

Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

01.12.2004

Weisung 300

2270.

Immobilien-Bewirtschaftung, Objektkredit von 110 Mio. Franken für den Neubau des Stadions Letzigrund

Zweck der Vorlage

Das Stadion Letzigrund ist teilweise in einem schlechten baulichen Zustand und genügt den heutigen Ansprüchen moderner Grossveranstaltungen – insbesondere für das jährliche Leichtathletik-Meeting Weltklasse Zürich – nicht mehr. Auch für die Open-Air-Konzerte mit internationalen Stars, die zu einem Bestandteil des kulturellen Angebots der Stadt Zürich geworden sind, genügt das Stadion nicht mehr.

Daher wurden im Dezember 2001 dem Gemeinderat drei Szenarien vorgestellt, wie das Stadion Letzigrund instand gesetzt oder erneuert werden kann. Am 3. Juli 2002 bewilligte der Gemeinderat einen Projektierungskredit, mit welchem die Planung für das Szenario C (Neubau eines optimierten Leichtathletikstadions) in Angriff genommen werden konnte. Die Stadionkapazität für Zuschauerinnen und Zuschauer wird bei internationalen Leichtathletikwettkämpfen auf 25 000 gedeckte Sitzplätze, bei Leichtathletikmeetings auf 19 000 Sitz- und 11 000 Stehplätze, bei Konzerten auf rund 50 000 Sitz- und Stehplätze (einschliesslich Innenraum) erhöht. Nebst dem Fussballfeld inmitten der 400-m-Rundbahn sind zwei Aussen-spielfelder für das Fussballtraining und regionale Wettkämpfe vorgesehen. Zudem wird das neue Stadion mit einem Restaurant ergänzt.

Für den Neubau des Stadions Letzigrund wird mit dieser Vorlage, die noch keine Massnahmen für die allfällige Durchführung der EURO 2008-Gruppenspiele umfasst, dem Gemeinderat zuhanden der Stimmberechtigten der Stadt Zürich ein Objektkredit von Fr. 110 000 000.-- beantragt.

Zur Realisierung der zusätzlichen baulichen Massnahmen und der temporären Infrastruktur für die Durchführung der EURO 2008-Gruppenspiele wird dem Gemeinderat eine separate Weisung unterbreitet.

Ausgangslage

Grundlage für das gesamte Projekt bilden die strategischen Grundsätze, welche in der damaligen Weisung an den Gemeinderat als "optimiertes Leichtathletikstadion" (Szenario C) umschrieben und für das Wettbewerbsprogramm präzisiert wurden.

Das neue Stadion Letzigrund hat hohe qualitative Massstäbe zu setzen, die sich Zürich leisten muss, um im Rahmen von "internationaler Standortqualität" die vergleichbaren Standards für Sport und Entertainment zu erfüllen, welche Zürich für Kultur, Bildung oder Wohn- und Arbeitsplatzqualität weitgehend erfüllt. Es soll im nationalen und internationalen Standortwettbewerb einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Wirtschafts- und Lebensraums Zürich leisten. Durch seine Ausstrahlung soll es dazu beitragen, dass die Durchführung der heutigen internationalen Veranstaltungen auch in Zukunft gesichert ist und weitere hinzugewonnen werden können. Die Chance, auf dem Areal einen besonderen Beitrag bezüglich Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit zu leisten, soll genutzt werden.

Das Stadionprojekt nimmt Rücksicht auf die stark belastete Situation im Quartier (Verkehr, andere Immissionen, demografische Entwicklung) und die Bedürfnisse der Quartierbewohne-

rinnen und -bewohner. Im Spannungsfeld zwischen Nutzungen, die Synergien stiften für den Betrieb des Stadions und die Belastungen generieren für das Quartier, wurde daher festgelegt, dass von zusätzlichen Dauernutzungen – soweit sie sich nicht innerhalb des Stadionskörpers ergeben – abgesehen werden soll. Wenn gemäss Szenario C von einem "optimierten Leichtathletikstadion" gesprochen wird, liegt dem die Erkenntnis zu Grunde, dass eine Anlage, die unterschiedlichsten Anforderungen genügen muss, nicht für jedes Bedürfnis die eigentlich gewünschten Maximalanforderungen erfüllen kann und dass die Gesamtanlage auch einen Aufwertungsbeitrag für das Quartier leisten muss. Als Grundlage für die Projektentwicklung wurde daher in einem umfassenden Prozess ausgelotet, wo für die einzelnen Akteure die "Schmerzgrenze" zwischen "notwendig" und "wünschbar" liegt. Dieser Prozess war aber auch notwendig, damit das angestrebte Kostenziel überhaupt erreicht werden konnte.

Projektvorgaben

Das neue Stadion Letzigrund soll multifunktional genutzt werden können. Sportlerinnen und Sportlern, Kunstschaffenden, Veranstaltern, Gästen und Medienschaaffenden sollen moderne, effiziente, sichere und flexible Infrastrukturen und technische Einrichtungen zur Verfügung stehen. Während der veranstaltungsfreien Zeit soll das Stadion intensiv dem Jugend- und Breitensport zur Verfügung stehen und durch die Öffnung des Stadionareals dem Quartier einen weiteren öffentlichen Freiraum bieten, in dem auch spontane Sportbetätigungen möglich sind.

Das Stadion hat folgende vier Qualitätsziele zu erfüllen:

- Hohe städtebauliche und architektonische Qualität
- Hohe Funktionalität
- Niedrige Betriebskosten
- Grosse Nachhaltigkeit

Bezüglich Spitzensport orientiert sich das Stadion primär an den Bedürfnissen und den geltenden Anforderungen des Internationalen Leichtathletikverbandes (IAAF) für die Durchführung von Leichtathletikwettkämpfen auf höchstem Niveau. Da davon ausgegangen wird, dass künftig beide Zürcher Fussballclubs der Super League ihre Spiele im neuen Stadion Zürich austragen werden, kann auf die Ausstattung des Stadions Letzigrund für internationale Fussballspiele gemäss den Empfehlungen des Internationalen Fussballverbandes (FIFA) verzichtet werden. Allerdings muss im Sinne eines Ausweichstadions die Durchführung von nationalen und internationalen Fussballspielen gemäss den Anforderungen des Schweizerischen Fussballverbandes (SFV) mit temporären Massnahmen möglich sein. Die Anlage hat bezüglich Attraktivität, Sicherheit und technischer Ausstattung auf dem aktuellsten Stand zu sein.

Die künftigen Nutzungen reichen vom Breitensport (Training und Spielbetrieb von Fussball und Leichtathletik) über Training für den Spitzensport bis zu Veranstaltungen von nationaler und internationaler Ausprägung (Weltklasse Zürich, regionale und nationale Leichtathletikmeisterschaften). Mittelfristig wird auch eine Kandidatur für die Durchführung einer Leichtathletik-Europameisterschaft angestrebt. Weiterhin von grosser Bedeutung werden Open-Air-Konzerte, Kongresse und weitere Events (Blasmusik-Festivals und evtl. weitere heute noch unbekannte Anlässe) sein.

Den Aussenräumen, welche im Alltag auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen, kommt als verbindendes und ergänzendes Element hohe Bedeutung zu. Die funktionellen Bedürfnisse im Zusammenhang mit dem Stadion (platzartige Vorzonen in den Zugangsbereichen usw.) sind in Relation zu den Personenströmen abzudecken.

Das Raumprogramm umfasst folgende wesentlichen Bestandteile:

Sportflächen

- Leichtathletikanlage mit 400-m-Bahn für Training und internationale Wettkämpfe, ein Spielfeld im Stadion-Innenraum, zwei Aussenspielfelder für Fussball-Training und -Wettkampf regional.

Leichtathletikbetrieb

- Laufkeller, Mehrzweckhalle (in Tribüne integriert), Umkleideräume, Fitnessräume und dazugehörige Nebenräume.

Fussballbetrieb

- Umkleideräume, Fitnessräume und dazugehörige Nebenräume für den Trainingsbetrieb des FC Zürich (FCZ), die Juniorenteams (Letzikids) sowie für regionale und überregionale Wettkämpfe (Challenge League und tiefere Ligen) diverser Clubs.

Publikumsanlagen

- Internationale Leichtathletikwettkämpfe: 25 000 gedeckte Publikums-Sitzplätze, davon 600 Sitzplätze für VIP
- Leichtathletikmeetings: 30 000 Sitz- und Stehplätze (19 000 Sitz- und 11 000 Stehplätze), davon 600 Sitzplätze für VIP
- Bei Konzerten ergeben sich im Stadion-Innenraum und auf den Tribünen etwa 50 000 Sitz- und Stehplätze
- Restaurant/Verpflegungsinfrastruktur

Infrastruktur

- Infrastruktur für Medien (170 Presseplätze, 30 Kommentatorenplätze)
- Büro- und Besprechungsräume für Verwaltung LCZ und FCZ
- TV-Compound
- Multifunktionale Logistikflächen
- Betriebsinfrastruktur für Anlagewartung und -management

Parkplätze

- Mit dem Stadionprojekt werden auf dem Stadionareal etwa 110 permanente Parkplätze realisiert. Im Gestaltungsplan wird die Parkplatzzahl auf mindestens 100 und maximal 250 festgelegt. Die Parkierungsszenarien für Grossanlässe basieren auf den bewährten Veranstaltungskonzepten. Dafür stehen heute ausserhalb des Stadionareals etwa 4000 Parkplätze zur Verfügung. Auf dem Stadionareal sollen lediglich die für den täglichen Betrieb des Stadions notwendigen Parkplätze realisiert werden.
- Für Velos, Mofas und Motorräder sind für den Dauerbetrieb auf dem Stadionareal mindestens 100 Abstellplätze vorzusehen, davon etwa 30 mit einem Witterungsschutz.

Das Bauprojekt

Das Projekt "Corculum Impressum" des Planungsteams mit den Architekten Betrix & Conso-lascio, Erlenbach, und Frei & Ehrensperger, Zürich, sowie den Bauingenieuren Walt + Gal-marini, Zürich, erfüllt die betrieblichen und organisatorischen Anforderungen für den Alltags-betrieb und für die verschiedenen Veranstaltungen nahezu optimal, so dass es sowohl vom Sportamt als Betreiber als auch von allen Veranstaltungsvertretern als sehr gut bis hervor-rahend eingestuft und eindeutig favorisiert wurde. Aus architektonisch-städtebaulicher Sicht findet das Projekt bei der Fachwelt grosse Anerkennung. Das Projekt "Corculum Impressum" erfüllt die städtebaulichen und baukünstlerischen Erwartungen, insbesondere auch in Hin-sicht auf die Stärkung der Identifikation des Quartiers mit dem Stadiongeschehen.

Die Architekten beschreiben ihr Projekt als "zeltartige Anlage, deren Nutzen nicht nur auf die Sport-Gross-Veranstaltungen ausgerichtet ist, sondern vielmehr auch tatsächlich vom täglichen Gebrauch geprägt sein soll". Die Konzeption ist so ausgelegt, dass die Anlage auch organisatorisch in ihrem ganzen Umfang offen gehalten werden kann. Die Einzäunung ist über lange Strecken als zum Öffnen gedacht, so dass der Zugang für Stadtfleaneure und QuartierbewohnerInnen unkompliziert und selbstverständlich ist, also eher dem Zutritt zu einem Park als dem Zutritt in ein Gebäude gleichkommt. Ein besonderes Merkmal ist die umlaufende und gedeckte Rampe, an deren höchstem Punkt das Stadionrestaurant liegt. Dieses ist damit an die Herdernstrasse angebunden und gleichermassen auf die Trainingsplätze und ins Stadioninnere orientiert. Im Veranstaltungsfall dient die Rampe als flexible Erweiterung des VIP-Bereiches. Die Niveaudifferenz zwischen Umgang und Aussenspielfeld ermöglicht zudem eine optimale Entflechtung von Zuschauenden, Athletinnen und Athleten. Das Konzept, das Stadion halbversenkt im Boden anzuordnen ("Corculum Impressum" heisst in etwa "eingedrückte Muschel"), ist ausserordentlich raffiniert. Die dadurch entstehenden Höhenunterschiede sind optimal für die Zufahrt des TV-Compounds und der Innenraumschliessung. Die Höhenentwicklung des Stadions (z. B. zur Herdernstrasse) ist äusserst moderat. Der Bau ordnet sich – trotz der ikonenhaften Gestaltung – subtil ins Quartiergefüge ein.

Gestaltungsplan und Umweltverträglichkeit

Das Letzigrundareal liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan (BZO 99) in der Zone W4 mit 0 Prozent Wohnanteil und der Freihaltezone mit Zweckbestimmung C. Als Grundlage für den Stadionbau ist als geeignete planungsrechtliche Regelung ein privater Gestaltungsplan (GP) im Sinne von § 83 und § 85ff. des Planungs- und Baugesetzes erforderlich, da die heutige Zonierung und die gängigen Zonentypen für die Realisierung dieser Spezialanlage ungeeignet ist. Die Anlage erfordert eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Das massgebende Verfahren für die UVP ist das Gestaltungsplanverfahren. Als Grundlage für den Projektwettbewerb wurde eine Umweltverträglichkeits-Voruntersuchung erstellt; dadurch konnten die projektrelevanten Umweltaspekte bereits ins Wettbewerbsverfahren aufgenommen werden. Zum Gestaltungsplan samt zugehörigem Umweltverträglichkeits-Bericht konnte sich die Bevölkerung im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens äussern. Zur Orientierung fand am 1. November 2004 im Quartier eine grosse Veranstaltung statt. Gestaltungsplan und Umweltverträglichkeitsbericht werden dem Gemeinderat mit separater Weisung zum Beschluss unterbreitet.

Zeitplan und nächste Schritte

- Der Zeitplan – ohne Berücksichtigung der für die Durchführung der Fussball-Europameisterschaften vorgesehenen Beschleunigungsmassnahmen – geht davon aus, dass nach dem Leichtathletikmeeting 2006 mit dem Bau begonnen wird, das Meeting 2007 im Letzigrund ausfällt und mit dem Leichtathletikmeeting 2008 das neue Stadion eröffnet wird. Allfällige Rekursverfahren würden den Baubeginn und den Bezugstermin jeweils um ein Jahr verschieben. Der engere Terminplan, welcher die Möglichkeit der Durchführung der Spiele für die EURO 2008 offen lässt, wird in der separaten Weisung zur Erhöhung des Objektkredites dargelegt.

Mitwirkungsverfahren Gestaltungsplan	Oktober/November	2004
Weisung Objektkredit an Gemeinderat	Dezember	2004
Gestaltungsplan an Gemeinderat	Januar	2005
Gemeinderatsbeschluss Gestaltungsplan	März	2005
Inkraftsetzung Gestaltungsplan	Mai	2005
Gemeinderatsbeschluss Objektkredit	Juli	2005
Gemeindeabstimmung Objektkredit	27. November	2005
Baubewilligung	Herbst	2005
Baubeginn	Sommer	2006
Bauvollendung	Juli	2008

Kosten

Der Kostenrahmen für die Realisierung des Bauprojekts wurde schon in der Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat vom 19. Dezember 2001 mit maximal 110 Mio. Franken festgelegt (ohne Land und Ausstattung Restaurant; Klubbereich im "Edelrohbau"). Bereits in der Projektvorbereitung wurde in Kenntnis der Baukosten anderer Stadien erkannt, dass diese Investitionsgrösse generell ausserordentliche Anstrengungen erfordert, um dieses Kostenziel zu erreichen und auf allen Ebenen das vorhandene Optimierungspotenzial ausgeschöpft werden muss. Dieses Ziel wird mit dem vorliegenden Projekt erreicht. Dabei wurde besonders darauf geachtet, dass an den Nachhaltigkeitsthemen (Realisierung einer Solarstromanlage, ökologische Baumaterialien, wesentlich reduzierter Energiebedarf, geringer Unterhaltsbedarf) keine Abstriche gemacht werden.

Gemäss detaillierter Kostenschätzung des Planungsteams belaufen sich die Ausgaben für den Neubau des Stadions Letzigrund auf Fr. 110 000 000.-- (einschliesslich 7,6 Prozent MwSt). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Grundstück	938 000
Vorbereitungsarbeiten	3 461 000
Gebäude	69 155 000
Betriebseinrichtungen	776 000
Umgebung	13 955 000
Baunebenkosten	8 333 000
Ausstattung	3 382 000
Unvorhergesehenes	<u>5 000 000</u>
Total	105 000 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen/Rundung	<u>5 000 000</u>
Gesamtkosten	110 000 000

Stichtag der Preise: 1. April 2004

Der Stahlpreis unterliegt derzeit internationalen Spekulationen. Auf übermässige Sicherheitsreserven wurde in der vorliegenden Kostenschätzung jedoch verzichtet. Der Kostenschätzung liegen folgende Stahlpreise (Stand 2004, ohne MwSt) zugrunde: Fr. 1700.--/Tonne für wetterfesten Stahl für Stützen (160 t), Fr. 1200.--/Tonne für Bleche und Walzprofile (2000 t), Bewehrungsstahl Fr. 809.--/Tonne (2500 t) und Dachbleche Fr. 32.--/m² (22 000 m²) als Materialeinstandspreis ab Werk, ohne Zuschläge, Lieferungen und Oberflächenbehandlungen. Sollte die Stahlpreisteuerung über der Teuerung des Baukostenindex liegen, wird sie separat ausgewiesen.

Beiträge von Bund und Kanton

Da es sich beim Stadionneubau um ein Projekt von nationaler und damit auch kantonaler Bedeutung handelt, sind an den Bund und den Kanton bereits entsprechende Beitragsgesuche gestellt worden. In den genannten voraussichtlichen Stadionkosten sind allfällige Beiträge des Bundes und des Kantons nicht berücksichtigt.

Es ist unbestritten, dass der Kanton Zürich aus dem Sportfonds (Lotteriegelder) einen angemessenen Beitrag an das Stadion Letzigrund leisten wird. Da allerdings aus dem Sportfonds lediglich der Breitensportanteil des Stadions subventioniert werden darf, wird der entsprechende Beitrag in der Grössenordnung von 5 bis maximal 10 Mio. Franken liegen. Da dem Letzigrund insbesondere als Wettkampfstadion und als "Kulturarena" eine überregionale Bedeutung zukommt, wurde beim Kanton um einen Beitrag von insgesamt 20 Mio. Franken (aus allgemeinen Staatsmitteln und dem Sportfonds) nachgesucht. Bereits heute profitiert der Kanton vom Stadion Letzigrund nicht allein durch die ausgelösten Geldflüsse, sondern sogar direkt durch Quellensteuereinnahmen in der Höhe von jährlich rund Fr. 270 000.--.

Auch aus Sicht des Bundes ist die Bedeutung des Stadions Letzigrund als Sportanlage von nationaler Bedeutung unbestritten. Das Stadion wurde in das Inventar des Nationalen Sport-

anlagenkonzepts (NASAK) aufgenommen, und mit dem Bundesbeschluss über Finanzhilfen an Sportanlagen von nationaler Bedeutung vom 17. Dezember 1998 wurde für den Neubau und die Sanierung der Stadien in Basel, Bern, Genf, Lausanne und Zürich ein Verpflichtungskredit von 34 Mio. Franken bewilligt. Da gemäss Art. 5 dieses Beschlusses Verpflichtungen nur bis zum 31. Dezember 2003 eingegangen werden durften, ist der für das Stadion Letzigrund vorgesehene Beitrag von 8 Mio. Franken inzwischen jedoch verfallen. Dieser Beitrag basierte auf einem Sanierungs- und Erweiterungsprojekt mit geschätzten Kosten von 45 Mio. Franken.

Die zuständigen Bundesstellen sind sich bewusst, dass die Bedeutung des Letzigrund-Stadions für den Schweizer Sport in der Zwischenzeit noch erheblich gestiegen ist. Der Letzigrund wird in Zukunft das einzige Schweizer Leichtathletik-Stadion von internationalem Format sein und ist zugleich die letzte Chance, die für die Fussball-Europameisterschaften versprochenen vier Schweizer Stadien doch noch zur Verfügung stellen zu können. Angesichts dieser Tatsachen beantragte der Stadtrat beim Bund einen Beitrag von 16,5 Mio. Franken (d. h. 15 Prozent von 110 Mio. Franken). Beim Bund wird derzeit geprüft, auf welchem Weg (neue NASAK-Vorlage, separate Letzigrund-Vorlage oder Integration in EURO 2008-Vorlage) ein Beitrag an das Stadion Letzigrund gewährt werden kann.

Finanzierung/Folgekosten

Das Stadion Zürich kann terminlich nicht wie vorgesehen realisiert werden, weshalb der Neubau des Stadions Letzigrund vorgezogen wird. Das Projekt würde den Stimmberechtigten der Stadt Zürich - wenn auf die Option der EURO 2008 verzichtet werden müsste - im November 2005 zum Entscheid vorgelegt werden (einschliesslich EURO: Gemeindeabstimmung im Juni 2005). Der Finanzplan trägt dieser Situation (Baujahre 2006 bis 2008) nicht Rechnung, und muss demzufolge angepasst werden. Aus finanzwirtschaftlichen Gründen ist es sinnvoll, bei positivem Volksentscheid die im Jahr 2005 aufgelaufenen Planungskosten von voraussichtlich rund 14,2 Mio. Franken auf das Investitionskonto umzubuchen. Mit dieser Vorlage wird dem Gemeinderat zugleich das entsprechende Kreditbegehren gestellt.

Die im Vergleich zu der heute bestehenden Anlage ermittelten Portfolio-Miete und Nutzungskosten (Folgekosten) für das Leichtathletikstadion Letzigrund führen zu folgenden Werten (interne Zinssätze: bestehend 4 Prozent/Neubau 3,75 Prozent):

Kosten Fr. (auf Fr. 1000.-- gerundet)	best. Stadion	Neubau Letzigrund	Differenz
Portfolio-Miete	1 699 000	7 246 000	5 547 000
Betriebskosten	1 228 000	1 369 000	141 000
Personalkosten	404 000	535 000	131 000
	3 331 000	9 150 000	5 819 000
Erlöse aus Vermietung + Veranstaltung	<u>910 000</u>	<u>940 000</u>	<u>30 000</u>
Total netto	2 421 000	8 210 000	5 789 000

Gemäss dieser Zusammenstellung erhöhen sich die jährlich wiederkehrenden Folgekosten von Fr. 2 421 000.— um Fr. 5 789 000.— auf Fr. 8 210 000.--. Diese Erhöhung resultiert hauptsächlich aus der Annuität der neuen Investitionskosten, während die Betriebs- und Unterhaltskosten demgegenüber nur leicht (etwa 16,5 Prozent) höher liegen.

Die zu erwartenden direkten Einnahmen von jährlich rund 0,9 Mio. Franken decken die Nutzungskosten des Stadions nicht. Hinsichtlich des indirekten und des nicht monetären Nutzens durch Veranstaltungen mit nationaler und internationaler Ausstrahlung entsteht jedoch sowohl für die Stadt als auch für die Region ein erhöhter Nutzen, welcher zurzeit nicht genau abgeschätzt werden kann.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Zuhanden der Gemeinde:

Für den Neubau des Stadions Letzigrund wird ein Objektkredit von Fr. 110 000 000.— bewilligt.

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (1. April 2004) und der Bauausführung.

2. In eigener Befugnis:

Für die im Rechnungsjahr 2005 anfallenden Planungskosten wird im Voranschlag 2005 der Immobilien-Bewirtschaftung ein zusätzlicher Kredit von Fr. 14 200 000.-- auf dem Konto Nr. 4040.5031.567, Neubau Stadion Letzigrund, bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Hochbaudepartements und der Vorsteherin des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
der Stadtpräsident
Dr. Elmar Ledergerber
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy