

# Stadion Zürich: bei Halbzeit unentschieden: Matchbericht von der Planungspartie um das neue Stadion Zürich

Autor(en): **Weidmann, Ruedi**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Tec21**

Band (Jahr): **129 (2003)**

Heft 11: **Stadien**

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-108729>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



1

Das neue Stadion Zürich, entworfen von Meili & Peter Architekten, Zürich, Modellansicht aus Norden (Bild: H. Helfenstein)

Ruedi Weidmann

## Stadion Zürich: bei Halbzeit unentschieden

Matchbericht von der Planungspartie um das neue Stadion Zürich

**Das neue Stadion Zürich soll an Stelle des heutigen Hardturmstadions entstehen, reines Fussballstadion sein, ein Shoppingcenter und ein Hotel enthalten, 2006 eröffnet werden und die Stadt keinen Franken kosten. Keines dieser Merkmale war von Anfang an beabsichtigt, alle sind im Lauf einer sprunghaften Planung entstanden. Wer gewinnt dabei? Und was geht verloren?**

Ob das neue Stadion Zürich gebaut wird, ist noch nicht gewiss. Der Planungsprozess hat zu einer Situation geführt, in der es in erster Linie von der Renditeberechnung des Hauptinvestors Credit Suisse abhängt, ob

Zürich ein neues Fussballstadion erhält oder nicht. Bleibt die CS zuversichtlich, soll das Konglomerat aus Stadion, Shoppingcenter und Büros Ende 2006 stehen. Es wurden aber noch weitere Sachzwänge geschaffen – die zweite Halbzeit könnte zur Zitterpartie werden.

### **Anpfiff: Stadt will multifunktionale Arena**

Am Anfang stand die Bauauffälligkeit des Letzigrundstadions im Kreis 9. Es ist eines von zwei Stadien in Zürich, gehört der Stadt und beherbergt den FC Zürich und das weltweit beachtete jährliche Leichtathletik-Meeting. Dem damaligen Bauamtsvorsteher und heutigen Stadtpräsidenten Elmar Ledergerber (SP) wird die Idee zugeschrieben, die beiden Zürcher Fussballklubs im selben Stadion spielen zu lassen und damit genügend Masse für ein einziges Grossstadion für Fussball und Leichtathletik zu erhalten. Der Letzigrund könnte



damit abgebrochen werden. Um die Kosten zu teilen, wurde eine Public-private-partnership angestrebt: Private Geldgeber sollten in so genannte Mantelnutzungen investieren. Denn bei den vergleichsweise wenigen Matchbesuchern und Fernsehzuschauern in der Schweiz lässt sich ein Stadion-Neubau nicht mehr mit Fussball allein finanzieren.

Die Stadt suchte 1998 mögliche Standorte für ein solches Stadion; drei Areale kamen schliesslich in Frage: der Letzigrund, das Oberhauser Riet in Zürich Nord und der Platz des heutigen Hardturmstadions, Heimstätte des Grasshopper Club. Anfang 1999 fiel der Entscheid für den Hardturm. Die zentrale, gut erschlossene Lage im äusseren Kreis 5 war die attraktivste für mögliche Investoren. Die Stadt schlug ein hohes Tempo an. Um noch vom Geld aus Bundesrat Ogis Nationalem Sportanlagenkonzept profitieren zu können, sollte das Stadion 2004 eröffnet werden. Das Hochbaudepartement schrieb innert kürzester Frist einen internationalen Investorenwettbewerb aus. Auf dem Areal des Hardturmstadions und der angrenzenden Trainingsplätze sollte ein multifunktionales Stadion für 30 000 Zuschauer entworfen werden, dabei war auch die Rede von neunzig (später sechzig) jährlichen Grossveranstaltungen wie Open-Air-Konzerten. Die niederländische Planungsfirma MDC (Multi Development Corporation) gewann den Wettbewerb mit einem Entwurf des Architekturbüros OMA (Office for Metropolitan Architecture).

### **Fehlpass: Kein Platz für 400-m-Bahn**

Nach einer Überarbeitung ihres Entwurfs überraschte MDC im Februar 2000 mit dem Vorschlag, nur ein Fussballstadion zu bauen und den Letzigrund als Leichtathletikstadion zu erhalten. MDC/OMA waren an den technischen Schwierigkeiten eines multifunktionalen Stadions mit 400-m-Bahn gescheitert. Es war auf dem Areal nicht unterzubringen.

Doch wegen dieses Fehlpasses sollte der Traum von der Grossarena nicht platzen. Das Hochbaudepartement verlagerte das Spiel: Es beendete die Zusammenarbeit mit MDC, redimensionierte das Projekt auf 25 000 Zuschauer und sechs Grossanlässe und schrieb im September 2000 einen zweiten Wettbewerb aus: Zehn Teams wurden eingeladen, in einem zweistufigen Gesamtleistungs-Studienauftrag ein multifunktionales Stadion zu entwerfen. Bis Sommer 2001 sollte ein realisierbares Projekt vorliegen, der Spatenstich vor 2003 erfolgen, die Eröffnung 2004.

### **1:0 Credit Suisse baut Fussballstadion**

Im Mai 2001 präsentierte Ledergerber mit Meili & Peter sowie Max Dudler und Jürgen Sawade zwei Gewinner der ersten Stufe. Doch mehr Furore machte Ledergerbers zweite Ankündigung. Gleichzeitig mit der Präsentation der Projekte für ein polysportives Stadion gab er bekannt, dass die Credit Suisse das Stadion auf eigene Rechnung bauen wolle. Damit könne nun ein reines Fussballstadion entstehen, und die Stadt könne mit dem gesparten Geld den Letzigrund als Leichtathletikstadion sanieren. Beim Hardturm sei

sie nur noch als Grundeigentümerin eines Arealteils involviert.

Für die Architekten, Sieger im Wettbewerb für ein multifunktionales Stadion, hiess es nun, von September 2001 bis März 2002 ein Fussballstadion für wieder 30 000 Zuschauer mit Mantelnutzung zu planen. Die Federführung war an die Credit Suisse Financial Group übergegangen. Für die CS, die auch an den Stadien in Basel, Bern und Genf beteiligt ist, ist der Stadienbau ein normales Immobilien-Investment. Damit war klar: Die «Mantelnutzung» musste umfangreich und hochrentabel sein, um das Fussballfeld zu finanzieren und darüber hinaus eine Rendite abzuwerfen. Im Oktober 2001 bestätigte dies die CS. Als unterste Grenze und Bedingung für die Realisierung nennt sie seither 6,5% Rendite.

### **1:1 Der Preis für das Gratis-Stadion**

Die Public-private-partnership mit der Credit Suisse bedeutete das 1:0 für Elmar Ledergerber: Zürich würde zu einem neuen Fussballstadion kommen, ohne einen Steuerfranken ausgeben zu müssen. Allerdings hing nun die Realisierung von der Renditeberechnung der CS ab. Und diese Abhängigkeit ist nicht der einzige Preis, den die Stadt für das Gratis-Stadion zahlt. Das sich abzeichnende Ausmass und die Art der Mantelnutzung – Shoppingcenter, Hotel, Restaurants und Büros – sind nicht nur mit beträchtlichem Vermietungsrisiko verbunden und machen die Planung komplex und störungsanfällig, sondern stossen auch auf Widerstand im Quartier. Und davor fürchtet man sich in Zürich, seitdem Anwohner Bauprojekte am Kreuzplatz, Rigiplatz und Bahnhof Tiefenbrunnen verhindert oder jahrelang verzögert haben. Bahnte sich ein zäher Abnutzungskampf an?

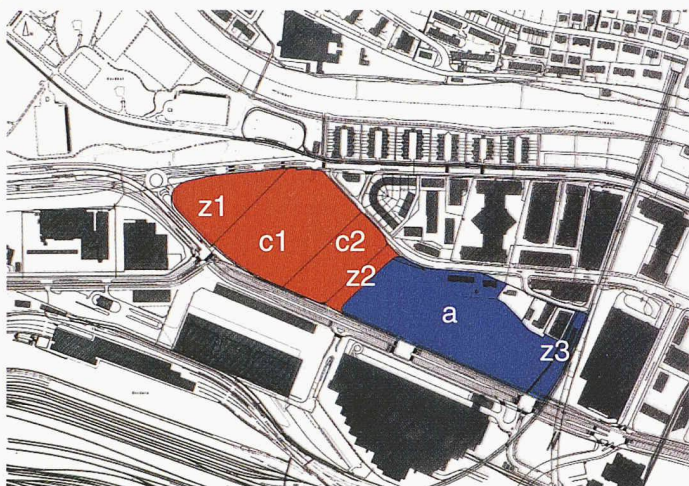
### **1:2 Aufzongung für einen Handwechsel**

Argwöhnisch beobachtet wird im Quartier auch das Areal mit den Trainingsplätzen neben dem künftigen Stadion, das dem Textilerben und Immobilienbesitzer Vincent Albers gehört. In einem Deal zwischen der Stadt und Albers wurde es so massiv aufgezont, dass die Planung eines Quartiers nach den Grundsätzen des stadträtlichen Entwicklungskonzeptes für Zürich West schwierig wird.

Ein Exkurs zum Bodenbesitz auf dem Areal ist nötig, um die Auswirkungen der Stadionplanung auf das Quartier zu verstehen. Die Ausgangslage (Abb. 2): Auf dem künftigen Stadion-Bauplatz besitzt die Stadt eine Parzelle von 17 000 m<sup>2</sup>, auf der heute ein Parkhaus steht (z1). Der grössere Landbesitzer war Vincent Albers beziehungsweise dessen Hardturm Immobilien AG. Sie besass die Parzellen mit dem heutigen Stadion und einem Trainingsplatz (c1+2, zusammen 39 000 m<sup>2</sup>) sowie die Trainingsplätze neben dem Stadion, heute «Hardturm-Areal» genannt (a, ca. 53 500 m<sup>2</sup>).

Das Ziel der Stadt war eine arrondierte Parzelle von 56 000 m<sup>2</sup> für das neue Stadion. Dazu sollte Albers seine Parzellen (c1+2) gratis der Stadt überlassen; als Gegenleistung wurde sein Hardturm-Areal seit 1998 schrittweise aufgezont. Aus einer Wohnzone mit

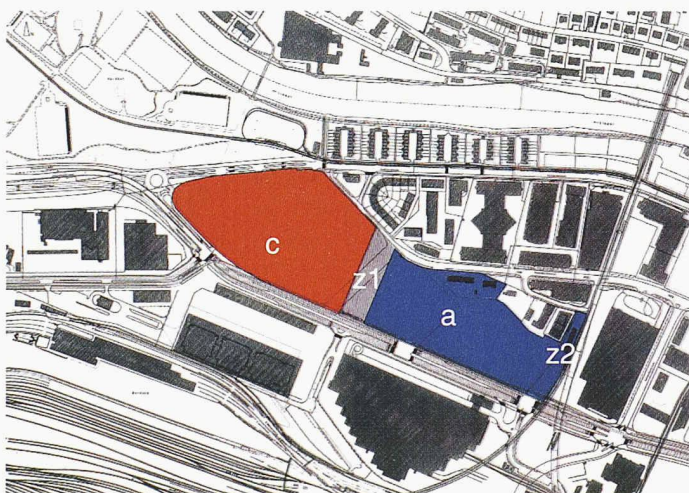




2

**Arealbesitz heute: orange Stadion-Areal, blau Hardturm-Areal**

- z1:** Stadt Zürich, 17 000 m<sup>2</sup>, kostenlose Abtretung an Hardturm AG (Credit Suisse) nach Volks-Ja im September 2003, heute Parkhaus
- c1+2:** Hardturm AG (Credit Suisse), 39 000 m<sup>2</sup>, gekauft von der Hardturm Immobilien AG (Vincent Albers), heute Hardturmstadion und ein Trainingsplatz
- z2:** Stadt Zürich, «Sportweg», öffentlich
- a:** Hardturm Immobilien AG (Vincent Albers), 53 500 m<sup>2</sup>, heute Trainingsplätze, ehemals Wohnzone W4b mit fünf Vollgeschossen, 120 % Ausnützung, 50 % Wohnanteil, heute aufgezont zu Zentrumszone Z5 mit sieben Vollgeschossen, 235 % Ausnützung, 30 % Wohnanteil
- z3:** Stadt Zürich, Z5, 235 % Ausnützung, 30 % Wohnanteil



3

**Parzellierung nach Landabtretung und mit neuen Baulinien:**

- c:** Hardturm AG (Credit Suisse), 56 000 m<sup>2</sup>, Stadion mit Mantelnutzung im Sockel und in Hochhaus am Westende, Gestaltungsplan in der Vernehmlassung (Meili & Peter Architekten)
- z1:** «Stadionplatz», 7000 m<sup>2</sup>, öffentlich, durch Baulinien gesichert
- a:** Hardturm Immobilien AG (Vincent Albers), 53 500 m<sup>2</sup>, Zentrumszone Z5 mit sieben Vollgeschossen, 235 % Ausnützung, 30 % Wohnanteil, Gestaltungsplan in Arbeit (Meili & Peter Architekten)
- z2:** Stadt Zürich, Z5, 235 % Ausnützung, 30 % Wohnanteil (Grafik: pd/tec21)

Gewerbenutzung und fünf erlaubten Vollgeschossen (W4b), einer Ausnützungsziffer (Geschossfläche im Verhältnis zur Arealfläche) von 120 % und einem Wohnanteil von 50 % wurde bis Herbst 2001 eine Zentrumszone Z5 mit sieben Vollgeschossen, einer Ausnützungsziffer von 235 % und einem Wohnanteil von 20 %. Auf dem neu definierten «Hardturm-Areal» gibt es nun theoretisch Platz für etwa 4000 Arbeitsplätze und etwa 1500 Bewohner in sehr dichter Bebauung. Das ergibt einen geschätzten Mehrwert – der im Kanton Zürich nicht besteuert wird – von etwa 150 Millionen Franken. Gegen dieses in der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgeschriebene Tausch-Geschenk erhob sich keine Stimme. Niemand wollte die in jahrelangem Gerangel mit dem Kanton errungene neue BZO gefährden. Nach einer Referendumsdrohung des Mieterverbands und von Nachbarn erhöhte das Gemeindeparlament den Wohnanteil auf Albers' Land immerhin auf 30 %. (Abb. 3) Nachdem die Federführung beim Stadionbau von der Stadt an die CS übergegangen war, gab nun allerdings Albers sein Land westlich des Sportwegs nicht gratis der Stadt, sondern verkaufte es der

Bank. Über den Preis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Stadt will ihre 17 000 m<sup>2</sup> gratis der CS abgeben; die Stimmbürger entscheiden darüber im September 2003. Unterdessen werden die beiden Areale, die bisher als Einheit geplant wurden, unabhängig voneinander behandelt. Meili & Peter untersuchen gegenwärtig die Möglichkeiten für eine Nutzungsverteilung und Bebauung auf dem aufgezonten Hardturm-Areal.

### **Zweite Halbzeit: Verkehrsstrategie als Taktik**

Im März 2002 standen Meili & Peter zusammen mit dem Ingenieurbüro Conzett, Bronzini, Gartmann sowie Batigroup als Generalunternehmen mit ihrem Stadionprojekt als Sieger der zweiten Wettbewerbsrunde fest. Sie wurden mit der Weiterbearbeitung beauftragt und präsentierten im vergangenen November den privaten Gestaltungsplan für das Stadion-Areal (vgl. tec21, Nr. 5/2003). Der Gestaltungsplan (im Kanton Zürich arealbezogene Sonderbauvorschriften) lag bis am 10. Februar öffentlich auf. Er regelt Nutzung und Verkehrserschliessung: Von der gesamten Geschossfläche von 100 000 m<sup>2</sup> dürfen 60 000 m<sup>2</sup> auf zwei Bau-



feldern für die Mantelnutzung benützt werden, davon 25 000 m<sup>2</sup> für Verkauf (Shoppingcenter). Das Stadion soll ein Hotel und Restaurants enthalten; ein Hochhaus an der Nordwestecke enthält Büros. Die Gesamtinvestitionen betragen 350 Millionen Franken. Der von Stadion und Mantelnutzung produzierte Verkehr soll mit einem ehrgeizigen Fahrtenmodell zu einem grossen und jährlich steigenden Teil von öffentlichen Verkehrsmitteln übernommen werden. Die privaten Autofahrten sollen von anfänglich 3,9 Mio. jährlich über mehrere Jahre auf 2,5 Mio. reduziert werden.

Gegenwärtig bearbeitet das Hochbaudepartement die zahlreichen Einwendungen von Stadtbewohnern zum Gestaltungsplan. Sie müssen nicht berücksichtigt werden, es muss aber begründet werden, wenn sie nicht ins Projekt einfließen. Im Juni will der Stadtrat den Gestaltungsplan dem Gemeinderat vorlegen. Dieser Zeitplan lässt der vorbereitenden Stadtentwicklungskommission wenig Zeit zur Vorbereitung. Meili & Peter erarbeiten bis im Juli das Baubewilligungsprojekt. Im September wird das Volk über die Landabtretung an die Credit Suisse befinden. Niemand rechnet mit einem Nein gegen den Fussball. Im Februar 2004 soll die Baubewilligung vorliegen; der Baubeginn ist auf Frühling 2004 geplant. Bis spätestens dann wird die CS den definitiven Bauentscheid fällen müssen. Ende 2006 muss das Stadion auf Verlangen der Europäischen Fussball-Union fertig sein, wenn darin wie vorgesehen drei Spiele der Fussball-Europameisterschaft 2008 stattfinden sollen. Die Mantelnutzung soll ab Sommer 2007 fertig werden.

Mit der im Gestaltungsplan verankerten Verkehrsstrategie versucht die Stadt die linke Aussenverteidigung im Quartier zu überlaufen. Doch die Anwohner bleiben skeptisch und wachsam. Ihre Kritik richtet sich vor allem gegen den zu erwartenden Mehrverkehr, insbesondere gegen den Teil, der vom Shoppingcenter verursacht wird. Sie glauben nicht daran, dass ein bisher nirgends erreichter Modalsplit von 30% Anfahrten mit Privatautos und die extrem niedrige geplante Anzahl Parkplätze tatsächlich erreicht werden. Sie befürchten eine Zunahme des heute schon starken Autoverkehrs und Parkplatz-Nachforderungen künftiger Investoren auf dem Hardturm-Areal. Sie wünschen sich im Stadion eine der im Quartier fehlenden Schulen; für ein Shoppingcenter bestehe gar kein Bedarf. In der Tat gibt es in einem Kilometer Distanz bereits zwei Einkaufszentren mit ebenfalls je 25 000 m<sup>2</sup>, den Letzipark (mit Coop) und Puls 5 (mit Migros, im Bau).

Unterdessen hat im Juli 2002 der Gemeinderat einem Projektierungskredit von 4,3 Millionen für einen Neubau des Letziggrundstadions für 25 000 Zuschauer zugestimmt. Es soll das Leichtathletik-Meeting, Spiele der unteren Fussball-Ligen und jährlich vier Konzerte aufnehmen, 100 Millionen kosten und keine Mantelnutzung enthalten. Voraussetzung ist die vorgängige Realisierung des neuen Stadion Zürich.

### Analyse einiger Spielzüge

Da die Partie bei Redaktionsschluss noch läuft, muss die Bilanz eine vorläufige bleiben. Die hier nacherzählte Geschichte einer Public-privat-partnership zeigt, wie

sich die Form des Stadions mit jeder Einwechslung eines neuen Spielers wandelt. Das Resultat ist, mit einem handlungstheoretischen Begriff, eine nicht intendierte Handlungsfolge: Was wir heute haben, hat niemand so gewollt. Das ist bei jeder Planung ein Stück weit so, bei Public-private-partnerships aber verstärkt, weil mehr Mitspieler auf dem Feld sind.

Gegen Public-privat-partnerships ist nicht grundsätzlich etwas einzuwenden. Die Behörde muss aber als Treuhänderin der öffentlichen Interessen von Fall zu Fall die Frage stellen, welchen Preis die Öffentlichkeit für die gesparten Steuergelder zahlt. Weil Public-private-partnership-Projekte kommerzielle Zusatznutzungen brauchen – je grösser die privaten Investitionen, desto mehr –, sind sie immer grösser, als es der eigentliche Zweck erfordern würde. Das Problem ist die Verzahnung von Funktionen, die eigentlich nichts miteinander zu tun haben. Wenn ein Teil des Areals nicht teuer genug vermietet werden kann, geht die Gesamtrechnung nicht auf, und auch die unproblematischen, für sich rentablen und von allen gewünschten Teile können nicht gebaut werden. Diese Komplexität überfordert die Planer. An ihr ist der «HB Südwest» beim Zürcher Hauptbahnhof nach dreissig Jahren Planen und Rechnen gescheitert. Dieses Risiko hat man sich auch beim Stadion Zürich eingehandelt; den finanziellen Teil davon trägt die CS, den politischen die städtische Behörde.

Ebenfalls nichts auszusetzen ist an der städtischen Praxis, Aufzonungen zu gewähren, wenn sich Private im Gegenzug an der Befriedigung öffentlicher Interessen beteiligen. Das Mittel des Gestaltungsplans enthält diese ausgezeichnete Möglichkeit, Win-win-Lösungen zu finden. Aber auch hier stellt sich jedesmal die Frage nach dem Kosten-Nutzen-Verhältnis des Tauschgeschäfts für die Wirtschaft, die Stadtkasse und die Bevölkerung. Im Fall des Hardturm-Areals bestand Albers' Gegenleistung letztlich einzig darin, seinen Teil des Stadion-Areals der CS zu verkaufen. Falls für die Stadt eine Möglichkeit bestand, das Land zu kaufen und erst dann aufzuzonen, müsste betriebsökonomisch betrachtet Albers' Aufzonungsgewinn als entgangener Gewinn der Stadtkasse abgebucht werden.

Ein weiterer Bilanzposten im Zusammenhang mit dem aufgezonten Areal ist der tiefe Wohnanteil von 30%. Die Stadt versucht seit Jahren mit grossen Anstrengungen, in einem schwierigen Umfeld den Wohnungsbau zu fördern. Hier hätte sich eine Chance geboten. Eine Studie von Wüest und Partner bezeichnet 30% Wohnanteil in einem Quartier als minimale Bedingung für eine nachhaltige Entwicklung. Im äusseren Kreis 5, der heute einen Wohnanteil von nur 12,5% aufweist, empfiehlt sie dringend mehr Wohnungsbau.

### Versagen im Penalty-Schiessen?

Die Stadt wirbt für das Stadion als «Impulsprojekt», das die Entwicklung im Kreis 5 und in der ganzen Stadt vorantreiben soll. Aber in welche Richtung? Vergleicht man den Umgang mit dem Wohnanteil und mit Nutzungen, die Verkehr generieren, mit dem offiziellen städtischen Entwicklungskonzept für Zürich West, kommt man nicht umhin, einige Widersprüche fest-



zustellen. Beim Kultur- und Bauboom dieses Trendquartiers fragt man sich auch unwillkürlich, welche zusätzlichen Impulse es überhaupt nötig hat. Auch der äusserste Quartierteil ist nicht mehr die Industriebrachen-Ödnis von einst; unterdessen haben sich Wohnprojekte und Kulturanbieter etabliert. Sie zeigen eine mögliche Entwicklungsrichtung auf.

Stellt man für die weitere Entwicklung einfach auf die zentrale Lage und die gute Erschliessung ab, wird das Resultat nicht schlecht ausfallen, wenn man es nur an den Immobilieninvestitionen misst. Man könnte aber diese Vorteile noch aufwerten, indem die lebendige Kultur, die sich im Kreis 5 seit ein paar Jahren entwickelt hat und die weltweit Werbung für Zürich macht, weiterhin pflegt und sorgfältig eine einmalige Mischung von Arbeiten, Wohnen und Kultur fördert. Dabei sollte aber zu denken geben, dass die kulturelle Dichte weniger in geplanten Grossprojekten als vielmehr in kleinräumigen Zwischennutzungen, in Planungsruinen und ungenutzten Nischen gewachsen ist. Eine noch so gut gemeinte Planung, die dafür kein Sensorium hat, wird die gegenwärtige Vielfalt aus Alt und

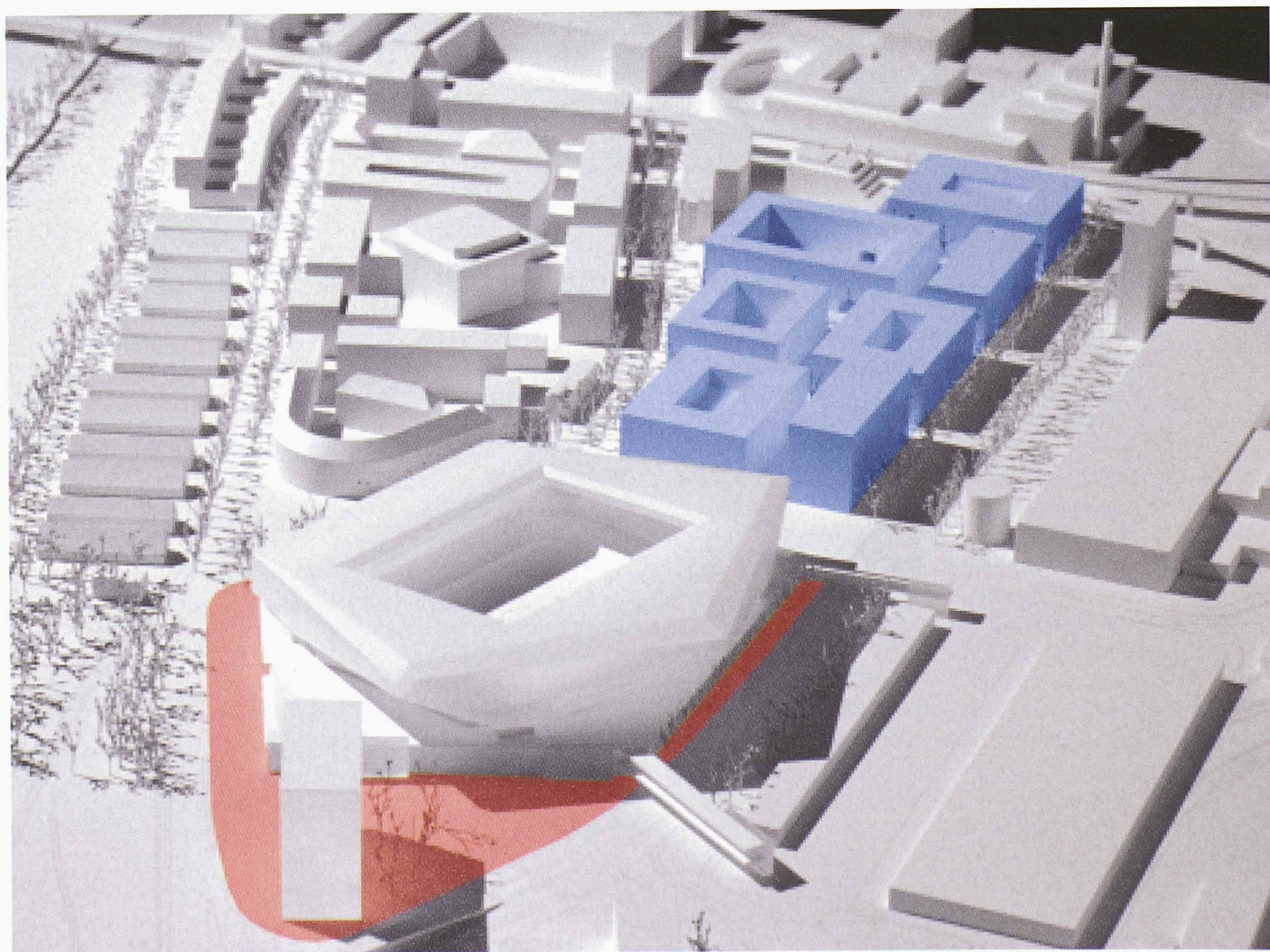
Neu, Gross und Klein, International und Lokal, Schick und Günstig verdrängen und nicht ersetzen können. Läuft der Kreis 5 Gefahr, durch grossflächige, unsorgfältige Planung unter Zeitdruck den Nimbus des ausserordentlich bunten Quartiers mit internationaler Ausstrahlung wieder zu verlieren und zu einem Neubaugebiet zu werden, wie es viele andere Städte auch haben? Damit vergäbe sich Zürich die Chance auf einen Stadtteil, von dem nun tatsächlich für längere Zeit Impulse auf die ganze Stadt ausgehen könnten, nicht zuletzt auch auf dem Immobilienmarkt.

### Resultatübersicht

Eine Resultatübersicht über die Stadionplanung ergibt folgenden Zwischenstand: Geplant sind zwei neue Stadien. Eines zahlt ein Privatinvestor, es braucht viel Mantelnutzung; diese generiert Verkehr und steht teilweise im Widerspruch zum städtischen Entwicklungskonzept; die Aufzoning daneben erschwert eine Bebauung mit einer lebendigen Nutzungsmischung. Das andere Stadion hängt von der Realisierung des ersten ab; es hat keine Mantelnutzung, die Stadt will es

4

**Orange: Stadion-Areal mit Stadion und Hochhaus, blau: Hardturm-Areal, städtebauliche Studie, ebenfalls von Meili & Peter Architekten (Bild: H. Helfenstein)**





selber zahlen. Was sie beim einen Stadion spart, gibt sie beim anderen aus. Alles in allem entsteht so der Eindruck einer Planung ohne wirklich eindeutige finanzpolitische Linie und vor allem ohne konkrete Vorstellung von der zukünftigen Stadt.

Der Gedanke besticht, ein Stadion nicht nur als Sportstätte zu betrachten, die nur ein Mal in der Woche belebt ist, sondern als Haus in der Stadt, das durch Bürobewohner, Ladenkunden, Hotelgäste, Schüler usw. täglich in das städtische Leben eingebunden ist. Wenn man die Mantelnutzung dafür einsetzen will und nicht nur zur Finanzierung, stellt sich die Frage nach geeigneten Nutzungen. Lukrativ und privat realisierbar sind Büros und Shopping. Zu viel davon erzeugt aber viel Verkehr und damit politischen Widerstand; nach Feierabend ist zudem das Stadion verwaist. Wohnungen sind auch privat realisierbar. Sie sind baulich nicht einfach zu integrieren, die Seniorenresidenz im Basler St.-Jakob-Park zeigt aber, dass es möglich ist. Auch Hotels bieten sich an. Ideal für die Umgebung wären Restaurants, Bars, kleine Läden, Schulen, Kinderkrippen usw. Diese Funktionen bringen aber weniger Mieteinnahmen und ergeben mehr Aufwand bei der Vermietung. Auf der Suche nach der idealen Mischung böte sich der vorhandene Mix in funktionierenden Quartieren als Vorlage an.

Der Spagat zwischen der Erwirtschaftung von genügend Ertrag und dem Wunsch, ein Stadion als Gelegenheit zu nutzen, um mit Wohnungen, Läden und Schulen funktionelle Mankos im Quartier auszugleichen, kann vermutlich nur gelingen, wenn sich die öffentliche Hand finanziell beteiligt. Würde die Stadt Zürich bei beiden Stadien einen Teil der Finanzierung übernehmen, müsste die Mantelnutzung im Stadion Zürich nicht in ihrem ganzen Umfang derart profitabel sein und könnte damit eher den übergeordneten Stadtentwicklungszielen und den Bedürfnissen im Quartier entsprechen. Investitionsrisiko und politisches Risiko wären kleiner; die Realisierung wäre nicht von einem einzelnen Investor abhängig und von möglichen Rekursen bedroht. Beide Quartiere könnten sorgfältiger entwickelt werden, vielleicht sogar zum gleichen Preis wie heute.

### Szenarien für die restliche Spielzeit

Für die verbleibende Spielzeit sind drei Szenarien denkbar: Szenario «Abstieg in die Nationalliga B»: Die Credit Suisse verliert den Glauben an eine Rendite von 6,5% und steigt aus. Stadt und Architekten stehen vor einem Scherbenhaufen und müssen ganz von vorne beginnen. Zürich erhält auf Jahre hinaus keine neuen Stadien; die Fussball-EM findet in Basel, Bern und Genf statt. Schade um die Arbeit, zurück zum harten Trainingsalltag.

Szenario «Liga-Erhalt»: Alles läuft wie geplant. Die CS bleibt bei der Stange, Baueinsparungen können fristgerecht erledigt werden; Zürich erhält zwei neue Stadien, verpasst aber die Chance, eine originelle und nachhaltige attraktive Verbindung von Arbeiten, Wohnen und Kultur zu entwickeln. «Boom over» im Vorzeigequartier?

Szenario «Champions League»: Zürich erhält zwei neue Stadien, deren Mantelnutzung die attraktive Mischung

der umliegenden Quartiere aufnimmt und weiterentwickelt. Kultur-, Wohn-, Arbeits- und Freizeitstadt entwickeln sich symbiotisch zu einer international beachteten attraktiven Lebendigkeit. Für dieses Szenario müsste sich die Stadt – oder andere öffentliche Institutionen – an beiden Stadien beteiligen; die Ladenpächter im Stadion Zürich müssten mit einem vielfältigen Angebot lokalen Bedarf decken; neben dem Stadion müsste der Wohnanteil deutlich höher werden. Viel hängt bei diesem Szenario von einer ebenso sorgfältigen Entwicklung auf weiteren Parzellen in der Umgebung ab – ein Stadion Zürich mit einer originellen Nutzungsmischung könnte den Impuls dazu geben.

### Anmerkungen

- 1 Entwicklungskonzept Zürich West, Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Juni 2000.
- 2 Wüest und Partner: Wohnen in Zürich West, eine Potenzialeinschätzung, 2002.
- 3 [www.stadion-zuerich.ch](http://www.stadion-zuerich.ch)
- 4 [www.meilipeter.ch](http://www.meilipeter.ch)

### AM BAU BETEILIGTE

#### TRÄGERSCHAFT

Credit Suisse Financial Services und Stadt Zürich

#### INVESTOR

Credit Suisse Financial Services (Hauptinvestor), sucht 2–4 weitere Investoren für ein Konsortium

#### ARCHITEKTEN

Meili & Peter Architekten AG, Zürich

#### INGENIEURE

Ingenieurgesellschaft Conzett, Bronzini, Gartmann AG und Basler & Hofmann Ingenieure und Planer AG

#### GENERALUNTERNEHMEN

Batigroup AG

### (Folgende Doppelseite) Christian Theiler: Topografie, Ballbewegungen modellieren eine Landschaft

Die Vergegenwärtigung des Geschehens auf dem Fussballplatz: Man begibt sich hinein in ein Geschehen, dessen Kontrolle man anstrebt, die sich einem aber letztlich entzieht. Man gibt die Betrachterrolle nie ganz auf. Wenn es um Beschreibung der Gefühle geht, kommen wir nicht aus ohne räumliche Metaphern.

Die folgenden Modelle zeigen Untersuchungen zu den Heimspielen der beiden NLA-Clubs FC Zürich und Grasshoppers. Die Position des Balles wird während der Spiele der Finalrunde 2002 als zweidimensionale Skizze aufgezeichnet und in ein dreidimensionales Modell umgerechnet. In der erst gleichmässigen Fläche zeichnet sich eine Topografie ab, oft bespielte Regionen bilden Erhöhungen. Aus den Topografien können Rückschlüsse über den Spielverlauf gewonnen werden.

Christian Theiler hat im Jahr 2002 die Schule für Gestaltung und Kunst abgeschlossen. Der hier veröffentlichte Beitrag ist ein Teil seiner Diplomarbeit «Balsam – Exhibition der Fussballseele».



Letzigrund; Heimspiele Fussball-Club Zürich, Finalrunde Meisterschaft 2001/02; FCZ von links nach rechts spielend



24.02.02, FCZ - Servette Genf, 0:2 (0:1)



06.03.02, FCZ - FC Sitten, 2:1 (2:1)



16.03.02, FCZ - FC St. Gallen, 1:0 (1:0)



07.04.02, FCZ - FC Lugano, 0:2 (0:1)



14.04.02, FCZ - Young Boys Bern, 2:0 (1:0)



25.04.02, FCZ - GC, 1:1 (0:1)



04.05.02, FCZ - FC Basel, 3:1 (1:1)



FCZ-Heimspiele Finalrunde



Hardturm; Heimspiele Grasshopper-Club Zürich, Finalrunde Meisterschaft 2001/02; GC von links nach rechts spielend



02.03.02, GC - Young Boys Bern, 1:1 (0:0)



09.03.02, GC - FC Zürich, 3:0 (2:0)



24.03.02, GC - FC Basel, 1:0 (0:0)



30.03.02, GC - FC Sitten, 1:0 (0:0)



19.04.02, GC - Servette Genf, 2:2 (1:1)



28.04.02, GC - FC Lugano, 2:1 (0:0)



08.05.02, GC - FC St. Gallen, 3:3 (2:1)



GC-Heimspiele Finalrunde