

Protokollauszug vom

23.10.2019

Departement Finanzen / Immobilien:

Darlehen zur Förderung von gemeinnützigem Wohn- und Gewerberaum im Betrag von 4 Millionen Franken an die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Gesewo, Winterthur
IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.19.745-1

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 Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Gesewo, Obergasse 15, 8400 Winterthur, ein Darlehen von 4 Millionen Franken gewährt für die Erstellung des Wohnbauprojektes „EinViertel“, Haus Krokodil, Lokstadt, Winterthur.

2.1. Der Bereich Immobilien wird ermächtigt, mit der Gesewo den entsprechenden Darlehensvertrag abzuschliessen und den zugehörigen Pfand- und Vorkaufsrechtsvertrag 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 Winterthur-Altstadt, 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 flourish at the end.

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 17. Juli 2019 stellte die Gesewo, Gesellschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Obergasse 15, 8401 Winterthur, ein Gesuch für ein zinsloses Darlehen in Höhe von 4 Millionen Franken für das Bauvorhaben „EinViertel“, Haus Krokodil, im neu entstehenden Stadtteil Lokstadt. Gemäss Projektbeschrieb baut die Gesewo eine Wohnsiedlung mit 71 Wohnungen und Gewerbenutzung im Erdgeschoss. 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 Bau von Wohnbauten mit einem Gewerbeanteil von maximal 40 Prozent der Bruttogeschossfläche unterstützt (Verordnung Art. 3 Abs. 1 lit. d).

Gemäss dem eingereichten Projektbeschrieb umfasst das Bauprojekt 71 Wohnungen mit einer Gewerbefläche von 600 m². 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 Gesewo ist gemäss Handelsregisterauszug eine Genossenschaft mit Sitz in Winterthur. 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 Gesewo zusätzlicher gemeinnütziger Wohn- und Gewerberaum in Winterthur geschaffen wird.

3.3. Darlehensbetrag

Für Bauprojekte richtet sich die zulässige Darlehenshöhe nach den Baukosten. Mit dem Darlehen werden in der Regel höchstens 20 Prozent der Baukosten gedeckt, welche für die Schaffung von zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen sowie zusätzlichem Gewerberaum aufgewendet werden. Im Einzelfall kann ein Darlehen von maximal vier Millionen Franken ausgerichtet werden (Art. 8 der Verordnung).

Von den 71 Wohnungen des Bauprojektes werden 10 Wohnungen gestützt auf das kantonale Wohnbauförderungsgesetz mit Darlehen des Kantons Zürich und der Stadt Winterthur von je 812 200 Franken, somit insgesamt 1 624 400 Franken subventioniert (GGR-Beschluss 2019.9. vom 15.04.2019). Da der Erwerb oder Bau von Wohnungen, für welche Subventionen gestützt auf das kantonale Wohnbauförderungsgesetz ausgerichtet werden, nach Art. 3 Abs. 2 lit. f der Verordnung nicht mit einem zusätzlichen städtischen Darlehen unterstützt werden, ist diese Summe von den Baukosten in Abzug zu bringen.

Das Investitionsvolumen beträgt gemäss Gesamtkostenvoranschlag 47,3 Mio. Franken, abzüglich der gewährten Wohnbauförderungs-Darlehen im Betrag von 1 624 400 Franken betragen die zur Ermittlung des Darlehensbetrages massgebenden Baukosten 45 675 600 Franken. Das beantragte Darlehen von 4 Millionen Franken entspricht 8,76% der anrechenbaren Baukosten.

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 Gesewo ist somit ein Darlehen von 4 Millionen Franken für die Erstellung des Wohnbauprojektes „EinViertel“, Haus Krokodil, Lokstadt, in Winterthur zu gewähren.

3.6. Darlehens-, Pfand- und Vorkaufsrechtsvertrag

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

- Auszahlung bei Vollendung des Rohbaus;
- 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 28,375 Millionen Franken an 1. Pfandstelle sowie zwei weiteren Grundpfandverschreibungen von je 812 200 Franken an 2. Pfandstelle. Es ist nicht auszuschliessen, 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 17. Juli 2019
2. Handelsregisterauszug vom 19.07.2019
3. Statuten vom 22.05.2019
4. Bestätigung betr. Einhaltung der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz vom 31.07.2019
5. Reglement für die Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen vom 19.10.2018
6. Projektbeschrieb EinViertel vom 26.06.2019
7. Broschüre „Gemeinsam in der Stadt“
8. Gesamtkostenvoranschlag EinViertel
9. Aufstellung „Gesamte Investitionskosten“
10. Berechnung der Darlehenshöhe
11. Entwurf Darlehensvertrag
12. Entwurf Pfandvertrag

13. Entwurf Vorkaufrechtsvertrag

14. Medienmitteilung