

**Grosses Interesse am Stadion Zürich****Gespräche mit potenziellen Mietern und Mitinvestoren**

**Die Vorbereitungen für den Bau des neuen Stadions Zürich laufen auf Hochtouren. Die für das Projekt zuständige Credit Suisse (CS) führt intensive Gespräche mit potenziellen Mitinvestoren und Mietern für die Flächen der Mantelnutzung. Einige dieser Mietflächen werden möglicherweise etwas hochwertiger ausgestaltet.**

mbm. Reinhard Giger ist im Schuss. Sitzungen, Verhandlungen und Telefongespräche jagen sich vom Morgen bis am Abend. Der Leiter der CS-Immobilienabteilung und Verantwortliche für den Bau des neuen Stadions Zürich auf dem Hardturmareal hat mit dem Sportstätten-Projekt alle Hände voll zu tun. Er und das Projektteam stehen in Kontakt mit den Architekten, den städtischen Behörden und vor allem mit potenziellen Mitinvestoren und Mietern für die Flächen der Mantelnutzung. Wenn die Stimmbürger am 7. September die Vorlagen über den Gestaltungsplan und die städtische Beteiligung guthessen - wovon Giger ausgeht -, sollen sofort Nägel mit Köpfen gemacht werden können: die Verträge abschliessen und die Baueingabe einreichen. Denn die Zeit drängt. Anfang 2004 sollen die ersten Bagger auffahren und das Hardturmstadion sowie das dortige Parkhaus abreißen. Die Eröffnung des neuen Stadions ist auf das Jahr 2007 geplant, damit ein Jahr später drei Vorrundenspiele der Fussball-Europameisterschaft darin ausgetragen werden können.

**Richtiger Mix für die Mantelnutzung**

Wichtig ist für Giger, wie er im Gespräch sagte, für die Mantelnutzung den richtigen Mix zu finden, der auch auf das Fahrtenmodell abgestimmt ist. Einen Generalmietvertrag für die gesamte Einkaufsfläche will Giger eher nicht abschliessen, obwohl ein solcher für die CS am besten und einfachsten wäre. Was den Betrieb des Hotels im Stadion angeht, steht er ebenfalls mit Interessenten in Kontakt. Das Hotel dürfte etwas kleiner werden als im Projekt vorgesehen und folglich weniger als 200 Zimmer anbieten. Grosse Priorität haben für Giger aber auch die Bemühungen zur Belebung der öffentlichen Plätze beim Stadion. Das Stadion soll sich im Erdgeschoss zum Quartier hin öffnen. Sodann müssen Abklärungen zum Grundwasser und zu Altlasten gemacht werden. Das im Projekt geplante Bürogebäude neben dem Stadion sei für die angestrebte Rendite wichtig, werde aber möglicherweise später gebaut.

Gemäss den Berechnungen von Giger sollten sich die Flächen in der Mantelnutzung ertragreich vermieten lassen. Das Interesse an der exklusiven Lage im Stadion und beim Stadteingang sei vorhanden. Gewisse Flächen würden gegenüber dem ursprünglichen Projekt möglicherweise noch veredelt und damit etwas hochwertiger gemacht. Konkret kann dies bedeuten, dass einzelne Ladenflächen heller und besser zugänglich werden. Diese Anpassung verteuere zwar den Bau des Stadions geringfügig, lasse sich aber durch höhere Mieterträge wieder kompensieren. Die Fläche der Mantelnutzung von 60 000 m<sup>2</sup> werde dadurch nicht verändert.

**Projekt mehrmals angepasst**

Für die Bedenken gewisser Quartierbewohner bringt Giger Verständnis auf. Das Projekt sei denn auch aus Rücksicht auf das Quartier mehrmals angepasst worden. So sei unter anderem die Ausnutzung auf dem Gelände deutlich kleiner als eigentlich erlaubt. Die CS habe auch in das Fahrtenmodell und in die Reduktion der Parkplatzzahl von 1500 auf 1250 eingewilligt. Schliesslich gebe es einen grossen öffentlichen Platz und einen Veranstaltungsbahnhof.

Mehr Zugeständnisse liegen für Giger nicht mehr drin. Vor allem an der Fläche der Mantelnutzung von 60 000 m<sup>2</sup> könne nicht gerüttelt werden. Eine weitere Reduktion liege aus Gründen der Rentabilität nicht drin. Diese müsse rund 6,5 Prozent betragen. Die von Quartierbewohnern vorgeschlagenen Alternativen wie Migrationsmuseum, Turnhalle oder Schulhaus müssten einerseits in den Mietermix passen, und andererseits hätte sie die Stadt zu subventionieren, damit die Rendite wieder stimmt. Das kann wohl nicht im Interesse der Steuerzahler sein, die schon den Neubau des Letzigrunds vollumfänglich zahlen sollen.

**Die Gefahr der Rekurse**

Die CS wird laut Giger alles in ihrer Macht Stehende unternehmen, damit das neue Fussballstadion im Jahr 2007 oder sicher früh genug auf die EM hin eröffnet werden kann. Giger ist sich aber sehr wohl bewusst, dass gezielter Widerstand den Fahrplan durcheinander bringen und die Baufreigabe verzögern würde. Man dürfe sich da nichts vormachen: Wenn jemand unter Ausnutzung aller Fristen bis vor Bundesgericht gegen das Stadion vorgehe, seien die EM-Spiele in Zürich kaum möglich. Es wäre schade, wenn das Stadion wegen Rekursen zum Beispiel erst 2009 in Betrieb genommen werden könnte - nach der EM. Zürich würde dadurch um ein grosses Fest gebracht, das so schnell nicht wieder gefeiert werden könne. Giger hofft allerdings, dass im September nicht nur die Zustimmung gross und die Stimmbeteiligung hoch ist, sondern dass auch mit allfälligen Rekurrenten Einigung erzielt werden kann.

---

Diesen Artikel finden Sie auf NZZ Online unter:  
<http://www.nzz.ch/2003/06/21/zh/page-article8XAGH.html>

.....  
Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG  
.....