



VERFÜGUNG

vom 12. Mai 2005

Zürich. Privater Gestaltungsplan „Stadion Letzigrund“ mit Umweltverträglichkeitsprüfung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat am 9. Februar 2005 dem privaten Gestaltungsplan „Stadion Letzigrund“ mit Umweltverträglichkeitsprüfung zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 2. Mai 2005 und der Rekursabteilung der Staatskanzlei vom 9. Mai 2005 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 3. Mai 2005 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für ein neues Leichtathletikstadion anstelle des bisherigen, den heutigen Bedürfnissen nicht mehr genügenden Stadions Letzigrund. Das neue Stadion, das aus einem Gesamtplanungsstudienauftrag hervorging, beansprucht gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung zum Teil die kommunale Freihaltezone und übersteigt die höchstzulässige Gebäudehöhe der Wohnzone W4. Im Gestaltungsplangebiet sind keine kommerziellen Mantelnutzungen wie Einkaufszentren, Fachmärkte und dergleichen vorgesehen beziehungsweise zugelassen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Stadion Letzigrund“, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 9. Februar 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

Zustelladresse: Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, Amtshaus III, Postfach,
8021 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).

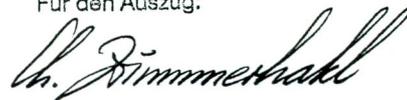
Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	976.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- 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 zehn 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 12. Mai 2005
050941/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

STADION LETZIGRUND

ZÜRICH-ALTSTETTEN, KREIS 9

VORSCHRIFTEN UND PLAN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümerin Stadt Zürich

Zürich, 10. Dezember 2004

Der Direktor des Amtes für Hochbauten:

F. Manz

Zustimmung des Gemeinderates am:

Zürich, *9.2.2005*

GRB-Nr. *3929*

Im Namen des Gemeinderates:

Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Stark

Tilf

Von der Baudirektion

genehmigt am: *12. Mai 2005*

BDV-Nr. *475/05*

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr: auf den:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan „Stadion Letzigrund“ schafft die Voraussetzungen für die Realisierung und den Betrieb eines multifunktionellen Stadions und weiterer Anlagen für Sport und Entertainment samt zugehörigen Aussen- und Infrastrukturanlagen.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

⁽¹⁾ Der private Gestaltungsplan im Sinne von § 83 und § 85 ff Planungs- und Baugesetz setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:2'000 zusammen.

⁽²⁾ Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Areal „Stadion Letzigrund“ zwischen Badener-, Herdern-, Basler- und Hardgutstrasse umfassend das Grundstück Kat.-Nr. AL 8141.

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.

⁽³⁾ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung sowie der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze im Planungsgebiet keine Anwendung.

⁽⁴⁾ Die Wirkung der Baulinien im Gestaltungsplangebiet ist während der Geltung dieses Gestaltungsplans suspendiert.

Art. 4 Teilgebiete

Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete gegliedert:

- A: Stadion
- B: Baubereich Badenerstrasse
- C: Aussenspiel- und Infrastrukturbereich

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Äussere Abmessungen

⁽¹⁾ Der Gebäudemantel ist durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und die Gebäudehöhe bestimmt.

⁽²⁾ Die Gebäudehöhen dürfen im Teilgebiet A die Kote von 425 m ü. M. und in den Teilgebieten B und C von 422.5 m ü. M. nicht überschreiten.

⁽³⁾ Im Teilgebiet A dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen ausser:

- a) Dächer und Dachgeschosse bis maximal 7 m Höhe, zurückversetzt unter einem an der Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45°;
- b) technische Anlagen wie Beleuchtungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, gebäudetechnische Geräte, Liftaufbauten, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter, Fahnenmasten, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und dergleichen;
- c) einzelne oberirdische Vorsprünge wie Dachvorsprünge, Beschattungs- und Windschutzvorrichtungen bis höchstens 4 m; Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken, technische Anlagen etc. jedoch höchstens auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge. All diese Vorsprünge haben einen Vertikalabstand von mindestens 3 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten;

- d) Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Fahrverkehr;
- e) permanente oder temporäre Betriebsanlagen wie Einrichtungen für den Ticketverkauf und die Zutrittskontrolle, Verpflegungs- und Verkaufsstände, Entsorgungs- und Veloabstelleneinrichtungen und dergleichen;
- f) permanente oder temporäre Stellplätze für Logistik-, Medien- und Einsatzfahrzeuge und dergleichen;
- g) Einzelne unterirdische Kleinbauten und Gebäudeteile;
- h) Stützmauern.

⁽⁴⁾ Im Teilgebiet B dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen ausser:

- a) Dächer und Dachgeschosse bis maximal 7 m Höhe, zurückversetzt unter einem an der Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45°;
- b) technische Anlagen wie Beleuchtungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, gebäudetechnische Geräte, Liftaufbauten, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter, Fahnenmasten, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und dergleichen;
- c) einzelne oberirdische Vorsprünge wie Dachvorsprünge, Beschattungs- und Windschutzvorrichtungen bis höchstens 1.5 m; Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken, technische Anlagen etc. jedoch höchstens auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge. All diese Vorsprünge haben einen Vertikalabstand von mindestens 3 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten;
- d) Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Fahrverkehr;
- e) permanente oder temporäre Betriebsanlagen wie Einrichtungen für den Ticketverkauf und die Zutrittskontrolle, Verpflegungs- und Verkaufsstände, Entsorgungs- und Veloabstelleneinrichtungen und dergleichen;
- f) permanente oder temporäre Stellplätze für Logistik-, Medien- und Einsatzfahrzeuge und dergleichen;
- g) Stützmauern.

⁽⁵⁾ Im Teilgebiet C dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen ausser:

- a) Dächer und Dachgeschosse bis maximal 7 m Höhe, zurückversetzt unter einem an der Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45°;
- b) Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Fahrverkehr;
- c) permanente oder temporäre Stellplätze für Logistik-, Medien- und Einsatzfahrzeuge und dergleichen;
- d) einzelne unterirdische Kleinbauten und Gebäudeteile;
- e) Stützmauern;
- f) Sport- und Freizeitanlagen sowie die deren Betrieb dienenden permanenten oder temporären Bauten und Anlagen, wie Spielfelder, Tribünenstufen, Ballfangeinrichtungen, Spielerbänke, Beleuchtungsanlagen und dergleichen.

Art. 6 Nutzweise

⁽¹⁾ In den Teilgebieten A und B sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Sport- und Freizeitnutzungen gemäss der Zweckbestimmung dieses Gestaltungsplanes;
- b) die dem Stadionbetrieb dienenden permanenten oder temporären Bauten und Anlagen wie Spielfelder, Tribünenstufen, Ballfangeinrichtungen, Spielerbänke, Beleuchtungsanlagen usw. sowie Einrichtungen für den Ticketverkauf und die Zutrittskontrolle, Verpflegungs- und Verkaufsstände, Zeltbauten, Stellplätze für Logistik-, Medien- und Einsatzfahrzeuge etc., Fussgängeranlagen, Entsorgungs- und Veloabstelleneinrichtungen und dergleichen;
- c) Wohnnutzungen;
- d) mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.

(2) Im Teilgebiet C sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) offene Sport- und Freizeitanlagen;
- b) die dem Stadionbetrieb dienenden permanenten oder temporären Bauten und Anlagen wie Spielfelder, Tribünenstufen, Ballfangeinrichtungen, Spielerbänke, Beleuchtungsanlagen usw. sowie Einrichtungen für den Ticketverkauf und die Zutrittskontrolle, Verpflegungs- und Verkaufsstände, Zeltbauten, Stellplätze für Logistik-, Medien- und Einsatzfahrzeuge etc., Fussgängeranlagen, Entsorgungs- und Veloabstelleneinrichtungen und dergleichen;
- c) Gebäude für Sport, Kultur und Freizeit während maximal 6 Monaten jährlich.

(3) Im Gestaltungsplangebiet sind Verkaufsnutzungen wie Einkaufszentren, Fachmärkte, Warenhäuser etc., die einen dauernden intensiven motorisierten Individualverkehr erzeugen, nicht zulässig.

Art. 7 Lärmschutz

(1) Im Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

(2) Die Anzahl Open-Air-Konzerte mit Einsatz von mobilen Verstärker- und Lautsprecheranlagen ist auf maximal vier pro Jahr beschränkt. Über einen Zeitraum von jeweils drei Jahren kann im begründeten Einzelfall maximal ein zusätzliches Open-Air-Konzert bewilligt werden. Open-Air-Konzerte erfordern eine spezielle Veranstaltungsbewilligung.

Art. 8 Ausnützung

(1) Die maximale anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt 35'000 m².

(2) Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen jene Räume in allen Geschossen, 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 in den Teilgebieten A und C die Spielfelder, weitere offene Flächen für den Spielbetrieb, Tribünen, offene Erschliessungsflächen, Konstruktionsräume unter Tribünen und temporäre Bauten sowie jährlich bis maximal 6 Monate befristete Gebäude für Sport, Kultur und Freizeit.

Art. 9 Geschosszahl

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

Art. 10 Abstände

⁽¹⁾ Es darf ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Mantellinie gebaut werden.

⁽²⁾ Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.

Art. 11 Gestaltung

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Jährlich bis maximal 6 Monate befristete Gebäude sowie temporäre Gebäude unterliegen nicht diesen erhöhten Anforderungen.

C. Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 12 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 und erfolgt ab Basler-, Herdern- und Badenerstrasse.
- (2) Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Plan bezeichneten Bereichen ab Basler-, Herdern- und Badenerstrasse.
- (3) Für Anlieferungen und Notzufahrten sind Zu- und Wegfahrten von bzw. zur Basler-, Herdern- und Badenerstrasse auch ausserhalb der Erschliessungsbereiche für den motorisierten Individualverkehr zulässig.
- (4) Über die Badenerstrasse dürfen nebst logistischen Bedürfnissen maximal 40 Abstellplätze für Personenwagen erschlossen werden. Einfahrten und Ausfahrten sind nur als Rechtsabbieger zulässig.

Art. 13 Parkierung

- (1) Für den Dauerbetrieb sind im gesamten Gestaltungsplangebiet mindestens 100 Abstellplätze für Personenwagen oder Nutzfahrzeuge erforderlich und maximal 200 zulässig. Für den Veranstaltungsbetrieb darf im Gestaltungsplangebiet die Zahl der Abstellplätze für Personenwagen oder Nutzfahrzeuge auf maximal 250 erhöht werden.
- (2) Für den Dauerbetrieb dürfen maximal 25 Abstellplätze für Personenwagen oder Nutzfahrzeuge oberirdisch angeordnet werden.
- (3) Für Velos und Mofas sind für den Dauerbetrieb mindestens 100 sichere und gut zugängliche Abstellplätze in Eingangsnähe anzubieten. Deren Ausstattung bestimmt sich nach dem Merkblatt des Tiefbauamtes der Stadt Zürich vom 29. Februar 1996, rev. 23. März 1998.

⁽⁴⁾ Die bei Veranstaltungen darüber hinaus erforderlichen bzw. zulässigen Parkplätze für Zweiräder, Personenwagen, Nutzfahrzeuge und Reisecars werden ausserhalb des Gestaltungsplangebietes temporär durch Mehrfachnutzung bestehender Anlagen bereitgestellt. Genauerer regelt die jeweilige Veranstaltungsbewilligung aufgrund eines Verkehrs- und Parkierungskonzeptes.

Art. 14 Verkehrliche Veranstaltungsorganisation

⁽¹⁾ Für die verschiedenen Veranstaltungskategorien sind Verkehrs- und Parkierungskonzepte als Grundlage für die jeweilige Veranstaltungsbewilligung auszuarbeiten.

⁽²⁾ Dabei ist für Veranstaltungen mit mehr als 20'000 Besuchenden die Verfügbarkeit von mindestens 1'000 Abstellplätzen für Personenwagen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes nachzuweisen.

D. Ökologie und Energie

Art. 15 Ökologischer Ausgleich

⁽¹⁾ Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen, wenn dies zweckmässig sowie technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

⁽²⁾ Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

Art. 16 Energie

⁽¹⁾ Der Heizenergiebedarf darf die um 10 % reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Ausgabe 2002) nicht überschreiten.

⁽²⁾ Jährlich bis maximal 6 Monate befristete Gebäude sowie temporäre Gebäude unterliegen nicht diesen erhöhten Anforderungen.

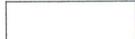
E. Schlussbestimmungen

Art. 17 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



0 10m 20m 50m Mst. 1/2000

-  Teilgebiet A
-  Teilgebiet B
-  Teilgebiet C
-  Geltungsbereich
-  Mantellinie
-  Baulinie (bestehend)
-  Bereich Haupteerschliessung MIV
-  Bereich Nebeneerschliessung
-  Grenzpunkt mit Höhenangabe

Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der Plan 1:2000 vom 10.12.2004

Privater Gestaltungsplan Stadion Letzigrund

Generalplanerteam
c/o Bétrix & Consolascio Architekten
Seestrasse 78
8703 Erlenbach

