



Zürich, den 24. Oktober 2012

Fakten zum Stadion Zürich und zur städtischen Wohnsiedlung

1. Ausgangslage

1.1 Bisherige Planungen

In Zürich wurde traditionsgemäss auf dem Hardturm und im Letzigrund Spitzenfussball gespielt. Das Areal Hardturm wird seit Anfang des 20. Jahrhunderts als Sportstätte genutzt. Was mit einem Fussballfeld seinen Anfang nahm, entwickelte sich später zu einem Stadionstandort mit langer Tradition und einer Heimstätte des Fussballclubs Grasshopper Club Zürich (GCZ). Dasselbe gilt für den Standort Letzigrund. Auch dort wurde ein Stadion gebaut, das dem FC Zürich (FCZ) bis heute als Heimstätte dient. Das städtische Stadion Letzigrund teilt sich der FCZ mit dem Leichtathletik-Club Zürich (LCZ). Im Letzigrund findet auch jedes Jahr das Leichtathletik-Meeting «Weltklasse Zürich» statt.

In den neunziger Jahren stellte sich heraus, dass beide Stadien einer Instandsetzung bedurften. Die Hardturm AG, Eigentümerin des Hardturmstadions, vereinbarte daher Anfang 1998 gemeinsam mit der Stadt Zürich ein neues, multifunktionales Stadion (Fussball und Leichtathletik) auf dem Areal Hardturm zu planen und zu realisieren. Nach Durchführung eines Projektwettbewerbs entschieden jedoch die privaten Partner, das gemeinsame Projekt eines multifunktionalen Stadions nicht mehr weiterzuverfolgen.

In der Folge übernahm die Credit Suisse (CS) das Grundeigentum der Hardturm AG und entwickelte ein Projekt für ein reines Fussballstadion, das beiden Fussballclubs dienen sollte, ergänzt durch eine Mantelnutzung mit Hotel, Gastronomie, Verkaufs- und Dienstleistungsflächen. Die Stadt beabsichtigte, sich durch Einbringen von angrenzendem städtischem Land an der gemeinsamen Trägerschaft Stadion Zürich AG (Credit Suisse und Stadt Zürich) zu beteiligen und Infrastrukturleistungen zu übernehmen. Das neue Stadion auf dem Letzigrund sollte in Zukunft ausschliesslich dem Leichtathletik- und Breitensport dienen.



Abbildung 1: Altes Hardturmstadion in Zürich West

Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Stadionprojekt «Pentagon» 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 bewilligten im September 2003 einen Kredit über 47 666 500 Franken für die Landabtretung, die Beteiligung an der Stadion Zürich AG und der Erstellung von Infrastruktur. Ferner stimmten sie einem privaten Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung für die Realisierung des Projekts zu. Rekurse verschiedener Interessengruppen, die bis zum Bundesgericht weitergezogen wurden, verzögerten jedoch die Realisierung des Projekts um Jahre.

Aufgrund der ergriffenen Rechtsmittel musste für die Euro 08 und alle weiteren Fussballveranstaltungen auf das neu gebaute Stadion Letzigrund ausgewichen werden. Das Letzigrund wurde als multifunktionales Stadion mit Schwerpunkt Leichtathletik, Breitensport und Events gebaut. Beide Stadtclubs tragen seither ihre Heimspiele dort aus.



1.2 Erwerb des Stadionareals durch die Stadt

Im Frühling 2009 gab die CS der Stadt den Verzicht auf die Weiterverfolgung des Stadionprojekts auf dem Areal Hardturm bekannt. Sie schlug stattdessen einen Landabtausch mit der Stadt vor. Die CS wollte auf dem westlichen Arealteil Wohnungen und Geschäftsräume realisieren. Die Stadt hätte auf dem östlichen Arealteil ein neues Stadionprojekt ohne Mantelnutzung realisieren können. Der Stadtrat stimmte diesem Vorgehen am 20. Mai 2009 zu. Nähere Abklärungen zeigten jedoch, dass ein solches Projekt zu komplexe Schnittstellen aufwies und zu keinem befriedigenden Resultat führte.

Stadt und CS verhandelten deshalb im Dezember 2009 und Januar 2010 kurzfristig über einen Kauf des Grundstücks der CS (Stadion Zürich AG, c/o CS) durch die Stadt. Nach intensiven Verhandlungen einigte man sich darauf, dass die Stadt das Land zu einem Pauschalpreis von 50 Millionen Franken kaufen konnte (siehe Abb. 2). Dies unter der Bedingung, dass der Kauf bis März 2010 abgewickelt und der Kaufpreis bis dahin bezahlt werde.

Der Stadt bot sich damit die einmalige Chance, ein wichtiges Areal an diesem Einfallstor zur Stadt zu erwerben und ihre wenigen Landreserven in Zürich-West deutlich zu erweitern. Ausserdem ergab sich mit dem Kauf die Möglichkeit, auf einem Teil des Areals eine städtische Wohnsiedlung sowie einen geräumigen Stadionplatz zu planen und die verbleibende Restfläche als Landreserve für künftige Nutzungen vorzusehen.

Bei diesem Landkauf standen weder für die CS noch für die Stadt wirtschaftliche Überlegungen im Vordergrund, sondern die Zielsetzung, endlich auf Stadtgebiet ein Fussballstadion realisieren zu können. Die Stadt musste deshalb im Kaufvertrag die Verpflichtung eingehen, auf dem Areal ein Sportstadion zu erstellen. Gelingt ihr das nicht oder verzichtet sie darauf, steht der Verkäuferin ein bis 15. März 2035 befristetes, im Grundbuch eingetragenes Rückkaufsrecht zu, und zwar zum gleichen, nach 10 Jahren jedoch teuerungsbereinigten Preis. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit der Kaufabwicklung erfolgte der Kauf gestützt auf Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung durch den Stadtrat in das Finanzvermögen.

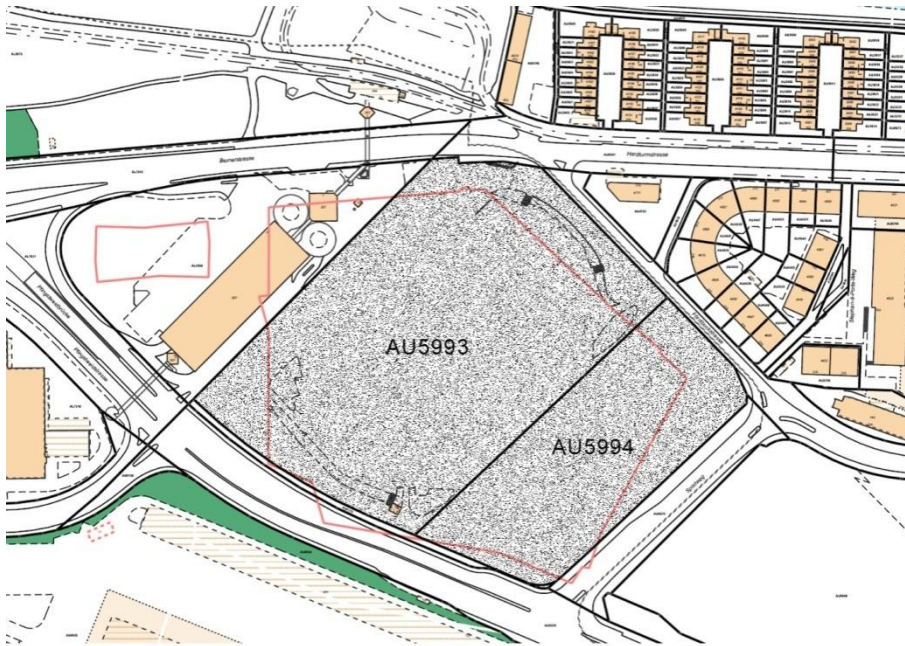


Abbildung 2: Landkauf durch Stadt (graue Flächen). Parkhausgrundstück westlich und Strassengrundstück östlich (Sportweg) gehören bereits der Stadt.

1.3 Machbarkeitsstudie für ein Fussballstadion und eine Wohnsiedlung

Nachdem die Stadt Eigentümerin des gesamten Areals Hardturm geworden war, stand sie vor der neuen Situation, selbst ein Fussballstadion und weitere Nutzungen zu planen. Der Stadtrat setzte eine stadtinterne Taskforce mit Mitgliedern aus allen beteiligten Abteilungen ein. Diese hatte den Auftrag, eine städtebauliche Machbarkeitsstudie für ein Fussballstadion und eine städtische Wohnüberbauung auf dem Areal Hardturm zu erarbeiten sowie einen Antrag für einen Planungs- und Projektierungskredit an den Stadt- und Gemeinderat zu formulieren. Damit sollte dem Parlament ermöglicht werden, in einem sehr frühen Planungsstadium einen Grundsatzentscheid über die Gesamtnutzung des Areals zu fällen.

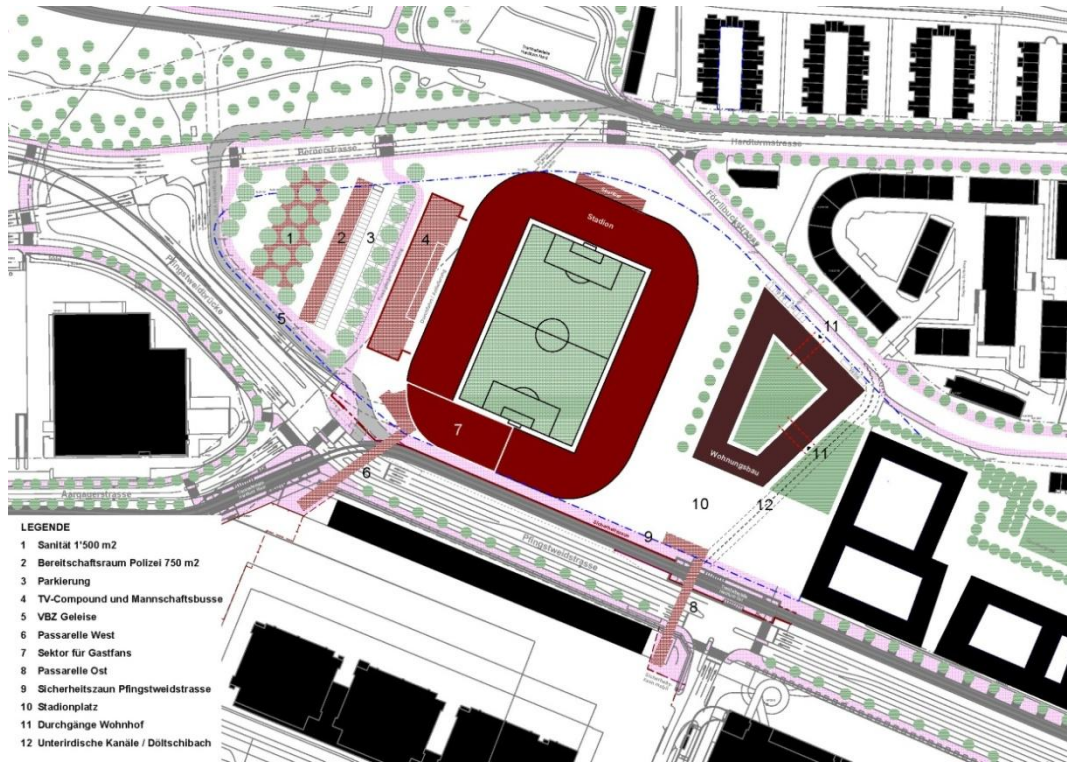


Abbildung 3: Stadion und Wohnungsbau, Stand Machbarkeitsstudie Juni 2010

Nach Vorliegen einer überzeugenden Machbarkeitsstudie im Juni 2010 beschloss der Stadtrat im Einvernehmen mit den Stadtzürcher Fussballclubs FCZ und GCZ, ein gegenüber dem «Pentagon» kleineres bzw. reines Fussballstadion sowie zusätzlich eine gemeinnützige Wohnüberbauung zu planen. In die Projektentwicklung sollten die beiden Fussballclubs, die Nachbarschaft und das Quartiers einbezogen werden.

1.4 Arealaufteilung für Stadion, Stadionplatz und Wohnungsbau

Das Areal Hardturm umfasst das im nachstehenden Plan bezeichnete Gebiet zwischen Berner-, Förrlibuck- und Pfingstweidstrasse (Kat.-Nr. AU6969):

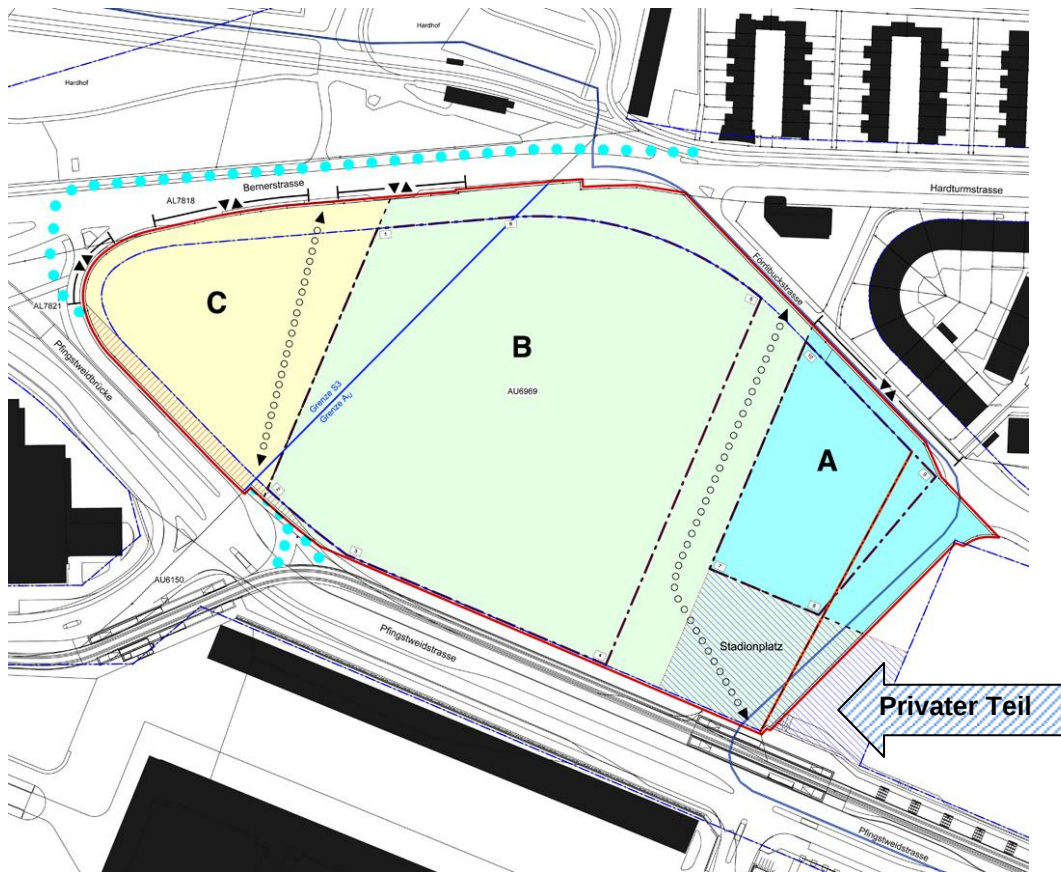


Abbildung 4: Arealaufteilung

Teilgebiet A: Wohnungsbau

Teilgebiet B: Stadion und Stadionumgebung inkl. Stadionplatz (teilweise auf Privatgrund)

Teilgebiet C: Areal West, Strategische Landreserve (Freiraum- und Infrastrukturbereich)

Auf dem Teilgebiet A ist der Wohnungsbau geplant (Verwaltungsvermögen Liegenschaftenverwaltung). Nach der Erstellung soll rund ein Drittel der Überbauung der städtischen Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien im Baurecht abgegeben werden.

Das Teilgebiet B (Stadion, exkl. Stadionplatz) und das Teilgebiet C (Freiraum- und Infrastrukturbereich) sollen dem Verwaltungsvermögen der Immobilien-Bewirtschaftung zugeteilt werden. Der Bau des Stadions erfolgt auf Teilgebiet B durch die Stadt. Betrieb, Unterhalt und Reinigung obliegen der Stadionbetreiberin.

Der westliche, städtische Teil des Stadionplatzes wird öffentlicher Grund und dem Verwaltungsvermögen des Tiefbauamts Stadt Zürich (TAZ) zugeteilt. Der östliche Teil liegt auf dem



Grundstück der Hardturm AG. Zwecks einheitlicher Platzgestaltung wurde mit der privaten Grundeigentümerschaft eine Regelung über Erstellung, Nutzung und Unterhalt ausgehandelt.

2. Das Projekt Fussballstadion

2.1 Gründe für ein neues Fussballstadion

Das Leichtathletik-Stadion Letzigrund wurde nicht für den Fussball konzipiert, sondern dient diesem Zweck nur als Übergangslösung. Die Leichtathletik-Laufbahn rund um das Spielfeld verhindert die erwünschte Nähe der Zuschauenden zum Spiel und die für einen Match wichtige Atmosphäre. Die Zürcher Heimclubs und die Fussballfans warten deshalb auf ein reines Fussballstadion in der Stadt Zürich. In die Planung einbezogen wurden daher auch die beiden Fussballclubs FCZ und GCZ, die Nachbarschaft und das Quartier (IG Stadion), damit deren Ansprüche von Beginn an soweit möglich berücksichtigt werden konnten.

2.2 Projektierungsgrundsätze

2.2.1 Neue Rahmenbedingungen seit der Machbarkeitsstudie

Seit dem Dahinfallen des Projekts «Pentagon» und dem Abschluss der Machbarkeitsstudie für das neue Stadion (Planungsstand für den 2010 beantragten Projektierungskredit) hat sich die Ausgangslage in verschiedener Hinsicht verändert. Bei der Vorbereitung der beiden Wettbewerbe Stadion und Wohnungsbau und der Erarbeitung der Sonderbauvorschriften wurde eine Vielzahl von Abklärungen zu den heute geltenden Rahmenbedingungen notwendig. Daraus resultierten gegenüber den ersten Annahmen erhöhte Anforderungen an das Projekt. Dazu zählen insbesondere die neuen Anforderungen betreffend Zuschauerkapazität, separate Heim- und Gastsektoren sowie der Lärmschutz. Die wichtigsten Änderungen seien hier aufgezählt:

- **Zuschauerkapazität**

Das Fassungsvermögen wurde von 30 000 («Pentagon») auf 16 000 Sitzplätze (internationale Spiele) reduziert. Auf Wunsch der Fussballclubs und der Fankreise wurde das



Stadionlayout jedoch dahingehend angepasst, dass sich die Platzzahl durch teilweise Umrüstung zu Stehplatzsektoren auf maximal 19 500 (nationale Spiele) erweitern lässt.

– **Je zwei Heim- und Gastsektoren**

Die in der Machbarkeitsstudie noch im Norden platzierten beiden Heimsektoren für GCZ und FCZ wurden auf Wunsch der Clubs nicht mehr nebeneinander, sondern gegenüberliegend angeordnet: Die GCZ-Fans bleiben im Norden, die FCZ-Fans erhalten im Süden ihre Heimkurve. Das bedeutet, dass die Gastfans, die sich vom Bahnhof Altstetten über die Passerelle West ins Stadion begeben, bei einem GCZ-Heimspiel in einen Südsektor geleitet werden. Bei einem FCZ-Heimspiel müssen sich diese über einen Verbindungskorridor auf die Nordseite begeben. Dies führt zu einem Mehraufwand mit Kostenfolge sowohl bei den baulichen Massnahmen als auch bei der Polizei, die für die Fantrennung zuständig ist.

– **Lärmschutz**

Aufgrund der neueren Rechtsprechung musste eine vertiefte Beurteilung des Veranstaltungslärms vorgenommen werden. In Zusammenarbeit mit den Lärmschutzfachstellen des Kantons und der Stadt Zürich wurde die Bewilligungsfähigkeit des Projekts geprüft und entsprechende Vorgaben in den Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» formuliert.

– **Parkierung**

Das Parkierungskonzept sieht vor, nur eine begrenzte Anzahl Parkplätze auf dem Areal Hardturm neu zu erstellen und einen Grossteil der bei Veranstaltungen erforderlichen Parkplätze durch temporäre Nutzung bestehender Parkieranlagen in Stadionnähe zur Verfügung zu stellen. Mit dem Baugesuch ist im Rahmen eines Mobilitätskonzepts ein Nachweis über die erforderlichen Parkplätze differenziert nach Spielfällen vorzulegen.

– **Wegfallen der Passerelle Ost**

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie war aus Gründen der besseren Zugänglichkeit auch eine Passerelle Ost geplant. Auf die Realisierung dieser Passerelle kann nun nach Durchführung des Wettbewerbs verzichtet werden.



- **Korrektur der motorisierten Erschliessung**

Die sich beim Projekt «Pentagon» im Baulinienbereich befindliche Zufahrt musste in Abstimmung mit dem kantonalen Amt für Verkehr hinter die Baulinie verschoben werden.

2.2.2 Weiterhin gültige Rahmenbedingungen und Projektierungsgrundsätze

Die folgenden Rahmenbedingungen waren schon bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie einzuhalten und mussten auch für das neue Projekt beachtet und auf dessen Ausgestaltung hin überprüft und angepasst werden. Alle Rahmenbedingungen (neue und weiterhin gültige) wurden auch bei der Erarbeitung der neuen Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» berücksichtigt, die ihrerseits planungsrechtliche Vorgabe für die beiden Wettbewerbsverfahren Stadion und Wohnungsbau waren:

- **Sicherheitskonzept**

Es sind getrennte An- und Abmarschachsen für die Heim- und Gastfans vorgesehen. Der Sichtkontakt zwischen den verschiedenen Fanggruppierungen soll vor und nach dem Spiel vermieden werden, um keine Auseinandersetzungen zu provozieren. Wo die Trennung nicht durch unterschiedliche Routen oder mit baulichen Anordnungen z. B. der verschiedenen Sektoren erreicht werden kann, müssen Polizeisperren (Polizisten, Wasserwerfer oder mobile Zäune mit Polizeibewachung) zur Fantrennung eingesetzt werden. Vereinzelungsanlagen bei den Stadioneingängen (Drehsperrren 2 m Höhe) ermöglichen eine lückenlose Kontrolle der Zuschauenden. Es ist davon auszugehen, dass die meisten Gastfans vom Bahnhof Altstetten zu Fuss zum Stadion gelangen. Von der Aargauerstrasse her werden die Gastfans über die Passerelle West in den Gastsektor Süd (bei GCZ-Heimspielen) oder weiter über einen Verbindungsgang in den Gastsektor Nord (bei FCZ-Heimspielen) gelenkt. Für die Gastfans besteht bei Risikospiele keine andere Zutrittsmöglichkeit ins Stadion. Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Pfingstweidstrasse wurde mit dem Strassenbauprojekt Pfingstweidstrasse im Bereich des Stadionareals eine stabile und begrünte Einzäunung erstellt («Greenwall»), um den Veranstaltungsbesuchenden das unkontrollierte Überqueren der Strasse zu verunmöglichen.

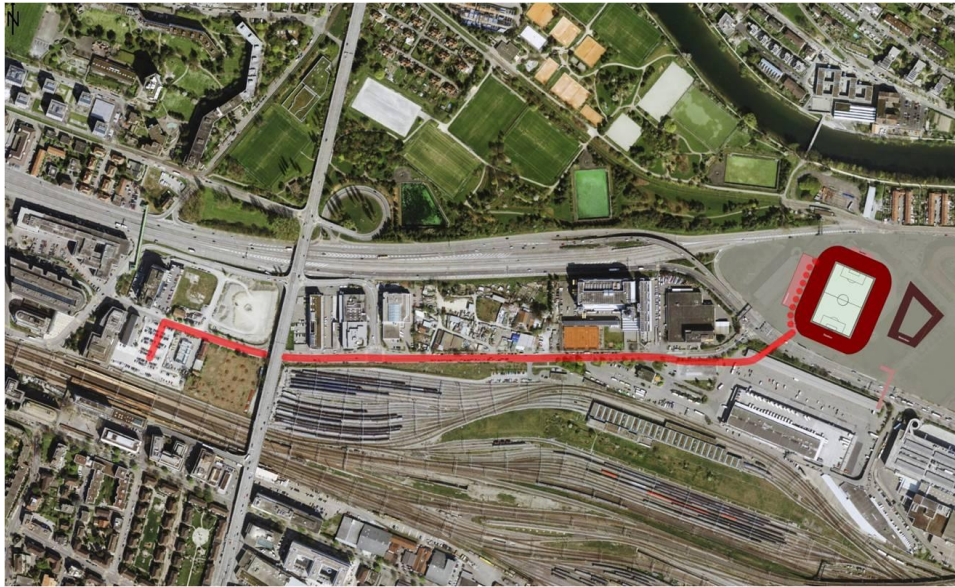


Abbildung 5: Zuführung Gastfans vom Bahnhof Altstetten her

– **Erschliessung und motorisierter Individualverkehr**

Die Tiefgarage des Stadions wird über einen leistungsfähigen Knoten bei der Verknüpfung der Pfingstweidstrasse und der Hardturmstrasse (ehem. Bernerstrasse) erschlossen und von dort über eine arealinterne Zufahrt mit Rampe entlang der Pfingstweidstrasse. Weil die Pfingstweidstrasse während der Spitzenstunden stark belegt ist, müssen die Ein- und Ausfahrtrouten über ausreichende Stauräume verfügen.

Die Zu- und Wegfahrt von Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeugen, Cars und dergleichen sind auch ausserhalb der Erschliessungsbereiche über die Hardturmstrasse (ehem. Bernerstrasse) und – in untergeordnetem Mass – die Förrli-buckstrasse geplant.

– **Erschliessung öffentlicher Verkehr**

Die Tramhaltestellen um das Stadion können bei Fussballspielen verkehrsfrei erreicht werden. Vor und nach den Spielen wird die Hardturmstrasse (ehem. Bernerstrasse) im



Abschnitt Stadion für den Autoverkehr gesperrt und für das Überqueren der Pfingstweidstrasse steht eine Passerelle zur Verfügung.

Da sich bei der Tramhaltestelle Aargauerstrasse die Passerelle für den Zutritt der Gastfans befindet, wird diese Haltestelle voraussichtlich nach dem Spiel für Fahrten in die Innenstadt gesperrt, um eine Durchmischung der Fangruppen zu verhindern. Die Gastfans können ab der Haltestelle Aargauerstrasse das Tram Richtung Bahnhof Altstetten benutzen. Bei Derbys und internationalen Spielen kann die Haltestelle Aargauerstrasse nach dem Spiel auch für Fahrten in die Innenstadt benutzt werden. Für Fahrten in die Innenstadt steht die Tramhaltestelle Hardturm im Norden der Anlage und im Normalfall auch die Haltestelle Sportweg zur Verfügung.

– **Freiraum / Quartier**

Die Bezüge zum Limmatufer sowie die Anbindungen und Übergänge in die angrenzenden Quartiere sind zu stärken. Auch ist die Durchlässigkeit des Areals und die Vernetzung mit den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs durch grosszügige, offene und sichere Arealquerungen für den Fussgänger- und Veloverkehr zu gewährleisten.

– **Bauliche und betriebliche Sicherheit**

Die bauliche, technische und betriebliche Sicherheit im neuen Stadion stellt eine grundlegende Rahmenbedingung dar. Die Reglemente der nationalen und internationalen Fussballverbände, das Sicherheitskonzept des Stadionbetreibers, der Veranstalter und der Polizei sowie die Normen der Fachverbände im Bauwesen und die Vorschriften der Feuerversicherer sind zwingend einzuhaltende Vorgaben.

Grundsätzlich wird zwischen den beiden Verantwortungsbereichen öffentlicher Grund und Stadion unterschieden. Im öffentlichen Bereich ist die Polizei, im Stadion sind der Stadionbetreiber und der Veranstalter zuständig.

Die Räume für die Steuerung und Kontrolle der Veranstaltung sind in der Haupttribüne nebeneinander anzuordnen und haben über eine interne Erschliessung zu den Sicherheitskräften zu verfügen. Die Sicherheitsloge, die Loge der Polizei und die Kabine für den



Stadionspeaker sind so zu platzieren, dass eine gute Sicht auf den gesamten Spielfeldbereich gewährleistet ist.

– **Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft**

Das Stadion soll nach den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt werden. Da die Nutzung eines Stadions vor allem viel Elektrizität benötigt (Beleuchtung, Lüftung, Betriebseinrichtungen und weitere Anwendungsbereiche), wird ein Stadion angestrebt, auf dessen Dach eine Photovoltaikanlage einen Grossteil des jährlichen Strombedarfs decken soll.

Das Stadion hat mindestens die Energiewerte von Minergie-Bauten einzuhalten. Darüber hinaus ist die Einhaltung der Energiewerte von Minergie-P zu prüfen und – soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich zumutbar ist – umzusetzen. Für Raumheizung und Warmwasser ist Fernwärme zu verwenden, sofern der Energiebedarf nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind auch zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht. Für die Bewässerung des Rasens ist die Nutzung von Regenwasser zu prüfen.

– **Projektierungsgrundsätze**

Die FIFA und die UEFA stellen gewisse Anforderungen an Stadien, damit dort internationale Fussballspiele stattfinden können (Länderspiele, internationale Clubspiele wie z.B. Championsleague bis zum Halbfinal). Diese Anforderungen sind im Stadionkatalog der Swiss Football League der Kategorie «A» und «A-plus» für die Austragung von Spielen der Super League und UEFA-Wettbewerbe festgehalten. Das Stadion wird auf Grund dieses Katalogs zertifiziert. Das neue Stadion hat die Anforderungen der Kategorie «A-plus» zu erfüllen und ist unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen sowie der baurechtlichen Vorgaben zu entwickeln.

Aus betrieblicher Sicht waren folgende Faktoren zu erfüllen:

- Klare Entflechtung der unterschiedlichen Fan- und Nutzergruppen
- Effizienter Zu- und Abgang, möglichst ohne Höhendifferenz
- Kesselwirkung durch kürzeste Distanz der ZuschauerInnen zum Spielfeld und maximale Tribünenneigung



- Einfache Anpassbarkeit der Zuschauerbereiche (Steh- und Sitzplätze)
- Komfortabler Gästebereich mit möglichst direkter und attraktiver Erschliessung
- Gastronomie mit gut organisierter Produktion für hochwertige Verpflegung der Gästebereiche bei Veranstaltungen und alltäglichen kleineren Anlässen.
- Effiziente Publikumsverpflegung

2.2.3 Betriebsformen des Stadions

Fussballspielbetrieb

Pro Jahr finden insgesamt 40-54 nationale und internationale Fussballspiele darunter auch Länderspiele statt. Bei nationalen Spielen stehen in den Fansektoren Stehplätze zur Verfügung, die bei internationalen Spielen in Sitzplätze umgewandelt werden müssen. Die beiden Profi-Herren-Teams von FCZ und GCZ spielen zwar, aber trainieren nicht im Stadion Zürich.

Betrieb ausserhalb der Spielzeiten

Ausserhalb der Spielzeiten wird das Stadion für Veranstaltungen im Gästebereich der Haupttribüne und den Ticketverkauf genutzt, auch sind die gastronomischen Einrichtungen (Stadionrestaurant, Sportbars) geöffnet. In den Räumen des Gästebereichs der Haupttribüne können kleinere und mittlere Veranstaltungen (z.B. Führungen mit Apéro, Meetings, Konferenzen etc.) stattfinden. Basierend auf Erfahrungswerten aus dem Betrieb des Stadions Letzigrund wird davon ausgegangen, dass im Jahr rund 300 solche Veranstaltungen stattfinden. Grossevents (Open-Air Konzerte und dergleichen) wie im Letzigrund-Stadion sind nicht vorgesehen. Das Stadion-Restaurant und die Bars sind für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Öffnungszeiten richten sich nach dem Gastronomiekonzept.

Ausserdem ist vorgesehen, das Stadion in beschränktem Umfang auch für den Jugend-, Breiten- und Amateursport zu nutzen. Es sollen beispielsweise die Finals der Stadtzürcher Schüler-Fussballmeisterschaften und Trainings von Kindern und Jugendlichen mit Stars des FCZ und GCZ ausgetragen werden können. Ebenso sollen Spiele von Nachwuchs- und Frauentteams des FCZ und des GCZ stattfinden.

2.2.4 Der Stadionplatz

Die Gestaltung des Stadionplatzes war Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Er ist einerseits Verbindungsstück zwischen den angrenzenden Gebäuden und andererseits vernetzt er als Wegverbindung die umliegenden Frei- und Strassenräume. Vor und nach den Spielen sowie im Alltag dient der Platz als urbaner Stadtplatz und Begegnungsort. Das wird unterstützt durch die in den Erdgeschossen der Wohngebäude geplanten öffentlichen Nutzungen. Zu den Wohnbauten hin sind Baumpflanzungen vorgesehen, diese leisten einen wichtigen Beitrag zur Aufenthaltsqualität. Der westliche Teil des Stadionplatzes (rund $\frac{1}{4}$ der Platzfläche) liegt auf Privatgrund (Hardturm AG). Zwecks einheitlicher Platzgestaltung wird jedoch eine Vereinbarung mit der privaten Grundeigentümerschaft über Erstellung, Nutzung und Unterhalt abgeschlossen. Im Zuge der Vorbereitungsarbeiten für die beiden Projektwettbewerbe wurden die Rahmenbedingungen für die Lage der Wohnüberbauung und die Zwischenräume mit der Eigentümerin des «Hard Turm Parks» neu abgestimmt und die gemeinsame Grenze im Zwischenbereich durch einen flächengleichen Landabtausch bereinigt:

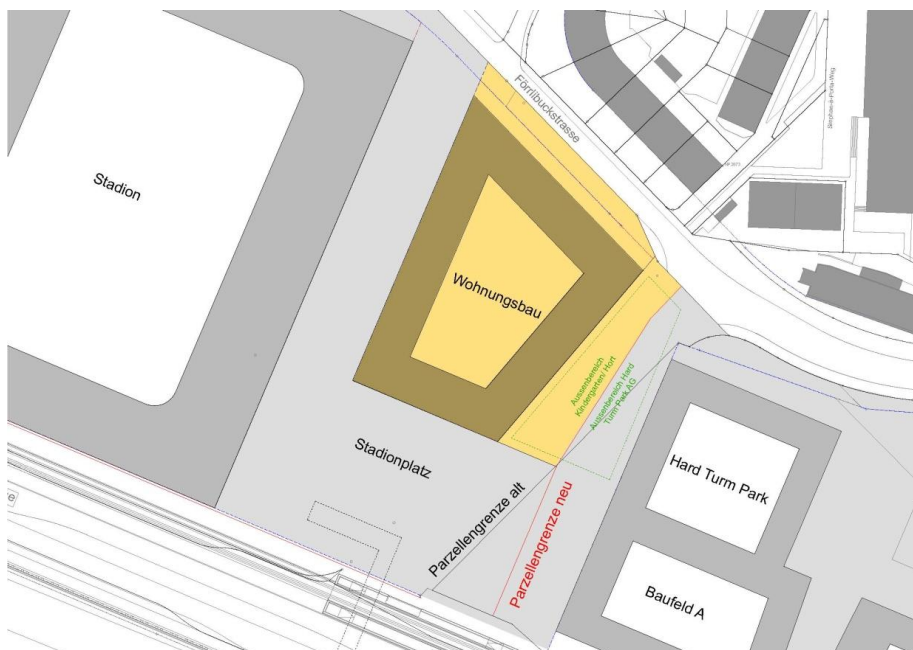


Abbildung 6: Grenzbereinigung mit Hardturm AG

Für den Stadionbetrieb muss der Platz robust gebaut sein und den Sicherheitsanforderungen genügen. Gleichzeitig muss er ausserhalb der Spielzeiten eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.



Auf der Südseite gegen die Pfingstweidstrasse (Nationalstrasse) muss der Stadionplatz mit einem massiven Zaun abgesichert werden. Bei den Fussgängerübergängen sind Tore vorgesehen, die ausserhalb des Spielbetriebs offen sind. Bei Fussballspielen können die Matchbesuchenden daher im Bereich des Stadions die Pfingstweidstrasse nur über die Passerelle West sowie beim nächsten stadteinwärts gelegenen Fussgängerstreifen mit Verkehrsregelungsanlage überqueren.

2.2.5 Areal West

Das Areal West soll als strategische Landreserve vorläufig frei von grösseren Bauten bleiben. Zum einen wird das Stadion als Landmark die Einfahrt von Zürich prägen und zum andern kann das Areal West multifunktional dem Stadion (bei Fussballspielen) und dem Quartier (Alltag) dienen. Im Gegensatz zum Stadionplatz muss das Areal West nicht überall versiegelt werden, um eine Verbindung zum Landschaftsraum des Hardhofs und der Limmat zu schaffen.

2.3 Wettbewerbsverfahren Stadion

Das Amt für Hochbauten führte einen anonymen, einstufigen Gesamtplanerwettbewerb im selektiven Verfahren durch, um Projektvorschläge für ein neues Fussballstadion in Zürich-West zu erhalten. Das Preisgericht setzte sich – der Komplexität und dem Umfang der gestellten Aufgabe entsprechend – aus Vertretenden von Politik, Fussballclubs, Nachbarschaft sowie Fachleuten aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Bauingenieurwesen zusammen:

Sachpreisrichterinnen und -richter:

- Dr. André Odermatt, Stadtrat, Vorsteher HBD
- Gerold Lauber, Stadtrat, Vorsteher SSD
- François Aellen, Direktor Tiefbauamt
- Ancillo Canepa, Präsident FCZ
- Stefan Anliker, VR Neue Grasshopper Fussball AG
- Renato Saitta, Leiter Projektentwicklung Hardturm AG
- Monika Spring, Co-Präsidentin IG Hardturmquartier
- Andreas Bühler, Stv. Direktor Sportamt



Fachpreisrichterinnen und -richter:

- Wiebke Rösler, Direktorin Amt für Hochbauten (Vorsitz)
- Patrick Gmür, Direktor Amt für Städtebau
- Hubert Nienhoff, Architekt, Berlin
- Marie-Claude Bétrix, Architektin, Zürich
- Reto Pfenninger, Architekt, Zürich
- Dr. Josef Fink, Professor am Institut für Tragkonstruktionen, TU Wien
- Martina Voser, Landschaftsarchitektin, Zürich
- Samuel Bünzli, Architekt, Zürich

Unter der Leitung des Fachbereichs Architektur war den Teilnehmenden eine Teambildung vorgeschrieben. Basierend auf den eingereichten Bewerbungsunterlagen hat das Preisgericht aus 91 in- und ausländischen Teams bestehend aus Fachleuten der Bereiche Architektur inkl. Bauleitung, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen, HLKSE-Ingenieurwesen und Akustikingenieurwesen 12 Teams (8 Inland und 4 Ausland) für die Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt.

2.3.1 Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde gemäss den Anforderungen der Fussballverbände für ein Stadion der Kategorie «A-plus» und unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen innerhalb der bestehenden baurechtlichen Vorgaben entwickelt und zuerst mit einer Testplanung auf seine Machbarkeit hin überprüft. Es ist auf dem Stadionkatalog der Swiss Football League aufgebaut und wurde projektspezifisch vertieft.

Zuschaueranlagen

- Kapazität alle Kategorien: 19 500 Personen
- Nationale Spiele: 19 500 (Steh- und Sitzplätze)
- Internationale Spiele: 16 000 (Sitzplätze)
- 60 Hindernisfreie Plätze
- 120 Plätze für Präsidenten
- 150 Logenplätze
- 500 Businessplätze
- 500 Gönnerplätze
- Kassen, Verpflegungsstände, Erste Hilfe-Stationen, Merchandising, Depots, Lager Fanmaterial
- Raum der Stille (von aussen zugänglich)



Gästebereich

- 2 Präsidentenclubs zu 120 m²
- 15 Logen à 8-12 Personen
- Businessclub 800 m²
- Gönnerclubs 500 m²

Spielbetrieb

- Eingangsbereich Spielbetrieb
- 3 Mannschaftsgarderoben, 2 Aufwärmbereiche
- Garderoben für Trainer, Schiedsrichter, Balljungen
- Dopingkontrollraum
- Mehrzweck- und Schulungsraum
- Ärztliches Untersuchungszimmer

Medien

- Empfang
- Pressearbeitsraum, Pressekonferenzraum
- Raum für Fotografen
- Mixed-Zone
- 2 Flash-Interview-Ecken
- 3 Presenting Studios
- 60 Kommentatorenabteile
- 75 Presseplätze

Veranstaltung

- Regieraum, Stadionspeaker, Studio Inhouse TV
- Loge Sicherheit, Führungsraum Polizei, Arbeitsraum Polizei, Verhör, Raum für Sicherheitsdienste, 2 Abstandsräume

Gastronomie / Produktion

- Warenannahme inkl. Büro
- Entsorgung
- Lagerflächen
- Personalaufenthalt, Umkleideräume, Büro Betriebsleitung
- Produktionsküche
- Anrichten und Satellitenküchen im VIP-Bereich
- 18 Verpflegungsstationen, Trockenlager, Becherwaschanlage
- Stadion-Restaurant (350 m²) für 260 Personen, Mieterausbau, Zutritt von aussen und von innen muss gewährleistet sein
- Küche Stadionrestaurant



- 2 Sportbars (1x FCZ im Süden, 1x GCZ im Norden) für je 120 Personen (je 120 m²), Zutritt von aussen muss gewährleistet sein.

Stadion-Management

- Stadioneingang
- Büros Geschäftsleitung, Sicherheit, Gebäudeservice, Stadionwart
- Empfang, Stadionticketing, Veranstaltungsticketing
- Forum, Konferenzraum

Betriebsräume

- Personalraum
- Werkstatt, Unterhalt Maschinen, Düngerraum, Wäscheraum
- Lager
- Pressmulde
- Haustechnik

Einstellhalle

- 370 Parkplätze für Gäste, Polizei, Ambulanz, Stadionpersonal, Park and Ride
- 35 Abstellplätze für Motorräder

Umgebung

- Passerelle West für direkten Zugang der Gastfans
- Compound für Mannschaftsbusse und TV-Fahrzeuge 1700 m²
- 100 Parkplätze oberirdisch (nur im Veranstaltungsfall belegt)
- Bereitschaftsraum Polizei 750 m²
- Sanitätshilfsstelle 1500 m²
- WC-Anlagen in den Zugangsbereichen
- Abstellplätze für Fahrräder

2.3.2 Wettbewerbsergebnis

Viele der Teams haben die komplexen Aufgaben in der kurzen Zeit, die zur Verfügung stand, gut gelöst. Allerdings lagen sämtliche Projekte deutlich über dem anvisierten Kostenziel von 150 Millionen (ohne Reserven und Teuerung). Die Jury forderte daher von den drei favorisierten Teams eine Überarbeitung, um bestehende Projektängel auszumerzen und die Kosten zu optimieren. Das Verfahren und die anschliessende Überarbeitung wurden anonym durchgeführt. Ein Anwaltsbüro wurde mit der Korrespondenz der Überarbeitung beauftragt.

Nach einer rund dreimonatigen Überarbeitungsphase konnten die Projekte einer abschliessenden Wertung unterzogen werden. Das Preisgericht kam einstimmig zum Schluss, das Projekt «HYPODROM» von Burkard Meyer Architekten BSA AG aus Baden zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.



Abbildung 7: Wettbewerbsprojekt von Süden her

Das Projekt wirkt harmonisch in Bezug auf die umliegenden Bauten und passt sich gut ins Quartier ein. Alle Voraussetzungen für einen einwandfreien Betrieb sind erfüllt. Die geforderten 16 000 Zuschauerplätze bei internationalen Spielen und 19 500 bei nationalen Spielen (mit 7 500 Stehplätzen) wurden umgesetzt. Durch eine maximale Neigung der Tribünen wird eine kurze Distanz der ZuschauerInnen zum Spielfeld, ein optimaler Sichtkontakt und die erwünschte Kesselwirkung erreicht.



Abbildung 8: Stadioninnenraum, Stand Wettbewerbsabgabe

Zusammen mit dem Stadionplatz, dem benachbarten neuen Wohnungsbau und den Gebäuden der Überbauung «Hard Turm Park» setzt das Siegerprojekt einen prägnanten Akzent an der Aus- und Einfallsachse in Zürich-West.



Abbildung 9: Blick von der Hardturmstrasse, Stand Wettbewerbsabgabe

Das vorliegende Wettbewerbsergebnis wird in einem nächsten Schritt zu einem Vorprojekt weiterentwickelt, in dem die detaillierten Anforderungen des Stadionbetriebes in Einklang mit den baulichen und architektonischen Gegebenheiten gebracht und die Erfüllung aller relevanten Anforderungen nochmals eingehend überprüft werden müssen.

2.4 Betriebsmodell, Mitwirkung der Clubs

Vorgesehen ist, dass die Stadt als Areal-Eigentümerin das Stadion erstellt. Die FIFA lehnte eine Beteiligung am Stadion im Umfang von 20 Millionen Franken wegen der von den Clubs geforderten Stehplätzen ab, war aber bereit, diese Summe für andere Investitionen der Stadt zur Förderung des Fussballs zur Verfügung zu stellen. Da die Finanzierung des Stadions nach Ausscheiden der FIFA allein durch die Stadt erfolgen wird, soll auf das anfänglich favorisierte Modell einer gemischtwirtschaftlichen Stadiongeseellschaft als Investorin verzichtet werden.



Der Betrieb soll nach wie vor durch eine gemischtwirtschaftliche Aktiengesellschaft erfolgen, an der sowohl die Stadt Zürich als auch die beiden Fussballclubs FCZ und GCZ mitbeteiligt sind. So sind die Fussballclubs direkt in die Betriebsverantwortung eingebunden. Die Stadt konnte mit den beiden Fussballclubs bereits frühzeitig eine Vereinbarung abschliessen, mit der sich diese zu einer Beteiligung an der Aktiengesellschaft bereit erklärten. In dieser Gesellschaft wird die Stadt als Stadioneigentümerin jedoch über eine Mehrheitsbeteiligung verfügen. Für die Zukunft wäre zu prüfen, ob die Betriebsgesellschaft zusätzlich den Betrieb des Stadions Letzigrund übernehmen könnte, um entsprechende Synergien beim Personal und bei der Betriebsinfrastruktur besser nutzen zu können.

Eine weitere Option wäre die Mitbeteiligung der Bevölkerung über eine sogenannte "Volksaktie". Da mit dieser Aktiengesellschaft keine Dividenden angestrebt werden, bleibt noch offen, ob die Volksaktien geeignete Vorzugsleistungen (wie z. B. Bevorzugung beim Ticketkauf) geniessen würden.

2.5 Investitionskosten und Finanzierung

2.5.1 Land- und Bereitstellungskosten

Das Areal Hardturm mit einer Gesamtfläche von 56 243 m² und einem Buchwert von 51,5 Millionen Franken ist dem Finanzvermögen zugeteilt. Es soll entsprechend der geplanten Nutzung (Stadion, Stadionplatz und Wohnsiedlung) in das Verwaltungsvermögen übertragen werden. Damit das Areal für die Überbauungen zur Verfügung gestellt werden kann, sind nachstehend bezeichnete Massnahmen erforderlich, die als Grundstückbereitstellungskosten den Landkosten zugerechnet werden.

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

	Stadion / Stadionplatz Fr.	Wohnsiedlung Fr.	Total Fr.
A) Buchwert	44 024 000	7 476 000	51 500 000
B) Grundstückbereitstellungskosten			



Abbruch Parkhaus Hardturm	2 600 000		2 600 000
Altlastenbereinigung	6 520 000	1 880 000	8 400 000
C) Erhöhung auf Richtlinienwert Wohnungsbau ¹		654 000	654 000
Total	53 144 000	10 010 000	63 154 000

¹ Fällt als Buchgewinn an (Differenz Richtlinienlandwert / Buchwert mit Bereitstellungskosten)

Tabelle 1: Land- und Bereitstellungskosten

2.5.2 Brutto-Baukosten

2009 wurden die Kosten für das Stadiongebäude auf rund 170 Millionen Franken geschätzt. Durch verschiedene Vereinfachungen bei Tiefgarage, TV-Compound, Logen und Erschliessung des Stadions sowie einer Höhenbeschränkung Gebäudehöhe 25 m) wurde der Kostenrahmen auf 135 Millionen Franken reduziert (Stand Weisung Projektierungskredit 2010).

Wie die folgende Projektentwicklung zeigte, liess sich dieses Kostenziel nicht erreichen. Insbesondere die neuen Rahmenbedingungen für die Zuschauerkapazität, je zwei Heim- und Gastsektoren und der Lärmschutz bewirkten ein Ansteigen der Erstellungskosten. Beim Siegerprojekt wird mit folgenden Erstellungskosten (Grobkostenschätzung) gerechnet:

BKP	Kosten Fr.
0 Grundstück (Erschliessung, Strassenanpassungen etc.)	19 018 000
1 Vorbereitungsarbeiten	2 748 000
2 Gebäude	85 106 000
3 Betriebseinrichtungen	12 920 000
4 Umgebung inkl. Stadionplatz	13 830 000
5 Baunebenkosten	12 630 000
9 Ausstattung	3 748 000
Kosten +/-20%	150 000 000
Ungenauigkeitszuschlag / Reserve (20 %)	30 000 000
Kosten, einschliesslich Reserve (20 %)	180 000 000

Tabelle 2: Erstellungskosten nach BKP



Bei diesen Kostenangaben handelt sich um eine Grobkostenschätzung per 1. April 2012 auf der Basis eines Normkostenmodells mit einer Ungenauigkeit von +/- 20%. Genauere Kosten lassen sich erst im Rahmen der folgenden Detailprojektierung bestimmen. Für die Kreditbewilligung muss deshalb eine verbindliche Kostengrenze fixiert werden. Inklusive einer Reserve von 20 Prozent beläuft sich der zu beantragende Baukredit somit auf 180 Millionen Franken.

Die geschätzten Kosten für den Bau des Stadionplatzes sind in den vorerwähnten Beträgen enthalten und werden aufgrund der Bauabrechnung dem Tiefbauamt intern weiterbelastet werden.

2.5.3 Beitrag Sportfonds, Nettobaukosten

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat am 11. Januar 2012 beschlossen, den Bau des Stadions mit einem Beitrag aus dem Sportfonds in der Höhe von 8 Millionen Franken zu unterstützen. Die Zusicherung erfolgte gemäss der Zweckbestimmung des kantonalen Sportfonds unter der Bedingung, dass das Stadion auch für den Jugend-, Breiten- und Amateursport zur Verfügung steht und dass der Kanton in der Projektorganisation für den Bau des Stadions Einsitz nehmen kann. Dieser Beitrag reduziert die Investitionskosten. Da der Beitrag verbindlich zugesichert ist (RRB 2012/22), kann haushaltrechtlich ein Nettokredit gesprochen werden. Es ergeben sich daher folgende Erstellungskosten für das Stadion:

Netto-Erstellungskosten	Fr.
Grobkostenschätzung	150 000 000
Ungenauigkeitszuschlag/Reserve (20 %)	30 000 000
Beitrag Kanton	- 8'000'000
Total Netto-Erstellungskosten	172'000'000

Tabelle 3: Netto-Erstellungskosten

2.6 Businessplan Betriebsgesellschaft



Mit dem Businessplan wurden aufgrund der Kostenschätzung des Stadions, der Investitionsbeiträge und der Erfahrungen beim Betrieb des Stadions Letzigrund die voraussichtlichen Betriebsaufwände (Personal- und Sachkosten, Mietzinse) und -erträge (Miete der Clubs, Catering/Gastronomie und Anlässe) des Stadionbetriebs und damit des jährlichen Gewinns bzw. Defizits errechnet.

Der Businessplan geht von jährlichen Mietzahlungen der beiden Clubs zusammen in der Höhe von 3 bis 5 Millionen Franken aus. Details zum Mietvertrag wurden mit den Clubs noch nicht vereinbart. Die Höhe des Mietzinses ist u.a. abhängig vom sportlichen Erfolg der Clubs und den Zuschauerzahlen. Weiter wird mit jährlich wiederkehrenden Einnahmen aus der Vergabe des Namensrechts des Stadions in der Höhe von ca. 800 000 Franken gerechnet. Diesbezüglich sind noch keine Verhandlungen im Gange.

Je nach Miethöhe beläuft sich das jährliche Betriebsdefizit auf 6,3 bis 8,3 Millionen Franken. Da sich kein Geldgeber abzeichnet, der dieses Defizit übernimmt, muss dieses über jährliche Betriebszuschüsse der Stadt getragen werden. Diese jährlich wiederkehrenden Betriebszuschüsse unterstehen dem obligatorischen Referendum und sind ebenfalls der Gemeinde vorzulegen.

Businessplan Stadion	Fr.
Personal- und Sachkosten	5 500 000
Mietzins Immobilien-Bewirtschaftung für Anlage	9 100 000
Total Aufwand	14 600 000
Werbeeinnahmen	- 700 000
Naming Right	- 800 000
Catering / Gastronomie	- 900 000
Anlässe (z. B. Clubs- und Firmenanlässe)	- 900 000
Ergebnis vor Miete Clubs	11 300 000
Miete Clubs	- 3 000 000 bis - 5 000 000
Ergebnis nach Miete Clubs, finanziert durch Beiträge der Stadt	8 300 000 bis 6 300 000

Tabelle 4: Businessplan Stadion



An der Betriebsgesellschaft beteiligen sich die Stadt, die Clubs sowie ggf. die Volksaktionäre. Es ist ein Aktienkapital in der Höhe von 8 Millionen Franken vorgesehen. Der Anteil der Stadt beträgt dabei höchstens 5 Millionen Franken.

2.7 Gesamtausgaben für Fussballstadion und Folgekosten

Insgesamt ist mit folgenden einmaligen Aufwendungen der Stadt Zürich für das Stadion zu rechnen:

Beschreibung	Kosten
Landkosten (Anteil Stadion, mit Stadionplatz)	44 024 000
Abbruch Parkhaus; Altlasten-Sanierung	9 120 000
Baukosten inkl. Reserven	180 000 000
Beitrag Sportfonds	- 8 000 000
Kosten Stadion / Stadionplatz	225 144 000
Beteiligung an der Betriebsgesellschaft	5 000 000
Gesamtkosten Stadion	230 144 000

Tabelle 5: Gesamtkosten Stadion

Aufgrund der Richtwerte gemäss § 36 und 37 des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt vom 10. Oktober 1984, Stand 1. Mai 2011, berechnen sich die aufgrund obgenannter Investitionen anfallenden jährlichen Folgekosten wie folgt:

Kapitalfolgekosten:	Fr.	23 014 000
10 % der Nettoinvestitionen	Fr.	230 144 000

Betriebliche Folgekosten:

2 % der Bruttoinvestitionen (ohne Land)	Fr.	189 120 000
	Fr.	3 782 000

Keine personellen und indirekten Folgekosten, da diese bei der Betriebsgesellschaft anfallen

Fr. 0

Total Folgekosten **Fr. 26 796 000**



Die Immobilien-Bewirtschaftung belastet der Betriebsgesellschaft einen Mietzins auf Basis des stadintern angewandten Mietzinsmodells in der Höhe von 9 100 000 Franken. Dieser Mietzins deckt die langfristig anfallenden Kosten der Stadt Zürich. Das u.a. durch die Belastung des Mietzinses entstehende Defizit bei der Betriebsgesellschaft wird mit dem jährlich wiederkehrenden Defizitdeckungs-Beitrag an die Betriebsgesellschaft in der Höhe von höchstens 8 300 000 Franken gedeckt.

2.8 Nutzungskonzept Stadion Letzigrund

Das Sportamt hat für die Nutzung des Stadions Letzigrund nach dem Auszug der beiden Fussballclubs FCZ und GCZ zwei mögliche Szenarien entwickelt. Das erste Szenario geht davon aus, dass sich im Stadion Letzigrund wie bisher die Heimbasis des Leichtathletik-Clubs Zürich (LCZ) befindet. Daneben sollen jährlich bis zu vier Open-Air-Konzerte, zwei zusätzliche Grossveranstaltungen und das internationale Leichtathletik-Meeting durchgeführt werden. Sodann sollen wie bisher möglichst viele kleine und mittlere Veranstaltungen stattfinden. Dieses Szenario dürfte pro Jahr Nettokosten im bisherigen Umfang zur Folge haben. Das zweite Szenario geht davon aus, dass das Stadion Letzigrund primär als Trainingsstätte für den LCZ und neu zusätzlich auch für den FCZ genutzt wird und deshalb daneben nur ein Open-Air-Konzert und das internationale Leichtathletik-Meeting durchgeführt werden könnte. Auch die Zahl der kleinen und mittleren Anlässe müsste wegen der weniger zur Verfügung stehenden Infrastrukturen stark reduziert werden. Bei diesem Szenario dürfte der Nettoaufwand pro Jahr um circa 1 Million Franken ansteigen.

Der Stadtrat hat noch nicht entschieden, welches Szenario nach dem Auszug der Fussballclubs aus dem Letzigrund zur Anwendung kommen soll. Auch die Frage, ob die beiden Stadien unter ein gemeinsames Management gestellt werden sollen bedarf noch vertiefter Abklärungen



3. Wohnsiedlung

3.1 Zielsetzung

Mit dem Zukauf des ehemaligen Stadionareals hat der Stadtrat die Absicht verbunden, auf der nunmehr rund 56 000 m² grossen Landreserve in Zürich-West nebst dem Stadion auch eine Überbauung mit gemeinnützigen Wohnungen zu erstellen, um einen Beitrag an die soziale Durchmischung des Quartiers zu leisten.

Rund 1/3 der Wohnungen soll nach Erstellung zu den Selbstkosten an die städtische Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien im Baurecht abgetreten werden. Die Stiftung verfügt in diesem Stadtteil über keine Liegenschaft. Da es sich nicht um getrennte, etappierbare Baukörper handelt, soll die ganze Überbauung aus durch die Stadt erstellt werden.

Die ausgeschiedene Fläche für die Wohnüberbauung ist im nordöstlichen Teil vorgesehen, angrenzend an die Wohnungen der à Porta-Stiftung und die Wohn- und Geschäftshausüberbauung «Hard Turm Park» von Hardturm Immobilien AG und Prospera AG.

In der neuen Wohnsiedlung mit ihren voraussichtlich 154 Wohnungen werden rund 250 Kinder erwartet. Der erforderliche Schulraum lässt sich mit dem geplanten Schulhaus «Pfingstweid» abdecken. Bis zu dessen Erstellung werden «Züri Modular»-Pavillons als Ergänzung der bestehenden Pavillonanlage bei der Tramwendschleife Hardturm zum Einsatz kommen. In den Wohnsiedlungsteil der Stiftung sollen zwei grundstufentaugliche Kindergärten und ein Hort integriert werden.

3.2 Äussere Rahmenbedingungen und Layout

Die Positionierung der Wohnüberbauung wurde den Wettbewerbsteilnehmenden vorgegeben. Sie ist das Ergebnis einer breit geführten Auslegeordnung im Rahmen der genannten Machbarkeitsstudie, ausgelotet auf der Basis einer optimalen Stadionpositionierung. Der Wohnungsbau soll sich in die angrenzende Baustruktur einordnen und die auch für das Stadion geltende baurechtlich zulässige Höhe von 25 m einhalten. Der Bereich des ehemaligen Sportwegs kann nicht überbaut werden, da die Umlegung der bestehenden Kanalbauten (doppelt geführter Entlastungskanal von ca. 6 auf 3 Meter Querschnitt), Werkleitungen (Hauptstromleitungen) sowie des Döltschibachs Kosten in zweistelliger Millionenhöhe verursachen würde. Diese Umstände definieren die Grundstücksform für die städtische Wohnüberbauung. Auf der östlichen Seite entsteht dadurch eine trichterartige Öffnung zum eigent-



lichen Stadionplatz hin. Dieser Bereich dient zum einen als begrünter Vorplatz zwischen dem städtischen Wohnblock und der benachbarten Überbauung «Hard Turm Park» und zum andern als Bindeglied zwischen der städtischen Wohnüberbauung und dem offenen Stadionplatz. Die Gestaltung dieses Aussenraums wurde deshalb als Ideenperimeter in den Wettbewerb zur Wohnüberbauung aufgenommen. Die Parkieranlage der Wohnsiedlung soll baulich und betrieblich von jener des Stadions getrennt werden und nicht für die Anlässe im Stadion zur Verfügung stehen.

3.3 Wettbewerbsverfahren Wohnungsbau

Der Architekturwettbewerb zur Wohnüberbauung wurde im offenen Verfahren durchgeführt. Insgesamt 62 Architekturteams reichten einen Projektvorschlag ein. Die Zielvorgaben wurden im Wesentlichen wie folgt umschrieben:

- Der Wohnungsbau hat sich selbstverständlich in das Quartier Zürich-West und in die angrenzende Baustruktur einzuordnen, die von «Hard Turm Park», der Blockrandbebauung der à Porta-Stiftung, den Wohnbauten der Bau- und Siedlungsgenossenschaft «Kraftwerk 1» sowie den «Bernoullihäusern» geprägt ist.
- Der Wohnungsbau soll eine prominente Position zum neuen Stadionplatz einnehmen und diesen auch im Alltag als urbanen Stadtplatz von Zürich-West erleb- und benutzbar macht.
- Der Neubau hat energetisch und ökologisch vorbildlich zu sein. Die Energiewerte von Minergie-P-ECO sind einzuhalten.

Die Stadt sowie die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien sind bestrebt, die Wohnungen möglichst preisgünstig zu vermieten. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen, sollen die maximal zulässigen Erstellungskosten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (inklusive «Energiezuschlag» von 5 Prozent) um 5 Prozent unterschritten werden.

Das Team von Bob Gysin + Partner AG BGP aus Zürich hat dieses Verfahren mit seinem Projekt «Cocco» für sich entschieden. Das Siegerprojekt überzeugt nicht nur durch seine

geschickte und umsichtige Reaktion auf die Umgebung, sondern auch mit einem einheitlichen Wohnungsgrundmodul, das sich für unterschiedlichste Wohnformen eignet und somit den verschiedenen NutzerInnen an diesem Ort zu Gute kommt. An der nordwestlichen Ecke rückt das Gebäude zurück und schafft einen kleinen Platz hin zur Förrlibuckstrasse. Zudem wird die Fassadenlänge dieses grossen Hauses gebrochen, dadurch entstehen präzise Aussenraum-Situationen in der besonderen Stadion-Umgebung. Der Aussenraum ist durch seine differenzierte und robuste Ausgestaltung vielseitig nutzbar.



Abbildung 10: Visualisierung Siegerprojekt Wohnungsbau

In den sechs Obergeschossen und dem Dachgeschoss der Wohnsiedlung lassen sich auf rund 14'500 m² vermietbarer Wohnfläche etwa 154 Wohnungen realisieren. Diese erfüllen die Bedürfnisse an heutige Wohnungen mit einem gut bemessenen Eingangsbereich, kleinen Verkehrsflächen, flexibel nutzbaren Wohn- und Esszimmern sowie den lärmabgewandten Balkonen zum Innenhof sehr gut. Die städtischen Wohnungen zum Stadion hin erhalten mit ihren überhohen Küchen eine zusätzliche Attraktivität. Diese Räume sind gleichzeitig zwingend, um den verschärften Lärmanforderungen gerecht zu werden (Anzahl Wohnräume auf der dem Lärm zu- bzw. abgewandten Seite). Die Wohnungen besitzen jeweils ein Kellerabteil im Untergeschoss, wo sich auch die Waschküchen und Trocknungsräume befinden. Im Dachgeschoss befinden sich neben den Treppenhäusern einzelne zumietbare Zimmer und Hobbyräume.



Alle Hauseingänge im Erdgeschoss dienen gleichzeitig als Verbindung zwischen dem öffentlichen Raum, den Wohnungen und dem privaten Innenhof. Zusätzlich sind im Stadion abgewandten Teil der Siedlung drei Durchgänge in den Innenhof vorgesehen, damit die Bewohnenden ihre Wohnungen auch bei Fussballspielen erreichen.

Sämtliche Treppenhäuser liegen an den Aussenfassaden der Siedlung, dies dient der Adressbildung, ermöglicht Sichtkontakte und eine natürliche Belichtung. Im Gegenzug zum Umfeld der Wohnsiedlung bildet der Hof einen ruhigen, geschützten Grün- und Freiraum für die Bewohnenden. Im Erdgeschoss sind im westlichen und südlichen Gebäudeflügel die unterschiedlich nutzbaren Gewerbe- oder Ladenflächen angesiedelt. Im ruhigeren, nördlich gelegenen Teil der Siedlung befinden sich (Wohn-)Ateliers sowie ein von Stadt und Stiftung gemeinsam genutzter Gemeinschaftsraum.

Die Räume für den grundstufentauglichen Doppelkindergarten mit Betreuung werden im östlichen Gebäudeflügel (Stiftung) ebenerdig eingerichtet und verfügen über einen eigenen Zugang und einen angrenzenden Aussenraum von rund 400 m². Standardgemäss umfasst das Raumprogramm auf einer Fläche von knapp 465 m² zwei Klassenzimmer und zwei kleinere Gruppenräume, eine Aufwärmküche, einen Betreuungsraum, ein Büro Leitung, Toiletten sowie Nebenräume.

Die Parkieranlage ist im Untergeschoss, unter dem Zwischenraum zwischen Wohnüberbauung und Stadion, eingeplant. Die Erschliessung der Unterniveau-Garage erfolgt ab der Förrlibuckstrasse über eine in das Gebäude integrierte Zufahrt. Da die Wohnüberbauung sehr gut vom öffentlichen Verkehr erschlossen ist, soll das Parkregime und die Dimensionierung der Parkieranlage auf 70 Prozent nach neuer Parkplatzverordnung beschränkt werden.

Mit der gewählten Bebauungsstruktur, insbesondere mit dem ruhigen Innenhof, kann den Immissionen des Individualverkehrs und der Anlässe im neuen Fussballstadion begegnen und die nötige Wohnqualität erreicht werden.



Abbildung 11: Modellfoto Siegerprojekt Wohnungsbau

Während der Wohnungsspiegel des städtischen Teils der Siedlung eine gute Durchmischung von kleineren und grösseren Wohnungen aufweist, plant die Stiftung ausschliesslich Familienwohnungen ab einer Grösse von 4.5 Zimmern. Wohnflächen und Ausbaustandard sind bei Stadt und Stiftung jedoch vergleichbar.

Die Aufteilung des Gebäudekörpers ist gemäss Siegerprojekt wie folgt vorgesehen:

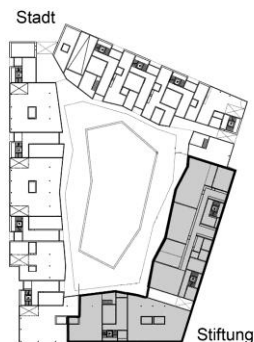


Abbildung 12: Arealaufteilung Wohnungsbau



Das Siegerprojekt umfasst folgendes Raumprogramm:

	Fläche pro Einheit m ²	Stiftung Anzahl Wohnungen/ Flächen	LV Anzahl Wohnungen/ Flächen	Total Anzahl Wohnungen/ Flächen	Anteil in Prozent
2 ½-Zimmer-Wohnung	62	-	28	28	18
3 ½-Zimmer-Wohnung	80-85	-	28	28	18
4 ½-Zimmer-Wohnung	95-105	8	49	57	37
5 ½-Zimmer-Wohnung	115-119	28	7	35	23
6 ½-Zimmer-Wohnung	140	6	-	6	4
Total Wohnungen		42	112	154	100
Zumietbare Einzelzimmer mit Dusche/WC	18	6		6	
Hobbyräume	15	2	6	8	
Doppelkindergarten und Hort und ca. 400 m ² Aus- senraum		465 m ²		465 m ²	
EG Gemeinschaftsraum			90 m ²	90 m ²	
EG Laden- Gewerberäume und Ateliers		345 m ²	1160 m ²	1505 m ²	
Anzahl Unterniveau- Parkplätze				117	
Anzahl Besucher PP Aus- sen				16	

Tabelle 6: Raumprogramm Wohnüberbauung mit Doppelkindergarten/Hort

Das Wettbewerbsprojekt wurde in den letzten Monaten weiterentwickelt. Es wird sich im Rahmen der Detailprojektierung bis zum Bauprojekt erfahrungsgemäss noch geringfügig verändern, was auch zu kleinen Veränderungen beim Wohnungsmix führen kann.

3.4 Kosten, Finanzierung, Buchgewinn

Rund 30 Prozent der städtischen Wohnungen und 85 Prozent der Wohnungen der Stiftung soll für bescheidenere Einkommen subventioniert werden. Die Investitionskosten der neuen Wohnsiedlung müssen deshalb zwingend die Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung einhalten. Unter Berücksichtigung der zulässigen Wohnbaukosten ergeben sich für die gesamte Überbauung folgende Anlagekosten:



	Gesamtkosten	Anteil LV rund 2/3	Anteil Stiftung rund 1/3	Anteil Immo
	ca. Fr.	ca. Fr.	ca. Fr.	ca. Fr.
Wohnungen (Kosten gemäss Wohnbauförderungsverordnung, inkl. Energiezuschlag von 5 %)	65 660 000	43 773 000	21 887 000	
Gemeinschaftsraum	320 000	320 000		
Zumietbare Zimmer und Hobby-räume	1 000 000	667 000	333 000	
Gewerbe inkl. Lagerräume	6 050 000	4 663 000	1 387 000	
Doppel-Kindergarten und Hort (Edelrohbau)	1 660 000		1 660 000	
Doppelkindergarten, Hort und Aussenraum ¹ Ausbaurkosten	1 560 000			1 560 000
UN-Garage (117 Plätze)	4 750 000	3 167 000	1 583 000	
Erstellungskosten total	81 000 000	52 590 000	26 850 000	1 560 000
Landkosten	10 010 000	7 100 000	2 910 000	
15% Reserven auf Erstellungskosten	12 140 000	8 093 000	4 047 000	
Gesamtkredit	103 150 000	67 783 000	33 807 000	1 560 000

Tabelle 7: Gesamtkosten Wohnüberbauung

¹ Die Immobilien-Bewirtschaftung mietet im Erdgeschoss zu den Selbstkosten der Stiftung Räume für einen grundstufentauglichen Doppelkindergarten mit Hort im Edelrohbau. Die Ausbaurkosten der Räume sind von der Stadt (Immobilien-Bewirtschaftung) zu tragen.

Die zulässigen Erstellungskosten für die Wohnungen – einschliesslich 5 Prozent «Energiezuschlag» – und die Erstellungskosten der übrigen Flächen betragen 81 Millionen Franken. Ziel ist eine Unterschreitung der Limite um 5 Prozent beim Wohnungsbau, was angestrebte Erstellungskosten von 77,7 Millionen Franken für die ganze Überbauung ergibt. Dieser Betrag bildet die Basis zur Mietzinsberechnung.

Die Landkosten wurden nach den Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken gemäss StRB 3251 vom 3. Dezember 1965, wie sie auch bei Baurechtsabgaben an gemeinnützige Bauträger Anwendung finden (Richtlinien 65), er-

mittelt. Die Landkosten sind provisorisch eingesetzt; der definitive Betrag wird nach Vorliegen der Bauabrechnung berechnet. Dem voraussichtlichen Landwert von 10 010 000 Franken stehen tatsächliche Kosten von 9 356 000 Franken (Buchwert, Grundstückbereitstellungskosten) gegenüber, so dass ein mutmasslicher Buchgewinn von 654 000 Franken zu erwarten ist.

3.5 Mietzinse und Subventionierung

Die Mietzinse der Wohnungen werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss kantonalen Wohnbauförderungsverordnung berechnet. Bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von derzeit 2,25 Prozent zur Verzinsung der Anlagekosten (ohne Reserven) und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswerts werden sich für die städtischen Wohnungen voraussichtlich nachstehende Mietzinse ergeben. Ausgangslage für die Berechnung sind die vorn genannten Zielkosten von 77,7 Millionen Franken (Limite Wohnbauförderungsverordnung minus 5 Prozent).

Wohnung	Wohnfläche ca.	Ø Netto-Mietzins Fr. / Mt. freitragend	Ø Netto-Mietzins Fr. / Mt. subventioniert
2 ½-Zimmer-Wohnung	62 m ²	1470	1250
3 ½-Zimmer-Wohnung	80-85 m ²	1715 - 1780	1450- 1520
4 ½-Zimmer-Wohnung	95-105 m ²	1920 - 2050	1605 - 1740
5 ½-Zimmer-Wohnung	115-119 m ²	2180 - 2240	1810 - 1860

Tabelle 8: Approximative Mietzinse Wohnüberbauung

Die Mieten der Stiftung werden sich in ähnlicher Grössenordnung bewegen. Die Stiftung hat bei ihrer Kalkulation den Baurechtsvertrag einzubeziehen, der nicht vom jeweils aktuellen Zinssatz, sondern vom Durchschnittssatz über 5 Jahre ausgeht.

Die Mieten entsprechen einem Ansatz von rund 245 Fr./m² im Jahr. Dieser Ansatz wird grundsätzlich auch für die Gewerbeflächen massgebend sein.



Die Verteilung der subventionierten Wohnungen ist wie folgt vorgesehen:

Wohnung	subventioniert LV	subventioniert Stiftung	subventioniert Total	Wohnungen gesamt	subventioniert Anteil in %
2 ½-Zimmer-Wohnung	8		8	28	29
3 ½-Zimmer-Wohnung	8		8	28	29
4 ½-Zimmer-Wohnung	15	5	20	57	35
5 ½-Zimmer-Wohnung	2	25	27	35	77
6 ½-Zimmer-Wohnung	0	6	6	6	100
Total	34	36	70	154	45

Tabelle 9: Übersicht subventionierter Wohnungen.

Die Höhe der Unterstützungsleistung von Kanton und Stadt ist abhängig vom Wohnungsmix und beträgt pro Subventionsbehörde je 20 Prozent der beitragsberechtigten Investitionskosten. Aufgrund des heutigen Planungsstandes ist mit einer Unterstützung von je 7 592 000 Franken zu rechnen.

Aufgrund kantonaler Vorschriften sind Bauten der Wohnbauförderung im Verwaltungsvermögen zu führen. Das Baurechtsareal der Stiftung wird deshalb in die Investitionsrechnung eingestellt und der bisherige Buchwert des Landes im Finanzvermögen abgelöst. Im massgeblichen Rechnungskreis gelten die speziellen Abschreibungsregeln gemäss kantonaler Verordnung über die Abschreibungen nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten (BAV, 133.15). Danach sind die Erstellungskosten gemäss Wohnbauförderungsverordnung abzuschreiben.

Da die kommunalen Wohnsiedlungen eigenwirtschaftlich in einem geschlossenen Rechnungskreis geführt werden (Kostenmiete), belasten sie den allgemeinen Haushalt nicht. Subventionen zur Verbilligung eines Teils der Mieten werden dagegen aus Steuermitteln geleistet. Die Stimmberechtigten bewilligen regelmässig die entsprechenden Rahmenkredite (letztmals: Wohnbauaktion 2011, Gemeindeabstimmung vom 4. September 2011).

3.6 Baurecht für die Stiftung

Für rund einen Drittel der Überbauung mit voraussichtlich 42 Wohnungen soll zugunsten der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien ein selbständiges und dauerndes Baurecht begründet werden.



Der Stiftungsrat der 1924 von der Stadt gegründeten Stiftung wird jeweils vom Vorsteher oder der Vorsteherin des Finanzdepartementes präsiert.

Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung und Vermietung von preisgünstigen Wohnungen an kinderreiche Familien mit bescheidenen bis höchstens mittleren Einkommen. Bedingungen für die Aufnahme in die Warteliste sind:

- Mindestens 3 Kinder unter 18 Jahren, die im gemeinsamen Haushalt wohnen;
- seit 2 Jahren ununterbrochener Wohnsitz in der Stadt Zürich;
- ein steuerbares Einkommen, das sich innerhalb der Limite der Wohnbauförderung bewegt.

Heute bietet die Stiftung 511 Wohnungen in eigenen Liegenschaften an, verteilt auf die Wohnsiedlungen Au (132) und Luchswiese (42) in Schwamendingen, die Siedlungen Leimbach (59) und Friesenberg (206) sowie die Wohnsiedlung Brunnenhof (72) beim Bucheggplatz. Zurzeit sind 95% der Wohnungen subventioniert. In den Siedlungen der Stiftung wohnten per Ende 2011 insgesamt 2 455 Personen, davon 1 535 Kinder.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Stiftung ist ungebrochen, auf der Warteliste befinden sich über 300 Familien. Viele davon wohnen heute in prekären Verhältnissen. Aus diesem Grund möchte die Stiftung das Angebot an Wohnungen erhöhen. Bei der Wohnüberbauung Hardturm handelt es sich um die erste Landabgabe im Baurecht seitens der Stadt Zürich an die Stiftung.

4. Sonderbauvorschriften (SBV)

Eine neue Sondernutzungsplanung ist erforderlich, da das beabsichtigte Stadionprojekt weder innerhalb der Bestimmungen der Regelbauweise noch mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan «Stadion Zürich» realisierbar wäre. Der Gestaltungsplan muss daher aufgehoben werden. Da zudem die bestehenden Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich (Art. 81a BZO) nicht angetreten wurden, können diese sowie der dazugehörige Ergänzungsplan aufgehoben werden. In Art. 2 Abs. 2 lit. i BZO wird ausserdem der Verweis auf den Plan für die Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich gestrichen. Mit Inkrafttreten der neuen Son-



derbauvorschriften werden deshalb die Sonderbauvorschriften «Fussballstadion Zürich» und der private Gestaltungsplan «Stadion Zürich» aufgehoben.

Mit den neuen Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung und den mit der Umgebung verträglichen Betrieb eines Fussballstadions sowie einer Wohnsiedlung samt zugehörigen Freiräumen und Infrastrukturanlagen geschaffen werden. Das Stadion und die Wohnsiedlung sollen nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft erstellt werden.

Bereits in Erwägung Ziffer 8 der Weisung 25 vom 7. Juli 2010 (GR Nr. 2010/283) betr. Planungs- und Projektierungskredit wurde darauf hingewiesen, dass die Sonderbauvorschriften parallel zu den Wettbewerbsverfahren für das Stadion und für die Wohnsiedlung ausgearbeitet würden. Dementsprechend bildete der Entwurf der Sonderbauvorschriften die planungsrechtliche Vorgabe für die beiden Wettbewerbe Stadion und Wohnungsbau.

Bei der Festsetzung der Sonderbauvorschriften handelt es sich um ein grundsätzlich von der Projektierung und vom Objektkredit unabhängiges, eigenständiges Geschäft. Deshalb werden die Sonderbauvorschriften dem Gemeinderat in einer separaten Weisung vorgelegt.

5. Gesamtübersicht Kosten und Finanzierung

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick über die Kostenpositionen:

Thema	Stadion (Finanzierung über allgemeine Mittel)	Wohnungsbau (eigenwirtschaftl. Finanzierung)
	Fr.	Fr.
Landkosten (Buchwert)	44 024 000	7 476 000
Abbruch Parkhaus; Altlasten-Sanierung	9 120 000	1 880 000
Erhöhung auf Richtlinienwert Wohnungsbau (vgl. Tabelle 11)		654 000
Baukosten inkl. Reserven	180 000 000	93 140 000
Beitrag Sportfonds	- 8 000 000	
Beteiligung am Aktienkapital der	5 000 000	



Betriebsgesellschaft		
Total einmalige Kosten	230 144 000	103 150 000
Jährlich wiederkehrender Höchstbeitrag an die Betriebsgesellschaft	8 300 000	
Jährlich wiederkehrende Miete Kindergarten/Hort		

Tabelle 10: Überblick Gesamtkosten

Worüber wird im September 2013 abgestimmt?

1. Vorlage

Objektkredit Stadion 230'144'000 Franken
(inkl. Land, Reserven, Beteiligung Betriebsgesellschaft)

Jährlicher Betriebsbeitrag max. 8'300'000 Franken

2. Vorlage

Objektkredit Wohnsiedlung 103'150'000 Franken

2. Vorlage unter dem Vorbehalt der Zustimmung zur 1. Vorlage

6. Terminplan

Der Terminplan für die weiteren Planungs- und Projektierungsschritte und die bauliche Realisierung sowie für den politischen Prozess ist wie nachfolgend dargestellt vorgesehen. Der politische Fahrplan ist darauf ausgerichtet, diese Vorlage bereits im September 2013 der Gemeinde zur Abstimmung unterbreiten zu können. Im Terminplan nicht berücksichtigt sind

allfällige Verzögerungen durch die Ergreifung von Rechtsmitteln gegen die einzelnen Entscheide.

Phase	Termine
Entscheid Stadtrat zu Weisung	3. Oktober 2012
Entscheid Gemeinderat zu Weisung	10./17. April 2013
Volksabstimmung	22. September 2013
Vor- und Bauprojekt	Januar 2013 bis August 2014
Baubewilligungsverfahren	September 2014 bis März 2015
Ausschreibungen, Vergaben, Ausführungsprojekt	September 2014 bis August 2015
Realisierung	September 2015 bis April 2017
Inbetriebnahme und Abschluss	Mai 2017 bis Juni 2017
Eröffnung Saisonstart 2017/18	Juli 2017
Eröffnung Stadion Saisonstart 2017/18	Juli 2017
Bezug Wohnungsbau	Juli 2017

Tabelle 11: Terminplan politische und bauliche Termine

7. Schlussbemerkungen, Abstimmungsprozedere: zwei separate Vorlagen mit Abhängigkeiten

Der in dieser Vorlage dargestellte Projektstand beruht im Wesentlichen auf dem Ergebnis der durchgeführten Wettbewerbe mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20 Prozent. Im Zuge der Detailprojektierung und der Bewilligungsverfahren werden sich Projektanpassungen und -verfeinerungen ergeben. Der beantragte Objektkredit, einschliesslich Teuerung, muss die Reserven ausweisen, woraus sich die maximale Kostengrenze ergibt.

Es ist dem Stadtrat wichtig, dem Gemeinderat und dem Souverän die Vorlage im jetzigen frühen Projektstand zu unterbreiten. Damit lässt sich vermeiden, dass im Falle einer Ablehnung unnötig hohe Kosten für die Entwicklung dieses Bauprojekts entstehen. Es sei nochmals daran erinnert, dass sich die Credit Suisse beim Verkauf ihres Landes an die Stadt ein Rückkaufrecht ausbedungen hat, sollte auf dem Areal kein Sportstadion errichtet werden.



Der Stadtrat unterbreitet dem Gemeinderat und dem Souverän in der vorliegenden Weisung zwei separate Abstimmungsvorlagen.

Die erste Vorlage hat den Objektkredit Stadion mit Stadionplatz und damit zusammenhängend die Bewilligung an der Beteiligung der noch zu gründenden Stadion-Betriebsgesellschaft sowie die Bewilligung eines jährlich wiederkehrenden Defizitdeckungsbeitrags an diese zum Inhalt. Da diese Entscheide wegen der Einheit des Zweckes miteinander verbunden sind, sind sie gemäss Art. 38 Geschäftsordnung des Gemeinderats einer Schlussabstimmung zu unterziehen.

Die zweite Vorlage betrifft den Objektkredit für den Neubau der Wohnsiedlung Hardturm. Diese Vorlage steht unter dem Vorbehalt, dass Gemeinderat und Gemeinde der Stadionvorlage zustimmen, setzt doch die Gesamtplanung über das Areal Hardturm wegen der Auflage, ein Sportstadion zu erstellen, voraus, dass dieses vom Souverän bewilligt wird. Sollten die Stimmberechtigten den Stadionbau ablehnen, würde auch das Projekt für die Wohnsiedlung hinfällig, da dieses Projekt mit seiner Geometrie auf die konkreten Rahmenbedingungen von Stadion und Stadionplatz ausgerichtet ist. Ausserdem befindet sich die Wohnsiedlung auf dem ehemaligen Land der CS, für das diese das erwähnte Rückkaufsrecht besitzt.

Bei diesem Vorgehen ist der Stadtrat für beide Vorlagen zu ermächtigen, alle im Rahmen der Projektweiterentwicklung notwendigen Anpassungen in eigener Kompetenz vornehmen zu können, soweit das Grundkonzept und der Kreditrahmen eingehalten werden. Sodann soll der Stadtrat ermächtigt werden, nach Vorliegen der Bauabrechnung die definitiven Investitionskosten stadtintern den einzelnen Kostenstellen zu belasten (Kreditübertragung auf die Budgetkonten).