

Zürich, 24. Oktober 2012

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Hochbaudepartement, Nutzung des Areals Hardturm:

Vorlage 1: Objektkredit von Fr. 225 144 000.– für den Bau eines Stadions mit Stadionplatz sowie Beteiligung von höchstens 5 Millionen Franken und jährlich wiederkehrender Betriebsbeitrag von höchstens 8,3 Millionen Franken an Betriebsgesellschaft

Vorlage 2: Objektkredit von Fr. 103 500 000.– für die Erstellung einer Wohnsiedlung; Gewährung eines Baurechts für einen Teil der Wohnsiedlung

1. Zweck der zwei Vorlagen

Die vorliegende Gesamtvorlage hat die nachfolgend aufgezählten Komponenten zum Inhalt:

Stadion und Stadionplatz

- Objektkredit von Fr. 225 144 000.– (inkl. Reserven und MWST) für die Erstellung des Stadions, dessen Infrastruktur und den Stadionplatz. Der Objektkredit setzt sich aus folgenden einmaligen Kosten zusammen:
 - Erstellungskosten Stadion und Stadionplatz
(nach Abzug Beitrag kant. Sportfonds) Fr.
172 000 000
 - Landkosten (Buchwert) 44 024 000
 - Grundstückbereitstellungskosten
(Altlastenbereinigung, Abbruch Parkhaus) 9 120 000
- Beteiligung am Aktienkapital der noch zu gründenden Betriebsgesellschaft im Umfang von maximal Fr. 5 000 000.–.
- Jährlicher Betriebsbeitrag an die zu gründende Betriebsgesellschaft von höchstens Fr. 8 300 000.– als Defizitdeckungsbeitrag.

Wohnsiedlung und Baurecht

- Objektkredit von Fr. 103 150 000.– für die Erstellung einer Wohnsiedlung mit 154 Wohnungen. Der Objektkredit setzt sich aus folgenden einmaligen Kosten zusammen:
 - Erstellungskosten (einschliesslich Ausbau Kindergarten/Hort von Fr. 1 790 000.–) Fr.
93 140 000
 - Landkosten (Richtlinienwert für den gemeinnützigen Wohnungsbau), einschliesslich Bereitstellungskosten 10 010 000
 - Ausbau Kindergarten/Hort 1 560 000
- Abgabe eines Teils der erstellten Wohnsiedlung (42 Wohnungen) im Baurecht an die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien.

Erhöhung Projektierungskredit für Stadion und Wohnsiedlung

- Erhöhung des vom Gemeinderat am 6. April 2011 bewilligten Planungs- und Projektierungskredits für die Nutzung des Hardturmareals (GR Nr. 2010/283, GRB 1211 vom 6. April 2011)
 - von Fr. 7 500 000.– um Fr. 1 500 000.– auf Fr. 9 000 000.– für das Stadion einschliesslich Stadionplatz,
 - von Fr. 3 200 000.– um Fr. 1 300 000.– auf Fr. 4 500 000.– für den Wohnungsbau mit Gewerbeflächen, einschliesslich Ausbaurkosten für Kindergarten/Hort,zur Weiterentwicklung der Wettbewerbsprojekte bis zum Gemeindebeschluss.

Abschreibung parlamentarischer Vorstösse

Antrag auf Abschreibung einer Motion und von zwei Postulaten.

Kompetenzdelegation

- Ermächtigung des Stadtrats zur Vornahme von erforderlichen (Projekt-) Anpassungen im Zuge der Weiterprojektierung und zur definitiven Verteilung der Investitionskosten auf die einzelnen Kostenstellen gemäss Bauabrechnung, soweit das Grundkonzept und der Kreditrahmen eingehalten werden

2. Ausgangslage

2.1 Bisherige Planungen

In Zürich wurde traditionsgemäss in zwei Stadien Spitzenfussball gespielt. Das Areal Hardturm wird seit Anfang des 20. Jahrhunderts als Sportstätte genutzt. Was mit einem Fussballfeld seinen Anfang nahm, entwickelte sich später zu einem Stadionstandort mit langer Tradition und einer Heimstätte des Fussballclubs Grasshopper Club Zürich (GCZ). Dasselbe gilt für den Standort Letzigrund, der sich ebenfalls vom Fussballfeld zum Stadion entwickelte als Heimstätte des zweiten Zürcher Clubs, dem FC Zürich (FCZ). Das städtische Stadion Letzigrund teilt sich der FCZ mit dem Leichtathletik-Club Zürich (LCZ). Im Letzigrund findet auch jedes Jahr das Leichtathletik-Meeting «Weltklasse Zürich» statt.

Das Hardturmstadion war Eigentum der Hardturm AG und diente GCZ für seine Heimspiele. In den neunziger Jahren stellte sich heraus, dass beide Stadien einer Instandsetzung bedurften. Die Stadt Zürich und die privaten Eigentümer des Hardturmstadions vereinbarten Anfang 1998, gemeinsam ein neues, multifunktionales Stadion (Fussball und Leichtathletik) auf dem Areal Hardturm zu planen und zu realisieren. Nach Durchführung eines Projektwettbewerbs entschieden jedoch die privaten Partner, das gemeinsame Projekt eines multifunktionalen Stadions nicht mehr weiterzuverfolgen.



Abbildung 1: Altes Hardturmstadion in Zürich West

In der Folge übernahm die Credit Suisse (CS) das Grundeigentum der Hardturm AG und entwickelte ein Projekt für ein reines Fussballstadion, das beiden Fussballclubs dienen sollte, ergänzt durch eine Mantelnutzung mit Hotel, Gastronomie, Verkaufs- und Dienstleistungsflächen. Die Stadt beabsichtigte, sich durch Einbringen von angrenzendem städtischem Land an der gemeinsamen Trägerschaft Stadion Zürich AG (Credit Suisse und Stadt Zürich) zu beteiligen und Infrastrukturleistungen zu übernehmen. Das neue Stadion auf dem Letzigrund sollte in Zukunft ausschliesslich dem Leichtathletik- und Breitensport dienen.

Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Stadionprojekt «Pentagon» wurde im April 2002 der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Dezember 2002 erhielt die Schweiz den Zuschlag für die EURO 2008, womit das Projekt plötzlich unter grossem Zeitdruck stand.

Die Stimmberechtigten bewilligten im September 2003 einen Kredit über Fr. 47 666 500.– für die Landabtretung, die Beteiligung an der Stadion Zürich AG und der Erstellung von Infrastruktur. Ferner stimmten sie einem privaten Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung für die Realisierung des Projekts zu (siehe dazu auch Ziff. 2.4). Rekurse verschiedener Interessengruppen, die bis zum Bundesgericht weitergezogen wurden, verzögerten jedoch die Realisierung des Projekts um Jahre.

Aufgrund der ergriffenen Rechtsmittel musste für die Euro 08 und alle weiteren Fussballveranstaltungen auf das neu gebaute Stadion Letzigrund ausgewichen werden. Das Letzigrund wurde als multifunktionales Stadion mit Schwerpunkt Leichtathletik, Breitensport und Events gebaut. Beide Stadtclubs tragen seither ihre Heimspiele dort aus.

2.2 Erwerb des Stadionareals durch die Stadt

Im Frühling 2009 gab die CS der Stadt den Verzicht auf die Weiterverfolgung des Stadionprojekts auf dem Areal Hardturm bekannt. Sie schlug stattdessen einen Landabtausch mit der Stadt vor. Die CS wollte auf dem westlichen Arealteil Wohnungen und Geschäftsräume realisieren. Die Stadt hätte auf dem östlichen Arealteil ein neues Stadionprojekt ohne Mantelnutzung realisieren können. Der Stadtrat stimmte diesem Vorgehen am 20. Mai 2009 zu. Nähere Abklärungen zeigten jedoch, dass ein solches Projekt zu komplexe Schnittstellen aufwies und zu keinem befriedigenden Resultat führte.

Stadt und CS verhandelten deshalb im Dezember 2009 und Januar 2010 kurzfristig über einen Kauf des Grundstücks der CS (Stadion Zürich AG, c/o CS) durch die Stadt. Nach intensiven Verhandlungen einigte man sich darauf, dass die Stadt das Land zu einem Pauschal-

preis von 50 Millionen Franken kaufen konnte (siehe Abb. 2). Dies unter der Bedingung, dass der Kauf bis März 2010 abgewickelt und der Kaufpreis bis dahin bezahlt werde.

Der Stadt bot sich damit die einmalige Chance, ein wichtiges Areal an diesem Einfallstor zur Stadt zu erwerben und ihre wenigen Landreserven in Zürich-West deutlich zu erweitern. Ausserdem ergab sich mit dem Kauf die Möglichkeit, auf einem Teil des Areals eine städtische Wohnsiedlung sowie einen geräumigen Stadionplatz zu planen und die verbleibende Restfläche als Landreserve für künftige Nutzungen vorzusehen.

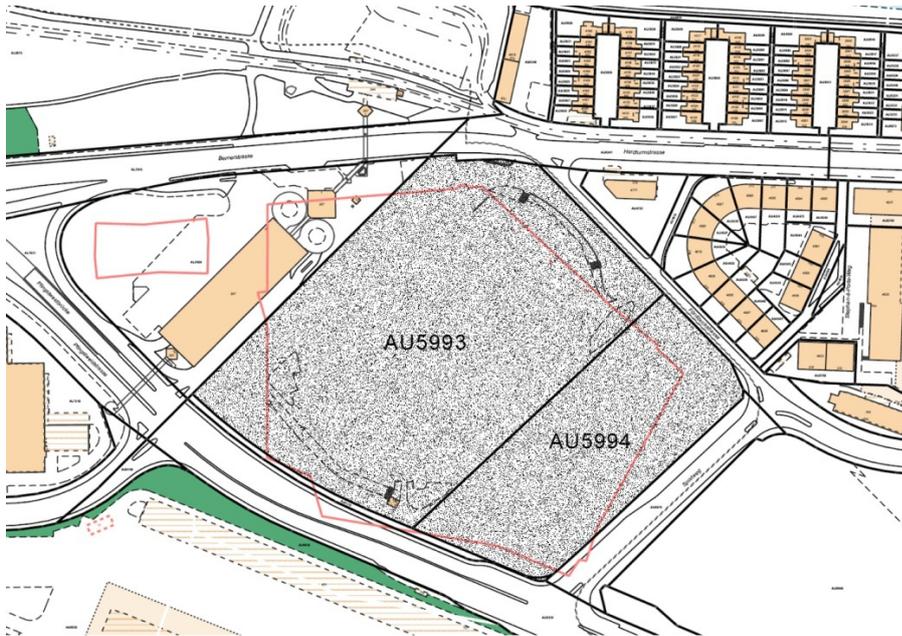


Abbildung 2: Landkauf durch Stadt (graue Flächen). Parkhausgrundstück westlich und Strassengrundstück östlich (Sportweg) gehören bereits der Stadt.

Bei diesem Landkauf standen weder für die CS noch für die Stadt wirtschaftliche Überlegungen im Vordergrund, sondern die Zielsetzung, endlich auf Stadtgebiet ein Fussballstadion realisieren zu können. Die Stadt musste deshalb im Kaufvertrag die Verpflichtung eingehen, auf dem Areal ein Sportstadion zu erstellen. Gelingt ihr das nicht oder verzichtet sie darauf, steht der Verkäuferin ein bis 15. März 2035 befristetes, im Grundbuch eingetragenes Rückkaufsrecht zu, und zwar zum gleichen, nach 10 Jahren jedoch teuerungsbereinigten Preis. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit der Kaufabwicklung erfolgte der Kauf gestützt auf Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung durch den Stadtrat in das Finanzvermögen.

2.3 Verzicht auf ein Duplexstadion im Hardturm

Verschiedentlich wurde die Realisierung eines Duplexstadions mit Fussball- und Eishockeynutzung angeregt. Allein aufgrund der Arealgrösse wäre ein solches auf dem Areal Hardturm bei Wegfall anderer Nutzungen wie z. B. Wohnungen möglich gewesen. Der Stadtrat hat jedoch in der Beantwortung verschiedener parlamentarischer Vorstösse (u. a. schriftliche Anfrage von A. Ammann und A. Nüssli-Danuser vom 4. November 2009, GR Nr. 2009/508, sowie dringliche schriftliche Anfrage von Andrea Nüssli-Danuser und 35 Mitunterzeichnenden vom 24. März 2010, GR Nr. 2010/145) ausführlich begründet, weshalb ein Duplexstadion als solches und insbesondere auf dem Areal Hardturm abzulehnen ist. Inzwischen wurde für ein Eishockeystadion in Kombination mit einer Volleyballarena der Standort «Untere Isleren» in Zürich-Altstetten evaluiert.

2.4 Dahinfallen früherer Beschlüsse und Verträge

In der Gemeindeabstimmung vom 7. September 2003 fassten die Stimmberechtigten folgenden Beschluss im Zusammenhang mit der Realisierung des damaligen Stadion-Projekts «Pentagon»:

«Bewilligung von Fr. 47 666 500.– für die Beteiligung an der Stadion Zürich AG (STAZ) bzw. für die Erstellung der Infrastruktur des Fussballstadions»

Dieser Beschluss beinhaltete im Einzelnen:

- Abtretung von 16 311 m² Land zwischen Berner- und Pfingstweidstrasse zu Fr. 24 466 500.– (Fr. 1500.– pro m²) an die Stadion Zürich AG gemäss Kaufvertrag vom 10. April 2003, wobei der Kaufpreis vorerst durch Gewährung eines zinslosen Grundpfanddarlehens der Stadt an die Käuferin getilgt und dieses Darlehen nach Fertigstellung des Stadions in eine Beteiligung der Stadt von 29 Prozent des Aktienkapitals der STAZ umgewandelt werden sollte.
- Infrastrukturausgaben im Zusammenhang mit der Erstellung des Fussballstadions von Fr. 23 200 000.–, nämlich:
 - Fr. 6 300 000.– (baukostenindexiert) für den Ausbau der Duttweilerstrasse als Ersatz für den aufzuhebenden Sportweg
 - Fr. 1 300 000.– für die Abschreibung des Buchwertes des Parkhauses Hardturm
 - Fr. 2 600 000.– (baukostenindexiert) für den Abbruch des Parkhauses Hardturm und die Verlegung einer Antennenanlage
 - Fr. 7 000 000.– für die Altlastenbereinigung auf den verkauften Grundstücken
 - Fr. 6 000 000.– (baukostenindexiert) für einen Veranstaltungsbahnhof

Der Gemeindebeschluss wurde durch die Aufgabe des Projekts «Pentagon» und dem erfolgten Kauf des CS-Areals durch die Stadt gegenstandslos. Eine formelle Aufhebung dieses Gemeinderatsbeschlusses wurde damit hinfällig (H. R. Thalmann, Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, 3. Auflage, N. 7.1 zu § 46).

Ein Teil der damals bewilligten Ausgaben, nämlich Fr. 4 163 453.–, wurde für Projektierungskosten und Kosten im Zusammenhang mit dem Ausbau Duttweilerstrasse, Förrlibuck- bis Pfingstweidstrasse beansprucht.

Die im Zusammenhang mit dem früheren Projekt abgeschlossenen Verträge wurden weitgehend hinfällig, so zum Beispiel der Vertrag über die Erstellung bzw. Gestaltung des Stadionplatzes mit den Eigentümerinnen des angrenzenden Nachbargrundstücks im Osten. Dieser musste für das nun vorliegende neue Stadionprojekt durch das Tiefbauamt neu ausgehandelt werden.

Der in der Gemeindeabstimmung vom 7. September 2003 für das Projekt «Pentagon» bewilligte Gestaltungsplan «Stadion Zürich» (AS 701.590) muss aufgehoben werden und ist durch die neu zu erlassenden Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» zu ersetzen. Diese Sonderbauvorschriften bilden Inhalt einer separaten Weisung.

2.5 Machbarkeitsstudie für ein Fussballstadion und eine Wohnsiedlung

Nachdem die Stadt Eigentümerin des gesamten Areals Hardturm geworden war, stand sie vor der neuen Situation, selbst ein Fussballstadion und weitere Nutzungen zu planen. Der Stadtrat setzte eine stadtinterne Taskforce mit Mitgliedern aus allen beteiligten Abteilungen ein. Diese hatte den Auftrag, eine städtebauliche Machbarkeitsstudie für ein Fussballstadion und eine städtische Wohnüberbauung auf dem Areal Hardturm zu erarbeiten sowie einen Antrag für einen Planungs- und Projektierungskredit an den Stadt- und Gemeinderat zu formulieren. Damit sollte dem Parlament ermöglicht werden, in einem sehr frühen Planungssta-

dium einen Grundsatzentscheid über die Gesamtnutzung des Areals zu fällen.

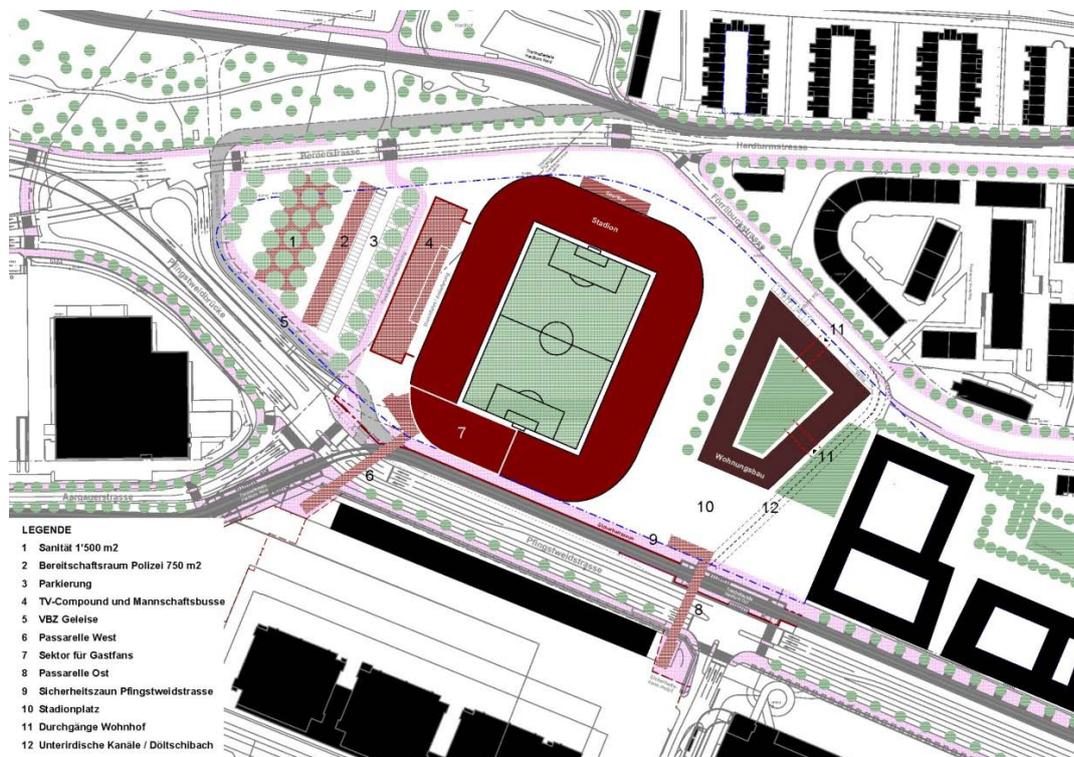


Abbildung 3: Stadion und Wohnungsbau, Stand Machbarkeitsstudie Juni 2010

Nach Vorliegen einer überzeugenden Machbarkeitsstudie im Juni 2010 beschloss der Stadtrat im Einvernehmen mit den Stadtzürcher Fussballclubs FCZ und GCZ, ein gegenüber dem «Pentagon» kleineres bzw. reines Fussballstadion sowie zusätzlich eine gemeinnützige Wohnüberbauung zu planen. In die Projektentwicklung sollten die beiden Fussballclubs, die Nachbarschaft und das Quartiers einbezogen werden.

2.6 Planungs- und Projektierungskredit 2010

Für die Weiterverfolgung des Projekts bewilligte der Gemeinderat am 6. April 2011 einstimmig je einen Projektierungskredit für Stadion und Wohnungsbau (GR Nr. 2010/283, GRB Nr. 1211):

1. Für die weiteren Planungs- und Projektarbeiten bis zum erweiterten Vorprojekt für die Nutzung des Hardturmareals gemäss den Erwägungen wird der vom Stadtrat bewilligte Planungs- und Projektierungskredit von Fr. 710 000.– für den Projektteil Stadion um Fr. 6 790 000.– auf Fr. 7 500 000.– erhöht.
2. Für die weiteren Planungs- und Projektarbeiten bis zum erweiterten Vorprojekt für die Nutzung des Hardturmareals gemäss den Erwägungen wird für den Projektteil Wohnüberbauung ein Planungs- und Projektierungskredit von Fr. 3 200 000.– bewilligt.
3. Unter Ausschluss des Referendums: Für die im laufenden Jahr anfallenden Ausgaben werden im Budget 2011 folgende zusätzliche Projektierungskredite bewilligt:
 - a) Amt für Hochbauten (Konto Nr. 4020.3182 0000): Fr. 650 000.–
 - b) Liegenschaftenverwaltung (Konto Nr. 2031.0031820001): Fr. 275 000.–
 - c) Tiefbauamt (Konto Nr. 3515/31800044): Fr. 10 000.–

Mit diesem Kredit wurden die zahlreichen für die Planung relevanten Rahmenbedingungen geklärt, die Projektwettbewerbe für Stadion und Wohnüberbauung durchgeführt sowie die

Realisierungskosten im Hinblick auf die nun vorliegende Weisung für die Gemeindeabstimmung ermittelt. Gleichzeitig wurde ein Gestaltungsplan entwickelt.

2.7 Arealaufteilung für Stadion, Stadionplatz und Wohnungsbau

Das Areal Hardturm umfasst das im nachstehenden Plan bezeichnete Gebiet zwischen Berner-, Förrlibuck- und Pflingstweidstrasse (Kat.-Nr. AU6969):

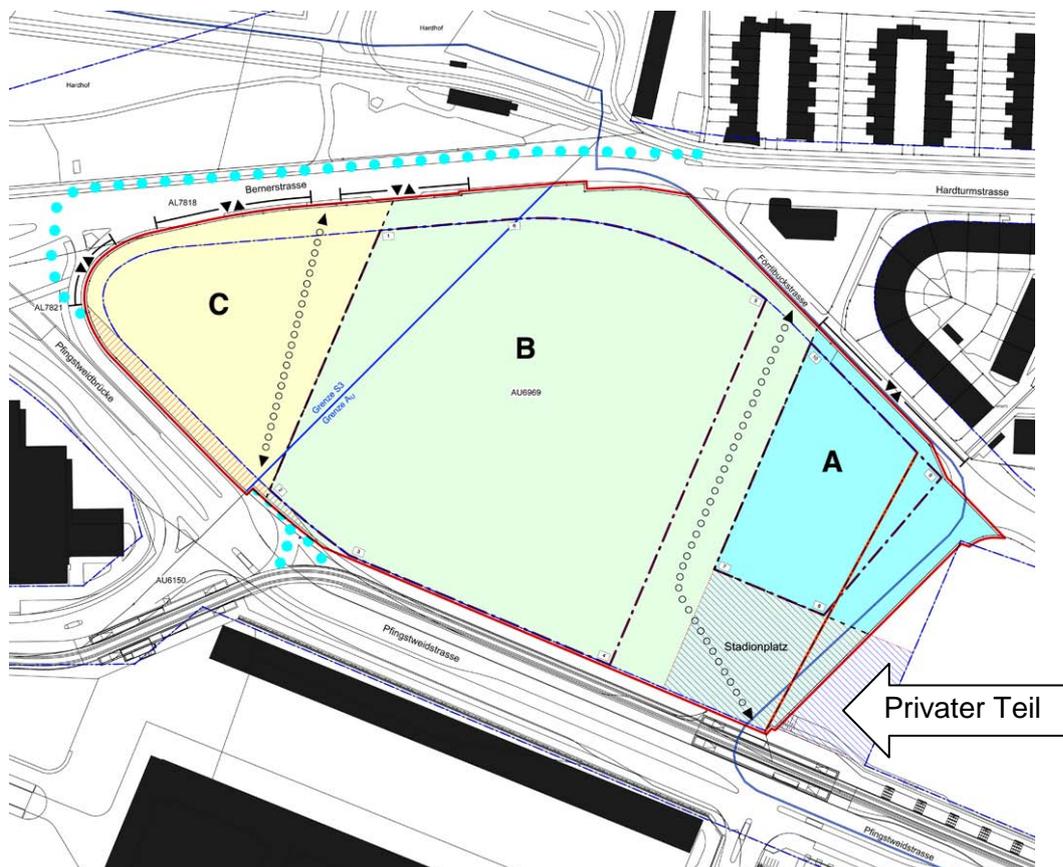


Abbildung 4: Arealaufteilung

Teilgebiet A: Wohnungsbau

Teilgebiet B: Stadion und Stadionumgebung inkl. Stadionplatz (teilweise auf Privatgrund)

Teilgebiet C: Areal West, Strategische Landreserve (Freiraum- und Infrastrukturbereich)

Auf dem Teilgebiet A ist der Wohnungsbau geplant (Verwaltungsvermögen Liegenschaftsverwaltung). Nach der Erstellung soll rund ein Drittel der Überbauung der städtischen Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien im Baurecht abgegeben werden.

Das Teilgebiet B (Stadion, exkl. Stadionplatz) und das Teilgebiet C (Freiraum- sowie Infrastrukturbereich für das Stadion) sollen dem Verwaltungsvermögen der Immobilienbewirtschaftung zugeteilt werden (siehe Tabelle 1 auf Seite 19). Der Bau des Stadions erfolgt auf Teilgebiet B durch die Stadt. Die Teilgebiete B (Stadion) und C (Areal West) werden der Betriebsgesellschaft vermietet, Betrieb, Unterhalt und Reinigung obliegen somit der Stadionbetreiberin.

Der westliche, städtische Teil des Stadionplatzes wird öffentlicher Grund und dem Verwaltungsvermögen des Tiefbauamts Stadt Zürich (TAZ) zugeteilt. Der östliche Teil liegt auf dem Grundstück der Hardturm AG. Zwecks einheitlicher Platzgestaltung wurde mit der privaten Grundeigentümerschaft eine Regelung über Erstellung, Nutzung und Unterhalt ausgehandelt.

3. Das Projekt Fussballstadion

3.1 Gründe für ein neues Fussballstadion

Das Leichtathletik-Stadion Letzigrund wurde nicht für den Fussball konzipiert, sondern dient diesem Zweck nur als Übergangslösung. Die Leichtathletik-Laufbahn rund um das Spielfeld verhindert die erwünschte Nähe der Zuschauenden zum Spiel und die für einen Match wichtige Atmosphäre. Die Zürcher Heimclubs und die Fussballfans warten deshalb auf ein reines Fussballstadion in der Stadt Zürich.

Vorgabe für das Projekt war, dass das neue Stadion den Anforderungen der Kategorie «A-plus» genügt, welche die FIFA und die UEFA an Stadien stellen, damit internationale Fussballspiele stattfinden können (Länderspiele, internationale Clubspiele wie z. B. Championsleague bis zum Halbfinal). In die Planung einbezogen wurden auch die beiden Fussballclubs FCZ und GCZ, die Nachbarschaft und das Quartier (IG Stadion), damit deren Ansprüche von Beginn an soweit möglich berücksichtigt werden konnten.

3.2 Projektierungsgrundsätze

3.2.1 Neue Rahmenbedingungen seit der Machbarkeitsstudie

Seit dem Dahinfallen des Projekts «Pentagon» und dem Abschluss der Machbarkeitsstudie für das neue Stadion (Planungsstand für den 2010 beantragten Projektierungskredit) hat sich die Ausgangslage in verschiedener Hinsicht verändert. Bei der Vorbereitung der beiden Wettbewerbe Stadion und Wohnungsbau und der Erarbeitung der Sonderbauvorschriften wurde eine Vielzahl von Abklärungen zu den heute geltenden Rahmenbedingungen notwendig. Daraus resultierten gegenüber den ersten Annahmen erhöhte Anforderungen an das Projekt. Dazu zählen insbesondere die neuen Anforderungen betreffend Zuschauerkapazität, separate Heim- und Gastsektoren sowie der Lärmschutz. Die wichtigsten Änderungen seien hier aufgezählt:

– Zuschauerkapazität

Das Fassungsvermögen wird von 30 000 («Pentagon») auf 16 000 Sitzplätze (internationale Spiele) reduziert. Auf Wunsch der Fussballclubs und der Fankreise wurde das Stadionlayout jedoch dahingehend angepasst, dass sich die Platzzahl durch teilweise Umrüstung zu Stehplatzsektoren auf maximal 19 500 (nationale Spiele) erweitern lässt.

– Je zwei Heim- und Gastsektoren

Die in der Machbarkeitsstudie noch im Norden platzierten beiden Heimsektoren für GCZ und FCZ wurden auf Wunsch der Clubs nicht mehr nebeneinander, sondern gegenüberliegend angeordnet: Die GCZ-Fans bleiben im Norden, die FCZ-Fans erhalten im Süden ihre Heimkurve. Das bedeutet, dass die Gastfans, die sich vom Bahnhof Altstetten über die Passerelle West ins Stadion begeben, bei einem GCZ-Heimspiel in einen Südsektor geleitet werden. Bei einem FCZ-Heimspiel müssen sich diese über einen Verbindungskorridor auf die Nordseite begeben. Dies führt zu einem Mehraufwand mit Kostenfolge sowohl bei den baulichen Massnahmen als auch bei der Polizei, die für die Fantrennung zuständig ist.

– Lärmschutz

Aufgrund der neueren Rechtsprechung musste eine vertiefte Beurteilung des Veranstaltungslärms vorgenommen werden. In Zusammenarbeit mit den Lärmschutzfachstellen des Kantons und der Stadt Zürich wurde die Bewilligungsfähigkeit des Projekts geprüft und entsprechende Vorgaben in den Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» formuliert.

– Parkierung

Das Parkierungskonzept sieht vor, nur eine begrenzte Anzahl Parkplätze auf dem Areal

Hardturm neu zu erstellen und einen Grossteil der bei Veranstaltungen erforderlichen Parkplätze durch temporäre Nutzung bestehender Parkieranlagen in Stadionnähe zur Verfügung zu stellen. Mit dem Baugesuch ist im Rahmen eines Mobilitätskonzepts ein Nachweis über die erforderlichen Parkplätze differenziert nach Spielfällen vorzulegen.

– **Wegfallen der Passerelle Ost**

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie war aus Gründen der besseren Zugänglichkeit auch eine Passerelle Ost geplant. Auf die Realisierung dieser Passerelle konnte nach Durchführung des Wettbewerbs beim neuen Projekt verzichtet werden.

– **Korrektur der motorisierten Erschliessung**

Die sich beim Projekt «Pentagon» im Baulinienbereich befindliche Zufahrt musste in Abstimmung mit dem kantonalen Amt für Verkehr hinter die Baulinie verschoben werden. Ausserdem war die Realisierbarkeit eines VBZ-Dienstgleises gemäss Richtplaneintrag einzuplanen.

3.2.2 Weiterhin gültige Rahmenbedingungen und Projektierungsgrundsätze

Die folgenden Rahmenbedingungen waren schon bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie einzuhalten und mussten auch für das neue Projekt beachtet und auf dessen Ausgestaltung hin überprüft und angepasst werden. Alle Rahmenbedingungen (neue und weiterhin gültige) wurden auch bei der Erarbeitung der neuen Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» berücksichtigt, die ihrerseits planungsrechtliche Vorgabe für die beiden Wettbewerbsverfahren Stadion und Wohnungsbau waren:

– **Sicherheitskonzept**

Es sind getrennte An- und Abmarschachsen für die Heim- und Gastfans vorzusehen. Der Sichtkontakt zwischen den verschiedenen Fangruppierungen soll vor und nach dem Spiel vermieden werden, um keine Auseinandersetzungen zu provozieren. Wo die Trennung nicht durch unterschiedliche Routen oder mit baulichen Anordnungen z. B. der verschiedenen Sektoren erreicht werden kann, müssen Polizeisperren (Polizisten, Wasserwerfer oder mobile Zäune mit Polizeibewachung) zur Fantrennung eingesetzt werden. Vereinzelungsanlagen bei den Stadioneingängen (Drehsperrn 2 m Höhe) ermöglichen eine lückenlose Kontrolle der Zuschauenden.

Gastfans reisen in der Regel mit Extrazügen an, ausnahmsweise mit Cars. Die Fantrennung ist auch bei den Transportmitteln wichtig. Für die Ankunft der Gastfans mit Extrazügen ist der Bahnhof Altstetten vorgesehen. Der Bahnhof Altstetten ist als Veranstaltungsbahnhof geeignet, weil damit eine Vermischung von Fanzügen und dem übrigen Reiseverkehr weitgehend vermieden werden kann und er in Fussdistanz (ca. 900 Meter durch die Aargauerstrasse) erreichbar ist. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die meisten Gastfans vom Bahnhof Altstetten zu Fuss zum Stadion gelangen. So können Wartezeiten für das Umsteigen auf Trams und Busse sowie Sachbeschädigungen bei diesen Fahrzeugen vermieden oder zumindest minimiert werden.

Die Gastfans bewegen sich ab dem Bahnhof Altstetten über die Aargauerstrasse und werden über die Passerelle West in den Gastsektor Süd (bei GCZ-Heimspielen) oder weiter über einen Verbindungsgang in den Gastsektor Nord (bei FCZ-Heimspielen) gelenkt. Für die Gastfans besteht bei Risikospielen keine andere Zutrittsmöglichkeit ins Stadion. Die Passerelle West soll verhindern, dass die Fans über die Pfingstweidstrasse strömen und damit den Verkehr behindern.

Die Gastfans, die mit dem Car anreisen, werden an der Aargauerstrasse entladen und direkt über die Passerelle West in den Gastsektor geführt. Nach dem Spiel können die Gastfans an gleicher Stelle die Cars wieder besteigen.

Aus Sicherheitsgründen muss bei Fussballspielen die freie Zugänglichkeit des Stadionbereichs eingeschränkt werden können. Um bei Fussballspielen den Verkehr auf der Pfingstweidstrasse (Nationalstrasse) nicht zu behindern und um die Besucherströme von der Fahrbahn fernzuhalten, ist die Passerelle West über die Pfingstweidstrasse und eine massive Abzäunung entlang des nördlichen Fahrbahnrandes der Pfingstweidstrasse bis zur Tramhaltestelle beim Stadionplatz zwingend vorzusehen.

Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Pfingstweidstrasse wurde mit dem Strassenbauprojekt Pfingstweidstrasse im Bereich des Stadionareals eine stabile und begrünte Einzäunung erstellt («Greenwall»), um auch hier den Veranstaltungsbesuchenden das unkontrollierte Queren der Strasse zu verunmöglichen.

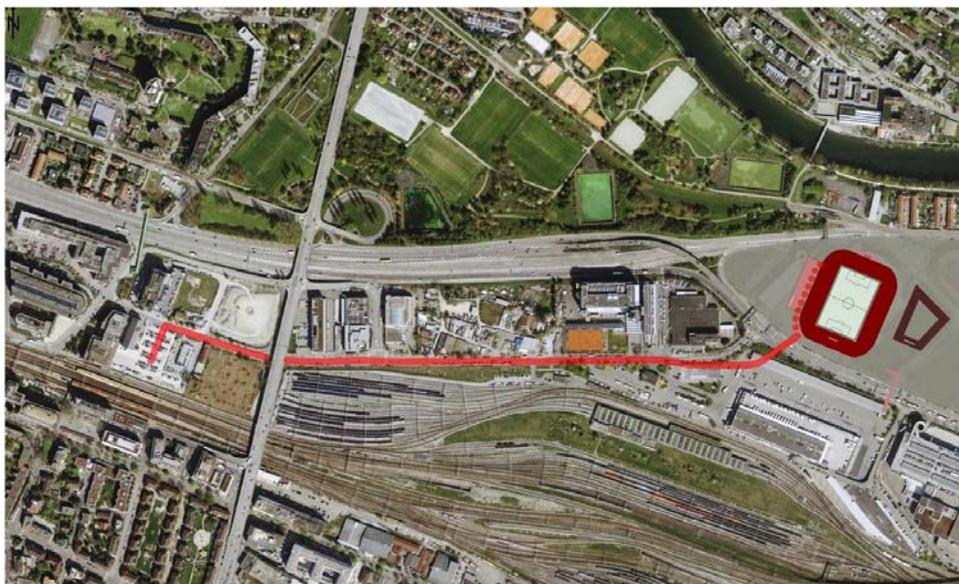


Abbildung 5: Zuführung Gastfans vom Bahnhof Altstetten her

– **Erschliessung und motorisierter Individualverkehr**

Die Tiefgarage des Stadions wird über einen leistungsfähigen Knoten bei der Verknüpfung der Pfingstweidstrasse und der Hardturmstrasse (ehem. Bernerstrasse) erschlossen; die Erschliessung erfolgt von dort über eine arealinterne Zufahrt mit Rampe entlang der Pfingstweidstrasse. Der Anschluss weist für alle Betriebszustände (Veranstaltungsbetrieb, Normalbetrieb) ausreichende Kapazitäten auf. Weil die Pfingstweidstrasse während der Spitzenstunden stark belegt ist, müssen die Ein- und Ausfahrtrouten über ausreichende Stauräume verfügen.

Die Erschliessung des Compoundbereichs (TV-Übertragungsfahrzeuge, Mannschaftsbusse) sowie die Anlieferung von Gütern erfolgt über die Hardturmstrasse (ehem. Bernerstrasse). Die Wegfahrt wird so ausgebildet, dass nur Richtung Westen eingebogen werden kann.

Die Zufahrten auf das Areal West erfolgen von der Hardturmstrasse (ehem. Bernerstrasse). Auch hier wird die Wegfahrt so ausgebildet, dass nur Richtung Westen eingebogen werden kann.

Die Zu- und Wegfahrt von Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeugen, Cars und dergleichen sind auch ausserhalb der Erschliessungsbereiche über die Hardturmstrasse (ehem. Bernerstrasse) und – in untergeordnetem Mass – die Förrli-buckstrasse zulässig.

– **Erschliessung öffentlicher Verkehr**

Die Tramhaltestellen um das Stadion können bei Fussballspielen verkehrsfrei erreicht werden: Beim «Füllen und Entleeren» des Stadions wird die Hardturmstrasse (ehem. Bernerstrasse) im Abschnitt Stadion für den Autoverkehr gesperrt und die Pflingstweidstrasse wird auf einer Passerelle überquert.

Da sich bei der Tramhaltestelle Aargauerstrasse die Passerelle für den Zutritt der Gastfans befindet, wird diese Haltestelle voraussichtlich nach dem Spiel für Fahrten in die Innenstadt gesperrt, um eine Durchmischung der Fangruppen zu verhindern. Die Gastfans können ab der Haltestelle Aargauerstrasse das Tram Richtung Bahnhof Altstetten benutzen. Bei Derbys und internationalen Spielen kann die Haltestelle Aargauerstrasse nach dem Spiel auch für Fahrten in die Innenstadt benutzt werden.

Für Fahrten in die Innenstadt steht die Tramhaltestelle Hardturm im Norden der Anlage und im Normalfall auch die Haltestelle Sportweg zur Verfügung. Bei Grossanlässen wird die Haltestelle Sportweg jedoch voraussichtlich für Fahrten in die Innenstadt gesperrt, um Betriebsstörungen infolge Gleisquerungen zu verhindern.

Gemäss regionalem Richtplan ist für das im Jahr 2025 geplante Depot Aargauerstrasse ein Dienstgleis vorzusehen, das die Verbindung von der Aargauerstrasse in die Hardturmstrasse sicherstellt. Eine Fläche für ein doppelspuriges Gleis-Trasse entlang der westlichen Grundstücksgrenze Pflingstweidstrasse-/Bernerstrasse-/Hardturmstrasse als 7 Meter breiter Raumkorridor ist vorgesehen. Diese Raumreserve bildet Bestandteil des Areals West.

– **Freiraum / Quartier**

Die Nähe zum Limmatufer und zum Hardhof öffnet ein hohes freiraumplanerisches Potenzial. Die Bezüge zum Limmatufer sowie die Anbindungen und Übergänge in die angrenzenden Quartiere sind zu stärken. Es ist geplant, die Tramwendeschleife Hardturm gestalterisch in Abstimmung zum Stadion in einem separaten Projekt aufzuwerten.

Die Durchlässigkeit des Areals und die Vernetzung der angrenzenden Freiräume mit den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs sind durch grosszügige, offene und sichere Arealquerungen für den Fussgänger- und Veloverkehr zu gewährleisten. Sie verlaufen in Nord-Süd-Richtung beidseitig des Stadions.

– **Bauliche und betriebliche Sicherheit**

Die bauliche und technische Sicherheit im neuen Stadion stellt eine grundlegende Rahmenbedingung dar. Die Reglemente der nationalen und internationalen Fussballverbände, die Normen der Fachverbände im Bauwesen sowie die Vorschriften der Feuerversicherer sind zwingend einzuhaltende Vorgaben.

Die betriebliche Sicherheit wird geregelt in den Sicherheitsreglementen der nationalen und internationalen Fussballverbände sowie in den Sicherheitskonzepten des Stadionbetreibers, der Veranstalter und der Polizei. Grundsätzlich wird zwischen den beiden Verantwortungsbereichen öffentlicher Grund und Stadion unterschieden. Im öffentlichen Bereich ist die Polizei, im Stadion sind der Stadionbetreiber und der Veranstalter zuständig.

Die Räume für die Steuerung und Kontrolle der Veranstaltung sind in der Haupttribüne nebeneinander anzuordnen und haben über eine interne Erschliessung zu den Sicherheitskräften zu verfügen. Die Sicherheitsloge, die Loge der Polizei und die Kabine für den Stadionspeaker sind so zu platzieren, dass eine gute Sicht auf den gesamten Spielfeldbereich gewährleistet ist.

Ebenso ist der optimalen Lage der Arbeits-, Sammlungs- und Aufenthaltsräume für Sanitätsdienst, Polizei, Feuerwehr und Ordnungsdienste Beachtung zu schenken.

– **Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft**

Das Stadion soll nach den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt werden. Da die Nutzung eines Stadions vor allem viel Elektrizität benötigt (Beleuchtung, Lüftung, Betriebseinrichtungen und weitere Anwendungsbereiche), wird ein Stadion angestrebt, auf dessen Dach eine Photovoltaikanlage einen Grossteil des jährlichen Strombedarfs decken soll.

Das Stadion hat 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. 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. Für die Bewässerung des Rasens ist die Nutzung von Regenwasser zu prüfen.

– **Projektierungsgrundsätze**

Grundsätzlich ist das Stadion gemäss den Anforderungen der Fussballverbände für ein Stadion der Kategorie «A-plus» und unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen sowie der baurechtlichen Vorgaben zu entwickeln.

Die Anforderungen der Fussballverbände sind im Stadionkatalog der Swiss Football League der Kategorie «A» und «A-plus» für die Austragung von Spielen der Super League und UEFA Wettbewerbe festgehalten. Das Stadion wird auf Grund dieses Katalogs zertifiziert.

Aus betrieblicher Sicht waren folgende Faktoren zu erfüllen:

- Klare Entflechtung der unterschiedlichen Fan- und Nutzergruppen
- Effizienter Zu- und Abgang, möglichst ohne Höhendifferenz
- Kesselwirkung durch kürzeste Distanz der Zuschauer zum Spielfeld und maximale Tribünenneigung
- Einfache Anpassbarkeit der Zuschauerbereiche (Steh- und Sitzplätze)
- Komfortabler Gästebereich mit möglichst direkter und attraktiver Erschliessung
- Gastronomie mit gut organisierter Produktion für hochwertige Verpflegung der Gästebereiche bei Veranstaltungen und alltäglichen kleineren Anlässen.
- Effiziente Publikumsverpflegung

3.2.3 Betriebsformen des Stadions

Veranstaltungsbetrieb

Als Veranstaltungsbetrieb gelten die Fussballspiele der Profi-Herren Teams von FCZ und GCZ sowie Länderspiele. Pro Jahr finden insgesamt 40-54 nationale und internationale Spiele statt. Bei nationalen Spielen stehen in den Fansektoren Stehplätze zur Verfügung, die bei internationalen Spielen in Sitzplätze umgewandelt werden müssen. FCZ und GCZ trainieren nicht im Stadion Zürich.

Normalbetrieb

Im Normalbetrieb wird das Stadion für Veranstaltungen im Gästebereich der Haupttribüne, den Ticketverkauf und durch die gastronomischen Einrichtungen (Stadionrestaurant, Sportbars) genutzt. In den Räumen des Gästebereichs der Haupttribüne können kleinere und mitt-

lere Veranstaltungen (z.B. Führungen mit Apéro, Meetings, Konferenzen etc.) stattfinden. Basierend auf Erfahrungswerten aus dem Betrieb des Stadions Letzigrund wird davon ausgegangen, dass im Jahr rund 300 solche Veranstaltungen stattfinden. Grossevents (Open-Air Konzerte und dergleichen) wie im Letzigrund-Stadion sind nicht vorgesehen. Das Stadion-Restaurant und die Bars sind für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Öffnungszeiten richten sich nach dem Gastronomiekonzept.

Ausserdem ist vorgesehen, das Stadion in beschränktem Umfang auch für den Jugend-, Breiten- und Amateursport zu nutzen. Es sollen beispielsweise die Finals der Stadtzürcher Schüler-Fussballmeisterschaften und Trainings von Kindern und Jugendlichen mit Stars des FCZ und GCZ ausgetragen werden können. Ebenso sollen Spiele von Nachwuchs- und Frauentteams des FCZ und des GCZ stattfinden.

3.2.4 Der Stadionplatz

Die Gestaltung des Stadionplatzes war Bestandteil des Stadionwettbewerbs. Dabei waren sowohl die Sicherheitsvorgaben während der Fussballspiele als auch die Anforderungen an einen attraktiven urbanen Freiraum im Alltag zu berücksichtigen.

Der Stadionplatz ist mehrfach nutzbar; er bildet einerseits den Übergang zwischen Stadion, Wohnüberbauung und angrenzenden Überbauungen und andererseits mit dem durchgehenden Hartbelag das Passtück zu den umliegenden Strassen- und Platzräumen. Vor und nach den Spielen sowie im Alltag dient der Platz den Besuchenden des Stadions und den Bewohnenden der benachbarten Wohngebäude als urbaner Stadtplatz und Begegnungsort. Das wird unterstützt durch die in den Erdgeschossen der Wohngebäude geplanten öffentlichen Nutzungen. Zu den Wohnbauten hin sind Baumpflanzungen vorgesehen, diese leisten einen wichtigen Beitrag zur Aufenthaltsqualität.

Die Durchgängigkeit des Areal und die Vernetzung der angrenzenden Freiräume mit den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs werden durch grosszügige, offene und sichere Arealquerungen für den Fuss- und Veloverkehr, die in Nord-Süd-Richtung beidseitig des Stadions verlaufen, gewährleistet. Gestalterisch wird der Stadionplatz bis zu den Fassaden von Stadion und städtischer Wohnsiedlung sowie den angrenzenden Gebäuden vom «Hard Turm Park» hin als Ganzes betrachtet. Der westliche Teil des Stadionplatzes (rund $\frac{1}{4}$ der Platzfläche) liegt auf Privatgrund (Areal «Hardturm Park»). Zwecks einheitlicher Platzgestaltung wird eine Vereinbarung mit der privaten Grundeigentümerschaft über Erstellung, Nutzung und Unterhalt abgeschlossen.

Die gesamte Stadionumgebung bildet eine Einheit. Im Zuge der Vorbereitungsarbeiten für die beiden Projektwettbewerbe wurden die Rahmenbedingungen für die Lage der Wohnüberbauung und die Zwischenräume mit der Eigentümerin des «Hard Turm Parks» neu abgestimmt und die gemeinsame Grenze im Zwischenbereich durch einen flächengleichen Landabtausch bereinigt:

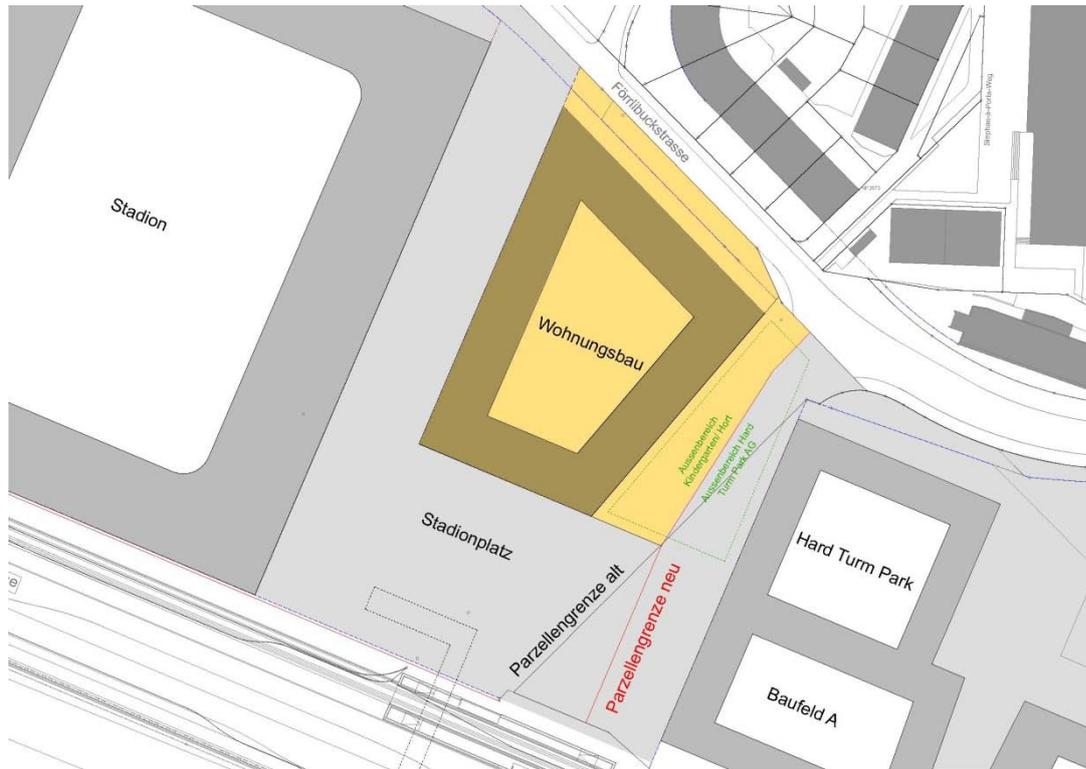


Abbildung 6: Grenzbereinigung mit Hardturm AG

Für den Stadionbetrieb muss der Platz robust gebaut sein. In Bezug auf die Gestaltung und Möblierung hat der Stadionplatz eine ungehinderte Befüllung bzw. Entleerung des Stadions zu ermöglichen, um den Rahmenbedingungen der Sicherheit zu genügen. Gleichzeitig muss er im Alltag Aufenthaltsqualität und schattige Bereiche bieten, ohne aber die Videoüberwachung an den Fussballspielen zu beeinträchtigen.

Auf der Südseite gegen die Pflingstweidstrasse (Nationalstrasse) wird der Stadionplatz mit einem massiven Zaun abgesichert. Bei den Fussgängerübergängen sind Tore ausgebildet, die im Alltag offen sind. Bei Fussballspielen können die Matchbesuchenden im Bereich des Stadions die Pflingstweidstrasse nur über die Passerelle West sowie beim nächsten stadteinwärts gelegenen Fussgängerstreifen mit Verkehrsregelungsanlage überqueren.

3.2.5 Areal West

Das Areal West soll als strategische Landreserve vorläufig frei von grösseren Bauten bleiben. Zum einen wird das Stadion als Landmark die Einfahrt von Zürich prägen und zum andern kann das Areal West multifunktional dem Stadion (bei Fussballspielen) und dem Quartier (Alltag) dienen. Einen grösseren Teil des Areals West beanspruchen Infrastrukturanlagen des Stadions (wie TV-Compound, Abstellzonen für Polizei, Sanität u.a.m.). Im Gegensatz zum Stadionplatz, der als urbaner Hartplatz ausgebildet werden soll, kann das Areal West teilweise unversiegelt bleiben und mit einem leichten Baumhain und/oder Grünkörpern eine Verbindung zum Landschaftsraum des Hardhofs und der Limmat schaffen.

3.3 Wettbewerbsverfahren Stadion

Das Amt für Hochbauten führte einen anonymen, einstufigen Gesamtplanerwettbewerb im selektiven Verfahren durch, um Projektvorschläge für ein neues Fussballstadion in Zürich-West zu erhalten. Das Preisgericht setzte sich – der Komplexität und dem Umfang der gestellten Aufgabe entsprechend – aus Vertretenden von Politik, Fussballclubs, Nachbarschaft sowie Fachleuten aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Bauingenieurwesen zusammen:

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter:

- Dr. André Odermatt, Stadtrat, Vorsteher Hochbaudepartement
- Gerold Lauber, Stadtrat, Vorsteher Schul- und Sportdepartement
- François Aellen, Direktor Tiefbauamt
- Ancillo Canepa, Präsident FCZ
- Stefan Anliker, VR Neue Grasshopper Fussball AG
- Renato Saitta, Leiter Projektentwicklung Hardturm AG
- Monika Spring, Co-Präsidentin IG Hardturmquartier
- Andreas Bühler, Stv. Direktor Sportamt

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichterrichter:

- Wiebke Rösler, Direktorin Amt für Hochbauten (Vorsitz)
- Patrick Gmür, Direktor Amt für Städtebau
- Hubert Nienhoff, Architekt, Berlin
- Marie-Claude Béatrix, Architektin, Zürich
- Reto Pfenninger, Architekt, Zürich
- Dr. Josef Fink, Professor am Institut für Tragkonstruktionen, TU Wien
- Martina Voser, Landschaftsarchitektin, Zürich
- Samuel Bünzli, Architekt, Zürich

Unter der Leitung des Fachbereichs Architektur war den Teilnehmenden eine Teambildung vorgeschrieben. Basierend auf den eingereichten Bewerbungsunterlagen hat das Preisgericht aus 91 in- und ausländischen Teams bestehend aus Fachleuten der Bereiche Architektur inkl. Bauleitung, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen, HLKSE-Ingenieurwesen und Akustikingenieurwesen 12 Teams (8 Inland und 4 Ausland) für die Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt.

3.3.1 Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde gemäss den Anforderungen der Fussballverbände für ein Stadion der Kategorie «A-plus» und unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen innerhalb der bestehenden baurechtlichen Vorgaben entwickelt und zuerst mit einer Testplanung auf seine Machbarkeit hin überprüft. Es ist auf dem Stadionkatalog der Swiss Football League aufgebaut und wurde projektspezifisch vertieft.

Zuschaueranlagen

- Kapazität alle Kategorien: 19 500 Personen
- Nationale Spiele: 19 500 (Steh- und Sitzplätze)
- Internationale Spiele: 16 000 (Sitzplätze)
- 60 Hindernisfreie Plätze
- 120 Plätze für Präsidenten
- 150 Logenplätze
- 500 Businessplätze
- 500 Gönnerplätze
- Kassen, Verpflegungsstände, Erste Hilfe-Stationen, Merchandising, Depots, Lager Fanmaterial
- Raum der Stille (von aussen zugänglich)

Gästebereich

- 2 Präsidentenclubs zu 120 m²
- 15 Logen à 8-12 Personen
- Businessclub 800 m²
- Gönnerclubs 500 m²

Spielbetrieb

- Eingangsbereich Spielbetrieb
- 3 Mannschaftsgarderoben, 2 Aufwärmbereiche
- Garderoben für Trainer, Schiedsrichter, Balljungen
- Dopingkontrollraum
- Mehrzweck- und Schulungsraum
- Ärztliches Untersuchungszimmer

Medien

- Empfang
- Pressearbeitsraum, Pressekonferenzraum
- Raum für Fotografen
- Mixed-Zone
- 2 Flash-Interview-Ecken
- 3 Presenting Studios
- 60 Kommentatorenabteile
- 75 Presseplätze

Veranstaltung

- Regieraum, Stadionspeaker, Studio Inhouse TV
- Loge Sicherheit, Führungsraum Polizei, Arbeitsraum Polizei, Verhör, Raum für Sicherheitsdienste, 2 Abstandsräume

Gastronomie / Produktion

- Warenannahme inkl. Büro
- Entsorgung
- Lagerflächen
- Personalaufenthalt, Umkleideräume, Büro Betriebsleitung
- Produktionsküche
- Anrichten und Satellitenküchen im VIP-Bereich
- 18 Verpflegungsstationen, Trockenlager, Becherwaschanlage
- Stadion-Restaurant (350 m²) für 260 Personen, Mieterausbau, Zutritt von aussen und von innen muss gewährleistet sein
- Küche Stadionrestaurant
- 2 Sportbars (1x FCZ im Süden, 1x GCZ im Norden) für je 120 Personen (je 120 m²), Zutritt von aussen muss gewährleistet sein.

Stadion-Management

- Stadioneingang
- Büros Geschäftsleitung, Sicherheit, Gebäudeservice, Stadionwart
- Empfang, Stadionticketing, Veranstaltungsticketing
- Forum, Konferenzraum

Betriebsräume

- Personalraum
- Werkstatt, Unterhalt Maschinen, Düngerraum, Wäscheraum
- Lager
- Pressmulde
- Haustechnik

Einstellhalle

- 370 Parkplätze für Gäste, Polizei, Ambulanz, Stadionpersonal, Park and Ride
- 35 Abstellplätze für Motorräder

Umgebung

- Passerelle West für direkten Zugang der Gastfans
- Compound für Mannschaftsbusse und TV-Fahrzeuge 1700 m²
- 100 Parkplätze oberirdisch (nur im Veranstaltungsfall belegt)
- Bereitschaftsraum Polizei 750 m²
- Sanitätshilfsstelle 1500 m²
- WC-Anlagen in den Zugangsbereichen
- Abstellplätze für Fahrräder

3.3.2 Wettbewerbsergebnis

Viele der Teams haben die komplexen Aufgaben in der kurzen Zeit, die zur Verfügung stand, gut gelöst. Allerdings lagen sämtliche Projekte deutlich über dem anvisierten Kostenziel von 150 Millionen (ohne Reserven und Teuerung). Die Jury forderte daher von den drei favorisierten Teams eine Überarbeitung, um bestehende Projektängel auszumerzen und die Kosten zu optimieren. Das Verfahren und die anschließende Überarbeitung wurden anonym durchgeführt. Ein Anwaltsbüro wurde mit der Korrespondenz der Überarbeitung beauftragt.

Nach einer rund dreimonatigen Überarbeitungsphase konnten die drei überarbeiteten Projekte einer abschliessenden Wertung unterzogen werden. Das Preisgericht kam einstimmig zum Schluss, das Projekt «HYPODROM» von Burkard Meyer Architekten BSA AG aus Baden zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.



Abbildung 7: Wettbewerbsprojekt von Süden her

Das Projekt passt sich optimal in das Quartier ein, erfüllt alle Voraussetzungen für einen einwandfreien Betrieb und mit einer Zuschauerzahl von 16 000 für internationale Spiele und 19 500 für nationale Spiele (mit 7500 Stehplätzen) konnten die Wettbewerbsvorgaben optimal erreicht werden. Durch eine maximale Neigung der Tribünen wird eine kurze Distanz der Zuschauer zum Spielfeld, ein optimaler Sichtkontakt und die erwünschte Kesselwirkung erreicht.



Abbildung 8: Stadioninnenraum, Stand Wettbewerbsabgabe

Zusammen mit dem Stadionplatz, dem benachbarten neuen Wohnungsbau und den Gebäuden der Überbauung «Hard Turm Park» setzt das Siegerprojekt einen prägnanten Schlussstein in der Entwicklung von Zürich-West.



Abbildung 9: Blick von der Hardturmstrasse, Stand Wettbewerbsabgabe

Das nun vorliegende Wettbewerbsergebnis wird als nächster Schritt zu einem Vorprojekt weiterentwickelt, in welcher Bearbeitungsstufe die detaillierten Anforderungen des Stadionbetriebes in Einklang mit den baulichen und architektonischen Gegebenheiten gebracht und die Erfüllung aller relevanten Anforderungen nochmals eingehend überprüft werden müssen.

3.4 Betriebsmodell, Mitwirkung der Clubs

Vorgesehen ist, dass die Stadt als Areal-Eigentümerin das Stadion erstellt. Die FIFA lehnte eine Beteiligung am Stadion im Umfang von 20 Millionen Franken wegen der von den Clubs geforderten Stehplätzen ab, war aber bereit, diese Summe für andere Investitionen der Stadt zur Förderung des Fussballs zur Verfügung zu stellen. Da die Finanzierung des Stadions nach Ausscheiden der FIFA allein durch die Stadt erfolgen wird, soll auf das anfänglich favorisierte Modell einer gemischtwirtschaftlichen Stadiengesellschaft als Investorin verzichtet werden.

Der Betrieb soll nach wie vor durch eine gemischtwirtschaftliche Aktiengesellschaft erfolgen, an der sowohl die Stadt Zürich als auch die beiden Fussballclubs FCZ und GCZ mitbeteiligt sind. So sind die Fussballclubs direkt in die Betriebsverantwortung eingebunden. Die Stadt konnte mit den beiden Fussballclubs bereits frühzeitig eine Vereinbarung abschliessen, mit der sich diese zu einer Beteiligung an der Aktiengesellschaft bereit erklärten. In dieser Gesellschaft wird die Stadt als Stadioneigentümerin jedoch über eine Mehrheitsbeteiligung verfügen. Für die Zukunft wäre zu prüfen, ob die Betriebsgesellschaft zusätzlich den Betrieb des Stadions Letzigrund übernehmen könnte, um entsprechende Synergien beim Personal und bei der Betriebsinfrastruktur besser nutzen zu können.

Eine weitere Option wäre die Mitbeteiligung der Bevölkerung über eine sogenannte «Volksaktie». Da mit dieser Aktiengesellschaft keine Dividenden angestrebt werden, bleibt noch offen, ob die Volksaktien geeignete Vorzugsleistungen (wie z. B. Bevorzugung beim Ticketkauf) geniessen würden.

3.5 Investitionskosten und Finanzierung

3.5.1 Land- und Bereitstellungskosten

Das Areal Hardturm mit einer Gesamtfläche von 56 243 m² und einem Buchwert von 51,5 Mio. Franken ist dem Finanzvermögen zugeteilt. Es soll entsprechend der geplanten Nutzung (Stadion, Stadionplatz und Wohnsiedlung) in das Verwaltungsvermögen übertragen werden.

Damit das Areal für die Überbauungen zur Verfügung gestellt werden kann, sind nachstehend bezeichnete Massnahmen erforderlich, die als Grundstückbereitstellungskosten den Landkosten zugerechnet werden. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

		Stadion / Stadionplatz/ Areal West	Wohnsiedlung	Total
		Fr.	Fr.	Fr.
A)	Buchwert	44 024 000	7 476 000	51 500 000
B)	Grundstückbereitstellungskosten			
	Abbruch Parkhaus Hardturm	2 600 000		2 600 000
	Altlastenbereinigung	6 520 000	1 880 000	8 400 000
C)	Erhöhung auf Richtlinienwert Wohnungsbau ¹		654 000	654 000
	Total	53 144 000	10 010 000	63 154 000

¹ Fällt als Buchgewinn an (Differenz Richtlinienlandwert / Buchwert mit Bereitstellungskosten)

Tabelle 1: Land- und Bereitstellungskosten

3.5.2 Brutto-Baukosten

2009 wurden die Kosten für das Stadiongebäude auf rund 170 Millionen Franken geschätzt. Durch verschiedene Vereinfachungen bei Tiefgarage, TV-Compound, Logen und Erschliessung des Stadions sowie einer Höhenbeschränkung Gebäudehöhe 25 m) wurde der Kostenrahmen auf 135 Millionen Franken reduziert (Stand Weisung Projektierungskredit 2010).

Wie die folgende Projektentwicklung zeigte, liess sich dieses Kostenziel nicht erreichen. Insbesondere die neuen Rahmenbedingungen für die Zuschauerkapazität, je zwei Heim- und Gastsektoren und der Lärmschutz bewirkten ein Ansteigen der Erstellungskosten. Beim Siegerprojekt wird mit folgenden Erstellungskosten (Grobkostenschätzung) gerechnet:

BKP	Kosten Fr.
0 Grundstück (z.B. Erschliessung, Strassenanpassungen etc.)	19 018 000
1 Vorbereitungsarbeiten	2 748 000
2 Gebäude	85 106 000
3 Betriebseinrichtungen	12 920 000

4	Umgebung inkl. Stadionplatz	13 830 000
5	Baunebenkosten	12 630 000
9	Ausstattung	3 748 000
	Kosten +/-20%	150 000 000
	Ungenauigkeitszuschlag / Reserve (20 %)	30 000 000
	Kostendach, einschliesslich Reserve (20 %)	180 000 000

Tabelle 2: Erstellungskosten nach BKP

Bei diesen Kostenangaben handelt sich um eine Grobkostenschätzung per 1. April 2012 auf der Basis eines Normkostenmodells mit einer Ungenauigkeit von +/- 20 Prozent. Genauere Kosten lassen sich erst im Rahmen der folgenden Detailprojektierung bestimmen. Für die Kreditbewilligung muss deshalb ein oberes verbindliches Kostendach fixiert werden. Inklusive einer Reserve von 20 Prozent beläuft sich der zu beantragende Baukredit somit auf 180 Millionen Franken.

Die geschätzten Kosten für den Bau des Stadionplatzes sind in den vorerwähnten Beträgen enthalten und werden aufgrund der Bauabrechnung dem Tiefbauamt intern weiterbelastet werden.

In den Baukosten ebenfalls enthalten sind die Kosten für eine temporäre Projektleitungsstelle beim Amt für Hochbauten.

3.5.3 Beitrag Sportfonds, Nettobaukosten

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat am 11. Januar 2012 beschlossen, den Bau des Stadions mit einem Beitrag aus dem Sportfonds in der Höhe von 8 Millionen Franken zu unterstützen. Die Zusicherung erfolgte gemäss der Zweckbestimmung des kantonalen Sportfonds unter der Bedingung, dass das Stadion auch für den Jugend-, Breiten- und Amateursport zur Verfügung steht und dass der Kanton in der Projektorganisation für den Bau des Stadions Einsitz nehmen kann. Die Erfüllung dieser Bedingungen konnte dem Kanton zugesichert werden.

Der Beitrag reduziert die Investitionskosten. Da der Beitrag verbindlich zugesichert ist (RRB 2012/22), kann haushaltrechtlich ein Nettokredit gesprochen werden. Es ergeben sich daher folgende Erstellungskosten für das Stadion:

Netto-Erstellungskosten	Fr.
Grobkostenschätzung	150 000 000
Ungenauigkeitszuschlag/Reserve (20 %)	30 000 000
Beitrag Kanton	- 8'000'000
Total Netto-Erstellungskosten	172'000'000

Tabelle 3: Netto-Erstellungskosten

3.6 Businessplan Betriebsgesellschaft

Mit dem Businessplan wurden aufgrund der Kostenschätzung des Stadions, der Investitionsbeiträge und der Erfahrungen beim Betrieb des Stadions Letzigrund die voraussichtlichen Betriebsaufwände (Personal- und Sachkosten, Mietzinse) und -erträge (Miete der Clubs, Catering/Gastronomie und Anlässe) des Stadionbetriebs und damit des jährlichen Gewinns bzw. Defizits errechnet.

Der Businessplan geht von jährlichen Mietzahlungen der beiden Clubs zusammen in der Höhe von 3 bis 5 Millionen Franken aus. Details zum Mietvertrag wurden mit den Clubs noch nicht vereinbart. Die Höhe des Mietzinses ist u.a. abhängig vom sportlichen Erfolg der Clubs und den Zuschauerzahlen. Weiter wird mit jährlich wiederkehrenden Einnahmen aus der Vergabe des Namensrechts des Stadions in der Höhe von ca. Fr. 800 000.– gerechnet. Diesbezüglich sind noch keine Verhandlungen im Gange.

Je nach Miethöhe beläuft sich das jährliche Betriebsdefizit auf 6,3 bis 8,3 Millionen Franken. Da sich kein Geldgeber abzeichnet, der dieses Defizit übernimmt, muss dieses über jährliche Betriebszuschüsse der Stadt getragen werden. Diese jährlich wiederkehrenden Betriebszuschüsse unterstehen dem obligatorischen Referendum und sind ebenfalls der Gemeinde vorzulegen.

Businessplan Stadion	Fr.
Personal- und Sachkosten	5 500 000
Mietzins Immobilien-Bewirtschaftung für Anlage	9 100 000
Total Aufwand	14 600 000
Werbeeinnahmen	- 700 000
Naming Right	- 800 000
Catering / Gastronomie	- 900 000
Anlässe (z. B. Clubs- und Firmenanlässe)	- 900 000
Ergebnis vor Miete Clubs	11 300 000
Miete Clubs	-3 000 000 bis -5 000 000
Ergebnis nach Miete Clubs, finanziert durch Beiträge der Stadt	8 300 000 bis 6 300 000

Tabelle 4: Businessplan Stadion

An der Betriebsgesellschaft beteiligen sich die Stadt, die Clubs sowie ggf. die Volksaktionäre. Es ist ein Aktienkapital in der Höhe von 8 Millionen Franken vorgesehen. Der Anteil der Stadt beträgt dabei höchstens 5 Millionen Franken

3.7 Gesamtausgaben für Fussballstadion und Folgekosten

Insgesamt ist mit folgenden einmaligen Aufwendungen der Stadt Zürich für das Stadion zu rechnen:

Beschreibung	Kosten
Landkosten (Anteil Stadion, mit Stadionplatz)	44 024 000
Grundstückbereitstellungskosten (Anteil Stadion, mit Stadionplatz)	9 120 000
Baukosten inkl. Reserven	180 000 000
Beitrag Sportfonds	- 8 000 000
Kosten Stadion / Stadionplatz	225 144 000
Beteiligung an der Betriebsgesellschaft	5 000 000
Gesamtkosten Stadion	230 144 000

Tabelle 5: Gesamtkosten Stadion

Aufgrund der Richtwerte gemäss § 36 und 37 des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt vom 10. Oktober 1984, Stand 1. Mai 2011, berechnen sich die aufgrund obgenannter Investitionen anfallenden jährlichen Folgekosten wie folgt:

Kapitalfolgekosten (10 % der Nettoinvestitionen von Fr. 230 144 000.–)	23 014 000
Betriebliche Folgekosten (2% der Bruttoinvestitionen von Fr. 189 120 000 .–, ohne Land)	3 782 000
Personelle und indirekte Folgekosten (fallen bei Betriebsgesellschaft an)	0
TOTAL Folgekosten Stadion	26 796 000

Tabelle 6: Folgekosten Stadion

Die Immobilien-Bewirtschaftung belastet der Betriebsgesellschaft einen Mietzins auf Basis des stadtintern angewandten Mietzinsmodells in der Höhe von Fr. 9 100 000.–. Dieser Mietzins deckt die langfristig anfallenden Kosten der Stadt Zürich. Das u.a. durch die Belastung des Mietzinses entstehende Defizit bei der Betriebsgesellschaft wird mit dem jährlich wiederkehrenden Defizitdeckungs-Beitrag an die Betriebsgesellschaft in der Höhe von höchstens Fr. 8 300 000.– gedeckt.

3.8 Nutzungskonzept Stadion Letzigrund

Das Sportamt hat für die Nutzung des Stadions Letzigrund nach dem Auszug der beiden Fussballclubs FCZ und GCZ zwei mögliche Szenarien entwickelt.

Das erste Szenario geht davon aus, dass das Stadion Letzigrund wie bisher als Trainingszentrum für den Leichtathletik-Clubs Zürich (LCZ) und als Austragungsort des alljährlich stattfindenden internationalen Leichtathletik Meetings «Weltklasse Zürich» dient. Darüber hinaus sollen darin pro Jahr nach Möglichkeit vier Open-Air-Konzerte sowie zusätzlich vermehrt mittlere und kleinere Veranstaltungen stattfinden. Dieses Szenario dürfte einen jährlichen Nettoaufwand für die Stadt Zürich für das Stadion Letzigrund im bisherigen Umfang zur Folge haben.

Das zweite Szenario geht davon aus, dass das Stadion Letzigrund neben seiner Funktion als Trainingszentrum für den LCZ und als Austragungsort für Weltklasse Zürich zusätzlich vor allem für sportliche Zwecke genutzt würde. In diesem Fall müsste mit einem gegenüber heute höheren Nettoaufwand gerechnet werden.

Der Stadtrat hat noch nicht entschieden, welches Szenario nach dem Auszug von FCZ und GCZ aus dem Stadion Letzigrund zur Anwendung kommen soll. Auch die Frage, ob das neue Fussballstadion und das Stadion Letzigrund unter ein gemeinsames Management gestellt werden sollen, bedarf noch vertiefter Abklärungen.

3.9 Termine

Die Wettbewerbsphase wurde im Oktober 2012 abgeschlossen. Es ist vorgesehen, das Bauprojekt im Sommer 2014 und die Ausführungsplanung im Sommer 2015 abzuschliessen. Für die Realisierung und die Inbetriebnahme wird eine Bauzeit von 22 Monaten erwartet. Damit ergibt sich die Eröffnung des Stadions auf den Saisonstart 2017/18 im Juli 2017. Im Terminplan nicht berücksichtigt sind allfällige Verzögerungen durch die Ergreifung von Rechtsmitteln gegen die einzelnen Entscheide. Damit diese Terminplanung eingehalten werden kann, soll die vorliegende Weisung im September 2013 der Stimmbevölkerung zur Abstimmung unterbreitet werden.

4. Wohnsiedlung

4.1 Zielsetzung

Mit dem Zukauf des ehemaligen Stadionareals hat der Stadtrat die Absicht verbunden, auf der nunmehr rund 56 000 m² grossen Landreserve in Zürich-West nebst dem Stadion auch eine Überbauung mit gemeinnützigen Wohnungen zu erstellen, um einen Beitrag an die soziale Durchmischung des Quartiers zu leisten.

Rund 1/3 der Wohnungen soll nach Erstellung zu den Selbstkosten an die städtische Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien im Baurecht abgetreten werden (vgl. Ziff. 4.7). Die Stiftung verfügt in diesem Stadtteil über keine Liegenschaft. Da es sich nicht um getrennte, etappierbare Baukörper handelt, soll die ganze Überbauung aus Zweckmässigkeitsgründen durch die Stadt erstellt werden.

Die für den Wohnungsbau ausgeschiedene Fläche ist im nordöstlichen Teil vorgesehen, angrenzend an die Wohnungen der à Porta-Stiftung und die Wohn- und Geschäftshausüberbauung «Hard Turm Park» von Hardturm Immobilien AG und Prospera AG.

In der Wohnsiedlung mit ihren voraussichtlich 154 Wohnungen werden rund 250 Kinder erwartet. Der erforderliche Schulraum lässt sich mit dem geplanten Schulhaus «Pfungstweid» abdecken. Bis zu dessen Erstellung werden «Züri Modular»-Pavillons als Ergänzung der bestehenden Pavillonanlage bei der Tramwendeschleife Hardturm zum Einsatz kommen. In den Wohnsiedlungsteil der Stiftung sollen zwei grundstufentaugliche Kindergärten und ein Hort integriert werden.

4.2 Äussere Rahmenbedingungen und Layout

Die städtebauliche Setzung der Wohnüberbauung ist das Resultat einer breit geführten Auslegeordnung im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, ausgelotet auf der Basis einer optimalen Stadionpositionierung. Der Wohnungsbau soll sich in die angrenzende Baustruktur einordnen und die auch für das Stadion geltende baurechtlich zulässige Höhe von 25 m einhalten.

Der Bereich des ehemaligen Sportwegs kann nicht überbaut werden, da die Umlegung der bestehenden Kanalbauten (doppelt geführter Entlastungskanal von ca. 6 auf 3 Meter Querschnitt), Werkleitungen (Hauptstromleitungen) sowie des Döltschibachs Kosten in zweistelliger Millionenhöhe verursachen würde. Diese Umstände definieren die Grundstücksform für die städtische Wohnüberbauung.

Auf der östlichen Seite entsteht dadurch eine trichterartige Öffnung zum eigentlichen Stadionplatz hin. Dieser Bereich dient zum einen als begrünter Vorplatz zwischen dem städtischen Wohnblock und der benachbarten Überbauung «Hard Turm Park» und zum andern als Bindeglied zwischen der städtischen Wohnüberbauung und dem offenen Stadionplatz. Die Gestaltung dieses Aussenraums wurde deshalb als Ideenperimeter in den Wettbewerb aufgenommen. Die Parkierung der Wohnsiedlung ist baulich und betrieblich von jener des Stadions getrennt und steht für die Anlässe im Stadion nicht zur Verfügung.

4.3 Wettbewerbsverfahren Wohnungsbau

Das Wettbewerbsverfahren umfasste sowohl den Wohnungsteil der Stadt als auch jenen der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien. Die Aufteilung des Gebäudekörpers ist wie folgt vorgesehen:

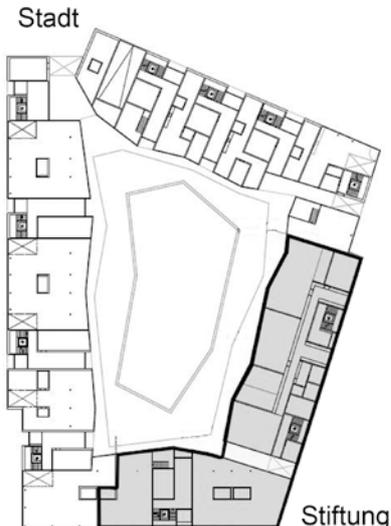


Abbildung 10: Arealaufteilung Wohnungsbau

Während sich der Wohnungsspiegel bei der Stadt an einer Durchmischung mit kleineren und grösseren Wohnungen orientiert, plant die Stiftung ausschliesslich Familienwohnungen ab 4.5 Zimmer. Wohnflächen und Ausbaustandard sind bei Stadt und Stiftung jedoch vergleichbar.

An dem 2012 im offenen Verfahren durchgeführten Architekturwettbewerb beteiligten sich 62 Architektenteams. Die Zielvorgaben wurden im Wesentlichen wie folgt umschrieben:

- Der Wohnungsbau hat sich selbstverständlich in das Quartier Zürich-West und in die angrenzende Baustruktur einzuordnen, die von «Hard Turm Park», der Blockrandbebauung der à Porta-Stiftung, den Wohnbauten der Bau- und Siedlungsgenossenschaft

«Kraftwerk 1» sowie den «Bernoullihäusern» geprägt ist.

- Der Wohnungsbau soll eine prominente Position zum neuen Stadionplatz einnehmen und diesen auch im Alltag als urbanen Stadtplatz von Zürich-West erleb- und benutzbar macht.
- Der Neubau hat energetisch und ökologisch vorbildlich zu sein. Die Energiewerte von Minergie-P-ECO sind einzuhalten.

Die Stadt sowie die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien sind bestrebt, die Wohnungen möglichst preisgünstig zu vermieten. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen, sollen die maximal zulässigen Erstellungskosten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (inklusive «Energiezuschlag» von 5 Prozent) um 5 Prozent unterschritten werden.

Aus dem Wettbewerb ging das Projekt «Cocco» des Architekturbüros Bob Gysin + Partner siegreich hervor. Das Siegerprojekt überzeugt mit präzise gesetzten Rücksprüngen und reagiert somit auf seine unmittelbare Nachbarschaft. Einerseits wird die Fassadenlänge dieses grossen Hauses gebrochen, andererseits entstehen präzise Aussenraum-Situationen in der speziellen Stadion-Umgebung. Stadion und Wohngebäude bilden so zwei ebenbürtige Solitäre. Im Innern schafft das Projekt ein einheitliches Wohnungsgrundmodul, das sich für unterschiedlichste Wohnformen eignet und somit den verschiedenen Nutzern an diesem Ort zu Gute kommt. Der Aussenraum ist durch seine differenzierte und robuste Ausgestaltung vielseitig nutzbar.



Abbildung 11: Modellfoto Siegerprojekt Wohnungsbau



Abbildung 12: Visualisierung Siegerprojekt Wohnungsbau

4.4 Raumprogramm

Alle Hauseingänge im Erdgeschoss dienen gleichzeitig als Verbindung zwischen dem öffentlichen Raum, den Wohnungen und dem privaten Innenhof. Zusätzlich sind im Stadion abgewandten Teil der Siedlung drei Durchgänge in den Innenhof vorgesehen, damit die Bewohnenden ihre Wohnungen auch bei Fussballspielen erreichen.

Die Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen sind im Erdgeschoss jeweils direkt beim Treppenhaus angeordnet und können von beiden Gebäudeseiten aus erreicht werden.

Sämtliche Treppenhäuser liegen an den Aussenfassaden der Siedlung, dies dient der Adressbildung, ermöglicht Sichtkontakte und eine natürliche Belichtung. Auf jedem Obergeschoss werden pro Treppenhaus zwei Wohnungen erschlossen.

Im Gegenzug zum Umfeld der Wohnsiedlung bildet der Hof einen ruhigen, geschützten Grün- und Freiraum für die Bewohnenden. Im Erdgeschoss sind im westlichen und südlichen Gebäudeflügel die unterschiedlich nutzbaren Gewerbe- oder Ladenflächen angesiedelt. Im ruhigeren, nördlich gelegenen Teil der Siedlung befinden sich (Wohn-) Ateliers sowie ein von Stadt und Stiftung gemeinsam genutzter Gemeinschaftsraum.

Die Räume für den grundstufentauglichen Doppelkindergarten mit Betreuung werden im östlichen Gebäudeflügel (Stiftung) ebenerdig eingerichtet und verfügen über einen eigenen Zugang und einen angrenzenden Aussenraum von rund 400 m². Standardgemäss umfasst das Raumprogramm auf einer Fläche von knapp 465 m² zwei Klassenzimmer und zwei kleinere Gruppenräume, eine Aufwärmküche, einen Betreuungsraum, ein Büro Leitung, Toiletten sowie Nebenräume.

In den sechs Obergeschossen und dem Dachgeschoss der Wohnsiedlung lassen sich auf rund 14 500 m² vermietbarer Wohnfläche etwa 154 Wohnungen realisieren. Diese erfüllen die Bedürfnisse an heutige Wohnungen mit einem gut bemessenen Eingangsbereich, kleinen Verkehrsflächen, flexibel nutzbaren Wohn- und Esszimmern sowie den lärmabgewandten Balkonen zum Innenhof sehr gut. Die städtischen Wohnungen zum Stadion hin erhalten mit ihren überhohen Küchen eine zusätzliche Attraktivität. Diese Räume sind gleichzeitig zwingend, um den verschärften Lärmanforderungen gerecht zu werden (Anzahl Wohnräume auf der dem Lärm zu- bzw. abgewandten Seite). Die Wohnungen besitzen jeweils ein Kellerabteil im Untergeschoss, wo sich auch die Waschküchen und Trocknungsräume befinden. Im Dachgeschoss befinden sich neben den Treppenhäusern einzelne zumietbare Zimmer und Hobbyräume.

Die Parkierung ist im Untergeschoss, unter dem Zwischenraum zwischen Wohnüberbauung und Stadion, eingeplant. Die Erschliessung der Unterniveau-Garage erfolgt ab der Förrli-buckstrasse über eine in das Gebäude integrierte Zufahrt. Da die Wohnüberbauung sehr gut vom öffentlichen Verkehr erschlossen ist, soll das Parkregime und die Dimensionierung der

Parkierungsanlage auf 70 Prozent nach neuer Parkplatzverordnung beschränkt werden.

Mit der gewählten Bebauungsstruktur, insbesondere mit dem ruhigen Innenhof, kann den Immissionen des Individualverkehrs und der Anlässe im neuen Fussballstadion begegnen und die nötige Wohnqualität auch für Familien erreicht werden. Das Siegerprojekt umfasst folgendes Raumprogramm:

	Fläche pro Einheit m ²	Stiftung Anzahl Wohnungen/ Flächen	LV Anzahl Wohnungen/ Flächen	Total Anzahl Wohnungen/ Flächen	Anteil in Prozent
2 ½-Zimmer-Wohnung	62	-	28	28	18
3 ½-Zimmer-Wohnung	80-85	-	28	28	18
4 ½-Zimmer-Wohnung	95-105	8	49	57	37
5 ½-Zimmer-Wohnung	115-119	28	7	35	23
6 ½-Zimmer-Wohnung	140	6	-	6	4
Total Wohnungen		42	112	154	100
Zumietbare Einzelzimmer mit Dusche/WC	18	6		6	
Hobbyräume	15	2	6	8	
Doppelkindergarten und Hort und ca. 400 m ² Aussenraum		465 m ²		465 m ²	
EG Gemeinschaftsraum			90 m ²	90 m ²	
EG Laden- Gewerberäume und Ateliers		345 m ²	1160 m ²	1505 m ²	
Anzahl Unterniveau-Parkplätze				117	
Anzahl Besucher PP Aussen				16	

Tabelle 7: Raumprogramm Wohnüberbauung mit Doppelkindergarten/Hort

Das Wettbewerbsprojekt wurde in den letzten Monaten weiterentwickelt. Es wird sich im Rahmen der Detailprojektierung bis zum Bauprojekt erfahrungsgemäss noch geringfügig verändern, was auch zu kleinen Veränderungen beim Wohnungsmix führen kann.

4.5 Kosten, Finanzierung, Buchgewinn

Rund 30 Prozent der städtischen Wohnungen und 85 Prozent der Wohnungen der Stiftung soll für bescheidenere Einkommen subventioniert werden. Die Investitionskosten der neuen Wohnsiedlung müssen deshalb zwingend die Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung einhalten. Unter Berücksichtigung der zulässigen Wohnbaukosten ergeben sich für die gesamte Überbauung folgende Anlagekosten:

	Gesamtkosten	Anteil LV rund 2/3	Anteil Stiftung rund 1/3	Anteil Immo
	ca. Fr.	ca. Fr.	ca. Fr.	ca. Fr.
Wohnungen (Kosten gemäss Wohnbauförderungsverordnung, inkl. Energiezuschlag von 5 %)	65 660 000	43 773 000	21 887 000	
Gemeinschaftsraum	320 000	320 000		
Zumietbare Zimmer und Hobbyräume	1 000 000	667 000	333 000	
Gewerbe inkl. Lagerräume	6 050 000	4 663 000	1 387 000	
Doppel-Kindergarten und Hort (Edelrohbau)	1 660 000		1 660 000	
Doppelkindergarten, Hort und Aussenraum¹ Ausbaukosten	1 560 000			1 560 000
UN-Garage (117 Plätze)	4 750 000	3 167 000	1 583 000	
Erstellungskosten total	81 000 000	52 590 000	26 850 000	1 560 000
Landkosten	10 010 000	7 100 000	2 910 000	
15% Reserven auf Erstellungskosten	12 140 000	8 093 000	4 047 000	
Gesamtkredit	103 150 000	67 783 000	33 807 000	1 560 000

Tabelle 8: Gesamtkosten Wohnüberbauung

¹Die Immobilien-Bewirtschaftung mietet im Erdgeschoss zu den Selbstkosten der Stiftung Räume für einen grundstufentauglichen Doppelkindergarten mit Hort im Edelrohbau. Die Ausbaukosten der Räume sind von der Stadt (Immobilien-Bewirtschaftung) zu tragen.

Die zulässigen Erstellungskosten für die Wohnungen – einschliesslich 5 Prozent «Energiezuschlag» – und die Erstellungskosten der übrigen Flächen betragen 81 Millionen Franken. Ziel ist eine Unterschreitung der Limite um 5 Prozent beim Wohnungsbau, was angestrebte Erstellungskosten von 77,7 Millionen Franken für die ganze Überbauung ergibt. Dieser Betrag bildet die Basis zur Mietzinsberechnung.

Die Landkosten wurden nach den Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken gemäss STRB 3251 vom 3. Dezember 1965, wie sie auch bei Baurechtsabgaben an gemeinnützige Bauträger Anwendung finden (Richtlinien 65), ermittelt. Die Landkosten sind provisorisch eingesetzt; der definitive Betrag wird nach Vorliegen der Bauabrechnung berechnet. Dem voraussichtlichen Landwert von Fr. 10 010 000.– stehen tatsächliche Kosten von Fr. 9 356 000.– (Buchwert, Grundstückbereitstellungskosten) gegenüber, so dass ein mutmasslicher Buchgewinn von Fr. 654 000.– zu erwarten ist (vgl. auch 3.5.1).

4.6 Mietzinse und Subventionierung

Die Mietzinse der Wohnungen werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss kantonalen Wohnbauförderungsverordnung berechnet. Bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von derzeit 2,25 Prozent zur Verzinsung der Anlagekosten (ohne Reserven) und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswerts werden sich für die städtischen Wohnungen voraussichtlich nachstehende Mietzinse ergeben. Ausgangslage für die Berechnung sind die vorn genannten Zielkosten von 77,7 Millionen Franken (Limite Wohnbauförderungsverordnung minus 5 Prozent).

Wohnung	Wohnfläche ca.	Ø Netto-Mietzins Fr. / Mt. freitragend	Ø Netto-Mietzins Fr. / Mt. subventioniert
2 ½-Zimmer-Wohnung	62 m ²	1470	1250
3 ½-Zimmer-Wohnung	80-85 m ²	1715 - 1780	1450- 1520
4 ½-Zimmer-Wohnung	95-105 m ²	1920 - 2050	1605 - 1740
5 ½-Zimmer-Wohnung	115-119 m ²	2180 - 2240	1810 - 1860

Tabelle 9: Approximative Mietzinse Wohnüberbauung

Die Mieten der Stiftung werden sich in ähnlicher Grössenordnung bewegen. Die Stiftung hat bei ihrer Kalkulation den Baurechtsvertrag einzubeziehen, der nicht vom jeweils aktuellen Zinssatz, sondern vom Durchschnittssatz über 5 Jahre ausgeht.

Die Mieten entsprechen einem Ansatz von rund Fr. 245.–/m² im Jahr. Dieser Ansatz wird grundsätzlich auch für die Gewerbeflächen massgebend sein.

Die Verteilung der subventionierten Wohnungen ist wie folgt vorgesehen:

Wohnung	subventioniert LV	subventioniert Stiftung	subventioniert Total	Wohnungen gesamt	subventioniert Anteil in %
2 ½-Zimmer-Wohnung	8		8	28	29
3 ½-Zimmer-Wohnung	8		8	28	29
4 ½-Zimmer-Wohnung	15	5	20	57	35
5 ½-Zimmer-Wohnung	2	25	27	35	77
6 ½-Zimmer-Wohnung	0	6	6	6	100
Total	34	36	70	154	45

Tabelle 10: Übersicht subventionierter Wohnungen.

Die Höhe der Unterstützungsleistung von Kanton und Stadt ist abhängig vom Wohnungsmix und beträgt pro Subventionsbehörde je 20 Prozent der beitragsberechtigten Investitionskosten. Aufgrund des heutigen Planungsstandes ist mit einer Unterstützung von je Fr. 7 592 000.– zu rechnen.

Aufgrund kantonaler Vorschriften sind Bauten der Wohnbauförderung im Verwaltungsvermögen zu führen. Das Baurechtsareal der Stiftung wird deshalb in die Investitionsrechnung eingestellt und der bisherige Buchwert des Landes im Finanzvermögen abgelöst. Im massgeblichen Rechnungskreis gelten die speziellen Abschreibungsregeln gemäss kantonaler Verordnung über die Abschreibungen nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten (BAV, 133.15). Danach sind die Erstellungskosten gemäss Wohnbauförderungsverordnung abzuschreiben.

Da die kommunalen Wohnsiedlungen eigenwirtschaftlich in einem geschlossenen Rechnungskreis geführt werden (Kostenmiete), belasten sie den allgemeinen Haushalt nicht. Subventionen zur Verbilligung eines Teils der Mieten werden dagegen aus Steuermitteln geleistet. Die Stimmberechtigten bewilligen regelmässig die entsprechenden Rahmenkredite (letztmals: Wohnbauaktion 2011, Gemeindeabstimmung vom 4. September 2011).

4.7 Baurecht für die Stiftung

Für rund einen Drittel der Überbauung mit voraussichtlich 42 Wohnungen soll zugunsten der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien ein selbständiges und dauerndes Baurecht begründet werden.

Der Stiftungsrat der 1924 von der Stadt gegründeten Stiftung wird jeweils vom Vorsteher oder der Vorsteherin des Finanzdepartementes präsiert.

Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung und Vermietung von preisgünstigen Wohnungen an kinderreiche Familien mit bescheidenen bis höchstens mittleren Einkommen. Bedingungen für die Aufnahme in die Warteliste sind:

- Mindestens 3 Kinder unter 18 Jahren, die im gemeinsamen Haushalt wohnen;
- seit 2 Jahren ununterbrochener Wohnsitz in der Stadt Zürich;
- ein steuerbares Einkommen, das sich innerhalb der Limite der Wohnbauförderung bewegt.

Heute bietet die Stiftung 511 Wohnungen in eigenen Liegenschaften an, verteilt auf die Wohnsiedlungen Au (132) und Luchswiese (42) in Schwamendingen, die Siedlungen Leimbach (59) und Friesenberg (206) sowie die Wohnsiedlung Brunnenhof (72) beim Bucheggplatz. Zurzeit sind 95 Prozent der Wohnungen subventioniert. In den Siedlungen der Stiftung wohnten per Ende 2011 insgesamt 2455 Personen, davon 1535 Kinder.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Stiftung ist ungebrochen, auf der Warteliste befinden sich über 300 Familien. Viele davon wohnen heute in prekären Verhältnissen. Aus diesem Grund möchte die Stiftung das Angebot an Wohnungen erhöhen. Bei der Wohnüberbauung Hardturm handelt es sich um die erste Landabgabe im Baurecht seitens der Stadt Zürich an die Stiftung.

Wie die kommunalen Wohnsiedlungen sind auch Baurechte im geförderten Wohnungsbau im Verwaltungsvermögen zu führen. Das Land wird deshalb in die Investitionsrechnung eingestellt und der bisherige Buchwert des Landes im Finanzvermögen abgelöst. Im massgeblichen Rechnungskreis gelten die speziellen Abschreibungsregeln gemäss kantonaler Verordnung über die Abschreibungen nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten (BAV, 133.15). Danach unterbleibt bei Baurechten eine Abschreibung des Landes.

Der abzuschliessende Baurechtsvertrag enthält wie bei den Baugenossenschaften folgende wesentliche Bestimmungen:

- Die Stadt räumt der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien am ca. 2200 m² messenden, östlich gelegenen Grundstücksteil von Kat.-Nr. AU6969, Quartier Aussersihl, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB ein. Das Baurecht dauert 62 Jahre vom grundbuchlichen Vollzug an gerechnet.
- Die Bauberechtigte kann zwei Optionen von je 15 Jahren zur Verlängerung des Baurechts ausüben, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentlichen Interessen geltend macht.
- Für die Festsetzung des Baurechtszinses ist einerseits der sich aufgrund der Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (STRB Nr. 3251) ergebende Basislandwert und andererseits der im Zeitpunkt des Vertragsvollzugs geltende Zinssatz (Durchschnitt des mietrechtlichen Referenzzinssatzes in den vorausgegangen fünf Jahren) massgebend. Der provisorische Baurechtszins beträgt Fr. 87 300.– jährlich, er basiert auf einem Landwert von Fr. 2 910 000.– und dem derzeitigen Durchschnittzinssatz von 3 Prozent. Die definitive Festsetzung erfolgt rückwirkend, sobald die Bauabrechnung durch die Stadt genehmigt ist. Darauf erfolgt alle 5 Jahre eine Anpassung des Baurechtszinses (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 Prozent gerundeten 5-Jahresdurchschnitts des Referenzzinssatzes im Mietrecht).
- Beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall entschädigt die Stadt die noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer Wertvermehrungen). Der dannzumalige Erneuerungsfonds geht an die Stadt über. Massgebend für Amortisation und Einlagen in den Erneuerungsfonds ist das jeweilige Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger.
- Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, die Bauberechtigte ein solches zum Preise eines Dritten.
- Allfällige Mehrkosten für die Altlastenentsorgung (Teilsanierung) trägt die Stadt.
- Die Parteien beteiligen sich an Investitionen und Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlageteile im Verhältnis ihrer Hauptnutzflächen (HNF).
- Mit dem grundbuchlichen Vollzug des Baurechtsvertrags geht der südöstliche Teil der durch die Stadt erstellten Wohnüberbauung mit rund 42 Wohnungen und Gewerberäu-

men in das Eigentum der Stiftung über. Diese entschädigt die Stadt für die Projektierungs- und Erstellungskosten im Verhältnis ihrer Hauptnutzflächen (HNF).

- Die Bauberechtigte verpflichtet sich, während der Baurechtsdauer die einschlägigen städtischen Grundsätze und Bestimmungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau (insbesondere Rechnungs- und Mietzinsreglement) einzuhalten. Die Wohnungen sind nach dem Selbstkostenprinzip zu bewirtschaften und zu vermieten. Die Bauberechtigte hat bei der Vermietung ihrer Wohnungen betreffend Belegung, zivilrechtlichem Wohnsitz sowie angemessenem Verhältnis zwischen wirtschaftlichen Verhältnissen und Mietzins die jeweilige Verordnung über die Vermietung von städtischen Wohnungen zu beachten.
- Für künstlerischen Schmuck ist 1 Prozent der Bausumme aufzuwenden. Dieser Anteil kann mit Zustimmung des Amts für Hochbauten reduziert werden.
- Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Stadt in der entstehenden Überbauung für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse 1 Prozent der Hauptnutzfläche unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Stiftung verpflichtet sich, der Stadt die im Wettbewerbsprojekt vorgesehenen Erdgeschossräume für einen grundstufentauglichen Doppelkindergarten und einen Hort zu vermieten. Für den 1 Prozent übersteigenden Anteil der Hauptnutzfläche bezahlt die Stadt einen Mietzins, der aufgrund der Selbstkosten berechnet wird.
- Zur Sicherstellung der städtischen Ansprüche aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung in der Höhe des dreifachen jährlichen Baurechtszinses im Grundbuch eingetragen.
- Der Abschluss des Baurechtsvertrags erfolgt unter folgenden Bedingungen:
 - Vertragsgenehmigung durch die zuständigen städtischen Instanzen;
 - Zustimmung der Stimmberechtigten zum Objektkredit für die Erstellung des Fussballstadions und der Wohnüberbauung sowie Erstellung der Wohnüberbauung;
 - Vorliegen der Mutationsbewilligung zur Bildung der Baurechtsparzelle.

5. Sonderbauvorschriften (SBV)

Eine neue Sondernutzungsplanung ist erforderlich, da das beabsichtigte Stadionprojekt weder innerhalb der Bestimmungen der Regelbauweise noch mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan «Stadion Zürich» realisierbar wäre. Der Gestaltungsplan muss daher aufgehoben werden. Da zudem die bestehenden Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich (Art. 81a BZO) nicht angetreten wurden, können diese sowie der dazugehörige Ergänzungsplan aufgehoben werden. In Art. 2 Abs. 2 lit. i BZO wird ausserdem der Verweis auf den Plan für die Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich gestrichen. Mit Inkrafttreten der neuen Sonderbauvorschriften werden deshalb die Sonderbauvorschriften «Fussballstadion Zürich» und der private Gestaltungsplan «Stadion Zürich» aufgehoben.

Mit den neuen Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung und den mit der Umgebung verträglichen Betrieb eines Fussballstadions sowie einer Wohnsiedlung samt zugehörigen Freiräumen und Infrastrukturanlagen geschaffen werden. Das Stadion und die Wohnsiedlung sollen nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft erstellt werden.

Bereits in Erwägung Ziff. 8 der Weisung 25 vom 7. Juli 2010 (GR Nr. 2010/283) betr. Planungs- und Projektierungskredit wurde darauf hingewiesen, dass die Sonderbauvorschriften parallel zu den Wettbewerbsverfahren für das Stadion und für die Wohnsiedlung ausgearbeitet würden. Dementsprechend bildete der Entwurf der Sonderbauvorschriften die planungsrechtliche Vorgabe für die beiden Wettbewerbe Stadion und Wohnungsbau.

Bei der Festsetzung der Sonderbauvorschriften handelt es sich um ein grundsätzlich von der Projektierung und vom Objektkredit unabhängiges, eigenständiges Geschäft. Deshalb wer-

den die Sonderbauvorschriften dem Gemeinderat in einer separaten Weisung vorgelegt.

6. Gesamtübersicht Kosten und Finanzierung

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick über die Kostenpositionen:

Thema	Stadion (Finanzierung über allgemeine Mittel) Fr.	Wohnungsbau (eigenwirtschaftl. Finanzierung) Fr.	Total Fr.
Landkosten (Buchwert)	44 024 000	7 476 000	51 500 000
Grundstückbereitstellungskosten	9 120 000	1 880 000	11 000 000
Erhöhung auf Richtlinienwert Wohnungsbau		654 000	654 000
Baukosten inkl. Reserven	180 000 000	93 140 000	273 140 000
Beitrag Sportfonds	- 8 000 000		- 8 000 000
Beteiligung am Aktienkapital der Betriebsgesellschaft	5 000 000		5 000 000
Total einmalige Kosten	230 144 000	103 150 000	333 294 000
Jährlich wiederkehrender Höchstbeitrag an die Betriebsgesellschaft	8 300 000		8 300 000
Jährlich wiederkehrende Miete Kindergarten/Hort			aufgrund Baukosten

Tabelle 11: Überblick Gesamtkosten

7. Terminplan

Der Terminplan für die weiteren Planungs- und Projektierungsschritte und die bauliche Realisierung sowie für den politischen Prozess ist wie nachfolgend dargestellt vorgesehen. Der politische Fahrplan ist darauf ausgerichtet, diese Vorlage bereits im September 2013 der Gemeindeabstimmung unterbreiten zu können. Im Terminplan nicht berücksichtigt sind allfällige Verzögerungen durch die Ergreifung von Rechtsmitteln gegen die einzelnen Entscheide.

Phase	Termine
Entscheid Stadtrat zu Weisung	24. Oktober 2012
Entscheid Gemeinderat zu Weisung	10./17. April 2013
Volksabstimmung	22. September 2013
Vor- und Bauprojekt	Januar 2013 bis August 2014
Baubewilligungsverfahren	September 2014 bis März 2015
Ausschreibungen, Vergaben, Ausführungsprojekt	September 2014 bis August 2015
Realisierung	September 2015 bis April 2017
Inbetriebnahme und Abschluss	Mai 2017 bis Juni 2017
Eröffnung Saisonstart 2017/18	Juli 2017
Eröffnung Stadion Saisonstart 2017/18	Juli 2017
Bezug Wohnungsbau	Juli 2017

Tabelle 12: Terminplan politische und bauliche Termine

8. Erhöhung Projektierungskredit

Der Gemeinderat hat, wie unter Ziffer 2.4 dargestellt, je einen Projektierungskredit von Fr. 7 500 000.– für das Stadion und von Fr. 3 200 000.– für den Wohnungsbau bewilligt (GRB 1211 vom 6.4.2011).

Für die nahtlose Weiterführung der Planung und Projektierung (erweitertes Vorprojekt, 20 Prozent Teilleistungen) bis zur Rechtskraft der Gemeindeabstimmung im vierten Quartal 2013 müssen diese beiden Projektierungskredite in der Kompetenz des Gemeinderates erhöht und gleichzeitig der Budgetkredit für 2013 entsprechend angepasst werden, und zwar wie folgt:

- von Fr. 7 500 000.– um Fr. 1 500 000.– auf Fr. 9 000 000.– für das Stadion und den Stadionplatz;
- von Fr. 3 200 000.– um Fr. 1 300 000.– auf Fr. 4 500 000.– für den Wohnungsbau inklusive Kindergarten/Hort und Gewerbeflächen .

Im Budget 2013 sind dementsprechend die eingestellten Beträge zu erhöhen:

- Auf dem Konto (4020) 3182 0000 (Amt für Hochbauten, Entschädigungen für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter) von Fr. 4 300 000.– um Fr. 1 500 000.– auf Fr. 5 800 000.–.
- Auf dem Konto (2031) 3182 0000 (Liegenschaftenverwaltung, Entschädigungen für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter) von Fr. 12 518 000.– um Fr. 1 300 000.– auf Fr. 13 818 000.– .

Die Kosten für die Wohnüberbauung werden vorläufig gesamthaft dem Portefeuille der Liegenschaftenverwaltung zugewiesen und gemäss Baurechtsvertrag der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien weiterbelastet. Die definitive Abrechnung erfolgt nach Vorliegen der Bauabrechnung.

Sollte das Gesamtprojekt oder einzelne Projektteile vom Souverän abgelehnt werden, gehen die bereits aufgewendeten Projektierungskosten von insgesamt Fr. 13 500 000.– für das Gesamtprojekt, einschliesslich jener der Liegenschaftenverwaltung für die Wohnsiedlung, zu Lasten der allgemeinen Mittel.

9. Abschreibung von einer Motion und zwei Postulaten

9.1 Motion Badran und 2 Mitunterzeichnende vom 9. März 2011

Von Jacqueline Badran (SP) und 2 Mitunterzeichnenden ist am 9. März 2011 folgende Motion, GR Nr. 2011/63 betreffend «Stadion Hardturm, Eckwerte für die Finanzierung» eingereicht worden:

Für die Finanzierung des geplanten Stadions Hardturm wird der Stadtrat beauftragt folgende Eckwerte zu berücksichtigen:

Das städtische Land im Wert von 30,8 Mio. CHF wird nicht in das Verwaltungsvermögen überführt, sondern wird im Finanzvermögen belassen und von der Stadion AG zu einem Baurechtszins von 3,5% jährlich verzinst.

Die Finanzierung ist so zu gestalten, dass die Stadt die Mehrheit der Aktien hält und die Stadion AG über ein vernünftig hohes Eigenkapital verfügt. Die Stadt Zürich soll demnach CHF 50 Mio. als Eigenkapital einbringen, sowie allenfalls Fremdkapital in Form eines mit 3% zu verzinsenden Darlehens in Höhe von CHF 55 Mio.

Begründung:

Der Stadtrat sieht für die Finanzierung des Stadions Hardturm (bei Investitionskosten von CHF 135 Mio.) folgendes vor: Eigenkapital des Stadions: CHF 20 Mio. Stadt Zürich, CHF 20 Mio. FIFA, CHF 5 Mio. Clubs, CHF 5 Mio. Dritte (Volksaktie). Die Stadt gewährt zudem als Fremdkapital ein mit 3% zu verzinsendes Darlehen von CHF 85 Mio. Darüber hinaus stellt sie das Land im Wert von CHF 30,8 Mio. zu einem symbolischen Wert zur Verfügung (durch Übertrag ins Verwaltungsvermögen mit entsprechender Ausgabe in Höhe von CHF 30,8 Mio.). Zur Mitfinanzierung des Betriebs plant die Stadt Zürich zudem einen jährlich wiederkehrenden Beitrag von CHF 4-6 Mio.

1. Transparenz-Gebot

Die Finanzierung soll gemäss Stadtrat eine hohe Transparenz aufweisen, weshalb z.B. das Darlehen an die Stadion-AG verzinst werden soll. Dieses Transparenz-Gebot ist richtig und wichtig, da der Bevölkerung klar gemacht werden muss, was die Stadt Zürich und ihre Steuerzahlenden für den Fussball tun und ausgeben, so wie das z.B. bei Kulturinstitutionen Usanz ist. Es ist deshalb nicht einzusehen, weshalb das Land nur zu einem symbolischen Wert verzinst werden soll und «ein symbolischer Baurechtszins» erhoben wird. Zudem ist nicht einzusehen, weshalb uns durch die ausgabenwirksame Verschiebung des Lands in das Verwaltungsvermögen die Verschuldung hochgetrieben wird, obwohl der Vermögenswert weiterhin der Stadt gehört. Eine Verzinsung des Lands würde die Kapitalkosten der Stadion AG und die Einnahmen der Stadt Zürich um CHF 1,078 Mio. erhöhen. Dafür entfallen Ausgaben von CHF 30,8 Mio.

2. Mehrheits-Gebot

Aktionäre, die mehr Mittel einbringen haben in der Regel auch mehr Stimmrechte. Das vorgeschlagene Finanzierungs-Konzept weicht aber von dieser Regel ab. Faktisch bezahlt die Stadt Zürich 138,8 Mio. CHF (Land, Darlehen, Eigenkapital), sowie eine jährlich wiederkehrende Defizitgarantie von CHF 4-6 Mio.. Die FIFA leistet für ein 10jähriges Namensrecht (FIFA-Stadion) CHF 20 Mio. Eigenkapital. Gemäss Vorschlag Stadtrat hätten beide Aktionäre dann gleich viel Stimmrechte (je 40% Anteile). Dafür soll gemäss Konzept mit einem Aktionärsbindungsvertrag der Stadt Zürich Vetorechte eingeräumt werden; eine Mehrheit wird also ex post wieder rekonstruiert. Diese Lösung ist juristisch und bürokratisch überladen und nicht angemessen. Wenn die Stadt den Löwenanteil der Aufwendungen, sowie als einzige eine Risikodeckung übernimmt, dann sollte sie auch die Mehrheit der Aktien besitzen und entsprechend auch die Mehrheit allfälliger Dividenden erhalten.

Zudem wird das durch die Stadt Zürich als Darlehen eingebrachte Kapital in Höhe von CHF 85 Mio. mit Sicherheit mit einem (faktischen) Rangrücktritt versehen, ist also Quasi-Eigenkapital. Darüber hinaus ist die Verzinsung des Darlehens (3%, 2,55 Mio. CHF jährlich) zwar transparent, wird aber letztendlich von der Stadt selber berappt, durch die jährliche garantierte Defizitdeckung in Höhe von CHF 4-6 Mio. Bringt also die Stadt anstatt Darlehen mehr Eigenkapital ein, verliert sie nichts, gewinnt aber einiges. Zudem steigt mit der Erhöhung des Eigenkapitalanteils die Bonität der Stadion AG, was ihr die allfällige Darlehensaufnahme an den Kapitalmärkten erlaubt. Zudem werden die jährlichen Kapitalkosten für die Stadion AG so um CHF 0,9 Mio. gesenkt.

Die Motion wurde dem Stadtrat am 30. März 2011 (GRB Nr. 2011/1182) überwiesen.

Die mit der Motion verfolgten Anliegen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Finanzierungsmodell. Dieses wurde wie ausgeführt dahingehend geändert, dass die Stadt selbst das Stadion erstellt und im Eigentum behält. Es erfolgt also nicht mehr wie anfänglich vorgesehen, eine Übertragung des Projekts an eine Stadion AG, welche mit eigenen Mitteln und massgeblicher finanzieller Unterstützung der Stadt das Stadion erstellt und betrieben hätte. Nur noch der Betrieb wird von der Betriebs-AG übernommen. Da die Stadt das ihr gehörende Areal Hardturm mit dem Stadion und dem Wohnungsbau langfristig zweckgebunden nutzt, muss sie es aus haushaltrechtlichen Gründen vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen übertragen. Die Motion ist insoweit obsolet geworden und ist daher abzuschreiben.

9.2 Postulat der Spezialkommission HBD/SE vom 16. März 2011

Die Spezialkommission HBD/SE hat am 16. März 2011 im Rahmen der Behandlung der Weisung 25 vom 7. Juli 2010 das nachfolgende Postulat (GR Nr. 2011/80) betreffend «Überbauung Hardturmareal, Erdgeschossnutzung zur Belebung des Stadionplatzes» eingereicht:

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie die Erdgeschossnutzungen des künftigen Stadions Hardturm und der angrenzenden Wohnsiedlung so gestaltet werden können, dass eine angemessene Belebung des Stadionplatzes erreicht wird. Die Planungs- und Projektierungsarbeiten sollen einen möglichst hohen Anteil gewerblicher Nutzungen (Gastro, Verkaufsläden) auf der Süd- und Ostseite des Stadions sowie auf der Süd- und Westseite der Wohnüberbauung anstreben.

Begründung:

Kaum belebte Plätze wirken sich auf das Lebensgefühl eines Quartiers eher negativ aus, wie der Louis Häfliger Park oder der südliche Teil des Oerlikerparks in Zürich Nord beweisen. Öffentliche Plätze sollen der Bevölkerung Gelegenheit schaffen zum Verweilen und zur Begegnung. Die Zielsetzung einer quartierverträglichen Belebung des Stadionplatzes ist den Architekturteams, welche sich in der Planung des Stadions und der Wohnsiedlung engagieren, als zu gewichtiges Kriterium ihrer Arbeit zu übertragen.

Das Postulat wurde dem Stadtrat am 30. März 2011 (GRB Nr. 2011/1183) zur Prüfung überwiesen.

Die Forderungen des Postulats sind in das Wettbewerbsprogramm für die Wohnüberbauung und das Stadion Hardturm aufgenommen worden und haben ihren Niederschlag im Siegerprojekt gefunden. Beim Stadion sind im Erdgeschossbereich ein Stadionrestaurant sowie zwei Fanbars vorgesehen, weitere öffentliche Nutzungen haben keinen Raum, da dieser aufgrund der Sicherheitsanforderungen für die Ein-/Ausgangsbereiche benötigt wird. In der Wohnüberbauung sind im Erdgeschoss Gewerberäume, Ateliers, ein Gemeinschaftsraum sowie ein Kindergarten und Kinderhort geplant.

Dementsprechend wurde in den Sonderbauvorschriften, welche die baurechtliche Vorgabe für Stadion und Wohnungsbau bilden (Art. 5 Abs. 6 betreffend Nutzweise), bei der Wohn-

überbauung für das Erdgeschoss festgelegt, dass an den gegen den Stadionplatz gerichteten Fassaden nur öffentliche, halböffentliche und publikumsorientierte Nutzungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen, an den gegen das Stadion gerichteten Fassaden jedenfalls keine Wohnnutzungen zulässig sind. Gegen den Innenhof sind auch Wohnnutzungen im Erdgeschoss zulässig, um zum Beispiel kombinierte Arbeits-/Wohnateliers zu ermöglichen.

Wie die Räume im Erdgeschoss der Wohnüberbauung im definitiven Bauprojekt ausgestaltet werden und wie sie dann effektiv genutzt werden, kann im heutigen Zeitpunkt - mit Ausnahme von Kindergarten und Kinderhort - noch nicht bestimmt werden. Es ist jedoch wie aufgezeigt vorgegeben, dass an den Aussenfassaden vor allem Räume und Nutzungen im Sinne des Postulats angeordnet werden sollen.

Dem Anliegen des Postulats wurde somit bei Stadion und Wohnüberbauung Rechnung getragen, es kann als erfüllt abgeschrieben werden.

9.3 Postulat von Andrea Nüssli-Danuser (SP) und Andreas Ammann (SP) vom 28. Oktober 2009

Andrea Nüssli-Danuser (SP) und Andreas Ammann (SP) haben am 28. Oktober 2009 das nachfolgende Postulat (GR Nr. 2009/484) betreffend «Hardturmareal, Überbauung nach Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft» eingereicht:

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie sichergestellt werden kann, dass das neue Stadion auf dem Hardturmareal sowie die allenfalls zusätzlich entstehenden Geschäfts- und/oder Wohnhäuser nach den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft gebaut und ausschliesslich mit erneuerbarer Energie sowie CO₂-neutral betrieben werden können. Dabei sind auch die Parkieranlagen sowie die Zu- und Wegfahrten in die Berechnung miteinzubeziehen.

Begründung:

Bereits bei anderen Grossprojekten wie dem Stadion Letzigrund, der Kunsthauserweiterung und dem Triemlispital wurde der Nachhaltigkeit im Sinne des Legislatorschwerpunktes „2000-Watt-Gesellschaft“ grosse Beachtung geschenkt. Dieses Planungsziel soll auch für das neue Hardturmprojekt gelten.

Es ist sinnvoll, bei der Grösse des Stadions Mass zu halten und es quartierverträglich auszulegen. Andererseits soll dieser Bau bezüglich Energieverbrauch das weltweit beste Stadion und damit weit über die Grenzen der Stadt hinaus zu einem Leuchtturm bezüglich Nachhaltigkeit werden. Insbesondere soll auch ein innovatives Betriebs- und Verkehrserschliessungsmodell geprüft werden, welches zum Beispiel eine Umweltabgabe in der Parkierungsgebühr enthalten könnte.

Für dieses ehrgeizige Projekt ist die Zusammenarbeit mit den Zürcher Hochschulen zu suchen. Die Universität Zürich und die ETH können ihrerseits den hervorragenden Ruf, den sie international bereits besitzen, dank ihrer fachlichen Unterstützung bei der Projektierung und dem Bau des neuen Stadions weiter festigen.

Das Postulat wurde dem Stadtrat am 6. April 2012 (GRB Nr. 1212/2011) zur Prüfung überwiesen.

Die geforderte Sicherstellung der 2000-Watt-Tauglichkeit erfolgt einerseits durch die Vorgaben im Sondernutzungsplan (PV-Anlage zur annähernden Deckung des jährlichen Strombedarfs für das Stadion, Minergie-P-ECO für das Wohngebäude) und andererseits durch die Vorgaben der Weisung, plus natürlich in den nach jedem Phasenabschluss protokollierten Review.

Die Forderung nach einem CO₂-neutralen Betrieb kann aus mehreren Gründen nicht eingehalten werden. Einerseits ist für das Areal der Bezug von Fernwärme vorgeschrieben, welche ihrerseits nicht zu 100 Prozent CO₂-neutrale Energie liefert. Kompensatorische Massnahmen wurden geprüft, erweisen sich jedoch als nicht wirtschaftlich und aus städtischer Energiepolitik-Sicht nicht sinnvoll. Zum Betrieb gehört auch die Mobilität, für die ein CO₂-neutraler Betrieb noch nicht im Bereich des Möglichen liegt. Die Stadt arbeitet stets auf Basis der neusten technischen und wissenschaftlichen Erkenntnisse und mit verschiedenen schweizerischen Universitäten zusammen und steht bei projektspezifischen Fragen in direktem Austausch mit den Hochschulen im Rahmen von Studien und angewandten Forschungsarbeiten.

Das Postulat ist aus diesen Gründen als nicht erfüllbar abzuschreiben.

10. Schlussbemerkungen, Abstimmungsprozedere: zwei separate Vorlagen mit Abhängigkeiten

Der in dieser Vorlage dargestellte Projektstand beruht im Wesentlichen auf dem Ergebnis der durchgeführten Wettbewerbe mit einer Kostengenauigkeit von +/-20 Prozent. Im Zuge der Detailprojektierung und der Bewilligungsverfahren werden sich Projektanpassungen und -verfeinerungen ergeben. Der beantragte Objektkredit, einschliesslich Teuerung, bildet aber das Kostendach.

Es ist dem Stadtrat wichtig, dem Gemeinderat und dem Souverän die Vorlage im jetzigen frühen Projektstand zu unterbreiten. Damit lässt sich vermeiden, dass im Falle einer Ablehnung unnötig hohe Kosten für die Entwicklung dieses Bauprojekts entstehen. Es sei nochmals daran erinnert, dass sich die Credit Suisse beim Verkauf ihres Landes an die Stadt ein Rückkaufrecht ausbedungen hat, sollte auf dem Areal kein Sportstadion errichtet werden.

Der Stadtrat unterbreitet dem Gemeinderat und dem Souverän in der vorliegenden Weisung zwei separate Abstimmungsvorlagen.

Die erste Vorlage hat den Objektkredit Stadion mit Stadionplatz und damit zusammenhängend die Bewilligung der Beteiligung an der noch zu gründenden Stadion-Betriebsgesellschaft sowie die Bewilligung eines jährlich wiederkehrenden Defizitdeckungsbeitrags an diese zum Inhalt. Da diese Entscheide wegen der Einheit des Zweckes miteinander verbunden sind, sind sie gemäss Art. 38 Geschäftsordnung des Gemeinderats einer Schlussabstimmung zu unterziehen (betrifft Dispositiv Ziff. 1.A.1.).

Die zweite Vorlage (Dispositiv Ziff. 1.A.2.) betrifft den Objektkredit für den Neubau der Wohnsiedlung Hardturm. Diese Vorlage steht unter dem Vorbehalt, dass Gemeinderat und Gemeinde der Stadionvorlage zustimmen, setzt doch die Gesamtplanung über das Areal Hardturm wegen der Auflage, ein Sportstadion zu erstellen, voraus, dass dieses vom Souverän bewilligt wird. Sollten die Stimmberechtigten den Stadionbau ablehnen, würde auch das Projekt für die Wohnsiedlung hinfällig, da dieses Projekt mit seiner Geometrie auf die konkreten Rahmenbedingungen von Stadion und Stadionplatz ausgerichtet ist. Ausserdem befindet sich die Wohnsiedlung auf dem ehemaligen Land der CS, für das diese das erwähnte Rückkaufrecht besitzt.

Bei diesem Vorgehen ist der Stadtrat für beide Vorlagen zu ermächtigen, alle im Rahmen der Projektweiterentwicklung notwendigen Anpassungen des Projekts in eigener Kompetenz vornehmen zu können, soweit das Grundkonzept und der Kreditrahmen eingehalten werden. Sodann soll der Stadtrat ermächtigt werden, nach Vorliegen der Bauabrechnung die definitiven Investitionskosten stadtintern den einzelnen Kostenstellen zu belasten (Kreditübertragung auf die Budgetkonten).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

A. Zuhanden der Gemeinde:

1. Vorlage 1: Stadion mit Stadionplatz

1.1 Für den Neubau des Stadions Zürich mit Infrastruktur und Stadionplatz wird ein Objektkredit von Fr. 225 144 000.– (einschliesslich Reserven und MWST) bewilligt. Der Objektkredit setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
a) Erstellungskosten Stadion und Stadionplatz	172 000 000
b) Landkosten (Buchwert)	44 024 000
c) Grundstückbereitstellungskosten (Altlastenbereinigung, Abbruch Parkhaus)	9 120 000

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend den Änderungen des Baukostenindex zwischen der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2012) und der Bauausführung.

- 1.2 Für die Beteiligung am Aktienkapital der noch zu gründenden Betriebsgesellschaft für das Stadion werden Ausgaben von höchstens Fr. 5 000 000.– bewilligt. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Beteiligung nach Gründung der Gesellschaft einzugehen.
- 1.3 Für einen Betriebsbeitrag an die zu gründende Betriebsgesellschaft für das Stadion werden jährlich wiederkehrende Ausgaben von höchstens Fr. 8 300 000.– als Defizitdeckungsbeitrag bewilligt.
- 1.4 Der Stadtrat wird ermächtigt, nach Rechtskraft dieses Beschlusses in eigener Kompetenz alle für den Vollzug notwendigen Projektänderungen, Anpassungen, Rechtshandlungen und Entscheide zu treffen, soweit das Grundkonzept und der Kreditrahmen gemäss dieser Vorlage eingehalten werden. Sodann wird er ermächtigt, nach Abschluss des Gesamtprojekts die Investitionskosten aufgrund der Bauabrechnung stadintern den einzelnen Kostenstellen definitiv zu belasten.

2. Vorlage 2: Wohnsiedlung Hardturm

Unter dem Vorbehalt der Zustimmung zum Objektkredit Stadion mit Stadionplatz (Dispositiv Ziff. I.A.1.) wird:

- 2.1 für den Neubau der Wohnsiedlung Areal Hardturm ein Objektkredit von Fr. 103 150 000.– (einschliesslich Reserven und MWST) bewilligt. Der Objektkredit setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
a) Erstellungskosten, einschliesslich Ausbau Kindergarten/Hort	93 140 000
b) Landkosten (Richtlinienwert für den gemeinnützigen Wohnungsbau), enthaltend auch die Grundstückbereitstellungskosten	10 010 000

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend den Änderungen des Baukostenindex zwischen der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2012) und der Bauausführung.

- 2.2 der Stadtrat ermächtigt, nach Rechtskraft dieses Beschlusses in eigener Kompetenz alle für den Vollzug notwendigen Projektänderungen, Anpassungen, Rechtshandlungen und Entscheide zu treffen, soweit das Grundkonzept und der Kreditrahmen gemäss dieser Vorlage eingehalten werden. Sodann wird er ermächtigt, nach Abschluss des Gesamtprojekts die Investitionskosten aufgrund der Bauabrechnung stadintern den einzelnen Kostenstellen definitiv zu belasten.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

1. Für die nahtlose Weiterführung der Planung und Projektierung bis zur Rechtskraft des Gemeindebeschlusses wird der bewilligte Projektierungskredit (GR Nr. 2010/283):
 - 1.1 für das Projekt Stadion Zürich (einschliesslich Stadionplatz) von Fr. 7 500 000.– um Fr. 1 500 000.– auf Fr. 9 000 000.– erhöht;
 - 1.2 für den Wohnungsbau (einschliesslich Kindergarten/Hort sowie Gewerbe) von Fr. 3 200 000.– um Fr. 1 300 000.– auf Fr. 4 500 000.– erhöht.

2. Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde zum Objektkredit Wohnsiedlung Hardturm (Dispositiv Ziff. I.A.2.) wird dem Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB für den südöstlichen Teil der Wohnsiedlung zulasten von etwa 2200 m² des Grundstücks Kat.-Nr. AU6969, Areal Hardturm, Quartier Ausser-sihl, mit einer Dauer von 62 Jahren und Verlängerungsoptionen von zwei mal 15 Jahren, sowie einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 87 300.– zugestimmt. Die Bauberechtigte hat der Stadt die Projektierungs- und Erstellungskosten des mitveräusserten Teils der Wohnsiedlung im Umfang von rund einem Drittel nach Massgabe der Hauptnutzflächen (HNF) zu vergüten. Der Vorsteher des Finanzdepartements wird ermächtigt, im Rahmen des Vollzugs notwendige untergeordnete Anpassungen der Baurechtsbestimmungen vorzunehmen.

Unter Ausschluss des Referendums:

3. Für die Projektierungskosten (Dispositiv Ziff. I.B.1.) sind die Voranschlagskredite im Budget 2013 wie folgt zu erhöhen:
 - a) Auf Konto (4020) 3182 0000 (Amt für Hochbauten, Entschädigungen für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter) von Fr. 4 300 000.– um Fr. 1 500 000.– auf Fr. 5 800 000.–.
 - b) Auf Konto (2031) 3182 0000 (Liegenschaftenverwaltung, Entschädigung für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter) von Fr. 12 518 000.– um Fr. 1 300 000.– auf Fr. 13 818 000.–.
4. Das Postulat der Spezialkommission HBD/SE vom 16. März 2011 betreffend Erdgeschossnutzung zur Belegung des Stadionplatzes (GR Nr. 2011/80) wird als erledigt abgeschrieben.
5. Die Motion von Jacqueline Badran vom 9. März 2011 betreffend «Stadion Hardturm, Eckwerte für die Finanzierung» (GR Nr. 2011/1182) wird als erledigt abgeschrieben.
6. Das Postulat von Andrea Nüssli-Danuser (SP) und Andreas Ammann (SP) vom 28.10.2009: Hardturmareal, Überbauung nach Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft (GR Nr. 2009/484) wird als nicht erfüllbar abgeschrieben.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements sowie den Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbau- und des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats
die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti