

Jeder Schuss in Luzern ein Volltreffer

STADIONBAU Das Scheitern des Stadions Zürich führte vor Augen: Der Stadionbau ist eine Sonderdisziplin mit vielen Unbekannten und gegensätzlichen Interessen. Ausschlaggebend für den Erfolg künftiger Stadien ist, dass die Entwickler von ausgetretenen Pfaden abweichen. Wie Luzern zeigt.

BALZ HALTER

Nach über acht Jahren Planung, Abstimmungskampf und Warten auf Rekursberichtigungen trat das Erwartete ein: Die Credit Suisse nimmt vom Stadion Zürich Abstand. Zu viele Einsprachen verzögerten das Projekt, die Rentabilisierung war nicht mehr sichergestellt und erneute Anpassungen hätten wieder viel Zeit verschlungen. Im Alleingang möchte die Stadt Zürich nun ein reduziertes, aber immer noch 100 Mio Fr. teures Stadion bauen, während die CS sich auf die Erstellung von Wohnhäusern mit einem geringen Geschäftsflächenanteil konzentriert.

Luzern: Entflechtung der Nutzung

Dabei scheint man sich in Zürich nicht zuletzt an einem anderen Stadion zu orientieren, welches sich seit kurzem im Bau befindet: Die Swissporarena in Luzern. Sportlicher Gastgeber und Mieter im Fussballstadion ist dort der FC Luzern (FCL).

«Die Abkehr vom konventionellen Konzept – dem Stadion mit einer Mantelnutzung mit Geschäften – eröffnete uns ganz neue Möglichkeiten», sagt Patrick Senn, Projektleiter bei Halter Entwicklungen, Zürich, welche zusammen mit der

Eberli Partner Generalunternehmung, Sarnen OW, das Projekt entwickelt hat und nun realisiert. Dass das von den Architekten Daniele Marques und Iwan Bühler entworfene Projekt nicht aus einem einzelnen Baukörper bestand, war schon im Wettbewerb ein entscheidender Vorteil. Statt einer herkömmlichen Mantelnutzung mit Geschäften war in Luzern von Anfang an ein anderer Weg der Rentabilisierung notwendig, da die Stadt mit Geschäften ein zu hohes Verkehrsaufkommen befürchtete und entsprechende Auflagen machte.

Public Private Partnership (PPP)

Die Lösung war schliesslich die räumliche Entflechtung der Nutzungen: Das Stadion dient rein dem Sportzweck. Es wird ergänzt um Leichtathletikanlagen sowie ein Sportgebäude mit einem Hallenbad, Büroräumlichkeiten und Geschäften. Zusätzlich werden zwei Wohnhochhäuser von 88 und 77 m Höhe mit rund 280 Mietwohnungen und 50 Appartements realisiert. Für die Finanzierung und Investorensuche eröffneten sich neue Möglichkeiten: Im Public Private Partnership (PPP) trägt die Stadt Luzern beim Betrieb des Stadions keinerlei finanzielle Verpflichtungen, realisiert aber den Innenausbau des Sportgebäudes und wird darin künftig ein Hallenbad betreiben.

Zur Rentabilisierung dienen den Investoren die beiden Wohnhochhäuser, für welche die Stadt Land im Baurecht abtrat. Das stiess bei einem Teil der Luzerner Bevölkerung auf Widerstand. Es bestand die Befürchtung, private Investoren würden sich auf Kosten der Stadt am Projekt bereichern. So wurde eine Realisierung des Projekts ohne die Wohnhochhäuser gefordert. Die Herausforderung in zwei Abstimmungskämpfen bestand deshalb

darin, den Stimmberechtigten die Vorteile bezüglich dieser Finanzierungsart aufzuzeigen: Die Lebenszykluskosten sind transparent, Erstellungs-, Betriebs-, Erhaltungs- und Rückbaukosten genau prognostiziert, weil es sich um langfristige Vertragspartner handelt, die belangt werden können. So kommt die Stadt Luzern mit minimalen Kosten zu einem Stadion, welches später von einer eigenen Gesellschaft betrieben wird.

Im Sportgebäude zeichnet die Stadt für den Ausbau und den späteren Betrieb des Hallenbads verantwortlich, während die in den beiden Hochhäusern realisierten Mietwohnungen und Longstay-Appartements den Investoren zur Rentabilisierung des Projekts dienen. Der einmalig abzugeltdende Baurechtszins von 31,7 Mio Fr. fliesst zweckgebunden in die Erstellung des Stadions und vermindert dadurch die Direktinvestitionen der öffentlichen Hand um etwa die Hälfte. Mit der Finanzierung der Leichtathletik- und Breitensportanlagen, des Hallenbads und der Doppeltturnhalle durch die Credit Suisse und deren langfristige Vermietung an die Stadt Luzern ist der nachhaltige Betrieb dieser Einrichtungen für die Luzerner gewährleistet. Die gleiche Sicherheit für die Bevölkerung wäre nur möglich, wenn die Stadt alles selber finanziert hätte, was aber bei einem Projektvolumen von rund 300 Mio Fr. kaum möglich gewesen wäre.

Ein Quartier ums Stadion herum

Das von Halter Entwicklungen erarbeitete Konzept ist bislang in der Schweiz einmalig. In den USA zeichnen sich ähnliche, noch weitergehende Tendenzen bereits seit mehreren Jahren ab. Es ist den Sportvereinen ein grosses Bedürfnis, eigene, wenn möglich symbol-

trächtige Stadien zu besitzen. So entstehen Base-, Basket- und Footballstadien, im Gegensatz zur Schweiz jedoch meist ohne oder mit nur geringer finanzieller Unterstützung durch den Staat.

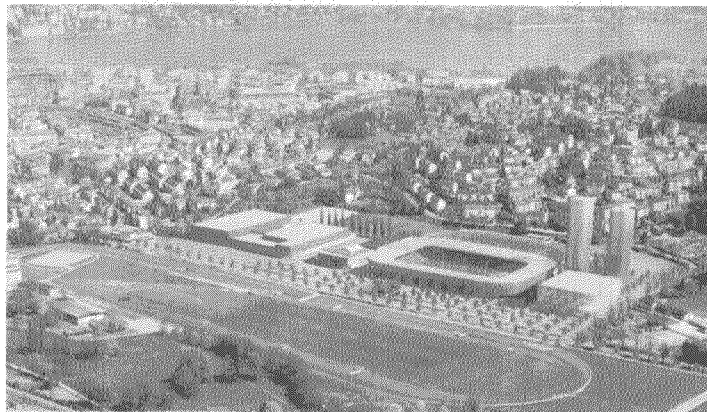
Das Stadion wird als Instrument zum Merchandising, Branding und Sponsoring gesehen und bildet oft nur einen Teil eines grösseren Ganzen, des Ballpark Village. Darunter versteht man weitere Bauten mit verschiedenen Nutzungen wie Geschäfte, Wohnungen, Bars, Hotels, Restaurants oder auch Parks, die einen eigenen Stadtteil bilden. Diese Stadtteile weisen nicht nur für die Bewohner, sondern auch für Besucher eine hohe Attraktivität auf und sind nicht selten eigentliche Oasen in den Städten. Dies wiederum macht das Konzept erst tragfähig und für Entwickler und Investoren lukrativ.

Gangbare Wege für die Schweiz

Ähnliche Wege dürften auch in der Schweiz vermehrt gegangen werden. Die Verabschiedung von der herkömmlichen Mantelnutzung und die Realisierung der Projekte in mehr als einem Baukörper eröffnen neue Horizonte. So auch in Luzern: Die Mieter profitieren von nahe gelegenen Sport-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, von Ärzten um die Ecke und weiteren Dienstleistungen. Die Hallenbad AG kann mit dem Fitnesspark Kombitickets abgeben, während dieser im Hallenbad Nutzungszeiten buchen kann. Ein zukunftsweisendes Konzept, das nicht nur beim Stadion Zürich, sondern auch bei weiteren Stadien Schule machen dürfte.

Balz Halter, Inhaber, Halter Unternehmungen, Zürich.

www.halter-unternehmungen.ch



Steht jetzt schrittweise in der Realisierungsphase: Der Stadionneubau auf der Luzerner Allmend mit den zwei markanten Hochhäusern.