

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 30. Oktober 2007

Segeno Senioren Wohnbau Genossenschaft
Neubau Alterswohnungen Schaffhauserstrasse 58
Darlehensvertrag, Genehmigung

W3.2.2

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 30. Oktober 2007 und auf Art. 35, Ziff. 6 der Gemeindeordnung -

B E S C H L I E S S T :

1. Für den Neubau der Alterswohnungen Schaffhauserstrasse 58, Glattbrugg, wird der Segeno Senioren Wohnbau Genossenschaft Opfikon-Glattbrugg, unter folgenden Bedingungen ein Darlehen im Betrag von Fr. 1'000'000.-- gewährt: Laufzeit 30 Jahre, jährliche Amortisationsraten von Fr. 50'000.-- ab 11. Jahr, zu einem Zinssatz, den die Stadt Opfikon im Zeitpunkt der Darlehensauszahlung für ein 10-jähriges Darlehen am Kapitalmarkt bezahlen muss (nach Ablauf richtet sich der neue Zinssatz nach den dann zumal geltenden Kapitalmarktkonditionen), sichergestellt durch einen Inhaberschuldbrief im 2. Rang.
2. Dem Gesuch auf einen Teilerlass der Darlehensrückzahlung wird aus Kosten- und Präjudizgründen nicht entsprochen.
3. Mitteilung an:
 - Segeno Senioren Wohnbau Genossenschaft Opfikon-Glattbrugg
 - Stadtrat
 - Finanzabteilung
 - Liegenschaftenverwaltung
 - Stadtkanzlei

Bericht

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

Aus verschiedenen Gründen hat sich das Bauvorhaben wesentlich verzögert. Mit Schreiben vom 12. Juli 2006 teilte die Segeno dem Finanzausschuss mit, dass die Projektverfasserin, das Architekturbüro map AG, nun über eine rechtskräftige Baubewilligung verfüge und einem baldigen Baubeginn aus baurechtlichen Gründen nichts mehr im Wege stehe. Vorgängig der Zustimmung durch die Genossenschafter für einen Kauf der Alterswohnungen im Stockwerkeigentum, hat der Vorstand jedoch die erforderliche Finanzierung sicherzustellen. Auf der Basis der bereits am 29. Juli 2004 abgegebenen Unterstützungsabsicht fand am 31.8.2006 eine Besprechung zwischen einer Delegation des Vorstandes der Segeno und dem Finanzausschuss statt. Unter anderem wurde dabei auch über die Voraussetzungen sowie über die zur Darlehensgewährung erforderlichen Unterlagen gesprochen. Im Weiteren informierte die Segeno, dass ein Verkauf von Stockwerkeinheiten nicht vorgesehen ist, das Genossenschaftskapital zu 3 % verzinst wird und sich an den finanziellen Vorstellungen, wie sie mit Gesuch vom 16. Juni 2004 dargelegt wurden, nichts geändert habe.

2. Anlagekosten

Gemäss Kaufvertrag hat die Segeno als Miteigentümerin zusammen mit dem Architekten Dieter Schlatter die Grundstücke Kat.-Nrn. 3908 und 4744 erworben. Von dem sich bereits im Bau befindenden Mehrfamilienhaus mit Gewerberäumen und einer Tiefgarage mit 18 Parkplätzen beträgt der Miteigentümeranteil 80.053 %. Dieser beinhaltet u.a. 25 Wohnungen, einen Aufenthaltsraum und Abstellräume sowie Tiefgaragenplätze. Mit der Realisierung wurde ein Totalunternehmer, die Bollier Baumanagement GmbH, Wallisellen, beauftragt. Die Anlagekosten setzen sich laut Baukreditvertrag mit der Zürcher Kantonalbank 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)
<u>Fr. 667'000.--</u>	ZKB-Mehrdarlehen z. L. des MFH Bruggackerstrasse 6
Fr. 7'917'000.--	bereits zugesicherte Fremdfinanzierung
Fr. 1'139'561.--	Eigenfinanzierung durch neues Genossenschaftskapital
<u>Fr. 600'000.--</u>	erforderliches Darlehen der Stadt Opfikon
<u>Fr. 9'656'561.--</u>	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.--. Ihre Absicht ist, für die ältere Bevölkerung Wohnungen zu vernünftigen Preisen bereitzustellen. Sie unterstützt damit die im Altersleitbild der Stadt Opfikon festgelegten Ziele, dass ältere Einwohnerinnen und Einwohner ihren Wohnsitz in der Stadt Opfikon behalten können. Die nach wie vor grosse Nachfrage hat die Segeno dazu bewogen, die Realisierung des Bauprojekts nun rasch voranzutreiben.

5. Zusatzantrag

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

Erlass der Rückzahlung eines Teilbetrages des Darlehens in der Höhe von mindestens 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. Der Stadt Opfikon erwachsen daraus jedoch keine Mehrkosten, da die Segeno bereit ist, das Darlehen mit dem gleichen Satz zu verzinsen, den die Stadt Opfikon ihrerseits im Zeitpunkt der Auszahlung für die Aufnahme eines langjährigen Darlehens am Kapitalmarkt bezahlen muss. Die Segeno ihrerseits profitiert von den Vorzugskonditionen, welche die Öffentliche Hand bei der Kapitalbeschaffung erhält, was sich wiederum positiv auf die Mietzinsberechnung auswirkt. Aus diesem Grunde ist der Stadtrat bereit, auf das höhere Darlehensgesuch einzutreten. Im Weiteren wird analog zur bisherigen Praxis das Darlehen durch einen Inhaberschuldbrief im 2. Rang sichergestellt.

Die Darlehensauszahlung zu Gunsten des Baukreditkontos bei der Zürcher Kantonalbank 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.

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 dannzumal geltenden Kapitalmarktkonditionen.
Amortisation:	Fr. 50'000.-- p.a. ab dem 11. Jahr, d.h. erstmals 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 Zürcher Kantonalbank 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. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat

- **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 dannzumal geltenden Kapitalmarktkonditionen), sichergestellt durch einen Inhaberschuldbrief im 2. Rang.**
- **dem Gesuch auf einen Teilerlass der Darlehensrückzahlung aus Kosten- und Präjudizgründen nicht zu entsprechen.**

Opfikon, 30. Oktober 2007

VWFIS-segeno_Darl_Schaffhauserstr_GR

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor i.V.:

W. Fehr

U. Boetschi