



ZÜRICH VERDIENT EINEN BESSEREN DEAL

Pawel Silberring, Gemeinderat SP Zürich 1+2, Mitglied der Finanzkommission

Es gilt das gesprochene Wort.

Die Kommissionsberatungen begannen am 5. Oktober 2017 mit der Vorstellung der Weisung. Die Kommission hat sich an den folgenden Sitzungen an das Projekt herangetastet. Die Themen dabei waren:

- Sicherheit im Stadion und in der Umgebung
- Businesspläne
- Vergleich Projekt 2013 und Ensemble
- Schulraumplanung
- Schattenwurf
- Erschliessung
- Fassadenbegrünung

Die relevanten Fakten kamen erst mit der Zeit auf den Tisch. Für die SP war klar, dass wir das Projekt genau prüfen und erst entscheiden können, wenn alle relevanten Fakten auf dem Tisch liegen. Es dauerte bis März 2018, bis die Kommission zu den wohnrechtlichen Fragen vordrang. Es hatte immer geheissen, dass die Wohnungen im mittleren Preissegment liegen würden. Erst allmählich wurde klar, dass es sich stattdessen um teure Wohnungen handeln wird. Die jetzt kommunizierten Durchschnittswerte wurden sogar erst nach Abschluss der Kommissionsarbeit für die Abstimmung nachgeschoben.

Es war dann nicht die SP, die die Idee eines Grundstücktausches zur Realisierung weiterer gemeinnütziger Wohnungen aufbrachte, obwohl dies später aufgrund von Leaks aus der Kommission so dargestellt wurde. Die SP hat nach Möglichkeiten gesucht, mehr gemeinnützige Wohnungen auf dem Grundstück selbst zu realisieren. Ein Tausch mit anderen Wohnungen, wie die berühmten 125, die die CS gegenwärtig anbietet, wurde hingegen von anderer Seite vorgeschlagen und wird von einigen zu Unrecht der SP zugerechnet.

174 oder 299 gemeinnützige Wohnungen?

299 Wohnungen verspricht die Werbung für Ensemble auf ihren Plakaten. Das ist irreführend, wie der Tagesanzeiger kürzlich zurecht bemängelte. Mit dem Projekt selbst werden 174 gemeinnützige Wohnungen gebaut. Die übrigen 125 Wohnungen wird die CS der Stadt zu Marktpreisen anbieten. Die Information, dass diese Wohnungen nur gemeinnützig werden, wenn die Stadt sie zu Marktpreisen – also ca. 90 Millionen Franken – kauft, gehört eigentlich zwingend dazu, wenn man schon mit dieser Zahl wirbt. Grundsätzlich kann man aber zu Marktpreisen auch sonst 125 Wohnungen kaufen, sodass dieser Deal kein Argument dafür sein kann, dass damit das Drittelsziel erreicht würde.

Meinungsbildung in Kommission und Fraktion

«Die Planer hätten manche Befragungen in der Kommission schweissgebadet verlassen, heisst es», schrieb die NZZ am 28. März. Damit ist klar, dass die Kommissionsberatungen schon längere Zeit kritische Fragen enthielten und sich nicht erst nach den Wahlen 2018 anders entwickelten. Anders war danach nur, dass das Kommissionsprotokoll zuerst in der Presse und dann erst in der Kommissionspost erschien.

Für mich persönlich war der Wendepunkt, als klar wurde, dass die CS den Fünfer und das Weggli bekommen soll: nicht nur alle Vorteile eines kommerziellen Baurechts, sondern auch einen supergünstigen Baurechtszins. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen können mit der Feststellung «The sky is the limit» umschrieben werden. Die angestrebte Bruttorendite von 4.5% ist dabei allein schon sehr attraktiv. Aber das reicht nicht. Auch auf das Kapital für den Stadionbau strebt die CS eine Bruttorendite von 4.5% an, die ebenfalls von den Mieterinnen und Mietern der Hochhäuser erbracht werden sollen. Für diesen Teil ist die Bruttorendite auch gleich Nettorendite, denn Kosten und Erneuerung fallen für die CS beim Stadion nicht an. Man hätte erwarten können, dass die CS angesichts der attraktiven Konditionen auf dem Bau Feld C der Hochhäuser beim Stadion nicht gerade Verlust macht, sich aber mit der Erstattung ihrer Kapitalkosten begnügt und nicht auch dort noch eine speziell attraktive Rendite anstrebt.

Sind solche Querfinanzierungen über Mieten wirklich im Interesse der städtischen Bevölkerung? Die quartierüblichen Mieten werden mit solchen Renditen hochgetrieben – und das schlägt auf alle Mieten durch. Für mich ist dieser Punkt mitentscheidend, um gegen das Konstrukt zu sein.

Ensemble und Risiko

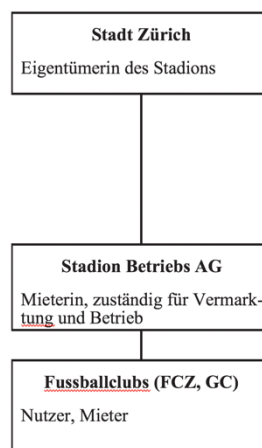
Ein Argument, das für Ensemble ins Feld geführt wird, ist, dass Private das Risiko tragen würden und nicht die Stadt. Gleichzeitig wird betont, dass die Businesspläne mehrfach fachkundig beurteilt und für gut befunden worden seien. Wenn von Risiken die Rede ist, ist es jedoch trotzdem richtig, sich Gedanken darüber zu machen, was passiert, falls es schief gehen sollte.

Die folgende Darstellung zeigt die Organigramme von Ensemble und einem städtischen Stadion. Der Unterschied besteht darin, dass beim Ensemble die Stadion Zürich AG zwischen die Betriebsgesellschaft und die Stadt Zürich eingefügt wird und als Eigentümerin des Stadions fungiert.

Organigramm gemäss Ensemble



Organigramm gemäss SP-Initiative



Wichtig ist, dass es sich um juristisch vollkommen getrennte Firmen handelt. Weder die CS noch die HRS sind rechtlich oder finanziell in die Verantwortung eingebunden. Die Stadion Zürich AG kann nur im Rahmen der eigenen Ressourcen ein Risiko tragen.

Die Stadion Zürich AG startet mit einem Aktienkapital von 10 Millionen Franken, wovon sie bei Beginn des Spielbetriebs noch 0.1 Millionen als flüssige Mittel zur Verfügung hat. Gleichzeitig hat sie 10 Millionen Franken Schulden bei der HRS, die sie während 20 Jahren in Tranchen von 0.5 Millionen abtragen soll. Zusätzlich soll sie jährlich 0.5 Millionen Rückstellungen tätigen für Instandsetzungskosten am Stadion. Vergleicht man das mit der geplanten Eishockey-Arena, die ein ähnliches Organigramm aufweist, so ist der Unterschied recht frappant: Diese hat ein Aktienkapital von 34 Millionen Franken, verfügt bei Start des Spielbetriebs über 1 Million flüssige Mittel und soll jährliche Rückstellungen von 1.6 Millionen vornehmen.

Was passiert jedoch, wenn z.B. die Clubs die Miete nicht mehr zahlen können oder die Rückstellungen für Erneuerungen nicht reichen? Der Businessplan der Stadion Zürich AG geht dann nicht mehr auf. Da sie selbst über praktisch keine Mittel verfügt und auch niemanden im Hintergrund hat, ist das wahrscheinlichste Szenario ein vorzeitiger Heimfall. Die Stadt erhält dann ein Stadion mit einem nicht funktionierenden Businessplan.

Fazit: Solange der Businessplan aufgeht, funktioniert er für die Stadt sowohl mit Ensemble wie auch mit einem städtischen Stadion. Geht er nicht auf, hilft auch das schmalbrüstige Gebilde der Stadion Zürich AG nicht. Aber nur im Fall eines städtischen Stadions ist die Stadt Eigentümerin und kann die entsprechenden Eigentümerrechte ausüben.

Die Hochhäuser zahlen den Betrieb nicht!

Die Hochhäuser zahlen nichts an den Betrieb, sondern sie zahlen der CS die Kapitalkosten und die Rendite für den Stadionbau.

CS Immobilien

4.725 Mio. /Jahr
Rendite für Stadionabau (105 Mio)
(bei 595 Wohnungen im Durchschnitt
CHF 660/ Monat und Wohnung)



Beiträge an Baurechtsnehmerin:
CHF 0.00



Beiträge an Betrieb:
CHF 0.00



HRS

Organigramm gemäss Ensemble



Organigramm städtisches Stadion

