

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 24. Juni 2015

588.

Sportamt, Stadion Letzigrund, Genehmigung Mietverträge mit Betriebsgesellschaft FCZ AG Zürich und Neue Grasshopper Fussball AG Niederhasli

IDG-Status: öffentlich

1. Ausgangslage

Seit Eröffnung des neuen Stadions Letzigrund im Jahr 2007 dient dieses als Austragungsort für die Heimspiele der ersten Herrenteams des Fussballclubs Zürich (FCZ) und des Grasshopper Clubs Zürich (GCZ). Ursprünglich war vorgesehen, dass FCZ und GCZ nur wenige Jahre im Stadion Letzigrund spielen und danach in das neue, spezifisch für die Bedürfnisse des Fussballs vorgesehene Stadion auf dem Hardturmareal umziehen. Da bis heute kein Fussballstadion auf dem Hardturmareal realisiert werden konnte, wurden die im Jahr 2007 (STRB Nr. 757/2007) abgeschlossenen Verträge mit FCZ und GCZ in den Jahren 2010 (STRB Nr. 775/2010) und 2013 (STRB Nr. 361/2013; nur FCZ) neu verhandelt und abgeschlossen. Dabei wurden zum Teil der Mietzins und andere Bestimmungen den jeweils aktuellen Verhältnissen angepasst, jedoch darauf geachtet, dass die Verträge mit beiden Fussballclubs inhaltlich so weit als möglich gleich ausgestaltet sind.

Die Betriebsgesellschaft FCZ AG (FCZ AG), Trägerorganisation des ersten Herrenteams des FCZ, und die neue Grasshopper Fussball AG (GC AG), Trägerorganisation des ersten Herrenteams des GCZ, die formal Vertragspartner der Mietverträge mit der Stadt Zürich sind, haben die aktuell geltenden Verträge fristgerecht auf das Ende der Fussballsaison 2014/15 gekündigt. Sie wünschen vor allem ein sich stärker am sportlichen und damit wirtschaftlichen Erfolg anknüpfendes Mietzinsmodell, weil die Verhältnisse im Stadion Letzigrund für die Durchführung von Fussballspielen nicht ideal und damit wirtschaftlich schwierig sind. Zudem sind sie bereit, künftig die Verantwortung für das Gewährleisten der Sicherheit im Stadion Letzigrund während den Fussballspielen ihrer ersten Herrenteams zu übernehmen.

2. Besonderes Mietverhältnis

Das Mietverhältnis zwischen der Stadt Zürich und der FCZ AG sowie der GCZ AG ist aus verschiedenen Gründen besonders. Im Gegensatz zu einem normalen Mietverhältnis steht den Trägerorganisationen das Stadion Letzigrund nicht dauernd, sondern nur an einzelnen Tagen für die Heimspiele ihrer ersten Herrenteams zur Verfügung. Zudem müssen sie es mit einem Konkurrenten teilen. Diesbezüglich unterscheiden sich die Verhältnisse der FCZ AG und der GCZ AG bzw. ihrer ersten Herrenteams gegenüber denjenigen der übrigen Teams der Super League, die in der Regel ihr Heimstadion exklusiv während des ganzen Jahres nutzen können. Hinzu kommt, dass das Stadion Letzigrund kein eigentliches Fussballstadion ist, sondern hauptsächlich als Leichtathletik- und Eventstadion konzipiert und gebaut wurde. Daher geniessen gewisse Grossveranstaltungen Vorrang, insbesondere das Leichtathletik Meeting «Weltklasse Zürich» und Openair-Konzerte. Deshalb kommt es regelmässig zu Verschiebungen von Fussballspielen. Vor diesem Hintergrund und angesichts des Umstands, dass die Finanzierung sowie die Eigentums- und Betriebsverhältnisse bei den übrigen Super League-Stadien in der Schweiz – insbesondere bei solchen mit Mantelnutzung – sehr unter-

schiedlich sind und sich nicht mit denjenigen in Zürich vergleichen lassen, lässt sich für die vorliegenden Mietverhältnisse kein Marktpreis bestimmen.

Der Stadtrat hat sich aufgrund der bestehenden Situation bereit erklärt, die Mietbedingungen für die FCZ AG und GCZ AG umfassend und ergebnisoffen zu prüfen. Gestützt darauf führte das Sportamt die Vertragsverhandlungen mit der FCZ AG und der GCZ AG. Es wurde gemeinsam ein neues Mietzinsmodell entworfen, das den sportlichen Erfolg und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der FCZ AG und der GCZ AG stärker berücksichtigt. Der Vorsteher des Schul- und Sportdepartements stellte dem Stadtrat das neue Mietzinsmodell am 17. und 18. Dezember 2014 vor. Der Stadtrat erklärte sich damit einverstanden, dass der Vorsteher des Schul- und Sportdepartements bzw. das Sportamt die Vertragsverhandlungen auf dem vorgeschlagenen, erfolgsbasierten Mietzinsmodell fortführten. In der Folge wurden die Vertragsverhandlungen zu Ende geführt und die Verträge von der FCZ AG und der GCZ AG einerseits und dem Vorsteher des Schul- und Sportdepartements andererseits unterzeichnet, jeweils unter Vorbehalt der Genehmigung des Vertrags durch den Stadtrat.

3. Neue Mietverträge

Die neuen Mietverträge sind inhaltlich über weite Teile gleich wie die alten und für beide Mieterinnen, die FCZ AG und die GCZ AG, gleich lautend. Namentlich wurde wiederum eine feste Vertragsdauer von drei Jahren, dieses Mal bis zum 30. Juni 2018, und für die Zeit danach ein beidseitiges Kündigungsrecht mit einer Frist von zwölf Monaten auf das Ende einer Fussballsaison vereinbart. Wesentlich anders ist das Mietzinsmodell (nachfolgend Ziff. 3.1) und das Gewährleisten der Sicherheit im Stadion (nachfolgend Ziff. 3.2). Darüber hinaus wurden verschiedene weniger bedeutende Anpassungen vorgenommen (nachfolgend Ziff. 3.3).

3.1 Neues Mietzinsmodell

Das neue Mietzinsmodell gemäss Ziff. 5 der Verträge setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

	Fr.
Fix-Mietzins pro Fussballsaison (Super League, Schweizer Cup [ohne Finalspiel]):	500 000
Erfolgsabhängige Mietzins-Zuschläge pro Fussballsaison:	
Nationale Meisterschaft (Super League) Platz 1	300 000
Nationale Meisterschaft (Super League) Platz 2	250 000
Nationale Meisterschaft (Super League) Platz 3	175 000
Nationale Meisterschaft (Super League) Platz 4	150 000
Erfolgsabhängige Mietzins-Zuschläge pro einzelnes Spiel:	
Finalspiel Schweizer Cup (zu Hause oder auswärts)	50 000
Europa League, Qualifikationsrunde	5 000
Europa League, Play-off	50 000
Europa League, Gruppenphase (einschl. Finalsspiele)	100 000
Champions League, Qualifikationsrunde	20 000
Champions League, Play-off	200 000
Champions League, Gruppenphase (einschl. Finalsspiele)	500 000
Freundschaftsspiel national	20 000
Freundschaftsspiel international	50 000

Hinzu kommen wie bisher Einnahmen aus dem Catering bei den Fussballspielen, die sich in den vergangenen Jahren für die FCZ AG und die GCZ AG zusammen durchschnittlich auf etwa Fr. 170 000.– beliefen. Die Nebenkosten werden wie bisher je nach erbrachter Leistung entweder nach Aufwand oder mittels Pauschalen verrechnet. Für die Kosten zur Gewährleis-

tung der Sicherheit ausserhalb des Stadions gilt wie bis anhin die Vereinbarung zwischen der Stadtpolizei sowie der FCZ AG und der GCZ AG bezüglich Kostenersatz für die polizeilichen Leistungen ausserhalb des Stadions Letzigrund.

Das alte Mietzinsmodell setzte sich aus folgenden Komponenten zusammen:

	Fr.
10 % der Ticketerlöse, mindestens aber Grundbetrag von	475 000
Pauschale für Logen, Business- und Club-Seats	300 000
Pauschale für Werbemöglichkeiten	95 000
Pauschalen bei Partien des europäischen Wettbewerbs:	
Europa League, Play-off	5 000
Europa League, ab Gruppenphase	50 000
Champions League, Play-off	50 000
Champions League, ab Gruppenphase	100 000

Das neue Mietzinsmodell berücksichtigt im Gegensatz zum alten Modell durch einen insgesamt tieferen Fixmietzins und erfolgsabhängige Mietzinszuschläge sowie höhere Mietzinspauschalen für Spiele im Rahmen der Clubwettbewerbe des europäischen Fussballverbands (Champions League, Europa League) stärker den sportlichen Erfolg und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der FCZ AG und der GCZ AG. Haben ihre ersten Herrentteams sportlich Erfolg und generieren sie dadurch mehr Einnahmen von den Fussballverbänden und -ligen sowie aus Ticketverkäufen, profitiert auch die Stadt Zürich als Vermieterin davon. Sind die ersten Herrentteams hingegen sportlich und in der Folge die FCZ AG und die GCZ AG wirtschaftlich weniger erfolgreich, gibt es auch weniger Mietzinseinnahmen für die Stadt Zürich. Vergleicht man die Mietzinseinnahmen der Stadt Zürich, die sie unter dem alten Mietzinsmodell in den sechs Fussballsaisons von 2008/09 bis 2013/14 tatsächlich eingenommen hat, mit denjenigen, die sie – bei gleichem Erfolg der ersten Herrentteams der FCZ AG und GCZ AG – unter dem neuen Mietzinsmodell eingenommen hätte, zeigt sich, dass bei Anwendung des neuen Mietzinsmodells gut 3 Prozent mehr Einnahmen erzielt worden wären. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich das erste Herrenteam der FCZ AG in der Saison 2009/10 für die Gruppenphase der Champions League qualifizierte und nach dem neuen Mietzinsmodell einen sehr hohen Mietzins zu entrichten gehabt hätte. Es liegt somit in der Natur des neuen Mietzinsmodells, dass die Mietzinseinnahmen der Stadt Zürich künftig stärker variieren und in Jahren, in denen die Fussballclubs sportlich wenig erfolgreich sind, tiefer ausfallen können als unter dem bisherigen Mietzinsmodell. In der praktischen Umsetzung bringt das neue Mietzinsmodell eine wesentliche Vereinfachung, da die in der Vergangenheit nicht immer einfache Ermittlung der Anzahl verkaufter Tickets und der dadurch erzielten Erlöse wegfällt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das neue Mietzinsmodell nicht nur den Bedürfnissen der FCZ AG und der GCZ AG besser entspricht und bei gleichem Erfolg ihrer ersten Herrentteams über die Jahre gerechnet etwas höhere Mietzinseinnahmen für die Stadt Zürich zur Folge hat, sondern auch sachgerecht ausgestaltet und einfach zu handhaben ist.

3.2 Neue Zuständigkeit für die Sicherheit im Stadion

Die Zuständigkeit für die Gewährleistung der Sicherheit im Stadion Letzigrund liegt gemäss altem Mietvertrag beim Sportamt. In der Vergangenheit wurde wiederholt diskutiert, ob diese Zuständigkeit nicht besser der FCZ AG und der GCZ AG übertragen werden soll. Sie sind nämlich Veranstalter der Fussballspiele und gegenüber den entsprechenden nationalen und internationalen Fussballverbänden und -ligen für die Sicherheit verantwortlich. Zudem sind bei anderen Grossveranstaltungen, namentlich bei den Openair-Konzerten, ebenfalls die

Veranstalter und nicht das Sportamt für die Sicherheit im Stadion zuständig. Vor diesem Hintergrund erklärte sich der Stadtrat bereit zu prüfen, ob die Verantwortung für die Sicherheit im Stadion Letzigrund den Fussballclubs übertragen werden soll. Es wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt, in der Personen der FCZ AG und der GCZ AG sowie von Sportamt und Stadtpolizei vertreten waren. Sie empfahl, die Zuständigkeit für die Sicherheit im Stadion Letzigrund für die jeweiligen Heimspiele vom Sportamt an die FCZ AG und die GCZ AG zu übertragen. Die Fussballclubs haben die nötigen Schritte in die Wege geleitet, um die Verantwortung für die Sicherheit im Stadion ab der kommenden Fussballsaison 2015/16 übernehmen zu können. Dementsprechend ist in den neuen Mietverträgen mit der FCZ AG und der GCZ AG vorgesehen, dass diese für die Sicherheit im Stadion zuständig sind. Das Sportamt wird aber weiterhin unterstützend tätig bleiben. Für die Gewährleistung der Sicherheit ausserhalb des Stadions auf öffentlichem Grund ist wie bisher und unverändert die Stadtpolizei zuständig.

3.3 Weitere Anpassungen

Neben dem neuen Mietzinsmodell und der Übertragung der Sicherheit an die FCZ AG und die GCZ AG wurden weitere, weniger bedeutende Anpassungen vorgenommen. Der Vertrag wurde formal überarbeitet, insbesondere verständlicher aufgebaut und mit einem Inhaltsverzeichnis ergänzt, und die Inhalte der bisherigen Anhänge wurden in den Vertrag integriert. Inhaltlich wurden verschiedene Bestimmungen präzisiert und/oder an die bestehende Praxis angepasst sowie bisher fehlende Regelungen aufgenommen. Insbesondere wurde:

- die Kostentragung beim Umbau von Steh-/Sitzplätzen in der Südkurve – und falls in Zukunft allenfalls einmal in der Nordkurve vorhanden – ausdrücklich geregelt (Ziff. 1.2.5);
- ein ausserordentliches Kündigungsrecht für folgende Fälle aufgenommen: bei Verfügbarkeit eines neuen Fussballstadions in der Stadt Zürich (Ziff. 4.1.3); bei Nichtnutzung des Stadions wegen Lizenzverweigerung, bei Rückzug des ersten Herrenteam aus der obersten nationalen Spielklasse (Super League) oder bei Fusion der FCZ AG oder GCZ AG oder ihrer ersten Herrenteam mit einer anderen Gesellschaft oder einem anderen Fussballteam (Ziff. 4.1.4); für den Fall, dass die FCZ AG oder die GCZ AG mit ihrem ersten Herrenteam ab einer neuen Fussballsaison in einem anderen als dem Stadion Letzigrund spielen sollte (Ziff. 4.1.5); bei Verzug der FCZ AG oder der GCZ AG mit der Zahlung von Mietzinsen oder Nebenkosten und Entschädigungen für Sonderleistungen (Ziff. 4.1.7);
- eine Pflicht zur Nutzung des Stadions Letzigrund für Spiele der Champions League und Europa League bei dessen Verfügbarkeit statuiert bzw. eine Pflicht, in jedem Fall die Mietzinspauschale zu bezahlen (Ziff. 5.4);
- eine bessere Sicherung des Mietzinses sowie der Nebenkosten und Entschädigungen für Sonderleistungen durch Verrechnung der Einnahmen aus dem Verkauf von Tickets an den Tageskassen zugunsten der Stadt implementiert (Ziff. 6.3);
- eine Ziffer bezüglich Sicherheit ausserhalb des Stadions aufgenommen (Ziff. 11).

Auf Antrag des Vorstehers des Schul- und Sportdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Dem mit der «Betriebsgesellschaft FCZ AG» abgeschlossenen Mietvertrag vom 12. Juni 2015 / 18. Juni 2015 gemäss Beilage (einschliesslich deren Beilagen 1 und 2) zur Nutzung des Stadions Letzigrund wird zugestimmt.
2. Dem mit der «Neuen Grasshopper Fussball AG» abgeschlossenen Mietvertrag vom 16. Juni 2015 / 18. Juni 2015 gemäss Beilage (einschliesslich deren Beilagen 1 und 2) zur Nutzung des Stadions Letzigrund wird zugestimmt.
3. Mitteilung je unter Beilagen an die Vorsteher des Polizei- sowie des Schul- und Sportdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtpolizei und das Sportamt.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin