

TEC21



Mit
SIA-FORM
Fort- und
Weiter-
bildung

Tessiner Träume

Das Ferienhaus, ein zwiespältiger Bautypus

Aktuelle Bauten:

Bearth&Deplazes – Neubau in Mergoscia

Clavuot Architekten – Ersatzneubau in San Nazzaro

Sergison Bates – Umbau in Castel San Pietro

Wettbewerbe

Studienauftrag Hardturm-Areal

Panorama

«Es braucht gleichwertige Partner»

Materialtechnologische Premiere

SIA

Verstärkter Dialog mit Österreich

Geologen revidieren ihre Ordnung

INVESTORENSTUDIENAUFTRAG IM SELEKTIVEN VERFAHREN

Neues Spiel auf dem Hardturm-Areal

Die Planungsgeschichte um das Zürcher Fussballstadion ist lang – und geht in die nächste Runde: Die Stadt Zürich sucht nach einem geeigneten Bieterteam, das am Hardturm ein Stadion, gemeinnützige Wohnungen und ein Investorenprojekt plant, baut und finanziert.

Text: Andreas Kohne



Foto: Andreas Kohne

Die letzte Verlängerung im Hardturm-Stadion? Die fünf Mitspieler sind bekannt. Wer den Match für sich entscheidet, ist noch offen.

Im September 2013 lehnte das Zürcher Stimmvolk den Objektkredit von 216 Millionen Franken für ein städtisch finanziertes Fussballstadion mit einer Mehrheit von 50.8% knapp ab. Somit wurde das aus einem Wettbewerb mit Präqualifikation hervorgegangene Siegerprojekt «Hypodrom» von Burkhard Meyer Architekten aus Baden gestoppt. Gleichzeitig wurde die daneben geplante und ebenfalls aus einem Wettbewerb hervorgegangene kommunale Wohnsiedlung von Gysin+Partner aus Zürich von den Bürgerinnen und Bürgern mit

67.4% gutgeheissen. Da aber der Wohnungsbau an eine Finanzierung des Stadions gekoppelt war, konnte auch dieses Projekt nicht realisiert werden.

Stadtrat ebnet den Weg

Im Folgenden beschäftigte sich der Stadtrat intensiv mit der Zukunft des Areals, um einer Bedingung des Landkaufs nachzukommen: Innerhalb von zehn Jahren muss auf dem Land ein Stadion gebaut werden. Letztendlich entschied der Stadtrat, selber kein neues Fussballstadion

mehr zu planen und zu bauen. Er erklärte sich aber bereit, privaten Investoren den Weg für ein solches Projekt zu ebnet.

Die ursprüngliche Idee, den Investorenwettbewerb auf der Grundlage der bestehenden städtischen Projekte für das Stadion und die Wohnsiedlung durchzuführen, wurde nach intensiven Gesprächen und einem Postulat aus dem Gemeinderat gelockert. Die flexibleren Rahmenbedingungen im neuen Wettbewerb schaffen grössere Flexibilität für die Investoren hinsichtlich ihrer Projekte. Gleichzeitig wurde aber

festgehalten, dass die von den Stimmberechtigten angenommene kommunale Wohnsiedlung – oder ein adäquater Ersatz – Teil des Projekts bleiben muss.

Die Stadt Zürich stellt nun das gesamte Areal auf dem Hardturm mit einer Fläche von fast 55 000 m² zur Disposition. Von den Investoren wird erwartet, dass sie neben einem Businessplan (inkl. des zu bezahlenden Baurechtszinses) zusammen mit ihrem Planungsteam Projektideen für drei Teilprojekte vorschlagen und realisieren: ein Fussballstadion für 18 000 Zuschauerinnen und Zuschauer, als neue Heimspielstätte der beiden Zürcher Stadtklubs FCZ und GCZ, sowie die vom Stimmvolk bewilligte Wohnsiedlung mit ungefähr 175 Wohnungen, die später an einen «anerkannten gemeinnützigen Wohnbauträger» übergeben werden. Und ein Investorenprojekt, mit dem der Bieter die Möglichkeit hat, die notwendige Rendite für das gesamte Areal zu erwirtschaften.

Die Ziele der Stadt

Nach den Vorstellungen der Stadt soll mit dem Investorenwettbewerb auf dem Hardturm-Areal ein Stadion entstehen, das den beiden Fussballklubs geeignete Rahmenbedingungen bietet. Gesucht wird ein Projekt, das in allen Belangen zukunftsweisend ist, vom Städtebau über die Architektur, die Quartierverträglichkeit und den Aussenraum bis hin zur Bautechnik. Die Behörden stellen klar, dass sie sich weder an den Investitionen noch am Betrieb beteiligen werden. Sie kommen jedoch für die aufgelaufenen Planungskosten von 6.5 Millionen Franken und 1 Million Franken für den Investorenwettbewerb auf. Und last, but not least wird ein ökologisch nachhaltiges Projekt in den Bereichen Betrieb und Unterhalt gefordert.

Die allgemeinen Anforderungen für den Investorenstudienauftrag sind bereits hoch gesteckt, und dazu kommen noch zusätzliche Forderungen der beiden Fussballklubs: FCZ und GCZ verlangen vom privaten Investor unter anderem

jährlich einen Betrag von 1.5 Millionen Franken, bis das Stadion fertig erstellt ist. In der Branche wurde seit Beginn der Ausschreibung verschiedentlich gemunkelt, dass die gesamten Anforderungen einfach zu hoch seien und das Fuder überladen sei. Bereits vor Abgabe der Bewerbungsdossiers liessen renommierte Investoren verlauten, dass sie am Studienauftrag nicht mitmachen werden. Das Resultat der hohen Hürden ist, dass sich lediglich fünf Teams angemeldet haben.

Komplexe Fragestellungen

In der Zwischenzeit ist die Präqualifikation abgeschlossen, und im Sinn der Projektvielfalt wurden alle fünf Teams zum Investorenwettbewerb eingeladen. Die selektionierten Bieter- und Planungsteams werden sich in den kommenden Monaten intensiv mit den komplexen Fragestellungen auseinandersetzen und ihre Projektvorschläge ausarbeiten, die dann im Juni 2016 juriert werden. Die Lösungsansätze und Entwürfe werden von verschiedenen Seiten mit grosser Spannung erwartet. Längerfristig wird sich weisen, ob und wie sich ein Projektvorhaben dieser Grösse unter den Gepflogenheiten und Hürden der direkten Demokratie realisieren lässt. •

Andreas Kohne, dipl. Architekt ETH SIA und Oberassistent bei Prof. Andrea Deplazes, Architektur und Konstruktion, ETH Zürich; mail@andreaskohne.ch



TEAM 1

Investor
PSP Swiss Property mit Hardturm AG

Architekten
Burkhard Meyer Architekten, Baden
Adrian Streich Architekten, Zürich
Bob Gysin + Partner, Zürich

Bauingenieure
MWV Bauingenieure, Baden
Synaxis, Zürich

Landschaftsarchitekt
Haag Landschaftsarchitektur, Zürich

Gemeinnütziger Wohnbauträger
Kraftwerk 1 Zürich

TEAM 2

Investor
Swisscanto Anlagestiftung vertreten durch Zürcher Kantonalbank mit HRS Investment und Allgemeine Baugenossenschaft (ABZ)

Architekten
Pool Architekten, Zürich
Caruso St John Architects, Zürich
Boltshauser Architekten, Zürich

Bauingenieure
Ribi + Blum, Romanshorn
F. Preisig, Zürich

Landschaftsarchitekt
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich

Gemeinnütziger Wohnbauträger
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

TEAM 3

Investor
Anlagestiftung Turidomus, Anlagestiftung Adimora vertreten durch Pensimo Management mit Basler Versicherung und Balsler Leben

Architekten
Baumschlager Eberle, Zürich
Chabanne + Partenaires Architecte, Lyon
BIG – Bjarke Ingels Group Architects, Valby (DK)

Bauingenieure
WaltGalmarini, Zürich
F. Preisig, Zürich

Landschaftsarchitekt
Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich

Gemeinnütziger Wohnbauträger
Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ)

TEAM 4

Investor
Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft c/o Helvetia Versicherungen

Architekten
Theo Hotz Partner Architekten, Zürich
Burkhalter Sumi Architekten, Zürich
Philippe Cabane Stadtentwicklung, Basel

Bauingenieure
Schlaich Bergermann Partner, Stuttgart
wlw Bauingenieure, Zürich

Landschaftsarchitekt
Raderschallpartner, Meilen

Gemeinnütziger Wohnbauträger
Baugenossenschaft Freiblick Zürich

TEAM 5

Investor
Konsortium Immo Helvetic/Berninvest mit Immo Invest Partner

Architekten
Huggenbergerfries Architekten, Zürich
Architekten Schwaar & Partner, Bern
Maier Hess Architekten, Zürich

Bauingenieure
BG Ingenieure und Berater, Zürich
Henauer Gugler, Zürich

Landschaftsarchitekt
Hager Partner, Zürich

Gemeinnütziger Wohnbauträger
Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich