

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 13. September 2017

721.

Finanzdepartement, Areal Hardturm, Gewährung von Baurechten für die Realisierung eines Fussballstadions, von gemeinnützigem Wohnungsbau und zwei Hochhäusern, Übertragung von zwei Grundstücken ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit und Einnahmeverzicht

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Gegenstand dieser Vorlage ist die Realisierung eines Fussballstadions, von zwei Hochhäusern und gemeinnützigem Wohnungsbau auf dem städtischen Areal Hardturm. Die Ermöglichung dieses privaten Vorhabens setzt Folgendes voraus:

- Gewährung eines Baurechts an die Stadion Züri AG für ein städtisches Grundstück (Baufeld bzw. Teilgebiet B) mit einer Fläche von 29 580 m², einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 30 000.– pro Jahr für den Bau eines Fussballstadions
- Gewährung eines Baurechts an die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) für ein städtisches Grundstück (Baufeld bzw. Teilgebiet A) mit einer Fläche von 10 120 m², einer Dauer von 62 Jahren, mit Option zur zweimaligen Verlängerung um je 15 Jahre, und einem provisorischen Baurechtszins von Fr. 181 268.– pro Jahr für den gemeinnützigem Wohnungsbau
- Gewährung eines Baurechts an die Credit Suisse Funds AG, die SIAT Immobilien AG und die INTERSWISS Immobilien AG im Miteigentum für ein städtisches Grundstück (Baufeld bzw. Teilgebiet C1) mit einer Fläche von 6165 m², mit einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 494 274.– pro Jahr für den Bau eines Hochhauses
- Gewährung eines Baurechts an die Credit Suisse Anlagestiftung für ein städtisches Grundstück (Baufeld bzw. Teilgebiet C2) mit einer Fläche von 8750 m², einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 505 726.– pro Jahr für den Bau eines Hochhauses
- Übertragung der Teilgebiete A und B vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (Objektkredit von Fr. 50 158 230.–)
- Jährlich wiederkehrender Einnahmeverzicht von Fr. 1 726 660.– infolge eines reduzierten Baurechtszinses für Teilgebiet C (im Finanzvermögen verbleibend)



Abb. 1: Parzellierung des Areals Hardturm mit Baufeldern A, B, C1 und C2

2. Ausgangslage

2.1. Frühere Zürcher Fussballstadion-Projekte

Das Areal Hardturm hat eine lange Fussballtradition. Das erste Fussballstadion wurde im Jahr 1929 eröffnet. Bis ins Jahr 2007 wurde auf dem Areal Spitzenfussball gespielt: Das Hardturmstadion war lange das Heimstadion des Grasshopper Clubs Zürich (GCZ). Das andere Zürcher Fussballstadion «Letzigrund» hatte als langjährige Spielstätte des Fussball Clubs Zürich (FCZ) ebenfalls eine Fussballtradition. 2007 wurde der Ersatzneubau hinsichtlich der Fussball-Europameisterschaft als multifunktionales Leichtathletik- und Eventstadion und nicht als eigentliche Stätte für den Fussball konzipiert und gebaut. Seit der Saison 2008 tragen beide Zürcher Fussballclubs ihre Heimspiele im «Letzigrund» aus.

Die Stadt Zürich und die Stadion Zürich AG (eine von der Credit Suisse gegründete AG) planten ab der Jahrtausendwende auf dem Areal Hardturm ein neues Fussballstadion. Unter dem Projektnamen «Pentagon» sollten dort künftig sowohl der FCZ als auch GCZ beheimatet sein. Weiter war eine Mantelnutzung geplant. Im September 2003 stimmte die Bevölkerung dem Gestaltungsplan und der Beteiligung an der Stadion Zürich AG mit grosser Mehrheit zu. Das Projekt wurde jedoch von verschiedenen Seiten mit rechtlichen Mitteln bekämpft, sodass sich die Planung dahinzog. Der Widerstand richtete sich gegen die Mantelnutzung des Stadions mit einem Einkaufszentrum und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Gebäudevolumen und den Verkehr. Die Credit Suisse als Hauptaktionärin der Stadion Zürich AG entschied das gemeinsame Projekt eines multifunktionalen Stadions nicht mehr weiterzuverfolgen. Schliesslich verkaufte sie im Jahr 2010 ihre Grundstücke auf dem Areal an die Stadt Zürich – mit einem Rückkaufsrecht bis 2035, falls das Areal nicht für den Bau eines Sportstadions genutzt würde.

Die Stadt lancierte daraufhin das Projekt neu: Im Herbst 2011 starteten zeitgleich die beiden Architekturwettbewerbe «Stadion Zürich» und «Wohnungsbau». Parallel dazu wurden die Sonderbauvorschriften für dieses Areal erarbeitet. Diese sollten den bestehenden privaten und noch heute gültigen Gestaltungsplan «Stadion Zürich» ersetzen. Die Sonderbauvorschriften wurden bis dato jedoch nicht in Kraft gesetzt.

Im Herbst 2013 sagten die Stimmberechtigten knapp Nein zur städtischen Finanzierung des Fussballstadions, die Finanzierung des Wohnungsbaus hingegen wurde deutlich angenommen (GR Nr. 2012/370). Der Wohnungsbau selbst war jedoch an eine Annahme der Finanzierung des Stadion-Projekts gekoppelt, weshalb beide Projekte nicht weiterverfolgt werden konnten.

2.2. Investoren-Studienauftrag

Nach dem Nein der Stimmberechtigten zu einem städtisch finanzierten, neuen Fussballstadion setzte der Stadtrat auf die Initiative von privaten Investorinnen und Investoren und schrieb zusammen mit der Firma Helbling Beratung + Bauplanung AG im September 2015 einen selektiven Investoren-Studienauftrag aus. Für die Durchführung dieses Studienauftrags hat der Gemeinderat Ausgaben von einer Million Franken genehmigt. Mit dem gewählten Vorgehen bekräftigte der Stadtrat seine Haltung, die er nach der Abstimmung zum Ausdruck gebracht hatte: Die Stadt selber plant kein neues Fussballstadion. Sie ist jedoch bereit, privaten Investorinnen und Investoren den Weg zu ebnen – nicht zuletzt deshalb, weil viele Gegnerinnen und Gegner der Vorlage betont hatten, sie seien nicht grundsätzlich gegen ein neues Fussballstadion, sondern lehnten dieses wegen der aus ihrer Sicht zu hohen Kosten für die Stadt ab. Gleichzeitig behielt sich der Stadtrat vor, auf ein privates Projekt zu verzichten, falls es sich als politisch nicht realisierbar erwiesen hätte.

Im Studienauftragsprogramm wurde die Aufgabe wie folgt skizziert: Der gesamte Bearbeitungsperimeter von 54 619 m² steht für die folgenden Teilprojekte zur Verfügung:

- Ein Fussballstadion für 18 000 Zuschauer/innen bei nationalen und 16 000 Zuschauer/innen bei internationalen Spielen: Die neue Arena wird das Heimstadion sowohl für den FCZ als auch für den GCZ. Es wird empfohlen, dass der Betrieb des Stadions durch eine den beiden Fussballclubs gehörende Betriebsgesellschaft geführt wird.
- Die von den Stimmberechtigten bewilligte Wohnsiedlung (gemeinnütziger Wohnungsbau) oder ein adäquater Ersatz mit 14 700 m² Hauptnutzfläche. Eine Abparzellierung dieses Objekts muss möglich sein, die Wohnüberbauung muss spätestens nach Bauvollendung in das Eigentum einer anerkannten gemeinnützigen Trägerschaft übergehen.
- Ein Investorenprojekt: Der/die Bieter/in hat die Möglichkeit, auf dem Bearbeitungsperimeter ein Investorenprojekt nach seinen Bedürfnissen zu erstellen und zu nutzen. Mit diesem Projekt hat der/die Bieter/in die Möglichkeit, die notwendige Rendite zu erwirtschaften.

Die Studienauftragsziele beinhalteten folgende drei Hauptaspekte:

- Ein zukunftsweisendes Projekt bezüglich Städtebau, Architektur, Quartierverträglichkeit, Bautechnik und Aussenraum
- Wirtschaftliche Projekte: Die Stadt Zürich beteiligt sich weder an den Investitionen noch am Betrieb; seitens der Stadt wird ein marktüblicher Baurechtszins angestrebt; das Gesamtprojekt soll in sich nachhaltig wirtschaftlich sein und auf einem nachvollziehbaren Businessplan basieren
- Ökologisch nachhaltige Projekte in den Bereichen Betrieb und Umwelt

Fünf Bierterteams reichten ihre Unterlagen Ende Mai 2016 ein. Die Jurierung fand Ende Juni/Anfang Juli 2016 statt. Die beste Lösung erarbeitete gemäss Beurteilungsgremium das Team «Ensemble» mit den beiden Investorinnen HRS Investment AG und Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse, der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) sowie Pool

Architekten, Caruso St John Architects, Boltshuser Architekten und Studio Vulkan Landschaftsarchitekten. In der Folge hat der Stadtrat Mitte Juli 2016 dieses Team mit der Weiterbearbeitung des Projekts beauftragt.

2.3. Gründe für ein reines Fussballstadion

Das 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. Die Zürcher Heimclubs und die Fussballfans fordern deshalb seit Jahren ein reines Fussballstadion in der Stadt Zürich.

Ein reines Fussballstadion mit einer stimmungsvollen Fanatmosphäre durch entsprechend enge Anordnung von Spielfeld und Zuschauerrängen soll nicht nur mehr Zuschauerinnen und Zuschauer ins Stadion bringen, sondern wirkt sich auch positiv auf die Sponsoringmöglichkeiten der Clubs aus. Die Vermarktungsrechte, wie Naming Right, Catering und Lieferantenverträge, werden neu bei den beiden Fussballclubs FCZ und GCZ liegen. Der VIP-Bereich – eine wichtige Ertragsquelle in modernen Fussballstadien – wird deutlich verbessert. Die wirtschaftliche Basis der Clubs sollte sich durch diese Rahmenbedingungen verbessern.

2.4. Nutzungskonzept Stadion «Letzigrund»

Das Stadion «Letzigrund» kann den Auszug der beiden Fussballvereine verkraften, denn das Stadion könnte vermehrt und flexibler für Konzerte oder andere Events genutzt werden. Als Trainingszentrum des Leichtathletik-Clubs Zürich, mit bis zu vier Open-Air-Konzerten, vermehrt mittleren und kleinen Anlässen sowie dem internationalen Leichtathletikmeeting dürfte der künftige Betrieb ungefähr die gleichen jährlichen Nettokosten wie der aktuelle Betrieb zur Folge haben (jährlich rund 9 Millionen Franken).

3. Projekt «Ensemble»

3.1. Städtebau und Architektur

Das Areal Hardturm liegt an bedeutsamer Lage am westlichen Stadtein- bzw. -ausgang und bildet von Westen kommend den Auftakt des Gebiets Zürich-West. Es spielt eine bedeutende Rolle entlang der Pfingstweidstrasse, da ihm sowohl die Funktion als Schlussstein des Entwicklungsgebiets als auch des Eingangstors in die Stadt zukommt.

In seiner Umgebung finden sich unterschiedlichste Bautypologien: Grosse Bauten entlang der Pfingstweidstrasse, wie das Fernmeldezentrum, der Engrosmarkt und die Migros Herdern, bis hin zu kleinen Reihenhäusern und Blockrandstrukturen an der Hardturm- und Förrlibuckstrasse (à-Porta-Bauten, Bernoulli-Siedlung).

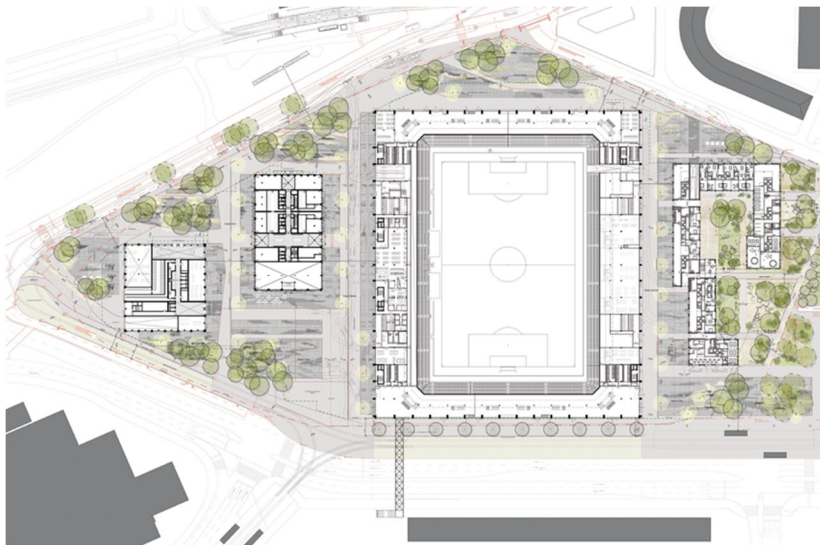


Abb. 2: Situationsplan

Der achtgeschossige Genossenschaftsbau reiht sich betreffend Nutzung und Geometrie in die in den letzten Jahren entstandenen, gemischt genutzten Bauten des Hardturm-Parks an der Pflingstweidstrasse ein. Die zwei Hochhäuser setzen an der westlichen Spitze des Areals einen markanten Akzent.

Genossenschaftsbau, Stadion und Hochhäuser harmonieren gut miteinander und bilden vielfältige Aussenräume: Plätze und gassenartige Querverbindungen mit belebten Erdgeschossnutzungen und entlang der Hardturmstrasse baumbestandene Kiesinseln. Die Genossenschaftssiedlung verfügt über einen halbprivaten Gartenhof, der den Anwohnern als gemeinschaftlicher Freiraum dient.

Das Stadion ist von der Tragkonstruktion her ein einfacher Industriebau, der mit einer Fassade aus Glasbausteinen und bespielbaren Screens attraktiv gestaltet wird.



Abb. 3: Sicht von Nordwesten auf das Areal Hardturm mit der geplanten Überbauung

3.2. Fussballstadion

Das Fassungsvermögen des Stadions beläuft sich auf rund 18 000 Zuschauerinnen und Zuschauer (Sitz- und Stehplätze) für nationale Meisterschaftsspiele und rund 16 000 Zuschauerinnen und Zuschauer (reine Sitzplätze) für internationale Spiele. Das Stadion wird für den Spielbetrieb der beiden Zürcher Fussballvereine GCZ und FCZ genutzt. Darin enthalten sind sämtliche Meisterschaftsspiele der Super- oder Challenge-League, Cupspiele, Freundschaftsspiele und internationale Spiele der Europa-League oder Champions-League. Darüber hinaus können im Stadion Verbandsspiele stattfinden. Dies betrifft vor allem den Schweizer Cupfinal, aber auch Spiele der Schweizer Fussballnationalmannschaften (A-Nationalmannschaft, U21-Nationalmannschaft und Spiele der Frauen-Nationalmannschaft).

Nebst den traditionellen Sitz- und Stehplätzen verfügt das Stadion über einen grosszügigen VIP-Gäste-Bereich. Er ist unterteilt in Logen, Business-Club und Donatoren-Lounges. Ausserhalb der Veranstaltungstage, dies betrifft rund 320 Tage im Jahr, trägt das Stadion und insbesondere dessen Sockelbereich mit Gastronomie oder Kleinläden zur Belebung des Quartiers bei. So sind die Erdgeschossflächen für Gewerbenutzungen vorgesehen. Die Flächen im Obergeschoss können ausserhalb des Spielbetriebs an Dritte vermietet werden. Ausgeschlossen sind jedoch Grossveranstaltungen.

Es ist geplant, dass GCZ im Norden seine Fankurve hat und der FCZ im Süden seine Heimkurve. Das würde bedeuten, dass die Gästefans, die sich vom Bahnhof Altstetten über eine Passerelle ins Stadion begeben, bei einem GCZ-Heimspiel in einen Südsektor geleitet werden. Bei einem FCZ-Heimspiel begeben sich diese über einen Verbindungskorridor auf die Nordseite. Die Anordnung der Heimkurve des FCZ im Süden anstatt im Norden führt zu einem Mehraufwand für die Polizei, die für die Fantrennung ausserhalb des Stadions zuständig ist. Die Vereinbarungen mit GCZ und FCZ über die Verrechnung der Polizeikosten müssten bei Zustandekommen des vorliegenden Projekts aufgrund der neuen Ausgangslage in jedem Fall angepasst und allfällige zusätzliche Mehrkosten würden den Clubs mindestens teilweise auf-erlegt werden.



Abb. 4: Aussenansicht Fussballstadion



Abb. 5: Fussballstadion innen

3.3. Hochhäuser

In den zwei Hochhäusern entstehen rund 600 Wohneinheiten (2,5- bis 4,5-Zimmer- Mietwohnungen) im mittleren Preissegment. Der Wohnungsmix sieht ausserdem auch zahlreiche Clusterwohnungen vor. In den Sockelgeschossen sind bis und mit dem vierten Obergeschoss Atelier- und Gewerbeflächen geplant. Diese werden an kleine und mittlere Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Handwerk, Gesundheit, Bildung und Sport vermietet. Durch ihre öffentliche Zugänglichkeit tragen sie zur zusätzlichen Belebung des Quartiers bei.

3.4. Gemeinnütziger Wohnungsbau

Das Projekt für den gemeinnützigen Wohnungsbau der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) umfasst 174 preisgünstige Wohnungen mit Wohnraum für gegen 500 Personen. Eine freitragende 4,5-Zimmer-Wohnung mit 94 m² kostet rund Fr. 1650.– pro Monat einschliesslich Nebenkosten. Rund ein Drittel der Wohnungen wird zusätzlich subventioniert. Weiter sind ein Doppelkindergarten, ein Gemeinschaftsraum sowie Atelier- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss geplant. Veloabstellplätze werden in genügender Zahl angeboten und als Kompensation für die Parkplatzreduktion sind Sharing-Lösungen angedacht.

3.5. Freiraum

Die drei Plätze um das Stadion dienen einerseits den Fans als Treffpunkt vor einem Spiel und andererseits als Alltags- und Erholungsraum für das Quartier. Ein durchgehender Belagsteppich strukturiert die Fläche zwischen den Bauten und bindet die unterschiedlichen Nutzungen so zu einem Ganzen zusammen. Der Belag ist kleinteilig strukturiert, als Grünfläche gestaltet und mit Baumpflanzungen bereichert. Über ausgekieste Fugen ist der Belag sickerfähig und entsprechend durchlässig, gleichzeitig ist er für die Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velofahrerinnen und Velofahrer begeh- und befahrbar. Im Anschluss an den Park um die Sportanlage Hardhof ist das Areal von dichten hochstämmigen Baumgruppen durchsetzt. Der Genossenschaftsbau der ABZ fasst räumlich einen eigenen Hofbereich. Dieser dient den Bewohnerinnen und Bewohnern als gemeinschaftlicher Gartenraum mit Spielflächen.

3.6. Erschliessung und Parkierung

Das Areal ist durch die Tramhaltestellen Hardturm und Bernoullihäuser (Linie 8 und 17) sowie Sportweg und Aargauerstrasse (Linie 4) und auch die sich in Gehdistanz befindenden S-Bahnstationen Hardbrücke und Altstetten ins umliegende ÖV-Netz eingegliedert. Das Areal Hardturm liegt zwischen den regionalen Velorouten an der Pflingstweid- und der Hardturmstrasse. Eine dritte regionale Route wird auf Höhe des Areals entlang der Limmat geführt. Gemeinsam mit den nahe gelegenen Brücken über das Gleisfeld und die Limmat gewährleisten die genannten Routen eine optimale Erreichbarkeit des Areals für den Veloverkehr. Das Areal selber weist durch die Freiraumgestaltung zwischen Stadion und Wohnbauten eine hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr auf.

Das Areal Hardturm liegt in unmittelbarer Nähe zum Autobahnzubringer der A1 zwischen Pflingstweidstrasse, Hardturmstrasse/Bernerstrasse und Förlibuckstrasse. Für den motorisierten Individualverkehr wird das Areal über zwei Tiefgaragenzufahrten, von der Förlibuckstrasse (Genossenschaftsbau) und vom Knoten Bernerstrasse/Pflingstweidstrasse (Hochhäuser und Stadion) erschlossen. Sowohl Anlieferung als auch Zufahrt von veranstaltungstypischen Fahrzeugen (Medienfahrzeuge, Blaulicht usw.) erfolgen von der Hardturmstrasse.

Die zwei Tiefgaragen verfügen insgesamt über rund 680 Parkplätze, wovon rund 70 Parkplätze für den Genossenschaftsbau zur Verfügung stehen. Nur im Veranstaltungsbetrieb dürfen die übrigen rund 610 Parkplätze für das Stadion und die Hochhäuser vollumfänglich benützt werden. Für den Veranstaltungsbetrieb ist der Nachweis weiterer Parkplätze ausserhalb des Areals erforderlich. Im Normalbetrieb stehen für Stadion und Hochhäuser rund 550 Parkplätze zur Verfügung. Für die Teilgebiete A und C (Genossenschaftsbau und Hochhäuser) ist ein Mobilitätskonzept für autoarmes Wohnen vorgesehen.

Auf dem ganzen Areal sind gemäss Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, AS 741.500) ganzjährig rund 2450 Velo-Abstellplätze im Erd- und Untergeschoss des Genossenschaftsbaus und der Hochhäuser sowie im Aussenraum angeordnet. Die Abstellplätze werden entweder ebenerdig oder über Lifte erreicht. Im Spielfall werden zusätzlich 500 temporäre Velo-Abstellplätze dezentral auf dem Gelände angeordnet.

Planungsrechtlich verbindliche Regelungen zur Parkierung werden im privaten Gestaltungsplan basierend auf der gültigen Parkplatzverordnung getroffen.

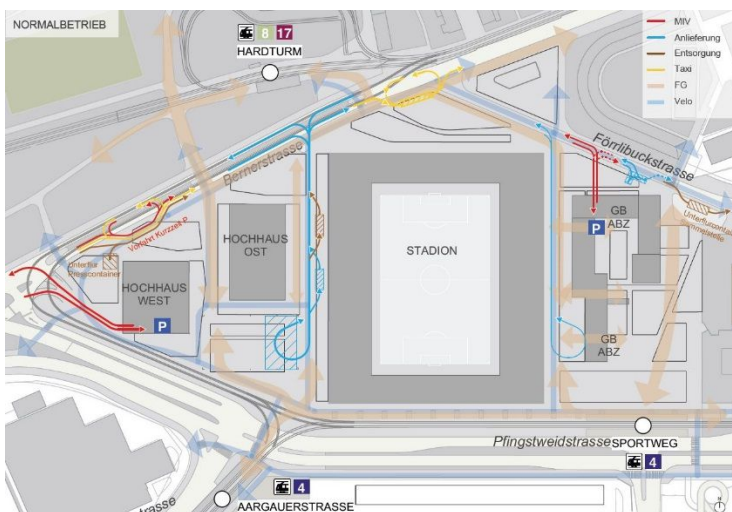


Abb. 6: Erschliessung des Areals im Jahr 2022 gemäss heutigem Planungsstand (Abbildung im Normalbetrieb)

3.7. Sicherheit

Die Sicherheit im Stadion entspricht den Vorgaben der Swiss Football-League und den Auflagen der verantwortlichen Behörden. Bei jedem Spiel sind Überwachungskameras im Stadioninnern und im Aussenbereich (nähere Umgebung) im Einsatz. Das Sicherheitskonzept der Fussballclubs definiert pro Spiel sowohl die personellen Ressourcen (z. B. Stewardessen oder Stewards) als auch bauliche und technische Massnahmen im Stadion (z. B. Sektorentrennungen).

Das Sicherheitskonzept ist integraler Bestandteil der Veranstaltungsbewilligung. Es wird je nach Klassifikation eines Spiels (kein Risiko-Spiel bis zu Hoch-Risiko-Spiel) sowie nach aktueller Gefährdungslage in Absprache zwischen den für die Sicherheit verantwortlichen Akteurinnen oder Akteuren (Stadionbetreiber, Blaulichtorganisationen, private Sicherheitsdienste, Fussballclubs usw.) angepasst. Das Sicherheitskonzept ist von den verantwortlichen Behörden zu genehmigen.

Die Umgebung von Stadion, Hochhäusern und Genossenschaftsbau ist so gestaltet, dass sich Personen auch während eines Spiel sicher auf dem Areal bewegen können. Falls nötig können Blaulichtorganisationen jederzeit eingreifen, das Areal ist entsprechend organisiert. Die Zugangs- und Eingangsbereiche des Stadions sowie der TV-Parkplatz werden an den Spieltagen videoüberwacht. Die verschiedenen Nutzergruppen (Anwohnende und Besuchende, Verkehrsteilnehmende auf angrenzenden Strassen sowie Fussballfans) durch bauliche und technische Massnahmen voneinander getrennt.

3.8. Schattenwurf

Der baurechtlich relevante 2-Stunden-Schatten der Hochhäuser tangiert keine anliegenden Wohngebäude.

3.9. Lärmemissionen durch Strassen- und Sportlärm

Das Areal wird durch die umliegenden Strassen mit Lärm belastet. Massgeblich für die Lärmbelastung sind die Pfingstweidstrasse, die Aargauerstrasse und die Bernerstrasse sowie der Anschluss zur Autobahn. Auf die Lärmbelastung wird beim Genossenschaftsbau durch eine lärmoptimierte Gebäudeform sowie Grundrissanordnungen, beim Hochhaus West mit einer der Lärmbelastung entsprechenden Nutzungsanordnung und optimierten Grundrissanordnungen reagiert.

Durch die Fussballspiele im Stadion werden die Gebäude mit Sportlärm belastet. In erster Linie betroffen sind die stadionzugewandten Fassaden des östlichen Hochhauses sowie des Genossenschaftsbaus. Auch hier konnte die Belastungssituation mit gezielten Optimierungen an den Grundrissanordnungen verbessert werden. Im Rahmen der Planung wurde auf sämtliche in der bestehenden Bauvolumetrie und Nutzungsauslegung möglichen Anforderungen planerisch reagiert.

Das Projekt wird dennoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgrund der teilweisen Überschreitung der Lärmgrenzwerte auf Ausnahmebewilligungen des Kantons gemäss Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41) angewiesen sein.

3.10. Nachhaltigkeit und Energie

Die Wohn- und Geschäftsräume orientieren sich je nach Nutzung am SIA Merkblatt 2040. Der SIA-Effizienzpfad Energie bildet die Basis für die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich. Für die Projektentwicklungsphase wurden als Referenz die Energiewerte der Minergie-Standards verwendet (Genossenschaftsbau: Minergie-P-Eco-Standard, Stadion:

Minergie-P-Standard (geheizte Räume), Hochhäuser: Minergie-P-Standard). Hierfür wird für die Heizzwecke die Abwärme aus den Gebäuden wiederverwendet. In den Hochhäusern kommt ausserdem eine Wärmerückgewinnung aus dem Abwasser durch eine Abwasserwärmepumpe zum Einsatz. Als externer Wärmelieferant ist ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich vorgesehen. Eine Nutzung von Erdwärme oder Grundwasser ist aufgrund der Schutzzone nicht möglich. Eine aktive Kühlung ist nur in den VIP-, Gewerbe- und Restaurantbereichen des Stadions sowie im Sockel der Hochhäuser vorgesehen. Die Abwärme der Kühlung wird primär ins Heizungsnetz eingespeist und so in den Gebäuden wiederverwendet. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit wird möglichst viel der benötigten Elektrizität mittels Solarstromanlagen vor Ort erzeugt.

3.11. Auswirkungen auf Infrastrukturanlagen

Aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung sowohl für den motorisierten Individual- wie auch den öffentlichen Verkehr hat der generierte Zusatzverkehr keinen massgeblichen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsinfrastrukturen. Die beschränkte Anzahl von Parkplätzen trägt wesentlich dazu bei, dass keine zusätzlichen Überlastungen auf den umliegenden Strassen auftreten. Das öffentliche Verkehrsnetz (Tramlinien 4, 8 und 17) sowohl auf der Hardturm- wie auch auf der Pfingstweidstrasse kann den zusätzlichen Pendlerverkehr absorbieren.

Vom Areal Hardturm her ist mit rund 110 schulpflichtigen Kindern zu rechnen. Sie werden voraussichtlich alle im neuen Pfingstweidenschulhaus zur Schule gehen.

4. Baurechtsverträge und Finanzierungsmodell

4.1. Vertragskonstrukt

Die Stadt Zürich gewährt vier Baurechtsverträge über eine Laufzeit von 92 Jahren an die ABZ (Teilgebiet A), die Stadion Züri AG (Teilgebiet B) und an die Credit Suisse Funds AG, SIAT Immobilien AG, INTERSWISS Immobilien AG im Miteigentum (Teilgebiet C1) sowie die Credit Suisse Anlagengestiftung (Teilgebiet C2). Die Baurechtsnehmenden entrichten einen jährlichen Baurechtszins, der sich alle fünf Jahre dem durchschnittlichen Zinssatz und der Teuerung anpasst.

Die Genossenschaft vermietet nach Massgabe des genossenschaftlichen Ansatzes ihre Wohnungen und gewerblichen Flächen an die künftigen Nutzerinnen und Nutzer. Auf dem Teilgebiet C werden Wohnungen und Gewerbeflächen zu marktüblichen Konditionen vermietet. Die Stadion Züri AG vermietet der Betriebsgesellschaft (bestehend aus den beiden Fussballvereinen GCZ und FCZ) das Stadion zu analogen Konditionen wie im heutigen Stadion «Letzigrund», mit der wesentlichen Ausnahme, dass die Vermarktungs- und Drittmietrechte allein bei der Betriebsgesellschaft liegen. Beiliegend zum Mietvertrag wird der ordentliche Unterhalt und die Instandhaltung und -setzung des Stadions zwischen den beiden Parteien für die jeweilige Mietdauer festgehalten. Die finanzielle Tragfähigkeit der beiden Unternehmen Stadion Züri AG und Betriebs AG wurde im Rahmen eines umfassenden Businessplans während des Studienauftragsverfahrens präsentiert und gemäss Einschätzung von Expertinnen oder Experten nachgewiesen.

Die Baurechtsnehmenden schliessen einen abgeschlossenen Pauschalwerkvertrag mit der Totalunternehmerin HRS Real Estate AG ab. Diese ist verpflichtet, für allfällige Kostenüberschreitungen vollumfänglich aufzukommen. Die Stadt Zürich trägt kein Kostenrisiko.

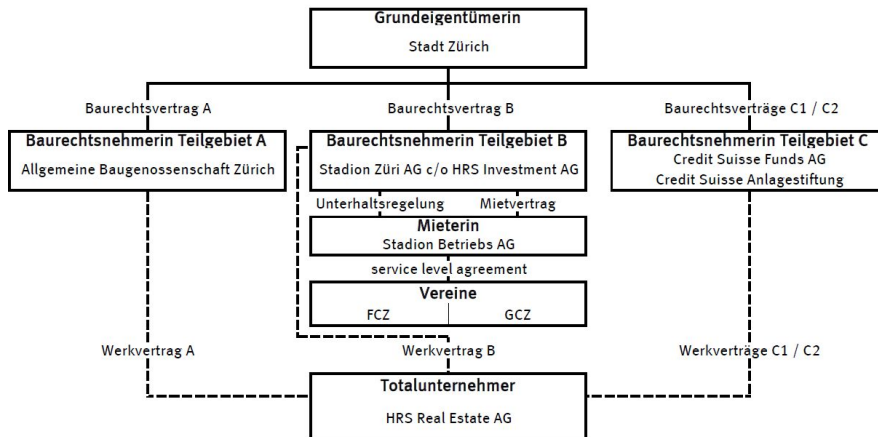


Abb. 7: Vertragsmodell

4.2. Investitionskosten und Finanzierung der privaten Bauherrschaft

Die gesamten privaten Investitionen für den gemeinnützigen Wohnungsbau, das Fussballstadion sowie die beiden Hochhäuser belaufen sich einschliesslich Mehrwertsteuer auf 569 Millionen Franken. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht nach Baukostenplan (BKP) und Teilprojekt:

		Teilgebiet A Genossenschaft	Teilgebiet B Stadion	Teilgebiet C Hochhäuser
BKP 0	Grundstück	0.4 Mio.	2.1 Mio.	0.8 Mio.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	0.7 Mio.	3.9 Mio.	10.2 Mio.
BKP 2	Gebäudekosten	48.2 Mio.	74.4 Mio.	330.8 Mio.
BKP 3	Betriebseinrichtungen	0.0 Mio.	2.4 Mio.	0.0 Mio.
BKP 4	Umgebungskosten	2.6 Mio.	2.6 Mio.	5.1 Mio.
BKP 5	Baunebenkosten	2.7 Mio.	10.6 Mio.	27.9 Mio.
BKP 9	Ausstattung	0.0 Mio.	1.4 Mio.	0.0 Mio.
I BK	Baukosten exkl. mwst	54.6 Mio.	97.4 Mio.	374.8 Mio.
MwSt	Mehrwertsteuer, 8.00%	4.4 Mio.	7.8 Mio.	30.0 Mio.
II BK	Baukosten inkl. mwst	59.0 Mio.	105.2 Mio.	404.8 Mio.

Abb. 8: Übersicht BKP nach Teilgebiete

Der den Baurechtsverträgen zu Grunde liegende Landwert bzw. Baurechtszins wurde so festgelegt, dass das Gesamtprojekt mit seinen drei Teilprojekten, insbesondere aber der Bau und Betrieb des Fussballstadions wirtschaftlich tragbar ist. So wird beim Fussballstadion ein Baurechtszins aufgrund eines Landwerts von Fr. 1 333 333.– vereinbart, um damit einen selbsttragenden Betrieb des Fussballstadions zu ermöglichen. Zudem wurde in den zwei Baurechtsverträgen der Hochhäuser der Baurechtszins basierend auf einem reduzierten Landwert von Fr. 44 444 444.– festgelegt. Diese vertraglichen Landwerte ergeben sich durch die Kapitalisierung der vereinbarten Baurechtszinsen kapitalisiert zu 2,25 Prozent (vgl. Erwägung Ziff. 5 nachfolgend). Im Ergebnis ermöglicht die Stadt Zürich als Landeigentümerin über den tiefen Landwert der Hochhäuser die Erstellung des Fussballstadions. Die Verwendung der resultierenden Projektabgeltung für die Finanzierung der Erstellung des Fussballstadions wird durch eine separate Sicherstellungsvereinbarung zwischen der Grundeigentümerin, der Stadion Züri AG und der HRS Real Estate AG sichergestellt.

Finanziert werden die verschiedenen Teilprojekte im Detail wie folgt:

Fussballstadion

Der Stadionbau wird mittels eines langfristigen und unverzinslichen Darlehens der HRS Investment AG finanziert. Entsprechend wächst das Darlehen während der Bauphase analog zum Wert der Anlagen im Bau. Nach Fertigstellung des Stadions leistet die HRS Investment AG einen einmaligen Forderungsverzicht auf dem Darlehen in Höhe von 85,2 Millionen Franken. Die Höhe entspricht der einmaligen Abschreibung, die so berechnet wurde, dass es der Stadionsgesellschaft möglich sein wird, langfristig überlebensfähig zu sein. Nach dem Forderungsverzicht beläuft sich das Darlehen noch auf 20 Millionen Franken.

Die Stadion Zürich AG wurde bereits 2016 mit einem Startkapital von Fr. 100 000.– gegründet. Bei Inbetriebnahme des Stadions ist eine Kapitalerhöhung bei der Stadion Züri AG auf 10 Millionen Franken geplant, womit eine einmalige Tilgung des Darlehens um 9,9 Millionen Franken erfolgen kann. Das verbleibende Darlehen von 10,1 Millionen Franken wird danach unter Beachtung des Rangrücktritts über 20 Jahre zurückbezahlt.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Der Bau wird grösstenteils mittels Hypotheken der ABZ finanziert. Möglich ist die Finanzierung über die offene Kreditlimite bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB) und bei Bedarf stehen der ABZ weitere, unbenutzte Schuldbriefe in genügender Höhe zur Verfügung. Ein weiterer Teil des Finanzierungskonzepts stellen die Subventionsdarlehen von Stadt (Wohnbauaktion 2017) und Kanton Zürich dar. Für das Projekt können Subventionsdarlehen von bis zu 6,6 Millionen Franken eingeplant werden.

Hochhäuser

Die Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse werden den Bau und Betrieb der Immobilien selbstständig finanzieren.

4.3. Betriebsmodell Fussballstadion

Eigentümerin des Stadions ist die bereits gegründete und mit Fr. 100 000.– Aktienkapital ausgestattete Stadion Züri AG. Das Aktienkapital wird bei Inbetriebnahme des Fussballstadions auf 10 Millionen Franken erhöht. Die Stadion Züri AG ist eine reine Immobiliengesellschaft und gegenüber der Grundeigentümerin Stadt Zürich für die Baurechtszinsabgabe verantwortlich. Die Stadion Züri AG verpflichtet sich, einen Erneuerungsfonds sowie Rückstellungen für die Instandhaltung des Stadions zu bilden. Dieser wird pro Jahr mit Fr. 550 000.– geäufnet. Die Stadion Züri AG vermietet das vollumfänglich ausgerüstete und betriebsbereite Stadion der am 13. Juli 2017 gegründeten Stadion Betriebs AG (nachfolgend Betriebs AG).

Die Betriebsgesellschaft FCZ AG und die Neue Grasshopper Fussball AG übernehmen je 49 Prozent des Aktienkapitals der Stadion Betriebs AG. Die restlichen 2 Prozent hält die MFT Meier Finanz-Treuhand AG von Daniel Meier, Präsident von Pro Sport Zürich. Einsitz in den Verwaltungsrat der Betriebs AG nehmen jeweils der Präsident oder die Präsidentin und der Geschäftsführer oder die Geschäftsführerin der beiden Fussballclubs sowie Daniel Meier. Der Betrieb des Fussballstadions wird vollumfänglich durch die Betriebs AG sichergestellt. Diese mietet das Stadion von der Besitzerin zu einem festgelegten Mietzins, zuzüglich Mietzinspauschalen und erfolgsabhängiger Mietzinserträge.

Die Verantwortlichkeiten zwischen der Stadion Züri AG und der Betriebs AG werden in einer verbindlichen Beilage zum Mietvertrag festgelegt. Der Unterhalt sowie die Erneuerung der unterschiedlichen Elemente fallen nach Übergabe und je nach Position bei der Stadion Züri AG

oder der Betriebs AG an. Grundsätzlich ist die Stadion Züri AG ausschliesslich für den Unterhalt der strukturellen Bauelemente, wie beispielsweise die Betonelemente der Stadionhülle oder die Metallgitter, verantwortlich. Die Instandhaltung und Betriebsbereitschaft des Stadions ist breiter gefasst, wobei auch hier grundsätzlich gilt, dass kurzlebige Elemente von der Betriebs AG erneuert werden müssen. Darunter fallen insbesondere auch die IT-Anlagen (Ticketing-Systeme, Drehkreuze usw.).

Die Betriebs AG bewirtschaftet das Stadion während 365 Tagen und organisiert sämtliche nationale und internationale Spiele. Ebenso ist das Unternehmen für die Aufwände im Rahmen des Gesamtspielbetriebs verantwortlich. Der Betriebs AG obliegt auch die Kommerzialisierung des Stadions. Darin enthalten sind sämtliche stadionspezifischen Erträge (Ticketeinnahmen, Logeneinnahmen, Cateringeinnahmen usw.) und Aufwände (Personal, Sicherheit usw.). Zudem vermarktet die Betriebs AG die stadionbetriebseigenen Partnerinnen und Partner, die sich vor allem aus Zulieferantinnen und Zulieferanten zusammensetzen.

Des Weiteren vermarktet die Betriebs AG die FCZ/GCZ-gemeinsamen Werbepartnerschaften (Fixbanden usw.). Der Nettoertrag aus dem Stadionbetrieb soll – nach entsprechenden Rückstellungen und Begleichung sämtlicher Verpflichtungen aus der Betriebs AG – den beiden Clubs gemäss einem noch zu definierenden Verteilschlüssel am Saisonende gut geschrieben werden.

4.4. Baurechtsverträge

Die vier am 31. August 2017 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträge weisen folgende wesentliche Bestimmungen auf:

a. Baurechtsvertrag Fussballstadion

Fläche	Die Stadt räumt der Stadion Züri AG an einer rund 29 580 m ² messenden Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. IQ6994, Hardturm-/Förlibuck-/Pfungstweidstrasse, Industriequartier ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
Dauer Baurecht	Das Baurecht dauert 92 Jahre ab grundbuchlichem Vollzug.
Baurechtszins	Der Baurechtszins beträgt Fr. 30 000.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 1 333 333.– und einem anfänglichen Durchschnitts-Zinssatz von 2,25 Prozent.
Heimfall	Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts sind die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen – soweit dies die Grundeigentümerin verlangt – zurück zu bauen. Eine Entschädigung seitens der Grundeigentümerin ist in keinem Fall geschuldet.
Nutzungsbeschränkung	Das Fussballstadion bzw. das Spielfeld und die Tribünen dürfen ausschliesslich für Fussball- oder andere Sportveranstaltungen verwendet werden. Sportnahe Aktivitäten können auf Gesuch vom Vorsteher / von der Vorsteherin des Finanzdepartements bewilligt werden. Ausgeschlossen sind in jedem Fall Konzertveranstaltungen, Party-/Clubveranstaltungen oder ähnliches. Verletzt die Bauberechtigte die Nutzungsbestimmungen, kann die Grundeigentümerin eine Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160 ff. OR im Betrage von Fr. 100 000.– pro Veranstaltungstag fordern. Bei mehrfacher Verletzung der Nutzungsbeschränkung und nach erfolgloser Androhung auf Unterlassung kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall des Baurechts geltend machen.
Unterhaltsverpflichtung / Erneuerungsfonds	Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung während der Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten. Für das Fussballstadion ist die Bauberechtigte verpflichtet, einen zweckgebundenen Erneuerungsfonds zu führen. Dabei sind jährlich Ein-

	lagen in der Höhe von mindestens 0,5 Prozent des Gebäudeversicherungswertes des Fussballstadions vorzunehmen. Eine Anpassung dieser Quote kann vom Vorsteher / von der Vorsteherin des Finanzdepartements bewilligt werden. Aus dem Erneuerungsfonds wird die grosszyklische Substanzerhaltung des Fussballstadions ohne laufenden Unterhalt und ohne wertvermehrnde Investitionen bestritten.
Vorkaufsrecht	Der Grundeigentümerin steht im Vorkaufsfall ein limitiertes Vorkaufsrecht zu 20,0 Mio. Franken (reduziert um Fr. 243 902.– pro Jahr abgelaufener Baurechtsdauer beginnend ab dem 11. Jahr nach Vollzug des Baurechtsvertrags, lineare Abschreibung innert 82 Jahren) zu. Der Verzicht auf eine Ausübung erfolgt durch den Vorstehenden oder die Vorstehende des Finanzdepartements; für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist der Stadtrat zuständig. Die Bauberechtigte hat ein Vorkaufsrecht, zum Preise, den ein Dritter bietet. Die Ausübungsfrist beträgt 6 Monate.
<i>Naming Right</i>	<i>Die Bauberechtigte hat das Recht, den künftigen Namen des Fussballstadions zu bestimmen und zu vermarkten (Naming Right). Dieses Naming Right steht unter dem Vorbehalt einer vor der Benennung des Fussballstadions unter den Parteien abzuschliessenden und rechtsgültig bestehenden separaten Vereinbarung betreffend Kriterien und Restriktionen einer solchen Namensgebung.</i>

b. Baurechtsvertrag Gemeinnütziger Wohnungsbau

Fläche	Die Stadt räumt der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich an einer rund 10 120 m ² messenden Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. IQ6994, Hardturm-/Förrlibuck-/Pfungstweidstrasse, Industriequartier ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
Dauer Baurecht	Das Baurecht dauert 62 Jahre ab grundbuchlichem Vollzug, wobei die Bauberechtigte im Sinne einer Option zweimal ein Verlängerung um je 15 Jahre zu den dannzumal geltenden Vertragsbestimmungen verlangen kann, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentliche Interessen geltend macht.
Baurechtszins	Der Baurechtszins beträgt provisorisch, unter Annahme eines Landwerts von Fr. 9 063 394.– und eines massgebenden Zinssatzes von 2 Prozent Fr. 181 268.– pro Jahr. Die definitive Festsetzung erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn, sobald die Bauabrechnung von der Stadt genehmigt ist.
Heimfall	Die Stadt entschädigt beim Heimfall die ausgewiesenen noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer Wertvermehrungen, abzüglich allfälliger städtischen Subventionen). Massgebend für Amortisation und Einlagen in den Erneuerungsfonds ist das jeweilige Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger. Der dannzumalige Erneuerungsfonds geht an die Stadt über.
Projektentwicklung, Bauausführung und Bewirtschaftung	Die maximal zulässigen Erstellungskosten dürfen nicht überschritten werden und die Wohnungsflächen haben sich an den Mindestflächenvorgaben zu orientieren (kantonale Wohnbauförderungsverordnung, AS 841.1). Zur Verbesserung der sozialen Durchmischung hat die Bauberechtigte rund einen Drittel der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau anzubieten. Das Bauvorhaben ist im Standard von Minergie-P-Eco zu realisieren bzw. dessen Energiekennwerte sind zu erreichen. Für «Kunst und Bau»-Projekte ist 1 Prozent der Bausumme vorzusehen. Die Bauberechtigte hat die Erlasse, die für den gemeinnützigen Wohnungsbau gelten einzuhalten (unter anderem Bewirtschaftung nach Selbstkostenprinzip und Bestimmungen betreffend Belegung und Zweitwohnsitz). Die Bauberechtigte ist verpflichtet, dem Sozialdepartement auf Verlangen 1 Prozent ihres Gesamtbestandes an Wohnungen auf Stadtgebiet zu vermieten.

Doppelkindergarten	Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Stadt in der entstehenden Überbauung für einen städtischen Doppelkindergarten 1 Prozent der entstehenden Hauptnutzfläche (HNF), d. h. rund 160 m ² , unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Fläche ist der Stadt im Rohbau (Ausbau gemäss separater Regelung) während der Baurechtsdauer zu überlassen. Dazu gehört auch ein allenfalls erforderlicher Aussenraum (z. B. Hartbelag, Grünfläche als Spielplatz). Für den 1 Prozent übersteigenden Anteil der HNF bezahlt die Stadt einen Mietzins, der aufgrund der Selbstkosten berechnet wird.
Altlasten	Die fachgerechte Bereinigung der Altlasten erfolgt im Zuge des Bauvorhabens durch die Bauberechtigte. Die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung resultierenden Mehrkosten (d. h. nach Abzug der Ohnehinkosten für Aushub usw.) gehen wie bei gemeinnützigen Baurechtsabgaben üblich zu Lasten der Grundeigentümerin.
Planungskosten	Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, die weder die ABZ noch die Bauberechtigten des Investoren- oder Fussballstadionprojekts zu vertreten haben, nicht im Grundbuch eingetragen werden (z. B. Nichtgenehmigung des Baurechtsvertrags durch die zuständigen städtischen Instanzen), übernimmt die Grundeigentümerin die bis zum Abschluss der Phase Vorprojekt (SIA 102) aufgelaufenen Wettbewerbs- und Projektierungskosten von Fr. 918 000.–. Die Bauberechtigte beteiligt sich mit einer Risikosumme von pauschal Fr. 346 100.– an diesen Kosten. Falls die Bauberechtigte das Projekt vor der Vertragsgenehmigung über die Phase Vorprojekt hinaus entwickelt hat, übernimmt sie diese Aufwendungen auf eigenes Risiko.
Vorkaufsrecht	Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, die Bauberechtigte ein solches zum Preis, den ein Dritter bietet.
Zusätzliche Erfüllungsbedingung	Zusätzlich zu den bei sämtlichen Baurechtsverträgen geltenden Erfüllungsbedingungen (s. Tabelle untenstehend) muss für die Eintragung des Baurechts im Grundbuch (Vertragsvollzug) vorgängig der grundbuchliche Vollzug der Baurechtsverträge betreffend Fussballstadion und Investorenprojekt (Turm West und Ost) erfolgt sein.

c. Baurechtsvertrag Investorenprojekt Turm West mit der Credit Suisse Funds AG, SIAT Immobilien AG und der INTERSWISS Immobilien AG (Miteigentum) sowie Baurechtsvertrag Investorenprojekt Turm Ost mit der Credit Suisse Anlagestiftung

Flächen	Die Stadt räumt der <ul style="list-style-type: none"> – Credit Suisse Funds AG, SIAT Immobilien AG und der INTERSWISS Immobilien AG (Miteigentum)) an einer rund 6'165 m² messenden Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. IQ6994, Teilgebiet C₁ (Turm West) und der – Credit Suisse Anlagestiftung an einer rund 8750 m² messenden Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. IQ6994, Teilgebiet C₂ (Turm Ost) an der Hardturm-/Förrlibuck-/Pfungstweidstrasse im Industriequartier, ein selbstständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
Dauer Baurecht	Das Baurecht dauert 92 Jahre ab grundbuchlichem Vollzug.
Baurechtszins	Der jährliche Baurechtszins beträgt <ul style="list-style-type: none"> – beim Baurechtstrag mit der Credit Suisse Funds AG, SIAT Immobilien AG und der INTERSWISS Immobilien AG (Miteigentum) Fr. 494 274.25 und basiert auf einem provisorischen Landwert von Fr. 21 967 745 und einem Zinssatz von 2,25 Prozent. – beim Baurechtstrag mit der Credit Suisse Anlagestiftung Fr. 505 725.75 und basiert auf einem provisorischen Landwert von Fr. 22 476 700.– und einem Zinssatz von 2,25 Prozent.

	<p>Die definitive Festsetzung von Baurechtszins und Landwert erfolgt nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligungen für die beiden Investorenprojekte im Verhältnis der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche von Turm Ost und West. Die Summe der Baurechtszinse der beiden Investorenprojekte (Turm Ost und Turm West) beträgt bei der definitiven Festsetzung in jedem Fall insgesamt 1,0 Mio. Franken pro Jahr und basiert auf einem Landwert von Fr. 44,44 Mio. Franken für die beiden Investorenprojekte.</p>
Heimfall	<p>Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauwerke in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Massgeblich für die Bestimmung der Heimfallentschädigung ist der Marktwert der baurechtsfreien Liegenschaft exklusive Landanteil, ermittelt nach anerkannter Schätzungspraxis (z. B. dynamische Ertragswertmethode [DCF-Methode]). Die Heimfallentschädigung beträgt 80 Prozent des so ermittelten Marktwerts. Können sich die Parteien über die Heimfallentschädigung nicht innert 3 Monaten einigen, ist diese mittels eines gleichlautenden Schätzungsauftrags durch zwei gemeinsam zu bestimmende Fachpersonen/-institutionen definitiv festzulegen. Jede hat eine eigene Bewertung vorzunehmen; massgebend ist das arithmetische Mittel.</p>
Bestehende Bauwerke	<p>Die bestehenden Bauwerke auf dem Vertragsobjekt gehen mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch entschädigungslos ins Eigentum der Bauberechtigten über. Der Rückbau erfolgt durch die Bauberechtigten auf deren Kosten.</p>
Vorkaufsrecht	<p>Die Stadt und Bauberechtigten haben ein Vorkaufsrecht zum Preise, den ein Dritter bietet.</p> <p>Kein Vorkaufsfall liegt vor, wenn die Bauberechtigten das Baurechtsgrundstück ganz oder teilweise an die Credit Suisse Funds AG, handelnd für einen oder mehrere ihrer Immobilienfonds, und/oder an eine oder mehrere Immobiliengesellschaften, welche von der Credit Suisse Funds AG für einen oder mehrere ihrer Immobilienfonds gehalten werden (insbesondere SIAT Immobilien AG und/oder INTERSWISS Immobilien AG) und/oder an die Credit Suisse Anlagestiftung, handelnd für eine oder mehrere ihrer Immobilien-Anlagegruppen, übertragen.</p> <p>Die Ausübungsfrist beträgt fünf Monate.</p>
Unterbaurechte, Miteigentum und Begründung von Stockwerkeigentum	<p>Die Einräumung von Unterbaurechten ist grundsätzlich ausgeschlossen. Die Grundeigentümerin kann die Einräumung von Unterbaurechten ausnahmsweise bewilligen, wobei sie beim Entscheid über die Bewilligung frei ist und den Entscheid mit Bedingungen verbinden kann.</p> <p>Die Aufteilung des Baurechtsgrundstücks auf maximal fünf Miteigentümer ist zulässig. Die Miteigentümer sind verpflichtet, jederzeit einen einzigen Vertreter zu ernennen, welcher gegenüber der Grundeigentümerin zu Vertretung aller Miteigentümer berechtigt ist.</p> <p>Die Begründung von Stockwerkeigentum ist zulässig, wobei maximal fünf Stockwerkeigentümer zulässig sind und nur institutionelle Investoren mit einem Sitz oder einer Zweigniederlassung in der Schweiz Stockwerkeigentümer sein dürfen. Nicht zulässig ist die Begründung von Stockwerkeigentumseinheiten für einzelne Wohnungen sowie private Eigentümer. Zudem ist der Grundeigentümerin an einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten ein Vorkaufsrecht auf die ganze Dauer des Baurechts einzuräumen.</p>
Exitklausel, Aufhebung des Baurechtsvertrags	<p>Die Bauberechtigten können die entschädigungslose Aufhebung der Baurechtsverträge verlangen, sofern nicht ein Bauprojekt (Investorenprojekt mit Türmen West und Ost) mit einer minimalen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von 84 300 m², davon mindestens 75 Prozent Wohnen, realisiert werden kann, weil die Baubewilligung Auflagen und Bedingungen enthält, die zur Folge haben, dass dieses Mindestmass an aGF (davon mindestens 75 Prozent Wohnen) nicht realisiert werden kann. Das Recht zur Aufhebung kann nur gemeinsam geltend gemacht werden. Dieses Aufhebungsrecht ist innert 60 Tagen geltend zu machen, nachdem feststeht,</p>

	<p>dass die minimale anrechenbare Geschossfläche nicht erreicht wird oder der Mindestwohnanteil von 75 Prozent nicht realisiert werden kann.</p> <p>Sofern die Bauberechtigten – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht innert der vereinbarten Fristen das Gesuch um Erlass des erforderlichen Gestaltungsplans (bis Ende 2018) resp. das Baugesuch (innert 3 Jahren nach Vertragsgenehmigung) einreicht bzw. mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnt (innert 2 Jahren nach Vertragsvollzug), ist der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements) entschädigungslos aufzuheben. Die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten trägt die Bauberechtigte.</p> <p>Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich um die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung zu bemühen. Ist dies trotz Ausschöpfung von Rechtsmitteln und Vergleichsbemühungen nicht innert 5 Jahren seit der rechtskräftigen Vertragsgenehmigung möglich, hat jede Partei das Recht, die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags zu verlangen, wobei seitens der Grundeigentümerin der/die Vorstehende des Finanzdepartements zuständig ist. Solange Verfahren zur Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung, auf welche die Bauberechtigte keinen Einfluss hat, anhängig sind, besteht dieses Recht seitens der Grundeigentümerin nicht.</p> <p>Kann der Baurechtsvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden, trägt die Bauberechtigte die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten. Die Grundeigentümerin hat Anspruch auf die Übernahme des Projekts und entschädigt diesfalls die weiter verwendbaren Unterlagen angemessen.</p>
Anhängigkeit Investorenprojekt vom Projekt Stadion	Bauten im Teilgebiet C (Turm Ost und West) dürfen erst erstellt werden, wenn das Fussballstadion erstellt ist oder zeitgleich erstellt und vollendet wird.

Für alle vier Baurechtsverträge gelten folgende wesentliche Bestimmungen:

Anpassung Baurechtszins	Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre neu festgesetzt (Anpassung des Landwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 gerundeten Durchschnitts des hypothekarischen Referenzzinssatzes aus den vorausgegangenen fünf Jahren).
Bauverpflichtung / Planungskosten	<p>Grundlage für die Erstellung der jeweiligen Teilprojekte bildet das mittels Studienauftrag ausgelobte Projekt «Ensemble». Die Bauberechtigten verpflichten sich, dieses unter Beachtung der Empfehlungen des Amts für Städtebau und im Einvernehmen mit dem Amt für Hochbauten zu realisieren.</p> <p>Sämtliche bei den Bauberechtigten entstehenden Planungskosten gehen zu deren Lasten. Dies gilt auch im Falle einer Nichtgenehmigung der Baurechtsverträge durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich. (Spezialregelung für diesen Fall beim Baurechtsvertrag gemeinnütziger Wohnungsbau, s. oben)</p>
Altlasten	Das Grundstück Kat.-Nr. IQ6994 weist zwei Einträge bezüglich Ablageungsstandort und zwei Einträge bezüglich Betriebsstandort im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich auf. Die fachgerechte Bereinigung der Belastungen erfolgt im Zuge des Bauvorhabens durch die Bauberechtigten. Die Bauberechtigten tragen sämtliche Kosten, die sich aus der Bereinigung des Standorts ergeben. (Spezialregelung betreffend Mehrkosten für Altlasten beim Baurechtsvertrag gemeinnütziger Wohnungsbau, s. oben)
Öffentlich nutzbare Plätze, Fuss- und Radwege	Die Bauberechtigten räumen der Stadt zugunsten der Öffentlichkeit ein Aufenthaltsrecht auf den drei geplanten Plätzen sowie Fuss- und Velowegrechte ein, um die Durchlässigkeit und Anschluss an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz zu gewährleisten. Die Kosten für die Erstellung sowie den baulichen und betrieblichen Unterhalt der Dienstbarkeitsflächen gehen zulasten der Bauberechtigten. Die Rechte werden mittels Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt im Grundbuch eingetragen.

Sicherstellung Baurechtszins	Zur Sicherstellung von Baurechtszins und allfälliger weiterer Ansprüche aus den Baurechtsverträgen werden Grundpfandverschreibungen in der Höhe der Summe von drei Jahresbaurechtszinsen errichtet.
Übertragung des Baurechts	Die Übertragung des Baurechts sowie jeder Vorgang der einer Eigentumsübertragung auf einen Rechtsnachfolger gleichkommt, ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen (z. B. wegen fehlender Kreditwürdigkeit) verweigert werden.
Notariats- und Grundbuchamtskosten	Alle mit dem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von der Bauberechtigten und der Stadt je zur Hälfte bezahlt.
Erfüllungsbedingungen	Für die Eintragung des Baurechts im Grundbuch (Vertragsvollzug) ist das Vorliegen der rechtskräftigen Vertragsgenehmigung durch die städtischen Instanzen, die rechtskräftige Genehmigung des Gestaltungsplans «Areal Hardturm – Stadion», die rechtskräftige Baubewilligung für das jeweilige Projekt, die Bewilligung des AWEL gem. USG Art. 32d bis Abs. 3 sowie der Vollzug der definitiven Parzellierungsmutation erforderlich.

5. Kosten (Unterstützung Stadt) sowie Folgekosten und -erträge

Das Gesamtprojekt wird durch private Investoren realisiert. Die Stadt unterstützt das Projekt im Rahmen der abgeschlossenen Baurechtsverträge (vgl. Erwägungen Ziff. 4.2 und 4.4 vorstehend) wie folgt:

Das gesamte Grundstück Kat.-Nr. IQ 6994 ist heute dem Finanzvermögen zugeteilt. Das Teilgebiet A wird unter Anwendung der «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» abgegeben. Für Teilgebiet B soll der Baurechtszins den selbsttragenden Betrieb des Fussballstadions (öffentliches Interesse) ermöglichen. Daher werden diese beiden Teilgebiete auf den Zeitpunkt der Eintragung der Baurechte im Grundbuch in den Rechnungskreis 2030 «Verwaltungsvermögen Baurechte gemeinnütziger Wohnungsbau» (Teilgebiet A) bzw. 2028 «Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung» (Teilgebiet B) übertragen, unter Ablösung des bisherigen Buchwerts im Finanzvermögen. Der Buchwert von Fr. 50 158 230.– entspricht dem aktuellen Landwert dieser beiden Teilgebiete. Es ist somit ein Objektkredit für die Übertragung ins Verwaltungsvermögen von Fr. 50 158 230.– zu bewilligen.

Teilgebiet C soll im Finanzvermögen belassen werden. Über die beiden geplanten Hochhäuser bzw. durch eine aufgrund des künftigen Gestaltungsplans höhere bauliche Ausnützung wollen die Investoren das Stadion finanzieren. Die Stadt unterstützt dieses Vorhaben mit einem reduzierten Baurechtszins von 1 Million Franken pro Jahr (vertraglich vereinbarter Landwert von Fr. 44 444 444.–). Davon entfallen voraussichtlich Fr. 494 274.– auf Teilgebiet C1 und Fr. 505 726.– auf Teilgebiet C2. Da der marktübliche hypothetische Baurechtszins – ohne Erstellungspflicht des Fussballstadions – für das Teilgebiet C (Hochhäuser) von der städtischen Schätzungskommission auf jährlich Fr. 2 726 660.– geschätzt wurde (Basislandwert von 121,185 Mio. Franken; GV-Nr. 51/2017), ist ein entsprechender maximaler Einnahmeverzicht über die gesamte Baurechtsvertragsdauer von jährlich Fr. 1 726 660.– zu bewilligen.

Das Teilgebiet C ist heute dem Rechnungskreis 2032 (Finanzvermögen, Parkhäuser) zugeordnet und wird mit der Baurechtseinräumung in den Rechnungskreis 2024 (Finanzvermögen, Baurechte) übertragen. Der aktuelle Buchwert beläuft sich auf Fr. 1 300 000.–. Der neue, aufgrund von § 16 lit. f der kantonalen Verordnung über den Gemeindehaushalt (LS 133.1) zu ermittelnde Buchwert für das Baurecht (Kapitalisierung Baurechtszins mit 4 Prozent) beträgt 25 Millionen Franken. Unter Einrechnung der Kosten, die der Stadt im Zusammenhang mit der

Baurechtseinräumung entstehen, wird ein Buchgewinn zugunsten der Stadtkasse im Umfang von rund 23,6 Mio. Franken realisiert.

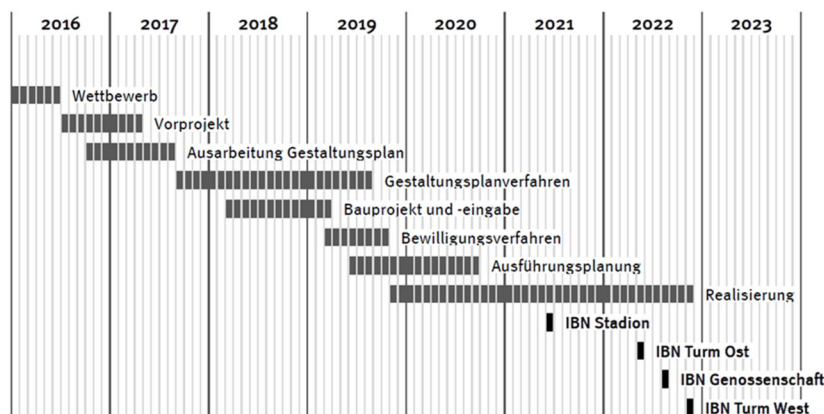
Kapital- oder betriebliche Folgekosten entstehen nicht. Hingegen verzeichnet die Stadt aufgrund der Baurechtsverträge über die gesamte Vertragsdauer folgende jährliche Einnahmen (Zinsanpassungen gemäss Vertrag vorbehalten):

Teilgebiet A	Fr. 181 268*
Teilgebiet B	Fr. 30 000
Teilgebiet C	Fr. 1 000 000
Total	Fr. 1 211 268

*Der Richtlinienlandwert beträgt provisorisch Fr. 9 063 394.–. Die definitive Festsetzung erfolgt aufgrund der definitiven Bauabrechnung.

6. Terminplan

Nachstehend ein Überblick zum Bau- und Planungsprozess der privaten Bauherrschaft:



Die private Bauherrschaft hat den Entwurf des privaten Gestaltungsplans «Areal Hardturm-Stadion» ausgearbeitet. Dieser wird ab Mitte September 2017 nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) öffentlich aufgelegt. Der Stadtrat wird den privaten Gestaltungsplan dem Gemeinderat voraussichtlich im Sommer 2018 vorlegen.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeiten

Der Objektkredit ist rechtzeitig im Aufgaben- und Finanzplan einzustellen und wird ordentlich budgetiert.

Der Objektkredit für die Übertragung der Teilgebiete A und B ins Verwaltungsvermögen von Fr. 50 158 230.– sowie der Einnahmeverzicht von maximal Fr. 1 726 660.– (Teilgebiete C1 und C2) fallen gemäss Art. 10 lit. d der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS 101.100) in die Zuständigkeit der Gemeinde. Die Genehmigung der Baurechtsverträge liegt grundsätzlich in der Zuständigkeit des Gemeinderats. Da die Realisierung des Projekts nur als Ganzes einen Sinn macht und die Teilprojekte einen engen sachlichen und rechtlichen Zusammenhang aufweisen, werden alle Elemente nach dem Prinzip der Einheit der Materie den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern als Einheit zur Abstimmung unterbreitet.

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Gemeinde:

1. Folgende Baurechtsverträge vom 31. August 2017 bezüglich dem 54 619 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. IQ 6994 (Areal Hardturm) werden genehmigt:
 - a) Mit der Bauberechtigten Stadion Züri AG über eine Fläche von 29 580 m² (Teilgebiet B), mit einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 30 000.– pro Jahr für den Bau eines Fussballstadions;
 - b) Mit der Bauberechtigten Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) über eine Fläche von 10 120 m² (Teilgebiet A), mit einer Dauer von 62 Jahren, mit Option zur zweimaligen Verlängerung um je 15 Jahre, und einem provisorischen Baurechtszins von Fr. 181 268.– pro Jahr für den gemeinnützigen Wohnungsbau;
 - c) Mit den Bauberechtigten Credit Suisse Funds AG, SIAT Immobilien AG und INTERSWISS Immobilien AG, im Miteigentum, über eine Fläche von 6165 m² (Teilgebiet C1), mit einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 494 274.– pro Jahr für den Bau eines Hochhauses;
 - d) Mit der Bauberechtigten Credit Suisse Anlagestiftung über eine Fläche von 8750 m² (Teilgebiet C2), mit einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 505 726.– pro Jahr für den Bau eines Hochhauses.
2. Für die Übertragung einer Teilfläche von 39 700 m² des Grundstücks Kat.-Nr. IQ 6994 (Teilgebiete A und B) vom Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung ins Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung wird ein Objektkredit von Fr. 50 158 230.– bewilligt
3. Für den auf einem reduzierten Landwert von Fr. 44 444 444.– basierenden Baurechtszins für die Teilfläche von 14 919 m² des Grundstücks Kat.-Nr. IQ 6994 (Teilgebiete C1 und C2) wird ein jährlich wiederkehrender Einnahmeverzicht von maximal Fr. 1 726 660.– bewilligt.

II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

III. In eigener Befugnis:

Unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde zu Ziff. I:

1. Die Liegenschaftenverwaltung wird mit dem grundbuchlichen Vollzug der Baurechtsverträge gemäss Ziff. I.1 sowie allen damit zusammenhängenden Rechtshandlungen beauftragt und ermächtigt.
2. Die Einnahmen gemäss Ziff. I.1 (Baurechtszinsen) werden wie folgt gutgeschrieben:
 - Teilgebiet A: Konto (2030) 4270 0201, Baurechtszinse Liegenschaften des Verwaltungsvermögens, Baurechte gemeinnütziger Wohnungsbau;
 - Teilgebiet B: Konto (2028) 4270 0201, Baurechtszinse von Liegenschaften des Verwaltungsvermögens;
 - Teilgebiet C: (2024) 4270 0201, Baurechtszinse von Liegenschaften des Finanzvermögens;

3. Das baurechtsbelastete Grundstück Kat.-Nr. IQ6994 wird auf den Zeitpunkt der Eintragung der Baurechte im Grundbuch wie folgt übertragen:
 - Teilgebiet A: Verwaltungsvermögen Baurechte gemeinnütziger Wohnungsbau, Rechnungskreis 2030;
 - Teilgebiet B: Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung, Rechnungskreis 2028;
 - Teilgebiet C: Finanzvermögen Baurechtsareale, Rechnungskreis 2024.
- IV. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Finanzverwaltung, die Liegenschaftenverwaltung, die Stadtpolizei, Schutz + Rettung, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, das Amt für Baubewilligungen, das Sportamt, Martin Kull, CEO / Inhaber, HRS Real Estate AG, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld, Hans Rupp, Geschäftsführer, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich, Credit Suisse Anlagestiftung, Kalandersplatz 1, 8045 Zürich, Credit Suisse Funds AG, Üetlibergstrasse 231, 8045 Zürich und durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti