

Startseite

Zürich

Stadt Zürich

Streit um Fussballstadion

Swiss Prime Site offeriert der Stadt ein Stadion

Ein Immobilienunternehmen will Zürich zu einem neuen Fussballstadion verhelfen. Die Eckdaten des Projektes der Swiss Prime Site tönen vielversprechend.

von

Irène Troxler

11.9.2014, 21:16 Uhr

9

[Kommentare](#)

Schon vor der Abstimmung über das 230-Millionen-Projekt der Stadt kursierte das Gerücht, es gebe einen Investor, der bereit wäre, Zürich ein Stadion gratis und franko hinzustellen. Jetzt ist klar, dass es sich dabei nicht um ein Märchen handelte. Beim geheimnisvollen Investor, den der ehemalige GC-Präsident Fritz Peter ins Spiel brachte, handelt es sich um die Swiss Prime Site, die in Zürich unter anderem den Prime Tower gebaut hat. Sie schlägt vor, das Hardturmareal von der Stadt für den symbolischen Betrag von einem Franken im Baurecht zu übernehmen und dort ein Fussballstadion mit 20 000 Plätzen für rund 130 Millionen Franken zu erstellen sowie eine Mantelnutzung mit Wohnungen, Läden und Restaurants. Vorgesehen sind explizit auch Sozialwohnungen oder Genossenschaftswohnungen sowie Alterswohnungen. Die Stadt würde das Projekt keinen Franken kosten.

Nochmals über die Bücher

Die Swiss Prime Site hatte ihr Projekt im Frühling dem Stadtrat eingereicht. «Da wir darauf keine Reaktion erhielten, haben wir uns entschieden, damit an die Öffentlichkeit zu treten», sagte CEO Markus Graf am Donnerstag bei der Präsentation des Projekts. Er wolle damit keine Polemik lostreten. Er sei aber überzeugt, dass der Weg eines Investorenwettbewerbs, den die Stadt eingeschlagen habe, nicht zum Ziel führe, weil er an inakzeptable Bedingungen geknüpft sei. Konkret nannte er zwei Stolpersteine: die Vorgabe, dass die kommunale Siedlung wie geplant gebaut werden muss, und die Auflage, dass der Investor die aufgelaufenen Planungskosten von rund 6,5 Millionen Franken übernimmt. «Es gibt niemanden, der Geld in die Hand nimmt, wenn das am Schluss nicht rentiert», kommentierte Graf diese Rahmenbedingungen. Er sei überzeugt, dass die Stadt nochmals über die Bücher müsse. Was die Swiss Prime Site am Donnerstag präsentiert hat, ist natürlich kein fertiges Projekt, es ist aber offensichtlich, dass viel Arbeit und Know-how darin steckt. So wurden in vielen Bereichen ausgewiesene

Experten beigezogen.

Basierend auf den Sonderbauvorschriften des Areals, hat die Swiss Prime Site zusammen mit einem Zürcher Architekturbüro und einem im Stadionbau erfahrenen Ingenieurbüro drei Überbauungsvarianten ausgearbeitet. Alle könnten mit dem Projekt aus der Abstimmungsvorlage der Architekten Burkard Meyer realisiert werden, wie Graf betonte. Allerdings seien Abstriche nötig, da die Kosten von rund 160 auf 130 Millionen Franken gesenkt werden müssten.

Die Variante Blockrand ist die zahmste. Damit würde das Hardturmquartier in gewohnter Traufhöhe stadtauswärts ergänzt in einer verträglichen baulichen Dichte. Der benachbarte «Hardtumpark» sei sogar ein bisschen dichter. In der zweiten Variante wird mit einem Hochhaus ein Eingangstor in die Stadt geschaffen. Bei der dritten schliesslich würde das Stadion gedreht und etwas grösser, zwei Hochhäuser und ein Riegel bilden nicht nur ein markantes Stadttor, sondern auch einen attraktiven Aussenraum. Die Swiss Prime Site würde das Stadion schlüsselfertig erstellen und der Stadt dann betriebsbereit übergeben.

Die Mantelnutzung besteht im Projekt grösstenteils aus Eigentumswohnungen und einem Hotel. Damit soll der Stadionbau querfinanziert werden. Es sind aber auch preisgünstige Wohnungen geplant. Die Rede war von 70 Sozialwohnungen oder Genossenschaftswohnungen. Ferner sollen Alterswohnungen mit Serviceleistungen angeboten werden, und zwar in einem mittleren Preissegment. Vorgesehen ist, dass gemäss einem international anerkannten Energielabel gebaut wird. Man habe die Frage des Schattenwurfs geklärt, die Verkehrsanbindung und Experten für den Stadionbetrieb beigezogen. Die Mantelnutzung soll mit der Stadt erarbeitet werden. Man sei auch offen für Architekturwettbewerbe.

Für die Klubs dürfte das Projekt interessant sein. Die Betriebsrechnung schliesst positiv ab, wenn man von 36 Spielen mit durchschnittlich 8000 Zuschauern ausgeht, was konservativ geschätzt ist. Der Grund dafür ist, dass keine Miete bezahlt werden muss. So stehen in den Berechnungen der Swiss Prime Site Einnahmen aus Tickets, Sponsoring, VIP-Lounge und Catering von rund 20 Millionen Franken jährlich. Die Ausgaben für Unterhalt, Abschreibungen, Sicherheit und Personal belaufen sich aber nur auf knapp 12 Millionen Franken. Was sie mit dem Gewinn von rund 8 Millionen Franken mache, sei der Stadt überlassen. Sie könnte ihn also direkt in die Kassen der Klubs leiten. Kontakt aufgenommen mit dem FCZ und den Grasshoppers hat die Swiss Prime Site aber noch nicht.

Die Stadt winkt ab

So fragt man sich natürlich, warum die Stadt nicht auf ein derart verlockendes Angebot eingetreten ist. Urs Spinner, Departementssekretär des Hochbaudepartements, hält auf Anfrage fest, es sei gar nie die Idee gewesen, sich zu diesem Zeitpunkt auf einen Investor festzulegen. Der Stadtrat sei durchaus der Auffassung, die Swiss Prime Site habe eine gute Eingabe gemacht. Er habe sich aber entschieden, an seinem Projekt für sozialen Wohnungsbau, dem an der Urne ja zugestimmt worden sei, festzuhalten, ebenso wie am vorliegenden Stadionprojekt. Dies sei ökonomisch und

politisch der erfolversprechendere Weg. Zudem seien dafür bereits Steuergelder ausgegeben worden, die man nicht vernichten wolle. Es sei auch nie die Idee gewesen, das Vorhaben freihändig an einen Investor zu vergeben. Daher werde man am vorgesehenen Investorenwettbewerb festhalten, um so viel wie möglich für die Stadt herauszuholen. Spinner räumt ein, dass die Kommunikation mit den Investoren unglücklich verlaufen sei. Nach dem Stadtratsentscheid seien Gespräche geplant gewesen. Durch ein Leck seien die Pläne der Stadt aber zur NZZ geraten. Nachdem die Investoren aus der Zeitung vom Entscheid erfahren hätten, habe man auf eine direkte Kommunikation verzichtet.

Planungsdebakel

Das neue Fussballstadion auf dem Hardturmareal im Westen der Stadt beschäftigt Zürich seit Jahren. Zuerst plante die Credit Suisse auf dem Gelände eine Arena. Das Projekt stiess zwar auf Zustimmung beim Volk, scheiterte aber wegen Rekursen. Daraufhin verkaufte die CS der Stadt das Areal, allerdings unter der Bedingung, dort ein Sportstadion zu erstellen. Die Stadt schnürte für die Abstimmung ein Paket: Nebst dem Fussballstadion sollten auf dem Hardturm auch günstige Wohnungen entstehen. Daraus wurde aber nichts: Ende September 2013 lehnte die Stimmbevölkerung das Stadionprojekt an der Urne nämlich ab. Es scheiterte äusserst knapp mit 50,8 Prozent Nein-Stimmen- zu 49,2 Prozent Ja-Stimmen-Anteil. Den Ausschlag dürften die hohen Kosten gegeben haben. Zu den Wohnungen dagegen sagte das Volk Ja. Die Situation ist für die Stadt auch verzwickelt, weil sie auf dem Areal ein Sportstadion bauen muss und nichts anderes bauen darf. Denn die CS hat sich vertraglich das Recht zugesichert, das Areal zurückzukaufen, falls dort kein solches entsteht.

In dieser verfahrenen Situation hofft die Swiss Prime Site nun, dass der Stadtrat ihr Projekt nochmals prüft. Er kenne die Immobilienbranche gut, sagte Graf. Es gebe nur wenige Investoren, die so komplexe Projekte überhaupt interessierten. Gerade Fussballstadion würden zurzeit als riskant eingestuft.

Aktuell

Abstimmungsumfrage

Radio- und TV-Steuer im Gegenwind

Laut der zweiten SRG-Umfrage würde die Revision des Radio- und Fernsehgesetzes heute abgelehnt. Die Sympathien für die Erbschaftssteuer halten sich in Grenzen.

von

Simon Gemperli

vor 27 Minuten

Blatters Rücktritt

Applaus für den scheidenden Fifa-Präsidenten

Sepp Blatters Rücktritt hat weltweit zu Reaktionen geführt. Das FBI und die US-Justiz wollten sich bisher nicht zu angeblichen Ermittlungen gegen Blatter äussern. Derweil dreht sich bereits das Kandidaten-Karussell für Blatters Nachfolge. Die NZZ berichtet live.

Live

von
nic.
vor 2 Stunden

Schweizer Korruptionsstrafrecht

Wer sich strafbar macht

Nicht nur Privatpersonen, auch die Sportverbände können sich nach dem Entscheid des Ständerats nun strafbar machen. Das gibt den Strafverfolgern neue Instrumente gegen die Korruption in die Hand.

von
Nadine Jürgensen
vor 2 Stunden

Was heute wichtig ist

SRG-Abstimmungsumfrage / EZB lässt Leitzins unverändert / OECD-Prognose zur Weltwirtschaft – zuletzt aktualisiert: 17:13 Uhr

von
Nina Fargahi
vor 28 Minuten

Parlamentswahlen in der Türkei

Die AKP muss um ihre Mehrheit bangen

Jahrelang ist die türkische Regierungspartei AKP von Erfolg zu Erfolg geeilt. Aber in diesem Wahlkampf ist es anders. Erstmals setzt die Opposition eigene Themen. Und an der AKP-Wählerbasis gärt es.

von
Inga Rogg, Ankara
vor 32 Minuten

Affäre um argentinischen Staatsanwalt

Der Tod von Nisman bleibt ein Rätsel

Viereinhalb Monate nach dem mysteriösen Tod des argentinischen Staatsanwalts sind die Untersuchungen kaum vorangekommen. Es ist offen, ob es eine Selbsttötung oder ein Mord war.

von
Werner Marti
vor 3 Stunden

Der Kanton Bern im Wahljahr

Die alte Grösse wird zur Last

Es ist schwierig, die divergierenden Interessen von Stadt, Land, Unternehmern und Bauern im Kanton Bern unter einen Hut zu bringen. So lässt sich die Politik unter der Last der Probleme oft treiben.

von
Daniel Gerny, Bern
3.6.2015

French Open

Live: Nadal - Djokovic

In den Viertelfinals des French Open trifft Rafael Nadal auf Novak Djokovic. Verfolgen Sie die Partie im Live-Ticker (seit 15.45 Uhr).

Live
vor 2 Stunden