

Fünf Teams warten auf den Anpfiff zur Stadionplanung

Stadt Zürich hat Teams aus Investoren, Architekten, Genossenschaften und Realisatoren ausgewählt

Trotz den Auflagen der Stadt und ausufernden Wünschen von FCZ und GC wollen fünf qualifizierte Teams das neue Zürcher Fussballstadion bauen. Die Hürden zur Realisierung sind aber hoch.

ADI KÄLIN

In den letzten Wochen haben sich gleich mehrere mögliche Erbauer des neuen Zürcher Stadions mit Getöse aus dem Investorenwettbewerb verabschiedet. Die Firmen Halter und Swiss Prime Site etwa fanden, die Rahmenbedingungen auf dem Hardturmareal seien viel zu einschränkend. Neben einem Stadion soll auf der Liegenschaft eine Siedlung mit günstigen Wohnungen entstehen – und erst als Drittes ein sogenanntes Investorenprojekt, also etwas Gewinnbringendes. Die Stadt hält sich weitgehend aus der Planung raus, verlangt aber einen Baurechtszins für das Land, das sie einst der CS abkaufte. Dafür haben die Vereine eine lange Wunschliste verfasst, die unter anderem vorsieht, dass sie von den Investoren mit jährlich drei Millionen Franken unterstützt werden – und dies so lange, bis das neue Stadion in Betrieb ist (siehe Kasten rechts).

Man dürfte also gespannt sein, ob es noch genügend qualifizierte Teams geben würde, die unter diesen Bedingungen überhaupt antreten. Maximal sechs hatte die Stadt auswählen wollen, nun haben sich fünf gemeldet. Alle hätten



Die Ruinen des ehemaligen Hardturmstadions zeugen von der langen Suche nach einer neuen Lösung.

CHRISTOPH RUCKSTUHL / NZZ

Investoren sind keine Milchkühe

Kommentar auf Seite 11

die Kriterien der Präqualifikation erfüllt, heisst es in einer Mitteilung des städtischen Finanzdepartements vom Mittwoch, weshalb auch alle zum eigentlichen Investorenwettbewerb zugelassen werden. Die Teams hatten nachzuweisen, dass sie ein Projekt dieser Grösse finanzieren und bauen können. Zudem musste ein gemeinnütziger Wohnbauträger, also eine Genossenschaft, mit im Boot sein.

Schon beim ersten Blick auf die Liste der nun qualifizierten wird ersichtlich, dass sich ein paar sehr potente Teams gebildet haben, die zum Teil auch einige Erfahrungen im Stadionbau mitbringen. So zeichnet die Firma BAM Swiss AG beispielsweise für den Bau der neuen Arenen in Hannover und Mainz verantwortlich, während Losinger/Marazzi die Stadien in Basel (St.-Jakob-Park) und

Bern (Stade de Suisse) errichtet haben. Auch bei den Architekten ist ein grosser Teil der Schweizer Prominenz beteiligt – von Pool Architekten über Adrian Streich und Bob Gysin bis zu Theo Hotz und burkhalter sumi. Gewissmassen als Lokalmatador steigt das Team um die Hardturm AG ins Rennen. Die Stadionliegenschaft gehörte dieser Firma, bevor das Land an die CS verkauft wurde. Als eines der Architekturbüros ist in diesem Team das Büro Burkhard Meyer aus Baden dabei, von dem das 2013 in der Volksabstimmung verworfene Stadionprojekt stammte. Als gemeinnütziger Wohnbauträger wirkt pikanterweise die Genossenschaft Kraftwerk 1 mit, aus dessen Umfeld jene Rekurre gegen das Pentagon-Projekt von Meili/Peter kamen, die viel zu dessen Scheitern beitrugen.

Am 7. Dezember werden die erkorenen Teams von der Stadt die Unterlagen mit weiteren Details zu den Rahmenbedingungen erhalten. Unter anderem wird es dabei um Fragen des Baurechtszinses gehen. Danach werden die Teams ihre Projekte und die Modelle für die Finanzierung des Baus und den Betrieb des Sporttempels ausarbeiten. Die Jurierung soll im Juni 2016 stattfinden. Anschliessend muss der Gemeinderat – und eventuell auch das Stimmvolk – über den nötigen Gestaltungsplan entscheiden.

Unterstützung der Klubs ist nicht Pflicht

ak. · Die Frage, welche Rahmenbedingungen die Investorentams zu erfüllen haben, beschäftigt die Öffentlichkeit seit einiger Zeit. Für Wirbel sorgte vor kurzem die Ankündigung der Fussballvereine, dass sie von den Investoren jährlich je 1,5 Millionen Franken als Unterstützungsbeitrag erwarten – und dies so lange, bis das neue Stadion steht. Nur so sei das Überleben der beiden Vereine gesichert, heisst es im zweiseitigen Papier, das GC und der FCZ der städtischen Ausschreibung für den Investorenwettbewerb beigelegt haben. Welchen Stellenwert dieses Papier hat, wurde in den Verlautbarungen der letzten Wochen nicht ganz klar.

Der städtische Finanzvorstand Daniel Leupi hat nun aber auf Anfrage Klartext gesprochen: «Aus Sicht des Stadtrats ist diese Unterstützung der Vereine kein «Must.» Es handle sich um einen Wunsch der Vereine. Wenn ein Investor diesen aufnehme, sei das seine Sache. Allerdings könne man selbstverständlich nicht ein Stadion gegen den Willen der Klubs erstellen, die es später nutzen müssten, sagt Leupi. Eventuell sei ja ein Kompromiss möglich. Man könne von Investoren schliesslich nicht erwarten,

dass sie die Vereine gewissermassen mit ihrem Privatvermögen unterstützen. Da werde alles haarscharf kalkuliert.

Wenn die Investoren jährlich Geld an die Vereine zahlen müssten, würden sie eben den Baurechtszins tiefer ansetzen, sagt Leupi. Die Höhe des Baurechtszinses ist ebenso Teil des Investorenwettbewerbs wie Städtebau und Architektur. Fällt der Baurechtszins, den die Stadt in Zukunft erwarten kann, aber zu tief aus, dürfte es zu erheblichem Widerstand im Gemeinderat kommen. Die beiden Klubpräsidenten sind übrigens nur mit beratender Stimme in der Jury vertreten.

Die meisten anderen Forderungen der Vereine sind unbestritten. In ihrem zweiseitigen Papier ist unter anderem aufgelistet, dass im Stadion 16 000 Personen Platz finden sollen (18 000 mit Stehplätzen). 1200 der Sitze sollen VIP-Plätze sein, und das Stadion soll einen Naturrasen erhalten. Betreiben soll das Stadion eine Gesellschaft, die von den Klubs gegründet wird. Diese will das Stadion für eine Miete von 500 000 Franken jährlich mieten. Alle Vermarktungsrechte sollen bei den Klubs bleiben, auch für die Nutzung des Stadions durch Dritte.

Übersicht Bieterteams

	Team 1	Team 2	Team 3	Team 4	Team 5
Investor/in	PSP Swiss Property AG	Swisscanto Anlagestiftung vertreten durch Zürcher Kantonalbank	Anlagestiftung Turidomus Anlagestiftung Adimora vertreten durch Pensimo Management AG	Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG c/o Helvetia Versicherungen	Konsortium Immo Helvetic / Berninvest AG Immo Invest Partner AG (Partnerin)
Mitinvestor/in	Hardturm AG	HRS Investment AG, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	Basler Versicherung AG Basler Leben AG		
Architekt/in 1	Burkhard Meyer Architekten	Pool Architekten	Baumschlagler Eberle AG Zürich	Theo Hotz Partner Architekten AG	Huggenbergerfries Architekten AG
Architekt/in 2	Adrian Streich Architekten AG	Caruso St John Architects	Chabanne + Partenaires	burkhalter sumi architekten	Architekten Schwaar & Partner AG
Architekt/in 3	Bob Gysin + Partner AG	Boltshauser Architekten	BIG – Bjarke Ingels Group A/S Architects	Philippe Cabane	Maier Hess Architekten GmbH
Realisator/in 1	Bietergemeinschaft BAM Sports GmbH / BAM Swiss AG	HRS Real Estate AG	Losinger Marazzi AG	Mettler2Invest AG	Stokar + Partner AG
Realisator/in 2	Hardturm AG				Caretta Weidmann AG
Gemeinnützige/ Wohnbauträger/in	Kraftwerk 1	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft	Baugenossenschaft Freiblick Zürich	Baugenossenschaft Zurlinden