



Beschluss des Stadtrats

vom 17. April 2024

GR Nr. 2024/126

Nr. 1163/2024

Dringliche Schriftliche Anfrage der FDP-, GLP-, SVP-, Die Mitte/EVP-Fraktionen betreffend Erwerb des Areals Harsplen, Hintergründe zum Bekanntwerden der Kaufoption, Diskrepanz zwischen der Landwert-Prognose und dem Kaufpreis, Kosten und Zeitprognose für die Erstellung der Wohnungen, Zielwerte für die Mieten und erwartete Abschreibungskosten sowie Prüfung der aufsichts- und strafrechtlichen Risiken der Transaktion

Am 20. März 2024 reichten die FDP-, GLP-, SVP- und Die Mitte/EVP-Fraktionen folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2024/126, ein:

Am 20. März 2024 hat der Stadtrat den Erwerb des Areals Harsplen von der Swisscanto Anlagestiftung bekanntgegeben. Dieses Areal war Gegenstand der Weisung GR Nr. 2023/62, die eine Änderung des Zonenplans in Form eines flächengleichen Abtauschs von je 130 m² zwischen der Wohnzone W4 und der Erholungszone E1 zum Gegenstand hatte. Mit Beschluss vom 13. Dezember 2023 hat der Stadtrat dieses Geschäft zurückgezogen.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie wurde der Kauf angebahnt, insbesondere wann und von wem wurde erstmals die Möglichkeit eines Kaufs durch die Stadt Zürich angesprochen?
2. War sich der Stadtrat oder einzelne seiner Mitglieder bei der Beschlussfassung über den Rückzug der Weisung 2023/62 bewusst, dass der Verkauf an die Stadt Zürich zu den von der Swisscanto Anlagestiftung geprüften Alternativen gehören?
3. Haben Mitglieder des Stadtrats oder der Stadtverwaltung mit Dritten (beispielsweise Mitgliedern des Gemeinderats, Vertretungen politischer Parteien, Quartiervereinen) die Möglichkeit eines Kaufs durch die Stadt Zürich besprochen? Wann, mit welchem Inhalt und Ergebnis?
4. In der zurückgezogenen Weisung 2023/62 war ein Mehrwertausgleich für die Umzonung von 130 m² von der Erholungszone E1 in die Wohnzone W4 vorgesehen. Die Mehrwertprognose (vgl. S. 3 Ziff. 5 der genannten Weisung) beinhaltete folgende Werte:
 - Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme 35 Fr./m²
 - Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme 3069 Fr./m²

Gemäss öffentlich zugänglichen Information umfasst das von der Stadt gekaufte Areal eine Fläche von insgesamt rund 34700 Quadratmetern, davon befinden sich rund 24400 Quadratmeter in der Wohnzone W4 und rund 5900 Quadratmeter in der Erholungszone E1. Bezogen auf den Kaufpreis von 211,28 Millionen Franken ergibt sich somit ein Quadratmeterpreis für die in der Wohnzone liegenden Fläche von rund 8650 Franken, mithin fast dem dreifachen der in der Weisung 2023/62 enthaltenen Landwertprognose. Im Vergleich zu diesem Wert hat der Stadtrat das Grundstück somit um mehr als 135 Millionen Franken überzahlt. Wie stellt sich der Stadtrat zu dieser drastischen Diskrepanz?

5. Gemäss Medienmitteilung umfasst der Kauf auch Pläne für ein Bauprojekt für 370 Wohnungen. Mit welchen Kosten und welche Zeithorizont rechnet der Stadtrat bis zur Fertigstellung der Wohnungen?
6. Mit welchen Zielwerten für die Mietzinse pro Wohnungseinheit ist zu rechnen? Mit welchen Abschreibungsbeiträgen zu Lasten der Stadtkasse ist zu rechnen, wenn die Wohnungen in Kostenmiete angeboten werden sollen?
7. In der Antwort vom 28. Februar 2024 auf Frage 11 der Schriftlichen Anfrage 2023/523 schloss der Stadtrat nicht aus, dass Liegenschaftenkäufe der Stadt Zürich auf Grund von kollusivem Verhalten zustande kommen



2/4

könnten, sah darin aber keine Risiken für die Stadtkasse. Hat der Stadtrat angesichts der vorliegenden Grundstückstransaktion aufsichts- oder strafrechtliche Risiken abgeklärt? Falls ja, mit welchen Ergebnissen? Falls nein, sieht der Stadtrat Handlungsbedarf für die Zukunft?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Wie wurde der Kauf angebahnt, insbesondere wann und von wem wurde erstmals die Möglichkeit eines Kaufs durch die Stadt Zürich angesprochen?

Die Stadt wurde im März 2023 von der Swisscanto Anlagestiftung kontaktiert, ob allenfalls ein städtisches Erwerbsinteresse am Areal Harsplen bestehe.

Frage 2

War sich der Stadtrat oder einzelne seiner Mitglieder bei der Beschlussfassung über den Rückzug der Weisung 2023/62 bewusst, dass der Verkauf an die Stadt Zürich zu den von der Swisscanto Anlagestiftung geprüften Alternativen gehören?

Der Kaufvertrag wurde am 14. November 2023 unter Vorbehalt der Genehmigung der zuständigen Instanzen beurkundet. Der Rückzug der BZO-Teilrevision erfolgte auf den mit Schreiben vom 4. Dezember 2023 gestellten Antrag der Swisscanto. Der Stadtrat war zum Zeitpunkt des Rückzugs der BZO Harsplen informiert, dass der Stadtratsbeschluss zur Genehmigung des Kaufs in Ausarbeitung war.

Frage 3

Haben Mitglieder des Stadtrats oder der Stadtverwaltung mit Dritten (beispielsweise Mitgliedern des Gemeinderats, Vertretungen politischer Parteien, Quartiervereinen) die Möglichkeit eines Kaufs durch die Stadt Zürich besprochen? Wann, mit welchem Inhalt und Ergebnis?

Nein, Mitglieder des Stadtrats oder der Stadtverwaltung hatten dazu keinen Austausch mit Drittpersonen.

Kaufgeschäfte werden durch die Verwaltung und den Stadtrat bis zur Beschlussfassung durch den Stadtrat vertraulich behandelt. Auch verwaltungsintern wird bis zu diesem Zeitpunkt der Miteinbezug von Personen und das Teilen von Informationen auf das Notwendigste beschränkt.

Frage 4

In der zurückgezogenen Weisung 2023/62 war ein Mehrwertausgleich für die Umzonung von 130 m² von der Erholungszone E1 in die Wohnzone W4 vorgesehen. Die Mehrwertprognose (vgl. S. 3 Ziff. 5 der genannten Weisung) beinhaltete folgende Werte:

- Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme 35 Fr./m²
- Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme 3069 Fr./m²

Gemäss öffentlich zugänglichen Information umfasst das von der Stadt gekaufte Areal eine Fläche von insgesamt rund 34700 Quadratmetern, davon befinden sich rund 24400 Quadratmeter in der Wohnzone W4 und rund 5900 Quadratmeter in der Erholungszone E1. Bezogen auf den Kaufpreis von 211,28 Millionen Franken ergibt sich somit ein Quadratmeterpreis für die in der Wohnzone liegenden Fläche von rund 8650 Franken, mithin fast dem dreifachen der in der Weisung 2023/62 enthaltenen Landwertprognose. Im Vergleich zu diesem Wert hat der



3/4

Stadtrat das Grundstück somit um mehr als 135 Millionen Franken überzahlt. Wie stellt sich der Stadtrat zu dieser drastischen Diskrepanz?

Die Stadt hat das Grundstück nicht überzahlt. Die festgestellte Differenz resultiert aus den unterschiedlichen Berechnungsvorgehen. Grundlage für die Festlegung des Kaufpreises ist die aktuelle Berechnung des tatsächlichen Verkehrswerts des Grundstücks, wie er auch von der unabhängigen städtischen Schätzungskommission ermittelt wurde. Die Mehrwertprognose basiert hingegen auf einem vereinfachten, schematischen Entschädigungsmodell und ist, wie der Name bereits impliziert, eine Prognose.

Die in Frage stehende Umzonung von der Erholungszone in die Wohnzone stellt eine abgabepflichtige Einzonung dar. Bei einer Einzonung bewertet das kantonale Amt für Raumentwicklung den Landwert, um den kantonalen Mehrwertausgleich zu ermitteln. Für die Erstellung der Mehrwertprognose kommen Landpreismodelle nach den Vorgaben der kantonalen Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) zur Anwendung (vgl. Art. 9 und 11 MAV). Da es sich um eine Einzonung handelt, wird der gesetzlich festgelegte Anteil des Mehrwerts dem Kanton zugesprochen und nicht der Stadt.

Das kantonale Landpreismodell wurde für den ganzen Kanton Zürich entwickelt (kantonal gemittelter Wert). Es scheint für die Stadt Zürich wesentlich zu tiefe Landwerte zu ergeben. Dieser kantonal gemittelte Wert, der zur Abgeltung der Mehrwertabgabe geschaffen wurde und auf dem die Mehrwertprognose basiert, muss nicht mit dem tatsächlichen Verkehrswert korrelieren.

Frage 5

Gemäss Medienmitteilung umfasst der Kauf auch Pläne für ein Bauprojekt für 370 Wohnungen. Mit welchen Kosten und welche Zeithorizont rechnet der Stadtrat bis zur Fertigstellung der Wohnungen?

Die Phase Bauprojektplanung (SIA-Teilphase 32) ist noch nicht vollständig abgeschlossen und es liegt noch kein definitiver Kostenvoranschlag vor. Die genaue Kostenermittlung steht noch aus. Sie ist Gegenstand der anstehenden Abklärungen und Planungen, einschliesslich der Festlegung eines realistischen Terminplans.

Mit dem Beschluss zum Grundstückserwerb hat der Stadtrat für die anstehenden Abklärungen und Planungen Projektierungskosten von Fr. 960 000.– (inklusive 20 Prozent Reserven) genehmigt. Der entsprechende Objektkredit soll dem Gemeinderat bis Ende 2025 und anschliessend der Gemeinde vorgelegt werden. Unter der Voraussetzung, dass keine Rechtsmittel ergriffen werden und keine Verzögerungen im Plangenehmigungs-, Planungs- und Bauprozess auftreten, könnten die Wohnungen voraussichtlich ab 2030 bezugsbereit sein.

Frage 6

Mit welchen Zielwerten für die Mietzinse pro Wohnungseinheit ist zu rechnen? Mit welchen Abschreibungsbeiträgen zu Lasten der Stadtkasse ist zu rechnen, wenn die Wohnungen in Kostenmiete angeboten werden sollen?

Es wird erwartet, dass unter Anwendung des Kostenmiete-Modells Mietzinse im Medianbereich von Neubau-Vergleichsobjekten im Kreis 7 erzielt werden.



4/4

Die Anwendung des Kostenmiete-Modells hängt nicht von allfälligen Beiträgen zur Reduktion des Anlagewerts ab. Zum gegebenen Zeitpunkt wird geprüft, inwieweit die Beanspruchung von Beiträgen aus dem Wohnraumfonds dazu beitragen kann, Kostenmieten zu realisieren, die eine möglichst breite soziale Durchmischung ermöglichen.

Der vollständige Wohnungsspiegel, der die jeweiligen Mietpreise mitumfasst, wird im Rahmen der Objektkreditweisung dargestellt.

Frage 7

In der Antwort vom 28. Februar 2024 auf Frage 11 der Schriftlichen Anfrage 2023/523 schloss der Stadtrat nicht aus, dass Liegenschaftenkäufe der Stadt Zürich auf Grund von kollusivem Verhalten zustande kommen könnten, sah darin aber keine Risiken für die Stadtkasse. Hat der Stadtrat angesichts der vorliegenden Grundstückstransaktion aufsichts- oder strafrechtliche Risiken abgeklärt? Falls ja, mit welchen Ergebnissen? Falls nein, sieht der Stadtrat Handlungsbedarf für die Zukunft?

Der Stadtrat sah und sieht keinerlei Anlass, im Zusammenhang mit dem genannten Geschäft, dem durch eine private Immobiliengesellschaft initiierten Verkaufsangebot an die Stadt, Abklärungen zu aufsichts- oder strafrechtlichen Risiken zu tätigen.

Jegliches Tun und Handeln des Stadtrats und der Stadtverwaltung erfolgt stets unter der Grundvoraussetzung der Rechtskonformität. Überdies ist ein professionelles und verschwiegenes Auftreten gegenüber den Verhandlungspartnern für den erfolgreichen Abschluss von Immobiliengeschäften mit institutionellen Akteuren unabdingbar; dies wurde während des gesamten Prozesses zu jeder Zeit gewahrt.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti