

<b>Zeitschrift:</b>	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
<b>Herausgeber:</b>	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
<b>Band:</b>	1 (2004)
<b>Heft:</b>	2
<b>Artikel:</b>	Die Stadien von Zürich : Realisierung nur mit Mehrwertnachweis
<b>Autor:</b>	Berchtold, Daniel
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-957418">https://doi.org/10.5169/seals-957418</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 24.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Die Stadien von Zürich – Realisierung nur mit Mehrwertnachweis

Auch die Stadt Zürich setzt sich seit geraumer Zeit mit der neuen Generation von Stadionbauten intensiv auseinander. Dabei gewannen die Stadt und alle Beteiligten neue Erfahrungen. Die bei solchen Vorhaben zu beachtenden Aspekte sind zahlreicher, vielschichtiger und in ihrer Wechselwirkung deutlich komplexer als bei ähnlichen Bauprojekten dieser finanziellen Größenordnung.

Für Standorte von Stadien werden Anforderungen wie preisgünstiges Bauland von ausreichender Größe, ein leistungsfähiges Verkehrsnetz und eine gute Ver- und Entsorgungsinfrastruktur als selbstverständlich vorausgesetzt. Für den Mehrverkehr an Publikumsanlässen müssen die Anlagen zudem an sehr kapazitätsstarken Verkehrsachsen liegen, um Mehrkosten für den Ausbau der Erschliessung möglichst zu reduzieren. Intensiver als andere Schweizer Städte setzte sich die Stadt Zürich mit dem Thema Multifunktionalität des Stadions (Leichtathletik, Fussball, Grosskonzerte) auseinander. Die Frage nach dem optimalen Standort für ein Stadion ist nur ein Kriterium. Ein zentrales Thema ist der Nutzwert der Stadionanlage. Dabei stellt sich bei beteiligten Investoren die Frage nach einem attraktiven Mietermix, welcher eine langfristige, gute Verzinsung der Investition gewährleistet. Auch seitens der öffentlichen Hand rücken die finanziellen Aspekte ins Zentrum der Betrachtung. Es wird aber kaum darüber nachgedacht, welche (Stadt-)Standortkriterien nun mit einem Stadionneubau gestärkt werden sollen, obwohl diese im Wettkampf der Städte um die Standortgunst entscheidend sind.

## Wettkampf der Städte – das andere Spielfeld

Unbestritten ist, dass die Städte aufgrund des Standortwettbewerbes unter Handlungsdruck stehen. Weiche Standortkriterien wie Wohnqualität, Freizeit- und Kulturanbiot, Stadtgestaltung, Image, intakte Umwelt sowie immobile Faktoren wie Boden, Landschaft, Infrastruktur, Wohn-, Arbeits- und Bildungsplätze werden immer wichtiger. Hingegen könnte aufgrund zahlreicher Stadtentwicklungskonzepte die Hypothese aufgestellt werden, dass dem Freizeitwert und dem daraus resultierenden Imagewert ungenügend Beachtung geschenkt wird. Möglich ist in diesem Zu-

sammenhang, dass die Wahrnehmung und der Umgang mit gesellschaftlichen Veränderungen wie der Trend zur Freizeitgesellschaft, eine besonders hohe Herausforderung darstellt.

Andererseits muss die Frage gestellt werden, ob der Freizeitwert einer Stadt, und gerade ein Stadion oder eine multifunktionale Sportarena, das beste Mittel zur Förderung eines positiven Stadtimages ist und ob damit entscheidende Vorteile gegenüber den nationalen Mitbewerbern, aber auch gegenüber den internationalen Marktteilnehmern errungen werden können.

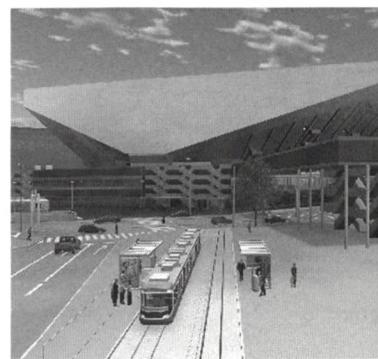
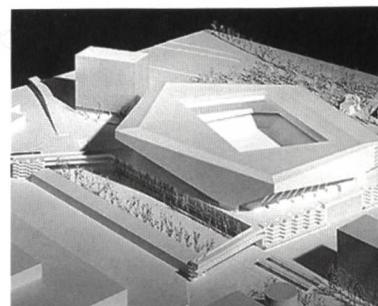
## Richtungswechsel bei der Planung führt zu wichtigen Erkenntnissen

Der Verlauf der Stadienprojektierungen in Zürich ist gezeichnet von verschiedenen Richtungswechseln: Abgestützt auf die in Aussicht gestellte Weiterexistenz des Leichtathletikmeetings «Weltklasse Zürich» entschied sich die Stadt bereits 1997 für den Ausbau des Letzigrundstadions. Schon bald kristallisierte sich heraus, dass die Strategie Neubau zu bevorzugen ist. Im Zusammenhang mit der anstehenden Sanierung des Hardturms entstand die Idee, dass nur eines, dafür ein einzigartiges, polysportives Stadion die bessere Lösung sein könnte. Diese prestigeträchtige Variante hat die in sie gesetzten Hoffnungen nicht erfüllt. Experten beurteilten das Vorhaben aus finanziellen Gründen als illusorisch. Im Mai 2001 fand die Rückkehr zur Zweistandortstrategie mit richtungsweisendem Erkenntnisgewinn statt. Ein Stadion muss rentieren, die CS engagiert sich für das Fussballstadion Hardturm, die Stadt für das Leichtathletikstation Letzigrund, und dabei gewinnen beide.

## Bauwerke schaffen Mehrwerte

Dass sich mit Bauwerken bedeutende Mehrwerte generieren lassen, liegt auf der Hand. Bei den Stadien sind allerdings die Hauptnutzer (Sport) in den meisten Fällen nicht in der Lage, marktrechte Benützungsbeiträge zu bezahlen. Als Kompensation werden deshalb ertragsstarke Zusatznutzungen (Mantelnutzungen) gesucht. Auffallend ist, dass es dabei um Nutzungen sowie einen attraktiven Mix und weniger um die Frage des Zusatznutzens für die Stadt geht. Dieser verengten Betrachtungsweise sollte hin und wieder

Modellaufnahmen und Visualisierung des Fussball Stadions in Zürich.



(Quelle: www.stadion-Zuerich.ch)

► Daniel Berchtold,  
Projektleiter InterUrban  
AG / Nutzungsmanagement, Zürich

## Résumé

# Les stades de Zurich – Le gain pour la ville d'abord être prouvé

Les sites pour de nouveaux stades doivent répondre à diverses exigences : un terrain à bâtir de taille suffisante, un prix du m<sup>2</sup> avantageux, un réseau de transports efficace et une bonne infrastructure pour l'approvisionnement du complexe ainsi que l'évacuation des déchets. Toutefois, la question de savoir quel emplacement se préterait le mieux pour un stade n'est qu'un critère parmi d'autres. Le type d'activités auxquelles est destinée l'installation (athlétisme, football, grands concerts) est aussi un thème central. On ne réfléchit que peu aux critères d'implantation (urbaine) sur lesquels il faudrait pourtant mettre l'accent lors de la construction d'un nouveau stade. Ceux-ci sont en effet déterminants dans la course que se livrent les villes.

La ville de Zurich, après avoir rejeté une première planification pour la construction d'un grand stade multifonctionnel (athlétisme et football), poursuit une nouvelle stratégie : la réalisation de deux stades différents. Le complexe du Hardturm (pour le football), avec ses fonctions annexes, doit devenir un symbole de Zurich. Comme le football n'occupe pas la même place à Zurich qu'à Bâle, il importe à la métropole zurichoise de prouver qu'un stade de football avec programmes annexes peut lui apporter un profit supplémentaire – ce qu'elle revendique vivement. A cela s'ajoute que les utilisateurs potentiels des activités commerciales annexes hésitent à se proposer pour occuper les surfaces utiles disponibles. Le Hardturm est en outre un projet d'investisseurs typique. Le Letzigrund, avec son meeting d'athlétisme, est un stade bénéficiant d'un rayonnement international positif. Une nouvelle installation est nécessaire. Elle s'adressera d'une part à l'athlétisme, offrant au public 32 000 places assises et debout, et, d'autre part, à des productions de divertissement, abritant alors une capacité de 50 000 spectateurs. La ville en tant que maître de l'ouvrage ne fait là que l'indispensable : un renouvellement opportun.

L'opportunité de pouvoir bâtir un nouveau stade se présente à une ville tous les 50 ans. Zurich se trouve aujourd'hui devant la rare occasion de pouvoir intervenir avec un grand projet dans la constellation de ses infrastructures et dans la ville en tant que «produit». La question de savoir si l'affectation principale d'un stade est actuellement rentable ou non n'est pas vraiment déterminante. La future plus-value apportée par un tel complexe aux loisirs, à l'identité de la ville ou à son image est bien plus importante que les contributions financières des pouvoirs publics. Les programmes annexes d'un stade peuvent, le cas échéant, accroître ses chances d'être construit. Elles ne peuvent cependant pas garantir de gain supplémentaire.

eine Gesamtschau entgegengesetzt werden. Provokative Fragen sollten gestellt werden wie: Rentiert in Luzern die Kapellbrücke als Fussgängersteg? Nein. Verfügt sie über Mantelnutzungen? Nein. Ist der Zusatznutzen / Mehrwert für die Stadt hoch? Ja. Ohne das Wahrzeichen Kapellbrücke als Tourismusmagnet wäre Luzern wohl nicht Luzern – trotz KKL und Verkehrshaus. Welchen Mehrwert Zürich mit seinen Stadien gewinnen wird, ist noch offen.

## Hardturm mit Mantelnutzung

Der Hardturm mit seinen Mantelnutzungen soll ein Wahrzeichen von Zürich werden, so wie der St. Jakob-Park in Basel oder das Wankdorf in Bern. Aber wer gewinnt bei diesem Fussballmatch der Städte? Vielleicht Basel, aufgrund der Zuschauerzahlen. Hier werden eine schon stark profilierte Fussballkompetenz und ein mit der Stadtidentität kompatibler Imagefaktor gestärkt. Dies-

bezüglich liegt Zürich jedenfalls klar im Rückstand. Fussball hat in Zürich weder eine hohe Akzeptanz, noch ist er ein bedeutender Imagefaktor. Die Aufgabe, einen breit abgestützten Zusatznutzen eines Fussballstadions für die Stadt aufzuzeigen, steht noch bevor! Hinzu kommt, dass sich die Nutzer für die kommerzielle Mantelnutzungen bedeckt halten. Gerade im Bereich Shopping, in welchem die Marktsättigung hoch ist, sind die Nutzer sehr anspruchsvoll und nur dann offensiv, wenn ein ertragsreiches Terrain besetzt werden kann. Beim Hardturm ist das noch nicht der Fall. Somit sind die Projektverantwortlichen erheblich gefordert bezüglich Anlagekonzeption und einem guten Vorstellungsvermögen betreffend künftiger Nutzerbedürfnisse. Der Hardturm ist weder ein Pionier- noch ein Nachahmerprojekt, sondern ein hybrid strukturiertes Investitionsprojekt.

## Letzigrund ohne Mantelnutzung

Der Letzigrund ist ein Sonderfall: Das hier stattfindende Leichtathletikmeeting «Weltklasse Zürich» ist ein Anlass von internationaler Ausstrahlung. Das Image ist gut, Shopping und Parkplätze in der Nähe bietet der Letzipark. Der Neubau fokussiert sich auf die Kernkompetenz Leichtathletik bis 32 000 Sitz- und Stehplätze (Eignung für Schweizer- und Europameisterschaften) und den Zusatznutzen Events bis 50 000 Personen sowie Entertainmentproduktionen (2-4 pro Jahr). Mantelnutzungen wird es keine geben. Die Stadt als Bauherr macht hier das Notwendigste: eine zeitgemäss Erneuerung. Image und Zusatznutzen sind bekannt.

## Seltene Gelegenheit für die Stadt

Etwa alle 50 Jahre bekommt eine Stadt die Chance, ein neues Stadion zu bauen. In der heutigen Zeit der sich schnell verändernden Marktbedürfnisse ist das ein sehr langer Zeitraum. Der Stadt bietet sich die seltene Gelegenheit für einen grossen Eingriff in die Nutzungskonstellation und in das «Produkt Stadt» im Sinne des Standortmarketings. Ob die Kernnutzung eines Stadiums gegenwärtig rentiert oder nicht, ist weniger entscheidend als ein künftiger Zusatznutzen wie Freizeitwert, Stadt-Identität oder Imagegewinn im Verhältnis zu den Beitragsleistungen der öffentlichen Hand. Unter Umständen können Mantelnutzungen die Realisierungschancen erhöhen, aber sie garantieren den Zusatznutzen nicht. Neben der Erarbeitung von Leitlinien für die planerische Umsetzung eines Entwicklungskonzeptes für ein Stadiongebiet ist es von Vorteil, frühzeitig die Mehrwerte des Stadions für Stadt, Investoren und Nutzer klar zu definieren. Als Erfolgsfaktor erweist sich bei einem derart komplexen Vorhaben wie einem multifunktionalen Stadion ein Vorgehen, bei dem der Planungsprozess und der Marktprozess schon in der Startphase aufeinander abgestimmt sind. ■