

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 3. April 2019

Sportamt, Sportanlage Heerenschürli, Erstellung eines Trainingszentrums durch den FC Zürich (FCZ-Campus), Abgabe von Land im Baurecht, Gewährung eines Darlehens und eines Investitionsbeitrags, Objektkredit

1. Zweck der Weisung

Mit der vorliegenden Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die Voraussetzungen zu schaffen, damit der Fussballclub Zürich (FCZ) auf der Sportanlage Heerenschürli ein Trainingszentrum (FCZ-Campus) erstellen kann, das Garderoben, Fitness-, Physiotherapie- und Arzträume, ein Leistungszentrum für den Nachwuchs, Büro und Lagerflächen sowie Aufenthaltsräume umfasst. Zu diesem Zweck sollen der noch zu gründenden FCZ-Trainingszentrum AG rund 2200 m² Land für 40 Jahre im Baurecht abgegeben sowie ein Darlehen von zwei Millionen Franken und ein Investitionsbeitrag von zwei Millionen Franken gewährt werden.

2. Ausgangslage

2.1 Ungenügende heutige Situation

Der FCZ hatte sein Trainingszentrum während Jahrzehnten im alten Stadion Letzigrund. Dort standen ihm neben Garderoben und verschiedenen Nebenräumen drei bis vier Trainingsplätze zur Verfügung. Es bestand die Absicht, dass der FCZ sein Trainingszentrum nach der Eröffnung des neuen Stadions Letzigrund im Herbst 2007 wieder dorthin zurückverlegt. Bei der Konkretisierung des Nutzungskonzepts für das neue Stadion zeigte sich jedoch, dass dies nicht zufriedenstellend möglich gewesen wäre. Einerseits finden im neuen Stadion Letzigrund doppelt so viele Fussballspiele statt wie im alten Stadion, weil auch das 1. Herrenteam des Grasshopper Club Zürich (GCZ) seine Spiele dort austrägt. Vor allem aber genügen die Anzahl, die Grösse und die Beschaffenheit der Nebenplätze im neuen Stadion Letzigrund den heutigen Ansprüchen eines Super League Teams nicht mehr. Das 1. Herrenteam des FCZ musste daher weiterhin im Provisorium in der Saalsporthalle (Garderoben, Nebenräume) und auf der Rasensportanlage Allmend Brunau (ein Spielfeld) bleiben, wohin es während des Baus des neuen Stadions Letzigrund ausweichen musste und nach mehr als zehn Jahren auch heute noch ist. Die übrigen FCZ-Teams wurden anfänglich auf verschiedene Anlagen verteilt und trainieren heute überwiegend auf der Sportanlage Heerenschürli.

Die Bedingungen in der Saalsporthalle und auf der Rasensportanlage Allmend Brunau sind für die Durchführung des Trainingsbetriebs des 1. Herrenteams des FCZ ungenügend. Die Garderoben und Nebenräume (Trainerbüros, Physiotherapieräume usw.) befinden sich im fensterlosen Untergeschoss in einer umfunktionierten Trainingshalle. Zu den Duschen müssen die Spieler durch den öffentlichen Raum gehen. Neben den ungeeigneten und zudem sehr engen räumlichen Verhältnissen können dem 1. Herrenteam des FCZ in der Saalsporthalle die von ihm benötigten Räume nicht exklusiv zur Verfügung gestellt werden. Das hat u. a. zur Folge, dass es die Räumlichkeiten während Veranstaltungen in der Saalsporthalle nicht nutzen kann und immer wieder auf andere Anlagen «verteilt» werden muss. Hinzu kommt, dass die Saalsporthalle in den kommenden Jahren aufgrund ihres Alters umfassend saniert werden muss und voraussichtlich während längerer Zeit nicht zur Verfügung stehen wird. Schliesslich fehlt ein geeigneter Kunstrasenplatz für das Training im Winter.

2.2 Lösung auf der Sportanlage Heerenschürli

Vor diesem Hintergrund macht sich die Führung des FCZ seit Langem Gedanken, wie die ungenügende Situation verbessert werden könnte. Unter Mithilfe des Sportamts und Grün Stadt Zürich konnte ein geeigneter Standort für ein Trainingszentrum auf der Rasensportanlage Heerenschürli gefunden werden. Auf dem Gelände könnte ein FCZ-Campus realisiert werden, auf dem neben der Infrastruktur für das 1. Herrenteam auch Räumlichkeiten für das 1. Frauenteam, für ein nach Vorgaben des Schweizerischen Fussballverbands (SFV) betriebenes Leistungszentrum für den Nachwuchs und für die FCZ-Geschäftsstelle Platz fänden.

Die Sportanlage Heerenschürli ist die grösste städtische Rasensportanlage mit acht Rasenfeldern (einschliesslich Baseballfeld) und sechs Kunstrasenplätzen, die überwiegend qualitativ auf hohem Niveau sind. Auf dieser Anlage trainieren bereits alle FCZ-Frauenteam und die Nachwuchsteams von U13 bis U21 des FCZ. Daneben sind der grosse Quartier-Fussballverein FC Schwamendingen und weitere Vereine darauf beheimatet.

Seit 2003 ist auf der Sportanlage Heerenschürli eine rund 8300 m² grosse Teilfläche einer Parzelle für den Bau einer dem Sport dienenden Baute reserviert. Dabei handelt es sich um einen alten, wenig genutzten, mit Quarzsand verfüllten Kunstrasenplatz. Ursprünglich war vorgesehen, dass die ZSC Lions (ZSC) zusammen mit anderen Eissportvereinen darauf eine Eistrainingshalle mit 1000 Zuschauerplätzen bauen würden (STRB Nr. 633/2003). Das Bauprojekt wurde jedoch nicht realisiert.

Vor diesem Hintergrund erklärte sich der Stadtrat im Jahr 2010 bereit, die nötigen Schritte in die Wege zu leiten, damit dem FCZ auf dieser Fläche Land für die Erstellung seines Campus im Baurecht abgegeben werden kann. Nachdem der FCZ das Projekt aus finanziellen Gründen während längerer Zeit nicht vorantreiben konnte, konkretisierte er es mittlerweile in Zusammenarbeit mit verschiedenen städtischen Dienstabteilungen soweit, dass der Gemeinderat darüber entscheiden kann.

3. Bauprojekt des FCZ

3.1 Standort und Landbedarf

Als Standort für den FCZ-Campus ist eine rund 2200 m² messende Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. SW6004 auf der Sportanlage Heerenschürli vorgesehen. Das Land wurde vom Gemeinderat im Jahr 2003 im Hinblick auf die Realisierung einer Eistrainingshalle für den ZSC und weitere Eissportvereine von der Erholungszone in eine Wohnzone W5 mit einem Wohnanteil von 0 Prozent umgezont (GRB Nr. 1393/2003). Die Erstellung des FCZ-Campus darauf wäre zonenkonform. Der FCZ benötigt nicht die ganze Parzelle, sondern lediglich rund 2200 m² davon in der nordöstlichen Ecke.

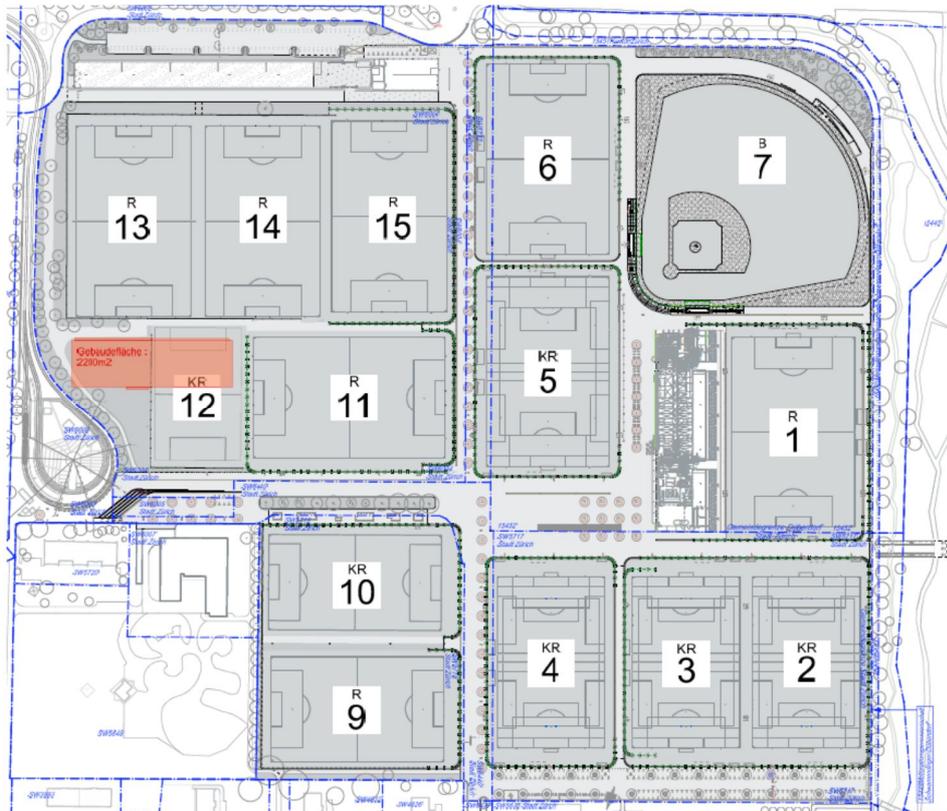


Abb. 1: Sportanlage Heerenschürli mit Baurechtsfläche («Gebäudefläche»)

3.2 Erschliessung und Parkplätze

Die Erschliessung der Sportanlage Heerenschürli und des FCZ-Campus erfolgen südlich von der Helen-Keller-Strasse her. Es sind wegen des FCZ-Campus keine Ausbauten der bestehenden Erschliessungsflächen oder zusätzliche Parkplätze notwendig. Es sind keine Parkplätze unmittelbar beim Gebäude des Campus vorgesehen. Die vom FCZ voraussichtlich benötigten 40 Parkplätze sollen auf den bestehenden Parkplätzen an der Ueberlandstrasse bereitgestellt werden. Da diese vom FCZ v. a. tagsüber und gebührenpflichtig – von den übrigen Nutzenden hingegen überwiegend am Abend – belegt werden, hat deren zeitweise Belegung durch den FCZ keine Nutzungskonflikte oder Einnahmefälle zur Folge. Dieses Modell wird bereits heute in der Saalsporthalle angewendet.

3.3 Architekturwettbewerb und Raumprogramm

Zur Sicherstellung eines qualitativ hochstehenden Bauprojekts und der Einhaltung der städtischen Vorgaben wurde im Jahr 2018 ein Kleinprojektwettbewerb durchgeführt. Das Verfahren wurde vom Amt für Hochbauten im Auftrag des FCZ organisiert. Die Stadt (Amt für Hochbauten) übernimmt die Hälfte der Kosten des Kleinprojektwettbewerbs von insgesamt höchstens Fr. 200 000.–, sofern der FCZ-Campus aus Gründen, die bei der Stadt liegen, nicht realisiert werden kann.

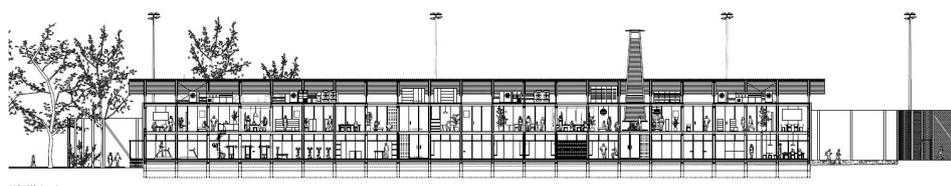


Abb. 2: Ansicht (Schnitt) Südfassade

Als Sieger des Wettbewerbs auf Einladung mit fünf Teams ging das Projekt «Cabane» von Rolf Mühlethaler Architekt aus Bern hervor. Der Beitrag besteht aus einem langgezogenen, zweigeschossigen Holzbau, der an der südseitigen Stirnseite des vorgesehenen FCZ-Trainingsfeldes platziert ist. Zur Tramwendeschleife hin definiert er zusammen mit dem bestehenden Gemeinschaftszentrum Hirzenbach einen grosszügigen und vielfältig nutzbaren Platz. Auf beiden Längsseiten ist dem Gebäude eine leicht erhöhte und überdachte Laubenschicht vorgelagert. Sie ist Veranda, Terrasse, Tribüne und Sitzbank zugleich und wird mit Stufen und Rampen an den richtigen Stellen zugänglich gemacht. Im Erdgeschoss sind sämtliche Garderoben sowie die Fitness-, Presse-, Schulungs- und Aufenthaltsräume mit jeweils separaten Zugängen organisiert. Im Obergeschoss sind diverse Büro- und Clubräume sowie das medizinische Zentrum und die Druckerei untergebracht. Die Erschliessung erfolgt jeweils über einen zentralen Mittelgang, welcher im Obergeschoss auch als Arbeits- und Besprechungszone genutzt werden kann. Einzelne Oberlichter sorgen hier für eine gute Belichtung und eine angenehme Raumstimmung. Der modulare Holzbau hat nicht nur ökonomische und ökologische Vorteile, dank seiner hohen Flexibilität weist er auch betrieblich ein sehr grosses Potenzial auf. Unter dem als Kaltraum ausgebildeten flachen Satteldach sind sämtliche Gebäudetechnikanlagen untergebracht. Diese Lösung ist nicht nur in der Erstellung, sondern auch im Unterhalt preisgünstig. Mit seinem einfachen und elegant anmutenden Holzbau gelingt es dem Architekten, einerseits an die Tradition der bewährten Garderobengebäude anzuknüpfen und andererseits in die farbige Welt der Sportanlage Heerenschürli einen feinen Kontrast zu setzen.

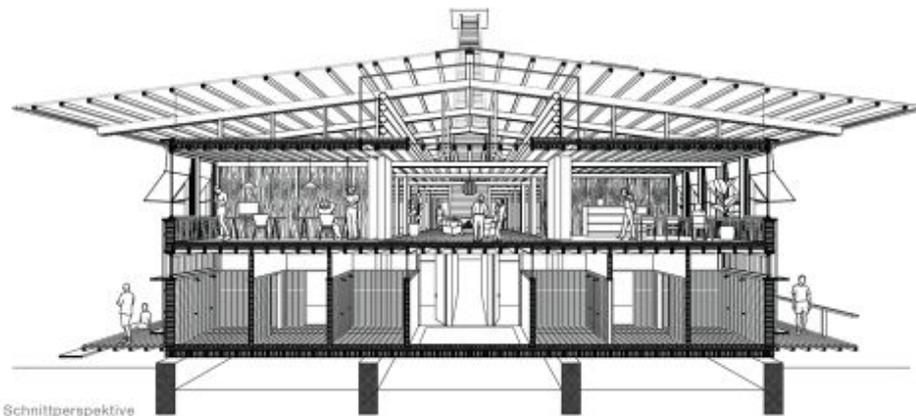


Abb. 3: Ansicht (Schnitt) Westfassade

3.4 Zeitplan

Es ist vorgesehen, dass nach dem Genehmigungsverfahren im Gemeinderat der Baurechtsvertrag bis Mitte 2020 vollzogen wird. Gleichzeitig wird die Projektierung vorangetrieben und das Baubewilligungsverfahren gestartet. Ziel ist es, im Juni 2020 mit dem Bau zu beginnen und den FCZ-Campus im November 2021 in Betrieb zu nehmen.

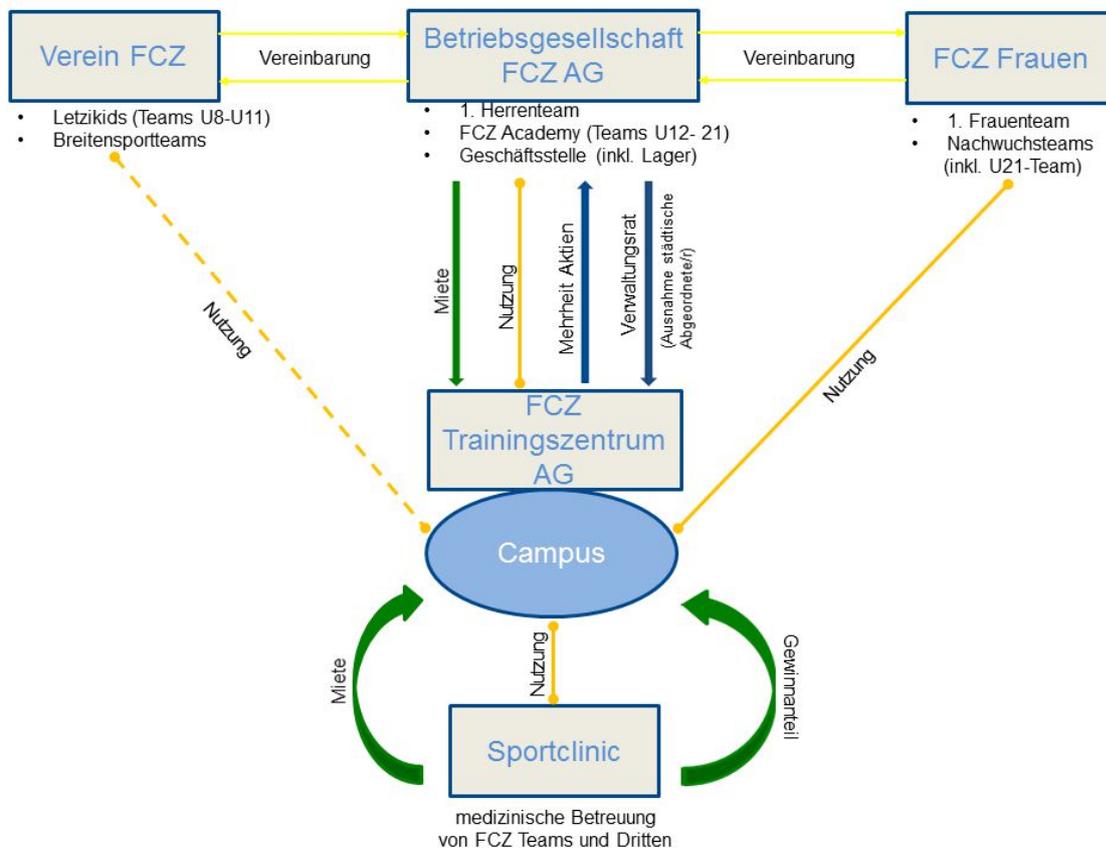


Abb. 4: Trägerschaft und Organisation des FCZ-Campus

5. Kosten des Campus und Finanzierung durch den FCZ

5.1 Investitionskosten

Die Investitionskosten für das Gebäude betragen zwölf Millionen Franken. Es liegt eine Offerte des Bauunternehmens HRS Real Estate AG (HRS) vor, das sich verpflichtet, das Gebäude pauschal zu diesem Preis zu erstellen. Darin enthalten sind die Kosten für die Vorbereitung des Baugrunds, namentlich die umweltgerechte Entsorgung des alten, mit Quarzsand verfüllten Kunstrasenplatzes auf der Baurechtsparzelle. Ebenfalls darin enthalten sind die Kosten für die Erschliessung des Gebäudes. Dazu gehören insbesondere die Aufwendungen für das Anschliessen von Wasser / Abwasser und Elektrizität sowie für die Zufahrt auf die Baurechtsparzelle. Die Kostenberechnung präsentiert sich unter Berücksichtigung des Vorsteuerabzugs bei der Mehrwertsteuer und der Hinzurechnung von Reserven wie folgt:

| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-----------|-----|---|--------------|------------|-------------------|
| A | Grundstück | keine Kosten eingerechnet | | BKP | 0 | | CHF | 0 |
| B | Bauvorbereitung | | | BKP | 1 | | CHF | 320'000 |
| | Annahme Perimeter = Grundstückfläche | | 2'272 m2 | | | 141 Fr./m2 | | |
| M | M Gebäude ohne Honorar | | | BKP | 2 | | CHF | 8'160'000 |
| | | Volumen m3 SIA 416 | 12'513 m3 | | | 652 Fr./m3 | | |
| | | GF SIA 416 | 3'649 m2 | | | 2'236 Fr./m2 | | |
| MA | Rohbau Gebäude bis Bodenplatte | | 2'022 m2 | | | 450 Fr./m2 | | 910'000 |
| MB | Aussenwände | | 2'335 m2 | | | 668 Fr./m2 | | 1'560'000 |
| MC | Dächer | | 3'211 m2 | | | 445 Fr./m2 | | 1'430'000 |
| MD | Übriger Rohbau | | 3'649 m2 | | | 247 Fr./m2 | | 900'000 |
| ME | Haustechnik | | 3'649 m2 | | | 562 Fr./m2 | | 2'050'000 |
| MF | Ausbau | | 3'649 m2 | | | 359 Fr./m2 | | 1'310'000 |
| P | Bauliche Betriebseinrichtungen | | | BKP | 3 | | CHF | 0 |
| | | keine Kosten eingerechnet HNF | 1'540 m2 | | | | | |
| T | Umgebung | | | BKP | 3 | | CHF | 330'000 |
| | Annahme | | 2'335 m2 | | | 141 Fr./m2 | | |
| V | Baunebenkosten | | | BKP | 5 | | CHF | 430'000 |
| | | honorarberechtigte Kosten | 3.85% | | | 11'670'000 | | |
| W | Honorare | | | BKP | 6 | | CHF | 2'260'000 |
| | | honorarberechtigte Kosten | 19.37% | | | 11'670'000 | | |
| Total Elementkosten | | | | | | | | 11'500'000 |
| | Mehrwertsteuer | nach Vorsteuerabzug | | | | | | 250'000 |
| | Reserven | | | | | | | 250'000 |
| Total Baukosten inklusive MWST | | | | | | | | 12'000'000 |

Tab. 2: Investitionskosten

Die Finanzierung der Investitionskosten von 12 Millionen Franken soll durch Investitionsbeiträge (à fonds perdu), Fremdkapital (Darlehen) und Eigenkapital erfolgen.

Investitionsbeiträge (à fonds perdu)

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| - Beitrag Kanton: | 1,4 Mio. Fr. |
| - Beitrag Stadt: | 2,0 Mio. Fr. |
| - Crowdfunding: | 0,5 Mio. Fr. |
| Total Investitionsbeiträge | 3,9 Mio. Fr. |

Fremdkapital

| | |
|---------------------------|---------------------|
| - Darlehen Stadt | 2,0 Mio. Fr. |
| - Darlehen Private | 2,0 Mio. Fr. |
| - Darlehen Bank | 3,6 Mio. Fr. |
| Total Fremdkapital | 7,6 Mio. Fr. |

Eigenkapital

| | |
|---------------------------|---------------------|
| - Aktienkapital | 0,5 Mio. Fr. |
| Total Eigenkapital | 0,5 Mio. Fr. |

Total Finanzierung 12,0 Mio. Fr.

Tab. 3: Finanzierungsplan Investitionskosten

Der Kanton hat bereits einen einmaligen, nicht rückzahlbaren Beitrag in der Höhe von 1,4 Millionen Franken aus dem kantonalen Sportfonds zugesichert. Diese Zusicherung erfolgte in der ursprünglichen Annahme, dass sich die Investitionskosten auf 9,0 Millionen Franken belaufen, und entspricht dem höchstmöglich prozentualen Beitrag gemäss den massgeblichen Bestimmungen. Da die Kosten für den Bau nun höher ausfallen, wird der Kanton seinen Beitrag voraussichtlich um bis zu Fr. 400 000.– erhöhen. Zudem liegen mündliche Zusagen von drei Privatpersonen vor, insgesamt zwei Millionen Franken für den Bau des FCZ-Campus zur Verfügung zu stellen. Die Verhandlungen über die Einzelheiten sind noch im Gang. Insbesondere ist noch offen, ob diese privaten Mittel ganz oder teilweise als

A-fonds-perdu-Beiträge oder als Darlehen zur Verfügung gestellt werden. Vorsichtshalber wurden diese Gelder im Finanzierungsplan vollumfänglich als verzinsliche und rückzahlbare Darlehen eingesetzt. Weitere 3,6 Millionen Franken sollen durch ein Darlehen einer Bank bereitgestellt werden. Das Aktienkapital der noch zu gründenden FCZ-Trainingszentrum AG von 0,5 Millionen Franken wird hauptsächlich durch die Betriebsgesellschaft FCZ AG als künftige Mehrheitsaktionärin einbezahlt. Die durch das Crowdfunding veranschlagten Einnahmen von 0,5 Millionen Franken sind noch nicht gesichert. Mit dem Sammeln soll begonnen werden, wenn der Gemeinderat der vorliegenden Weisung zugestimmt hat. Der FCZ kann sich erfahrungsgemäss auf seine Fans sowie Gönnerinnen und Gönner verlassen. So sammelten beispielsweise die Fans aus der Südkurve für die Realisierung von Stehplätzen im Stadion Letzigrund innert wenigen Wochen insgesamt Fr. 150 000.–. Selbst wenn der für das Crowdfunding veranschlagte Betrag nicht vollständig zusammenkommen sollte, wäre die Finanzierung gesichert. Denn es sind Reserven von Fr. 250 000.– budgetiert. Zudem wird der Beitrag des Kantons gegenüber dem im Finanzierungsplan eingestellten Betrag von 1,4 Millionen Franken voraussichtlich um bis zu Fr. 400 000.– höher ausfallen, was die Finanzierung durch den FCZ zusätzlich entlastet. Schliesslich kann der FCZ – wie im Fall der drei erwähnten, insgesamt zwei Millionen Franken besteuernden Privatpersonen – auf finanzstarke Mäzene zählen, die bereit sind, einmalig anfallende ausserordentliche Kosten zu übernehmen.

Die Finanzierung der Investitionskosten ist aber trotz des erheblichen Engagements des FCZ und weiterer Privater sowie des Kantons in massgebender Weise abhängig von der Unterstützung durch die Stadt. Ohne das Gewähren eines zu Selbstkosten verzinslichen, rückzahlbaren Darlehens von zwei Millionen Franken und eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionsbetrags in gleicher Höhe ist die Finanzierung des Baus und des langfristigen Betriebs des FCZ-Campus nicht möglich (vgl. Ziffer 6). Die Unterstützung durch die Stadt hat jedoch zahlreiche und gewichtige Vorteile für die städtische Sportförderung, weshalb das Engagement nicht nur sinnvoll, sondern auch lohnenswert ist (vgl. Ziffer 7).

5.2 Betriebskosten

Zur Ermittlung der Betriebskosten für den Campus und deren Finanzierung hat der FCZ einen Businessplan erstellt. Aus diesem geht hervor, dass er die anfallenden Kosten für den Betrieb des Campus langfristig selber tragen kann. Die einzelnen Aufwendungen und Erträge für die ersten zehn Jahre präsentieren sich wie folgt:

Plan-Erfolgsrechnung "cabane"



| Was | / | Jahr | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--------------------------------|------|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Mietertrag Sportklinik | (1) | | 70'000 | 70'000 | 70'000 | 70'000 | 70'000 |
| Gewinnanteil Sportklinik | (2) | | 80'000 | 92'000 | 108'000 | 122'000 | 122'000 |
| Mietertrag FCZ Sport | (3) | | 100'000 | 100'000 | 100'000 | 100'000 | 100'000 |
| Mietertrag FCZ Geschäftsstelle | (4) | | 185'000 | 185'000 | 185'000 | 185'000 | 185'000 |
| Mietertrag FCZ Lager | (5) | | 32'000 | 32'000 | 32'000 | 32'000 | 32'000 |
| Total Mietertrag | | | 467'000 | 479'000 | 493'000 | 509'000 | 509'000 |
| Darlehenszins | (6) | | -147'000 | -144'000 | -141'000 | -139'000 | -138'000 |
| Baurechtszins | (7) | | -28'000 | -28'000 | -28'000 | -28'000 | -28'000 |
| Unterhalt/Reparaturen/Ersatz | (8) | | -29'000 | -29'000 | -58'000 | -58'000 | -173'000 |
| Versicherungsaufwand | | | -25'000 | -25'000 | -25'000 | -25'000 | -25'000 |
| Verwaltungsaufwand | | | -15'000 | -15'000 | -15'000 | -15'000 | -15'000 |
| Abschreibung Gebäude | (9) | | -203'000 | -203'000 | -203'000 | -203'000 | -203'000 |
| Total Aufwand | | | -447'000 | -444'000 | -470'000 | -468'000 | -580'000 |
| a.o. Ertrag | (10) | | 3'900'000 | | | | |
| a.o. Aufwand | (11) | | -3'900'000 | | | | |
| Steuern | | | -5'000 | -8'000 | -6'000 | -10'000 | -1'000 |
| Ergebnis | | | 15'000 | 27'000 | 17'000 | 31'000 | -72'000 |

| Was | / | Jahr | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--------------------------------|------|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Mietertrag Sportklinik | (1) | | 70'000 | 70'000 | 70'000 | 70'000 | 70'000 |
| Gewinnanteil Sportklinik | (2) | | 122'000 | 122'000 | 122'000 | 122'000 | 122'000 |
| Mietertrag FCZ Sport | (3) | | 100'000 | 100'000 | 100'000 | 100'000 | 100'000 |
| Mietertrag FCZ Geschäftsstelle | (4) | | 185'000 | 185'000 | 185'000 | 185'000 | 185'000 |
| Mietertrag FCZ Lager | (5) | | 32'000 | 32'000 | 32'000 | 32'000 | 32'000 |
| Total Mietertrag | | | 509'000 | 509'000 | 509'000 | 509'000 | 509'000 |
| Darlehenszins | (6) | | -132'000 | -128'000 | -124'000 | -121'000 | -117'000 |
| Baurechtszins | (7) | | -28'000 | -28'000 | -28'000 | -28'000 | -28'000 |
| Unterhalt/Reparaturen/Ersatz | (8) | | -86'000 | -86'000 | -86'000 | -86'000 | -173'000 |
| Versicherungsaufwand | | | -25'000 | -25'000 | -25'000 | -25'000 | -25'000 |
| Verwaltungsaufwand | | | -15'000 | -15'000 | -15'000 | -15'000 | -15'000 |
| Abschreibung Gebäude | (9) | | -203'000 | -203'000 | -203'000 | -203'000 | -203'000 |
| Total Aufwand | | | -489'000 | -485'000 | -481'000 | -478'000 | -561'000 |
| a.o. Ertrag | (10) | | | | | | |
| a.o. Aufwand | (11) | | | | | | |
| Steuern | | | -5'000 | -6'000 | -7'000 | -7'000 | -1'000 |
| Ergebnis | | | 15'000 | 18'000 | 21'000 | 24'000 | -53'000 |

| | | |
|----------------------|------|---|
| Kommentare/Annahmen: | (1) | 200 m ² Mietfläche à 350 CHF/m ² |
| | (2) | Gewinnanteil Sportklinik, Jahre 2 - 4 je +15% Wachstum |
| | (3) | entspricht aktueller Miete Saalsporthalle CHF 60'000 + CHF 40'000 |
| | (4) | entspricht aktueller Miete Büros bei tamedia CHF 125'000 + CHF 60'000 (neu grössere Fläche) |
| | (5) | entspricht aktueller Miete Lager Stauffacherstrasse CHF 17'000 + CHF 15'000 (neu qualitativ bessere Fläche) |
| | (6) | Annahme Zinssatz Bank und Private 2.00%, Stadt Zürich 1.75% |
| | (7) | gemäss Absprache mit Stadt Zürich |
| | (8) | Annahmen: Jahre 1 und 2: 0.25%, Jahre 3 und 4: 0.50%, Jahr 5: 1.50%, Jahre 6-9: 0.75%, Jahr 10: 1.50%, jeweils vom Gebäudeneuwert |
| | (9) | Abschreibungsdauer 40 Jahre |
| | (10) | Beiträge öffentliche Hand und Crowdfunding |
| | (11) | a.o. Abschreibung Gebäude |

Beim Aufwand bildet die Abschreibung der nach Abzug des Fremdkapitals (3,9 Millionen Franken aus Investitionsbeiträgen von Kanton und Stadt sowie Crowdfunding) verbleibenden Investitionskosten von 8,1 Millionen Franken über die Baurechtsdauer von 40 Jahren den grössten Posten. Ebenfalls ins Gewicht fallen die Zinsen für die Darlehen von Privaten und der Stadt von insgesamt 7,6 Millionen Franken. Für die Aufwandpositionen Unterhalt / Reparatur / Ersatz sowie Versicherungs- und Verwaltungsaufwand wurden Annahmen getroffen. Der Baurechtszins ergibt sich aus dem Vertrag zwischen dem FCZ und der Stadt (vgl. Ziffer 6.1).

Beim Ertrag bilden die Mietzinsen der Betriebsgesellschaft FCZ AG die grössten Einnahmepositionen. Diesbezüglich ist anzumerken, dass ein Grossteil dieser Mietzinse bereits heute

für die Betriebsgesellschaft FCZ AG anfallen und künftig andernorts eingespart werden können. Dazu gehören insbesondere die Vermietung der Räumlichkeiten in der Saalsporthalle an das Sportamt sowie die Vermietung für die Geschäftsstelle und das Lager des FCZ an Private. Weitere Einnahmen können im Bereich der medizinischen Betreuung (ärztliche Versorgung, Physiotherapie, Rehabilitation) generiert werden. Dieses für einen Spitzenverein im Fussball wichtige Geschäftsfeld soll nicht vom FCZ selbst betrieben, sondern im Rahmen einer Zusammenarbeitsvereinbarung einer geeigneten medizinischen Institution übertragen werden. Gespräche mit einer etablierten Sportklinik sind im Gang. Die medizinischen Leistungen stehen nicht nur den Spielerinnen und Spielern des FCZ zur Verfügung, sondern könnten auch von Angehörigen anderer Fussballclubs und weiteren interessierten Kreisen in Anspruch genommen werden. Der Mietzins und der Gewinnanteil der Sportklinik stellen das zweite Standbein der Einnahmen der FCZ-Trainingszentrum AG dar.

Vor dem Hintergrund der erläuterten Kosten- und Ertragspositionen – in der Regel mit jährlichen Gewinnen bis Fr. 27 000.– und ausnahmsweisen Verlusten bis Fr. 72 000.– alle fünf Jahre wegen zyklischem Grossunterhalt – sowie unter Berücksichtigung einer jährlichen Amortisation der Darlehen von Fr. 140 000.– während der ersten fünf Betriebsjahre und einer solchen von Fr. 195 000.– ab dem fünften Betriebsjahr ergibt die Prüfung der eingereichten Unterlagen, dass die FCZ-Trainingszentrum AG den Betrieb des Campus langfristig und mit genügend flüssigen Mitteln betreiben kann.

6. Unterstützung durch die Stadt

6.1 Einnahmeverzicht für projektbedingten Baurechtszins

Gemäss Schätzung der städtischen Schätzungskommission vom 9. Februar 2018 (GV-Nr. 1/2018) beträgt der projektbedingte Baurechtszins – bei der Nutzung des Landes als FCZ-Campus und einer Baurechtsdauer von 40 Jahren – Fr. 28 000.– pro Jahr. Die Schätzung vom Februar 2018 basierte auf den Annahmen, dass eine Fläche von 2000 m² für 40 Jahre im Baurecht abgegeben wird und der Baurechtszinssatz 2 Prozent beträgt. Diese ursprünglichen Annahmen haben sich seither jedoch in zweierlei Hinsicht geändert: Zum einen soll aufgrund der Grösse des Projekts die Baurechtsfläche auf 2200 m² erhöht werden, zum anderen ist der städtische Baurechtszinssatz seit der Schätzung auf 1,75 Prozent gesunken. Die Ergebnisse der Schätzung sind infolgedessen und entsprechend dieser neuen Ausgangslage anzupassen. Der projektbedingte Baurechtszins von Fr. 28 000.– pro Jahr bleibt zwar unverändert, weil die projektierte Nutzfläche für den Fussball-Campus gleich bleibt, jedoch resultiert bei Anwendung eines Baurechtszinssatzes von 1,75 Prozent für die projektbedingte Nutzung ein Basislandwert von 1,6 Millionen Franken. Der Basislandwert bei einer zonengemässen Nutzung der in einer fünfgeschossigen Wohnzone W5 zonierten Landfläche wiederum liegt bei einer Baurechtsdauer von 40 Jahren und einer Baurechtsfläche von neu 2200 m² bei 3,48 Millionen Franken. Der jährliche Markt-Baurechtszins beträgt deshalb Fr. 60 800.–. Der jährliche Einnahmeverzicht, der sich aus der Differenz zwischen dem Markt-Baurechtszins (Fr. 60 800.–) und dem projektbedingten effektiven Baurechtszins (Fr. 28 000.–) ergibt, beträgt somit Fr. 32 800.–. Während der gesamten Baurechtsdauer von 40 Jahren beträgt der kumulierte Einnahmeverzicht 1,312 Millionen Franken.

Ein Baurechtsvertrag mit den entsprechenden Konditionen wurde ausgehandelt und kann nach der Gründung der FCZ-Trainingszentrum AG unterzeichnet werden. Er enthält folgende wesentliche Vertragsbestimmungen:

| | |
|----------------|--|
| Fläche | Die Stadt räumt der FCZ-Trainingszentrum AG an einer rund 2200 m ² messenden Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. SW6004, Heerenschürli, Schwamendingen, ein selbstständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i. S. v. Art. 675 und Art. 779 ZGB ein. |
| Dauer Baurecht | Das Baurecht dauert vom grundbuchlichen Vollzug an 40 Jahre. |

| | |
|------------------------------------|--|
| Baurechtszins | Der Baurechtszins beträgt provisorisch Fr. 28 000.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 1 600 000.– und einem anfänglichen Durchschnitts-Zinssatz von 1,75 Prozent. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre neu festgesetzt (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 gerundeten Durchschnitts des hypothekarischen Referenzzinssatzes aus den vorausgegangenen fünf Jahren). |
| Heimfall | Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts sind die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen – soweit dies die Grundeigentümerin verlangt – zurückzubauen und das Grundstück der Grundeigentümerin in seinem ursprünglichen Zustand (humusiert) zurückzugeben. Eine Entschädigung seitens der Grundeigentümerin ist in keinem Fall geschuldet. |
| Altlasten | Die fachgerechte Bereinigung von allfälligen Belastungen erfolgt durch die Bauberechtigte im Zuge ihres Bauvorhabens auf ihre Kosten. |
| Bauverpflichtung | Grundlage für die Erstellung des Fussball-Trainings-Campus bildet das mittels Projektwettbewerb auserkorene Siegerprojekt «cabane» vom Architekten Rolf Mühlethaler, Bern. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dieses unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Amtes für Städtebau und im Einvernehmen mit dem Amt für Hochbauten in einer besonders guten architektonischen Qualität zu realisieren. |
| Sicherstellung Baurechtszins | Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen wird eine Grundpfandverschreibung über Fr. 84 000.– errichtet. |
| Übertragung des Baurechts | Die Übertragung des Baurechts sowie jeder Vorgang, der einer Eigentumsübertragung auf einen Rechtsnachfolger gleichkommt (z. B. Übertragung der Mehrheit der Aktien), ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin (Vorsteherin/Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements). Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen (z. B. wegen fehlender Kreditwürdigkeit) verweigert werden. |
| Erfüllungsbedingungen | Die Eintragung des Baurechts im Grundbuch erfolgt nach Vorliegen der rechtskräftigen Vertragsgenehmigung durch die städtischen Instanzen, der rechtskräftigen Baubewilligung für das Bauprojekt sowie der rechtskräftigen Mutationsbewilligung zur Bildung des Baurechtsgrundstücks. |
| Notariats- und Grundbuchamtskosten | Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt. |
| Neue Dienstbarkeiten | Mit dem Vollzug des Baurechtsvertrags werden zugunsten des Baurechtsgrundstücks und zulasten der städtischen Grundstücke Kat.-Nrn. SW6004 und SW6005 die folgenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen: <ul style="list-style-type: none"> - Beschränktes Zufahrtsrecht - Mitbenutzungs- und Anschlussrecht an Pumpenschacht (nur zulasten Kat.-Nr. SW6004) - Bau-, Anschluss- und Durchleitungsrecht für Werkleitungen. Anlässlich der Eintragung dieser Dienstbarkeiten haben die für die Einräumung und Ausübung der Dienstbarkeiten massgebenden Pläne vorzuliegen und es wird ein Nachtrag zu den Dienstbarkeiten beurkundet. Ohne diese Ergänzung sind die Dienstbarkeiten nicht eintragungsfähig. |

Tab. 4: Wesentliche Bestimmungen Baurechtsvertrag

6.2 Darlehen

Ein städtisches Darlehen ist zur Ergänzung der fast die Hälfte der Investitionssumme ausmachenden Darlehen von Bank und weiteren Privaten nötig, um die Investitionen finanzieren zu können. Das Darlehen soll zum aktuellen städtischen Selbstkostensatz von 1,75 Prozent verzinslich, rückzahlungspflichtig und grundpfandgesichert sein.

Ein Darlehensvertrag zwischen dem FCZ und der Stadt wurde ausgehandelt und kann unterzeichnet werden. Er enthält folgende wesentliche Vertragsbestimmungen:

| | |
|------------------------|--|
| Darlehenssumme | Fr. 2 000 000.– höchstens Sollten die in den Erwägungen umschriebenen Investitionen von Fr. 12 000 000.– kostenmässig tiefer ausfallen, wird das Darlehen entsprechend reduziert. |
| Zweckbestimmung | Finanzierung des FCZ-Campus auf der Sportanlage «Heerenschürli». |
| Zinssatz | 1,75 Prozent p. a. fix während der gesamten Laufzeit. |
| Sicherstellung | Grundpfandrecht, erste Pfandstelle, in Form eines Registerschuldbriefs zulasten des Baurechts. |
| Laufzeit | 40 Jahre ab erster Auszahlung. |
| Amortisation | ab dem 5. Jahr, jährlich Fr. 55 556.– |
| Auszahlung | Nach Massgabe des nachgewiesenen Baufortschritts auf Antrag der Gesellschaft. Ein Rückbehalt von 10 Prozent der Darlehenssumme gelangt erst zur Auszahlung, nachdem die von einer unabhängigen dritten Stelle geprüfte Bau-Schlussabrechnung eingereicht und von der Stadt als korrekt befunden worden ist. |
| Sofortige Rückzahlung | Die Stadt hat das Recht, das Darlehen sofort zurückzufordern bei - nicht zweckkonformer Verwendung der Mittel - mangelhaftem Unterhalt oder Umnutzung der Liegenschaft - Veräusserung oder Übertragung der Liegenschaft ohne Einwilligung der Stadt - Eröffnung der Nachlassstundung oder des Konkurses über die Gesellschaft - Verletzung oder Nichteinhaltung der Bestimmungen dieses oder weiterer Verträge der Gesellschaft mit der Stadt im Zusammenhang mit dem FCZ-Campus der FCZ-Campus nicht wie geplant realisiert wird |
| Vorzeitige Rückzahlung | Die freiwillige, vorzeitige Rückzahlung oder freiwillige, vorzeitige Teilrückzahlungen sind jederzeit möglich. |
| Vorbehalte | <ul style="list-style-type: none"> – Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses – Genehmigung der erforderlichen Budgetkredite durch den Gemeinderat – Zustandekommen der Finanzierung und Akzeptanz derselben durch die Stadt – Planmässige Realisierung des Campus durch die Gesellschaft – Rechtsgültige Gründung der Gesellschaft zwecks Betrieb des FCZ-Campus |
| Anpassungen | Ermächtigung des Vorstehers des Finanzdepartements zur Vornahme untergeordneter Vertragsanpassungen im Rahmen des Vertragsvollzugs. |

Tab. 5: Wesentliche Bestimmungen Darlehensvertrag

Beim Darlehen fallen keine Folgekosten an, da es zum Selbstkostensatz der Stadt verzinslich und rückzahlungspflichtig ist und somit keine Abschreibungen vorgenommen werden müssen.

6.3 Investitionsbeitrag

Der FCZ ist zudem auf die Gewährung eines einmaligen Investitionsbeitrags von zwei Millionen Franken angewiesen. Ein solcher A-fonds-perdu-Beitrag ist für den FCZ besonders wichtig, weil dadurch die Aufwendungen für die Abschreibungen und die kalkulatorischen Zinsen tiefer ausfallen und damit die Erfolgsrechnung und der künftige Betrieb erheblich entlastet werden.

Ein Investitionsbeitragsvertrag wurde ausgehandelt und kann unterzeichnet werden. Er enthält folgende wesentliche Vertragsbestimmungen:

| | |
|-------------------------------|---|
| Höhe des Investitionsbeitrags | Fr. 2 000 000.– höchstens Sollten die in den Erwägungen umschriebenen Investitionen von Fr. 12 000 000.– tiefer ausfallen, wird der Investitionsbeitrag entsprechend reduziert. |
| Zweckbestimmung | Finanzierung des FCZ-Campus auf der Sportanlage «Heerenschürli». |
| Auszahlung | Nach Massgabe des nachgewiesenen Baufortschritts auf Antrag der Gesellschaft. Ein Rückbehalt von 10 Prozent des Investitionsbeitrags gelangt erst zur Auszahlung, nachdem die von einer unabhängigen dritten Stelle geprüfte Bau-Schlussabrechnung eingereicht und von der Stadt als korrekt befunden worden ist. |

| | |
|-----------------------|--|
| Sofortige Rückzahlung | Die Stadt hat das Recht, den Investitionsbeitrag sofort zurückzufordern bei <ul style="list-style-type: none"> – nicht zweckkonformer Verwendung der Mittel – mangelhaftem Unterhalt oder Umnutzung der Liegenschaft – Veräusserung oder Übertragung der Liegenschaft ohne Einwilligung der Stadt – Eröffnung der Nachlassstundung oder des Konkurses über die Gesellschaft – Verletzung oder Nichteinhaltung der Bestimmungen dieses oder weiterer Verträge der Gesellschaft mit der Stadt im Zusammenhang mit dem FCZ- Campus – nicht planmässiger Realisierung des FCZ-Campus |
| Vorbehalte | <ul style="list-style-type: none"> – Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses – Genehmigung der erforderlichen Budgetkredite durch den Gemeinderat – Zustandekommen der Finanzierung und Akzeptanz derselben durch die Stadt – Planmässige Realisierung des FCZ-Campus durch die Gesellschaft – Rechtsgültige Gründung der Gesellschaft zwecks Betriebs des FCZ-Campus |
| Anpassungen | Ermächtigung des Vorstehers des Schul- und Sportdepartements zur Vornahme untergeordneter Vertragsanpassungen im Rahmen des Vertragsvollzugs. |

Tab. 6: Wesentliche Bestimmungen Investitionsbeitragsvertrag

Beim Investitionsbeitrag präsentieren sich die jährlichen Folgekosten folgendermassen:

| | |
|---|--------|
| Investitionsbeitrag (Nettoinvestition Stadt Zürich) Fr. 2 000 000.– | Fr. |
| Kapitalfolgekosten | |
| – Verzinsung 1,75 Prozent | 35 000 |
| – Abschreibung linear über 40 Jahre | 50 000 |
| Jährliche Folgekosten | 85 000 |

6.4 Bedingungen für die Unterstützung

Die Leistungen der Stadt gemäss Ziffern 6.1–6.3 werden nur erbracht, wenn sämtliche in den Verträgen enthaltenen Bedingungen (v. a. Erfüllungsbedingungen Baurechtsvertrag, Vorbehalte Darlehens- und Investitionsbeitragsvertrag) erfüllt sind. Darunter fallen insbesondere die «planmässige Realisierung des FCZ-Campus durch die Gesellschaft» sowie das «Zustandekommen der Finanzierung und die Akzeptanz derselben durch die Stadt». Falls eine Bedingung nicht erfüllt wird oder nachträglich wegfallen sollte, werden die städtischen Leistungen nicht ausgerichtet oder bereits ausgerichtete Leistungen zurückgefordert.

7. Gründe für die Unterstützung

Die Überlassung von rund 2200 m² Land im Baurecht auf der Sportanlage Heerenschürli, die Gewährung eines Einnahmeverzichts beim Baurechtszins, das Gewähren eines zu Selbstkosten verzinslichen, rückzahlungspflichtigen und grundpfandgesicherten Darlehens sowie eines einmaligen Investitionsbeitrags an die FCZ-Trainingszentrum AG zwecks Realisierung eines FCZ-Campus auf der Sportanlage Heerenschürli erscheinen aus verschiedenen Gründen angezeigt:

- Der FCZ-Campus passt betrieblich ausgezeichnet auf die Sportanlage Heerenschürli. Denn sie wird heute schon weit überwiegend für den Fussball genutzt. Daher passt eine zusätzliche Nutzung, die dem Fussball zugute kommt, deutlich besser zum Betriebskonzept als die ursprünglich vorgesehene Nutzung durch Eissportarten. Da das 1. Herrenteam des FCZ tagsüber trainiert, die Amateure des FCZ und der anderen Clubs auf der Anlage diese jedoch überwiegend ab dem früheren Abend beanspruchen, nehmen die Profis den Amateuren keinen Platz weg. Es ist im Gegenteil zu vermuten, dass der geplante FCZ-Campus das Quartier Schwamendingen, die Sportanlage Heerenschürli und die dortigen Amateurvereine positiv beeinflussen würde.

- Da der FCZ im geplanten Campus nicht nur Infrastruktur für das 1. Herrenteam, sondern auch Räumlichkeiten für die Frauen und die U15- bis U21-Teams erstellt – insbesondere insgesamt acht Garderoben –, werden beträchtliche Garderobekapazitäten im bestehenden Betriebsgebäude der Sportanlage Heerenschürli frei. Das Sportamt kann dadurch auf der mit Garderoben äusserst knapp bestückten Anlage pro Wochentag bis zu elf und am Wochenende pro Tag bis zu neun Garderobenbelegungen an Teams anderer Clubs vergeben. Das entspricht bis zu einem Drittel der gesamten bisherigen Garderobekapazität, die durch den FCZ zum Nutzen anderer Vereine geschaffen werden. Dadurch könnten die Rasenplätze intensiver und von mehr Teams als bisher genutzt werden. Zudem werden auch in der Saalsporthalle Garderoben und Materialräume frei, die ebenfalls für andere Sportvereine genutzt werden könnten.
- Da die Rasensportanlage Heerenschürli über wesentlich mehr und überwiegend qualitativ bessere (Kunstrasen-)Fussballfelder verfügt als die Rasensportanlage Allmend Brunau, könnte zusammen mit der Erstellung des FCZ-Campus die seit mehr als zehn Jahren unbefriedigende Situation des 1. Herrenteams des FCZ dauernd und optimal behoben werden.
- Eine alternative Lösung käme die Stadt bedeutend teurer zu stehen. Abklärungen des Sportamts im Vorfeld der Volksabstimmung zum 2013 abgelehnten neuen Fussballstadion auf dem Hardturm-Areal haben ergeben, dass das jährliche Defizit im Stadion Letzigrund um rund eine Million Franken (aktuell 9–10 Millionen Franken) ansteigen würde, falls das Trainingszentrum des 1. FCZ-Herrenteams – obwohl ungeeignet – dorthin verlegt würde. Andere Alternativen sind zurzeit nicht ersichtlich.
- Im Weiteren könnte die zweitgrösste Veranstaltungshalle der Stadt, die Saalsporthalle, wieder frei von den Bedürfnissen des 1. Herrenteams des FCZ betrieben und saniert werden. Weitere temporäre Umzüge des Teams könnten verhindert werden.
- Schliesslich leistete die Stadt im Jahr 2002 an den vom Grasshopper Club Zürich (GCZ) erbauten und betriebenen Campus in Niederhasli einen Investitionsbeitrag von vier Millionen Franken, indem sie dort drei Fussballfelder finanzierte und diese GCZ für 20 Jahre unentgeltlich und exklusiv zur Nutzung überliess (GRB Nr. 1323/2003). Daher wäre es unter dem Aspekt der Gleichbehandlung stossend, dem FCZ für seinen Campus keine Unterstützung zukommen zu lassen.

8. Provisorium für Frauen und Nachwuchs

Ein wesentlicher Treiber für die Erstellung des FCZ-Campus ist es, bessere Bedingungen für die Frauen und die U15- bis U21-Nachwuchsteams des FCZ zu schaffen. Nur wenn der FCZ künftig bessere infrastrukturelle Rahmenbedingungen vorweisen kann, darf er weiterhin ein vom Schweizerischen Fussballverband (SFV) anerkanntes und von diesem unterstütztes Leistungszentrum für seinen Nachwuchs betreiben. Nur so ist eine zeitgemässe und erfolgreiche Nachwuchsförderung möglich. Der SFV verlangte im April 2017 vom FCZ als Bedingung für die weitere Anerkennung des Leistungszentrums, dass der Campus bis spätestens Ende 2018 eröffnet wird. Da das nicht möglich war, konnte vereinbart werden, dass zur Überbrückung ein Provisorium genügt. Dieses wurde inzwischen ordentlich bewilligt und Anfang März 2019 in Betrieb genommen. Die Kosten für das Provisorium werden vollumfänglich durch den FCZ getragen. Das Provisorium umfasst rund 270 m² Nutzfläche für Trainergarderoben, medizinische Räume, Sitzungszimmer, Trainerbüros, Materialraum und Toiletten, die in Containern auf der Parzelle auf der Sportanlage Heerenschürli untergebracht sind, auf der später der definitive Campus erstellt werden soll. Neben den Nachwuchsteams profitieren auch die FCZ-Frauen davon. Das 1. Herrenteam bleibt hingegen noch in der Saalsporthalle und auf der Allmend Brunau, weil das Provisorium sonst zu gross geworden wäre. Der Standort des Provisoriums wurde so gewählt, dass es während des Baus des definitiven Campus weiter genutzt

werden kann. Es muss bis spätestens Ende 2021 zurückgebaut werden, weil dann die Bewilligung ausläuft.

9. Sanierung dreier Fussballfelder

Drei Rasenfelder auf der Sportanlage Heerenschürli, die alle mehr als 30 Jahre alt sind, müssen unabhängig von der Realisierung des FCZ-Campus saniert werden. Die dafür anfallenden gebundenen Ausgaben sind daher mit separatem Beschluss durch den Stadtrat zu bewilligen. Eine Zusammenrechnung mit den neuen Ausgaben, die mit der vorliegenden Weisung bewilligt werden sollen, ist nicht erforderlich.

Es ist geplant, dass zumindest eines der zu sanierenden Rasenfelder künftig vorwiegend vom 1. Herrenteam des FCZ genutzt wird. Dafür werden dem FCZ die ordentlichen Gebühren gemäss der anwendbaren Gebührenordnung in Rechnung gestellt.

10. Zuständigkeit und Budgetnachweis

Die im Baurecht an den FCZ abzugebende Landfläche von rund 2200 m² hat einen Verkehrswert von 3,48 Millionen Franken (vgl. Ziffer 6.1). Die Genehmigung dieses Baurechtsvertrags fällt somit – gestützt auf Art. 41 lit. o der Gemeindeordnung (GO; AS 101.100) – in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Die finanzielle Unterstützung der Stadt für den FCZ-Campus in Form eines kumulierten Einnahmeverzichts beim Baurechtszins (1,312 Millionen Franken gemäss Ziffer 6.1), eines zu Selbstkosten gewährten Darlehens (2 Millionen Franken gemäss Ziffer 6.2) und eines Investitionsbeitrags (2 Millionen Franken gemäss Ziffer 6.3) beläuft sich auf insgesamt 5,312 Millionen Franken. Die Bewilligung des dafür erforderlichen Objektkredits in Höhe von 5,312 Millionen Franken fällt daher – gestützt auf Art. 41 lit. c GO – ebenfalls in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Sämtliche Ausgaben sind rechtzeitig im Finanz- und Aufgabenplan einzustellen und werden vom Sportamt (Institution 5070) jeweils ordentlich budgetiert. Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 teilweise eingestellt und werden (Institution 5070) mit dem Budget 2020 ordentlich beantragt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Dem Abschluss eines Baurechtsvertrags zwischen der Stadt Zürich (Grün Stadt Zürich) und der noch zu gründenden FCZ-Trainingszentrum AG über die Begründung eines selbstständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts zulasten einer Fläche von 2200 m² (Teil des Grundstücks Kat.-Nr. SW6004), einer Dauer von 40 Jahren, einem Baurechtszins von jährlich Fr. 28 000.– (basierend auf einem Landwert von Fr. 1 600 000.–) und einem jährlichen Einnahmeverzicht von Fr. 32 800.– (kumuliert über 40 Jahre 1,312 Millionen Franken) gegenüber dem Markt-Baurechtszins wird zugestimmt.**
- 2. Der noch zu gründenden FCZ-Trainingszentrum AG wird für die Finanzierung der Erstellung des Trainingszentrums (FCZ-Campus) auf der Sportanlage Heerenschürli ein zu 1,75 Prozent verzinsliches, innert 40 Jahren rückzahlungspflichtiges und grundpfandgesichertes Darlehen von höchstens Fr. 2 000 000.– gewährt.**
- 3. Der noch zu gründenden FCZ-Trainingszentrum AG wird für die Finanzierung der Erstellung des Trainingszentrums (FCZ-Campus) auf der Sportanlage Heerenschürli ein einmaliger Investitionsbeitrag von höchstens Fr. 2 000 000.– gewährt.**

4. Die Leistungen der Stadt gemäss Ziffer 1–3 werden nur erbracht, wenn sämtliche in den Verträgen enthaltenen Bedingungen (v. a. Erfüllungsbedingungen Baurechtsvertrag, Vorbehalte Darlehens- und Investitionsbeitragsvertrag) erfüllt sind. Darunter fallen insbesondere die «planmässige Realisierung des FCZ-Campus durch die Gesellschaft» sowie das «Zustandekommen der Finanzierung und die Akzeptanz derselben durch die Stadt». Falls eine Bedingung oder ein Vorbehalt nicht erfüllt wird oder nachträglich wegfällt, werden die städtischen Leistungen nicht ausgerichtet oder bereits ausgerichtete Leistungen zurückgefordert.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

der I. Vizepräsident

Daniel Leupi

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti