

Protokollauszug vom

23.10.2019

Departement Finanzen / Immobilien:

Darlehen zur Förderung von gemeinnützigem Wohn- und Gewerberaum im Betrag von 4 Millionen Franken an die Baugenossenschaft Mehr als Wohnen, Zürich

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.19.744-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Gestützt auf die Verordnung über die Vergabe von Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums in der Stadt Winterthur wird der Baugenossenschaft Mehr als Wohnen, Hagenholzstrasse 104b, 8050 Zürich, ein Darlehen von 4 Millionen Franken gewährt für den Landkauf zur Erstellung des Wohnbauprojektes „Hobelwerk“, Kälin-Areal, Hobelwerkweg, Winterthur.

2.1. Der Bereich Immobilien wird ermächtigt, mit der Baugenossenschaft Mehr als Wohnen einen entsprechenden Darlehensvertrag abzuschliessen und den zugehörigen Pfand- und Vorkaufsvertragsvertrag öffentlich beurkunden und grundbuchamtlich vollziehen zu lassen.

2.2. Der Bereich Immobilien wird ermächtigt, die Zustimmung zu allfälligen, dem städtischen Grundpfandrecht vorangehenden zusätzlichen Kapitalvorgängen zu erteilen.

3. Das Finanzamt wird ermächtigt, die Auszahlung des Darlehens und die Einforderung der Amortisationsraten zu veranlassen.

4. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt und nach der öffentlichen Beurkundung der Verträge in Absprache mit dem DFI versendet.

5. Dieser Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung der Verträge in Absprache mit dem DFI veröffentlicht.

6. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Finanzkontrolle; Notariat Oberwinterthur-Winterthur, Stadthausstrasse 12, 8401 Winterthur (im Dispositiv mit Originalunterschrift).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, flowing script.

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Der Grosse Gemeinderat hat am 19. März 2018 die Verordnung über die Vergabe von Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums in der Stadt Winterthur erlassen. Die Verordnung ist am 1. Juni 2018 in Kraft getreten und regelt die Gewährung von zinslosen, rückzahlbaren Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur. Mit der Gewährung der Darlehen soll die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Winterthur erhöht werden (Verordnung Art. 1 Abs. 2).

Für die Finanzierung der Darlehen steht der mit Volksabstimmung vom 30. November 2014 bewilligte Rahmenkredit in der Höhe von 10 Millionen Franken zur Verfügung. Für die Gewährung der Darlehen werden jährlich mindestens eine Million Franken in die Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt (Verordnung Art. 2).

### **2. Darlehensgesuch**

Mit Schreiben vom 16. Januar 2019 stellte die Baugenossenschaft Mehr als Wohnen, Hagenholzstrasse 104b, 8050 Zürich, ein Gesuch für ein zinsloses Darlehen in Höhe von 4 Millionen Franken für den Landerwerb zur Errichtung des Bauprojektes „Hobelwerk“ auf dem Kälin-Areal in Oberwinterthur. Gemäss Projektbeschreibung ist eine Wohnsiedlung geplant, bestehend aus fünf Häusern mit rund 180 Wohnungen und einem Gewerbeanteil von rund 12%. Mit dem Gesuch wurden die vollständigen Unterlagen gemäss Art. 9 Abs. 1 der Verordnung eingereicht.

### **3. Vorgaben der Verordnung**

#### **3.1. Anwendungsbereich**

Mit der Gewährung eines städtischen Darlehens wird unter anderem der Erwerb von Bauland zur Errichtung von Wohnbauten mit einem Gewerbeanteil von maximal 40 Prozent der Bruttogeschossfläche unterstützt (Verordnung Art. 3 Abs. 1 lit. d).

Gemäss dem eingereichten Projektbeschreibung umfasst das Bauprojekt rund 180 Wohnungen mit einem Gewerbeanteil von rund 12%. Damit wird der höchstzulässige Gewerbeanteil eingehalten.

#### **3.2. Anspruchsberechtigung**

Anspruchsberechtigt sind Genossenschaften oder andere gemeinnützige Organisationen mit Sitz in der Schweiz, welche die Voraussetzungen von Art. 4 der Verordnung erfüllen.

Die Baugenossenschaft Mehr als Wohnen ist gemäss Handelsregisterauszug eine Genossenschaft mit Sitz in Zürich. Aufgrund ihrer Statuten sind ihre Liegenschaften unverkäuflich und werden ihre Wohnungen und Gewerberäume nach den Grundsätzen der Kostenmiete vermietet. Die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz wird gemäss Bestätigung angewendet.

Damit steht fest, dass mit dem vorliegenden Bauprojekt der Baugenossenschaft Mehr als Wohnen zusätzlicher gemeinnütziger Wohn- und Gewerberaum in Winterthur geschaffen wird.

### 3.3. Darlehensbetrag

Für Liegenschaftenkäufe richtet sich die zulässige Darlehenshöhe nach dem Kaufpreis und der Verkehrswertschätzung einer akkreditierten Schätzfirma. Mit dem Darlehen werden in der Regel höchstens 20 Prozent des Kaufpreises gedeckt; übersteigt der Kaufpreis die Verkehrswertschätzung um mehr als 10%, ist der zulässige Darlehensbetrag zu kürzen. Im Einzelfall kann ein Darlehen von maximal vier Millionen Franken ausgerichtet werden (Art. 7 der Verordnung).

Der Kaufpreis beträgt gemäss Kaufvertrag vom 03.12.2018 insgesamt 36 Millionen Franken für 15'354 m<sup>2</sup> Land (Fr. 2'244.65/m<sup>2</sup>). Die ZKB schätzte die Liegenschaft laut Bewertungsbericht vom 05. August 2019 auf rund 28,7 Millionen Franken. Damit übersteigt der Kaufpreis zwar die Verkehrswertschätzung um 25,45%. Dieser Umstand ist vorliegend jedoch irrelevant, da auch der gekürzte 20-Prozent-Kaufpreisanteil über dem maximal zulässigen Betrag von 4 Millionen Franken gemäss Art. 7 Abs. 1 der Verordnung liegt (vgl. Berechnung der Darlehenshöhe in Beilage 9). Das beantragte Darlehen von 4 Millionen Franken entspricht 11,11% des Kaufpreises.

### 3.4. Rahmenkredit

Stand per 1.1.2019	10 Mio.
aktuelles Darlehen Gesewo	4 Mio.
aktuelles Darlehen Mehr als Wohnen	4 Mio.
Restbetrag	2 Mio.

Im Investitionsprogramm des allgemeinen Verwaltungsvermögens ist für 2019 eine Million Franken eingestellt (Projekt-Nr. 11924). Mit der Gewährung der beantragten Darlehen wird der Budgetkredit zwar überschritten, der Rahmenkredit jedoch insgesamt eingehalten.

### **3.5. Vergabeentscheid**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Vorgaben der Verordnung über die Vergabe von Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums in der Stadt Winterthur vom 19. März 2018 erfüllt sind und der Rahmenkredit nicht ausgeschöpft ist.

Der Baugenossenschaft Mehr als Wohnen ist somit ein Darlehen von 4 Millionen Franken für den Landkauf zur Erstellung des Neubauprojektes „Hobelwerk“, Kälin-Areal, Hobelwerkweg, in Winterthur zu gewähren.

### **3.6. Darlehens-, Pfand- und Vorkaufsrechtsvertrag**

Das Darlehen wird gestützt auf Art. 5 und 6 der Verordnung zu den folgenden Konditionen und Auflagen gewährt:

- Auszahlung innert 30 Tagen seit der öffentlichen Beurkundung und dem grundbuchamtlichen Vollzug;
- Keine Verzinsung;
- Laufzeit von 25 Jahren;
- Keine Amortisation in den ersten 11 Jahren;
- Amortisation ab 12. Jahr bis und mit 19. Jahr in jährlichen Raten von Fr. 200 000.00;
- Amortisation ab 20. Jahr bis und mit 25. Jahr in jährlichen Raten von Fr. 400 000.00;
- Rückzahlungspflicht, wenn die mit der Gewährung des Darlehens verbundenen Auflagen gemäss Art. 5 der Verordnung nicht mehr erfüllt werden;
- Sicherstellung der Forderung mit einer Grundpfandverschreibung an 2. Pfandstelle;
- Sicherstellung des Darlehenszwecks mit einem Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Winterthur während der gesetzlich zulässigen Höchstdauer von 25 Jahren;
- Jährliche Vorlage von Geschäftsbericht mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Revisionsbericht;
- Jährlicher Nachweis über die Einhaltung der Kostenmiete und Anforderungen an die Mieter und Mieterinnen bezüglich der Einkommens- und Vermögensverhältnisse und die Belegungsvorschriften der Gesellschaft;
- Übernahme der Gebühren des Notariats und Grundbuchamtes durch die Darlehensnehmerin.

Neben dem Darlehensvertrag sind für die Sicherstellung der Forderung und des Darlehenszwecks ein Pfand- und Vorkaufsrechtsvertrag abzuschliessen.

Die Darlehensforderung wird mit einer Grundpfandverschreibung im Betrag von 4 Millionen Franken an 2. Pfandstelle sichergestellt mit einem aktuellen Kapitalvorgang von 21,5 Millionen Franken an 1. Pfandstelle. Es ist davon auszugehen, dass für die Realisierung des Bauvorhabens

weitere Darlehen sichergestellt werden, weshalb der Bereich Immobilien bereits heute zu ermächtigen ist, die entsprechende Zustimmung für allfällige weitere Kapitalvorgänge zum gegebenen Zeitpunkt zu erteilen.

#### **4. Zuständigkeiten**

Gestützt auf Art. 10 Abs. 2 und Art. 12 der Verordnung über die Vergabe von Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums in der Stadt Winterthur vom 19. März 2018 ist der Stadtrat für die Gewährung der Darlehen und das Departement Finanzen für den Vollzug zuständig.

Die Bereich Immobilien und Finanzamt sind zu beauftragen und ermächtigen, die entsprechenden Verträge abzuschliessen sowie die Auszahlung und Amortisation des Darlehens zu veranlassen.

#### **5. Kommunikation**

Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt und nach der öffentlichen Beurkundung der Verträge in Absprache mit dem DFI versendet.

#### **6. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung der Verträge in Absprache mit dem DFI veröffentlicht.

#### **Beilagen (nicht öffentlich):**

1. Gesuch vom 16.01.2019
2. Handelsregisterauszug vom 06.12.2018
3. Statuten vom 14.06.2018
4. Projektbeschrieb
5. Grundbuchauszug vom 07.08.2019
6. Katasterplan vom 30.11.2018
7. Kaufvertrag vom 03.12.2018
8. Bewertungsbericht ZKB vom 05.08.2019
9. Berechnung der Darlehenshöhe
10. Entwurf Darlehensvertrag
11. Entwurf Pfandvertrag
12. Entwurf Vorkaufrechtsvertrag
13. Medienmitteilung