

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Planungs- und Projektierungskredit für die Nutzung des Hardturmareals beinhaltend ein Fussballstadion, eine städtische Wohnsiedlung und weitere Nutzungen

1. Zweck der Vorlage

Mit der vorliegenden Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, einen Planungs- und Projektierungskredit von insgesamt 10,7 Mio. Franken für die Gesamtnutzung des im Eigentum der Stadt Zürich stehenden Hardturmareals im Dreieck (Bernerstrasse–Hardturmstrasse–Pfungstweidstrasse–Sportweg) in Zürich-West. Der Gesamtbetrag wird in die zwei Teilkredite von 7,5 Mio. Franken für den Stadionteil und von 3,2 Mio. Franken für den Wohnbauteil gesplittet.

Mit diesen Krediten sollen auf Basis einer bereits erstellten städtebaulichen Machbarkeitsstudie die weiteren Planungsschritte, die Erarbeitung neuer Sonderbauvorschriften, zwei Projektwettbewerbe und zwei erweiterte Vorprojekte ermöglicht werden. Diese weiterführenden Vorarbeiten bilden die Voraussetzung dafür, dass die Gesamtnutzung, beinhaltend die Teilnutzungen: Stadion Zürich mit Umgebung, Areal West mit Landreserve, Wohnsiedlung mit Umgebung, Stadionplatz sowie Restflächen, zur Projektreife gebracht und diesen soweit notwendig übertragen werden können. Die neuen Sonderbauvorschriften werden Inhalt einer separaten Vorlage bilden.

Der Stadtrat setzte am 30. September 2009 die Taskforce Stadion Zürich ein und bewilligte für deren Arbeiten einen Planungskredit in der Höhe von Fr. 410 000.–. Nachdem die Stadt das Hardturmareal von der CS gekauft hatte, wurde der Taskforce der Auftrag für die Aufarbeitung der Voraussetzungen, für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie (Rahmenbedingungen für die Gesamtnutzung, städtebauliche Einordnung, Raumprogramm Stadion und Wohnsiedlung, Businessplan) sowie für die Ausarbeitung der vorliegenden Weisung bis Ende zweites Quartal 2010 erteilt. Mit Beschluss vom 23. Dezember 2009 erhöhte der Stadtrat den Planungskredit für die Ausführung dieser Arbeiten auf Fr. 710 000.–. Mit vorliegender Weisung soll dieser Kredit für den Stadionteil auf 7,5 Mio. Franken aufgestockt und für die Planung des Wohnbauteils ein separater Planungs- und Projektierungskredit von 3,2 Mio. Franken bewilligt werden.

2. Ausgangslage und Vorgeschichte

Die Geschichte des Stadions Zürich reicht weit zurück und wird zum besseren Verständnis nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

Vorgeschichte

Das Hardturmareal ist seit Anfang des 19. Jahrhunderts eine Sportstätte, zuerst Fussballfeld, später Stadionstandort mit langer Tradition und Heimstätte des Fussballclubs GC. Dasselbe galt für den Standort Letzigrund, welcher sich ebenfalls vom Fussballfeld zum Stadion entwickelte, als Heimstätte des zweiten Zürcher Clubs FCZ.

Zürich hatte somit traditionsgemäss zwei Stadien, in denen Spitzensport gespielt wurde. Das städtische Stadion Letzigrund teilte sich der Fussballclub Zürich (FCZ) mit dem Leichtathletik-Club Zürich (LCZ). Im Letzigrund findet auch jedes Jahr das Leichtathletik-Meeting «Weltklasse Zürich» statt.

Das Hardturmstadion (s. Abbildung 1) war im Besitz der Hardturm AG und diente dem Grasshopper Club Zürich (GCZ) für seine Heimspiele. In den neunziger Jahren stellte sich heraus, dass beide Stadien sanierungsbedürftig waren. Die Stadt Zürich und die privaten Besitzer des Hardturmstadions vereinbarten Anfang 1998, gemeinsam ein neues, multifunktionales Stadion (Fussball und Leichtathletik) auf dem Hardturmareal 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: Situation altes Hardturmstadion in Zürich-West

Pentagonprojekt der Crédit Suisse

Die Crédit Suisse (CS) übernahm das Grundeigentum von der Hardturm AG und verpflichtete sich, ein reines Fussballstadion für beide Fussballclubs mit einer zusätzlichen Mantelnutzung zu bauen. In der Folge entschied die Stadt, sich mit Grundeigentum an einer gemeinsamen Trägerschaft Stadion Zürich AG (Crédit Suisse und Stadt Zürich) zu beteiligen. Das neue Letzigrundstadion sollte in Zukunft ausschliesslich dem Leichtathletik- und Breitensport dienen, und die Stadt startete dafür im Dezember 2002 einen Wettbewerb.

Die Trägerschaft Stadion Zürich AG trieb die Planung des neuen Fussballstadions mit einer kommerziellen Nutzung (Shopping Center, Hotel usw.) beim Hardturm voran. Das Projekt 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 haben im September 2003 einem Kredit über Fr. 47 666 500.- und einem privaten Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung für die Realisierung des CS-Stadions zugestimmt. Diese beiden Vorlagen hätten den Weg für den Bau des Fussballstadions mit kommerzieller Mantelnutzung ermöglichen sollen. Die Absicht war, den Komplex auf Land, welches zum kleineren

Teil der Stadt und zum grösseren Teil der Crédit Suisse gehörte, zu bauen. Die Stadt selbst hätte sich an den Investitionskosten nicht beteiligt, wäre aber mit dem Einwurf eines Teils des Bodens Miteigentümerin des Stadions geworden (s. Abbildung 2). Rekurse verschiedener Interessengruppen (Nachbarn, VCS), die bis zum Bundesgericht weitergezogen wurden, verzögerten jedoch den Baubeginn um Jahre.



Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse als Grundlage für Pentagonprojekt CS

Neues Alternativprojekt CS mit Stadt von 2009

Im Frühling 2009 kam die CS auf die Stadt zu mit dem Begehren, auf die Weiterverfolgung des bisherigen Projekts zu verzichten, das Land und die damit verbundenen Nutzungsrechte zwischen der Stadt und der CS aufzuteilen, die vertraglichen Bindungen zwischen diesen beiden Parteien aufzulösen und je ein eigenes Projekt zu verfolgen. Die CS wollte auf dem Land, das ihr zukommen sollte, kommerzielle Nutzungen (Wohnungen, Büros) realisieren und die Stadt ein neues Stadionprojekt ohne Mantelnutzung weiterverfolgen (s. Abbildung 3). Der Stadtrat stimmte am 20. Mai 2009 diesem Vorgehen zu.



Abbildung 3: Neues Alternativprojekt CS mit Stadt

Die vom Stadtrat eingesetzte Taskforce Stadion Zürich sollte dem Stadtrat auf der Grundlage dieses Alternativprojekts im Dezember 2009 eine Weisung für einen Projektierungskredit an den Gemein-

derat vorlegen. In dieser Weisung sollten das städtebauliche Leitbild für das Hardturmareal (Teile CS und Stadt) festgelegt sowie die grundsätzlichen Eckpunkte hinsichtlich Finanzierung, Trägerschaft und Betrieb skizziert werden. In diesem Rahmen sollte der Gemeinderat bis April 2010 im Grundsatz zu den Rahmenbedingungen für ein Fussballstadion auf dem Hardturmareal, zur Finanzierung, Trägerschaft und zur Aufteilung des Landes zwischen der Stadt und der CS sowie zum beabsichtigten politischen Prozess Stellung nehmen können. Dem Gemeinderat bzw. der Gemeinde sollten später weitere Vorlagen unterbreitet werden, für die dannzumal notwendigen Entscheide (Kredite für Finanzierung und Investitionen einschliesslich Land, Beteiligung an Stadiongesellschaft, Gestaltungsplan/Sonderbauvorschriften u. a. m.).

Die weiteren Arbeiten der Taskforce – im engen Einvernehmen mit der zuständigen Projektgruppe der CS – zeigten jedoch rasch einmal, dass auch das aufgeteilte Projektvorhaben von Stadt (Stadion) und CS (Wohnen und Dienstleistungen) eng ineinander verzahnt war und viele gegenseitige Abhängigkeiten aufwies. Die von der CS aus Rentabilitätsgründen mit drei Hochhäusern angestrebte Ausnützung auf ihrem Arealteil entsprach nur bedingt den städtebaulichen Vorstellungen und stiess bei einer ersten Sichtung im Baukollegium nicht auf Zustimmung. Auch die Terminplanung für die Realisation der für beide Projekte abzustimmenden Bauteile (Erschliessung, Parkierung usw.) sowie die sich aus möglichen Rekursverfahren beim einen oder anderen Projekt ergebenden Verzögerungen zeigten schwierig zu lösende Probleme auf.

Kauf Hardturmareal durch die Stadt im Februar 2010

Stadt und CS traten deshalb im Dezember 2009 bzw. Januar 2010 kurzfristig in Verhandlungen ein, für einen möglichen Kauf des gesamten Areals durch die Stadt, mit dem Ziel, diesen gordischen Knoten über eine Alleineigentümerschaft der Stadt zu durchtrennen. Nach intensiven Verhandlungen auf höchster Ebene erklärte sich die CS (Stadion Zürich AG) schliesslich bereit, ihren gesamten Landanteil im Hardturm der Stadt zu einem Pauschalpreis von 50 Mio. Franken zu verkaufen (s. Abbildung 4), sofern der Kauf bis März 2010 abgewickelt und der Kaufpreis bis dahin bezahlt werde. Diesen Bedingungen der Verkäuferin, welche u. a. internen bilanzierungstechnischen und geschäftspolitischen Gründen entsprangen, hatte sich die Stadt zu unterziehen, wollte sie das Areal zu diesem, im Vergleich zu den im Umfeld gehandelten Grundstückspreisen, moderaten Kaufpreis erwerben.

Der Stadt bot sich damit die einmalige Chance, ein wichtiges Areal an diesem Einfallstor zur Stadt erwerben zu können. Sie konnte ihre wenigen Landreserven in Zürich-West deutlich erweitern und wurde damit zur Mitspielerin in der weiteren Entwicklung dieses sich stark verändernden Stadtteils. Der Standort, eingerahmt durch stark befahrene Verkehrsachsen, ist städtebaulich prädestiniert für eine prägnante Nutzung wie jene des Stadions. Das Areal ist zudem sehr gut mit dem ÖV erschlossen, was klare Vorteile gegenüber einem Standort in der Peripherie bietet. Mit dem Landkauf sicherte sich die Stadt genügend Raum, um den Stadionneubau ohne stark einschränkende Randbedingungen und Rücksichtnahme auf Partnerprojekte realisieren zu können. Ausserdem eröffnet sich die Möglichkeit, die nicht für den Stadionbau benötigten Landflächen anderen geeigneten Nutzungen zuzuführen, wie Wohnungsbau, Dienstleistungen und Angebote für die Quartiersversorgung (Ladengeschäfte, Kinderhorte, Kindergarten usw.).

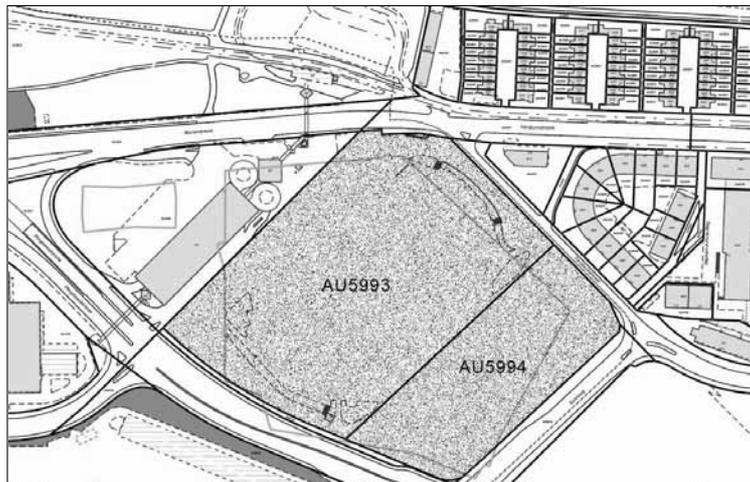


Abbildung 4: Landerwerb Stadt durch Kauf Hardturmareal von der CS (AU5993 und AU5994, graue Fläche)

Gemäss Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung ist der Stadtrat für Liegenschaftenkäufe bei einem Verkehrswert von über 2 Mio. Franken zuständig, wenn diese keinen Aufschub dulden. Diese Voraussetzung war vorliegend gegeben, hatte doch die CS-Generaldirektion für den Vollzug des Kaufgeschäfts eine Frist bis längstens Ende März 2010 eingeräumt.

Bei diesem Landkauf stand weder für die CS noch für die Stadt reines Wirtschaftlichkeitsdenken im Vordergrund, sondern die Zielsetzung, endlich auf Stadtgebiet ein reines Fussballstadion realisieren zu können.

Trotz der hohen aufgelaufenen Projektierungskosten für die früheren Projekte war die CS bereit, auf dem Kaufpreis einen hohen Abschreiber in Kauf zu nehmen, wenn dafür der Verkauf erfolgswirksam und rasch abgewickelt werden konnte. Der Geschäftsleitung der CS war und ist es ein wichtiges Anliegen, dass sie mit dem Landverkauf an die Stadt das Stadionprojekt ermöglichen konnte. Die Stadt musste im Kaufvertrag deshalb die Verpflichtung eingehen, auf dem Areal ein Sportstadion zu erstellen, ansonsten die CS ein zeitlich befristetes Rückkaufsrecht geltend machen kann.

Der Kauf der gesamten Liegenschaft in das Finanzvermögen entspricht den haushaltrechtlichen Vorschriften sowie der dazu entwickelten Lehre und Praxis. Nach § 11 Abs. 2 des Finanzhaushaltgesetzes (gemäss § 165 des Gemeindegesetzes für die Gemeinden noch in Kraft) besteht das Finanzvermögen aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Diese Voraussetzung war vorliegend erfüllt, wurde doch u. a. mit der CS ein zeitlich limitiertes Rückkaufsrecht zu selben, nach 10 Jahren jedoch teuerungsbereinigten Bedingungen vereinbart, falls das Stadionprojekt nicht verwirklicht werden kann.

Das Areal wurde in das Finanzvermögen gekauft, die Zuweisung der Flächen für die einzelnen Nutzungen soll erst aufgrund der weiteren Planung erfolgen, ebenso die damit verbundene überwiegende Zuteilung in das Verwaltungsvermögen. Dieser Vermögensübertrag erfordert einen entsprechenden Ausgabenbeschluss, welcher nach dem Grundsatz der Einheit der Materie mit den später notwendigen Kreditbeschlüssen gekoppelt sein wird.

Der Landwert des Kaufgrundstücks wurde am 3. Februar 2010 von der städtischen Schätzungskommission beurteilt. Sie hielt fest, dass es schwierig sei, den Landwert mit den schätzungstechnischen Methoden einzuschätzen, wenn das Areal mit der Zweckbindung verkauft werde, darauf ein Stadion zu erstellen. Sie gelangte unter Einrechnung der Minderungsfaktoren für den vollständigen Rückbau des alten Hardturmstadions einschliesslich Sanierung der Altlasten u.a.m. zu einem Schätzpreis für das Gesamtareal zwischen 56,4 Mio. Franken und 70,6 Mio. Franken. Das zeigt, dass der mit der CS als Pauschalpreis vereinbarte Kaufpreis von 50 Mio. Franken mehr als vertretbar ist und sowohl deutlich unter dem Schätzpreis als auch unter dem Verkehrswert liegt.

Dahinfallen früherer Beschlüsse und Verträge

In der Gemeindeabstimmung vom 7. September 2003 stimmten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Antrag zu: «Bewilligung von Fr. 47 666 500.- für die Beteiligung an der Stadion Zürich AG (STAZ) bzw. für die Erstellung der Infrastruktur des Fussballstadions», beinhaltend folgendes:

- Abtretung von 16 311 m² Land zwischen Berner- und Pflingstweidstrasse zu Fr. 24 466 500.- (Fr. 1500.- pro m²) an die STAZ 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

Im Lauf der Zeit erfuhr das Projekt verschiedene Anpassungen und Veränderungen, so fiel u. a. der vorgesehene Veranstaltungsbahnhof hinter dem Engrosmarkt mit direktem Zugang zum Stadion dahin, da die Sicherheitsanforderungen der SBB zu einer unverhältnismässig teuren Anpassung der Gleis- und Perronanlage geführt hätten.

Der Gemeindebeschluss wird durch die neue Ausgangslage mit Aufgabe des Stadionprojekts seitens der CS und dem erfolgten Kauf des Areals durch die Stadt obsolet. Eine formelle Aufhebung ist angesichts der Unmöglichkeit, diesen Beschluss in die Tat umzusetzen, nicht notwendig (H.R. Thalman, Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, 3. Auflage, N. 7.1 zu § 46).

Ein Teil der damals bewilligten Ausgaben (rund Fr. 330 000.-) wurde jedoch bereits konsumiert (Projektierungskosten, Kosten im Zusammenhang mit dem Ausbau Duttweilerstrasse, Förrlibuck- bis Pflingstweidstrasse), so dass dieser Kredit ordentlich abzurechnen ist.

Die im Zusammenhang mit dem früheren Projekt abgeschlossenen Verträge wurden weitgehend hinfällig oder waren aufzuheben. Verträge mit Drittwirkung, zum Beispiel bezüglich des geplanten Stadionplatzes (Aufhebung Sportweg) sind unter der veränderten Ausgangslage ggf. neu abzuschliessen.

Der in der Gemeindeabstimmung vom 7. September 2003 für das Pentagonprojekt bewilligte Gestaltungsplan ist aufzuheben und durch neue planungsrechtliche Grundlagen zu ersetzen.

Kein Duplexstadion im Hardturm

Bezüglich Nutzung des Areals ist das Thema Duplexstadion noch kurz anzuschneiden. Von der Arealgrösse her betrachtet, wäre ein solches auf dem von der Stadt erworbenen Gesamtareal möglich, andere Nutzungen würden dann aber wegfallen. Der Stadtrat hat jedoch in der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage von A. Ammann und A. Nüssli-Danuser (GR Nr. 2009/508) vom 27. Januar 2010 (StRB Nr. 151/2010) sowie in der Beantwortung der Dringlichen Schriftlichen Anfrage von Andrea Nüssli-Danuser und 35 Mitunterzeichnenden (GR Nr. 2010/145) ausführlich begründet, weshalb er ein Duplexstadion als solches und insbesondere auf dem Hardturmareal ablehnt. Für das geplante Eisstadion wurde der Standort Isleren in Zürich Altstetten evaluiert, für das Fussballstadion soll am Standort Hardturm festgehalten werden.

3. Geplante Nutzung des Areals und Randbedingungen

3.1 Einleitung

Mit dem Kauf des gesamten Areals stand die Stadt nun vor der neuen Situation, nach dem Stadion Letzigrund auch in die Planung für ein Fussballstadion und für weitere Nutzungen, wie eine städtische Wohnsiedlung, einzusteigen. Die vom Stadtrat eingesetzte Taskforce erhielt deshalb den Auftrag, ein Raumprogramm für das Stadion und eine städtebauliche Machbarkeitsstudie für das ganze Areal zu erstellen, einen Finanzierungsvorschlag und einen Businessplan zu entwerfen, einen planungsrechtlichen und politischen Terminplan aufzustellen sowie einen Antrag an den Stadt- und Gemeinderat ausarbeiten. Mit diesem soll dem Parlament ermöglicht werden, in einem sehr frühen Planungsstadium einen Grundsatzentscheid über die Gesamtnutzung des Areals zu fällen.

3.2 Arealaufteilung und geplante Nutzungen

Die Stadt hat das Hardturmareal von der CS gekauft mit der Auflage, darauf ein Sportstadion zu errichten, in der übrigen Nutzung des Gesamtareals ist sie frei. Der Stadtrat hat im Zusammenhang mit dem Kauf entschieden, dass auf diesem Areal als Hauptbestandteile ein reines Fussballstadion sowie eine kommunale Wohnsiedlung zu erstellen seien. Diese werden ergänzt durch weitere Nutzungen, welche einerseits als Randbedingungen vorgegeben waren oder im Zusammenhang mit diesen Hauptnutzungen stehen.

Nach aktuellem Planungsstand ist folgende Nutzung der Gesamtfläche vorgesehen:

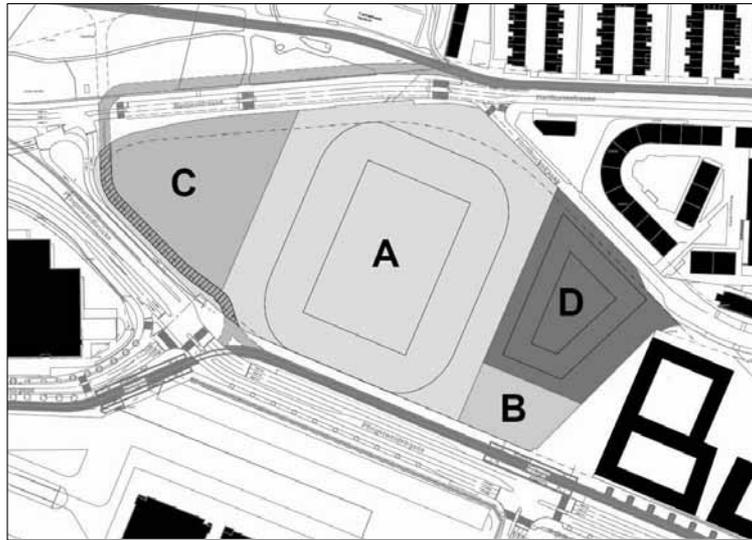


Abbildung 5: Arealaufteilung

Legende zu Abbildung 5

- A** Stadion und engeres Stadionumfeld einschliesslich TV-Compound und Erschliessung
- B** Stadionplatz/öffentlicher Raum
- C** Areal West (Landreserve und Gleiskorridor VBZ)
- D** Städtische Wohnüberbauung

Bezeichnung Areal	Fläche	Nutzung	Zuständigkeit
Stadion	32 608 m ²	Realisierung eines Stadions inkl. Tiefgarage und Verkehrserschliessung.	Stadiongesellschaft
Wohnungsbau	9 551 m ²	Auf dem Areal wird eine städtische Wohnüberbauung mit etwa 160 Wohnungen und Gewerberäumen realisiert.	Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich
Stadionplatz	2 673 m ²	Der Stadionplatz dient sowohl dem Quartier als auch dem Stadion als Freifläche.	Tiefbauamt der Stadt Zürich
Areal West	9 768 m ²	Ein Teil des Grundstücks wird als Multifunktionsfläche genutzt. Eine spätere Umnutzung dieses Grundstücksteils ist denkbar. Die Fläche für das von der VBZ reservierte Dienstgleis wird vorerst dem Areal West zugeschlagen (rund 1061 m ²).	Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich

Tabelle 1: Arealnutzung

3.3 Städtebauliche Setzung

Das Amt für Städtebau erstellte in Zusammenarbeit mit dem Amt für Hochbauten eine städtebauliche Machbarkeitsstudie mit dem Ziel, über das ganze etwa 5 ha grosse Areal eine optimale städtebauliche Disposition der Stadion- und Wohnnutzung, unter Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen, zu erhalten. Die Machbarkeitsstudie untersucht Themen wie städtebauliche Setzung, Dichte und Höhen, Nutzungen und Nutzungsverteilung, Erschliessung der vorgesehenen Gebäude, öffentlicher und privater Verkehr, Langsamverkehr, Parkierung, Sicherheit, Quartierverträglichkeit, Einwirkungen auf die Nachbarschaft, Freiräume und Nachhaltigkeit und anderes mehr.

Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass das Stadion, leicht nach Westen verschoben, seine ursprünglich vorgesehene Nord-Süd-Ausrichtung behalten und weiterhin an den geplanten Stadionplatz grenzen soll. Die Verschiebung nach Westen ermöglicht die neue städtebauliche Ergänzung mit einer geschlossenen Wohnüberbauung, welche die Bebauung entlang der Pfingstweidstrasse (Hardturm-Park) mit der Bebauungsstruktur entlang der Förrlibuck- und Hardturmstrasse selbstverständlich verknüpft. Typologisch fügt sich die Wohnüberbauung sehr homogen in die bestehende und geplante Stadtstruktur ein und der verglichen zum früheren Pentagonprojekt um 90° gedrehte Stadionplatz liegt mit seiner Längsausrichtung sinnfälliger zur Pfingstweidstrasse und zur neuen Tramhaltestelle Hardturm Ost.

Welchen architektonischen Ausdruck das Fussballstadion bekommen soll, wird im Rahmen eines Wettbewerbs entschieden.

Das Stadion wird rund 25 m hoch und die siebengeschossige Wohnüberbauung bezieht sich auf die Gebäudehöhen des Hardturm-Parks, welche in den östlich angrenzenden Baufeldern gemäss Gestaltungsplan ebenfalls maximal 25 m erreichen dürfen.

Das tropfenförmig verjüngte Areal West soll als strategische Landreserve vorläufig von Bauten frei bleiben. Zum einen wird das Stadion als Landmark die Einfahrt von Zürich prägen. Zum andern kann das Areal West multifunktional dem Stadion und dem Quartier dienen und so eine Verbindung mit dem Landschaftsraum des Hardhofes und der Limmat schaffen. Vorhergehende Studien haben gezeigt, dass mittel- bis langfristig eine ergänzende Überbauung des Areals West städtebaulich denkbar ist, diese sich aber einheitlich in den Gesamtkontext von Zürich-West und Stadion einordnen muss.

Die städtische Wohnüberbauung wird im Erdgeschoss mit kommerziellen (Quartierläden) und halböffentlichen Nutzungen (Kinderkrippe) auf die spezielle Nachbarschaft des Stadions reagieren. Die 6 Obergeschosse sind dem Wohnen bestimmt.

Sowohl das Stadion wie auch der Wohnbau haben ihre eigene getrennte Tiefgarage mit unabhängiger Erschliessung. Der Grundwasserschutzbereich und die Höhe des Grundwasserspiegels führen dazu, dass sowohl das Stadion wie auch der Wohnblock nur 1 Untergeschoss aufweisen dürfen. Das Untergeschoss des Stadions mit der Parkierung für Personenwagen kann analog dem Pentagonprojekt von der Verzweigung Berner-/Pfingstweidstrasse her über eine Rampe entlang der Pfingstweidstrasse erschlossen werden. Die Wohnüberbauung hat eine vom Stadion unabhängige Tiefgarage, wobei die Einfahrtsrampe von der Förrlibuckstrasse her erschlossen ist und direkt im Baukörper liegt.

Sicherheitsmassnahmen gegenüber dem Stadion sollen architektonisch zurückhaltend in die gesamte Planung integriert werden.

Das Areal weist beidseits des Stadions eine hohe Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung auf und verschränkt sich im Osten in einem engermaschigeren Massstab mit der Baustruktur von Zürich-West. Die städtebauliche Konzeption ermöglicht eine vielfältige und differenzierte Freiraumgestaltung, die unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden soll. Diese Vorgabe wird ein wichtiger Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe sein.

3.4 Nachhaltigkeit

Die Projektentwicklung für die zu erstellenden Bauten sollen nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft erfolgen und zudem die weitergehenden Vorgaben der 7-Meilen-Schritte für die 2000-Watt-Gesellschaft einhalten. Es soll insbesondere geprüft werden, ob das Stadion als auch die Wohnüberbauung mit einer Solaranlage versehen werden können und so weit als möglich Solarenergie verwendet werden kann.

3.5 Lärm

Mit geeigneten baulichen Massnahmen muss dafür gesorgt werden, dass die Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für Wohnräume verhindert wird.

Der Stadionkörper ist gegenüber dem alten Stadion nur leicht verändert. Es ergeben sich für das Umfeld bezüglich Lärmausbreitung deshalb nur geringfügige Veränderungen. Die unmittelbaren Lärmstörungen des Stadionbetriebs beschränken sich auf die Spielzeit.

3.6 Freiräume

Die Gestaltung des Stadionplatzes ist Bestandteil des Stadionwettbewerbs, unter Berücksichtigung einerseits der Sicherheit im «Match»-Fall und andererseits einer vielfältigen urbanen Alltagsbenutzung. Der Stadionplatz ist polyvalent nutzbar, umfließt das Stadion und bildet mit dem durchgehenden Hartbelag das Passstück zu den umliegenden Strassen- und Platzräumen. Vor und nach den Spielen sowie im Alltag dient der Platz den Besucherinnen/Besuchern des Stadions und den Bewohnerinnen/Bewohnern als urbaner Stadt- und Begegnungsort. Die Durchgängigkeit des Areals 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.

4. Das neue Fussballstadion

Im Gegensatz zum früheren «Pentagonstadion» der CS mit rund 30 000 Sitzplätzen und zusätzlicher Kommerznutzung plant die Stadt in Absprache mit den städtischen Heimclubs FCZ und GC ein reines Fussballstadion mittlerer Grösse mit rund 16 000 Plätzen.

4.1 Begründung für ein neues, reines Fussballstadion

Wer schon einmal einen Fussballmatch im Stadion Letzigrund erlebt hat und zum Beispiel einen Match im neuen Stadion in Bern oder St. Gallen, der versteht, warum sich die Fussballwelt ein richtiges Fussballstadion wünscht. Das Letzigrundstadion ist nicht für Fussballspiele gebaut worden, sondern dient diesem Zweck nur als Übergangslösung. Die Laufbahn rund um das Spielfeld verhindert die gewünschte Nähe der Zuschauer zum Spiel und die für einen Match wichtige «Kesselwirkung». Die Zürcher Heimclubs und die Fussballfans verlangen deshalb ein richtiges Fussballstadion in der Stadt Zürich. Das Stadion Letzigrund erfüllt zudem bei Hochrisikospiele in keiner Weise die Sicherheitsanforderungen für die Austragung von Fussballspielen, welche ein kleiner, aber gewalttätiger Teil der Fussballfans notwendig macht.

4.2 Raumprogramm des Stadions

Die Taskforce erstellte zusammen mit einem im Stadionbau sehr erfahrenen Architekturbüro eine Machbarkeitsstudie mit einem Raumprogramm für das Stadion, welches auf dem zur Verfügung ste-

henden Land Platz hat. Vorgabe war, dass das Stadion den Anforderungen Kat. A+ 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 GC, damit deren Anforderungen von Beginn an so weit als möglich berücksichtigt werden konnten. Die Eckpunkte über die Zusammenarbeit mit den Clubs für die Realisierung des Fussballstadions wurde je in einer Vereinbarung mit der Stadt fixiert.

Das geplante Stadion nimmt den zentralen Bereich des städtischen Areals ein und wird auf der Westseite von einem multifunktional genutzten Reserveareal (Areal West) sowie auf der Ostseite vom Stadionplatz und der geplanten Wohnsiedlung flankiert. Diese Raumaufteilung ist aufgrund der Dimensionen und der Ausrichtung des Stadions vorgegeben.

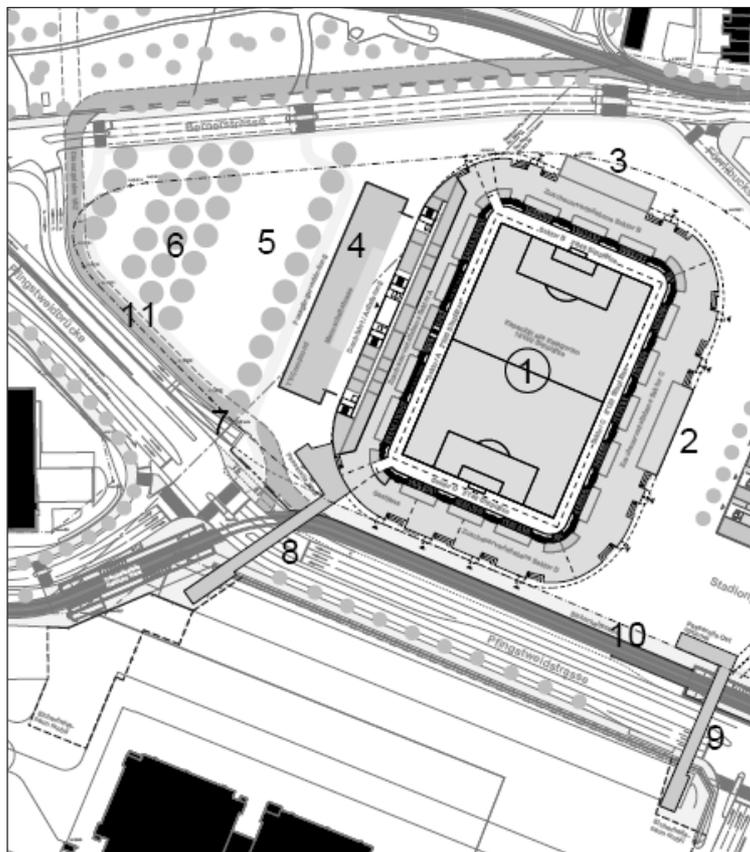


Abbildung 6: Grundriss Stadion und Areal West

Legende zu Abbildung 6

1. Stadiongebäude
2. Stadionrestaurant
3. Sportbar
4. TV-Compound
5. Parkierung
6. Abstellräume Polizei und Sanität
7. Zufahrt zu UG-Parkierung
8. Passerelle West
9. Passerelle Ost
10. Einzäunung entlang Pfungstweistrasse
11. Raumreserve VBZ-Gleise

Das Stadionlayout zeigt ein geschlossenes Stadion mit nur einem Untergeschoss für die PW-Parkierung (wegen der Grundwasserhöhe), einer maximalen Gebäudehöhe von rund 25 m. Der TV-Compound wird seitlich neben dem Stadion untergebracht und wird aus Sicherheitsgründen umzäunt. Damit liegt das Spielfeld auf Ebene des gewachsenen Terrains und ist ab Strassenniveau zugänglich.

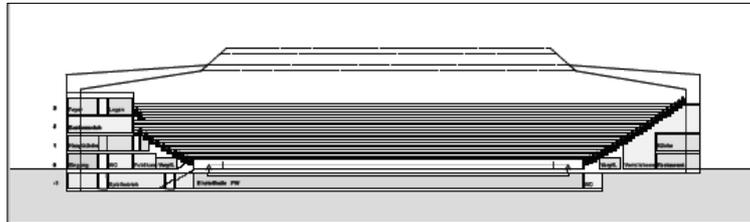


Abbildung 7: Querschnitt Stadion

Die wichtigsten Kennzahlen des Raumprogrammes sind:

Zuschaueranlagen

- 16 000 Sitzplätze oder 12 400 Sitz- und 3600 Stehplätze, davon
- 80 Behindertenplätze
- 128 Präsidentensitze
- 156 Logenplätze
- 500 Businessplätze
- 500 Gönnerplätze
- 135 Medienplätze

VIP-Bereich

- 12 Logen zu 10 Personen
- 2 Logen zu 18 Personen
- 1 × 800 m² Businessclub
- insgesamt 470 m² Gönnerclubs (2 × 200 m² und 1 × 70 m²)

Gastronomie

- Produktionsküche
- Anrichten und Satellitenküchen im VIP-Bereich
- 14 Verpflegungsstationen
- Stadionrestaurant (Mieterausbau) für 280 Personen
- Sportbar für 400 Personen
- Einstellhalle
- 367 Parkplätze (Tiefgarage)

Stadionumgang

- Passerelle West für direkten Zugang der Gastfans
- Passerelle Ost als Übergang zu den Publikumsparkplätzen, optional
- 1700 m² Compound für Mannschaftsbusse und TV-Fahrzeuge
- 100 Parkplätze
- 750 m² Bereitschaftsraum für Polizei
- 1500 m² Sanitätshilfsstelle
- WC-Anlagen in den Zugangsbereichen

Die Machbarkeitsstudie Raumprogramm zeigt, dass ein Fussballstadion auf dem zur Verfügung stehenden Raum optimal realisierbar ist.

4.3 Erschliessung, TV-Compound, Parkierung

Erschliessung und motorisierter Individualverkehr

Die Tiefgarage des Stadions ist über einen leistungsfähigen Knoten bei der Verknüpfung der Pflingstweidstrasse und der Bernerstrasse erschlossen und erfolgt auf dem Areal West über eine angebundene Stichstrasse entlang der Pflingstweidstrasse. Es gibt keine Verbindung der Parkgarage mit der Bernerstrasse Ost.

Der Anschluss weist für alle massgebenden Fälle (Alltag, Spiele im Regelfall und im Risikofall) ausreichende Kapazitäten auf. Weil die Pflingstweidstrasse während der Spitzenstunden stark belegt ist, müssen die entsprechenden Ein- und Ausfahrtrouten mit ausreichenden Stauräumen versehen werden.

Nebenerschliessungen für die Infrastrukturfläche auf dem Areal West mit Besucherparkplätzen, TV-Compound (Abstellfläche für TV-Übertragungs-LKW) u. a. m. sowie Vorfahrten, Anlieferungen usw. sind ab der Berner- und der Förrlibuckstrasse möglich. Mit Ausnahme der Feuerwehruzufahrten erfolgen alle weiteren Zufahrten von dieser Seite her, wobei die Wegfahrt so ausgebildet wird, dass nur Richtung Westen auf die Bernerstrasse eingebogen werden kann.

Parkierung

Dem Stadion werden insgesamt etwa 470 Parkplätze zugeordnet, davon 100 Parkplätze oberirdisch auf dem Areal West und etwa 370 Parkplätze unterirdisch in der Tiefgarage. In den unterirdischen Parkplätzen enthalten ist eine im Richtplan verankerte P+R-Anlage mit 100 Parkplätzen, welche bei Veranstaltungen ab 16.00 Uhr auch für übrige Nutzungen zur Verfügung stehen können. Die bei Veranstaltungen darüber hinaus für Besucher erforderlichen Parkplätze werden temporär durch Mehrfachnutzung bestehender privater Parkierungsanlagen (Firmen- und Kundinnen- und Kundenparkplätze) in der Umgebung bereitgestellt.

4.4 Sicherheit

Ein wesentlicher Bestandteil der Machbarkeitsstudie war die Sicherheitsproblematik. Die Aspekte der inneren Sicherheit wie Entfluchtung und Zugänglichkeit des Spielfelds für Sicherheitsfahrzeuge sowie der äusseren Sicherheit bei normalen und bei Risikospielen wurden untersucht. Die entsprechenden Erkenntnisse wurden in die Gesamtkonzeption integriert.

Aus Sicherheitsgründen muss bei Fussballspielen die freie Zugänglichkeit des Stadionbereichs eingeschränkt werden können. Um bei Fussballspielen den Verkehr auf der Pflingstweidstrasse (Nationalstrasse) nicht zu behindern und um die Besucherströme von der Fahrbahn fernzuhalten, ist die Passerelle West und eine massive Abzäunung bis zur Tramhaltestelle beim Stadionplatz zwingend vorzusehen. Es ist angedacht, dass die Passerelle West über die Pflingstweidstrasse direkt in den ersten Stock des Stadions und in den Gästesektor führen soll. Das ermöglicht eine klare Trennung der Fangruppen. Die (zweite) Passerelle Ost wird optional in die Projektierung aufgenommen. Mit der Passerelle Ost würden die Parkierungsanlagen auf den Arealen von EMIG (Engrosmarkt) und Migros für das Publikum erschlossen. Die Migros hat ihrerseits ein gewisses Interesse an dieser Passerelle für die Verbindung zu ihrem Areal sig-

nalisiert. Die Realisierung der Passerelle wird erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden, ob sie auch aus Sicherheitsgründen beibehalten werden muss.

Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Pfingstweidstrasse ist mit dem Strassenbauprojekt Pfingstweidstrasse im Bereich des Stadionareals eine stabile und begrünte Einzäunung vorgesehen, um auch hier den Veranstaltungsbesuchern das unkontrollierte Querens der Strasse zu verunmöglichen.

4.5 Betriebsmodell, Mitwirkung der Clubs und der FIFA

Da der Stadtrat grundsätzlich nicht gewillt ist, das Stadion allein zu finanzieren, soll dieses von einer privatrechtlich organisierten Gesellschaft finanziert und gebaut werden. In dieser Gesellschaft soll die Stadt als gewichtige Mitgeldegeberin jedoch über erheblichen Einfluss verfügen.

Das geplante Betriebsmodell sieht die Gründung einer Stadiongesellschaft vor, die sowohl für die Investitionen für den Bau des Stadions als auch für den nachfolgenden Betrieb zuständig ist. Als Gesellschaftsform steht die Aktiengesellschaft im Vordergrund. Die Stadiongesellschaft soll so früh wie möglich in die Planung und Projektierung des Stadions eingebunden werden. Die Projektentwicklung und das Projektmanagement erfolgten durch die Stadt Zürich (AHB). Nach Durchführung einer Volksabstimmung über die Finanzvorlagen für den Stadionteil und die Beteiligung an der Stadiongesellschaft übernimmt die Stadiongesellschaft die Kosten von der Stadt Zürich.

4.6 Kosten und Finanzierung

Die anfänglich im vierten Quartal 2009 für das Stadion ermittelten Kosten mussten mit 170 Mio. Franken beziffert werden. Eine überarbeitete Kostenschätzung ist im Dezember 2009 von Investitionskosten in der Höhe von 140 Mio. Franken ausgegangen. Die Kosten konnten im Verlaufe der Projektarbeit mit verschiedenen Massnahmen auf rund 128,2 Mio. Franken reduziert werden. Insbesondere wurde die gesamte Baute um ein Stockwerk gesenkt. Tiefgarage, TV-Compound, Logen und Erschliessung des Stadions konnten so vereinfacht werden.

Eine Schätzung der Baukosten für das Stadion setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	Betrag Fr.
0	Grundstück	15 456 000
1	Vorbereitungsarbeiten	2 657 000
2	Gebäude	73 257 000
3	Bauliche Betriebseinrichtung	11 473 000
4	Umgebung	11 271 000
5	Baunebenkosten inkl. Finanzierungskosten	10 741 000
9	Ausstattung	3 345 000
	Total Gesamtkosten BKP 0 bis 9 inkl. MwSt	128 200 000

Tabelle 2: Baukosten

Die reinen Stadionkosten betragen 88,7 Mio. Franken. Die Kosten für die Einstellhalle betragen 20,0 Mio. Franken. Weitere Kosten in der Höhe von 19,6 Mio. Franken entstehen für Infrastrukturbauten.

Die Kostenschätzung basiert auf einem Kostenstand per 1. April 2010. Die Genauigkeit beträgt ± 20 Prozent. Es sind darin sämtliche Kosten enthalten, welche unmittelbar mit dem Stadionbau zusammenhängen.

Zur Finanzierung der Investitionskosten (128,2 Mio. Franken für das Stadion sowie 1,7 Mio. Franken für das Areal West) und der Vorlaufkosten (rund 5 Mio. Franken) ist Kapital in der Höhe von 135 Mio. Franken notwendig. Für die Finanzierung der Investitionskosten sollen rund 50 Mio. Franken als Eigenkapital zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt konnte mit den beiden Fussballclubs eine Vereinbarung abschliessen, nach der diese bereit sind, sich mit je 2,5 Mio. Franken an der Aktiengesellschaft zu beteiligen. In Vorverhandlungen hat auch die FIFA, die bekanntlich ihren Standort in Zürich hat, eine Absichtserklärung abgegeben, sich mit einem Finanzbeitrag von 20 Mio. Franken am Stadion beteiligen zu wollen. Die entsprechenden Verhandlungen sind noch im Gang. Die FIFA würde dafür das Naming Right für die Dauer von 10 Jahren erhalten. Eine weitere Beteiligung im Umfang von 5 Mio. Franken soll über das Finanzierungsinstrument einer Volksaktie zusammenkommen. Die Bevölkerung soll sich mittels Aktien am neuen Fussballstadion beteiligen können. Da mit dieser Aktiengesellschaft keine Dividenden angestrebt werden, sollen die Inhaber von Volksaktien mit geeigneten Vorzugsleistungen wie z. B. Bevorzugung beim Ticketkauf für besonders attraktive Spiele wie Derbys oder internationale Treffen, garantierte Sitzplätze oder anderes mehr belohnt werden. Die restlichen 85 Mio. Franken müssen als Fremdkapital beschafft werden.

Kapital	Beschreibung	Betrag
Fremdkapital	Darlehen	85 000 000
Eigenkapital	Stadt Zürich	20 000 000
	Clubs	5 000 000
	FIFA	20 000 000
	Dritte	5 000 000
Total		135 000 000

Tabelle 3: Finanzierung

Da das notwendige Fremdkapital wegen der praktischen Unverkäuflichkeit eines Fussballstadions kaum von einer Bank finanziert wird, ist angedacht, dass die Stadt der Stadiongesellschaft das Darlehen zu einem marktüblichen Zins gibt.

4.7 Businessplan

Mit dem Businessplan errechnete die Taskforce aufgrund der Kostenschätzung des Stadions, der Investitionsbeiträge und der Erfahrungen beim Betrieb des Stadions Letzigrund die wahrscheinlichen Kosten (Personal- und Sachkosten, Rückstellungen und Zinsen) und Erträge (Miete der Clubs, Catering/Gastronomie und Anlässe) des Stadionbetriebs und damit des jährlichen Gewinns bzw. Defizits. Der Businessplan geht von jährlichen Mietzahlungen der beiden Clubs zusammen in der Höhe von 3 bis 5 Mio. Franken aus. Je nach Miethöhe beläuft sich das jährliche Betriebsdefizit auf 4 bis 6 Mio. Franken. Da sich kein Geldgeber abzeichnet, der dieses Defizit übernimmt, müsste dieses über jährliche Betriebszuschüsse von der Stadt getragen werden. Die Höhe dieser Betriebszuschüsse als jährlich wiederkehrende Ausgabe wird dem obligatorischen Referendum unterstehen und somit eine Gemeindeabstimmung bedingen.

Position	Betrag in Fr.
Personal- und Sachkosten	-5 400 000
Rückstellungen	-3 700 000
Zinsen	-2 550 000
Total Aufwand	-11 650 000
Werbung	700 000
Catering/Gastronomie	958 000
Anlässe (z. B. Club- und Firmenanlässe)	900 000
Ergebnis vor Miete Clubs	-9 092 000
Miete Clubs	3 000 000 bis 5 000 000
Ergebnis nach Miete Clubs finanziert durch Beiträge der Stadt	-6 092 000 bis -4 092 000

Tabelle 4: Businessplan Stadion

Über alles gesehen ist mit folgenden Aufwendungen für den Stadionteil für die Stadt Zürich zu rechnen:

Thema	Beschreibung	Geschätztes Engagement
Einmalige Ausgaben Übertrag Grundstück vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen	32 608 m ² Fläche	Einmalig 30,8 Mio. Franken
Beteiligung	Beteiligung am Eigenkapital der Stadiongesellschaft	Einmalig 20 Mio. Franken
Darlehen	Gewährung eines Darlehens an die Stadiongesellschaft zu marktkonformen Zinsen	Einmalig 85 Mio. Franken
Jährlich wiederkehrender Betrag	Gewährung eines jährlich wiederkehrenden Beitrags	Wiederkehrend 4 bis 6 Mio. Franken

Tabelle 5: Beiträge der öffentlichen Hand für Stadion

5. Projektteil Wohnsiedlung

5.1 Einleitung

Mit dem Kauf des Hardturmareals und der damit erworbenen Landreserve hat der Stadtrat die Absicht verbunden, in Zürich-West nebst dem Stadion eine neue kommunale Wohnsiedlung zu erstellen. Im Sinne des Legislatorschwerpunkts 2006 bis 2010 «Planen und Bauen für die Stadt von morgen» soll auf den angespannten Wohnungsmarkt reagiert und weiterer preiswerter Wohnraum geschaffen werden.

Der zum Wohnen geeignete Bereich befindet sich im östlichen Teil des Hardturmareals. Hier lässt sich eine rund 9500 m² grosse Parzelle ausscheiden, die eine Wohnüberbauung in einem Abstand von etwa 30 m zum geplanten Stadion erlaubt. Das Grundstück ist trotz dezentraler Lage hervorragend vom öffentlichen Verkehr (2 Tramlinien) erschlossen und eignet sich gut für den Wohnungsbau. Limmat und Sportanlage Hardhof bieten attraktiven Freiraum in nächster Umgebung.

Nördlich der Förrlibuckstrasse befindet sich die seit Jahrzehnten bestehende Wohnüberbauung der à-Porta-Stiftung. Unmittelbar östlich angrenzend sind auf dem Areal «Hardturm-Park» die Wohn- und Geschäftshäuser der Hardturm Immobilien AG und der Prospera AG geplant. Aufgrund der regen Bautätigkeit wird die Anzahl Wohnungen im Quartier in den nächsten Jahren noch markant steigen.

5.2 Städtebauliche Situation

Die Setzung der Wohnüberbauung ist das Resultat einer breit geführten Auslegeordnung, ausgelotet auf der Basis einer optimalen Stadionpositionierung. Der Wohnungsbau soll sich mit sieben Vollgeschossen in die angrenzende Baustruktur zwischen Hardturm-Park und der Blockrandbebauung der à-Porta-Stiftung einordnen. Gleichzeitig erhält die Überbauung eine prominente Position am neuen Stadionplatz und kann diesen auch im Alltag als urbanen Stadtplatz von Zürich-West erlebbar und benutzbar machen.

Auf die Überbauung des Sportwegs muss verzichtet werden. Die Umlegung der bestehenden Kanalbauten (ein doppelt geführter Entlastungskanal von etwa 6 auf 3 m Querschnitt), Werkleitungen (Hauptstromleitungen) sowie der Döltschibach hätten Kosten in zweistelliger Millionenhöhe verursacht. Aus dieser Gegebenheit entstand die Formgebung für die städtische Wohnüberbauung und erzeugt damit auf der östlichen Seite eine trichterartige Öffnung zum eigentlichen Stadionplatz hin. Dieser öffentliche Raum kann zum einen als begrünter Vorplatz zwischen dem städtischen Wohnblock und der benachbarten Überbauung Hardturm-Park dienen und zum anderen als Bindeglied zwischen den Wohnsiedlungen und dem offenen Stadionplatz.

Das Land liegt heute in der Zone Z5, der vorgeschriebene Wohnanteil beträgt 0 Prozent, der Freiflächenanteil 30 Prozent. Gemäss Grundordnung der Bau- und Zonenordnung sind fünf Vollgeschosse zulässig, mit der Arealfläche von etwa 9500 m² kann aber eine Arealüberbauung mit sieben Geschossen realisiert werden. Wie schon beim dahingefallenen Stadionprojekt ist der Sportweg samt Baulinie aufzuheben. Die Baulinie im Bereich Förrlibuckstrasse und Stadionplatz ist anzupassen. Die projektierten Baulinien sehen vor, die Baulinien von Förrlibuck- und Pfingstweidstrasse zu schliessen.

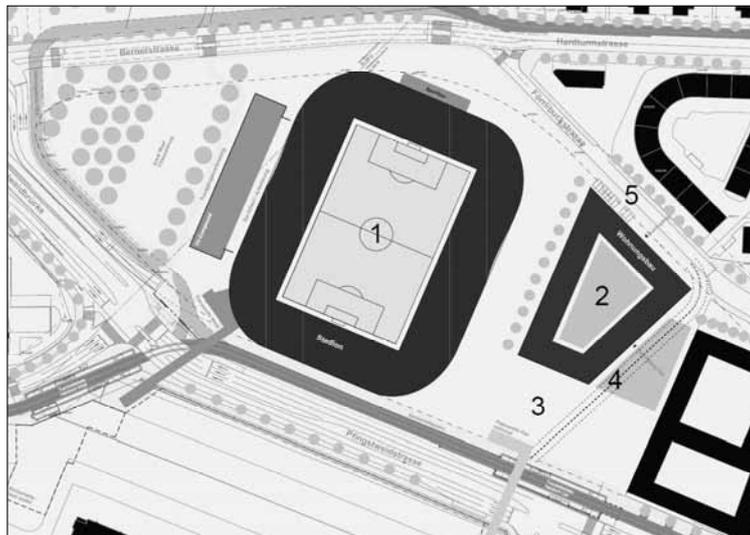


Abbildung 8 Dachaufsicht Stadion und Wohnbau

Legende zu Abbildung 8

1 Stadiongebäude

2 Wohngebäude mit Innenhof

3 Stadionplatz

4 unterirdisch (punktierter Linien): Entlastungskanäle, Döltschibach

5 Zufahrt Tiefgarage Wohnen

5.3 Konzept und Raumprogramm der Wohnsiedlung

In den sechs Obergeschossen der Wohnsiedlung lassen sich auf rund 15 000 m² vermietbarer Wohnfläche etwa 160 Wohnungen realisieren. Im Erdgeschoss könnten die Nebenräume für die Wohnungen (Waschküchen, Veloräume und ein Gemeinschaftsraum) sowie rund 1800 m² Fläche für Gewerbe, Ateliers, Laden, Kinderkrippe usw. angeordnet werden. Die Gewerbenutzungen werden zu gegebener Zeit in Abstimmung auf die EG-Nutzungen des benachbarten Hardturm-Parks bestimmt und sollen ein attraktives und im Alltag belebtes Umfeld schaffen sowie Quartierbedürfnisse abdecken. Im Gegenzug bildet der Hof einen ruhigen, geschützten Grün- und Freiraum für die Bewohner.

Mit einer geeigneten Bebauungsstruktur, insbesondere mit einem ruhigen Innenhof, lässt sich den Immissionen des Individualverkehrs und den Anlässen im neuen Fussballstadion begegnen und die nötige Wohnqualität auch für Familien erreichen. Daher ist auch ein auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichteter Wohnungsmix gerechtfertigt.

Die Überbauung soll im Standard von Minergie-P-Eco realisiert werden. Zur Erlangung von Überbauungsvorschlägen ist ein offener Projektwettbewerb vorgesehen, dem folgendes Raumprogramm zugrunde liegt:

	Fläche etwa	in %
2½-Zimmer-Wohnung	65 m ²	20
3½-Zimmer-Wohnung	85 m ²	25
4½-Zimmer-Wohnung	105 m ²	50
5½-Zimmer-Wohnung	120 m ²	5
Gewerberäume	1800 m ²	
Unterniveau-Parkplätze	120 Plätze	
Aussenparkierung	8 Plätze	

Tabelle 6: Raumprogramm Wohnüberbauung

Rund 1/3 der Wohnungen soll für bescheidenere Einkommen subventioniert werden. Die Investitionskosten der neuen Wohnsiedlung dürfen deshalb die Kostenlimite der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung nicht überschreiten.

Mit den Nutzungen im Erdgeschoss soll für die Wohnungen ein räumlicher Abstand zu den zeitweise intensiv öffentlich genutzten Zonen entlang des Stadions geschaffen werden. Die Parkierung kann im Untergeschoss unter der Wohnsiedlung und/oder zusätzlich unter dem Zwischenraum zum Stadion hin eingeplant werden. Die Garage wird über die Förrlibuckstrasse erschlossen. Da die Wohnüberbauung sehr gut mit dem ÖV erschlossen ist, soll das Parkregime und die Dimensionierung der Parkierungsanlage auf das Minimum nach neuer Parkplatzverordnung beschränkt werden.



Abbildung 9: Grundrisse EG, OG und UG, Wohnbau gemäss Testplanung

5.4 Kosten, Finanzierung

Ausgehend von einer Überbauung im Minergie-P-Eco-Standard mit rund 160 Wohneinheiten und dem aufgeführten Raumprogramm ist mit folgenden Investitionskosten zu rechnen:

	etwa Fr.	etwa Fr.
Erstellungskosten Wohnungen	61 150 000	
Erstellungskosten Gewerbe	8 100 000	
Erstellungskosten UN-Garage	3 750 000	73 000 000
Landanteil		11 500 000
15% Reserven		12 450 000
Gesamtkredit		96 950 000

Tabelle 7: Gesamtkosten Wohnüberbauung

Die Mietzinse werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung berechnet. Bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von derzeit 3 Prozent zur Verzinsung der Anlagekosten (ohne Reserven) und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswerts werden sich die kostendeckenden Nettomietzinse für die Wohnungen in folgender Grössenordnung bewegen:

Wohnungskategorie	Wohnfläche etwa	Ø Nettomietzins Fr./Monat freitragend	Ø Nettomietzins Fr./Monat subventioniert
2½-Zimmer-Wohnung	65 m ²	1450	1110
3½-Zimmer-Wohnung	85 m ²	1780	1360
4½-Zimmer-Wohnung	105 m ²	2110	1620
5½-Zimmer-Wohnung	120 m ²	2560	2210

Tabelle 8 approx. Mietzinse Wohnüberbauung

Die Mieten entsprechen einem Ansatz von rund Fr. 250.-/m² im Jahr. Die Mietzinse für die Gewerbeflächen dürften sich in einer ähnlichen Grössenordnung bewegen.

Landwert, Übertragung ins Verwaltungsvermögen

Beim gemeinnützigen Wohnungsbau berechnet sich der Landwert nach den «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» (StRB Nr. 3251/1965). Er bestimmt sich in Prozenten der Gesamtanlagekosten (Baukosten plus Land), wobei die baurechtliche Ausnützung berücksichtigt wird. Für die vorliegende Überbauung gilt der gleiche Ansatz wie bei der Baurechtsabgabe an gemeinnützige Bauträger.

Auf Anweisung des Kantons im Zusammenhang mit der Neubewertung des städtischen Grundeigentums im Finanzvermögen sind seit 1. Januar 2009 jene Grundstücke, die der Wohnbauförderung dienen, wegen der damit verbundenen öffentlichen Aufgabenerfüllung ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.

Das Land für die neue Wohnsiedlung im Hardturm ist somit vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen. Der heutige Buchwert des Landes beträgt rund 9 Mio. Franken. Der künftige Buchwert der Wohnsiedlung (vorerwähnter Richtlinienlandwert) beläuft sich voraussichtlich auf rund 11,5 Mio. Franken, so dass aus der Übertragung ins Verwaltungsvermögen keine Abschreibung resultiert. Die Führung der Wohnsiedlungen im Verwaltungsvermögen und die damit verbundenen ordentlichen Abschreibungen ziehen keine Belastung des städtischen Haushalts nach sich, da die Wohnsiedlungen im geschlossenen Rechnungskreis 2031 zusammengefasst sind und selbsttragend bewirtschaftet werden.

6. Projektteil Stadionplatz und Freiräume

6.1 Stadionplatz

Der Stadionplatz ist als polyvalent nutzbarer, sorgfältig gestalteter Freiraum ausgebildet. Die Gestaltung des Stadionplatzes ist Bestandteil des Stadionwettbewerbs, unter Berücksichtigung einerseits der Sicherheit im Matchfall und andererseits einer vielfältigen urbanen Alltagsbenutzung.

In Bezug zur Stadionnutzung muss der Platz robust gebaut sein. Von der Gestaltung und Möblierung her muss der Stadionplatz eine ungehinderte Befüllung bzw. Entleerung des Stadions ermöglichen, um den Rahmenbedingungen der Sicherheit zu genügen. Der Stadionplatz wird auf der Südseite gegen die Fahrspuren der Pfingstweidstrasse (Nationalstrasse) mit einem Zaun abgesichert. Bei den Fussgängerübergängen sind Tore ausgebildet, die im Alltag offen sind. Im Matchfall kann der Fussgänger im Bereich des Stadions die Pfingstweidstrasse nur über die Passerelle West und optional über die Passerelle Ost sowie beim nächsten stadteinwärts gelegenen Fussgängerstreifen überqueren.

Für den Stadionplatz ist mit Investitionskosten in der Höhe von 5 Mio. Franken zu rechnen (ohne Landkostenanteil von rund 2,6 Mio. Franken).

6.2 Dienstgleise VBZ

Gemäss regionalem Richtplan ist für das geplante Depot Aargauerstrasse ein Dienstgleis vorzusehen, das die Verbindung von der Aargauerstrasse in die Hardturmstrasse sicherstellt. In der städtebaulichen Machbarkeitsstudie ist auf dem Areal West die Fläche für ein doppelspuriges Gleisstrasse entlang der westlichen Grundstücksgrenze Pflingstweidstrasse–Bernerstrasse–Hardturmstrasse als 7 m breiter Raumkorridor vorgesehen. Diese Raumreserve bildet einen Bestandteil des Areals West.

6.3 Übrige Umgebung

Areal West

Das Areal West soll als strategische Landreserve vorläufig frei von Bauten bleiben. Zum einen wird das Stadion als Landmark die Einfahrt von Zürich prägen, und zum andern kann das Areal West multifunktional dem Stadion (Matchfall) und dem Quartier (Alltag) dienen. 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 Hardhofes und der Limmat schaffen.

Auf dem Areal West werden für die geplanten Nutzungen Investitionen in der Höhe von 1,7 Mio. Franken getätigt, soweit sie dem Stadion dienen, sollen sie zulasten der Stadiongesellschaft gehen.

Retention

Der Stadionplatz und der stadionnahe Teil des Areal West weisen aus funktionalen Gründen einen hohen Anteil an versiegelten Flächen auf. Eine Versickerung über begrünte Flächen (Oberbodenpassage) ist wegen der Höhenlage des Grundwasserstroms und der Nachbarschaft zur Grundwasserfassung nicht möglich. Dies erfordert die Erarbeitung eines umfassenden und innovativen Regenwassermanagements.

Tramwendeschleife

Die Tramwendeschleife ist Bindeglied zum Hardhof und zum Limmatufer und wird als durchlässiger Raum mit physischer und optischer Beziehung zur Limmat in die Projektentwicklung des Stadions einbezogen: Eine Platzierung des erforderlichen Retentionsbauwerks zur Speicherung des nicht versickerbaren Platzwassers aus dem Areal des Stadions ist mit der gestalterischen Aufwertung der Tramwendeschleife hier möglich.

7. Gesamte Investitionskosten Hardtumareal

7.1 Einleitung

Ein auf Bauökonomie spezialisiertes Büro berechnete im Auftrag der Taskforce Stadion Zürich alle Kosten, welche für die Realisierung des Stadions anfallen werden. Dazu gehören nicht nur die Kosten für den Bau und die Einrichtung des Stadions selbst, sondern auch die Erschliessungskosten (Verkehr, Änderungen an der Verkehrsführung, Passarellen, Sicherheitselemente, Strom, Wasser usw.), die

Gestaltung der Umgebung und anderes mehr. Dasselbe gilt analog für die Wohnsiedlung, deren Kosten durch das Amt für Hochbauten erhoben worden sind, sowie für Gestaltung und Ausbau des Areals West sowie des Stadionplatzes. Verschiedene Kosten sind noch nicht detailliert erfasst wie allfällige archäologische Grabungen, Retentionslösung, Gestaltung Tramwendschleife Hardturm und anderes mehr. Zu den Gesamtkosten zählen auch die Planungs- und Projektierungskosten bis und mit erweitertem Vorprojekt sowie die stadtintern anfallenden Kosten für die Erarbeitung der neuen Sonderbauvorschriften.

7.2 Vorinvestitionen

Im Zusammenhang mit der geplanten Arealnutzung sind folgende Vorinvestitionen notwendig (diese waren schon Bestandteil der Gemeindeabstimmung von 2003), damit das Areal für die geplante Nutzung mit Stadion und Wohnsiedlung zur Verfügung steht:

Abbruch Parkhaus Hardturm	2,6 Mio. Franken
Altlastenbereinigung	7,0 Mio. Franken

Diese Kosten werden durch die Stadt als Vorleistung für die Bereitstellung des Areals aus allgemeinen Mitteln finanziert und sollen nicht den Projektteilen Stadion und Wohnungsbau weiterbelastet werden. Der ebenfalls in der Gemeindeabstimmung von 2003 bewilligte Betrag von Fr. 1 300 000.- für die Abschreibung des Buchwertes des Parkhauses Hardturm ist neu in den Grundstückskosten eingerechnet (siehe dazu Tabelle 9 nachfolgend).

7.3 Aufteilung Grundstückskosten

Mit der Realisierung des Stadions müssen die Grundstückskosten der einzelnen Arealteile ermittelt werden. Die bisher der Stadt Zürich gehörenden Grundstücke sowie die neu von der CS erworbenen Grundstücke sind aktuell dem Finanzvermögen zugewiesen. Sie sollen entsprechend ihrer Nutzung später mit den Finanzierungsvorlagen für Stadion und Wohnungsbau zum grösseren Teil dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werden.

Grundstück	Kat.-Nr.	Flächen ¹	Buchwert in Fr.
Bisherige städtische Grundstücke	AL8189 AU6870	12 913 m ² 3 398 m ²	1 300 000 0
Neu von der CS bzw. der Stadion Zürich AG erworbene Grundstücke	AU5994 AU5993	11 951 m ² 27 981 m ²	50 200 000
Abzüglich Landabtretung an Projekt Tram Zürich-West		-1 643 m ²	0
Total		54 600 m²	51 500 000

Tabelle 9: Grundstückskosten und Buchwert

¹ Flächenannahmen vor Vermessung

Die folgende Tabelle zeigt die kreditrechtliche Behandlung der Grundstücksteile auf:

Areal	Fläche ¹	Kreditrechtliche Behandlung	Wert in Fr.	Zuweisung
Stadion	32 608 m ²	Das Grundstück wird vom Finanzins Verwaltungsvermögen übertragen und zulasten der Stadt Zürich abgeschrieben. Es ist eine entsprechende Ausgabenbewilligung notwendig. Das Grundstück wird der Stadiongesellschaft zu einem symbolischen Baurechtszins zur Verfügung gestellt.	30 757 000	Immobilienbewirtschaftung der Stadt Zürich

Areal	Fläche ¹	Kreditrechtliche Behandlung	Wert in Fr.	Zuweisung
Wohnungsbau	9 551 m ²	Auf dem Grundstück wird eine städtische Wohnsiedlung realisiert. Das Grundstück wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen (Spezialregelung: Keine Abschreibung auf Landwert). Es ist eine entsprechende Ausgabenbewilligung notwendig.	9 009 000	Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich
Stadionplatz	2 673 m ²	Das Grundstück wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen und zulasten der Stadt Zürich abgeschrieben. Es ist eine entsprechende Ausgabenbewilligung notwendig.	2 521 000	Tiefbauamt der Stadt Zürich
Areal West	9 768 m ²	Das Grundstück verbleibt als Landreserve im Finanzvermögen. Es ist denkbar, dass auf diesem Teil des Areals in Zukunft beispielsweise Gewerberäume realisiert werden. Im Zusammenhang mit dem Stadion zu realisierende Bauten (z. B. TV-Compound) werden durch die Stadiongesellschaft finanziert (siehe Investition). Das Grundstück wird der Stadiongesellschaft mietweise zur Verfügung gestellt (siehe Business Plan).	9 213 000	Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich
Total	54 600 m²		51 500 000	

Tabelle 10: Kreditrechtliche Behandlung der Grundstücke

¹ Flächenannahmen vor Vermessung

7.4 Zuständigkeit

Die Nutzung des Hardturmareals ist politisch als Gesamtpaket zu betrachten, bestehen doch vielfältige Schnittstellen und Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Projektteilen. Um die beiden Hauptprojekteile Stadion und Wohnungsbau finanzrechtlich korrekt und transparent ausweisen zu können, sind diese in zwei getrennten Vorlagen darzustellen. Dieses Splitting gilt bereits für die Planungs- und Projektierungskosten gemäss dieser Vorlage. Beide Projektteile sollen dem Gemeinderat und der Gemeindeabstimmung miteinander zum Entscheid vorgelegt werden. Damit wird dem Souverän ermöglicht, zu beiden Vorlagen je einzeln abstimmen zu können. Dieses Vorgehen ist jedoch mit dem Risiko behaftet, dass bei Ablehnung des Projektteils Stadion die CS ihr Rückkaufsrecht ausüben könnte. In diesem Fall müsste das gesamte Projekt einer Neubeurteilung unterzogen werden.

Aufgrund der mit beiden Projektteilen verbundenen Kosten (Investitionskosten, Finanzierungsbeiträge usw.) liegt die Zuständigkeit im Bereich des obligatorischen Referendums, d. h., dass obligatorisch eine Volksabstimmung durchzuführen ist.

8 Planungsrechtlicher, politischer und baulicher Terminplan

Heute ist das Hardturmareal mit Sonderbauvorschriften (SBV) und einem Gestaltungsplan belegt. Es ist vorgesehen, die aktuellen SBV und den Gestaltungsplan aufzuheben und gleichzeitig neue Sonderbauvorschriften für das Areal zu erlassen. Die neuen SBV werden u. a. die Ausmasse und Höhe des Stadions und der Wohnsiedlung regeln. Sie sollen parallel zur Durchführung der Wettbewerbe für das Stadion und für die Wohnsiedlung ausgearbeitet und mit vertieften Abklärungen zur Umweltverträglichkeit verbunden werden. Die Zuständigkeit für den Erlass der neuen SBV liegt in der Kompetenz des Gemeinderates.

Der Budgetkredit für die vom Gemeinderat zu bewilligende Aufstockung des Planungs- und Projektierungskredits auf insgesamt 10,7 Mio. Franken ist im Budget 2010 nicht enthalten. Dem Gemeinderat wird deshalb mit dieser Vorlage kreditschaffend der notwendige Budgetkredit beantragt. Für die begleitenden Planungsarbeiten für den Stadionplatz beantragt auch das Tiefbauamt einen kreditschaffenden Budgetkredit für das laufende Jahr.

10. Schlussbemerkungen

Die Ausführungen und der in dieser Vorlage dargestellte Projektstand beruhen auf dem aktuellen Planungsstand einer Machbarkeitsstudie mit grober Kostenschätzung und bedürfen noch weiterer Abklärungen und vertiefter Detailerarbeitung im Sinne einer fortlaufenden und weiterführenden Projektierung. Insbesondere die Kostenseite basiert erst auf einer Kostenbetrachtung nach Makroelementen und nicht auf Ausschreibungs- oder Offertstellungswerten.

Mit diesem Vorgehen soll es dem Gemeinderat ermöglicht werden, bereits in einem sehr frühen Projektstand Einfluss auf das Projekt nehmen zu können. Dabei dürfen jedoch die Gestaltungsfreiheit des geplanten Wettbewerbs und die weitere Konkretisierung des Projekts mit den notwendigen Veränderungen und Anpassungen nicht verunmöglicht werden.

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Finanzdepartements und dem Vorsteher des Schul- und Sportdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 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 2010 folgende zusätzliche Projektierungskredite bewilligt:

a) Amt für Hochbauten	Fr.
Konto Nr. 4020.3182 0000, Entschädigungen für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter	650 000
b) Liegenschaftsverwaltung	
Konto Nr. 2031.0031820001, Entschädigungen für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter	150 000
c) Tiefbauamt	
Konto Nr. 3515/31800044, Honorare	10 000

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

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy

