

Projekt Ensemble: Motivierte Rückweisung für ein Fussballstadion und bezahlbare Wohnungen

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat für das Hardturm-Areal so schnell wie möglich eine angepasste Weisung vorzulegen, welche auf dem Baufeld A gemeinnützige Wohnungen und auf dem Baufeld B ein direkt städtisch finanziertes Fussballstadion ermöglicht. Dabei sollen beide Bauten – sowohl die Genossenschaftssiedlung als auch das Stadion – gegenüber der jetzigen Weisung möglichst unverändert belassen werden, wobei aber der Bau des Stadions direkt statt indirekt von der Stadt Zürich finanziert werden soll. Daraufhin soll der Stadtrat eine weitere Weisung für ein Projekt mit gemeinnützigen Wohnungen und/oder anderen gemeinnützigen Nutzungen auf dem Baufeld C vorlegen, wobei dieses Projekt von der ersten Weisung juristisch und finanziell unabhängig sein soll.

Begründung

Zürich braucht ein echtes Fussballstadion, und Zürich braucht mehr bezahlbare Wohnungen. Gut am Projekt «Ensemble» sind die Genossenschaftssiedlung und das Fussballstadion. Nicht zu überzeugen vermögen hingegen die beiden 137-Meter-Hochhäuser auf dem Baufeld C, und zwar vor allem aus drei Gründen:

Lange Verzögerungen durch Einsprachen

Städtebaulich passen die 137-Meter-Hochhäuser nicht in das Quartier und die Nachbarschaft. Einsprachen gegen die Baubewilligung wurden denn auch bereits angekündigt. Dadurch kommt es zu einer Verzögerung von vielen Jahren – und es ist nicht unwahrscheinlich, dass das Bundesgericht am Ende Nein sagt. Für die Fussballclubs wäre es aber verheerend, zuerst 5 oder gar 10 Jahre bis zu einer Entscheidung des Bundesgerichts zu warten und dann bei einem Nein plötzlich vor einem Scherbenhaufen zu stehen.

Hohe Kosten für die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler

Das vorliegende Stadion ist nicht gratis, sondern es wird bloss indirekt statt direkt von den Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern finanziert. Die Stadt Zürich erlässt der Credit Suisse (bzw. den CS-Anlagegefässen) Baurechtszinsen in Höhe von 1.7 Mio. Franken pro Jahr – und das 92 Jahre lang. Der Rabatt für die Credit Suisse ist also grösser als die Kosten des Stadions. Schon dadurch zeigt sich, dass eine direkte Stadionfinanzierung günstiger wäre als eine indirekte.

Doch nicht nur im Vergleich mit anderen kommerziellen Baurechten, sondern auch im Vergleich mit einem gemeinnützigen Baurecht – wie es mit dieser Rückweisung gefordert wird – kommt die CS gut weg. Die Stadt Zürich muss der CS nämlich beim so genannten Heimfall – also wenn in 92 Jahren das Land (inklusive Immobilien) an die Stadt Zürich zurück geht – 80% der Teuerung der Immobilien vergüten. Demgegenüber müsste die Stadt Zürich bei einem gemeinnützigen Baurecht keinerlei Teuerung bezahlen. Wenn man davon ausgeht, dass sich die Teuerung und die Zinsen gleich entwickeln wie in den letzten 92 Jahren, so wird die Stadt Zürich der Credit Suisse gemäss Berechnung des Stadtrates dereinst eine Heimfallentschädigung in Höhe von 1.338 Mia. Franken bezahlen müssen.

Demgegenüber würde die Heimfallentschädigung für ein genossenschaftliches Projekt mit gleich hohen Baukosten gerade mal 243 Mio. Franken betragen.

Nur schon dadurch zeigt sich: Die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler erhalten mitnichten ein «Gratis-Stadion». Selbst wenn eine Genossenschaft ein identisches (bzw. gleich teures) Projekt bauen würde wie die CS, so würde sie beim Heimfall mehr als eine Milliarde weniger erhalten als die CS. Wenn die Genossenschaft – wie hier gefordert – ein städtebaulich verträgliches und demnach wohl günstigeres Projekt baut, so ist die Differenz sogar noch grösser. Zwar sinkt entsprechend auch der Wert der Immobilie, welche die Stadt Zürich beim Heimfall dereinst erhalten wird. Angesichts der beschränkten verbleibenden Lebensdauer von 92-jährigen Immobilien ist jedoch zumindest unsicher, ob sich Mehrkosten von über einer Milliarde Franken lohnen, um 92-jährige Hochhäuser statt eine 92-jährige Genossenschaftssiedlung zu erhalten. So oder so ist aber klar: Für eine indirekte Finanzierung des Fussballstadions muss die Stadt Zürich mehr Geld aufwerfen als für eine direkte. Und klar ist auch, dass eine Genossenschaftssiedlung besser ins Portfolio der Liegenschaftenverwaltung passt als die Hochhäuser der CS.

Zu hohe Mieten in den Hochhäusern

Mietzinse sind missbräuchlich und damit rechtswidrig, wenn «aus der Mietsache» ein übersetzter Ertrag erzielt wird (Art. 269a OR). Das Bundesgericht erlaubt dabei in seiner Rechtsprechung eine Bruttorendite, welche zwei Prozent über dem Referenzzinssatz von derzeit 1.5% liegt. Die von der Credit Suisse angestrebte Rendite liegt jedoch bei 4.5% – notabene nicht nur auf den Baukosten der Hochhäuser, sondern zusätzlich auch auf den Baukosten des Stadions.

Müssten die Mieterinnen und Mieter «nur» die Kosten ihrer Wohnung und des Stadions finanzieren, würde dies zu zwar nicht günstigen, aber doch noch halbwegs akzeptablen Mieten führen. Mit der 4.5%igen Rendite für die CS sind die Mieten aber – anders als ursprünglich angekündigt – nicht mehr im «mittleren Preissegment», sondern im Gegenteil extrem hoch: Die Credit Suisse verlangt durchschnittlich rund Fr. 3'650.– Miete pro 100 m² Wohnfläche. Wohnungen im Hochpreissegment gibt es aber gerade in Zürich-West schon genug. Einen Mangel gibt es hingegen an Wohnungen, welche auch für normale Zürcherinnen und Zürcher bezahlbar sind. Deshalb sollen auf dem Hardturm-Areal solche Wohnungen entstehen.

Fazit

Das Fussballstadion und die Genossenschaftssiedlung müssen vom Hochhaus-Projekt entkoppelt werden, und das Hochhaus-Projekt ist durch eine stadtverträgliche Siedlung mit gemeinnützigen Wohnungen zu ersetzen. Davon profitieren alle:

- Die Fussballclubs kommen rascher und sicherer zu einem echten Fussballstadion.
- Die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler müssen weniger Geld in die Hand nehmen.
- Die Bevölkerung erhält mehr bezahlbare Wohnungen.