

# Immobilien gigant bietet neues Stadion für 1 Franken an

Swiss Prime Site, Erbauerin des Prime Tower, würde auf eigene Kosten ein Fussballstadion für Zürich bauen. Allerdings nur, wenn der Stadtrat ihre Bedingungen akzeptiert.

---

Marius Huber  
Redaktor Zürich  
[@tagesanzeiger](#) 12.09.2014

---

## Stichworte

[Fussball](#)  
[Stadtrat Zürich](#)  
[Swiss Prime Site](#)

---

## Artikel zum Thema

### Hardturmstadion soll doch kommen



Wende im Stadionstreit: Der Zürcher Stadtrat will das abgelehnte Projekt auf dem Hardturm dennoch bauen. Um die Kosten zu senken, wird ein wesentlicher Teil des Vorhabens geändert. [Mehr...](#)  
Von Ruedi Baumann 18.08.2014

---

## Die Redaktion auf Twitter

Stets informiert und aktuell. Folgen Sie uns auf dem Kurznachrichtendienst.

[@tagesanzeiger folgen](#)

---

1 | 6 Hier will Swiss Prime Site ein Stadion mit 20'000 Plätzen realisieren: Die Hardturm-Brache. Foto: Keystone ([6 Bilder](#))



Fritz Peter ist bis gestern die Sphinx der Zürcher Stadiondebatte gewesen. Die Ankunft des früheren GC-Präsidenten auf der Szene war so fulminant wie fatal. Unmittelbar vor der Abstimmung über den Bau eines öffentlich finanzierten Fussballstadions brachte er einen günstigeren Plan B ins Spiel und schwächte damit das Vorhaben der Stadt womöglich entscheidend. Am Ende fehlten 1747 Stimmen. Seither fragten sich viele, ob Peter nur ein Schwätzer gewesen sei, wie Vertreter der Stadtverwaltung im Ärger suggerierten. Oder ob er tatsächlich potente Investoren auf seiner Seite hat, wie er selbst versicherte.

Jetzt ist klar, dass sein günstiges Stadion kein Luftschloss ist. Dahinter steht eine der grössten Immobilieninvestmentgesellschaften des Landes, die milliardenschwere [Swiss Prime Site](#) (SPSN 75.5 -0.66%) (SPS). Das gab CEO Markus Graf gestern bekannt. Die SPS ist einer der wenigen Investoren mit Erfahrung auf diesem Gebiet. Sie war bereits am Bau der Stadien in Genf, Luzern und St. Gallen beteiligt.

## Die andere Seite des Deals

Das Unternehmen schlägt der Stadt einen Deal vor: Sie würde auf dem Hardturmareal ein Stadion im Wert von 130 Millionen Franken bauen und dafür nur einen einzigen symbolischen Franken verlangen. Im Gegenzug soll die Stadt ihr die beiden Grundstücke im Osten und Westen des Stadions im Baurecht abtreten. Die Stadt bliebe Eigentümerin des Landes, die SPS könnte darauf aber zwei Überbauungen realisieren, mit denen sie Geld verdienen kann.

Dieser Vorschlag steht im offensichtlichen Konflikt zu den Vorstellungen des Zürcher Stadtrats. Dieser hat letzte Woche bekannt gegeben, dass er nächstes Jahr per Wettbewerb einen privaten Investoren für den Stadionbau suchen will, knüpfte dies jedoch an Bedingungen. Bedingungen, von denen die SPS nichts hält. «So, wie die Stadt sich das vorstellt, wird das kein Investor machen», sagt Graf.

## Gespräche mit der Stadt

Konkret stören ihn zwei Dinge: erstens, dass die Stadt auf dem östlichen Areal in Eigenregie die vom Volk an der Urne gutgeheissene Überbauung mit über 150 kommunalen Wohnungen realisieren will. Auf diesem Areal müsse ein Investor selbst bauen können, nach eigenen Plänen. Zweitens, dass die Stadt ihre bisher angehäuften Planungskosten von 6,5 Millionen Franken auf den privaten Investoren abwälzen will.

Die SPS sucht laut Graf aber nicht den Streit mit der Stadt, sondern das Gespräch. Man wolle eine Diskussion auslösen. Will heissen: Der Stadtrat soll noch einmal in sich gehen, bevor er sich den vorhandenen Spielraum voreilig mit zu eng gefassten Bedingungen verbaut.

Die Überbauungen, die der SPS vorschweben, müssten deutlich dichter sein als das Wohnbauprojekt der Stadt, aber nicht so dicht wie andernorts an der Pfingstweidstrasse. Geplant wären bis zu 500 Wohnungen – neben Eigentumswohnungen auch 70 Sozialwohnungen und eine ähnliche Anzahl Alterswohnungen. Hinzu kämen «sanfte» Mantelnutzungen wie ein Hotel und kleine Quartierläden, die den Ort beleben, ohne viel Verkehr zu erzeugen.

### **Diesmal ohne Schattenwurf**

Der Weg des geringsten Widerstands wäre laut SPS eine Variante mit zurückhaltenden Baukörpern, die nicht höher wären als 28 Meter. Das würde den Nachbarn in den Bernoulli-Häusern jeden Schattenwurf ersparen. Graf weiss aus Erfahrung, dass das entscheidend sein kann. Er war als Immobilienchef der Credit Suisse einst für deren Stadionprojekt verantwortlich, das von Anwohnern zu Fall gebracht wurde, weil es ihnen in der Sonne gestanden wäre. Dennoch könnte sich die SPS auch vorstellen, westlich des Stadions mehrere Hochhäuser zu errichten, einen städtebaulichen «Akzent am Stadteingang».

### **Kein Mietzins für die Vereine**

Wie das Stadion konkret aussehen solle, sei für die SPS nicht entscheidend, sagt Graf. Sie seien Investoren, keine Architekten. Er könne sich durchaus vorstellen, den vorhandenen Entwurf des Badener Büros Burkard Meyer in angepasster Form umzusetzen, der sich im Architekturwettbewerb der Stadt durchgesetzt hatte. Die Ausstattung müsste abgespeckt werden, um den Preis zu drücken, dafür sind mindestens 20'000 Sitzplätze vorgesehen statt 16'000.

Die SPS wirbt noch mit einem Zückerchen: Laut ihrer Modellrechnung müssten die beiden Fussballvereine FCZ und GC keinen Franken Miete zahlen. Allerdings würde die Stadionbetreiberin – eine von der Stadt gegründete AG – stattdessen die Ticketeinnahmen einkassieren. Sie würde laut SPS bei einem erwarteten Besucheraufmarsch von 8000 Fussballfans pro Spiel 8 Millionen Franken Überschuss pro Jahr erzielen. Geld, das sie den Clubs zurückgeben könnte. Was der FCZ und GC von diesem Modell halten, ist noch offen. Die SPS hatte bisher keinen Kontakt zu den Vereinspräsidenten, weil sie von der Stadt zum Stillschweigen verpflichtet war.

Beim Zürcher Finanzdepartement heisst es auf Anfrage, der Stadtrat habe seine Rahmenbedingungen für den Investorenwettbewerb in Kenntnis des Vorschlags der SPS beschlossen. Mehr gebe es zurzeit nicht zu sagen.

Neben der SPS ist auch die auf Stadionbauten spezialisierte Firma HRS Real Estate am Hardturm interessiert. Diese arbeitet bereits beim aktuellen Aarauer Stadionprojekt mit dem Architekturbüro Burkard Meyer zusammen. Laut Graf ist HRS aber kein Investor, sondern ein Generalunternehmer – und in Aarau zeige sich, dass ihm ein Financier fehle.

(Tages-Anzeiger)

(Erstellt: 12.09.2014, 07:13 Uhr)

## Die ersten Bewerber des Investoren-Wettbewerbs sind bereits abgesprungen

### Die Stadt Zürich hat den Bauherren strenge Auflagen gemacht. Nun regt sich aber Widerstand im Parlament.

Nach dem Nein der Stimmberechtigten zum Stadion im letzten September haben sich Architekten und Investoren beim Stadtrat mit neuen Ideen gemeldet. Fünf von ihnen haben auch konkrete Projekte eingereicht. Der Stadtrat hat nun letzte Woche entschieden, einen Investoren-Wettbewerb auszuschreiben. Dort sollen die privaten Interessenten ihre Ideen konkretisieren, auch was die Finanzierung betrifft.

Der Stadtrat stellt den Wettbewerbsteilnehmern aber Bedingungen: Das Stadion soll auf dem Hardturmareal zu stehen kommen, Basis soll das vom Volk abgelehnte 216-Millionen-Projekt sein. Weiter will die Stadt das vom Volk genehmigte Wohnbauprojekt auf dem Areal selber realisieren. Und letztendlich sollen die Investoren die aufgelaufenen Planungskosten von 6,5 Millionen Franken übernehmen.

Angesichts dieser Auflagen haben bereits zwei Kandidaten entnervt aufgegeben. Einer davon ist Halter Immobilien. Diese Firma hatte ein rein privat finanziertes Stadion in Altstetten vorgeschlagen. Für den Hardturm sah Halter eine grosse Wohnüberbauung vor, mit welcher der Stadionbau quersubventioniert worden wäre. Zurückgezogen hat sich auch Alexander Maier von Maier Hess Architekten aus Zürich. Er schlug ein abgespecktes Fussballstadion auf dem Hardturm für 60 Millionen Franken vor. Zudem machte er den Vorschlag, das Stadion für einen Markt zu öffnen, auf dem täglich das Restgemüse vom benachbarten Engros-Markt günstig verkauft worden wäre. Sowohl Halter als auch Maier haben die städtischen Auflagen als unverschämt zurückgewiesen.

Der Stadtrat will den Wettbewerb im Sommer 2015 starten. Den privaten Investoren steht ein Landstück in der Grösse eines Fussballfeldes direkt neben dem Stadion zur Verfügung. Dort können sie Projekte realisieren, um den Stadionbau zu finanzieren.

Ob der Stadtrat an den Auflagen festhalten kann, ist allerdings noch ungewiss. Gian von Planta (GLP) hat am Mittwoch zusammen mit Samuel Dubno (GLP) im Gemeinderat verlangt, dass die Stadt «grössere Flexibilität» zeigt beim Wettbewerb. Sonst bestehe die Gefahr, dass sich keine ernsthaften Interessenten meldeten und für die Stadt weiterhin sehr hohe Kosten entstünden, heisst es in der Begründung des Postulates. (sch)