

Zürich, 13. September 2017

Medienmitteilung mit Sperrfrist bis Mittwoch, 13. September 2017, 14.30 Uhr

Areal Hardturm: Nächster Meilenstein erreicht

Antrag an den Gemeinderat und öffentliche Auflage privater Gestaltungsplan

Auf dem Areal Hardturm plant die Entwicklerin und Totalunternehmerin HRS zusammen mit Partnern den Bau eines Fussballstadions sowie 174 gemeinnütziger und 600 privater Wohnungen. Der Stadtrat gewährt den privaten Investoren zur Umsetzung der drei Projekte jeweils ein Baurecht für das städtische Grundstück. Der jährliche Baurechtszins für alle Baurechte beträgt rund 1,2 Millionen Franken. Die Vorlage muss vom Gemeinderat und Stimmvolk gutgeheissen werden. Gleichzeitig haben die Investoren bei der Stadt den Entwurf des privaten Gestaltungsplans eingereicht.

Mit dem im Herbst 2015 lancierten Investorenwettbewerb hat die Stadt Zürich Investoren den Weg geebnet, auf dem Areal Hardturm ein privat finanziertes Fussballstadion sowie gemeinnützige Wohnungen und ein Investorenprojekt zu realisieren. Der Stadtrat hat auf einstimmige Empfehlung des Preisgerichts im Juni 2016 das Projekt «Ensemble» der Investoren HRS, Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse sowie Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) mit der Aufgabe beauftragt, das Projekt bis zur Bewilligungsfähigkeit weiter zu bearbeiten. Mit der Einreichung des privaten Gestaltungsplans und der öffentlichen Beurkundung der Baurechtsverträge für das rund 55 000 m² grosse Areal wurde nun ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zur Realisierung erreicht. Die gesamten Investitionen für den gemeinnützigen Wohnungsbau, das Fussballstadion sowie die beiden Hochhäuser belaufen sich auf rund 570 Millionen Franken.

Jährliche Einnahmen dank Baurechten in der Höhe von 1,2 Millionen Franken

Die Stadt Zürich gewährt vier Baurechtsverträge über eine Laufzeit von 92 Jahren an die ABZ (Baufeld A), die Stadion Züri AG (Baufeld B), im Miteigentum an die Credit Suisse Funds AG sowie die beiden Immobilienfonds SIAT Immobilien AG und INTERSWISS Immobilien AG (Baufeld C1) sowie die Credit Suisse Anlagestiftung (Baufeld C2). Die Baurechtsnehmenden entrichten der Stadt Zürich einen jährlichen Baurechtszins in der Höhe von rund



1,2 Millionen Franken. «Mit dem vorliegenden Projekt wurde die Zielsetzung des Investorenwettbewerbs erfüllt. Die Zusammenarbeit mit den privaten Bauträgern war hervorragend», betont Finanzvorsteher Daniel Leupi. Der Bau des Stadions sowie der Wohnungen wird privat finanziert, zudem ist kein städtischer Betriebsbeitrag an das Stadion vorgesehen. Damit die privaten Investoren das Stadion realisieren können, unterstützt die Stadt dieses Vorhaben mit einem reduzierten Baurechtszins auf dem Baufeld C. Daraus resultiert ein jährlich wiederkehrender Einnahmeverzicht von maximal 1,7 Millionen Franken.

Ein gemeinsames Stadion für FCZ und GC

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 ist als reines Fussballstadion geplant, das in erster Linie für den Spielbetrieb der beiden Zürcher Fussballvereine GCZ und FCZ genutzt wird. «Ein reines Fussballstadion mit einer stimmungsvollen Atmosphäre soll nicht nur mehr Fans ins Stadion bringen, sondern wirkt sich auch positiv auf die Sponsoringmöglichkeiten der Clubs aus. Zudem haben die beiden Vereine im neuen Stadion wesentlich bessere Vermarktungsmöglichkeiten als im Letzigrund», betont der Sportminister Gerold Lauber. Ausserhalb der Veranstaltungstage, dies betrifft rund 320 Tage im Jahr, soll das Stadion und insbesondere dessen Sockelbereich mit Gastronomie oder Kleinläden zur Belebung des Quartiers beitragen. Der Bau des Stadions kostet 105 Millionen Franken. Investor ist die HRS Investment AG. Das Stadion soll gemäss Bauherrschaft 2021 fertiggestellt sein, die ersten Spiele sind für die Saison 2021/22 vorgesehen.

Wohnen und Leben im Quartier

In den zwei Hochhäusern auf dem Baufeld C sollen rund 600 Wohnungen (2,5- bis 4,5-Zimmer-Mietwohnungen) im mittleren Preissegment gebaut werden. In den Sockelgeschossen sind bis und mit dem vierten Obergeschoss Atelier- und Gewerbeflächen geplant. Diese sollen an kleine und mittlere Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Handwerk, Gesundheit, Bildung und Sport vermietet werden. Durch ihre öffentliche Zugänglichkeit tragen sie zur zusätzlichen Belebung des Quartiers bei. Der Schattenwurf der beiden Hochhäuser entspricht aufgrund ihrer Lage im Westen des Areals den gesetzlichen Vorgaben.

Das Projekt für den gemeinnützigen Wohnungsbau der ABZ auf dem Baufeld A umfasst 174 preisgünstige Wohnungen mit Wohnraum für gegen 500 Personen. Eine freitragende 4,5-Zimmer-Wohnung mit 94 m² kostet rund 1650 Franken 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. «Genossenschaftsbau, Stadion und Hochhäuser harmonieren gut miteinander und bilden vielfältige Aussenräume. Die drei Plätze um das Stadion bilden einen wichtigen Alltags- und Erholungsraum für das Quartier und an Spieltagen sind sie ein Treffpunkt für die Fans», würdigt Hochbauvorsteher André Odermatt das Projekt aus städtebaulicher Sicht.

Privater Gestaltungsplan

Die Investoren unter Federführung der HRS haben die Vorprojektphase im Sommer 2017 abgeschlossen und den Entwurf des privaten Gestaltungsplans «Areal Hardturm – Stadion» dem Amt für Städtebau eingereicht. Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans beginnt am 16. September 2017 und läuft bis am 20. November 2017. Die Unterlagen zum Gestaltungsplan können während der Auflage im Amtshaus IV oder im Internet (www.stadt-zuerich.ch/hochbau) eingesehen werden. Der Stadtrat wird den privaten Gestaltungsplan dem Gemeinderat voraussichtlich im Sommer 2018 vorlegen. Auf der Homepage www.projekt-ensemble.ch informiert HRS laufend über den aktuellen Projektfortschritt. «Mit dem gut durchdachten «Ensemble» der drei Teilprojekte Stadion, Genossenschafts- sowie Wohn- und Gewerbebau erzielen die Projektpartner einen maximalen Nutzen für verschiedene Anspruchsgruppen der Bevölkerung und besonders für das Quartier», so Martin Kull, Inhaber und CEO HRS.

Ball beim Gemeinderat und Stimmvolk

Das gesamte Grundstück ist heute dem Finanzvermögen zugeteilt. Die für das Stadion und den Genossenschaftsbau vorgesehenen Baufelder sollen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Für diese Umbuchung beantragt der Stadtrat einen Objektkredit in der Höhe von rund 50 Millionen Franken. Das Baufeld C, auf dem die beiden Hochhäuser geplant sind, bleibt im Finanzvermögen. Sofern der Gemeinderat der Vorlage zustimmt, wird das Stimmvolk voraussichtlich Ende 2018 über die Übertragung der Baufelder A und B ins Verwaltungsvermögen sowie den Einnahmeverzicht auf dem Baufeld C entscheiden. «Dafür erhält die Stadt günstige Wohnungen und endlich ein richtiges Fussballstadion. Ich bin überzeugt, dass die privaten Investoren in Zusammenarbeit mit der Stadt ein mehrheitsfähiges Projekt entwickelt haben. Der Ball liegt nun beim Gemeinderat und dem Volk», so Stadtrat Daniel Leupi.

Hinweis an die Redaktionen:

Weitere Auskünfte erteilen:

- Patrick Pons, Leiter Kommunikation Finanzdepartement, Telefon 044 412 32 64.
- Andreas Netzle, Leiter Marketing und Kommunikation HRS, Telefon 052 728 80 19.