

- 1. Gegenwärtig stehen im äusseren Kreis 5 schätzungsweise 20'000 bis 30'000 m² Büroflächen leer, über 60'000 sind im Bau oder im Umbau, von denen nur der kleinste Teil vermietet ist. Der Dienstleistungssektor inkl. Hotellerie ist immer noch auf Talfahrt. Wie schätzen Sie die Vermietbarkeit der von Ihnen geplanten 60'000 m² Mantelnutzungen ein?**

Im Moment herrscht auf dem Immobilienmarkt, besonders bei den gewerblichen Liegenschaften, kein Boom wie beispielsweise noch vor 4 Jahren. Bis ins Jahr 2007 ist aber eine lange Zeit, in der sich die Situation auf dem Immobilienmarkt wieder verändern wird. Im Zusammenhang mit dem Stadion stimmen uns jedoch vor allem zwei Gegebenheiten positiv:

- Das Stadiongebäude an sich wird selbst eine Attraktivität und als solches Magnet wird es ein attraktiver Standort werden.
- Es gab bereits Anfragen von Interessenten für das Hotel, Detailhandelsflächen und auch für Büroräumlichkeiten.

- 2. Mit welcher Rendite können Sie wie lange überleben, wenn nicht die ganze Fläche sofort vermietet werden kann?**

Bis ins Jahr 2007 ist noch eine lange Zeit und die Frage daher zum jetzigen Zeitpunkt hypothetisch. Zudem wird das Stadion Zürich von einem Investorenkonsortium und nicht von der Credit Suisse allein realisiert. Weil das Stadion Bestandteil eines ganzen Portfolios sein wird, würden sich gewisse Leerbestände einkalkulieren lassen, sollte diese Situation allenfalls eintreffen - was wir aber nicht hoffen. Leerstände wären natürlich auch für das Quartier nicht attraktiv.

- 3. Falls Flächen vermietet werden können, wem soll das neue Einkaufszentrum die Kunden abspenstig machen? Um nur einige auf zu zählen: Beginnen möchte ich den nächstgelegenen dem Puls 5, Limmatplatz, Letzipark, Innenstadt, Spreitenbach, Wallisellen, Dübendorf, die letzteren im Umkreis von ca. 12 Kilometer?**

Es wird der Markt spielen und eine Verlagerung von weniger attraktiven hin zu attraktiveren Zentren stattfinden. Wir sind überzeugt von der Attraktivität von Zürich West. Das hier vorhandene Potenzial wird den Ausschlag geben, dass auch die Detailhandelsflächen Erfolg haben werden. Ein weiterer möglicher Erfolgsfaktor wird die Differenzierung sein, etwa mit einem qualitativ hochstehenden Angebot, welches sich an eine andere Käuferschaft als beispielsweise jene des Letziparks richtet.

- 4. Die Mantelnutzung, insbesondere ein Einkaufszentrum von der Grösse des Letziparks bringen dem stark belasteten Quartier zusätzlichen Verkehr, was die Akzeptanz des Projekts bei der Quartierbevölkerung stark beeinträchtigt. Haben Sie eine Reduktion der Mantelnutzung schon in Betracht gezogen?**

Die Mantelnutzung allein bringt die erforderliche Rendite, damit sich überhaupt private Investoren für den Bau des Stadions finden lassen. In diesem Sinne können wir eine Reduktion der Mantelnutzung nicht in Betracht ziehen. Aber ich möchte hier darauf hinweisen, dass wir mit unserem Projekt die ursprünglich mögliche Ausnutzungsziffer bei weitem nicht ausnützen.

- 5. Dann haben Sie keine Zweifel an der Vermietbarkeit?**

Nein. Es ist ein Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Wie gesagt stimmen uns vor allem zwei Gegebenheiten positiv: Das Stadiongebäude an sich wird selbst eine Attraktivität und als solches Magnet wird es ein attraktiver Standort werden. Und es gab bereits Anfragen von Interessenten.

6. Warum realisieren Sie nicht etwas ganz anderes, zum Beispiel interkulturelle oder interkonfessionelle Begegnungsstätten, ein Kongresszentrum wie in Luzern, ein Begegnungsort für Zeitfragen, vor allem nach der letzten Abstimmung zur Asylinitiative, Träger könnten die Hilfswerke sein ?

Die Mantelnutzung allein bringt die erforderliche Rendite, damit sich überhaupt private Investoren für den Bau des Stadions finden lassen. Diese wirtschaftliche Basis muss vorhanden sein. Wir sind offen für Gespräche mit sozialen Institutionen und freuen uns über Mieter, die die Attraktivität des Stadions steigern.

7. Warum gibt es keine Verbindungen zwischen den grossen Bauvorhaben in der Stadt Zürich, es wird ein Hallenstadion, ein Letzigrund ein Kongresshaus gebaut?

Beide Stadien – Letzigrund und Hardturm – sind dringend sanierungsbedürftig. In einer ersten Planungsphase wurde die multifunktionale Nutzung abklärt. Dabei stellte sich heraus, dass die beim Hardturm zur Verfügung stehenden Grundstücke für ein multifunktionales Stadion zu klein sind. Zudem zeigt die Erfahrung aus dem In- und Ausland, dass bei einem stimmungsvollen Fussballstadion - einem „Hexenkessel“ - die Zuschauertribüne möglichst nahe beim Spielfeld sein muss, was beispielsweise eine Leichtathletikanlage massiv erschweren würde. Deshalb gibt es nun eine klare Trennung zwischen Fussball- und Leichtathletikstadion. Die Stadt Zürich finanziert die Sanierung des Letzigrund, während der Hardturm, beziehungsweise das Stadion Zürich privat finanziert wird.

8. Wieviel werden GC und FCZ für die Stadionmiete bezahlen müssen? Wie sollen die beiden Clubs die Miete für ein so grosses Stadion bezahlen, wenn die Zuschauerzahlen nicht massiv gesteigert werden können? GC und noch viel weniger FCZ werden in nächster Zeit wohl kaum in der Champions - League mitspielen können, womit die grossen Einnahmen ausbleiben werden. Besteht hier nicht die Gefahr, dass dann plötzlich die Stadt Zürich die Betriebskosten massiv subventionieren muss? Gibt es schon Absprachen bezüglich einer Defizitgarantie oder andere Abmachungen?

Die Bauherrschaft, die Stadt Zürich und die Credit Suisse, wird das eigentliche Fussballstadion unentgeltlich an eine noch zu gründende Betreibergesellschaft abtreten. Bessere Startvoraussetzungen kann es eigentlich nicht geben. Der Bauherrschaft obliegt anschliessend noch die Mantelnutzung. Die Betreibergesellschaft wird also das Stadion betreiben, ist verantwortlich für die Einnahmen, Werbung usw. und sie wird auch die Konditionen etwa für die beiden Fussballclubs festlegen. Diese werden für beide Clubs gleich sein.

Unter anderem das Beispiel Basel zeigt, wie viel ein neues Stadion zur Attraktivitätssteigerung und zu massiv steigenden Zuschauerzahlen beiträgt und wir sind überzeugt, dass auch in Zürich – wie schon in nicht allzu vergangenen Zeiten – wieder das Fussballfieber ausbrechen wird.

9. Warum bauen Sie keine Wohnungen auf dem Areal?

Durch die Trennung der Projekte wird der Wohnanteil auf dem Grundstück der jetzigen Trainingsplätze realisiert werden.

10. Warum haben Sie das Gespräch mit der Bevölkerung nicht gesucht?

Seit Frühling, als das siegreiche Projekt feststand, gab es durchgehend bis jetzt Road-Shows in der ganzen Stadt Zürich in Einkaufszentren, Spitälern, Fitnesszentren, Hallenbädern etc. an denen das Projekt vorgestellt wurde. Mit den nun vorliegenden Gestaltungsplan und Umweltverträglichkeitsbericht konnte das Projekt weiter konkretisiert werden. Auch diese neuen Themen, etwa Verkehr, werden wir selbstverständlich mit der Bevölkerung diskutieren.

Herr Giger, besten Dank für das Gespräch.