



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 5. März 2025

GR Nr. 2025/75

Immobilien Stadt Zürich und Sportamt, Abgabe eines Teils des Letzigrund-Areals im Baurecht an den Leichtathletik-Club Zürich, Investitionsbeitrag und Betriebsbeitrag für den Bau und Betrieb einer Leichtathletikhalle

1. Zweck der Vorlage

Dem Leichtathletik-Club Zürich (LCZ) soll es durch ein Baurecht ermöglicht werden, im nordwestlichen, rund 4600 m² grossen Teil des städtischen Letzigrund-Areals eine Leichtathletikhalle zu erstellen. Indem Leichtathletik im Letzigrund gebündelt wird, können für andere Sportvereine mehr Trainingszeiten im Sportzentrum Sihlhölzli geschaffen werden. Die Stadt will sich deshalb am Bau und Betrieb der neuen Halle beteiligen.

Dem Gemeinderat werden zuhanden der Stimmberechtigten ergänzend zur Genehmigung des Baurechtsvertrags neue einmalige Ausgaben von Fr. 24 407 500.– beantragt:

- ein jährlicher Einnahmeverzicht von Fr. 108 150.– für eine Dauer von 50 Jahren (insgesamt Fr. 5 407 500.–),
- ein einmaliger Investitionsbeitrag von Fr. 7 000 000.– sowie
- jährliche Betriebsbeiträge von Fr. 300 000.– (höchstens Fr. 400 000.–) für eine Dauer von 30 Jahren (insgesamt maximal Fr. 12 000 000.–).

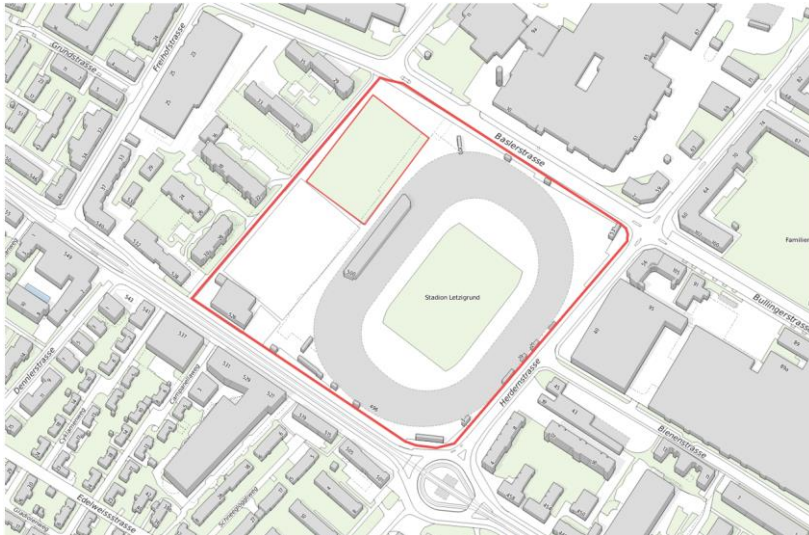
2. Ausgangslage

Der LCZ mit seinen rund 700 Mitgliedern gehört zu den grössten Leichtathletik-Organisationen der Schweiz und ist einer der bedeutendsten Sportvereine in der Stadt Zürich. Der Verein für Grossveranstaltungen des Leichtathletik-Clubs Zürich (VfG-LCZ) organisiert das jährlich stattfindende Leichtathletikmeeting «Weltklasse Zürich» im Stadion Letzigrund, das 2028 zum 100. Mal ausgetragen wird.

LCZ und VfG-LCZ planen zur Verbesserung der Trainingsinfrastruktur sowie zur langfristigen Sicherung der Leichtathletik und von «Weltklasse Zürich» in der Stadt Zürich den Bau einer Leichtathletikhalle auf dem unbebauten städtischen Areal im Nordwesten neben dem Stadion Letzigrund (im Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich [IMMO]). Die rund 4600 m² grosse Fläche der Letzigrund-Parzelle AL8141, die insgesamt 67 460 m² umfasst, soll der Gesellschaft für die Dauer von 50 Jahren im Baurecht mit zwei Verlängerungsoptionen von je 15 Jahren abgegeben werden. Die Zuwegung zur Halle wird mit einer Nutzungsvereinbarung geregelt.



2/12



Die geplante Leichtathletikhalle soll in erster Linie dem LCZ und den anderen Stadtzürcher Leichtathletikvereinen, insbesondere auch dem Jugendsport, bessere Trainingsbedingungen ermöglichen. Zudem sollen damit für andere Sportvereine mehr Trainingszeiten im Sportzentrum Sihlhölzli geschaffen werden. Mit Photovoltaik und Biodiversitätsflächen leistet die Anlage einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Quartiers.

Für die Realisierung der Leichtathletikhalle wird mit Investitionskosten von 21 Millionen Franken gerechnet, die von Bund und Kanton Zürich (zusammen anteilig zu rund einem Drittel), von der Stadt Zürich (anteilig zu einem Drittel) und von der Gesellschaft bzw. Private (zusammen anteilig zu rund einem Drittel) finanziert werden sollen (siehe Abschnitt 5.1). Die Kostenangaben beruhen auf einer Machbarkeitsstudie von HSSP AG, Zürich. Ein ausgearbeitetes Bauprojekt liegt noch nicht vor.

Die Stadt unterstützt den Bau der Leichtathletikhalle mit der Abgabe von Land im Baurecht (Regelung im Baurechtsvertrag zwischen der Stadt [IMMO] und der Gesellschaft, siehe Abschnitt 6) und einem Investitionsbeitrag von 7 Millionen Franken (Regelung im Vertrag über die Gewährung eines Investitionsbeitrags zwischen der Stadt [Schul- und Sportdepartement] und der Gesellschaft, siehe Abschnitt 7). Zudem leistet die Stadt einen jährlichen Betriebsbeitrag von Fr. 300 000.– während 30 Jahren zur Deckung der laufenden Betriebskosten der Leichtathletikhalle (Regelung im Betriebsbeitragsvertrag zwischen der Stadt [Schul- und Sportdepartement] und der Gesellschaft, siehe Abschnitt 8). Dieser Betrag kann bis auf maximal Fr. 400 000.– erhöht werden.

3. Gestaltungsplan

Die für das Baurecht vorgesehene Fläche liegt wie das Stadion Letzigrund im Perimeter des rechtskräftigen UVP-pflichtigen privaten Gestaltungsplans Stadion Letzigrund (AS 701.585). Die Realisierung der Leichtathletikhalle bedingt eine Ergänzung (Teilrevision) des bestehen-



3/12

den Gestaltungsplans durch den Gemeinderat. Das Projekt muss daher auch die Anforderungen einer besonders guten Gestaltung erfüllen. Da die Leichtathletikhalle zu keiner relevanten Änderung der Umweltbelastung führt, unterliegt die Gestaltungsplan-Revision keiner UVP-Pflicht. Sollte der Gemeinderat der Revision nicht zustimmen oder im Falle eines Referendums die Stimmbevölkerung diese ablehnen, gilt weiterhin der bestehende Gestaltungsplan.

4. Betrieb der Trainingshalle

Geplant ist eine multifunktionale Leichtathletikhalle, die sowohl als Trainingszentrum für den LCZ und die anderen Zürcher Leichtathletikvereine und nach Verfügbarkeit auch anderen Sportvereinen zur Verfügung steht, dem Jugend-, Nachwuchs- und Elitesport der Leichtathletik aus Stadt und Kanton Zürich dient und das bereits im Stadion Letzigrund bestehende nationale Leistungszentrum Leichtathletik aufwertet. Die Halle bietet zudem gute Voraussetzungen für Leichtathletik-spezifische Schulsportstunden.

Die Leichtathletikhalle soll über eine durch LCZ und VfG-LCZ noch zu gründende Aktiengesellschaft betrieben werden. Der Stadt Zürich wurde ein Sitz im Verwaltungsrat dieser Gesellschaft angeboten.

Abgesehen vom Trainingsbetrieb sollen auch kleine, nicht publikumswirksame Leichtathletikanlässe (z. B. Nachwuchs-Wettkämpfe) möglich sein, ebenso einzelne Disziplinen-Wettkämpfe für alle Altersgruppen.

Die Halle darf weder den Fussballbetrieb noch Grossanlässe wie «Openair-Konzerte» im Stadion Letzigrund massgeblich behindern, sondern sollte, wenn immer möglich, Synergien schaffen – insbesondere mit Weltklasse Zürich, z. B. als Hospitality Area oder Crewcatering-Bereich.

Vorteile der neuen Trainingshalle:

- **Abbau von «Wartelisten» in der Leichtathletik.** Mehr Kinder und Jugendliche können in die Vereine aufgenommen werden.
- **Nachwuchs-, Breiten- und Spitzenathletik «unter einem Dach».** Kinder und Leichtathletikstars trainieren gemeinsam am gleichen Ort. Damit unterstützt die Halle die wichtige Vorbildfunktion der Kaderathletinnen und -athleten gegenüber der nächsten Leichtathletik-Generation. Diese wird motiviert, ebenso gut zu werden. Der Zugang zu professionellen Trainingsmöglichkeiten fördert zudem die körperliche und mentale Gesundheit von Kindern und Jugendlichen.
- **Inklusion.** Leichtathletik eignet sich wie kaum eine andere Sportart für die Inklusion von Menschen mit Behinderungen und von Kindern und Jugendlichen aus anderen Ländern. Die Ausweitung der Betreuungskapazitäten dank der Trainingshalle ermöglicht einen höheren Grad an Inklusion in den Leichtathletik-Vereinen.
- **Standortstärkung.** Das bestehende Nationale Leistungszentrum im Stadion Letzigrund wird aufgewertet und erhält mehr Gewicht. Die Leichtathletikhalle ermöglicht es, Kräfte, Wissen und Engagement bis hin zum High-Performance-Bereich noch gezielter zu bündeln und Synergien innerhalb der Sportart und der Region zu nutzen.



4/12

- **Eigener Zugang auch während Konzerten und Fussballspielen gewährleistet.** Das Stadion Letzigrund beherbergt die unterschiedlichsten Sport- und Kulturveranstaltungen. Aktuell ist es nicht möglich, den ordentlichen Tagesbetrieb der Leichtathletik während solcher Events aufrecht zu halten, weshalb im Stadion Letzigrund während rund 10 Wochen pro Jahr keine Leichtathletiktrainings- und Wettkämpfe stattfinden können.
- **Zusatznutzen für andere (Leichtathletik-)Vereine und Sportschulen.** Die neue Leichtathletikhalle schafft mehr Trainingszeiten für andere Sportvereine im Sportzentrum Sihlhölzli, weil das Leichtathletik-Training im Stadion Letzigrund zusammengezogen werden kann.
- **Ein nachhaltiges Projekt, Biodiversität und Stadtklima.** Das Bauprojekt setzt auf ökologische Materialien, die Integration von Biodiversität mittels Dach- und/oder Fassadenbegrünung sowie grosse Photovoltaikflächen. Das Ziel ist zudem, mit dem Neubau ein Netto-Null-Projekt (klimaneutral) zu realisieren.
- **Weitere Nutzungsmöglichkeiten für Dritte.** Weltklasse Zürich wird während des Meetings einen Grossteil der VIP-Hospitality in die Halle verlegen und dadurch umfangreiche und auch die Anwohnerschaft belastende Zeltauf- und abbauten einsparen. Diverse Räume könnten bei Bedarf und entsprechender Verfügbarkeit durch andere Grossveranstalter z. B. für Crewcaterings genutzt werden.
- **Quartier.** Die Quartierbevölkerung sieht sich in den kommenden Jahren mit einem veränderten Quartierbild und gemäss Richtplan mit einer merklichen Aufwertung konfrontiert. Hier leistet die Halle einen Beitrag (zusätzliches Angebot für Jugendsport und Vereine und damit auch für das Quartier, Attraktivierung Letzigrund als Gesamtangebot).

5. Finanzierung der Leichtathletikhalle

5.1 Investitionskosten

Die Kosten für den Bau der Leichtathletikhalle betragen gemäss Machbarkeitsstudie von HSSP AG, Zürich, etwa 21 Millionen Franken (einschliesslich MWST, Baukreditzinsen und Reserven). Finanziert wird die Investition durch Investitionsbeiträge (à fonds perdu), Fremdkapital (Darlehen) und Eigenkapital.

Finanzierungsbedarf	21 000 000
– Investitionskosten Halle	21 000 000
Investitionsbeiträge (à fonds perdu)	15 500 000
– Beitrag Bund und Kanton	7 000 000
– Beitrag Stadt	7 000 000
– Crowdfunding, private Spenden, Sponsoring	1 500 000
Fremdkapital	4 500 000
– Darlehen VfG-LCZ	2 000 000
– Darlehen LCZ	500 000
– Darlehen Bank	2 000 000
Eigenkapital	1 000 000
– Aktienkapital	1 000 000
Total Finanzierung	21 000 000



5/12

Die Abklärungen für einen substanziellen Beitrag des Kantons laufen derzeit. Ziel des LCZ ist, dass der Regierungsrat den Betrag bewilligt hat, wenn im Gemeinderat beraten wird. Der Betrag übersteigt jedoch die Kompetenz des Regierungsrats. Der Kantonsrat muss deshalb den Beitrag beschliessen. Ziel ist, dass der Beschluss noch vor der Volksabstimmung in der Stadt Zürich vorliegt.

Beim Bund handelt es sich um einen Kredit des Nationalen Sportanlagenkonzepts (NASAK). Aktuell läuft der NASAK-Kredit 5 bis 2027. Der nachfolgende NASAK-Kredit 6 wird vom Parlament frühestens im Verlaufe von 2026/27 beschlossen. Somit bleibt die Höhe dieses Beitrags bis zu diesem Zeitpunkt unsicher. Angemeldet im NASAK-Katalog als Projekt für die Zukunft ist die Halle bereits.

Die mit dem Crowdfunding, Spenden und Sponsoring veranschlagten Einnahmen von 1,5 Millionen Franken sind noch nicht gesichert. Mit dem Sammeln soll nach einem positiven Entscheid der Stadtzürcher Stimmberechtigten begonnen werden. Der LCZ erachtet die Chancen als realistisch, diese Beiträge einbringen zu können – über regelmässige Sponsorenläufe des LCZ, Crowdfunding- und Spendenaufrufe, Finanzierungsanfragen bei Stiftungen, Sponsoringanfragen bei Unternehmen usw.

Die Finanzierung der Investitionskosten hängt aber massgeblich vom Engagement der Stadt ab. Ohne die Übernahme von rund einem Drittel der Investitionskosten durch die Stadt ist die Finanzierung des Baus nicht möglich. Bleiben nach den Finanzierungszusagen und -massnahmen substanzielle Finanzierungslücken offen, wird das Projekt nicht realisiert. Der LCZ geht dieses Risiko ein und trägt die Planungskosten bis zu diesem Zeitpunkt auf eigenes Risiko.

5.2 Betriebskosten

Zur Ermittlung der Betriebskosten für die Halle und deren Finanzierung hat der LCZ einen Finanzplan erstellt. Aus diesem geht hervor, dass er die anfallenden Kosten für den Betrieb der Halle langfristig selber tragen kann, jedoch für die ersten 30 Jahre Betriebsbeiträge der Stadt benötigt (siehe Abschnitt 8). Die voraussichtlichen Aufwendungen und Erträge für die ersten 10 Jahre präsentieren sich wie folgt:



6/12

Plan-Erfolgsrechnung		Jahr									
Betrieb		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Betrieblicher Ertrag											
Mietertrag LCZ	1	70'000	70'000	70'000	70'000	70'000	75'250	75'250	75'250	75'250	75'250
Mietertrag andere LA-Vereine	2	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	26'875	26'875	26'875	26'875	26'875
Mietertrag Sportschulen	3	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	37'625	37'625	37'625	37'625	37'625
Mietertrag NLZ	4	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	43'000	43'000	43'000	43'000	43'000
Mietertrag Weltklasse Zürich	MWST 5	70'000	70'000	70'000	70'000	70'000	75'250	75'250	75'250	75'250	75'250
Mietertrag VfG-LCZ	MWST 6	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	129'000	129'000	129'000	129'000	129'000
Mietertrag Dritte und Events	7	50'000	50'000	50'000	60'000	60'000	64'500	70'000	70'000	70'000	70'000
Sponsoring	MWST 8	30'000	30'000	30'000	30'000	40'000	43'000	43'000	43'000	43'000	43'000
Betriebszuschüsse Stadt Zürich	Indexiert 9	300'000	300'000	300'000	300'000	300'000	322'500	322'500	322'500	322'500	322'500
Total Betrieblicher Ertrag		740'000	740'000	740'000	750'000	760'000	817'000	822'500	822'500	822'500	822'500
	für MWST optiert	30%	30%	30%	29%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Aufwand											
Betrieblicher Aufwand											
Verwaltungsaufwand	Teuerung 1.5%/Jahr 10	225'000	228'375	231'801	235'278	238'807	242'389	246'025	249'715	253'461	257'263
Betriebskosten	Teuerung 1.5%/Jahr 11	175'000	177'625	180'289	182'993	185'738	188'524	191'352	194'222	197'135	200'092
URE	12	25'000	50'000	50'000	50'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000
Erneuerungsfonds p.a.	0.5% 13	104'000	104'000	104'000	104'000	104'000	104'000	104'000	104'000	104'000	104'000
Versicherung	14	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000
Total Betrieblicher Aufwand		554'000	585'000	591'090	597'271	628'545	634'913	641'377	647'937	654'596	661'355
Finanzaufwand											
Baurechtszins	15	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000
Zinsen Darlehen/Hypothek Bank	16	34'930	32'601	30'272	27'944	25'615	23'286	20'958	18'629	16'300	13'972
Total Finanzaufwand		44'930	42'601	40'272	37'944	35'615	33'286	30'958	28'629	26'300	23'972
Abschreibungen											
Abschreibung Gebäude	Geb. abzüglich VST 17	384'829	384'829	384'829	384'829	384'829	384'829	384'829	384'829	384'829	384'829
Amortisation Investitionsbeiträge	18	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000
Amortisation Investitionsbeiträge Dritte		-30'403	-30'403	-30'403	-30'403	-30'403	-30'403	-30'403	-30'403	-30'403	-30'403
Total Abschreibungen		54'426	54'426	54'426	54'426	54'426	54'426	54'426	54'426	54'426	54'426
Total Aufwand		653'356	682'027	685'789	689'641	718'587	722'626	726'761	730'993	735'323	739'753
Ergebnis vor Steuern		86'644	57'973	54'211	60'359	41'413	94'374	95'739	91'507	87'177	82'747
Steuern		27'319	18'279	17'093	19'031	13'058	29'756	30'186	28'852	27'487	26'090
Ergebnis nach Steuern		59'325	39'694	37'118	41'328	28'355	64'618	65'553	62'655	59'690	56'657
Jahresergebnis		59'325	39'694	37'118	41'328	28'355	64'618	65'553	62'655	59'690	56'657
Erneuerungsfonds p.a.		104'000	104'000	104'000	104'000	104'000	104'000	104'000	104'000	104'000	104'000
Abschreibung Gebäude		384'829	384'829	384'829	384'829	384'829	384'829	384'829	384'829	384'829	384'829
Amortisation Investitionsbeiträge		-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000
Amortisation Investitionsbeiträge Dritte (Crowdfund.)		-30'403	-30'403	-30'403	-30'403	-30'403	-30'403	-30'403	-30'403	-30'403	-30'403
Amortisation Hypothek Bank über 15 Jahre		-133'065	-133'065	-133'065	-133'065	-133'065	-133'065	-133'065	-133'065	-133'065	-133'065
Amortisation Darl. LCZ	p.m.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-500'000
Amortisation Darl. VfG	p.m.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Freier Cash Flow		84'686	65'055	62'480	66'689	53'717	89'980	90'914	88'017	85'052	-417'982

Die Mieterträge LCZ und VfG-LCZ entsprechen den aktuellen Mietaufwänden des LCZ und des VfG-LCZ für die aktuellen Räume. Beide Vereine würden ihre Geschäftsstellen in die Halle transferieren. Der Mietertrag aus Weltklasse Zürich entspricht den budgetierten Einnahmen für die Benützung der Halle in der Woche, da Weltklasse Zürich stattfindet. Der LCZ wird für Swiss Athletics ein nationales Leistungszentrum betreiben, das von Swiss Athletics entschädigt wird. Die Erträge werden alle 5 Jahre der Teuerung angepasst.

Die Verwaltung bzw. der Belegungsplan der Halle wird durch den LCZ vorgenommen, der budgetierte Verwaltungsaufwand für die Halle ist realistisch, ebenso die budgetierten Betriebskosten für eine Trainingshalle.

Pro Jahr werden 0,5 Prozent der Investitionskosten der Halle einem Erneuerungsfonds zugewiesen, bis dieser 10 Prozent der Investitionskosten beträgt.

Sowohl Gebäude wie auch die Investitionsbeiträge von Stadt, Kanton und Bund werden über die Baurechtsdauer von 50 Jahren abgeschrieben bzw. amortisiert. Die Investitionszuschüsse aus Crowdfunding, Spenden Privater und Sponsoring werden über 10 Jahre amortisiert.



7/12

6. Baurechtsvertrag

Die städtische Schätzungskommission hat das baurechtsbelastete Grundstück von rund 4600 m² am 4. Dezember 2024 bewertet (GV-Nr. 108/2024). Bei der Leichtathletikhalle handelt es sich um ein Spezialobjekt, für das ein Baurechtszins nicht direkt auf Basis eines Landwerts ermittelt werden kann. Für solche Objekte gibt es keine entsprechenden Landwerte als Vergleichswerte. Ein fairer Baurechtszins bezieht sich immer auf die effektive bzw. gemäss Baurechtsvertrag zulässige Nutzung auf dem Baurechtsgrundstück. Um die vorliegenden Bedingungen im Baurechtsvertrag sowie die vorhandenen Flächen und Kosten aus der Machbarkeitsstudie einzubeziehen, erfolgte die Bewertung auf Basis einer Residualwert-Berechnung. Aus der Residualwert-Berechnung geht im Baurechtsfall die Summe der Barwerte aller Erträge und Kosten hervor, die während der ganzen Baurechtsdauer anfallen. Anhand dieser Summe, der Baurechtsdauer und des Baurechtszinssatzes lässt sich der jährliche Baurechtszins als Annuität berechnen.

Die Bewertung des Baurechtszinses basiert auf den Planunterlagen (22. Oktober 2024) und der Kostengrobschätzung (27. Mai 2024) für die Leichtathletikhalle gemäss Machbarkeitsstudie 4.0 von HSSP AG sowie auf dem Baurechtsvertrag.

Der jährliche Baurechtszins, berechnet mit einem Markt-Baurechtszinssatz, für die Nutzung mit einer Leichtathletikhalle über eine Dauer von 50 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen von jeweils 15 Jahren beträgt gemäss Schätzung der städtischen Schätzungskommission etwa Fr. 116 900.– bis Fr. 119 400.– (Mittelwert: Fr. 118 150.–). Der projektbedingte jährliche Baurechtszins beträgt dagegen Fr. 10 000.–. Der jährliche Einnahmeverzicht ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Markt-Baurechtszins (Fr. 118 150.–) und dem effektiven, projektbedingten Baurechtszins (Fr. 10 000.–) und beträgt somit Fr. 108 150.–. Während der gesamten Baurechtsdauer von 50 Jahren beträgt der kumulierte Einnahmeverzicht Fr. 5 407 500.–.

Der Basislandwert ist ein technischer Wert, der zur Anpassung des Baurechtszinses städtischer Baurechte an die Teuerung benötigt wird. Er ist nicht direkt vergleichbar mit einem Landwert, da der in der Bewertung des Baurechtszinses verwendete marktübliche Nettozinssatz erheblich vom vorgegebenen städtischen Baurechtszinssatz abweichen kann und auch die Regelung der Heimfallentschädigung auf den Basislandwert Einfluss nehmen kann. Der städtische Baurechtszinssatz wird jährlich von der Finanzverwaltung festgelegt und beträgt für 2025 1,5 Prozent. Der Basislandwert, berechnet mit dem städtischen Baurechtszinssatz, beläuft sich auf rund 7,9 Millionen Franken.

Die Stadt behält sich zur Absicherung ihrer Position und mit Blick auf städtische Absichten zur Arealentwicklung ein Kaufrecht für 10 Jahre vor, beginnend ab Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

Der Baurechtsvertrag enthält folgende wesentliche Bestimmungen:

Gegenstand	Selbstständiges und dauerndes, nicht übertragbares Baurecht zur Erstellung einer multifunktionalen Leichtathletikhalle.
Baurechtsdauer	50 Jahre (ab Vertragsvollzug mit Verlängerungsmöglichkeit)
Belastetes Grundstück	67 460 m ² (AL8141), wovon 4600 m ² vom Baurecht betroffen



	Badenerstrasse 490/492/494/496/498/498a/500/526a, Baslerstrasse 7/9/15, Herdernstrasse 3/15/19/21/39/53
Ordentlicher Heimfall	<p>Entschädigung der Bauberechtigten wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none">Anlagekosten im Zeitpunkt der Erstellung+ Investitionen im wertvermehreren Umfang, soweit dafür die schriftliche Einwilligung der Grundeigentümerin erteilt wurde+ Einlagen in den Erneuerungsfonds (0,5 % pro Jahr bis max. 10 % des Anlagewerts)./ Amortisation (linear) von 2 % p.a. auf den Anlagekosten (inkl. wertvermehrere Investitionen)./ Investitionsbeitrag der Stadt Zürich gemäss separatem Vertrag (siehe Ziffer 7)= Heimfallentschädigung (ordentlich) <p>Der Investitionsbeitrag der Stadt Zürich wird pro Jahr ebenfalls um 2 % pro Jahr amortisiert. Nach Ablauf der ordentlichen Baurechtsdauer (50 Jahre) ist er vollständig amortisiert.</p>
Vorzeitiger Heimfall	<p>Die Entschädigung zugunsten der Bauberechtigten entspricht jener des ordentlichen Heimfalls, jedoch ohne Amortisation des Investitionsbeitrags der Stadt.</p> <p>Die beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung für die Übernahme der Bauten und Anlagen ist in erster Linie für die Rückzahlung der Grundpfandschulden zu verwenden; die Auszahlung kann erst nach Zustimmung der Grundpfandgläubiger erfolgen (Art. 779d ZGB). Die Grundeigentümerin ist alsdann berechtigt, allfällige Guthaben gegenüber der Bauberechtigten mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.</p>
Kaufrecht	<p>Kaufrecht zugunsten der Grundeigentümerin für den Erwerb des auf dem Grundstück errichteten Baurechts, für 10 Jahre, beginnend ab Eintragung des Baurechts im Grundbuch (Abschluss eines separaten Kaufrechtsvertrags mit gleichzeitiger Beurkundung wie Baurechtsvertrag). Der Kaufpreis entspricht dabei dem Wert, wie er nach der Formel zur Ermittlung des ordentlichen Heimfalls im entsprechenden Zeitpunkt berechnet würde.</p> <p>Das Recht der Grundeigentümerin zum Erwerb von 100 % der Aktien der Betriebsgesellschaft des LCZ, während 40 Jahren, beginnend ab Fertigstellung der Halle (erste Inbetriebnahme der Halle). Kaufpreisfestlegung erfolgt spätestens zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses.</p>
Baurechtszins	<p>Fr. 118 150.– pro Jahr</p> <p>Der definitive Baurechtszins gilt erstmals für die Dauer von 5 Jahren ab Grundbucheintragung. Der Grundbucheintrag erfolgt, wenn alle Bedingungen kumulativ erfüllt sind (siehe «Erfüllungsbedingungen»). Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre neu festgesetzt (Anpassung des Basislandwerts zu 50 % an die Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise und Anwendung des auf 0,25 gerundeten Durchschnitts des hypothekarischen Referenzzinssatzes aus den vorausgegangenen 5 Jahren).</p>
Bauprojekt	<ul style="list-style-type: none">– Durchführung eines Wettbewerbs (auf Kosten des LCZ) unter Federführung des Amts für Hochbauten– Befolgung der Richtlinien des Hochbaudepartements gemäss Dokumentation «Vorgaben nachhaltiges Bauen»– Baubeginn innert 24 Monaten nach dem grundbuchlichen Vollzug des Baurechtsvertrags– 5 Jahre ab Publikation des Baugesuchs hat jede Partei das Recht, vom vorliegenden Vertrag entschädigungslos zurückzutreten



9/12

Vorkaufsrecht der Stadt	Berechtigung der Stadt, das Baurechtsgrundstück zu dem zwischen der Verkäuferin (Bauberechtigte) und dem Dritten vereinbarten Kaufpreis, höchstens jedoch zum maximalen Vorkaufspreis zu erwerben (limitiertes Vorkaufsrecht). Der höchste Vorkaufspreis entspricht sinngemäss der Regelung des ordentlichen Heimfalls.
Baurechtsverlängerung	Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, zwei Verlängerungsoptionen von je 15 Jahren zu den dannzumaligen Vertragskonditionen auszuüben.
Erfüllungsbedingungen	Die Eintragung des Baurechts im Grundbuch erfolgt nach: <ul style="list-style-type: none"> – Rechtskräftige Vertragsgenehmigung und Anpassung des privaten Gestaltungsplans Letzigrund (Volksabstimmung) – Genehmigung durch die Bauberechtigte – Baubewilligung für das Bauprojekt – Mutationsbewilligung zur Bildung des Baurechtsgrundstücks – Finanzierungszusage von Bund, Kanton, Stadt, Bank, LCZ, VfG-LCZ und allfälligen Dritten – Vorliegen Baukredit für Bauphase – Realisierungsentscheid der Bauberechtigten – Zustimmung Stadt zu Finanzierungsbedingungen Dritter; unter Dritte fallen nicht Investitionsbeiträge von Bund und Kanton – Statuten der Betriebsgesellschaft sehen eine städtische Vertretung im Verwaltungsrat vor – von Stadt genehmigte, langfristige Finanz- und Businessplanung Falls die genannten Bedingungen nicht bis 31. Dezember 2031 kumulativ erfüllt sind, haben beide Parteien das Recht, vom vorliegenden Baurechtsvertrag zurückzutreten.
Notariats- und Grundbuchamtskosten	Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.

7. Investitionsbeitrag

Der mit der Betriebsgesellschaft des LCZ vereinbarte Vertrag über die Ausrichtung eines Investitionsbeitrags enthält folgende wesentliche Bestimmungen:

Investitionsbeitrag	Investitionsbeitrag von 7 Millionen Franken erhöht sich um die Teuerung ab 1. Januar 2026 bis Inbetriebnahme der Leichtathletikhalle. Berechnungsbasis für die Teuerung: Landesindex der Konsumentenpreise (Indexbasis Dezember 2020 = 100). Fallen die veranschlagten Investitionskosten von 21 Millionen Franken für die Leichtathletikhalle tiefer aus, wird der Investitionsbeitrag im Verhältnis reduziert.
Zweck	Finanzierung zur Erstellung einer Leichtathletikhalle auf dem Baurechtsgrundstück beim Stadion Letzigrund.
Auszahlung	Nach Massgabe des nachgewiesenen Baufortschritts auf Antrag der Betriebsgesellschaft. Rückbehalt eines Betrags von 10 % des Investitionsbeitrags, der erst zur Auszahlung gelangt, nachdem die von einer unabhängigen dritten Stelle geprüfte Bauabschlussrechnung eingereicht und von der Stadt als korrekt befunden worden ist.
Sofortige Rückzahlung	Die Stadt hat das Recht, den Investitionsbeitrag sofort zurückzufordern bei <ul style="list-style-type: none"> – nicht zweckentsprechendem Einsatz der Mittel – nicht ordnungsmässigem Unterhalt, Umnutzung oder Übertragung der Leichtathletikhalle – Nachlassstundung, Konkurs oder Liquidation der Betriebsgesellschaft – Vertragsverletzungen – vorzeitigen Rückzahlungsforderungen von Drittverbindlichkeiten – Kontrollwechsel bei der Betriebsgesellschaft



10/12

	– nicht planmässiger Realisierung der Leichtathletikhalle
Vorbehalte (Auszug)	– Rechtskraft des Gemeindebeschlusses – Genehmigung der erforderlichen Budgetkredite durch den Gemeinderat – Rechtswirksamkeit Baurechtsvertrag (Eintritt der «Erfüllungsbedingungen»)
Pflichten der Gesellschaft	– Einblick in Rechnungsführung und Betrieb – Einreichung geprüfte Jahresrechnung, Budget und Bau-Schlussabrechnung – Einräumung eines Abordnungsrechts der Stadt in die zu gründende AG – Information über wesentliche finanzielle und personelle Veränderungen
Anpassungen	Ermächtigung der Vorsteherin oder des Vorstehers des Schul- und Sportdepartements zur Vornahme untergeordneter Vertragsanpassungen im Rahmen des Vertragsvollzugs.

Im Zusammenhang mit dem Investitionsbeitrag fallen jährliche Kapitalfolgekosten von Fr. 245 000.– wie folgt an:

Kapitalfolgekosten

Verzinsung 1,5 %*, Investitionen Fr. 7 000 000.–	105 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 50 Jahre, Investitionen Fr. 7 000 000.–)	140 000
Total	245 000

* Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 982/2024

8. Betriebsbeitrag

Der mit der Betriebsgesellschaft des LCZ vereinbarte Vertrag über die Ausrichtung eines Betriebsbeitrags zur teilweisen Finanzierung des Betriebsdefizits der Leichtathletikhalle über 30 Jahre enthält folgende wesentliche Bestimmungen:

Gegenstand	Ausrichtung eines jährlichen Betriebsbeitrags als Zuschuss zur Deckung der laufenden Betriebskosten der Leichtathletikhalle gemäss vorliegender Plan-Erfolgsrechnung.
Höhe des Betriebsbeitrags	Fr. 300 000.– pro Jahr, wird alle 5 Jahre festgelegt und kann bis höchstens Fr. 400 000.– an die Teuerung angepasst werden (Berechnungsbasis für die Teuerung: Landesindex für Konsumentenpreise, Indexbasis Dezember 2020 = 100). Vorbehältlich Zustimmung des Stadtrats kann der Betriebsbeitrag bis höchstens Fr. 400 000.– auch zum Ausgleich von Deckungslücken gegenüber dem Finanzplan eingesetzt werden.
Vertragsdauer	Auszahlung Betriebsbeitrag erstmals bei Beginn der Inbetriebnahme der Leichtathletikhalle und bis Ablauf des 30. Betriebsjahres.
Auszahlungsvoraussetzung	– Antragstellung und Nachweis des Bedarfs auf Basis eines Finanzplans für die anstehende Betriebsperiode von jeweils 5 Jahren – Gemeinsame Festlegung der angemessenen Höhe des Betriebsbeitrags alle 5 Jahre. Der Entscheid über die exakte Höhe des Betriebsbeitrags obliegt bei Uneinigkeit bei der Stadt.
Auszahlung des Betriebsbeitrags	– Jährliche Einreichung des Auszahlungsgesuchs durch den Verwaltungsrat der Betriebsgesellschaft unter Beilage des vom Verwaltungsrat genehmigten Budgets für das kommende Geschäftsjahr – Auszahlung zum ersten Monatsende des kommenden Geschäftsjahres
Pflichten der Betriebsgesellschaft	– Einblick in Rechnungsführung und Betrieb – Vorgängige Zustimmung allfälliger Veränderungen im Aktionariat



11/12

	<ul style="list-style-type: none"> – Verwendung von Gewinnen zur Bildung von Reserven und Stärkung des Eigenkapitals (keine Dividendenzahlungen) – Einreichung geprüfte Jahresrechnung, Budget und Bau-Schlussabrechnung – Abschluss der erforderlichen Versicherungen – Einräumung eines Abordnungsrechts der Stadt in die zu gründende AG – Information über wesentliche finanzielle und personelle Veränderungen – Gewährung eines unentgeltlichen Nutzungsrechts der Stadt von 10 Tagen an der Leichtathletikhalle
Ausserordentliches Kündigungsrecht der Stadt	<ul style="list-style-type: none"> – Gesellschaft stellt Gesuch um Nachlassstundung – Eröffnung Konkurs über die Gesellschaft oder Nachweis der Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft – Verletzung von Bestimmungen des Vertrags über die Gewährung eines Betriebsbeitrags, des Vertrags über die Gewährung eines Investitionsbeitrags oder des Baurechtsvertrags
Erfüllungsbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> – Rechtskraft des Gemeindebeschlusses – Genehmigung der erforderlichen Budgetkredite durch den Gemeinderat – Rechtswirksamkeit Baurechtsvertrag (Eintritt der «Erfüllungsbedingungen»)
Anpassungen	Ermächtigung der Vorsteherin oder des Vorstehers des Schul- und Sportdepartements zur Vornahme untergeordneter Vertragsanpassungen im Rahmen des Vertragsvollzugs.

9. Finanzielles Engagement der Stadt im Überblick

Das maximale finanzielle Engagement der Stadt Zürich beträgt, aufsummiert über die vereinbarte Dauer (50 Jahre Baurechtszinsvergünstigung und 30 Jahre Betriebsbeiträge), rund 24,4 Millionen Franken:

Investitionsbeitrag	Fr. 7 000 000.–	indexiert
Betriebsbeitrag	Fr. 12 000 000.–	gemäss Planrechnung 30 Jahre zu Fr. 300 000.–, jedoch indexiert und beschränkt auf Fr. 400 000.–
Vergünstigung Baurechtszins	Fr. 5 407 500.–	50 Jahre zu Fr. 108 150.–
Total	Fr. 24 407 500.–	

10. Termine

Beratung und Beschluss durch den Gemeinderat	bis August 2025
Beschluss Regierungsrat zu Beitrag des Kantons	Herbst 2025
Volksabstimmung	30. November 2025
Teilrevision privater Gestaltungsplan	2026–2028
Beschluss zu Beitrag des Bundes	2026/27
Projektwettbewerb	2028/29
Projektierung und Baubewilligung	2029–2031
Ausschreibung und Realisierung	2031–2033

11. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der Investitions- und der Betriebsbeitrag sowie die Baurechtszinseinnahmen werden zum gegebenen Zeitpunkt ordentlich budgetiert und im Finanz- und Aufgabenplan berücksichtigt.



12/12

Die Ausgaben der Stadt belaufen sich, aufsummiert über die Dauer der Verträge, auf Fr. 24 407 500.–. Die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von über 20 Millionen Franken fällt gemäss Art. 35 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten.

Für die Genehmigung von Baurechtsverträgen mit einem Verkehrswert von mehr als 1 Million Franken ist gemäss Art. 61 lit. a GO der Gemeinderat zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

A. Zuhanden der Stimmberechtigten:

1. **Für den Bau einer Leichtathletikhalle auf dem Letzigrund-Areal durch eine private Trägerschaft werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 24 407 500.– wie folgt bewilligt:**
 - a. **als befristeter Einnahmeverzicht von jährlich Fr. 108 150.– für die vergünstigte Abgabe von städtischem Land im Baurecht an die Betriebsgesellschaft des Leichtathletikclubs Zürich (LCZ) kumuliert über 50 Jahre: Fr. 5 407 500.–**
 - b. **als einmaliger Investitionsbeitrag an die Betriebsgesellschaft des LCZ: Fr. 7 000 000.–**
 - c. **als befristeter Betriebsbeitrag von jährlich maximal Fr. 400 000.– an die Betriebsgesellschaft des LCZ während 30 Jahren: Fr. 12 000 000.–**
2. **Der Investitionsbeitrag gemäss Ziffer 1.b wird ab 1. Januar 2026 bis zur Auszahlung an die Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.**

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz (unter Vorbehalt der Zustimmung zu A):

Der Baurechtsvertrag mit der Betriebsgesellschaft des LCZ vom 21. Januar 2025 bezüglich des nordwestlichen Teils der Parzelle AL8141 (rund 4600 m²) mit einer Dauer von 50 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen von je 15 Jahren sowie einem jährlichen Baurechtszins von Fr. 10 000.– (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand: Datum grundbuchlicher Vollzug) wird genehmigt. Die Abgabe im Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Hochbaudepartements sowie dem Vorstehenden des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter