

Protokolleintrag vom 08.01.2014

2014/12

Schriftliche Anfrage von Severin Pflüger (FDP) und Albert Leiser (FDP) vom 08.01.2014:

Erwerb des Koch-Areals von der UBS, Hintergründe zu den Verhandlungen und Auflagen für einen Gestaltungsplan sowie zur Zonierung im Entwurf zur BZO-Revision

Von Severin Pflüger (FDP) und Albert Leiser (FDP) ist am 8. Januar 2014 folgende Schriftliche Anfrage eingereicht worden:

Gemäss StRB 1139 vom 18. Dezember 2013 hat der Stadtrat in Zürich Altstetten ein 29'521 m² grosses Areal (sog. Kochareal) in der Zone IHD (Entwurf BZO-Revision: IG III) für 70,2 Millionen Franken von der UBS AG (folgend Verkäuferin) erworben.

Ursprünglich hatte die Verkäuferin geplant, das Areal selbst zu überbauen, und hat mit der Stadt Zürich verschiedene Verhandlungsrunden für die Festlegung eines Gestaltungsplans geführt. Am 4. September 2013, noch bevor diese Verhandlungen abgeschlossen waren, nahm die Verkäuferin vom Projekt Abstand und bot das Areal der Stadt zum Kauf an. Das Angebot sollte jedoch nur bis zum 31. Dezember 2013 Gültigkeit haben.

Angeblich - zumindest wird es so von verschiedener Seite kolportiert - ging der Entschluss zum Verkauf des Areals und der Verzicht auf die Erstellung von Wohnungen von internen Abläufen in der Verkäuferin aus, die nichts mit dem Projekt zu tun gehabt hätten, sondern rein finanzieller Natur gewesen seien. Spekuliert wird (und diese Spekulationen werden offensichtlich gezielt gefördert), dass die Verkäuferin mit dem Verkauf ihre Liquidität aufbessern, einen Buchgewinn erzielen oder die Eigenkapitalbasis stärken wollte.

Die Anfragenden halten diese Spekulationen und Erklärungen für den plötzlichen Verkauf für unglaubwürdig und unzutreffend.

So verfügte die Verkäuferin im fraglichen Zeitpunkt über mehr als ausreichend Liquidität und hat in mehreren sehr grossen Tranchen eigene Obligationen zurückgekauft (So hat sie beispielsweise anfangs Dezember 2013 bekannt gegeben, für 2.15 Milliarden Franken eigene Obligationen zurückzukaufen).

Auch hat die Verkäuferin mit dem Verkauf sicherlich keinen Buchgewinn realisiert. Die Verkäuferin wendet den Rechnungslegungsstandard IFRS 13 an. Gemäss diesem ist für die Bewertung der Liegenschaft vom "highest and best use" auszugehen. Folgt man den Darlegungen des StRB 1139 zum Kaufpreis, so hat die Verkäuferin für das Areal ohne weiteres 80.4 Millionen Franken als Buchwert einsetzen müssen. Aus dem Verkauf ergibt sich für sie also einen Buchverlust.

Mit Basel III unterliegt die Verkäuferin härteren Bestimmungen bezüglich Eigenkapitaldeckung, was bei ihr und anderen Banken zu asset shifting führte. Das Veräussern von selbst gehaltenen Grundstücken, die man selbst zu entwickeln gedenkt, ist jedoch nicht Gegenstand des asset shiftings, da deren Verkauf auf die Eigenkapitaldeckung keinen signifikanten Einfluss hat.

Der Grund für den plötzlichen Stimmungsumschwung muss daher an einem anderen als dem vorgegebenen Ort gesucht werden.

Wir bitten den Stadtrat daher um Beantwortung der nachstehenden Fragen:

1. Wie viele Wohnungen beabsichtigte die Verkäuferin auf dem Areal zu erstellen? Wie viele wären bei maximaler Ausnützung nach Regelbauweise und wie viele mit Gestaltungsplan möglich gewesen?
2. Der Verkäuferin wurden im Rahmen des Gestaltungsplans verschiedene Auflagen gemacht und es wurden "Gegengeschäfte" verlangt. Zum Teil sind sie bekannt. Zum Teil nicht. Welche Auflagen wurden gemacht? Welche Gegengeschäfte verlangt? Wann wurden diese von der Stadt eingebracht? Was wurde mit ihnen bezweckt?
3. Welche Auflagen und Gegengeschäfte waren am 4. September 2013 von der Verkäuferin erfüllt und waren welche nicht erfüllt?
4. Was schätzt der Stadtrat: Welche Rendite hätte die Verkäuferin bei nur minimalen Auflagen erzielt und welche Rendite hätte sie bei Erfüllung aller Auflagen erzielt?
5. Hat der Stadtrat sich überlegt, anstatt das Areal zu erwerben, gemachte Auflagen und verlangte "Gegengeschäfte" zurückzunehmen, um das Projekt der Verkäuferin zu ermöglichen?
6. Ist es nach Ansicht des Stadtrats "besser", dass das Grundstück nun im Besitz der Stadt ist und von ihr überbaut werden kann?
7. Die Verkäuferin und auch die Stadt plant an diesem Standort Wohnungen. Weshalb verblieb das Grundstück im Entwurf der neuen BZO in der Industriezone?

Mitteilung an den Stadtrat