



Zürich, 10. Juli 2013

Stadtrat von Zürich
Corine Mauch, Stadtpräsidentin
Dr. Claudia Cuche-Curti, Stadtschreiberin

ZÜRICH STIMMT AB 22.9.2013

Vorlagen

- 1 Objektkredit von 216,144 Millionen Franken für den Bau eines Stadions mit Stadionplatz auf dem Areal Hardturm sowie Beteiligung von höchstens 5 Millionen Franken und jährlich wiederkehrender Betriebsbeitrag von höchstens 8,3 Millionen Franken an die Betriebsgesellschaft**
- 2 Objektkredit von 103,15 Millionen Franken für die Erstellung einer Wohnsiedlung auf dem Areal Hardturm**

Informationen und Resultate zu den Abstimmungen finden Sie unter:
www.stadt-zuerich.ch/abstimmungen



Fussball und Familien: Auf dem Areal Hardturm in Zürich-Aussersihl sollen ein neues Fussballstadion (links) und gemeinnützige Wohnungen (rechts) entstehen. Nur wenn die Vorlage zum Stadion (Seiten 2–8) angenommen wird, kann auch der Wohnungsbau (Seiten 9–12) realisiert werden. (Visualisierung: Burkard Meyer Architekten BSA)

1. Abstimmungsvorlage

Objektkredit von 216,144 Millionen Franken für den Bau eines Stadions mit Stadionplatz auf dem Areal Hardturm sowie Beteiligung von höchstens 5 Millionen Franken und jährlich wiederkehrender Betriebsbeitrag von höchstens 8,3 Millionen Franken an die Betriebsgesellschaft

Das Wichtigste in Kürze

Alle Spitzenmannschaften haben ein eigenes Fussballstadion. Zürich hat mit dem FC Zürich (FCZ) und dem Grasshopper Club Zürich (GCZ) zwei Spitzenmannschaften, aber kein richtiges Fussballstadion. Bis vor wenigen Jahren wurden GCZ und FCZ jeweils in «ihren» Stadien Schweizer Meister. Aber der Zahn der Zeit machte auch vor diesen Spielstätten nicht halt: Die Bauten waren in die Jahre gekommen und mussten ersetzt werden. Nach dem Abbruch des alten Hardturmstadions fanden die beiden Clubs vorübergehend eine neue Spielstätte im neu erstellten Letzigrund.

Die beiden Clubs sollen nun in einem neuen Stadion spielen, wofür sie eine angemessene Miete bezahlen müssen. Das neue Stadion bietet Platz für Familien, Fans, VIPs und Sponsoren. Kurzum, es bietet alles, was ein modernes Fussballstadion heute ausmacht: steile Rampen, Stimmung auf den Rängen und ein Verpflegungsangebot für jeden Geschmack. Zu diesem neuen Fussballstadion haben Stadtrat und Gemeinderat mit grosser Mehrheit ja gesagt.

Knapp 20000 Fans sollen im neuen Stadion Platz finden. Wo andere Schweizer Spitzenclubs eigene Arenen haben, teilen sich die Fans von GCZ und FCZ ein Stadion. Sie erhalten dafür jedoch je eine eigene «Fankurve». Dieses Konzept wird in anderen europäischen Städten bereits erfolgreich angewendet.

Nachdem der Plan des Baus eines Fussballstadions mit kommerzieller Mantelnutzung in Zürich durch private Investoren gescheitert ist, springt die Stadt nun in die Bresche. Das neue Stadion auf dem Areal Hardturm wird von der Stadt gebaut, es wird der Stadt gehören und die Stadt bekommt von der neu zu gründenden Betriebsgesellschaft einen angemessenen Mietzins. Die Stadt wird sich am Aktienkapital der Betriebsgesellschaft beteiligen und dort die Aktienmehrheit halten. Und weil die Betriebsgesellschaft nach heutigen Schätzungen keinen Gewinn erwirtschaften wird, soll der Stadionbetrieb mit einem jährlich wiederkehrenden und in der Höhe begrenzten Betriebsbeitrag gewährleistet werden.

Die Zürcher Fussballclubs und die Stadt Zürich engagieren sich vielfältig für den Fussballsport in

Zürich: für die Juniorinnen und Junioren, für den Frauenfussball und eben auch für die beiden Spitzenteams. Die Spitzenteams sollen mit dem neuen Stadion eine würdige Heimstätte und Zürich einen attraktiven Treffpunkt für alle Fussballbegeisterten bekommen.

Abstimmungsfrage

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt: Wollen Sie die folgende Vorlage annehmen?

Objektkredit von 216,144 Millionen Franken für den Bau eines Stadions mit Stadionplatz auf dem Areal Hardturm sowie Beteiligung von höchstens 5 Millionen Franken und jährlich wiederkehrender Betriebsbeitrag von höchstens 8,3 Millionen Franken an die Betriebsgesellschaft.

Empfehlung

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

I. Ausgangslage

Bisherige Planungen

In Zürich wurde traditionsgemäss in zwei Stadien 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, der sich ebenfalls vom Fussballfeld zum Stadion entwickelte als Heimstätte des zweiten Zürcher Clubs, des FC Zürich (FCZ). Das städtische Stadion Letzigrund teilt sich der FCZ heute mit dem Leichtathletik-Club Zürich (LCZ). Im Letzigrund findet auch jedes Jahr das Leichtathletikmeeting «Weltklasse Zürich» statt.

In den Neunzigerjahren stellte sich heraus, dass beide Stadien einer Instandsetzung bedurften. Die Stadt Zürich entwickelte in der Folge gemeinsam mit der Credit Suisse AG ein Projekt für ein neues, reines Fussballstadion, das künftig beiden Fussballclubs dienen sollte.

Das Zürcher Stimmvolk bewilligte 2003 einen Kredit von rund 47,7 Millionen Franken für die Beteiligung an der Stadion Zürich AG bzw. für die Erstellung der Infrastruktur des Fussballstadions. Ferner stimmte es einem privaten Gestaltungsplan für die Realisierung des Projekts zu. Aufgrund der darauf ergriffenen Rechtsmittel verzögerte sich der Bau des Stadions aber um viele Jahre. Seit 2008 konnte für sämtliche Fussballveranstaltungen beider Stadtclubs auf das neu erstellte Stadion Letzigrund ausgewichen werden.

Das Stadion Letzigrund wurde aber von vornherein als multifunktionales Stadion mit Schwerpunkt Leicht-

athletik und Events konzipiert und erbaut. Die grosse Distanz der Zuschauerinnen und Zuschauer zum Spielfeld durch die umlaufende Leichtathletikbahn und die offene Ausgestaltung des Stadionkörpers verhindern die für Fussballspiele gewünschte Hexenkesselatmosphäre.

Erwerb des Stadionareals durch die Stadt

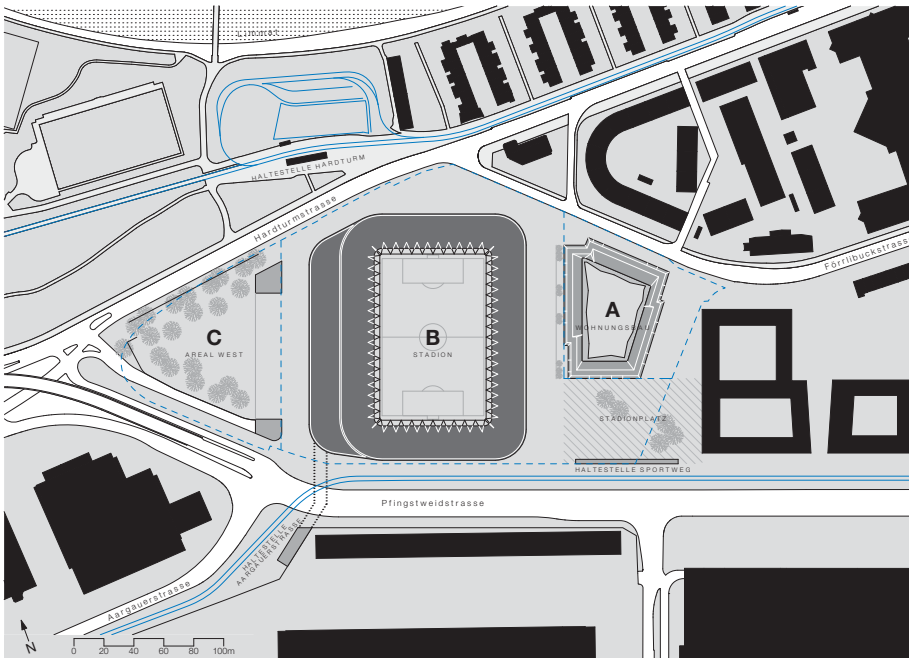
Im Frühling 2009 gab die Credit Suisse AG der Stadt Zürich den Verzicht auf die Weiterverfolgung des Stadionprojekts auf dem Areal Hardturm bekannt und verkaufte das Land zu einem fairen Preis an die Stadt.

Die Stadt hat diese einmalige Chance genutzt und mit dem Kauf des wichtigen Areals ihre wenigen Landreserven in Zürich-West deutlich erweitert. Ausserdem ergab sich dadurch die Möglichkeit, auf einem Teil des Areals eine städtische Wohnsiedlung sowie einen grosszügigen Stadionplatz zu planen und die verbleibende Restfläche als Landreserve für künftige Nutzungen vorzusehen.

Bei diesem Landkauf standen weder für die Credit Suisse AG noch für die Stadt Zürich wirtschaftliche Überlegungen im Vordergrund, sondern die Zielsetzung, endlich ein Fussballstadion auf Stadtgebiet



Das Areal Hardturm prägt mit dem markanten Fussballstadion die Einfahrt in die Stadt.



Auf dem Areal Hardturm sollen eine Wohnsiedlung mit gemeinnützigem Wohnungsbau (A), das neue Fussballstadion (B) und ein Stadionplatz (unterhalb A) realisiert werden. Das Areal West (C) soll vorerst frei von grösseren Bauten bleiben und dem Quartier als Erholungsraum dienen.

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 zehn Jahren jedoch teuerungsbereinigten Preis.

II. Areal Hardturm

Das Areal Hardturm bildet den Auftakt des Entwicklungsgebiets Zürich-West. Das Planungsgebiet liegt zwischen Berner-, Forrlibuck- und Pfingstweidstrasse (Kat.-Nr. AU6969).

Das Gesamtareal Hardturm wird in drei Teilgebiete unterteilt, auf denen verschiedene Nutzungen vorgesehen sind.

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

Das Teilgebiet B (Stadion, ohne Stadionplatz) und das Teilgebiet C sollen der Betriebsgesellschaft vermietet werden. Als Stadionbetreiberin obliegen ihr dann Betrieb, Unterhalt und Reinigung des Stadions.

Der Stadionplatz wird öffentlicher Grund. Der östliche Teil des Platzes liegt auf einem Privatgrundstück, auf

dem eine Überbauung realisiert wird. Zwecks einheitlicher Platzgestaltung wurde mit der privaten Grundeigentümerschaft eine Regelung über Erstellung, Nutzung und Unterhalt vereinbart.

III. Wettbewerbsverfahren

Das Amt für Hochbauten führte 2011/12 einen anonymen Wettbewerb im selektiven Verfahren durch. Das internationale Preisgericht setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern von Politik, Fussballclubs, Nachbarschaft sowie Fachleuten aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Bauingenieurwesen zusammen. Aus 91 in- und ausländischen Teams wurden zwölf Teams (acht Inland und vier Ausland) für die Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt. Gewonnen hat das renommierte Badener Architekturbüro Burkard Meyer mit dem Projekt «HYPODROM».

IV. Neues Fussballstadion

Ein Ort für den Fussball

Das Fussballstadion setzt zusammen mit dem Stadionplatz und dem benachbarten neuen Wohnungsbau einen «prägnanten Schlussstein» in der Entwicklung von Zürich-West.

Alle Voraussetzungen für einen einwandfreien Betrieb mit einer Zuschauerinnen- und Zuschauerzahl von 16000 für internationale Spiele und 19000 für nationale Spiele (davon 7000 Stehplätze) werden optimal erfüllt. Durch die maximale Neigung der Tribünen und die kurze Distanz der Zuschauerinnen und Zuschauer zum Spielfeld wird eine arenaartige Kesselwirkung erreicht. Damit ist eine stimmungsvolle Atmosphäre für spannende Fussballspiele garantiert.

Sicherheit für Publikum, Fans und Gäste

Das Projekt stellt eine klare Entflechtung der unterschiedlichen Fan- und Nutzerinnen- und Nutzergruppen sowie einen effizienten Zu- und Abgang zum Stadion sicher.



Die markante Ansicht des neuen Stadions von der Hardturmstrasse her kommend. (Visualisierung: Burkard Meyer Architekten BSA)



Das neue Stadion bietet Platz für bis zu 19 000 Zuschauerinnen und Zuschauer und sorgt mit seiner Kesselwirkung für die richtige Fussballatmosphäre. (Visualisierung: Burkard Meyer Architekten BSA)

Beide Zürcher Fussballclubs erhalten eine eigene Heimkurve, ausgestattet bei nationalen Spielen mit je 3500 Stehplätzen. Die Fans des FCZ stehen traditionsgemäss im Süden («Südkurve»), diejenigen des GCZ wie schon im alten Hardturmstadion im Norden.

Die mit dem Zug über den Bahnhof Altstetten anreisenden Gastfans erreichen ihre abgetrennten Gastsektoren via Aargauerstrasse über eine Passerelle direkt ins Stadion. Dies verhindert eine Mischung mit den Heimfans und dient der Sicherheit. Bei Heimspielen des GCZ steht den Gastfans der südliche Gastsektor zur Verfügung. Bei Heimspielen des FCZ werden diese über eine Verbindungspassage direkt in den nördlichen Gastsektor geführt.

Alle Ein- und Ausgänge befinden sich unmittelbar an der Stadionfassade. Das Publikum gelangt entweder von der erdgeschossigen oder von der oberen umlaufenden Verteilebene zu den Tribünenplätzen.

Geeignete Infrastruktur

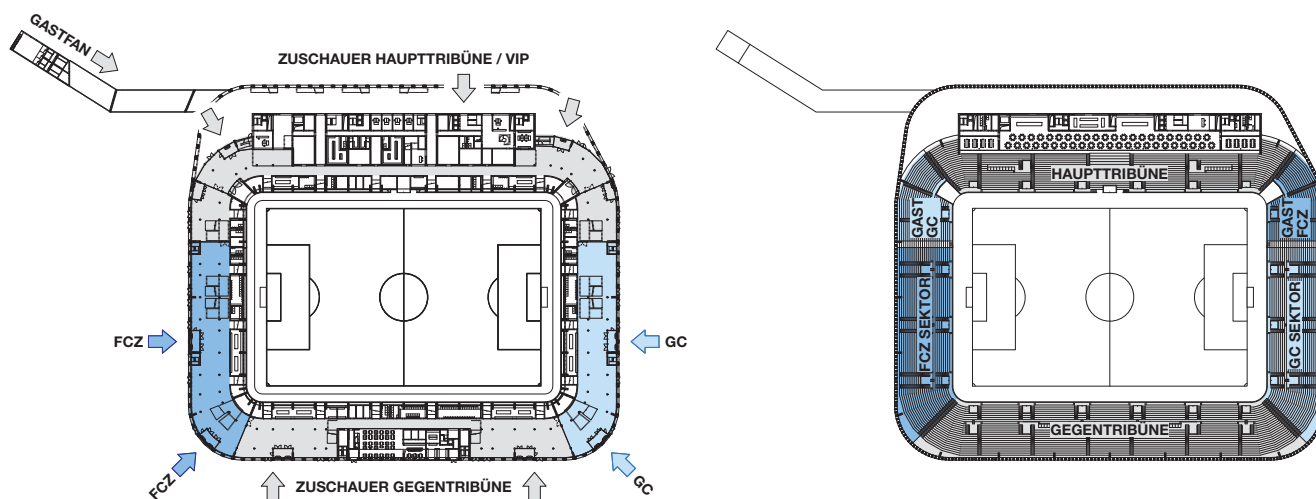
Das Stadion hält verschiedene Räumlichkeiten und Anlagen bereit, die für einen sicheren und effizienten Betrieb notwendig sind. Unter anderem befinden sich in der Haupttribüne im Westen des Stadions jeweils separat erschlossene Infrastrukturen für VIPs, Sponsoren, Logengäste, Medien, Sicherheitskräfte, das Stadionmanagement sowie die Spielerinnen und Spieler.

Im Untergeschoss sind neben 360 Parkplätzen die Garderoben und Aufwärbereiche für die Spielerinnen und Spieler angeordnet. Medienschaffende können neben ihren Arbeitsräumen und einem Medienkonferenzraum zudem zwei Studios für Fernsehübertragung sowie 60 Abteile für Kommentatorinnen und Kommentatoren und 75 Presseplätze auf der Haupttribüne nutzen. Für die Sicherheit während der Fussballspiele stehen der Polizei und den Sicherheitsdiensten genügend Räumlichkeiten, auch mit direkter Sicht auf das Spielfeld, zur Verfügung.

Die Gäste der Haupttribüne verweilen im Gönnerclub, im Businessclub oder in einer der 13 Logen. Für die Verpflegung der Gäste wird in einer Produktionsküche gesorgt, die durch Satellitenküchen und Anrichten auf den entsprechenden Geschossen ergänzt wird. Für das Publikum wird das gastronomische Angebot durch diverse Verpflegungsstände und ein grosses Stadionrestaurant erweitert. Das Stadionrestaurant liegt am Stadionplatz und ist auch im Alltag geöffnet.

Nutzung im Alltag

Wenn das Stadion nicht durch den Spielplan belegt ist, können grosse Teile des Stadions von der Bevölkerung genutzt werden. Das Raumangebot der Haupttribüne kann für private Veranstaltungen gemietet werden, Tickets können gekauft und das öffentliche Stadionrestaurant besucht werden. Zusätzlich stehen zwei jeweils 1200m² grosse überdachte Flächen im Erdgeschoss zur Verfügung, die zum Beispiel für eine Markthalle oder andere quartierbezogene



Ein effizientes Sicherheitskonzept sorgt dafür, dass Heim- und Gastfans vor und nach den Spielen nicht aufeinandertreffen.

Das Stadion bietet als echtes Fussballstadion eine optimale Infrastruktur für Fans, VIPs und den Stadionbetrieb.



Das Stadion steht der Bevölkerung im Alltag für verschiedene Nutzungen zur Verfügung und trägt zur Belebung des Quartiers bei. (Visualisierung: Burkard Meyer Architekten BSA)

Aktivitäten genutzt werden können. Dies ist betreffend Sicherheit und laufendem Betrieb unproblematisch, da der Zugang zu den Tribünen durch Türen abgeschlossen werden kann. Durch die Verflechtung von Haus und Stadtraum kann das Gebäude so auch ausserhalb des Fussballbetriebs aktiv genutzt werden und zur Belebung des Quartiers beitragen.

Der Stadionplatz – ein neuer Quartiermittelpunkt

Die Gestaltung des Stadionplatzes berücksichtigt sowohl die Sicherheitsvorgaben während der Fussballspiele als auch die Anforderungen an einen attraktiven Freiraum für das Quartier im Alltag.

Der Stadionplatz, direkt durch das Tram Zürich-West

erschlossen, dient den Besuchenden des Stadions sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern der benachbarten Wohngebäude als Begegnungsort. Dies wird durch das öffentliche Stadionrestaurant und die in den Erdgeschossen der Wohngebäude geplanten öffentlichen Nutzungen unterstützt. Wochenmärkte und Quartierveranstaltungen können den Platz zu einem beliebten und belebten Treffpunkt etablieren. Für eine tägliche Aufenthaltsqualität bietet der Platz schattige Bereiche unter Bäumen und diverse Sitzgelegenheiten.

Durch ein entsprechendes Einfriedungskonzept bei grossem Besucherinnen- und Besucherandrang wird die Sicherheit auf dem Platz stets gewährleistet.

Das Areal West – ein Park für das Quartier

Das Areal West soll vorläufig frei von grösseren Bauten bleiben; das Stadion wird als markantes Gebäude die Ein- und Ausfahrt von Zürich prägen. Das Areal übernimmt multifunktionale Aufgaben für das Stadion und das Quartier. Bei Fussballspielen wird es als Aufstellfläche für Medienübertragungsfahrzeuge und als Aufstell- und Evakuationsbereich von Polizei und Sanität beansprucht. Im Alltag ist das Areal frei von Stadionnutzungen. Bäume, Grünbereiche und ein grösstenteils unversiegelter Boden sorgen für eine parkähnliche Situation und schaffen damit eine Verbindung zum Landschaftsraum des Hardhofs und der Limmat.



Der neue Stadionplatz mit dem öffentlichen Stadionrestaurant ist ein attraktiver Begegnungsort für das Quartier. (Visualisierung: Burkard Meyer Architekten BSA)

V. Betriebskonzept

Betriebsformen des Stadions

a) Veranstaltungsbetrieb

Als Veranstaltunbtrieb gelten die Fussballspiele der Profi-Herrenteams von FCZ und GCZ sowie Länderspiele. Pro Jahr finden insgesamt 40–54 nationale und internationale Spiele statt. Bei nationalen Spielen stehen in den Fansektoren Stehplätze zur Verfügung, die bei internationalen Spielen in Sitzplätze umgewandelt werden. FCZ und GCZ trainieren nicht im Stadion Zürich.

b) Normalbetrieb

Im Normalbetrieb wird das Stadion für Veranstaltungen im Gästebereich der Haupttribüne, den Ticketverkauf und durch die gastronomischen Einrichtungen genutzt. In den Räumen des Gästebereichs können kleinere und mittlere Veranstaltungen (zum Beispiel Führungen mit Apéro, Meetings, Konferenzen usw.) stattfinden. Basierend auf Erfahrungswerten aus dem Betrieb des Stadions Letzigrund wird mit rund 300 solchen Veranstaltungen pro Jahr gerechnet. Grossevents (Open-Air-Konzerte und dergleichen) wie im Letzigrund sind nicht vorgesehen. Das Gastronomieangebot ist für die Öffentlichkeit zugänglich.

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

Betriebsmodell und Mitwirkung der Clubs

Das Stadion wird von der Stadt Zürich erstellt, die auch Eigentümerin bleibt. Sie vermietet das Stadion an eine noch zu gründende Betriebsgesellschaft, an der neben der Stadt auch die beiden Clubs beteiligt sind. So sind die Fussballclubs direkt in die Betriebsverantwortung eingebunden. In dieser Gesellschaft wird die Stadt über eine Mehrheitsbeteiligung verfügen.

VI. Erschliessung und Parkierung

Motorisierter Individualverkehr

Dem motorisierten Individualverkehr steht die Tiefgarage unter dem Stadion zur Verfügung. Diese wird über einen Knoten bei der Verknüpfung der Pfingstweidstrasse und Hardturmstrasse (ehemals Bernerstrasse) erschlossen. Von dort führt eine arealinterne Zufahrt parallel zur Pfingstweidstrasse direkt in die Tiefgarage. Der Anschluss weist ausreichende Kapazitäten sowie die notwendigen Stauräume auf den Ein- und Ausfahrtsrouten auf. Die Zufahrten zum Compound-Bereich (TV-Übertragungsfahrzeuge, Mannschaftsbusse) und zum Areal West sowie die Anlieferung von Gütern erfolgt separat von der Hardturmstrasse (ehemals Bernerstrasse) aus. Die Zu- und Wegfahrt auf der Hardturmstrasse wird dort nur aus bzw. in Richtung Westen möglich sein.

Das Parkierungskonzept sieht 360 Parkplätze in der Tiefgarage des Stadions vor. Die bei Fussballspielen darüber hinaus erforderlichen Parkplätze werden durch die temporäre Nutzung bestehender Parkierungsanlagen zur Verfügung gestellt. Das Parkierungskonzept ist im Detail, zum Beispiel auch differenziert nach Zuschauerinnen- und Zuschauerzahlen bei den Fussballspielen, im Rahmen eines mit dem Baugesuch einzureichenden Mobilitätskonzepts darzulegen.

Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung des Stadions erfolgt über die beiden Tramhaltestellen Sportweg (Linie 4) südlich des Stadions und Hardturm (Linie 17, zukünftig auch Linie 8) nördlich des Stadions. Diese Tramhaltestellen können bei Fussballspielen «verkehrsfrei» erreicht werden: Bei grossem Besucherinnen- und Besucherandrang wird die Hardturmstrasse (ehemals Bernerstrasse) vor und nach den Fussballspielen auf Höhe des Stadions für den Autoverkehr gesperrt. Die Anreise der Gastfans erfolgt über den Bahnhof Altstetten via Tramhaltestelle Aargauerstrasse und eine Passerelle über die Pfingstweidstrasse direkt in die jeweiligen Gastfansektoren im Stadion. Nach den Spielen können die Gastfans ab der Haltestelle Aargauerstrasse das Tram zurück zum Bahnhof Altstetten benutzen. Die übrigen Zuschauerinnen und Zuschauer benützen nach dem Spiel die Haltestelle Hardturm.

Velo- und Fussverkehr

Die Durchlässigkeit des Areals wird durch grosszügige, offene und sichere Arealquerungen für den Fuss- und Veloverkehr, die in Nord-Süd-Richtung beidseitig des Stadions verlaufen, gewährleistet.

Auf dem Areal werden mindestens 30 Veloabstellplätze für Beschäftigte und mindestens 70 Veloabstellplätze für Besuchende bereitgestellt. Bei Fussballspielen werden zusätzlich mindestens 300 Veloabstellplätze auf dem Areal und in der Umgebung zur Verfügung stehen.

VII. 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 sowie das internationale Leichtathletikmeeting 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 in erster Linie als Trainingsstätte für den LCZ und neu zusätzlich auch für den FCZ genutzt wird und deshalb daneben nur ein Open-Air-Konzert

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

Kosten	Fr.
Landkosten (Buchwert) Stadion/Stadionplatz/Areal West	44 024 000
Grundstückbereitstellungskosten	9 120 000
Abbruch Parkhaus Hardturm	2 600 000
Altlastenbereinigung	6 520 000
Baukosten Stadion/Stadionplatz/Areal West	150 000 000
Grundstück (Erschliessung, Strassenanpassungen)	19 018 000
Vorbereitungsarbeiten	2 748 000
Gebäude	85 106 000
Betriebseinrichtungen	12 920 000
Umgebung inkl. Stadionplatz	13 830 000
Baunebenkosten	12 630 000
Ausstattung	3 748 000
Reserven (Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlage, Unvorhergesehenes), 14% der Baukosten	21 000 000
Beitrag Sportfonds	-8 000 000
Kosten Stadion/Stadionplatz/Areal West	216 144 000
Beteiligung an der Betriebsgesellschaft	5 000 000
Gesamtkosten	221 144 000

und das internationale Leichtathletikmeeting durchgeführt werden könnten. Auch die Zahl der kleinen und mittleren Anlässe müsste wegen der geringeren Verfügbarkeit der Infrastrukturen stark reduziert werden. Bei diesem Szenario dürfte der Nettoaufwand pro Jahr um rund 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.

VIII. Kosten

Einmalige Gesamtausgaben

Das Areal Hardturm mit einer Gesamtfläche von 56 243 m² und einem Landwert (Buchwert) von 51,5 Millionen Franken ist derzeit dem Finanzvermögen der Stadt Zürich zugeteilt, davon entfallen 44,024 Millionen Franken auf die Flächen für das Stadion, den Stadionplatz und das Areal West. Mit der geplanten Nutzung sollen diese Flächen vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen übertragen werden. Damit muss die Liegenschaft keine kaufmännischen Kriterien mehr erfüllen, sondern dient unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung, ähnlich wie zum Beispiel eine Schule oder ein Spital. Dieser Transfer ist haushaltrechtlich als Ausgabe zu bewilligen.

Damit das Areal für die Überbauung zur Verfügung gestellt werden kann, sind Aufwendungen für die Grundstückbereitstellung wie den Abbruch des bestehenden Parkhauses (2,6 Millionen Franken) und eine Altlastenbereinigung (6,52 Millionen Franken) erforderlich.

Für die Erstellung des Stadions einschliesslich Stadionplatz und Areal West ist mit Kosten in der Höhe von 150 Millionen Franken zu rechnen.

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. Dieser Beitrag reduziert die Investitionskosten. Da der Beitrag verbindlich zugesichert ist (Regierungsratsbeschluss 2012/22), kann der Kantonsbeitrag vom Gesamtkredit in Abzug gebracht werden (Nettokredit).

Abhängigkeit des Wohnbauprojekts vom Stadionprojekt

Im vorliegenden Fall besteht eine einseitige Abhängigkeit des Projekts Wohnsiedlung vom Projekt Stadion, weil die Wohnsiedlung nur gebaut werden kann, wenn das Stimmvolk dem Stadion zustimmt. Das heisst, falls die Vorlage 1 von einer Mehrheit der Stimmenden abgelehnt wird, kann die Wohnsiedlung selbst dann nicht realisiert werden, wenn die Stimmberechtigten der Vorlage 2 zustimmen. Dies deshalb, weil für die Stadt nur dann Sicherheit besteht, dass sie das gesamte Land behalten kann, wenn darauf eine Sportstätte erstellt wird (entsprechender Vorbehalt im Kaufvertrag) und weil der Grundriss des Gebäudes der Wohnsiedlung in dieser Form nur Sinn macht, wenn das Stadion gebaut wird. Der Grundriss der Wohnsiedlung ist nämlich auf die Stadiongeometrie ausgerichtet. Die Abhängigkeit ist aber nur eine einseitige, weshalb das Stadion bei Zustimmung durch das Stimmvolk auch dann gebaut werden kann, wenn die Wohnsiedlung vom Stimmvolk abgelehnt wird.

Die erläuterte einseitige Abhängigkeit wird mit einem Vorbehalt in der Abstimmungsfrage der Vorlage 2 zum Ausdruck gebracht.

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

Businessplan

Mit dem Businessplan wurden aufgrund der geschätzten Baukosten des Stadions, der Investitionsbeiträge und der Erfahrungen beim Betrieb des Stadions Letzigrund die voraussichtlichen Betriebsaufwände (Personal- und Sachkosten, Mietzinse) und

Betriebserträge (Miete der Clubs, Catering/Gastronomie und Anlässe, Vergabe Namensrechte) des Stadionbetriebs ermittelt und daraus der jährliche Gewinn bzw. das Defizit des Stadionbetriebs errechnet.

Die beiden Clubs haben jährliche Mietzahlungen in der Höhe von 3 bis 5 Millionen Franken an die Betriebsgesellschaft zu leisten. Die Höhe des Mietzinses ist unter anderem abhängig vom sportlichen Erfolg der Clubs und den Zuschauerinnen- und Zuschauerzahlen.

Je nach der Höhe der Mieten und des Gesamtbetriebsergebnisses beläuft sich das jährliche Betriebsdefizit auf 6,3 bis 8,3 Millionen Franken. Dieses Defizit wird durch einen jährlichen Betriebsbeitrag (Defizitdeckungsbeitrag) der Stadt Zürich in der Höhe von maximal 8,3 Millionen Franken gedeckt.

Businessplan Betriebsgesellschaft	Aufwand in Fr.	Ertrag in Fr.
Personal- und Sachkosten	5 500 000	
Mietzins Immobilienbewirtschaftung für die Anlage	9 100 000	
Total Aufwand	14 600 000	
Werbeeinnahmen		700 000
Naming Right Stadion		800 000
Catering/Gastronomie		900 000
Anlässe (zum Beispiel Club und Firmenanlässe)		900 000
Total Einnahmen		3 300 000
Betriebsergebnis vor Miete Clubs		11 300 000
Miete Clubs		3 000 000–5 000 000
Betriebsbeitrag Stadt Zürich		6 300 000–8 300 000

Die Stadt Zürich bekommt von der Betriebsgesellschaft einen jährlichen Mietzins auf der Basis des stadintern angewandten Mietzinsmodells in der Höhe von 9,1 Millionen Franken. Dieser Mietzins deckt die langfristig anfallenden Kosten für das Stadion und dessen Infrastruktur. Das unter anderem durch die Belastung des Mietzinses entstehende Defizit bei der Betriebsgesellschaft wird mit dem jährlich wiederkehrenden Defizitdeckungsbeitrag an die Betriebsgesellschaft in der Höhe von höchstens 8,3 Millionen Franken gedeckt.

Folgekosten

Aufgrund der vom Kanton vorgegebenen Richtwerte berechnen sich die jährlichen Folgekosten wie folgt:

	Fr.
Kapitalfolgekosten: 10% der Nettoinvestitionen von Fr. 221 144 000	22 114 000
Betriebliche Folgekosten: 2% der Bruttoinvestitionen von Fr. 180 120 000 (ohne Land)	3 602 000
Keine personellen und indirekten Folgekosten, da diese bei der Betriebsgesellschaft anfallen	–
Total Folgekosten	25 716 000

IX. Termine

Es ist vorgesehen, das Bauprojekt im Sommer 2014 und die Ausführungsplanung im Sommer 2015 abzuschliessen. Für die Realisierung und die Inbetriebnahme wird eine Bauzeit von rund zwei Jahren erwartet. Damit ist die Eröffnung des Stadions auf den Saisonstart 2017/18 im Juli 2017 geplant.

Antrag

Folgender Antrag wird den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet:

1. Für den Neubau des Stadions Zürich mit Infrastruktur und Stadionplatz wird ein Objektkredit von 216,144 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und MWST) bewilligt. Der Objektkredit setzt sich wie folgt zusammen:

a) Erstellungskosten Stadion und Stadionplatz	Fr. 163 000 000
b) Landkosten (Buchwert)	Fr. 44 024 000
c) Grundstückbereitstellungskosten (Altlastenbereinigung, Abbruch Parkhaus)	Fr. 9 120 000

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend den Änderungen des Baukostenindex zwischen der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2012) und der Bauausführung.

2. Für die Beteiligung am Aktienkapital der noch zu gründenden Betriebsgesellschaft für das Stadion werden Ausgaben von höchstens 5 Millionen Franken bewilligt. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Beteiligung nach Gründung der Gesellschaft einzugehen.

3. Für einen Betriebsbeitrag an die zu gründende Betriebsgesellschaft für das Stadion werden jährlich wiederkehrende Ausgaben von höchstens 8,3 Millionen Franken als Defizitdeckungsbeitrag bewilligt.

4. Der Stadtrat wird ermächtigt, nach Rechtskraft dieses Beschlusses in eigener Kompetenz alle für den Vollzug notwendigen Projektänderungen, Anpassungen, Rechtshandlungen und Entscheide zu treffen, soweit das Grundkonzept und der Kreditrahmen gemäss dieser Vorlage eingehalten werden. Sodann wird er ermächtigt, nach Abschluss des Gesamtprojekts die Investitionskosten aufgrund der Bauabrechnung stadintern den einzelnen Kostenstellen definitiv zu belasten.

Empfehlung

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

Der Gemeinderat stimmte am 10. April 2013 mit 101:15 Stimmen zu.

Informationen

Weitere Informationen und Aktenaufgabe im Stadthaus, Stadthausquai 17, 8001 Zürich, Büro 231, 2. Stock.

Vom 8. Juli bis zum 27. September 2013 findet im Foyer des Amtshauses IV, Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich, eine Ausstellung zum Stadion statt. Öffnungszeiten: Montag–Freitag, 8.00–18.00 Uhr.

Weitere Informationen zum neuen Stadion finden Sie im Internet unter www.stadt-zuerich.ch/stadionzuerich

Blinde, seh- oder lesebehinderte Stimmberechtigte können die Abstimmungszeitung als DAISY-Hörzeitschrift abonnieren: Tel. 044 412 30 69.

Stellungnahme der Gemeinderatsminderheit

Die Mehrheit des Gemeinderats ist der Auffassung, dass sowohl der Neubau des Stadions auf dem Hardturm-Areal als auch seine komplette Finanzierung durch den Steuerzahler alternativlos seien, da in der Stadt Zürich ansonsten kein echtes Fussballstadion zur Verfügung stehe.

Eine Minderheit der Zürcher Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bestreitet dies. Folgende Argumente stehen dabei im Zentrum:

- Zürich benötigt kein zweites Fussballstadion, da sich der Letzigrund bestens bewährt hat. Das Letzigrundstadion wurde 2007 neu gebaut und für höchste Fussball-Ansprüche fit gemacht. Im Sommer 2008 fanden im Letzigrund drei Vorrunden-Spiele der Fussball-Europameisterschaft statt. Seither tragen die beiden Stadtzürcher Fussballclubs, der Fussball Club Zürich (FCZ) und der Grasshopper Club Zürich (GC), ihre Heimspiele dort aus. Der FCZ ist im Letzigrund 2007 und 2009 nicht nur Schweizer Fussballmeister geworden, er hat in der Saison 2009/2010 im Letzigrund auch in der Champions League gegen so prominente Mannschaften wie Real Madrid, AC Mailand und Olympique Marseille gespielt.
- Hochklassiger Fussball wird weiterhin im Letzigrund gespielt. Das neue Stadion ist mit maximal 16 000 Zuschauern für internationale Spiele sehr klein. Die Clubs würden denn auch weiterhin internationale und hochklassige Spiele trotz neuem Hardturmstadion im Letzigrund austragen, denn dieses bietet mit 24 000 Zuschauerplätzen deutlich mehr Platz.
- Die beiden Fussballclubs verweigern jegliche finanzielle Beteiligung am Bau und am erwarteten Betriebsdefizit. Weder der FCZ noch GC haben auch nur die geringste Bereitschaft gezeigt, sich an den Kosten für den Bau (171 Millionen Franken reine Erstellungskosten) zu beteiligen. Die beiden Clubs partizipieren zwar mit rund 1 Million Franken an der Betriebs-AG, das erwartete jährliche Defizit für den Betrieb (bis 8,3 Millionen Franken jährlich) bezahlt aber alleine die Stadt.
- Hohe jährliche Ausgaben für zwei Fussballstadien. Der Letzigrund wurde 2007 für 110 Millionen Franken von der Stadt neu gebaut. Den Betrieb des Letzigrunds finanziert die Stadt jährlich mit rund 8 Millionen Franken. Mit dem neuen Hardturmstadion kommen nochmals bis zu 8,3 Millionen Franken an jährlichen Kosten dazu, wobei das Defizit im Letzigrund weiterhin die Stadtkasse belastet. Die beiden Fussballstadien kosten so den Steuerzahler jährlich rund 16 Millionen Franken.
- Das neue Fussballstadion ist übersteuert: Das neue Fussballstadion wird die Steuerzahler nach heutigem Erkenntnisstand 171 Millionen Franken alleine für den Bau kosten. Dass ein Fussballstadion von vergleichbarer Grösse und Niveau in der Schweiz auch billiger gebaut werden kann, zeigt die Stadt Luzern: Die dortige Swissporarena wurde vor wenigen Jahren für 80 Millionen Franken erbaut.
- Auch die Sicherheitskosten werden nochmals steigen: Obwohl mehrere Millionen Franken für bauliche Sicherheitsmassnahmen im neuen Stadion vorgesehen sind, ist die Sicherheit nicht gewährleistet. Gegenüber der Situation im heutigen Letzigrund muss mit zusätzlichen, jährlichen Polizeikosten von rund 1 Million Franken gerechnet werden.

Die Gemeinderatsminderheit empfiehlt deshalb die Ablehnung der Vorlage.

Replik des Stadtrats zu dieser Stellungnahme

Stadt- und Gemeinderat sind sich einig: Zürich braucht ein echtes Fussballstadion. Und das geplante Stadion auf dem Areal Hardturm stellt eine sehr gute Lösung dar. Deswegen haben die Zürcher Gemeinderätinnen und Gemeinderäte der Vorlage mit grosser Mehrheit von 101:15 Stimmen zugestimmt.

Die Gegenargumente der Gemeinderatsminderheit werden vom Stadtrat folgendermassen beantwortet:

- Der Letzigrund wurde nicht als Fussballstadion gebaut und wird auch nie eines werden. Stadt- und Gemeinderat haben sich weit vorausschauend schon vor rund zehn Jahren auf eine Zweistadionstrategie festgelegt: ein Fussballstadion und ein Stadion für die Leichtathletinnen und -athleten, den Breitensport und Grossanlässe. Weil das ursprüngliche Fussballstadionprojekt gescheitert ist, muss in einem Stadion Fussball gespielt werden, das nicht als ein solches geplant wurde und in dem sich die Clubs und die Fans nicht wohl fühlen. Bis heute können deswegen die Leichtathletinnen und Leichtathleten, Breitensportlerinnen und Breitensportler und vor allem das Quartier das eigentlich als offen konzipierte Stadion häufig nicht nutzen, weil es durch den Fussballbetrieb blockiert ist.
- Richtig tolle Fussballstimmung gibt es nur im neuen Stadion. Selbstverständlich werden auch hochklassige Spiele im neuen Stadion ausgetragen werden. Die Anzahl der Zuschauerinnen und Zuschauer gibt nicht allein den Ausschlag für einen Austragungsort. TV-Rechte, Werbung im Stadion oder VIP-Lounges sind ebenfalls wichtig. Dafür braucht es eine prickelnde Fussballatmosphäre und die lässt sich im neuen Stadion viel besser herstellen.
- Die Stadt bekommt für das Stadion eine faire Miete von der Betriebsgesellschaft, an der sich auch die Clubs beteiligen. Die Stadt hat bewusst ein transparentes Finanzierungsmodell gewählt. Das Stadion, das für 150 Millionen Franken (21 Millionen Franken Reserven) gebaut werden soll, gehört nachher vollumfänglich der Stadt und die Betriebsgesellschaft zahlt für die Nutzung eine angemessene Miete. Die 8,3 Millionen Franken Betriebsbeitrag geben den maximalen städtischen Beitrag an: Schliesst die Betriebsgesellschaft besser ab, sinken die Beiträge der Stadt.
- Es gibt ein Fussballstadion mit Einnahmen und Ausgaben. Für Turnhallen, Eisfelder, Schwimmbäder oder eben Stadien gilt das Gleiche: Sportstätten sind keine Renditeobjekte. Aber sie gehören so selbstverständlich zur städtischen Infrastruktur wie Schulhäuser und Strassen, Trams und Theater. Stadien können nur bestehen, wenn sie zusätzliche Einnahmen generieren. Entweder durch eine Mantelnutzung (Shops, Büros etc.) oder durch die öffentliche Hand. Aufgrund der Erfahrungen mit früheren Stadionprojekten verzichtet das neue Stadion auf eine Mantelnutzung.
- Das Fussballstadion ist weder teurer noch billiger als andere. Nach heutigem Erkenntnisstand betragen die reinen Gebäudekosten 85 Millionen Franken. Mit allen weiteren Kosten ergibt sich daraus die Summe von 150 Millionen Franken (ohne Reserven und Land). Vergleiche mit anderen Stadien sind irreführend, weil nie Gleiches mit Gleichem verglichen wird. Nach Meinung von Expertinnen und Experten sind die Kosten für das Stadion Zürich nachvollziehbar und bewegen sich im gängigen Kostenrahmen.
- Die Sicherheit im Stadion ist gewährleistet. Die Sicherheitskosten innerhalb des Stadions können deutlich gesenkt werden, weil die neue Arena spezifisch auf den Fussballbetrieb ausgerichtet ist. Für die Polizeieinsätze ausserhalb des Stadions muss nach heutigem Stand des Wissens tendenziell mit höheren Kosten gerechnet werden.

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen deshalb die Annahme der Vorlage.

2. Abstimmungsvorlage

Objektkredit von 103,15 Millionen Franken für die Erstellung einer Wohnsiedlung auf dem Areal Hardturm



Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Projekt grenzt links an die bestehenden Wohnüberbauungen und rechts an das Stadion, das im Bild nicht mehr ersichtlich ist. (Projektvisualisierung: Bob Gysin + Partner AG)

Das Wichtigste in Kürze

Das Areal für das geplante Hardturm-Stadion (vgl. 1. Abstimmungsvorlage) bietet auch Platz für eine kommunale Wohnsiedlung mit 154 Wohnungen. Das Wettbewerbsprojekt weist ein vielfältiges Wohnungsprogramm mit 2½ bis 6½ Zimmern auf. Im Erdgeschoss sind Laden- und Gewerbeflächen sowie ein Doppelkindergarten und ein Hort vorgesehen.

Zwei Gebäudeflügel mit voraussichtlich 42 Wohnungen sollen im Baurecht an die städtische Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien übertragen werden. Diese vermietet der Stadt zu Selbstkosten die erforderlichen Räume für Kindergärten und Hort.

Die meisten Wohnungen der Stiftung sowie ein Drittel der kommunalen Wohnungen sollen mit Unterstützungsleistungen von Stadt und Kanton gezielt für Haushalte mit tieferen Einkommen vergünstigt werden. Die nötigen städtischen Mittel haben die Stimmberechtigten in Form eines Rahmenkredits (Wohnbauaktion) bereits 2011 bewilligt.

Die Stadt konnte das Areal vor ein paar Jahren von der Credit Suisse zu einem fairen Preis erwerben. Sie verpflichtete sich, darauf ein Sportstadion zu erstellen. Lehnen die Stimmberechtigten den Bau des Fussballstadions ab (1. Abstimmungsvorlage), kann die Verkäuferin das Land zurückverlangen, so dass auch die Wohnsiedlung nicht gebaut werden kann.

Abstimmungsfrage

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt: Wollen Sie die folgende Vorlage annehmen?

Objektkredit von 103,15 Millionen Franken für die Erstellung einer Wohnsiedlung auf dem Areal Hardturm.

Dieser Objektkredit steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Mehrheit der Stimmenden zum Objektkredit Stadion mit Stadionplatz (1. Abstimmungsvorlage).

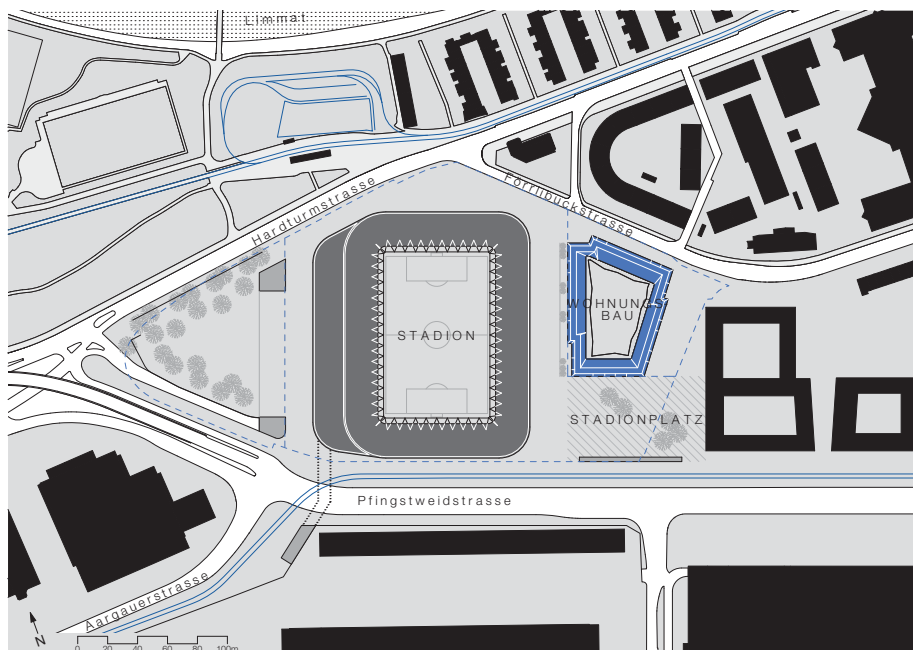
Die vorliegende Abstimmungsfrage kann unabhängig von der Stimmabgabe zu Vorlage 1 mit Ja oder Nein beantwortet werden. Ein zustimmender Volksentscheid zu Vorlage 2 wird aber nur wirksam, wenn gleichzeitig auch Vorlage 1 von der Mehrheit der Stimmenden gutgeheissen wird.

Empfehlung

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

I. Ausgangslage

2010 kaufte die Stadt das rund 56 000 m² grosse Areal des ehemaligen Hardturm-Stadions in Zürich-West, um ein neues Fussballstadion zu erstellen (vgl. 1. Abstimmungsvorlage). Das Stadion benötigt jedoch nicht die ganze Grundstückfläche. Im nordöstlichen Teil des Areals lässt sich eine gemeinnützige Wohnüberbauung erstellen, um so einen Beitrag an die soziale Durchmischung des stark wachsenden Quartiers zu leisten. Die geplante Überbauung schliesst an das bestehende Wohngebiet an und grenzt östlich an eine grosse, in Entstehung begriffene private Wohnüberbauung. Der mit dem Stadion entstehende Stadionplatz kann von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnüberbauung mitbenützt werden.



Die neue Wohnsiedlung (blau) liegt zwischen dem geplanten Stadion und den östlich angrenzenden Wohnüberbauungen (Parzellengrenzen blau gestrichelt).

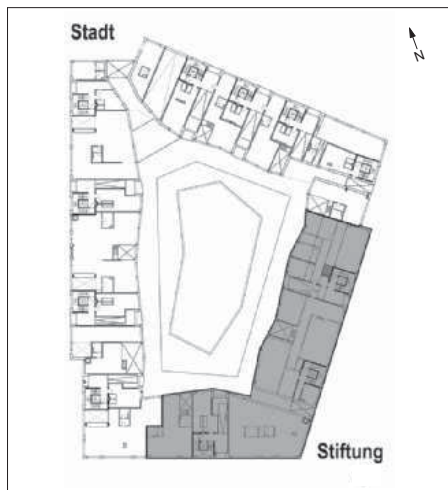
II. Wettbewerbsprojekt

Am Architekturwettbewerb für die Wohnsiedlung beteiligten sich 62 Architektenteams. Das Siegerprojekt des Architekturbüros Bob Gysin + Partner BGP Architekten zeigt sich als ebenbürtiger Baukörper neben dem Stadion und passt sich gut in die Nachbarschaft ein. Die 154 Wohnungen sind um einen ruhigen Innenhof gruppiert und eignen sich für verschiedene Haushaltformen. Die Treppenhäuser sind natürlich belichtet und mit Lift ausgestattet. Die Wohnungen sind hindernisfrei (rollstuhlgängig) erreichbar. Das Erdgeschoss weist eine grössere Raumhöhe auf und eignet sich deshalb für Gewerbenutzungen. Darüber liegen sieben Wohngeschosse. Die baurechtlich zulässige Höhe von 25 Metern, die auch für das daneben befindliche Stadion gilt, wird eingehalten. Der Neubau soll energetisch und ökologisch vorbildlich sein, weshalb die Energiewerte von Minergie-PECO vorgesehen sind.

Das Wettbewerbsprojekt wurde inzwischen bis auf Vorprojektstufe weiter bearbeitet und muss nun bis zur Baueingabereife fertig entwickelt werden. Erfahrungsgemäss erfährt das Raumprogramm dabei noch gewisse Anpassungen. Zu deren Vornahme soll der Stadtrat ermächtigt werden.

III. Baurecht für die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

Die Überbauung soll nicht ausschliesslich als kommunale Wohnsiedlung erstellt werden. Es ist vorgesehen, zwei Gebäudeflügel mit voraussichtlich 42 Wohnungen zu den Selbstkosten im Baurecht an die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien abzugeben. Diese Stiftung wurde 1924 von der Stadt gegründet. Sie richtet sich an Familien mit drei oder mehr Kindern und bescheideneren Einkommen. In diesem Stadtteil verfügt die Stiftung noch über keine Liegenschaft.



Aufteilung der Wohnsiedlung zwischen Stadt und Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien.

Um die Koordination beim Bau der Wohnsiedlung nicht zu erschweren, wird diese vollumfänglich durch die Stadt erstellt. Die Abtretung der Wohnungen an die Stiftung im Baurecht erfolgt anschliessend.

Das Baurecht dauert 62 Jahre und kann um zweimal 15 Jahre verlängert werden. Bei Beendigung des Baurechts fallen die Wohnungen zu einem günstigen Preis an die Stadt zurück (Heimfall). Sie hat dafür eine Entschädigung in der Höhe der noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten zu leisten. Der Erneuerungsfonds geht an die Stadt über.

Wohnungen	Fläche	Anzahl Stadt	Anzahl Stiftung	Total
2½ Zimmer	62 m ²	28		28
3½ Zimmer	80–85 m ²	28		28
4½ Zimmer	95–105 m ²	49	8	57
5½ Zimmer	115–119 m ²	7	28	35
6½ Zimmer	140 m ²		6	6
Total Wohnungen		112	42	154
Zumietbare Einzelzimmer mit Dusche/WC	18 m ²		6	6
Hobbyräume	15 m ²	6	2	8

Nebennutzungen			
Doppelkindergarten/Hort (Aussenraum ca. 400 m ²)		463 m ²	463 m ²
Gemeinschaftsraum	92 m ²		92 m ²
Laden-/Gewerberäume	1160 m ²	345 m ²	1505 m ²
Autoabstellplätze			113
Parkplätze für Besucherinnen und Besucher			13
Fahrradparkplätze			488

Der Baurechtszins richtet sich nach den Ansätzen, die die Stadt jeweils bei der Landabgabe für den gemeinnützigen Wohnungsbau anwendet. Der Landwert entspricht dabei einem Anteil an den massgeblichen Gesamtanlagekosten. Der provisorisch berechnete Baurechtszins beträgt jährlich 87300 Franken. Er beruht auf einem einstweiligen Landwert von 2,91 Millionen Franken und dem derzeitigen Durchschnitt des hypothekarischen Referenzzinssatzes aus den letzten fünf Jahren von 3%. Der Baurechtszins wird nach Vorliegen der Bauabrechnung definitiv festgesetzt und alle fünf Jahre dem neuen durchschnittlichen Referenzzinssatz sowie zu 50% der Teuerung angepasst.

Der Gemeinderat hat der Baurechtsabgabe in eigener Kompetenz am 10. April 2013 bereits zugestimmt.

Dies unter dem Vorbehalt, dass die Stimmberechtigten den Baukredit für die Überbauung bewilligen.

IV. Raumprogramm

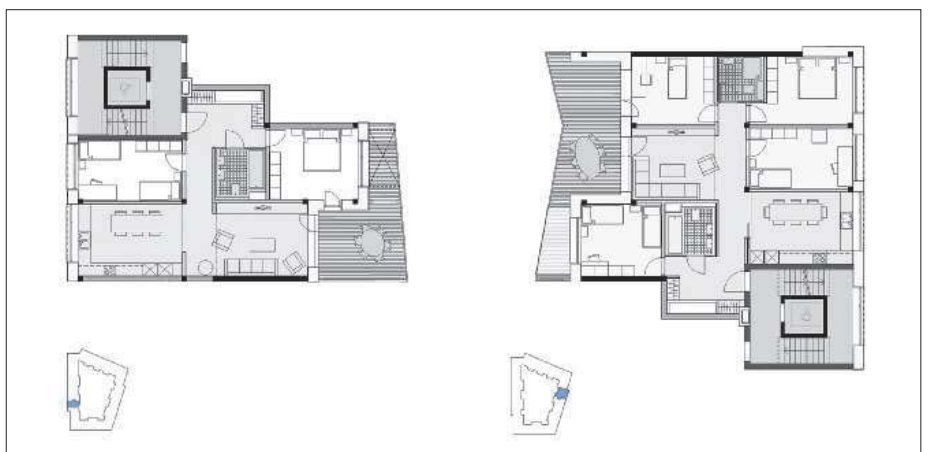
Während sich der Wohnungsspiegel im städtischen Teil an einer Durchmischung mit kleineren und grösseren Wohnungen orientiert, entstehen bei der Stiftung ausschliesslich Familienwohnungen mit 4½ und mehr Zimmern. Wohnflächen und Ausbaustandard sind bei beiden jedoch vergleichbar.

Wohnungen

Die Wohnflächen entsprechen den Mindestgrössen gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung. Die Grundrisse sind gut geschnitten und bieten einen



Die Mehrheit der Zimmer jeder Wohnung ist auf den Innenhof – die «grüne Oase» der Wohnsiedlung – orientiert. (Schnitt Ost/West, Bob Gysin + Partner AG)



Links das Grundrissbeispiel einer 3½-Zimmer-Wohnung, rechts jenes einer 5½-Zimmer-Wohnung. (Bob Gysin + Partner AG)

hohen Wohnwert. Dank der kontrollierten Belüftung aller Räume ist ein ruhiges Wohnen in der ganzen Überbauung gewährleistet. Mindestens die Hälfte der Zimmer jeder Wohnung ist zudem auf den Innenhof orientiert. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil im Untergeschoss, wo sich auch die Waschküchen und Trocknungsräume befinden. Auf den Wohngeschoss lassen sich einzelne Zimmer mit Dusche/WC sowie Hobbyräume hinzumieten.

Es werden rund 250 Kinder erwartet. Der erforderliche Schulraum lässt sich mit dem geplanten Schulhaus Pflingstweid abdecken. Bis zu dessen Erstellung wird die Pavillonanlage («Züri Modular») bei der Tramwendeschleife Hardturm erweitert.

Alle Wohnungen sind durchgängig auf zwei Gebäudeseiten orientiert und verfügen über grosszügige Balkone.

Erdgeschossnutzung

Das Erdgeschoss bietet eine Fläche von rund 1500 m² für Läden und immissionsarmes Gewerbe. Ferner ist ein von Stadt und Stiftung genutzter Gemeinschaftsraum vorgesehen.

Hinzu kommen im Erdgeschoss der Stiftung zwei Kindergärten und ein Hort. Diesen sind eigene Außenflächen östlich der Überbauung zugeordnet. Die Stiftung vermietet die erforderlichen Räume zu den Selbstkosten an die Stadt; die Ausbauposten trägt die Stadt.

Parkierung

Das Projekt sieht eine unterirdische Garage im Zwischenraum zwischen Wohnüberbauung und Stadion vor. Diese ist von der Förlibuckstrasse her über eine Zufahrt erschlossen, die in das Gebäude integriert ist.

Die Anzahl Autoabstellplätze für die Wohnsiedlung bemisst sich nach den Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm, Stadion und Wohnungsbau» und der zum Zeitpunkt des Bauentscheids (Baubewilligung) gültigen Parkplatzverordnung. Das Projekt sieht gemäss aktuellem Planungsstand 126 Abstellplätze vor, davon sind 13 Plätze für Besucherinnen und Besucher reserviert.

Nebst den Autoabstellplätzen sind 488 Fahrradabstellplätze vorgesehen. Diese Anzahl entspricht den erhöhten Anforderungen der neuen Parkplatzverordnung.

Wohnsiedlungen der Stadt Zürich

Die Stadt begann mit dem Bau kommunaler Wohnsiedlungen 1907. Sie verfügt heute über 6420 Wohnungen in 53 Wohnsiedlungen. Hinzu kommen 2540 Wohnungen in erworbenen Einzelliegenschaften. Die Mietzinse sind kostendeckend kalkuliert und preisgünstig. Rund 2300 Wohnungen wurden aus den von den Stimmberechtigten bewilligten Rahmenkrediten für Personen mit tieferen Einkommen vergünstigt; in solchen Wohnungen gelten strenge Belegungs- und Einkommensvorschriften.

Der gemeinnützige Wohnungsbau von Stadt, Baugenossenschaften und Stiftungen nimmt heute einen Anteil von gut einem Viertel aller Mietwohnungen in Zürich ein. Die Stimmberechtigten haben am 27. November 2011 einen wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung beschlossen. Danach soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2050 auf ein Drittel angehoben werden.

Anlagekosten Nutzen	Gesamtkosten	Stadt		Stiftung
		Wohnungen	Kinder- garten/Hort	
		Fr.	Fr.	
Wohnungen	65 660 000	43 773 000		21 887 000
Gemeinschaftsraum	320 000	320 000		
Zumietbare Zimmer/Hobbyräume	1 000 000	667 000		333 000
Läden/Gewerbe/Ateliers inkl. Lager	6 050 000	4 663 000		1 387 000
Doppelkindergarten/Hort (Edelrohbau)	1 660 000			1 660 000
Doppelkindergarten/Hort (Ausbauposten)	1 560 000		1 560 000	
Tiefgarage	4 750 000	3 167 000		1 583 000
Total Erstellungskosten	81 000 000	52 590 000	1 560 000	26 850 000
Landkosten	10 010 000	7 100 000		2 910 000
Rund 15% Reserven auf Erstellungskosten	12 140 000	8 093 000		4 047 000
Gesamtkredit	103 150 000	67 783 000	1 560 000	33 807 000

Mietzinse	Wohnfläche ca.	Nettomietzins Fr./Mt. freitragend	Nettomietzins Fr./Mt. subventioniert
2½ Zimmer	62 m ²	1 450	1 160
3½ Zimmer	80–85 m ²	1 720–1 750	1 360–1 390
4½ Zimmer	95–105 m ²	1 930–1 990	1 510–1 570
5½ Zimmer	115–119 m ²	2 180–2 220	1 680–1 710

Verteilung subventionierte Wohnungen

Wohnung	Subventioniert Stadt	Subventioniert Stiftung	Subventioniert total	Wohnungen total	Subventioniert Anteil in %
2½ Zimmer	8		8	28	29
3½ Zimmer	8		8	28	29
4½ Zimmer	15	5	20	57	35
5½ Zimmer	2	25	27	35	77
6½ Zimmer		6	6	6	100
Total	33	36	69	154	45

nung, die der Gemeinderat 2010 beschlossen hat, aber noch nicht rechtskräftig ist.

V. Kosten und Buchgewinn

Die städtische Überbauung wird nach der Erstellung eigenwirtschaftlich im Rechnungskreis «Wohnsiedlungen» bewirtschaftet. Die Anlagekosten – einschliesslich Landwert – sind aus den Mietzinseinnahmen zu verzinsen und belasten den Steuerhaushalt daher nicht. Die Finanzierung der Ausbauposten für Doppelkindergarten/Hort von 1,56 Millionen Franken erfolgt dagegen zulasten des allgemeinen Finanzhaushalts. Abschreibung und Verzinsung (Kapitalfolgekosten) schlagen dafür pauschal mit jährlich 156 000 Franken zu Buche.

Damit die Wohnungen subventionierbar sind, müssen die Investitionskosten die Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (einschliesslich Zuschlag von 5% für spezielle Energiesparmassnahmen und umweltschonende Massnahmen) einhalten. Unter Berücksichtigung dieser zulässigen Wohnbauposten ergeben sich für die gesamte Überbauung Anlagekosten gemäss obiger Tabelle.

Landkosten und Buchgewinn

Bei den Landkosten handelt es sich um einen prozentualen Anteil der massgeblichen Anlagekosten. Sie werden nach den Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (Stadtratsbeschluss Nr. 3251/1965) ermittelt, wie sie auch bei Baurechtsabgaben an gemeinnützige

Bauträger Anwendung finden. Der Landwert wird nach Vorliegen der Bauabrechnung definitiv festgelegt. Er beträgt voraussichtlich 10 010 000 Franken. Diesem Betrag stehen tatsächliche Landkosten von 9 356 000 Franken (Anschaffungs- und Grundstückerstellungskosten) gegenüber, so dass der Stadt ein mutmasslicher Buchgewinn von 654 000 Franken erwachsen wird.

VI. Mietzinse und Subventionierung

Es sollen preisgünstige Neubauwohnungen angeboten werden. Deshalb wird angestrebt, die zulässigen Erstellungskosten gemäss kantonalen Wohnbauförderungsverordnung für die Wohnungen (einschliesslich 5% «Energiezuschlag») bei der weiteren Projektentwicklung um 5% zu unterschreiten. Die Mietzinzberechnung geht von diesem reduzierten Kostenniveau aus.

Die Wohnungsmieten werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete berechnet, die auch Rückstellungen für spätere Renovationen umfassen. Bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von derzeit 2,25% zur Verzinsung der Anlagekosten (ohne Reserven) und einem Zuschlag für Verwaltung, Unterhalt, Versicherungen, Rückstellungen für Erneuerungen und Abschreibungen von 3,25% des Gebäudeversicherungswerts ergeben sich für die städtischen Wohnungen die in der Tabelle aufgeführten Mietzinse.

Die Mieten entsprechen einem Ansatz von rund 245 Franken/m² im Jahr. Dieser Ansatz wird grund-

sätzlich auch für die Gewerbeflächen massgebend sein. Die Mieten der Stiftung werden sich in ähnlicher Grössenordnung bewegen (siehe Tabelle Mietzinse auf Seite 11).

Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung soll ein Drittel der städtischen Wohnungen für Haushalte mit tieferen Einkommen durch Unterstützungsleistungen von Stadt und Kanton vergünstigt werden. Die Stiftung beabsichtigt statutengemäss die Subventionierung nahezu aller ihrer Wohnungen. Bei subventionierten Wohnungen werden Belegung sowie Einkommen und Vermögen der Mieterschaft laufend nach strengen Kriterien überprüft. Insgesamt sind 69 subventionierte Wohnungen vorgesehen (siehe Tabelle Verteilung subventionierte Wohnungen auf Seite 11).

Die erforderliche Subvention stammt aus Steuermitteln. Die Stimmberechtigten der Stadt Zürich bewilligen regelmässig entsprechende Rahmenkredite für Mietzinsvergünstigungen im gemeinnützigen Wohnungsbau, letztmals 2011 (Wohnbauaktion 2011). Gestützt auf diesen Rahmenkredit beschliesst der Stadtrat jeweils die konkrete Subventionierung bestimmter Wohnungen eines Projekts. Bei der geplanten Wohnsiedlung betragen die Unterstützungsleistungen von Stadt und Kanton gemäss jetzigem Planungsstand voraussichtlich je rund 7,6 Millionen Franken. Der kantonale Beitrag ist innert 20 Jahren zulasten der Wohnsiedlungsrechnung zurückzubezahlen, wodurch sich die Verbilligungswirkung der subventionierten Wohnungen entsprechend reduziert.

VII. Termine

Der Wettbewerb wurde 2012 abgeschlossen. Es ist vorgesehen, das Bauprojekt im Sommer 2014 und die Ausführungsplanung im Sommer 2015 abzu-

schliessen. Für die Realisierung und die Inbetriebnahme wird eine Bauzeit von 22 Monaten erwartet. Damit ergibt sich ein Bezugstermin für die Wohnsiedlung im Sommer 2017.

Antrag

Folgender Antrag wird den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet:

Unter dem Vorbehalt der Zustimmung zum Objektkredit Stadion mit Stadionplatz (1. Abstimmungsvorlage) wird:

1. für den Neubau der Wohnsiedlung Areal Hardturm ein Objektkredit von 103,15 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und MWST) bewilligt.

Der Objektkredit setzt sich wie folgt zusammen:

a) Erstellungskosten, einschliesslich Ausbau Kindergarten/Hort Fr. 93 140 000

b) Landkosten (Richtlinienwert für den gemeinnützigen Wohnungsbau), enthaltend auch die Grundstücksbereitstellungskosten Fr. 100 100 000

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend den Änderungen des Baukostenindex zwischen der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2012) und der Bauausführung.

2. der Stadtrat ermächtigt, nach Rechtskraft dieses Beschlusses in eigener Kompetenz alle für den Vollzug notwendigen Projektänderungen, Anpassungen, Rechtshandlungen und Entscheide zu treffen, soweit das Grundkonzept und der Kreditrahmen gemäss dieser Vorlage eingehalten werden. Sodann wird er ermächtigt, nach Abschluss des Gesamtprojekts die Investitionskosten aufgrund der Bauabrechnung stadintern den einzelnen Kostenstellen definitiv zu belasten.

Empfehlung

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

Der Gemeinderat stimmte am 10. April 2013 mit 89:22 Stimmen zu.

Informationen

Weitere Informationen und Aktenaufgabe im Stadthaus, Stadthausquai 17, 8001 Zürich, Büro 231, 2. Stock

Blinde, seh- oder lesebehinderte Stimmberechtigte können die Abstimmungszeitung als DAISY-Hörzeitschrift abonnieren: Tel. 044 412 30 69.