Arbeitsversion

Verordnung über die Vergabe von Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums in der Stadt Winterthur

vom 19. März 2018 (Stand unbekannt)

Das Stadtparlament,

gestützt auf § 4 Abs. 2 und § 87 Abs. 2 lit. b des Gemeindegesetzes vom 20. April 2015, § 14a des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 und Art. 17 der Gemeindeordnung vom 26. September 2021,

beschliesst:

1 Zweck und Geltungsbereich

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

[1] Diese Verordnung regelt die Gewährung von zinslosen, rückzahlbaren Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur.

[2] Mit der Gewährung der Darlehen soll die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Winterthur erhöht werden.

[3] Die Verordnung ist anwendbar für Darlehen der Stadt Winterthur, welche nicht gestützt auf das kantonale Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung[1)] und die Wohnbauförderungsverordnung[2)] ausgerichtet werden.

[1)] Wohnbauförderungsgesetz (GS 841)
[2)] WBFV (GS 841.1)

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

2 Darlehensgewährung

2.1 Finanzierung und Voraussetzungen

Art. 2 Finanzierung

[1] Für die Finanzierung der Darlehen steht ein Rahmenkredit in der Höhe von 10 Millionen Franken zur Verfügung.

[2] Für die Gewährung der Darlehen werden jährlich mindestens eine Million Franken in die Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt.

[3] Zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur führt die Stadt einen kommunalen Wohnraumfonds gemäss § 14a des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004.

[4] Das Fondsvermögen dient der Darlehensfinanzierung.

Art. 2a Fondsmittel

[1] Die Äufnung des Wohnraumfonds erfolgt durch:

a. Fondszuweisungen zulasten der bewilligten Verpflichtungskredite
b. Amortisationsraten und Rückzahlungen der gewährten Darlehen
c. Beitragsrückzahlungen bei nicht mehr erfüllten Voraussetzungen

Art. 3 Anwendungsbereich

[1] Mit der Gewährung der Darlehen werden unterstützt der:

a. Erwerb von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohneinheiten;
b. Erwerb von Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens vier Wohneinheiten;
c. Erwerb von Wohnbauten mit einem Gewerbeanteil von maximal 40 Prozent der gesamten Bruttogeschossfläche;
d. Erwerb von Bauland zur Errichtung von Wohnbauten gemäss lit. a-c; für die zu errichtenden Bauten kann ein zusätzliches Darlehen beantragt werden;
e. Umbau, Erweiterungsbau oder Ersatzneubau von Liegenschaften, die sich bereits im Eigentum der Gesellschaft befinden, wenn dadurch die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen erhöht wird.

[2] Nicht unterstützt werden Massnahmen, die lediglich den Qualitätsstandard erhöhen oder dem Erwerb oder Bau dienen von:

a. Einfamilienhäusern;
b. Luxus-, Zweit- oder Ferienwohnungen;
c. Gewerbebauten;
d. Alters- und Pflegeheimen;
e. Liegenschaften, die sich bereits im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger befinden;
f. Wohnungen, für die Subventionen gestützt auf das kantonale Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung bezogen werden.

Art. 4 Anspruchsberechtigung

[1] Anspruchsberechtigt sind Genossenschaften oder andere gemeinnützige Organisationen (nachfolgend Gesellschaft), sofern sie die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

a. die Wohnungen und Gewerberäume gemäss Statuten zu den Grundsätzen der Kostenmiete vermietet werden;
b. die Liegenschaften gemäss Statuten grundsätzlich unverkäuflich sind;
c. die «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz» angewendet wird; und
d. der Gesellschaftssitz in der Schweiz liegt.

Art. 5 Auflagen

[1] Die Gewährung eines Darlehens wird mit folgenden Auflagen verbunden:

a. Die Mieten der durch ein Darlehen unterstützen Wohnungen und Gewerberäume müssen nach den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss kantonalem Wohnbauförderungsgesetz und der Wohnbauförderungsverordnung berechnet werden.
b. Bei der Vermietung der Wohnungen und Gewerberäume sind die Anforderungen an die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieter und Mieterinnen und die Belegungsvorschriften der Gesellschaft einzuhalten.

c. Bei Darlehen gemäss Artikel 3 Absatz 1 lit. d ist die Gesellschaft verpflichtet, innert drei Jahren seit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags ein bewilligungsfähiges Bauprojekt einzureichen sowie innerhalb der Geltungsdauer der rechtskräftigen Baubewilligung mit der Bauausführung zu beginnen. Als Baubeginn gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes[3)]. Das Baugesuch ist dem Bereich Immobilien in Kopie einzureichen und der Baustart ist mitzuteilen.

d. Zur Sicherung der Darlehenssumme wird ein Grundpfandrecht in der Regel mindestens an 2. Pfandstelle im Grundbuch eingetragen.

e. Zur Sicherung des Darlehenszwecks wird zugunsten der Stadt Winterthur ein Vorkaufsrecht vereinbart und für die gesetzlich zulässige Höchstdauer von 25 Jahren im Grundbuch vorgemerkt. Der Vorkaufspreis berechnet sich aus dem vom Darlehensnehmer bzw. der Darlehensnehmerin bezahlten Kaufpreis zuzüglich des Zustandswertes der wertvermehrenden Investitionen. Der Zustandswert wird durch eine Schätzung ermittelt, die dem Alter und Zustand der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Vorkaufsfalles Rechnung trägt.

[2] Werden die mit der Gewährung des Darlehens verbundenen Auflagen nicht mehr erfüllt, kann das Darlehen mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.

Art. 6 Konditionen

[1] Die Darlehen sind zinslos und rückzahlbar.

[2] Die Darlehen werden für eine Laufzeit von maximal 25 Jahren gewährt.

[3] Sie sind spätestens ab dem 12. Jahr mit jährlich 5 Prozent und ab dem 20. Jahr mit jährlich 10 Prozent zurückzuzahlen. Bei einer kürzeren Darlehensdauer wird am Ende der Laufzeit der gesamte noch nicht amortisierte Darlehensbetrag zur Rückzahlung fällig.

[4] Die Stadt Winterthur ist berechtigt, Schulden gegenüber dem Darlehensnehmer bzw. der Darlehensnehmerin mit Forderungen aus fälligen Amortisationen zu verrechnen.

[3)] PBG (GS 700.1)

Art. 7 Darlehensbetrag:
1. Für Liegenschaftenkäufe

[1] Bei Liegenschaftenkäufen richtet sich das Darlehen nach dem Kaufpreis und dem Verkehrswert der Liegenschaft und beträgt maximal vier Millionen Franken im Einzelfall.

[2] Mit dem Darlehen werden in der Regel 20 Prozent des Kaufpreises gedeckt, sofern dieser die Verkehrswertschätzung nicht mehr als 10 Prozent übersteigt.

[3] Übersteigt der Kaufpreis die Verkehrswertschätzung um mehr als 10 Prozent, wird das Darlehen wie folgt berechnet[4)]:

a. für den Kaufpreisanteil bis 110 Prozent der Verkehrswertschätzung wird der volle Darlehensbetrag ausgerichtet;
b. für den Kaufpreisanteil über 110 bis 130 Prozent der Verkehrswertschätzung wird der Darlehensbetrag pro übersteigendes Prozent um 4,75 Prozent gekürzt;
c. für den Kaufpreisanteil über 130 Prozent der Verkehrswertschätzung wird kein Darlehen ausgerichtet.

Art. 8 2. Für Bauprojekte

[1] Bei Neubauten, Ersatzneubauten, Erweiterungsbauten oder Umbauten richtet sich das Darlehen nach den Baukosten und beträgt maximal vier Millionen Franken im Einzelfall.

[2] Mit dem Darlehen werden in der Regel 20 Prozent der Baukosten gedeckt, welche für die Schaffung von zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen sowie zusätzlichem Gewerberaum bis zum maximal zulässigen Anteil gemäss Artikel 3 Absatz 1 lit. c aufgewendet werden.

Art. 9 Gesuche

[1] Darlehensgesuche sind schriftlich an das Departement Finanzen, Bereich Immobilien zu richten.

[2] Zusammen mit dem Gesuch sind folgende Unterlagen einzureichen:

a. Statuten der Gesellschaft;
b. Vermietungsgrundsätze der Gesellschaft;

[4)] vgl. Berechnung des Darlehensbetrages im Anhang

c. Belegungsvorschriften und Anforderungen der Gesellschaft an die Mieter und Mieterinnen bezüglich der Einkommens- und Vermögensverhältnisse;
d. Beim Erwerb einer bebauten Liegenschaft: Verkaufsdokumentation, Grundbuchauszug, Situations- und Katasterplan, Verkehrswertschätzung einer akkreditierten Schätzfirma, Gebäudeversicherungsausweis, aktueller Mieterspiegel, Mietzinskalkulation zum Nachweis der Kostenmiete; der Kaufvertragsentwurf ist nachzureichen, sobald er vorliegt;
e. Beim Erwerb von Bauland: Grundbuchauszug, Situations- und Katasterplan, Verkehrswertschätzung einer akkreditierten Schätzfirma; nachzureichen sind der Kaufvertragsentwurf, sobald er vorliegt und die Mietzinskalkulation zum Nachweis der Kostenmiete nach Bauvollendung;
f. Bei einem Bauprojekt: Bezeichnung Objekt, Projektbeschrieb, Baukosten, Nachweis über die Anzahl zusätzlich geschaffener gemeinnütziger Wohnungen und allfälliger Gewerbeflächen, Mietzinskalkulation zum Nachweis der Kostenmiete.

[3] Während der Darlehensdauer sind dem Bereich Immobilien jährlich unaufgefordert bis Ende Juni des Folgejahres folgende Unterlagen einzureichen:

a. Geschäftsbericht mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Revisionsbericht;
b. für die mit einem städtischen Darlehen unterstützten Wohnungen und Gewerberäume eine Bestätigung, dass die Kostenmiete sowie die Anforderungen an die Mieter und Mieterinnen bezüglich der Einkommens- und Vermögensverhältnisse und die Belegungsvorschriften der Gesellschaft eingehalten werden.

Art. 10 Vergabe

[1] Die Darlehensgesuche werden nach Eingangsdatum der vollständigen Unterlagen vom Departement Finanzen, Bereich Immobilien in der Regel innert 10 Arbeitstagen auf die Übereinstimmung mit dieser Verordnung überprüft.

[2] Über die Gewährung eines Darlehens entscheidet der Stadtrat. Er kann diese Kompetenz dem Departement Finanzen übertragen

Art. 11 Auszahlung

[1] Die Auszahlung des Darlehens erfolgt beim Erwerb einer Liegenschaft an die Verkäuferschaft auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung, bei einem Bauprojekt an die Bauherrschaft auf den Zeitpunkt der Vollendung des Rohbaus.

[2] …

Art. 12 Zuständigkeiten

[1] Für den Vollzug dieser Verordnung ist das Departement Finanzen zuständig:

a. für den Abschluss der Darlehensverträge der Bereich Immobilien,
b. für die Auszahlung der Darlehen und die Einforderung der Amortisationszahlungen das Finanzamt.

[2] Der Stadtrat kann ergänzende Vollzugsvorschriften erlassen.

3 Inkraftsetzung und Geltungsdauer

Art. 13

[1] Die Verordnung tritt per 1. Juni 2018 in Kraft.

Anhänge

Anhang 1: Berechnung des Darlehensbetrags

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
19.03.2018	01.06.2018	Erlass	Erstfassung	-

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	19.03.2018	01.06.2018	Erstfassung	-