

**Auszug aus dem Protokoll  
der Geschäftsleitung des Kantonsrates  
des Kantons Zürich**

KR-Nr. 117/2024

Sitzung vom 4. Juli 2024

**Anfrage (Verkauf Areal Harsplen in Witikon durch ZKB  
Swisscanto Anlagestiftung)**

Kantonsrat Claudio Zihlmann sowie die Kantonsrätinnen Susanne Brunner und Ruth Ackermann, Zürich, haben am 8. April 2024 folgende Anfrage eingereicht:

Die Swisscanto Anlagestiftung der Zürcher Kantonalbank hat in einem zweistufigen Studienauftrag vom Dezember 2019 bis Februar 2021 ein Konzept für die Überbauung des Gebietes Harsplen in Zürich-Witikon erarbeitet. Dies beinhaltet fast 370 dringend benötigte neue Wohnungen im mittleren Preissegment, mannigfaltige Sozialräume, eine KITA sowie viele neue Bäume. Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine kleine Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich notwendig. Bereits im Sommer 2023 drohten die Gemeinderatsfraktionen der AL, der SP und der Grünen aus rein ideologischen Gründen, die vom Stadtrat beantragte Umzonung zu verweigern.

Dass nun die Stadt kurz nach dem links-grünen Powerplay im Gemeinderat das unbebaute Areal für satte 211 Millionen CHF Steuergelder von der Swisscanto Anlagestiftung der Zürcher Kantonalbank kauft, lässt nur einen Schluss zu: Nur wer den links-grünen Parteien genehm ist, soll in Zürich noch bauen dürfen.

Der Stadtrat wird den zurückgezogenen BZO-Änderungsantrag wohl umgehend wieder einreichen. Es ist abzusehen, dass die BZO-Änderung für eine sinnvolle Erschliessung des Areals, welche der links-grünen Mehrheit als Druckmittel diene, nun ohne Probleme genehmigt wird. Dies zeigt deutlich, dass die geplante Anpassung nicht aus sachlichen Gründen verhindert werden sollte, sondern nur, um Swisscanto unter Druck zu setzen.

In diesem Zusammenhang wird der Bankrat gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie wurde der Verkauf des Areals Harsplen angebahnt, insbesondere wann und von wem wurde erstmals die Möglichkeit eines Kaufs durch die Stadt Zürich angesprochen?
2. Haben Angestellte der ZKB oder der Swisscanto Anlagestiftung mit Mitgliedern 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?

3. Hat Swisscanto mit dem Verkauf an die Stadt eine höhere Rendite erzielt als bei der Durchführung des Projekts (risiko-adjustiert und auf net present value Basis)?
4. Hat Swisscanto das «Eintreten» der Stadt in das Projekt von vorneherein in Erwägung gezogen?
5. Ab wann hatte Swisscanto Anzeichen, dass die Stadt Zürich als Käuferin auftreten könnte, und ab wann begannen die Verhandlungen?
6. Hat Swisscanto einen Verkauf an andere Parteien in Erwägung gezogen?
7. Liegt Swisscanto eine Bewertung des Projekts/Areals durch eine unabhängige Drittpartei vor?
8. Fördert es die bekannte Interessensdisposition der Stadt, möglichst aggressiv zu planen, um eine Übernahme des Projekts durch die Stadt zu provozieren?

Die Geschäftsleitung überweist mit Beschluss vom 4. Juli 2024 folgende Antwort des Bankrates:

I. Die Anfrage Claudio Zihlmann, Susanne Brunner und Ruth Ackermann, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

In Absprache mit der rechtlich selbstständigen Swisscanto Anlagestiftung, die mit der direkten Beantwortung der Anfrage des Kantonsrates durch die Zürcher Kantonalbank einverstanden ist, nimmt die Zürcher Kantonalbank dazu gerne Stellung:

#### *Einleitende Bemerkungen*

Die Swisscanto Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB in Verbindung mit Art. 53g ff. BVG und wird von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV beaufsichtigt. Sie bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr anvertrauten Vermögenswerte. Von der Anlagestiftung als Anleger aufgenommen werden können in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen. Die Anleger stellen mit der Anlage ihrer Gelder die Erfüllung der Rentenverpflichtungen sicher. An dem von der Swisscanto Anlagestiftung verwalteten Anlagevermögen – inklusive Immobilien – sind entsprechend die Anleger berechtigt.

Die Swisscanto Anlagestiftung ist rechtlich unabhängig von der Zürcher Kantonalbank. Die Zürcher Kantonalbank verfügt über keine Kapital- oder Stimmrechte über die Swisscanto Anlagestiftung. Diese Anfrage bezieht sich somit nicht auf Angelegenheiten des Bankrates der Zürcher Kantonalbank gemäss § 59 Abs. 1 des Kantonsratsgesetzes (LS 171.1). Die Beantwortung dieser Anfrage ist ohne präjudizierende Wirkung und erfolgt freiwillig und ohne gesetzliche Pflicht.

Die Swisscanto Anlagestiftung hat die Swisscanto Fondsleitung AG, eine Gruppengesellschaft der Zürcher Kantonalbank, mit der Geschäftsführung beauftragt, und die Zürcher Kantonalbank selbst ist mit der Verwaltung des Anlagevermögens beauftragt. Dazu gehört auch die Verwaltung eines Immobilienportfolios, und im Rahmen ihrer Aufgaben trifft die Zürcher Kantonalbank auch die Entscheide über den Kauf oder Verkauf von Immobilien. Dabei hat die Zürcher Kantonalbank als Beauftragte ausschliesslich die Interessen der Swisscanto Anlagestiftung (und damit die Interessen der Anleger) wahrzunehmen.

Aus Best-Practice-Sicht werden beim Management von Liegenschaften und Bauprojekten grundsätzlich verschiedene Handlungsoptionen evaluiert. Diese beinhalteten beim Projekt «Harsplen» sowohl die eigenständige Umsetzung des Wohnbauprojekts (mit und ohne BZO-Revision) als auch den Verkauf. Es existierten verschiedene Optionen zur Erschliessung des Areals, die sich unabhängig vom Zonenabtausch hätten realisieren lassen.

Der Verkauf wurde aus den folgenden Gründen im Interesse der Swisscanto Anlagestiftung (und somit im Interesse von deren Anlegern) getätigt:

- a. Vorliegen eines attraktiven Kaufangebots
- b. Existenz von unmittelbar Mieterträgen generierenden Reinvestitionsmöglichkeiten (die Swisscanto Anlagestiftung erwarb im August 2023 mit dem «Hardturmpark» und «Am Eschenpark» zwei erstklassige Wohnüberbauungen in der Stadt Zürich)
- c. Reduktion der Projektrisiken für die Swisscanto Anlagestiftung

Aus diesen Gründen wurde der Verkauf des Wohnbauprojekts «Harsplen» als attraktivste Handlungsoption eingeschätzt.

### *Beantwortung der Fragen*

Zu Frage 1:

Aufgrund attraktiver alternativer Anlagemöglichkeiten sowie des bekannten Bestrebens der Stadt Zürich, Land zwecks Schaffung von zusätzlichem kommunalem Wohnraum zu kaufen, kontaktierte die Swisscanto Anlagestiftung, vertreten durch das Zürcher Kantonalbank Asset Management, die Stadt Zürich im März 2023, ob allenfalls ein städtisches Erwerbsinteresse am Areal «Harsplen» bestehe. Dies war zeitlich deutlich vor der Beratung der BZO-Revision «Harsplen» in der gemeinderätlichen Kommission im Sommer 2023.

Zu Frage 2:

Vertreter des Zürcher Kantonalbank Asset Managements oder der Swisscanto Fondsleitung AG als Geschäftsführerin der Swisscanto Anlagestiftung hatten zu einem möglichen Verkauf keinen Austausch mit Mitgliedern des Stadtrates oder Drittpersonen, sondern im Rahmen der

Kaufverhandlungen bestand Kontakt ausschliesslich mit den verantwortlichen Personen innerhalb der Stadtverwaltung. Wie bei solchen Verhandlungen üblich, wurden die Kaufverhandlungen durch die Parteien bis zur öffentlichen Bekanntmachung des Stadtratsbeschlusses vertraulich behandelt.

Zu Frage 3:

Der Verkaufsentscheid zu «Harsplen» folgte dem bewährten Transaktionsprozess bei der Verwaltung von Immobilienportfolios. Eine unabhängige Anlagekommission evaluierte den Verkaufsantrag der verantwortlichen Portfolio- und Transaktionsmanager und unterbreitete den Entscheidungsträgern eine Empfehlung für den Verkauf. Abschliessend wurde der Verkauf von den zuständigen Gremien und Entscheidungsträgern bewilligt. Unter anderem gestützt auf Bewertungen unabhängiger Schätzungsexperten zu unterschiedlichen Entwicklungsszenarien (vgl. Antwort auf Frage 7) wurde der Verkauf von der Anlagekommission und den Entscheidungsträgern als attraktiver eingeschätzt als die Umsetzung des Wohnbauprojekts, zumal sich der Verkauf rascher und mit geringeren Risiken umsetzen liess.

Zu Frage 4:

2019 beim Kauf des Areals stand für die Swisssanto Anlagestiftung die Entwicklung eines attraktiven Wohnbauprojekts und nicht der Weiterverkauf im Fokus.

Zu Frage 5:

Die Swisssanto Anlagestiftung, vertreten durch das Zürcher Kantonalbank Asset Management, kontaktierte die Stadt Zürich im März 2023, ob allenfalls ein städtisches Erwerbsinteresse am Areal «Harsplen» bestehe. Die Verhandlungen wurden in den Folgemonaten geführt. Der Kaufvertrag wurde am 14. November 2023 unter Vorbehalt der Genehmigung der zuständigen Instanzen beurkundet.

Zu Frage 6:

Wir bitten um Verständnis, dass wir uns zu allfälligen weiteren Kaufinteressenten nicht äussern können.

Zu Frage 7:

Anlagestiftungen müssen Immobilien gemäss den gesetzlichen Vorgaben jährlich und zusätzlich vor einer Veräusserung durch unabhängige Schätzungsexperten schätzen lassen. Im Hinblick auf den Verkauf wurden unabhängige Bewertungen zu unterschiedlichen Entwicklungsszenarien erstellt.

Zu Frage 8:

Die Swissscanto Anlagestiftung verfügt über eine attraktive Projektpipeline mit substanziellen Wohnbauprojekten schweizweit und insbesondere in Zürich. Die Schaffung von neuem Wohnraum an zentralen Lagen im Rahmen von Projektentwicklungen in der Absicht, mit den Mieteinnahmen langfristig stabile Erträge zu erwirtschaften, ist und bleibt ein strategisches Ziel der Swissscanto Anlagestiftung.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates.

Im Namen der Geschäftsleitung  
des Kantonsrates

Der Präsident:	Der Generalsekretär:
Jürg Sulser	Moritz von Wyss