

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 170. Ratssitzung vom 10. April 2013

3833. 2012/372

Weisung vom 24.10.2012:

Amt für Städtebau, Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau», Zürich Escher-Wyss

Antrag des Stadtrats

1. Die Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau», bestehend aus Vorschriften und Plan vom 5. September 2012, werden festgesetzt.
2. Vom Bericht vom 5. September 2012 über die nicht berücksichtigten Einwendungen, der Bestandteil des Planungsberichtes gemäss Art. 47 RPV zu den Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» ist, wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im «Städtischen Amtsblatt» und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Referent zur Vorstellung der Weisung:

Mario Mariani (CVP): *Wir müssen dem Ganzen zonenplanrechtlich einen Rahmen geben. Die bestehende Wohnnutzung gehört zur Zone Z5. Das Stadion und die Wohnsiedlung können unter diesem Regime nicht realisiert werden. Wir müssen die bisherige Zonengestaltung des Hardturms aufheben. Da wir dem Objektkredit klar zugestimmt haben, ist eine Verabschiedung und Festsetzung der Weisung wichtig. Das Gebiet soll in drei Teilgebiete A, B und C unterteilt werden. Das Teilgebiet A umfasst die Wohnsiedlung, Teilgebiet B soll das Stadion und den Stadionplatz beinhalten und das Teilgebiet C ist die strategische Landreserve. Auf Teilgebiet C soll ein Teil der Stadioninfrastruktur erstellt werden. Desweiteren werden in den Sonderbauvorschriften Begrenzungslinien festgelegt und unter anderem auch die bestehende rechtliche Baulinie suspendiert. Es werden Gebäudehöhen und die Anzahl der Geschosse bestimmt. Die Freiräume werden definiert. Die Gestaltung muss besonders gut sein. Die Zufahrt- und Parkmöglichkeiten müssen definiert werden. Der Lärmschutz soll geregelt und die Energieeffizienz bestimmt werden.*

Änderungsantrag 1 zu Dispositivziffer 1

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Gabriele Kisker (Grüne): Das Hardturm-Areal liegt in einem klimatisch stark belasteten Gebiet. Gemäss Klimaanalyse ist dies bei planerischen Gestaltungen sowie baulichen Entscheiden zu berücksichtigen. Es sollen Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas ergriffen werden. In den Bauvorschriften wird dies aus unserer Sicht zu wenig berücksichtigt. Es werden zwar Freiflächen festgelegt, allerdings wird nichts über die Bodenbeschaffenheit der Freifläche ausgesagt. Der Boden des Teilgebiets gilt als belastet und befindet sich in einer Wasserschutzzone. Es wäre die einfachste Lösung, die Versiegelung des Bodens auf die gesamte Fläche auszudehnen. Dies würde das Mikroklima weiter beeinträchtigen. Wir fordern, dass die Anforderungen des Wasser-schutzes nicht durch eine flächendeckende Versiegelung, sondern durch eine Sanierung des Untergrundes erfüllt werden.

Michael Baumer (FDP): Beim Antrag geht es um das Teilgebiet C, das für eine künftige Nutzung aufgespart werden soll. Deshalb sind wir der Ansicht, dass die künftige Nutzung der Fläche nicht bereits jetzt durch die Sonderbauvorschriften eingeschränkt werden sollte. Dieser Antrag wurde sehr spät abgeändert. Ursprünglich ging es vor allem um Altlastensanierungen. Im Teilgebiet C besteht kein Verdacht auf Altlasten, deshalb ist der Antrag aus unserer Sicht überflüssig.

Änderungsantrag 1 zu Dispositivziffer 1
Art. 12 Freiraum, Abs. 5

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 12 Abs. 5:

⁽⁵⁾ Ein angemessener Teil der Aussenflächen darf nicht unterbaut werden. Für das Teilgebiet C ist die Bodenversiegelung auf das betrieblich notwendige Minimum zu reduzieren. Eine Bodenversiegelung im Teilgebiet C infolge von belastetem Boden oder Altlasten ist nicht zulässig.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Duri Beer (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Markus Knauss (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Eva-Maria Würth (SP)
Minderheit:	Michael Baumer (FDP), Referent; Präsident Mario Mariani (CVP), Thomas Schwendener (SVP), Heinz F. Steger (FDP), Ruggero Tomezzoli (SVP)
Enthaltung:	Dr. Richard Wolff (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 65 gegen 46 Stimmen zu.

Änderungsantrag 2 zu Dispositivziffer 1

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Patrick Hadi Huber (SP): Die Grünen fordern, dass auch auf dem Teilgebiet B mindestens 30 % der unüberbauten Fläche unversiegelt gestaltet werden soll. Aus Sicht

der Mehrheit ist es ausreichend, wenn diese Forderung auf den Teilgebieten A und C erfüllt wird. Für das Teilgebiet B ist diese Forderung nicht sinnvoll. Vor und nach den Fussballspielen ist ein starker Publikumsandrang zu erwarten. Der Bodenbelag muss den Ansprüchen an eine rasche Reinigung genügen, weil das Publikum auch Abfall produzieren wird. Der Boden muss auch dem Gewicht von schweren Fahrzeugen standhalten können. Die Stadt ist bemüht, so viel Freifläche wie möglich zu erhalten und durch bauliche Massnahmen darauf einzuwirken, dass nicht alles dicht versiegelt ist.

Gabriele Kisker (Grüne): *In den Sonderbauvorschriften sollen Kompensationsmassnahmen gebietsspezifisch konkretisiert werden. Eine flächendeckende Versiegelung kann auf Teilgebiet B nicht erwünscht sein. Der Aussengrund des Stadions wird zur Heizplatte, die keine Aufenthaltsqualität bietet. In der BZO wird gefordert, in stark bebauten Zonen mindestens ein Drittel der unverbauten Fläche zu begrünen. Uns ist klar, dass dies nicht realisierbar ist. Deshalb fordern wir lediglich, dass 30 % der Fläche verdunstungsaktiv ausgestaltet werden sollen.*

Änderungsantrag 2 zu Dispositivziffer 1
Art. 12 Freiraum, Abs. 6 (neu)

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 12 (neuer Abs. 6):

⁽⁶⁾ Mindestens 30 % der unüberbauten Fläche im Teilgebiet B ist unversiegelt zu gestalten.

Mehrheit:	Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Präsident Mario Mariani (CVP), Vizepräsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Michael Baumer (FDP), Duri Beer (SP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Heinz F. Steger (FDP), Ruggero Tomezzoli (SVP), Eva-Maria Würth (SP)
Minderheit:	Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Markus Knauss (Grüne),
Enthaltung:	Dr. Richard Wolff (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 99 gegen 16 Stimmen zu.

Änderungsantrag 3 zu Dispositivziffer 1

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Gabriele Kisker (Grüne): *Der Artikel 13 der Sonderbauvorschriften beinhaltet lediglich gestalterische und einordnende Auflagen. Im Rahmen der konkreten Planung müssen die in der räumlichen Entwicklungsstrategie und Klimaanalyse gewonnenen Erkenntnisse einfließen. Deshalb fordern wir, dass der Artikel 13 mit einem Zusatz ergänzt wird.*

4 / 16

Michael Baumer (FDP): Dieser Antrag ist überflüssig. Die Stadt ist Eigentümerin des Landes, die Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen ist bereits in den Leitlinien enthalten.

Änderungsantrag 3 zu Dispositivziffer 1
Art. 13 Gestaltung

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 13:

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung. Dabei muss die Gestaltung zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen im Quartier beitragen.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Gabriele Kisker (Grüne), Referentin; Vizepräsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Duri Beer (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Markus Knauss (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Richard Wolff (AL), Eva-Maria Würth (SP)
Minderheit:	Michael Baumer (FDP), Referent; Präsident Mario Mariani (CVP), Thomas Schwendener (SVP), Heinz F. Steger (FDP), Ruggero Tomezzoli (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 75 gegen 45 Stimmen zu.

Änderungsantrag 4 zu Dispositivziffer 1

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Mario Mariani (CVP): Es geht darum, die Parkplatzerstellungspflicht zugunsten einer parkplatzarmen Lösung aufzuheben. Vorhin wurde beschlossen, dass die Parkplätze umgesetzt werden sollen. Der vorgeschlagene Absatz 2, dem zufolge oberirdische Parkplätze zulässig sind, ist nicht tragbar.

Markus Knauss (Grüne): In Antrag 4 geht es um autoarmes Wohnen. Dies wurde bereits ausreichend begründet. In Antrag 5 geht es um Abstellplätze beim Stadion. Auch dies wurde ausreichend begründet. In Antrag 6 geht es um P+R-Plätze. Dies ergibt nur Sinn, wenn die Anzahl Parkplätze am Stadion reduziert werden soll. Wir ziehen diesen Antrag deshalb zurück.

5 / 16

Änderungsantrag 4 zu Dispositivziffer 1
Art. 16 Parkierung, Abs. 1 lit. b

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 16 Abs. 1 lit. b:

b) Abstellplätze für Personenwagen:

1. ~~Die Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen Parkplatzverordnung, wobei die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze auf 70% des Normalbedarfs festgelegt wird. In der Parkplatzverordnung vorgesehene Abweichungen zur Erhöhung der Anzahl Abstellplätze sind nicht anwendbar.~~ Das Teilgebiet A ist als autoarme Siedlung zu gestalten.
2. Autoarme Nutzungen können von der Nachweispflicht der minimal erforderlichen Abstellplätze gemäss der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen Parkplatzverordnung ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts, die minimal erforderlichen Abstellplätze real, d.h. auf dem Grundstück bzw. innerhalb eines Umkreises von 500 m, oder in einer Gemeinschaftsparkierungsanlage nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe abzugelten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.
3. ~~Die Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen und dürfen auch im Teilgebiet B angeordnet werden. Sie sind von der Stadion-Parkierung baulich und betrieblich zu trennen.~~
2. Für Besuchende, Kunden und Behinderte sind oberirdische Abstellplätze zulässig.

Mehrheit: Präsident Mario Mariani (CVP), Referent; Vizepräsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Michael Baumer (FDP), Duri Beer (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Thomas Schwendener (SVP), Heinz F. Steger (FDP), Ruggero Tomezzoli (SVP), Eva-Maria Würth (SP)

Minderheit: Markus Knauss (Grüne), Referent; Gabriele Kisker (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP)

Enthaltung: Dr. Richard Wolff (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 88 gegen 30 Stimmen zu.

Änderungsantrag 5 zu Dispositivziffer 1

Kommissionsmehrheit:

Gabriela Rothenfluh (SP): *Es ergibt keinen Sinn, die Parkplätze in der Sonderbauvorschriften zu streichen, wenn der Kredit für die Parkplätze bereits gesprochen wurde.*

Änderungsantrag 5 zu Dispositivziffer 1
Art. 16 Parkierung, Abs. 2 lit. b Ziff. 1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 16 Abs. 2 lit. b Ziff. 1:

b) Abstellplätze für Personenwagen:

1. ~~Mindestens 350, maximal 470 Abstellplätze.~~ Maximal 350 Abstellplätze.

Mehrheit: Vizepräsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Referentin; Präsident Mario Mariani (CVP), Michael Baumer (FDP), Duri Beer (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Thomas Schwendener (SVP), Heinz F. Steger (FDP), Ruggero Tomezzoli (SVP), Eva-Maria Würth (SP)
Minderheit: Markus Knauss (Grüne), Referent; Gabriele Kisker (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Richard Wolff (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 87 gegen 31 Stimmen zu.

Änderungsantrag 6 zu Dispositivziffer 1
Art. 16 Parkierung, Abs. 2 lit. b Ziff. 4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 16 Abs. 2 lit. b Ziff. 4:

b) Abstellplätze für Personenwagen:

4. Von den Abstellplätzen im Teilgebiet B ~~sind dürfen~~ ausserhalb des Veranstaltungsbetriebs ~~mindestens 100 Abstellplätze maximal 50 Parkplätze~~ als Park & Ride-Plätze ~~auszuscheiden und zu bewirtschaften~~ betrieben und bewirtschaftet werden.

Mehrheit: Präsident Mario Mariani (CVP), Referent; Vizepräsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Michael Baumer (FDP), Duri Beer (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Heinz F. Steger (FDP), Ruggero Tomezzoli (SVP), Eva-Maria Würth (SP)
Minderheit: Markus Knauss (Grüne), Referent; Gabriele Kisker (Grüne), Dr. Richard Wolff (AL)

7 / 16

Der Antrag der Minderheit wird zurückgezogen.

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit stillschweigend zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die Sonderbauvorschriften "Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau" sind durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

Sonderbauvorschriften "Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau"

Zürich - Escher Wyss

Vorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Die Sonderbauvorschriften „Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau“ schaffen die Voraussetzungen für die Realisierung und den mit der Umgebung verträglichen Betrieb eines Stadions und einer Wohnüberbauung samt zugehörigen Freiräumen und Infrastrukturanlagen.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

⁽¹⁾ Die Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff. Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG)¹ setzen sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1'000 zusammen.

⁽²⁾ Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Gebiet zwischen Berner-, Förrlibuck- und Pfingstweidstrasse.

Art. 3 Vorgehendes und ergänzendes Recht

⁽¹⁾ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

⁽²⁾ Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

¹ LS 700.1

⁽³⁾ Sofern nach diesen Sonderbauvorschriften gebaut wird, ist die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO)² im Geltungsbereich nicht anwendbar. Gleiches gilt für die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze, sofern nachfolgend nicht ausdrücklich darauf verwiesen wird.

⁽⁴⁾ Die Wirkung der im Plan gekennzeichneten Baulinie im Osten des Perimeters ist suspendiert, sofern nach diesen Sonderbauvorschriften gebaut wird.

Art. 4 Teilgebiete

Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete gegliedert:

- a) Teilgebiet A: Wohnungsbau
- b) Teilgebiet B: Stadion und Stadionumgebung inkl. Stadionplatz
- c) Teilgebiet C: Strategische Landreserve. Soweit als solche nicht einer neuen Nutzung zugeführt, dient dieses Gebiet als Freiraum- und Infrastrukturbereich.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Nutzweise

⁽¹⁾ Im Teilgebiet A sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohnnutzung;
- b) Mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastronomienutzung.

⁽²⁾ Im Teilgebiet B sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Sportnutzung mit zugehörigen Nebenräumen, wobei die Kapazität der festen Tribünen auf 19'500 Zuschauende beschränkt ist;
- b) Mässig störende Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbe- und Gastronomienutzung.

⁽³⁾ Das Teilgebiet C sowie der nicht von Gebäuden überstellte Bereich des Teilgebiets B (inner- und ausserhalb der Baubegrenzungslinien) sind grundsätzlich für Freiraumnutzungen sowie für das Publikum, Serviceleistungen und Infrastrukturen bestimmt. Zulässig sind:

- a) Untergeordnete, eingeschossige für den Veranstaltungsbetrieb notwendige Bauten wie Telefonkabinen, Toiletten, Entsorgungs- und Sicherheitseinrichtungen, Einrichtungen für den Ticketverkauf und die Zutrittskontrolle, Verpflegungs- und Verkaufsstellen und dergleichen;
- b) untergeordnete Anlagen wie Beleuchtungs-, Beschattungs- und Sichtschutzanlagen, Zäune, Fahnenmasten, Sende- und Empfangsanlagen, Informationssysteme, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und dergleichen;
- c) Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen;

² AS 700.100

- d) Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Fahrverkehr inkl. Passerellen, Entfluchtungsanlagen, Stützmauern und dergleichen;
 - e) Abstellplätze für Zweiräder, Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeuge, Cars und dergleichen;
 - f) oberirdische Abstellplätze für Personenwagen (diese dürfen jedoch nicht auf dem Stadionplatz angeordnet werden);
 - g) Infrastrukturen für das VBZ-Dienstgleis wie Trasse, Gleise, Masten, Leitungen usw.
- (4) Im Geltungsbereich sind publikumsintensive Nutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren usw. unzulässig.
- (5) Im Teilgebiet A beträgt der Wohnanteil mindestens 80% der gemäss Art. 6 Abs. 1 und 2 anrechenbaren Fläche. In den Teilgebieten B und C beträgt der Wohnanteil 0%.
- (6) Im Teilgebiet A gelten für das Eingangsgeschoss zusätzlich folgende Regelungen:
- a) Es ist mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3.0 m auszugestalten.
 - b) An den nach Süden direkt zum Teilgebiet B orientierten Gebäudefassaden sind nur öffentliche, halböffentliche und publikumsorientierte Nutzungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen, an der rückwärtigen zum Innenhof orientierten Gebäudeseite auch Wohnnutzungen zulässig.
 - c) An den nach Westen direkt zum Teilgebiet B orientierten Gebäudefassaden sind keine Wohnnutzungen, an der rückwärtigen zum Innenhof orientierten Gebäudeseite auch Wohnnutzungen zulässig.

Art. 6 Ausnützung

- (1) Die maximale anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt:
- a) im Teilgebiet A 25'000 m²
 - b) im Teilgebiet B 40'000 m²
 - c) im Teilgebiet C 1'000 m².
- (2) Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen jene Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen oder dazu verwendet werden können, unter Einschluss der dazugehörigen inneren Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht dazu zählen das Spielfeld, die Fläche zwischen Spielfeld und Tribünen, die Tribünen, Konstruktionsräume unter Tribünen und äussere Erschliessungsflächen.

Art. 7 Baubegrenzungslinie

- (1) Die Gebäude sind innerhalb der im Plan angegebenen Baubegrenzungslinien anzuordnen.
- (2) Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen vorbehältlich der Baulinienbereiche über die Baubegrenzungslinien hinausragen:
- a) Dachvorsprünge und technische Anlagen wie Lärmschutz- und Windschutzvorrichtungen, Liftanbauten, Kamine, Abluftrohre, gebäudetechnische Geräte und dergleichen;

- b) einzelne oberirdische Vorsprünge wie Vordächer, Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken etc., jedoch insgesamt höchstens auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge. Diese Vorsprünge dürfen maximal 3 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen und haben im Teilgebiet A einen Vertikalabstand von mindestens 3 m bzw. im Teilgebiet B von mindestens 5 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten. Vom Teilgebiet A ins Teilgebiet B hineinragende Vorsprünge sind nicht zulässig;
 - c) Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen gem. Art. 5 Abs. 3.
- ⁽³⁾ Die in Art. 5 Abs. 3 genannten Gebäude und Anlagen dürfen vorbehältlich der Baulinienbereiche auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien errichtet werden.
- ⁽⁴⁾ Im Teilgebiet A sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG auch ausserhalb der Baubegrenzungslinie mit einer Grundfläche von insgesamt max. 20 m² zulässig.
- ⁽⁵⁾ Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Geschossfläche sind zudem vorbehältlich der Baulinienbereiche auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig, soweit sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.

Art. 8 Gebäudehöhen

Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen ab gewachsenem Terrain:

- a) Teilgebiet A: 25 m;
- b) Teilgebiet B: 25 m.

Art. 9 Dachgestaltung

- ⁽¹⁾ Oberhalb des jeweils obersten Geschosses sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Beleuchtungs- oder Beschattungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, gebäudetechnische Geräte, Treppenhäuser, Absturzsicherungen, Liftaufbauten, Fahnenmasten, Send- und Empfangsanlagen, Grossbildschirme, Oberlichter, Lärmschutzvorrichtungen und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und dergleichen zulässig.
- ⁽²⁾ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zu nutzen und mit ökologisch wertvoller Bepflanzung zu begrünen, wenn das zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

Art. 10 Geschosszahl

Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist im Rahmen des PBG frei.

Art. 11 Abstände

- ⁽¹⁾ Gegen ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften orientierte Fassaden haben die kantonalen Abstandsvorschriften einzuhalten. Im Übrigen darf auf die Baubegrenzungslinien gebaut werden.
- ⁽²⁾ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
- ⁽³⁾ Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände arealintern unterschritten werden.

Art. 12 Freiraum

- (1) Die Gestaltung sowie die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung der Freiräume und des Infrastrukturbereichs hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, das mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist.
- (2) Es ist zu gewährleisten, dass der von den Sonderbauvorschriften erfasste Bereich des Stadionplatzes mit der östlich angrenzenden Fläche des Stadionplatzes ausserhalb des Geltungsbereiches ein einheitliches Ganzes bildet. Mit der Eingangsgeschossnutzung korrespondierende Freiraumnutzungen sind zulässig.
- (3) Das Areal ist an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz anzuschliessen und durchlässig zu gestalten. Von besonderer Bedeutung für zu Fuss Gehende und Rad Fahrende sind dabei im Alltag zu gewährleistende Arealquerungen westlich und östlich des Stadions.
- (4) Für die Teilgebiete A und C gilt eine Freiflächenziffer von jeweils 30%.
- (5) Ein angemessener Teil der Aussenflächen darf nicht unterbaut werden. Für das Teilgebiet C ist die Bodenversiegelung auf das betrieblich notwendige Minimum zu reduzieren. Eine Bodenversiegelung im Teilgebiet C infolge von belastetem Boden oder Altlasten ist nicht zulässig.

Art.13 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung. Dabei muss die Gestaltung zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen im Quartier beitragen.

Art. 14 Sicherheit

Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Flächen und Räume, insbesondere von Parkanlagen, Plätzen, Strassen und Wegen ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

C. Verkehr**Art. 15 Erschliessung**

- (1) Die Erschliessung für den Langsamverkehr (Fuss- und Zweiradverkehr) ist auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs resp. auf die angrenzenden Fuss- und Radwege auszurichten.
- (2) Für die Bedürfnisse des Stadions können zwei Fussgängerpasserellen über die Pfingstweidstrasse erstellt werden.
- (3) Für das Teilgebiet A erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr von und zur Förrlibuckstrasse.
- (4) Für die unterirdischen Parkplätze im Teilgebiet B erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr von und zur Pfingstweidstrasse und zur Bernerstrasse in

Richtung Westen über den unmittelbar westlich des Geltungsbereichs zu erstellenden Verkehrsknoten.

⁽⁵⁾ Für das Teilgebiet C erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr von und zur Bernerstrasse in Richtung Westen.

⁽⁶⁾ Die Zu- und Wegfahrt von Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeugen, Cars und dergleichen sind auch ausserhalb der erwähnten Erschliessungsbereiche von bzw. zur Bernerstrasse und – in untergeordnetem Mass – von bzw. zur Förrlibuckstrasse zulässig.

Art. 16 Parkierung

⁽¹⁾ Für das Teilgebiet A sind folgende Abstellplätze mindestens erforderlich bzw. maximal zulässig:

- a) Abstellplätze für Fahrräder:
Die Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen Parkplatzverordnung.
- b) Abstellplätze für Personenwagen:
 - 1. Die Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen Parkplatzverordnung, wobei die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze auf 70% des Normalbedarfs festgelegt wird. In der Parkplatzverordnung vorgesehene Abweichungen zur Erhöhung der Anzahl Abstellplätze sind nicht anwendbar.
 - 2. Autoarme Nutzungen können von der Nachweispflicht ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts, die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe abzugelten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.
 - 3. Die Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen und dürfen auch im Teilgebiet B angeordnet werden. Sie sind von der Stadion-Parkierung baulich und betrieblich zu trennen.
 - 4. Für Besuchende, Kunden und Behinderte sind oberirdische Abstellplätze zulässig.
- c) Abstellplätze für Motorräder und Roller:
Die Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen Parkplatzverordnung.

⁽²⁾ Für das Teilgebiet B sind folgende Abstellplätze mindestens erforderlich bzw. maximal zulässig:

- a) Abstellplätze für Fahrräder:
 - 1. Mindestens 30 Abstellplätze für Beschäftigte.
 - 2. Mindestens 70 Abstellplätze für Besuchende.
 - 3. Für den Veranstaltungsbetrieb sind zusätzlich mindestens 300 Veloabstell-

plätze bereitzustellen, wobei höchstens die Hälfte davon ausserhalb des Geltungsbereichs angeordnet werden darf.

- b) Abstellplätze für Personenwagen:
 - 1. Mindestens 350, maximal 470 Abstellplätze.
 - 2. Davon dürfen maximal 100 Abstellplätze im Teilgebiet C oberirdisch angeordnet werden. Deren Benutzung ist nur im Veranstaltungsbetrieb zulässig.
 - 3. Die Abstellplätze im Teilgebiet B sind unterirdisch zu erstellen.
 - 4. Von den Abstellplätzen im Teilgebiet B sind ausserhalb des Veranstaltungsbetriebs mindestens 100 Abstellplätze als Park & Ride-Plätze auszuscheiden und zu bewirtschaften.
 - c) Abstellplätze für Motorräder und Roller:
 - 1. Mindestens 15, maximal 30 Abstellplätze.
 - 2. Die Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen.
 - d) Die für den Veranstaltungsbetrieb zusätzlich zu Abs. 2 lit. a) - c) erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen, Nutzfahrzeuge, Reiseautos, Motorräder, Roller und Fahrräder können ausserhalb des Geltungsbereichs temporär durch Mehrfachnutzung bestehender Anlagen bereitgestellt werden. Dabei beträgt die maximale Anzahl von Abstellplätzen für Personenwagen innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs 1'600.
 - e) Mit dem Baugesuch für das Stadion ist ein Mobilitätskonzept zum Normalbetrieb und zum Veranstaltungsbetrieb einzureichen.
 - f) Die Abstellplätze für Besuchende sind zu bewirtschaften (Gebührenpflicht ab erster Minute).
- ⁽³⁾ Die Abstellplätze für Fahrräder sind im gesamten Geltungsbereich sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen, wobei mindestens der für Beschäftigte bestimmte Teil dieser Abstellplätze witterungs- und vandalengeschützt sein muss.

D. Ökologie und Energie

Art. 17 Lärmschutz / Empfindlichkeitsstufe

⁽¹⁾ Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)³.

⁽²⁾ Im Teilgebiet A ist eine rundum geschlossene Bauweise (Hofrandbebauung) vorgeschrieben. Offene Durchgänge zum Innenhof sind nur an der Nord- und Ostseite zulässig. Muss aufgrund von Grenzwertüberschreitungen gemäss Absatz 1 eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV beantragt werden, so sind zusätzlich folgende Massnahmen zu treffen:

- a) alle zweckmässigen Lärmschutzmassnahmen sind auszuschöpfen;

³ SR 814.41

- b) alle Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Belüftung;
 - c) bei allen Wohneinheiten sind mindestens die Hälfte der Wohn- und Schlafräume sowie ein Aussenbereich zum Innenhof zu orientieren.
- (3) Im Teilgebiet B gelten folgende minimalen baulichen Anforderungen bezüglich Lärmschutz:
- a) der Tribünenkörper (vom Nullniveau bis zum Tribünenenddach) ist mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten geschlossen auszubilden;
 - b) die Zugänge und Zufahrten im Bereich von Nordwesten bis Süden (im Uhrzeigersinn) müssen schliessbar sein;
 - c) die Untersicht des Tribünenenddaches ist schallabsorbierend auszugestalten;
 - d) die Abstrahlung der Beschallungsanlagen ist gezielt auf die Tribünen auszurichten (davon ausgenommen sind Beschallungsanlagen, die der Sicherheit dienen).
- (4) Für die Beurteilung des Lärms der Parkieranlagen können keine Erleichterungen gemäss Art. 7 Abs. 2 LSV beansprucht werden.

Art. 18 Ökologischer Ausgleich

Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991⁴ zu optimieren.

Art. 19 Abfälle

Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Art. 20 Entwässerung

- (1) Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist soweit möglich nach der VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ 2002 in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.
- (2) Regenwasser, das nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991⁵ und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.
- (3) Mit dem ersten Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept für den gesamten Geltungsbereich einzureichen.

Art. 21 Energie

- (1) Im Teilgebiet A haben Neubauten die Energiewerte von Minergie-P-Eco einzuhalten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für

⁴ SR 451.1

⁵ SR 814.20

Umbauten.

(2) Im Teilgebiet B haben Neubauten mindestens die Energiewerte von Minergie-Bauten einzuhalten. Darüber hinaus ist die Einhaltung der Energiewerte von Minergie-P zu prüfen und – soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich zumutbar ist – umzusetzen.

(3) Für Raumheizung und Warmwasser ist Fernwärme zu verwenden, sofern der Energiebedarf nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind auch zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.

(4) Eine Rasenheizung ist ausschliesslich mit erneuerbarer Energie oder nicht anders nutzbarer Abwärme zu betreiben.

Art. 22 Etappierung

Etappierungen sind zulässig.

E. Schlussbestimmungen

Art. 23 Antritt der Sonderbauvorschriften

Wird ein Bauvorhaben gestützt auf die Sonderbauvorschriften ausgeführt, darf das übrige Gebiet der Sonderbauvorschriften nur nach diesen Vorschriften überbaut werden.

Art. 24 Aufhebung der Sonderbauvorschriften "Fussballstadion Zürich"

Mit Inkrafttreten dieser Sonderbauvorschriften wird die Bau- und Zonenordnung vom 23. Oktober 1991 wie folgt geändert:⁶

- a) Aufhebung von Art. 81a "Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich";
- b) Änderung von Art. 2 Abs. 2 lit. i, Streichung "Fussballstadion Zürich und".

Art. 25 Aufhebung privater Gestaltungsplan "Stadion Zürich"

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Sonderbauvorschriften werden die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan "Stadion Zürich" aufgehoben.⁷

Art. 26 Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat

⁶ AS 700.100

⁷ AS 701.590

16 / 16

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat