Baudirektion
Kanton Zürich

ARV/ **1326** /2005

VERFÜGUNG

vom 9. November 2005

Zürich. Privater Gestaltungsplan „FIFA“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat am 13. Juli 2005 dem privaten Gestaltungsplan „FIFA“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 10. Oktober 2005 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Oktober 2005 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 17. Oktober 2005 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Die FIFA realisiert zurzeit ein von der Bausektion im April 2004 bewilligtes Bauprojekt. Die Bewilligung wurde aufgrund der heute gültigen Bau- und Zonenordnung nach den Bestimmungen für eine Arealüberbauung erteilt. Gegenüber dem bewilligten Projekt sollen zusätzliche Nutzungen und Massnahmen zur besseren Gestaltung des Baukörpers sowie dessen unmittelbarer Umgebung in die Planung einfliessen. Diese Änderungen stehen teilweise im Widerspruch zur Bau- und Zonenordnung. Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Bewilligungsfähigkeit der Projektänderungen. Diese bestehen aus einem Tagungsraum im Untergeschoss des Neubaus, aus sportbetrieblichen Zusatznutzungen im Aussenbereich, aus einer Änderung der Fassadengestaltung mit einer Überschreitung der nach Regelbauweise zulässigen Gebäudehöhe und aus einer anderen Gestaltung und besseren Integration des Zufahrtsbereichs in die Umgebung.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der private Gestaltungsplan „FIFA“, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 13. Juli 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Den Grundeigentümern wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: FIFA, Fédération Internationale de Football Association, Hitzigweg 11, 8030 Zürich

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr	Fr.	1'696.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00
Total	Fr.	1'744.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

III. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

IV. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

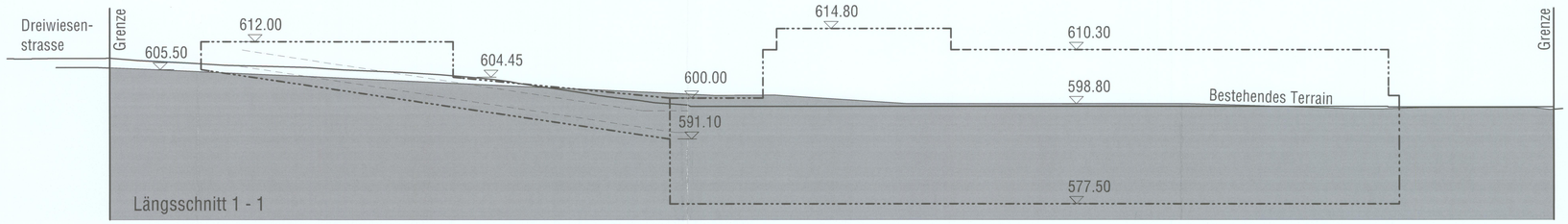
Zürich, den 9. November 2005
051716/Obl/Zst

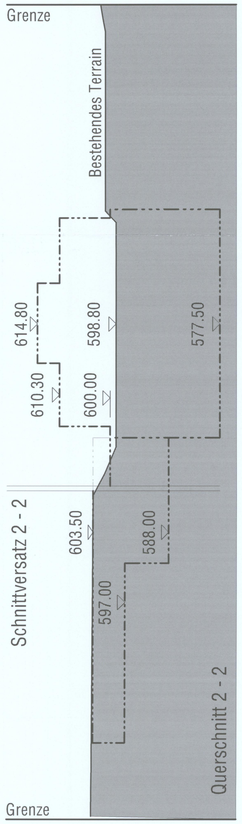
ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

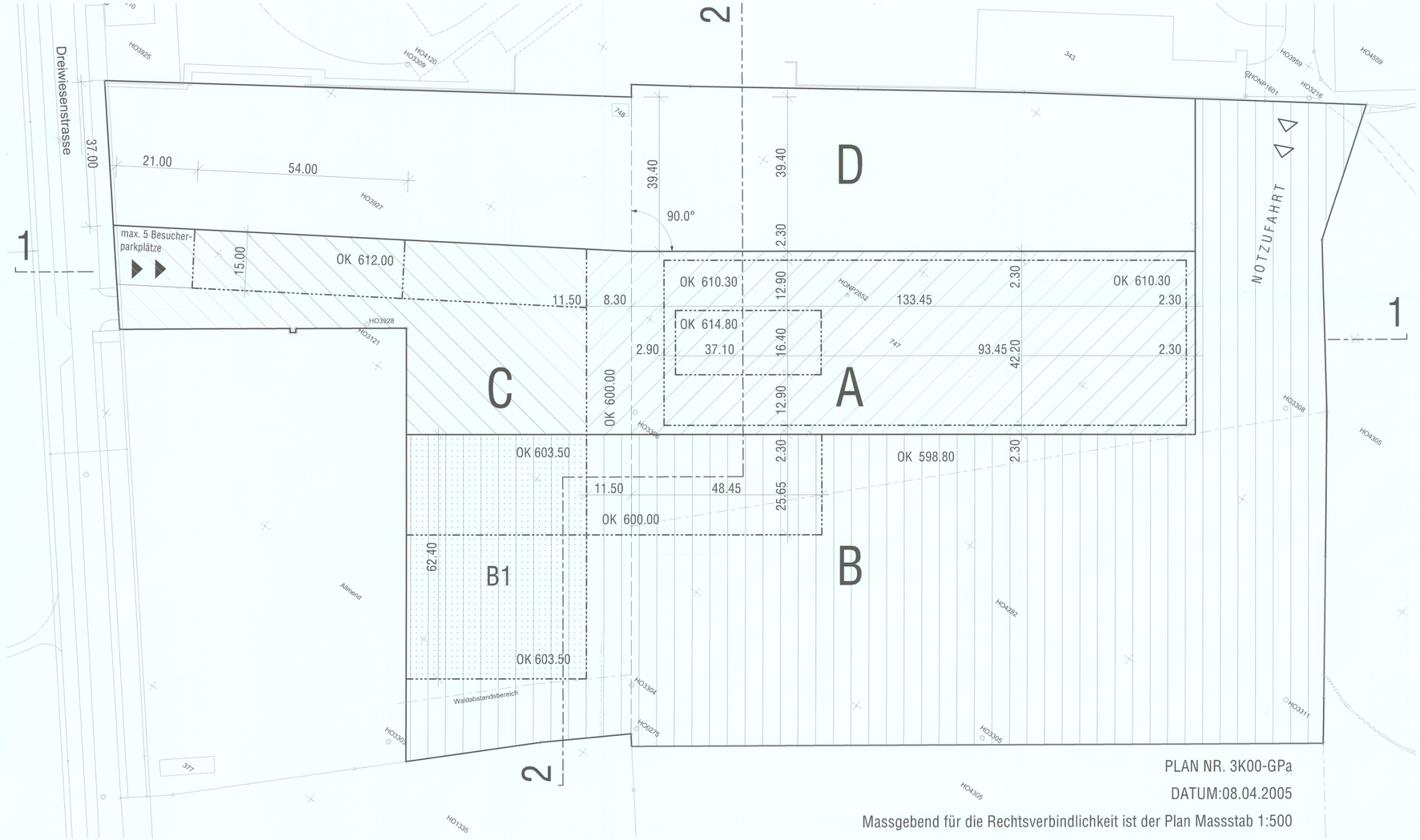
LEGENDE:

- MANTELLINIE
- TEILGEBIET A — Büro- und Konferenzgebäude
- TEILGEBIET B — Sport- und Freizeitanlage
- BEREICH B1 — Sportbetriebsgebäude
- TEILGEBIET C — Verkehrserschliessung
- TEILGEBIET D — Parkanlage
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- NOTERSCHLIESSUNG

0 5 10 20m







PLAN NR. 3K00-GPa

DATUM:08.04.2005

Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der Plan Massstab 1:500

Amt für Raumordnung und Vermessung

STADT ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
FIFA

ZÜRICH - HOTTINGEN

SITUATIONSPLAN

Zustimmung des Gemeinderates am: Zürich, den 13.7.2005
GRB-Nr. 4432
Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident: Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion
genehmigt am: – 9. Nov. 2005 BDV Nr. 1326/05

Für die Baudirektion:

Grundeigentümerin Zürich, den 11.04.05
FIFA, Fédération Internationale de
Football Association
Hitzigweg 11, Postfach 85, 8030 Zürich

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. auf den

Amt für Raumordnung und Vermessung

STADT ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

FIFA

ZÜRICH - HOTTINGEN

VORSCHRIFTEN

Zustimmung des Gemeinderates am:

Zürich, den 13.7.2005

GRB-Nr. 4432

Im Namen des Gemeinderates

Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion

genehmigt am: - 9. Nov. 2005

BDV Nr. 1326/05

Für die Baudirektion:

Grundeigentümerin

FIFA, Fédération Internationale de
Football Association
Hitzigweg 11, Postfach 85, 8030 Zürich

Zürich, den 11.04.05

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. ....

auf den ....

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile

Der private Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan Nr. 3K00-GPa vom 8.4.2005 (Grundrisse und Schnitte) im Massstab 1:500 zusammen.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet an der Dreiwiesenstrasse, Grundstück Kat. Nr. HO 4602, mit einer Gesamtfläche von 44'000 m2.

Art. 3 Zweck und Inhalt

1 Der Gestaltungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für das architektonische Konzept der Nutzung und Überbauung des Gestaltungsplangebietes.

2 Der Gestaltungsplan regelt innerhalb seines Geltungsbereiches Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten.

3 Im weiteren ordnet der Gestaltungsplan die Erschliessung des Gebiets.

Art. 4 Geltendes Recht

1 Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachstehenden Vorschriften.

2 Vorbehalten bleiben das vorgehende kantonale Recht und das Bundesrecht.

3 Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dannzumaligen Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 Einteilung

Das Gestaltungsplangebiet gliedert sich in folgende Teilgebiete:

- A - Büro- und Konferenzgebäude
- B - Sportbetriebsgebäude sowie Sport- und Freizeitanlagen
- C - Verkehrserschliessung
- D - Parkanlage

Art. 6 Teilgebiet A - Büro- und Konferenzgebäude

1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Mantellinien nicht überragen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind:

- Das Fassadennetz, Brüstungen und Vordächer, vertikal um maximal 2.0 m, horizontal bis an die Teilgebietsgrenze;
- Oblichtkonstruktionen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie, Liftüberfahrten, kleinere Heizungs- und Lüftungsaufbauten bis maximal 2.0 m;
- Sende- und Empfangsanlagen sowie Heizungskamine.

2 Innerhalb des Gebäudemantels ist die Geschosszahl im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes vom 01.09.1991 (PBG) frei.

Die gesamte anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 Abs. 1 PBG unter Einschluss der entsprechenden Flächen in Dach- und Untergeschossen beträgt max. 12'000 m2.

Von dieser Fläche dürfen in allen Voll- und Dachgeschossen zusammen erstellt werden max. 6'700 m2.

§ 255 Abs. 2 und 3 PBG finden bei der Geschossflächenermittlung keine Anwendung.

3 Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnnutzungen zulässig.

4 Es ist kein Wohnanteil einzuhalten.

Art. 7 Teilgebiet B - Sportbetriebsgebäude sowie Sport- und Freizeitanlagen

1 Gebäude und Gebäudeteile, ausgenommen solche nach Abs. 2, dürfen die Mantellinien nicht überragen.

2 Ausserhalb der Mantellinien dürfen offene Sport- und Freizeitanlagen wie Spielfelder, Ballfangvorrichtungen, Beleuchtungsanlagen und gleichartige dem Sport- und Freizeitbetrieb dienende Anlagen und Ausrüstungen, offene und gedeckte Abstellplätze für Velos, Mofas und Motorräder, Abluftanlagen, Sende- und Empfangsanlagen, Zugänge und Zufahrten, der Grüngutentsorgungsplatz sowie Mauern und Einfriedungen erstellt werden.

3 Die gesamte Geschossfläche beträgt (inkl. Aussenwände) max. 1'900 m2.
§ 255 PBG findet keine Anwendung.

4 Es sind Nutzungen für den Sport- und Freizeitbetrieb sowie zugehörige Dienstleistungsnutzungen zulässig wie Schiedsrichter- und Trainerausbildung, sportmedizinische Betreuung und deren Ausbildung usw.

5 Es dürfen nur die Nordwest- und die Nordostfassaden von Gebäuden im Bereich B1 zwischen der Kote OK 603.50 m.ü.M. und OK 597.00 m.ü.M. über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.

6 Die kantonalen Waldabstandsvorschriften bleiben vorbehalten.

Art. 8 Teilgebiet C - Verkehrserschliessung

1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Mantellinien nicht überragen.
Innerhalb der Mantellinien dürfen nur Bauten und Anlagen für die Erschliessung des Plangebietes erstellt werden.

2 Ausserhalb der Mantellinien dürfen Verkehrsanlagen, offene und gedeckte Fahrzeugabstellplätze, Abluftrohre und -kamine, Sende- und Empfangsanlagen, Notausgänge der unterirdischen Zufahrt, Zugänge und Zufahrten sowie Mauern und Einfriedungen erstellt werden.

Art. 9 Teilgebiet D - Parkanlage

1 Die Parkanlage ist als Trenngebiet zu den Bauten und Anlagen im Nordwesten des Plangebietes bestimmt. Sie ist als Grüngürtel zu gestalten und zu erhalten.

2 Es dürfen keine Gebäude erstellt werden. Zulässig sind Mauern und Einfriedungen sowie Anlagen, die dem Zweck des Grüngürtels entsprechen oder für dessen Bewirtschaftung notwendig sind.

C. Besondere Bestimmungen

Art. 10 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sowie Abgrabungen und weitere Terrainveränderungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 11 Empfindlichkeitsstufe

Im Plangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

Art. 12 Oekologischer Ausgleich

1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

2 Nicht begehbare Flachdachbereiche der Neubauten sind extensiv zu begrünen bzw. für Spontanbegrünung herzurichten.

Art. 13 Meteorwasser

Das gefasste Meteorwasser wird im Plangebiet zurückbehalten und verzögert dem Vorfluter zugeführt.

Art. 14 Energie

Der Heizenergiebedarf der Bauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den aktuellen Wärmedämmvorschriften der kantonalen Baudirektion nicht überschreiten.

Art. 15 Fahrzeugabstellplätze

1 Die zulässige Anzahl Fahrzeugabstellplätze berechnet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Zürich.

2 Mit Ausnahme von max. 5 Parkplätzen für Besucher auf dem im Plan bezeichneten Bereich im Teilgebiet C dürfen keine oberirdischen Autoabstellplätze angelegt werden.

3 In den Teilgebieten A bis C sind an geeigneter Lage die nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung sowie den Richtlinien der Bausektion vom 27.02.1996 und den Empfehlungen des zugehörigen Merkblatts erforderlichen Abstellplätze für Velos, Mofas und Motorräder zu schaffen. Mindestens die Hälfte dieser Plätze ist zu überdecken.

Art. 16 Verkehrserschliessung

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die im Plan bezeichneten Bereiche in den Teilgebieten B (Notzufahrt) und C (Haupterschliessung).

Art. 17 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

STADT ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
FIFA

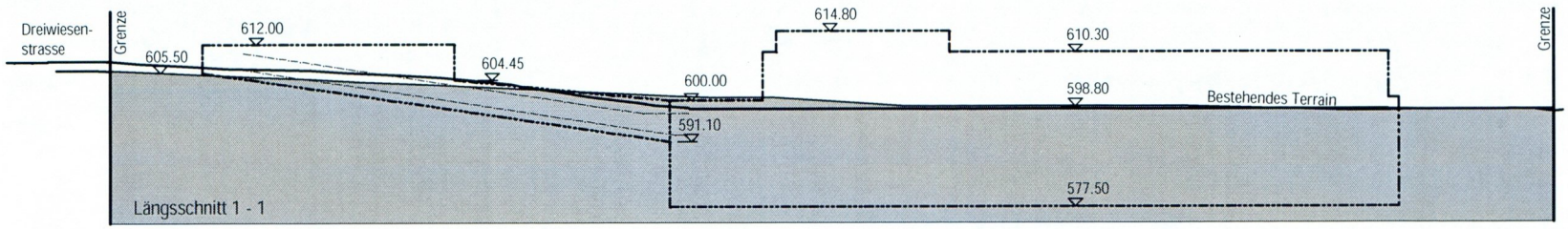
ZÜRICH - HOTTINGEN

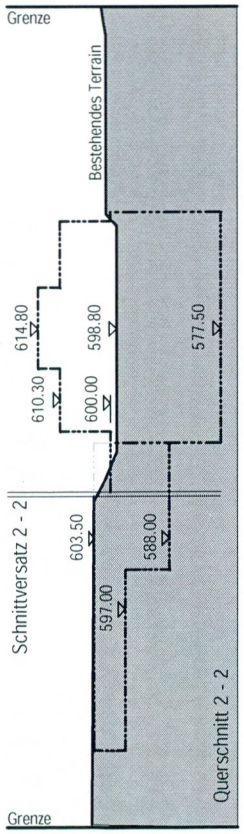
SITUATIONSPLAN

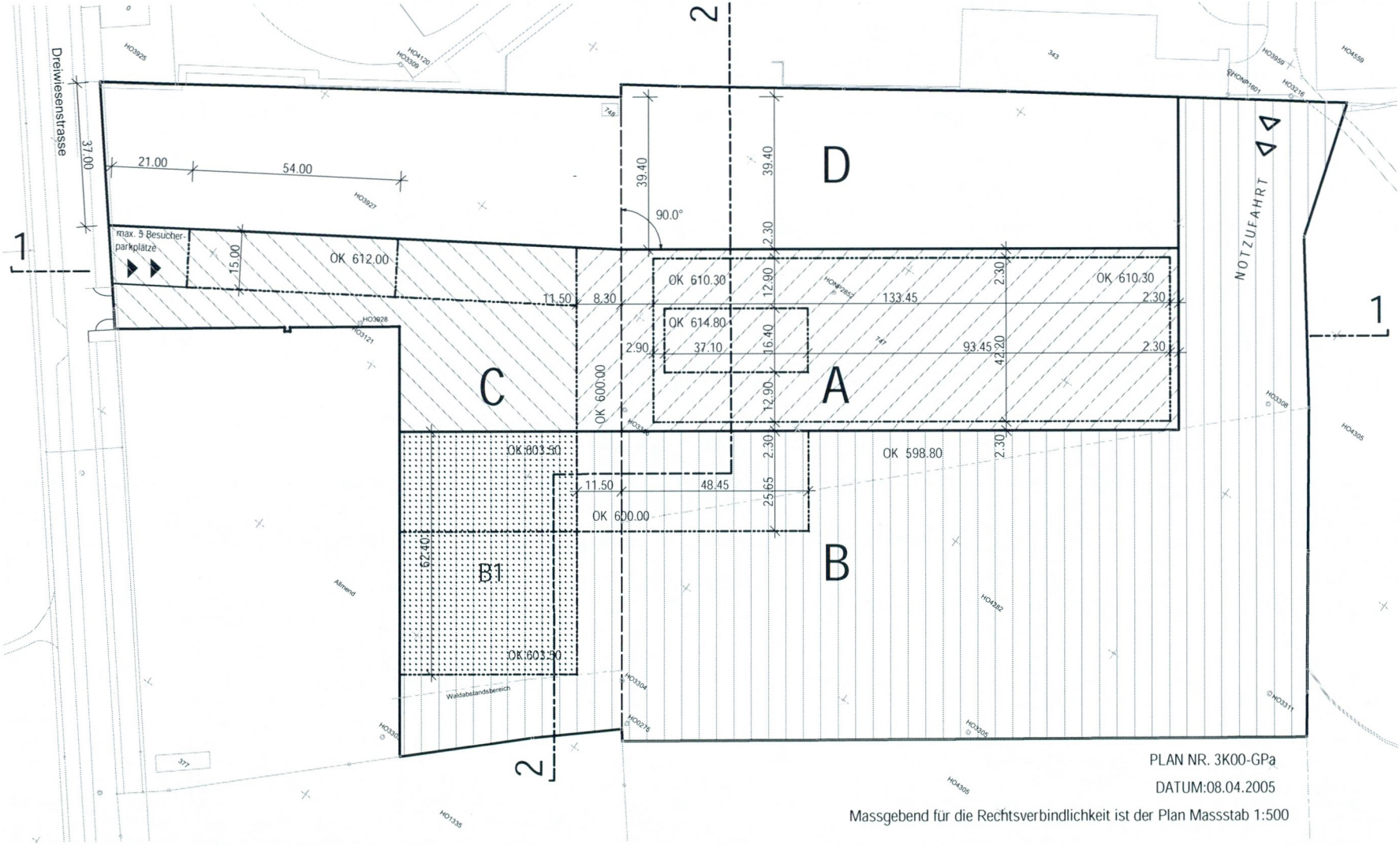
LEGENDE:

- MANTELLINIE
- TEILGEBIET A
  Büro- und Konferenzgebäude
- TEILGEBIET B
  Sport- und Freizeitanlage
- BEREICH B1
  Sportbetriebsgebäude
- TEILGEBIET C
  Verkehrserschliessung
- TEILGEBIET D
  Parkanlage
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- NOTERSCHLIESSUNG

0 5 10 20m





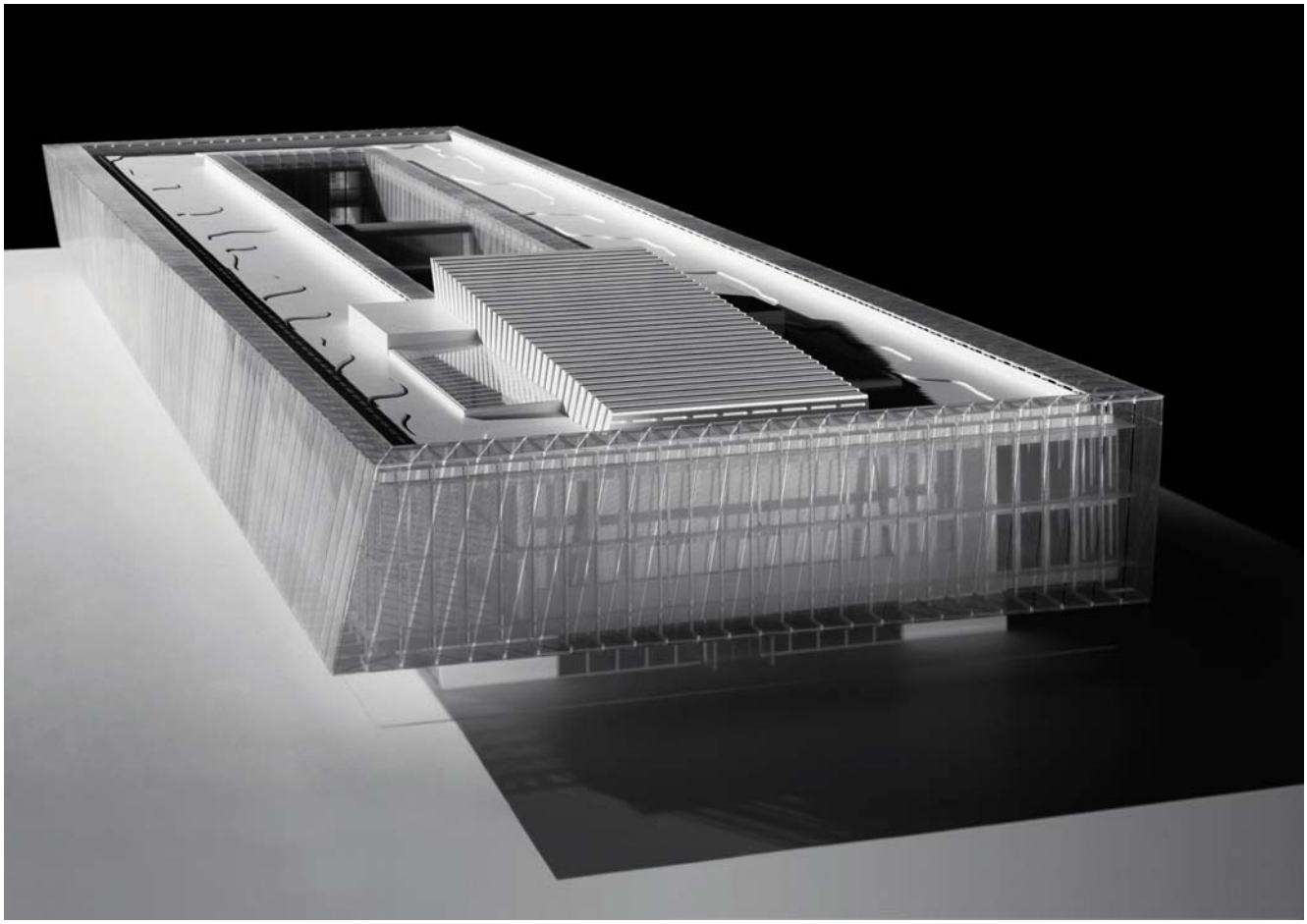


PLAN NR. 3K00-GPa

DATUM:08.04.2005

Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der Plan Massstab 1:500

The Home of FIFA



Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV zum Privaten Gestaltungsplan „FIFA“

Ausgangslage

Die Fédération Internationale de Football Association FIFA erstellt in Zürich auf der früheren Sportanlage der Credit Suisse beim Zoo ihren ***neuen Hauptsitz***. Er vereint die bisher auf sechs Standorte in Zürich und Zug verteilten Nutzungen.

Das Ende 2003 eingereichte Bauprojekt wurde im ***April 2004 bewilligt***.

Das bewilligte Projekt beansprucht den Rahmen der Arealüberbauung und wurde in gestalterischer Hinsicht vom ***städtischen Baukollegium begleitet***.

Zielsetzung und Vorteile des Gestaltungsplan

Mit der heutigen Bau und Zonenordnung stossen die geforderten hohen Gestaltungsziele an ***Grenzen***. Deshalb haben die städtischen Behörden und die Bauherrschaft beschlossen, die zusätzlichen Nutzungen und die optimierte gestalterische Eingliederung in die Umgebung ***über einen Gestaltungsplan*** zu lösen.

Daraus resultiert eine ***wesentlich verbesserte Gesamterscheinung***. Die wichtigsten Vorteile für die Stadt Zürich und die Bauherrschaft sind in den drei folgenden Themenbereichen beschrieben:

1 Erschliessung, Fassade und zusätzliche Nutzung der Untergeschosse
2 Umsetzung des Gestaltungsplan
3 Projektdokumentation

ERSCHLIESSUNG

In der situativen Charakteristik handelt es sich um eine ***präzis bebaute Insel inmitten der Erholungszone***.

Das in seiner Körperhaftigkeit betonte Gebäude wird als grossmassstäbliche Einheit ***in den bestehenden Sportplätzen verankert.***

Eine ***unterirdische Zufahrt*** sichert die verkehrstechnische Erschliessung des Gebäudes. Dadurch bleibt die ***bestehende Allee grösstenteils erhalten***.

Der ***Verzicht auf Aussenparkplätze*** erlaubt eine ***grosszügige Grünanlage***.

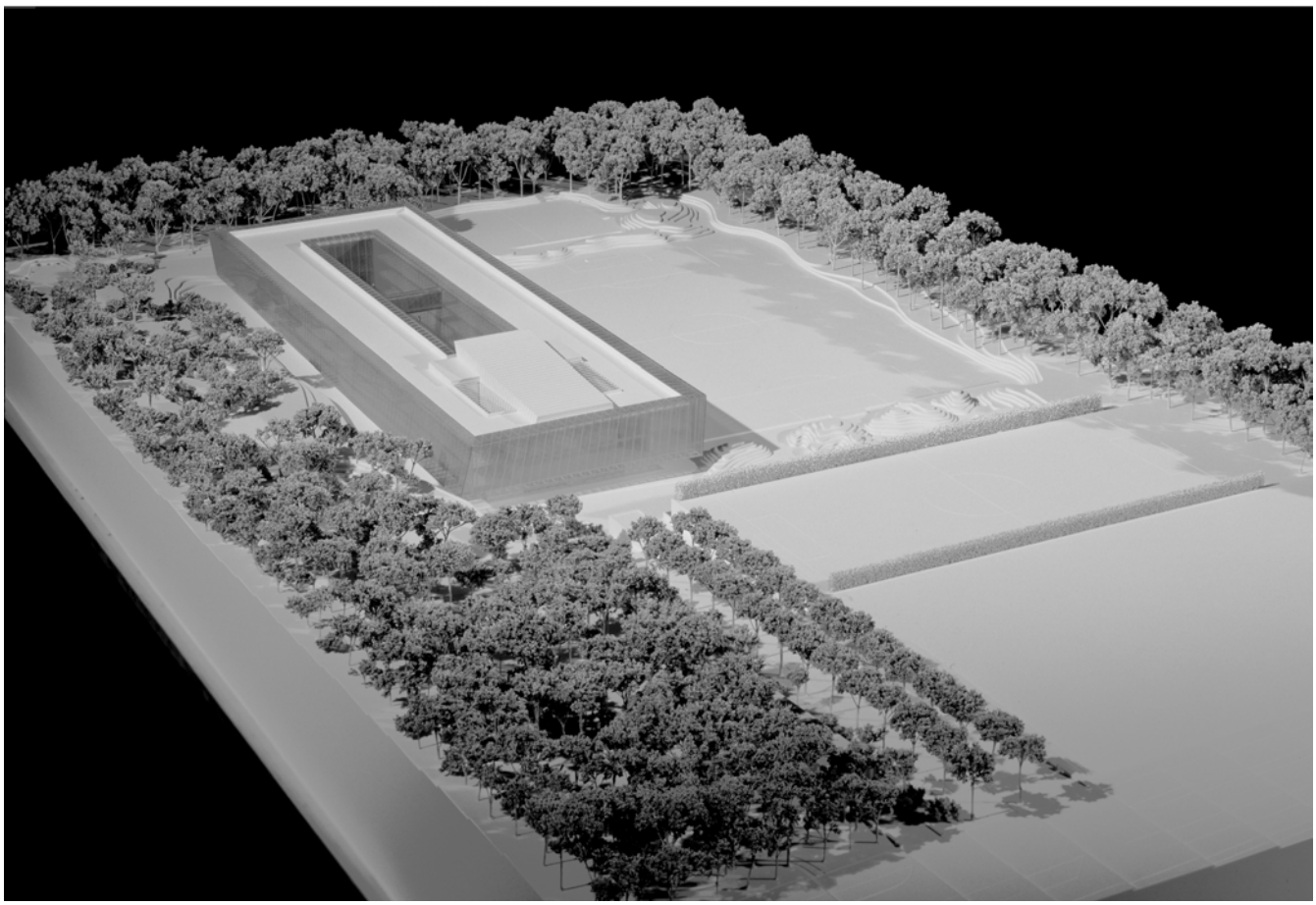
In diese werden der ***Fussgängerzugang*** und die Vorfahrt harmonisch integriert. Die zunächst gerade verlaufende Kastanienallee verschmilzt als Mäander-Weg mit der Umgebung und führt den Besucher auf selbstverständliche Art ins tiefergelegene Eingangsgeschoss. Diese Massnahme unterstützt das Bestreben nach einem möglichst geschlossenen, intakten Grünbereich.

FASSADE

Der Baukörper ***behauptet sich souverän als Objekt*** gegen die Sportplätze und Sportbauten.

Der Baukörper ist grossflächig, ruht kraftvoll in sich selber und ***entfaltet seine Spannung*** als kreative Antwort auf den organisch gewachsenen Wald. Der markante Objektcharakter entsteht durch eine stockwerkübergreifende Fassadengestaltung mit einem gespannten Gewebenetz. Die Fassade erscheint je nach Tageszeit und Standort des Betrachters als geschlossene oder transparente Fläche.

Das Fassadennetz ***verstärkt den schwebenden Charakter*** des Gebäudes und erhöht durch die Verdrehung die ***Dynamik***. Das städtische Baukollegium empfiehlt, die zulässige ***Gebäudehöhe zu überschreiten***, was die Proportionen von Netzkörper und Sockelgeschoss optimiert.



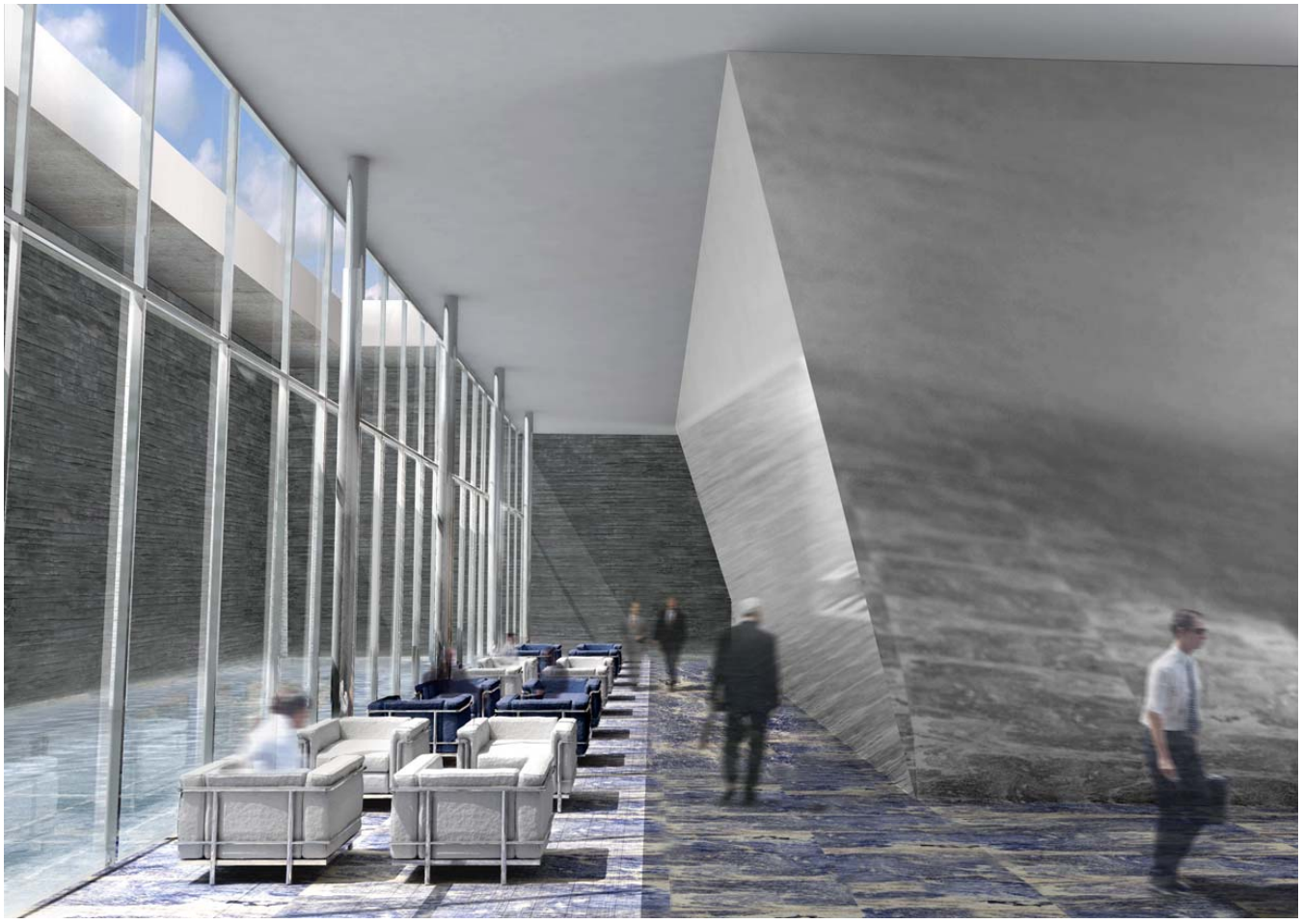
ZUSÄTZLICHE NUTZUNG IN UNTERGESCHOSSEN

Damit der Neubau den Funktionen eines Hauptsitzes umfänglich genügt, soll das ***„Parlament der FIFA“***, der Tagungsraum des Executive Committee (EXCO), ***unterirdisch*** eingegliedert werden.

Diese für die FIFA sehr spezifische und ausserordentlich wichtige Nutzung soll ***durch den Gestaltungsplan realisiert werden***. ***Im Gegenzug*** nutzt die Bauherrschaft die heutigen Büroflächen in den durch den Neubau frei werdenden Liegenschaften ***wieder in ursprüngliche Wohnfläche um***. Diese Umnutzung wird in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Zürich und der FIFA geregelt.

Die Nutzung des Untergeschosses als zentraler und repräsentativer EXCO-Bereich bedingt in der Konsequenz ***weitere Räume*** wie Sitzungszimmer, Speisesaal, Interviewzone. Zusätzlich wird im Untergeschoss ein ökumenischer Andachtsraum für sämtliche Glaubensrichtungen integriert.

Mit dem unterirdischen EXCO-Bereich vereint der Neubau auch die letzte der bis anhin auf sechs Standorten verteilten Nutzungen und macht die Vision ***„THE HOME OF FIFA“*** zur Wirklichkeit.



Geltendes Recht

Gemäss Bau- und Zonenordnung befindet sich das Hauptgebäude in der Zone W2, während das gesamte übrige Areal inmitten der für offene Sport- und Freizeitanlagen bestimmten Erholungszonen E1 und E2 liegt.

Die Fläche des Bauareals beträgt 6'701 m2 und erlaubt die Realisierung einer Arealüberbauung gemäss Art. 8 BZO mit einer maximal zulässigen Ausnützungsfläche von 100% der Grundfläche. Dazu kommt eine maximale nicht anrechenbare Untergeschossfläche gemäss § 255 Abs. 2 PBG von 2'345 m2. Dies entspricht den nutzbaren Flächen des bewilligten Projekts.

Problem 1: EXCO-Räume
Diese nutzbaren Flächen reichen allerdings nicht aus, um auch die für die Bauherrschaft wichtigen EXCO-Räume in das Gebäude zu integrieren.

Problem 2: Fassadennetz
Für die Arealüberbauung in der Zone W2 gilt ferner eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 m (Art. 8 Abs. 4 BZO). Nebst je einem anrechenbaren Untergeschoss und Dachgeschoss sind 3 Vollgeschosse erlaubt (Art. 8 Abs. 4 i. Vbg. mit Art. 13 BZO). Die Vollgeschosszahl wird mit dem projektierten Gebäude nicht ausgeschöpft. Hingegen wird mit dem Fassadennetz nach baupolizeilicher Auffassung die maximale Gebäudehöhe überschritten.

Problem 3: Unterirdische Zufahrt
Im Weiteren lässt sich die geplante unterirdische Zufahrt des Gebäudes nicht auf die geltenden Bauvorschriften für die Erholungszonen abstützen.

Problem 4: Sportbetriebliche Zusatznutzungen
In diesen sollen im Übrigen Sport- und Freizeitanlagen erstellt werden, welche gemäss Art. 79 BZO zonenkonform sind. Dies gilt grundsätzlich auch für das unterirdisch geplante Sportbetriebsgebäude. Darin sind nebst Nutzungen, welche direkt dem Sportbetrieb dienen, damit eng verbundene weitere Nutzungen vorgesehen, wie Schiedsrichter- und Trainerausbildung oder sportmedizinische Betreuung und Ausbildung. Diese Zusatznutzungen vertragen sich nicht ohne weiteres mit den Bestimmungen für die Erholungszonen.

Der bisher als Parkplatz sowie ebenfalls für Sport- und Freizeitanlagen genutzte Streifen im Nordwesten des Areals soll neu als grünes Trenngebiet zwischen dem FIFA-Gebäude und den Bauten und Anlagen der ETHZ gestaltet und freigehalten werden. Dies ist mit den Anforderungen der Erholungszone wiederum ohne weiteres vereinbar.

Gestaltungsplan

Mit der Festsetzung eines privaten Gestaltungsplanes gemäss §§ 85 f. PBG können für das geplante Bauprojekt zweckmässige Lösungen getroffen werden, welche die besonderen Nutzungsbedürfnisse der Bauherrschaft berücksichtigen, eine noch bessere Einordnung der Bauten und Anlagen in die Umgebung ermöglichen und auch den städtischen Anliegen vollumfänglich Rechnung tragen. Da der Gestaltungsplan von der geltenden Bau- und Zonenordnung abweicht, bedarf er der Zustimmung des Gemeinderates gemäss § 86 PBG.

Neue Vorschriften

Die Gestaltungsplanvorschriften regeln in Art. 1 bis 4 (Allgemeine Bestimmungen) in üblicher Weise den Geltungsbereich, Zweck und Inhalt des Gestaltungsplanes sowie das Verhältnis zum geltenden Recht. Den Kern der neuen Vorschriften bilden die Bau- und Nutzungsbestimmungen von Art. 5 bis Art. 9. Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungen wird das Gestaltungsplangebiet in 4 Teilgebiete gegliedert (Art. 5).

Für das ***Büro- und Konferenzgebäude*** im Teilgebiet A (Art. 6) werden materiell im Wesentlichen die bisherigen Arealüberbauungsvorschriften für die Zone W2 übernommen. Diesen entspricht insbesondere der in seinen äusseren Abmessungen durch die Mantellinien begrenzte Baukörper; er darf nicht vergrössert werden. Nur das Fassadennetz darf die Mantellinien in einem eng umgrenzten Rahmen überragen, was seine städtebaulich erwünschte bessere architektonische Gestaltung ermöglicht. Von der Mantellinienbegrenzung ausgenommen sind ferner (analog § 292 PBG) kleinere technisch bedingte Anlagen und Aufbauten. Ausserdem musste für die Erstellung der EXCO-Räume die in den Untergeschossen maximal zulässige nutzbare Geschossfläche auf 5'300 m2 erhöht werden. Als Gegenleistung verpflichtet sich die Bauherrschaft, heutige Büroflächen in zwei durch den Neubau freiwerdenden Liegenschaften der näheren Umgebung wieder in ursprüngliche Wohnflächen umzunutzen. Das Nähere dazu wird in einem separaten Vertrag mit der Stadt Zürich geregelt.

Das Teilgebiet B (Art. 7) ist für die Erstellung des ***Sportbetriebsgebäudes und für offene Sport- und Freizeitanlagen*** bestimmt. Es erstreckt sich auf den bisher in der Erholungszone E 1 für Sport und Freizeit gelegenen Teil des Gestaltungsplangebietes und übernimmt grundsätzlich deren Vorschriften. Für die besonders gute Eingliederung in die Umgebung mit dem angrenzenden Wald sind jedoch nur unterirdische Gebäude zulässig, welche höchstens teilweise über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten dürfen. Im Gegenzug sind dafür im Gebäude nicht allein dem Sportbetrieb unmittelbar dienende Nutzweisen, sondern auch zugehörige Ausbildungs- und Betreuungsnutzungen erlaubt.

Die für die ***unterirdische Gebäudezufahrt und die übrigen Verkehrsanlagen*** erforderlichen Bestimmungen sind in Art. 8 (Teilgebiet C) aufgeführt. Innerhalb der Mantellinien sind dabei nur Bauten und Anlagen für die Erschliessung zulässig.
Die Vorschriften für die ***Parkanlage*** im Teilgebiet D, welche als Grüngürtel zu gestalten und zu erhalten ist, finden sich in Art. 9. Sie entspricht materiell einer Freihaltezone, in der nur Anlagen erstellt werden dürfen, welche zonenkonform sind oder der unmittelbaren Bewirtschaftung der Parkanlage dienen.

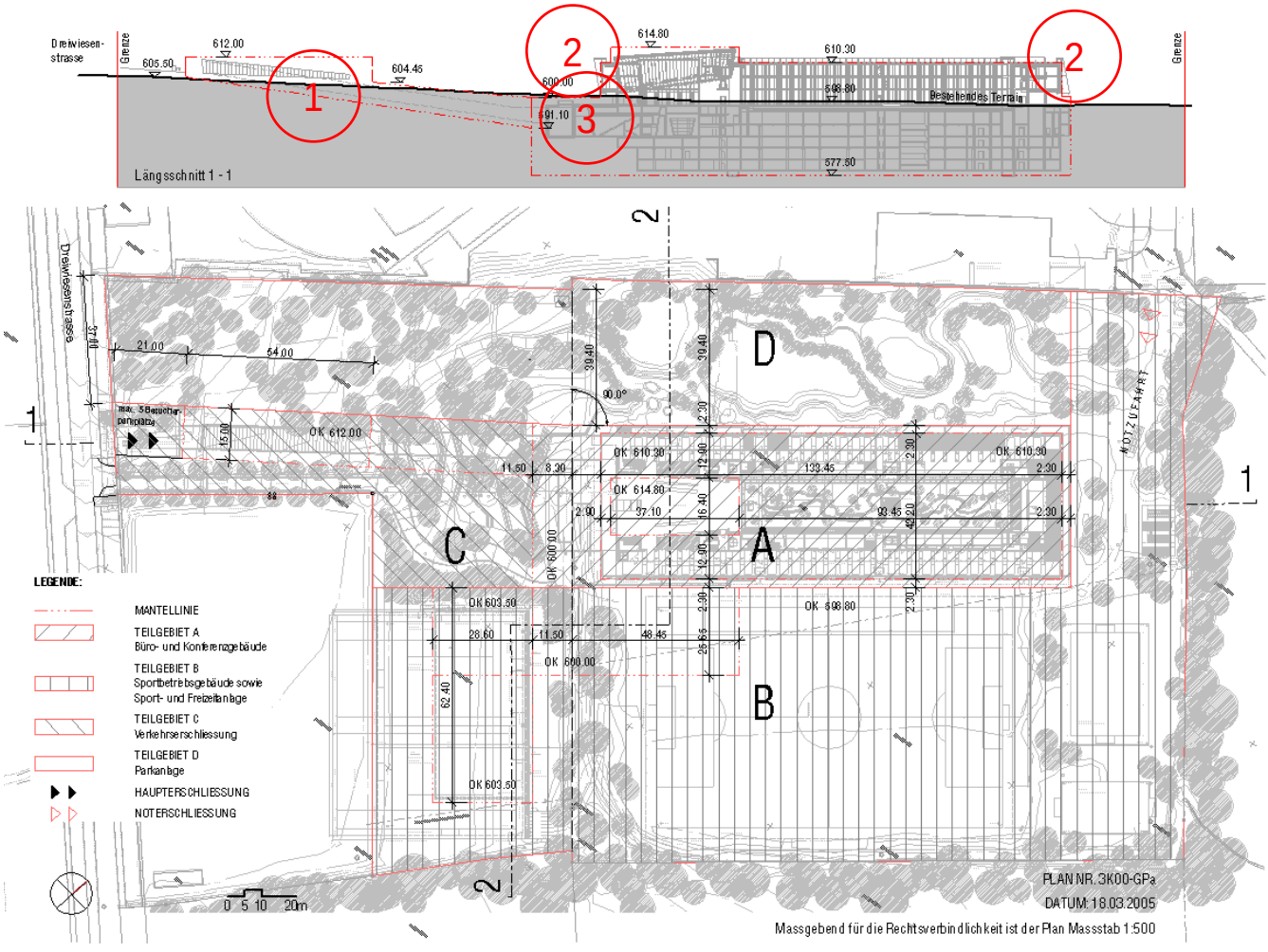
In den abschliessenden Besonderen Bestimmungen von Art. 10 bis Art. 16 sind für das ***gesamte Gestaltungsplangebiet*** geltende Vorschriften enthalten. In Art. 10 werden an die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie deren Umschwung erhöhte Anforderungen gestellt. Art. 11 weist das Gestaltungsplangebiet in Übereinstimmung mit der geltenden Bau- und Zonenordnung der Empfindlichkeitsstufe III zu und Art. 12 enthält verschiedene Bestimmungen über den ***ökologischen Ausgleich***. Beim Heizenergiebedarf legt Art. 13 gleich wie in zahlreichen anderen Gestaltungsplänen verschärfte Anforderungen gegenüber den geltenden Wärmedämmvorschriften fest. Gemäss Art. 14 dürfen maximal 192 Autoabstellplätze erstellt werden. Dies entspricht dem bereits bewilligten Projekt. Eine ***Umweltverträglichkeitsprüfung*** ist nicht erforderlich (Ziff. 11.4 UVPV). Die Erstellung der zusätzlichen EXCO-Räume in den Untergeschossen führt nicht zu einer Erhöhung der Autoabstellplätze. Die Abstellplätze für Velos, Mofas und Motorräder richten sich nach den geltenden Vorschriften. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt gemäss Art. 15 wie bisher von und nach der Dreiwiesenstrasse; die Notzufahrt über die Forrenweidstrasse wird beibehalten. Die Inkraftsetzung (Art. 16) wird schliesslich gleich wie in anderen Gestaltungsplänen geregelt.

UMSETZUNG DER VORSCHRIFTEN

Die nachfolgende Zeichnung zeigt das Projekt in den Mantellinien des Gestaltungsplans.

Ersichtlich ist:

1) der unterirdische Zugang
2) das die Mantellinie überstehende Fassadennetz
3) der unterirdische EXCO-Bereich.



Klar, strahlend und überragend. Die präzisen Konturen betonen die herrliche Weite der Umgebung.

In der situativen Charakteristik handelt es sich um eine ***präzis bebaute Insel inmitten der Erholungszone***.

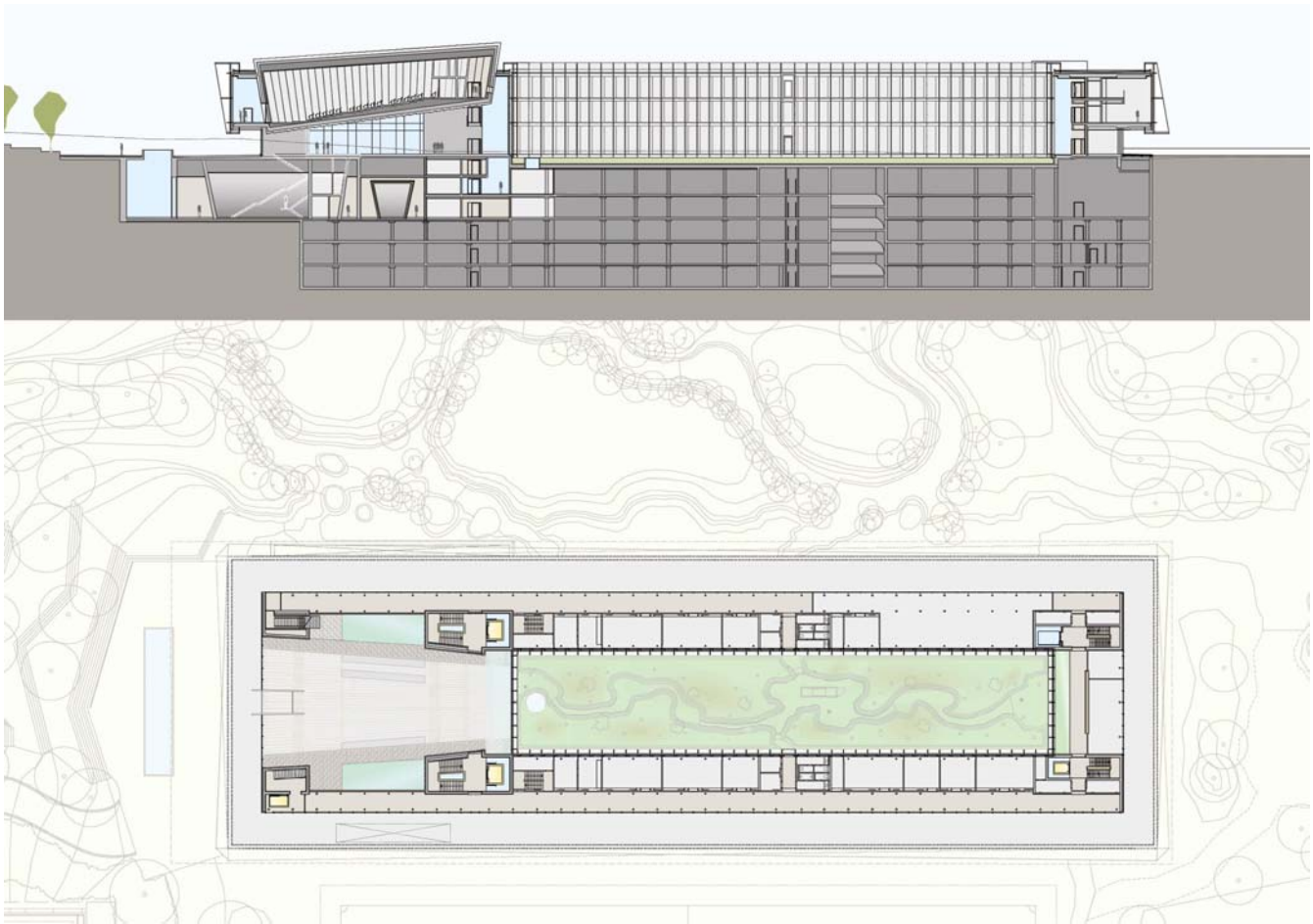
Das in seiner Körperhaftigkeit betonte Gebäude wird als grossmassstäbliche Einheit ***in den bestehenden Sportplätzen verankert.***

Eine ***unterirdische Zufahrt*** sichert die verkehrstechnische Erschliessung des Gebäudes. Dadurch bleibt die ***bestehende Allee grösstenteils erhalten***.

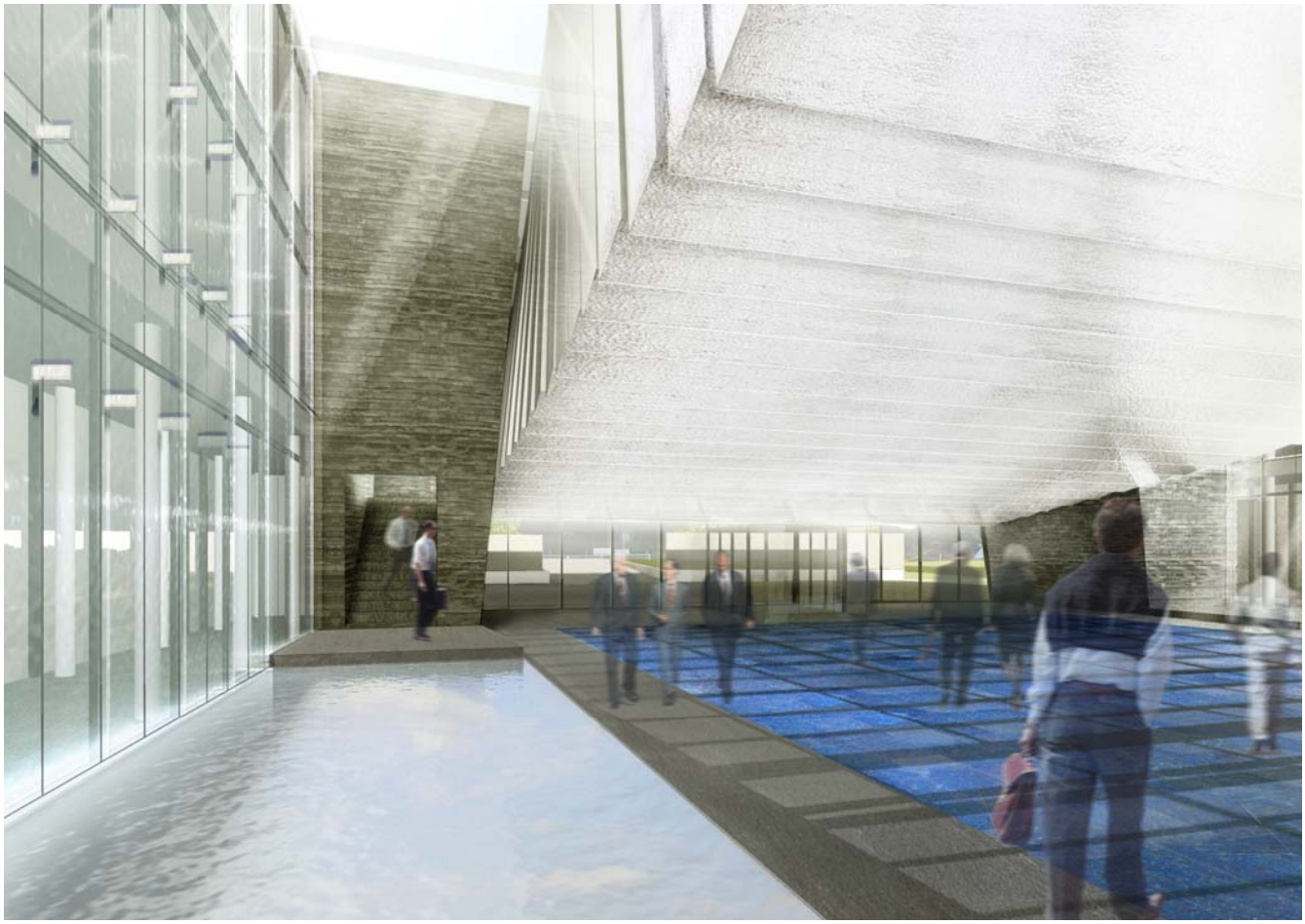
Bis auf maximal 5 Besucherparkplätze im Zugangsbereich werden alle ***Parkplätze unterirdisch*** angelegt. Dies erlaubt eine ***grosszügige Grünanlage***.

In diese werden der ***Fussgängerzugang*** und die Vorfahrt harmonisch integriert. Die zunächst gerade verlaufende Kastanienallee verschmilzt als Mäander-Weg mit der Umgebung und führt den Besucher auf selbstverständliche Art ins tiefergelegene Eingangsgeschoss. Diese Massnahme unterstützt das Bestreben nach einem möglichst geschlossenen, intakten Grünbereich.

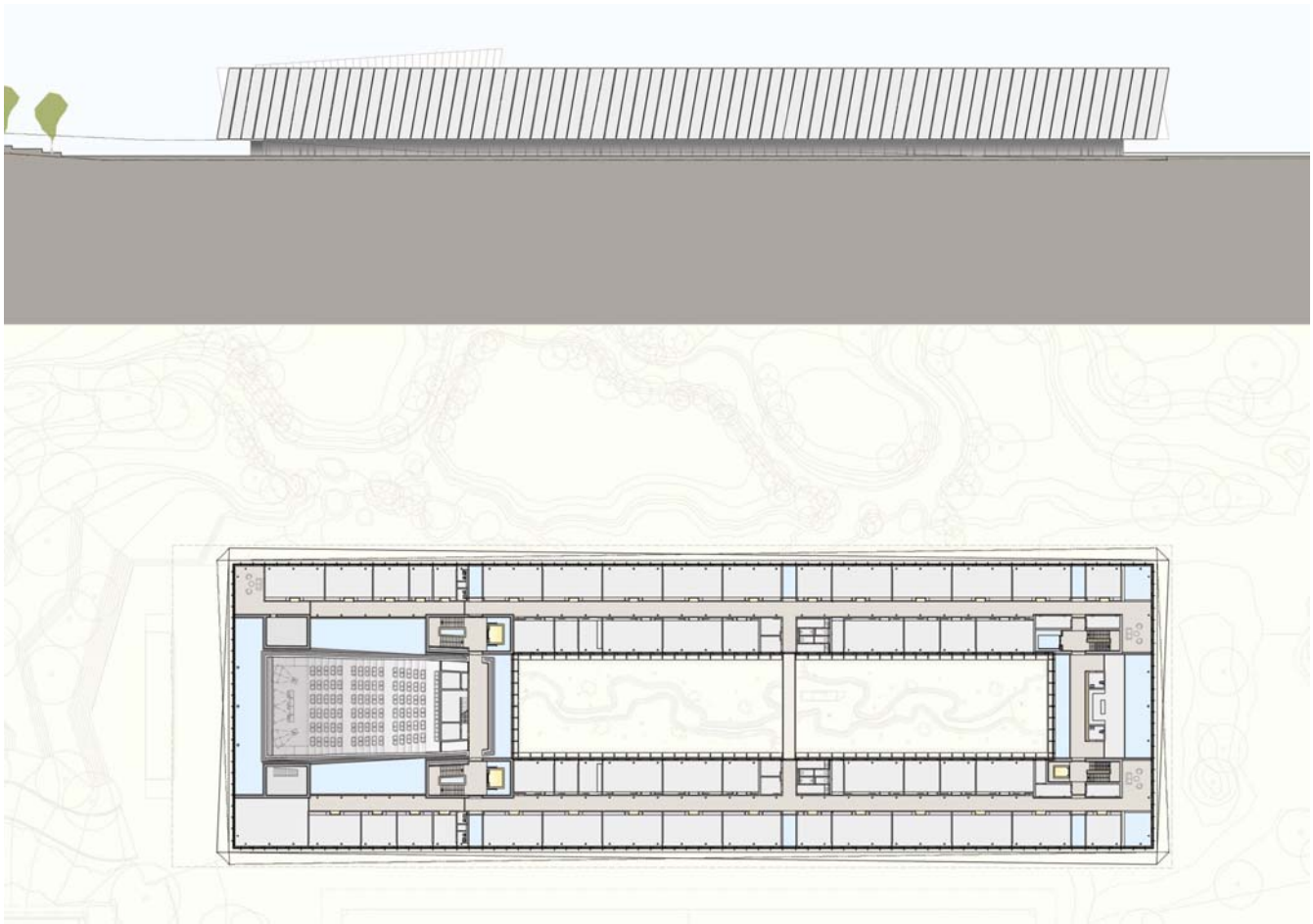
Mit dem Selbstverständnis der FIFA nimmt die Eingangshalle die Besucher auf: offen, grosszügig, mit Stil und Klasse.



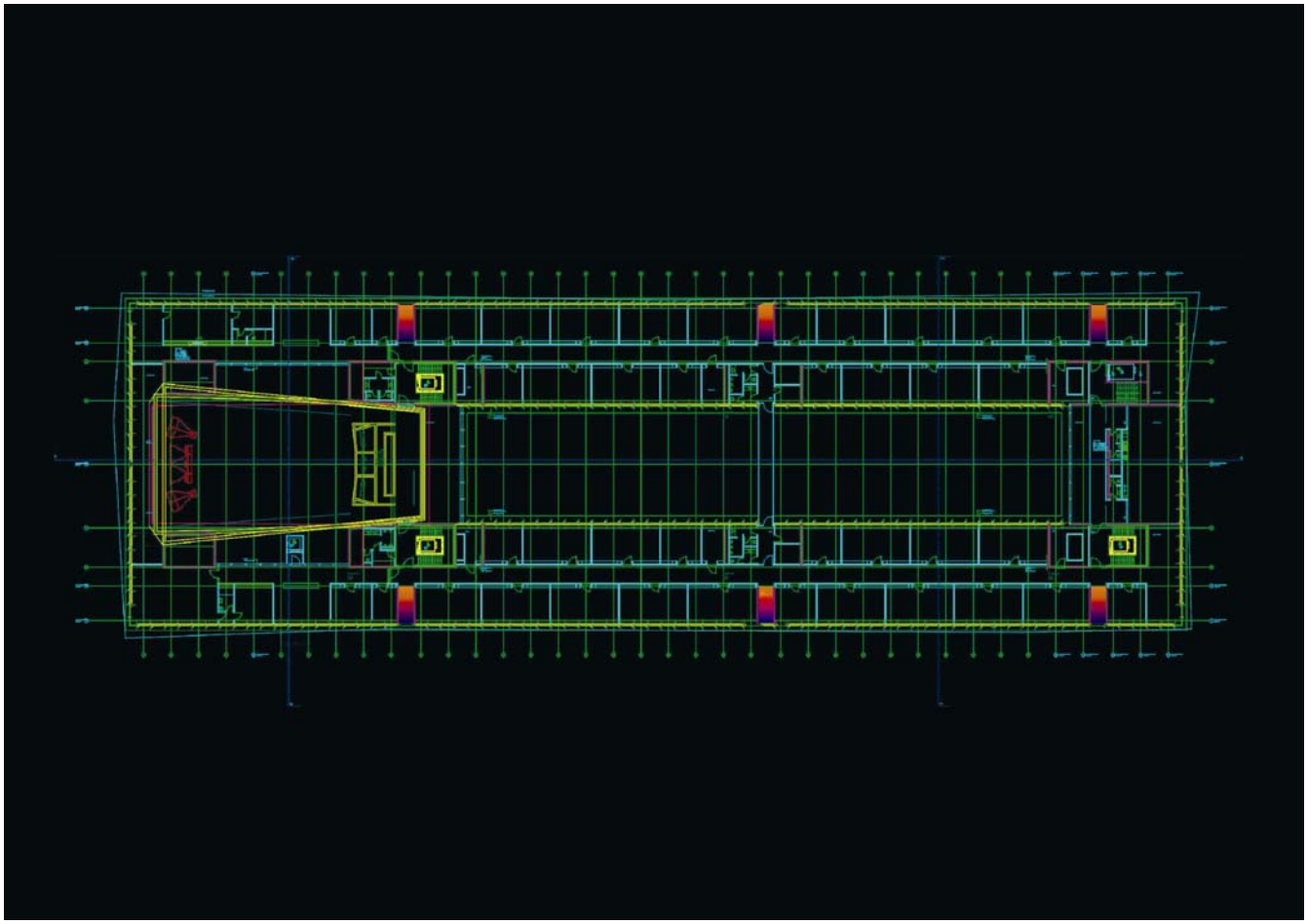
Die Eingangshalle als ***„Arena der Weltgemeinschaft“*** symbolisiert mit ihrer Weite und Eleganz die Kraft und die Schönheit des Fussballspiels und steht mit ihrer Dimension für die internationale Bedeutung der FIFA.
Der mit edlem gehämmertem Aluminium umspannte Konferenzsaal ragt in den lichtumspülten Raum hinein.



Das Gebäude teilt sich in zwei Bereiche. In seinem Kopf liegen die Räume für Konferenzen und die Geschäftsleitung. Im Körper des Gebäudes finden die Büros ihren Platz. Jeder Korridor, ob längs oder quer, führt ans Licht mit freiem Blick in die Umgebung.



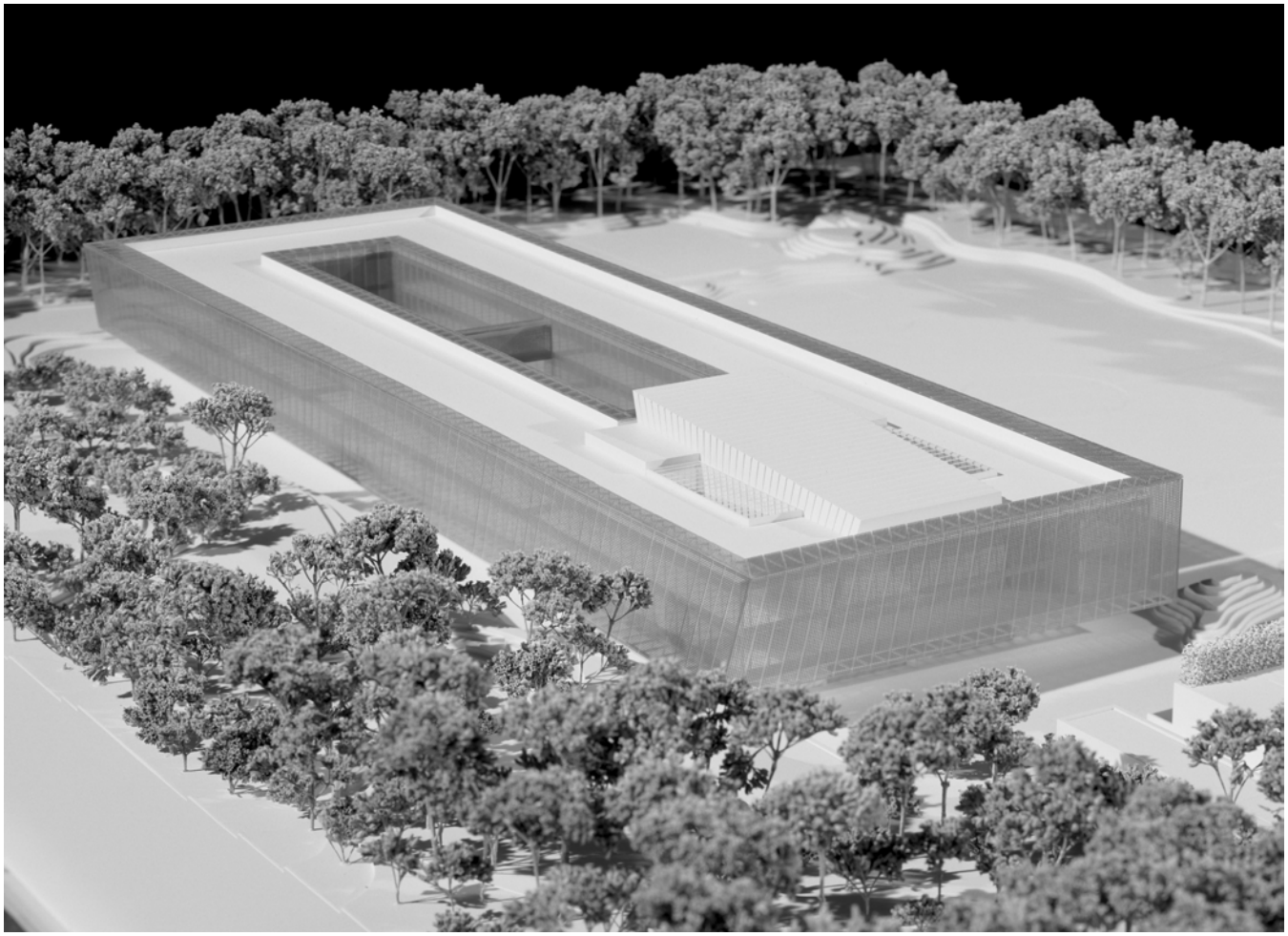
James Turell, der berühmte amerikanische Licht- und Raumkünstler, setzt prägende lichtarchitetkonische Akzente.



Der Baukörper behauptet sich als souverän schwebendes Objekt gegen die Sportplätze und Sportbauten.

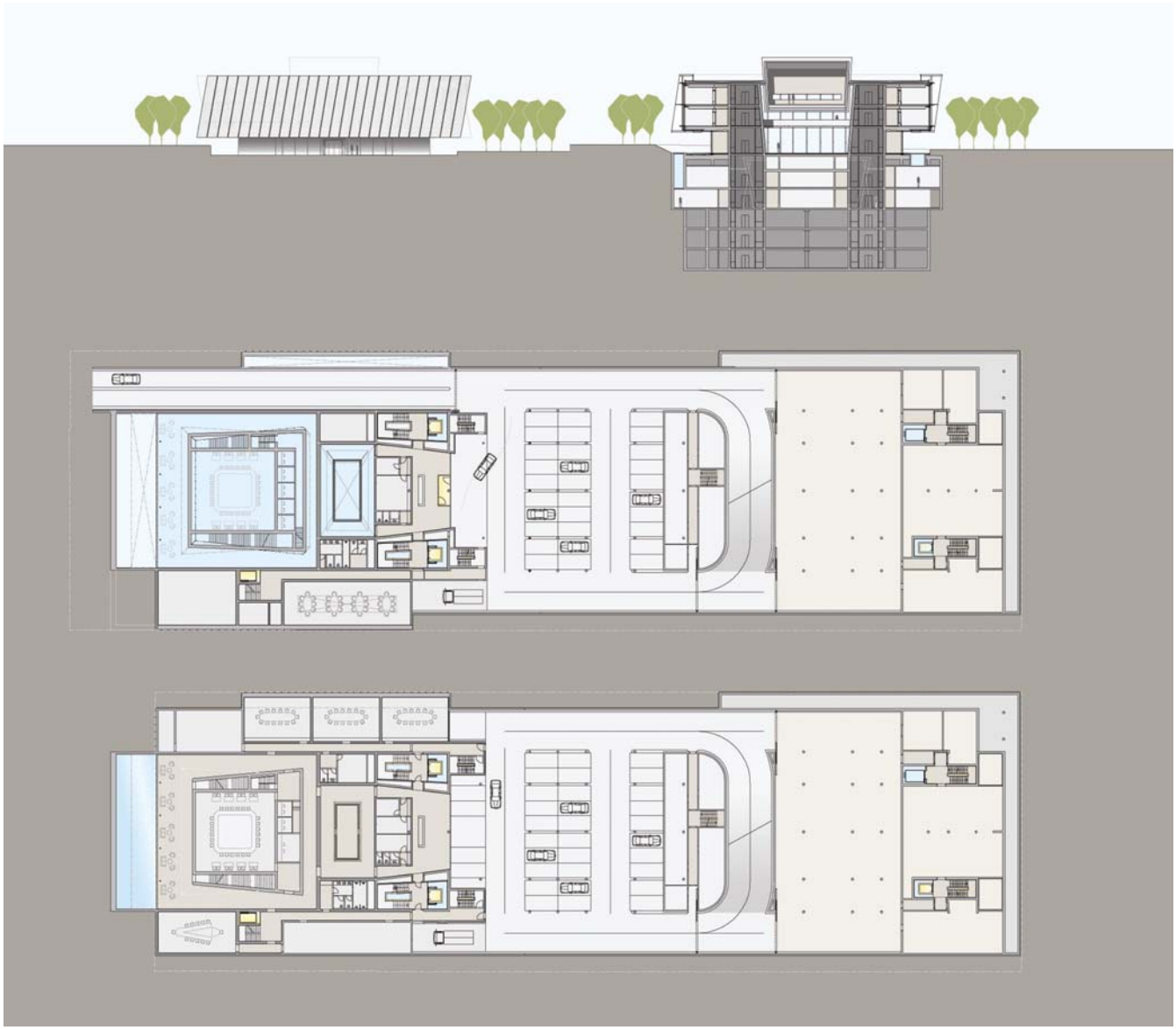
Er ist grossflächig, ruht kraftvoll in sich selber und entfaltet seine Spannung als gestaltete Antwort auf den organisch gewachsenen Wald. Der markante Objektcharakter entsteht durch eine stockwerkübergreifende Fassadengestaltung, mit einem gespannten Gewebenetz. Die Fassade erscheint je nach Tageszeit und Standort des Betrachters als geschlossene oder transparente Fläche.

In der Nacht schwebt der blau angestrahlte Gebäudekörper über dem dunklen Feld.



Im 2. und 3. Untergeschoss tagt das Parlament der FIFA: das Executiv Committee. Die Nutzung als Versammlungsraum benötigt entsprechende Sitzungszimmer für die Vorbereitung der Kommissionen und Nebenräume, wie Speisesaal, Office und Interviewzone.

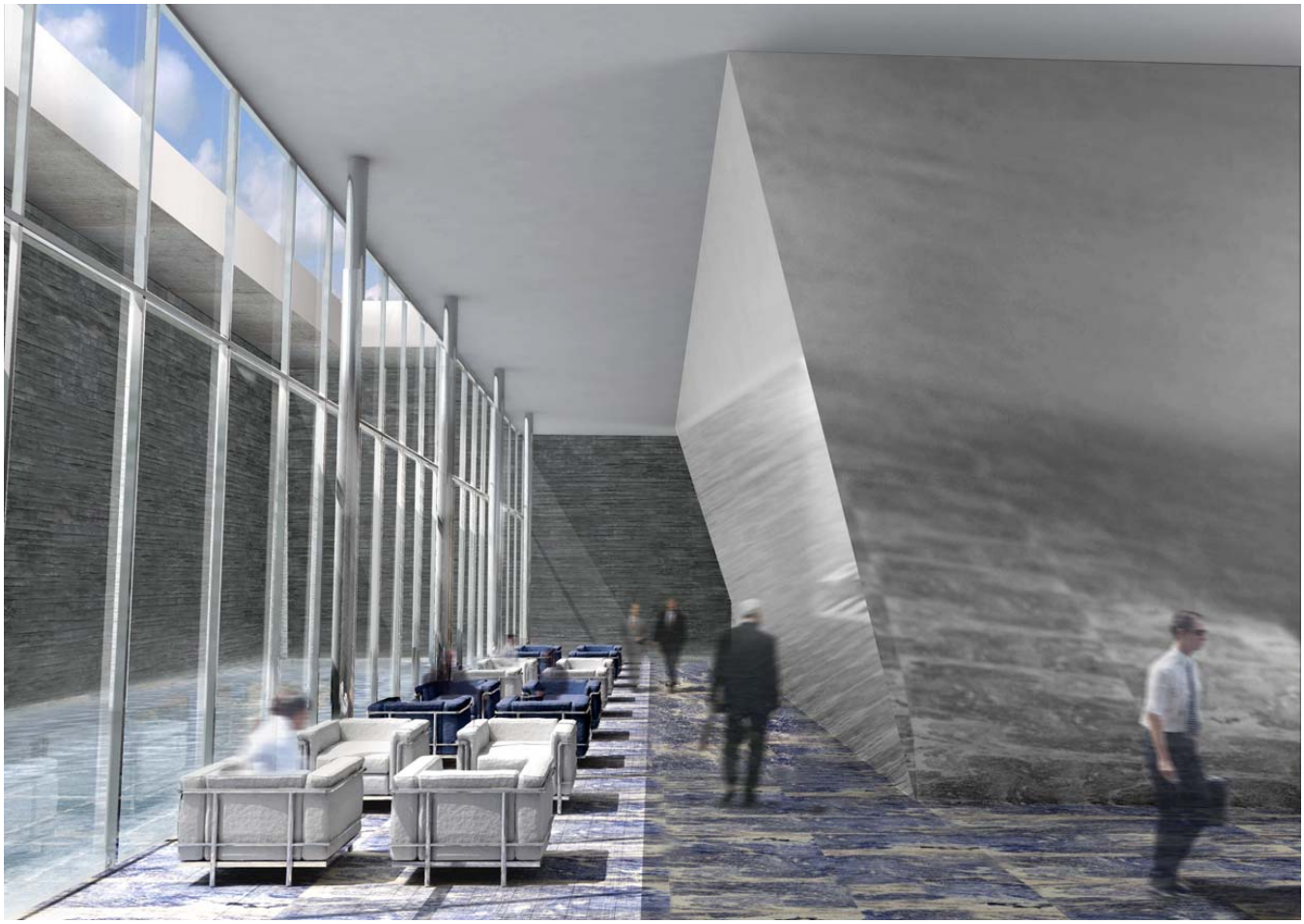
Ein Andachtsraum bietet als Ort der Stille Raum für besinnliche Momente Abseits vom täglichen Geschäft.



Der Andachtsraum: Konfessionsübergreifender Ort der Ruhe und Meditation.

Das Raumvolumen entwickelt sich an einem unterirdischen Wasserbecken, das über grosse Deckendurchbrüche von der Vorfahrtszone her belichtet wird. Wasser und Licht sind bewusst gewählte Elemente, die den Exco-Bereich als das Lebenszentrum der FIFA verdeutlichen.

Der EXCO-Bereich im Untergeschoss versinnbildlicht seine Bedeutung als Fundament der FIFA.



Unterschriften

Grundeigentümerin

Zürich, den 16.Dezember 2004

FIFA, Fédération Internationale de Football Association
Hitzigweg 11, Postfach 85, 8030 Zürich