

Segeno Senioren Wohnbau Genossenschaft

Alterswohnungen Schaffhauserstr 58

Genehmigung Darlehensvertrag

W3.2.2

1. Ausgangslage

Am 16. Juni 2004 ersuchte die Segeno die Stadt Opfikon um ein zinsgünstiges Darlehen zur Finanzierung ihres Neubauprojekts Alterswohnungen an der Schaffhauserstrasse 58, Glattbrugg. Ein beurkundeter Kaufvertrag zum Erwerb der Parzellen Kat.-Nr. 3908 und 4744 lag bereits vor. Konkret wurde ein nachrangiges Darlehen von 1.0 Mio. Franken zu einem Vorzugszins von ca. 2% und einer Laufzeit von 21 – 26 Jahren beantragt. Die Amortisation sollte verzögert, d.h. erst ab dem 7. Jahr einsetzen. Der Finanzausschuss beurteilte den Standort als zentral und gut und der Bedarf war aufgrund der vorhandenen Mietinteressenten ausgewiesen. Grundsätzlich wurde deshalb beschlossen, das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der eigenen finanziellen Möglichkeiten und unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Stadt- und Gemeinderat im nachstehenden Rahmen zu unterstützen;

Darlehen:	maximal Fr. 600'000.--, grundpfandgesichert im 2. Rang
Laufzeit:	höchstens 26 Jahre
Zinssatz:	mindestens 2.5 – 3 % für die ersten 10 Jahre; ab dem 11. Jahr 1 % unter dem jeweils gültigen Zinssatz für ZKB- Wohnbauhypotheken im 1. Rang
Fälligkeit:	30. Juni
Amortisation:	Fr. 30'000.-- p.a. ab dem 7. Jahr

Weitere Details können dem Antrag des Stadtrates entnommen werden.

2. Anlagekosten

Mit der Realisierung wurde ein Totalunternehmer, die Bollier Baumanagement GmbH, Wallisellen, beauftragt. Die Anlagekosten setzten sich laut Baukreditvertrag mit der ZKB vom 18.1.2007 wie folgt zusammen:

Fr. 1'908'561.--	Landkosten
Fr. 7'448'000.--	Gebäudekosten und Umgebung
<u>Fr. 300'000.--</u>	Vorbereitungsarbeiten und Nebenkosten
<u>Fr. 9'656'561.--</u>	Total Anlagekosten

3. Finanzierung

Anhand des Baukreditvertrages der ZKB erfolgt die Finanzierung folgendermassen:

- Fr. 6'500'000.-- Baukredit der ZKB (inkl. Hypothezierungszusage)
- Fr. 750'000.-- Darlehen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW)
- Fr. 667'000.-- ZKB-Mehrdarlehen z.L. des MFH Bruggackerstrasse 6
- Fr. 7'917'000.-- bereits zugesicherte Fremdfinanzierung
- Fr. 1'139'561.-- Eigenfinanzierung durch neues Genossenschaftskapital
- Fr. 600'000.-- **erforderliches Darlehen der Stadt Opfikon**
- Fr. 9'656'561.-- Total Finanzierung

4. Darlehensgesuch

Aufgrund des weit fortgeschrittenen Projektstandes ersuchte die Segeno mit Brief vom 30. Mai 2007 die Stadt Opfikon nochmals um ein zinsgünstiges Darlehen von Fr. 1'000'000.--.

Weitere Details können dem Antrag des Stadtrates entnommen werden.

5. Zusatzantrag

Anlässlich der Generalversammlung vom 21. Mai 2007 beauftragten die anwesenden Genossenschafter den Vorstand des Segeno ohne Gegenstimme, folgenden Zusatzantrag an die Stadt Opfikon zu stellen:

Erlass der Rückzahlung eines Teilbetrages des Darlehens in der Höhe von mindesten Fr. 500'000.-- (= Investitionsbeitrag)

Dieser Antrag wurde damit begründet, dass die älteren Einwohnerinnen und Einwohner über eine lange Zeit aktiv am Gemeindeleben mitgewirkt und Steuern bezahlt haben. Im Weiteren sei es Aufgabe der Stadt, sich gemäss Altersleitbild auch aktiv für das Wohlergehen dieses Bevölkerungskreises einzusetzen.

6. Erwägungen

Der Stadtrat beurteilt den Standort als zentral und gut und erachtet den Bedarf an Alterswohnungen als ausgewiesen. Anlässlich einer weiteren Besprechung zwischen einer Vorstandsdelegation der Segeno und dem Finanzausschuss am 12. Juli 2007 wurde über das aktuelle Darlehensgesuch nochmals eingehend gesprochen und die Details wie Darlehensbetrag, Laufzeit, Verzinsung, Amortisation, etc. festgelegt. Das beantragte Darlehen von 1.0 Mio. Franken liegt markant über dem im Jahr 2004 in Aussicht gestellten Betrag von 0.6 Mio. Franken. Der Stadt Opfikon erwachsen daraus jedoch

keine Mehrkosten.

Die Darlehensauszahlung zu Gunsten des Baukreditkontos bei der ZKB bewirkt für die Segeno einen entsprechend geringeren Zinsaufwand sowie im Zeitpunkt der Baukreditkonsolidierung eine tiefere Hypothekenbelastung.

Das ebenfalls mit Datum vom 30. Mai 2007 gestellte Gesuch um Erlass der Rückzahlung eines Teilbetrags des Darlehens von mindestens Fr. 500'000.-- würde bedeuten, dass dieser Betrag als Investitionsbeitrag zu verbuchen und jährlich mit 10% abzuschreiben wäre. Die Laufende Rechnung würde somit im ersten Jahr mit Fr. 50'000.--, in den Folgejahren degressiv abnehmend, belastet.

Weitere Details können dem Antrag des Stadtrates entnommen werden.

7. Darlehensgewährung

Trotz der unbefriedigenden finanziellen Situation der Stadt Opfikon erachtet der Stadtrat nachstehende Darlehensgewährung aus grundsätzlichen Erwägungen als vertretbar und sinnvoll:

Darlehensbetrag:	Fr. 1'000'000.--
Laufzeit:	30 Jahre
Zinssatz:	Für die Verzinsung gilt derjenige Satz, welchen die Stadt Opfikon im Zeitpunkt der Auszahlung für 10-jährige Darlehen am Kapitalmarkt bezahlen muss. Nach Ablauf dieser Frist richtet sich der Zinssatz nach den dazumal geltenden Kapitalmarktkonditionen.
Amortisation:	Fr. 50'000.-- p.a. ab dem 11. Jahr, d.h. erst im Jahr 2018; letztmals im Jahr 2037
Fälligkeit:	30. September
Sicherstellung:	Mittels Inhaberschuldbrief im 2. Rang
Auszahlung:	Nach erfolgter Beurkundung und Eintrag des Pfandvertrages im Grundbuch (ca. März 2008)

Ein negativer Darlehensentscheid würde die gesamte Projektfinanzierung und damit auch die bereits abgeschlossenen, vertraglichen Vereinbarungen mit der ZKB und dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen in Frage stellen, d.h. das Bauprojekt Alterswohnungen Schaffhauserstrasse 58 der Segeno wäre in hohem Masse gefährdet.

8. Teilerlass der Darlehensrückzahlung

Auf einen Teilerlass der Darlehensrückzahlung ist aus Kosten- sowie Präjudizgründen (Gleichstellung aller Wohnbaugenossenschaften) zu verzichten.

9. Folgekosten

Da die Darlehensnehmerin denselben Zinssatz akzeptiert, den die Stadt für eine Geldbeschaffung am Kapitalmarkt eingehen muss, fällt keine Zinsdifferenz zu Lasten der Stadt an. Somit sind auch keine Folgekosten zu erwarten.

10. Kreditrecht

Die Darlehensgewährung liegt gemäss Artikel 35, Ziffer 6 GO in der Kompetenz des Gemeinderates. Der Betrag ist im Voranschlag 2008 enthalten und der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 654.5250.000, als nicht abzuschreibendes Verwaltungsvermögen, zu belasten.

11. Stellungnahme der RPK

Die RPK hat das Geschäft geprüft und für in Ordnung befunden.

12. Antrag

Die RPK beantragt dem Gemeinderat einstimmig mit 5:0,

der Segeno Senioren Wohnbau Genossenschaft Opfikon-Glattbrugg, für die Restfinanzierung des Bauprojektes Alterswohnungen Schaffhauserstrasse 58, Glattbrugg, ein Darlehen von Fr. 1'000'000.-- zu folgenden Konditionen zu gewähren: Laufzeit 30 Jahre, jährliche Amortisationsraten von Fr. 50'000.-- ab 11. Jahr, gleicher Zinssatz, den die Stadt Opfikon im Zeitpunkt der Darlehensauszahlung für ein 10-jähriges Darlehen am Kapitalmarkt bezahlen muss (nach Ablauf neuer Zinssatz nach den dann zumal geltenden Kapitalmarktkonditionen), sichergestellt durch einen Inhaberschuldbrief im 2. Rang.

dem Gesuch auf einen Teilerlass der Darlehensrückzahlung aus Kosten- und Präjudizgründen nicht zu entsprechen.

Referentin vor dem Gemeinderat: Andrea Taurian

Opfikon, 6. Februar 2008

Der Präsident:

Ein Mitglied:

Paul Remund

Andrea Taurian

