



Stadtrat Stein am Rhein

Stein am Rhein, 13. Juli 2022

An den Einwohnerrat
Stein am Rhein

Gewährung rückzahlbares, zinsloses Darlehen an die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein zur Finanzierung der Alterswohnungen Fridau

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Antrag

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Antrag zur Beschlussfassung:

1. Gewährung eines rückzahlbaren, in den ersten zehn Jahren tilgungsfreien und danach innerhalb von 30 Jahren zu amortisierenden, zinslosen Darlehens in der Höhe von maximal CHF 500'000.00 an die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein zur Finanzierung der Alterswohnungen Fridau

2. Ausgangslage

Am 5. September 2018 wurde nach positiv verlaufener Volksabstimmung der Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein auf dem Areal Fridau grundbuchamtlich besiegelt. In der Folge reichte die Genossenschaft ein Baugesuch zur Erstellung eines Neubaus mit zwei Mehrfamilienhäusern mit altersgerechten Wohnungen und Tiefgarage, GB Nr. 282, Fridau, ein. Die verschiedenen Beschwerdeverfahren wurden mit Rekursentscheid des Regierungsrats vom 16. März 2021 abgeschlossen, sodass die Genossenschaft über eine rechtsgültige Baubewilligung verfügt.

Das Interesse der Stadt Stein am Rhein ist gross, dass Alterswohnungen mit einem Begleitkonzept gebaut werden. Auch im Rahmen des Einspracheverfahrens wurde juristisch festgestellt und bestätigt, dass ein öffentliches Interesse am Bau dieser Alterswohnungen besteht. Bisher erfolgte die Unterstützung des Bauvorhabens durch die Stadt in Form des Baurechtsvertrags mit eingebauten erleichternden Bedingungen (Höhe Baurechtszins, Zahlungsaufschub Baurechtszins).

Bereits im Altersleitbild aus dem Jahr 2016 wird festgehalten, dass das Projekt «begleitetes Wohnen» der Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein eine wichtige Lebensform als Ergänzung und Entlastung des Alterszentrums für die Steiner Bevölkerung ist. Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche verändern sich im Laufe des Älterwerdens. Damit unsere Einwohnerinnen und Einwohnern möglichst lange eigenständig und selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben können, müssen grundlegende Wohnbedürfnisse erfüllt sein. Die Genossenschaft mit inzwischen 170 Mitgliedern aus Stein am Rhein und Umgebung möchte sicherstellen, dass ältere Personen solange als möglich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung in Stein am Rhein leben können. Durch preislich günstige Wohnungen an zentraler Lage, die qualitativ erhöhte Anforderungen an die Altersgerechtigkeit erfüllen. Entsprechend soll das Projekt Zur Fridau mit 30 Wohnungen mit 2 ½ bzw. 3 ½ Zimmern sowie Gemeinschaftsräumen und einem Raumangebot für die Stadt unbedingt umgesetzt werden. Die Stadt Stein am Rhein hat ein hohes Interesse, dass die Wohnungen realisiert werden. Dadurch können angesichts der nach wie vor steigenden Zahlen von älteren Menschen (Baby-Boomer-Jahrgänge) Engpässe in der Zurverfügungstellung von Wohnraum für ältere Menschen auch mit Betreuungsbedarf sichergestellt werden.

Nach Gesprächen mit dem Finanzreferat wendet sich die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein, vertreten durch Präsident René Schöffeler, mit Schreiben vom 23. Mai 2022 an den Stadtrat mit der Bitte um Gewährung eines rückzahlbaren, zinslosen, in den ersten zehn Jahren tilgungsfreies Darlehen zur Abdeckung einer allfälligen Finanzierungslücke (im Sinn einer Defizitgarantie) bis zu einem Maximalbetrag von CHF 500'000.00. Die Rückzahlungsmodalitäten sehen nach zehn Jahren eine Rückzahlung innerhalb von 30 Jahren vor, wobei die jährliche Amortisationsrate mindestens 1/30 des gewährten Darlehens betragen muss. Es steht der Genossenschaft jedoch frei, bereits früher mit der Amortisation zu beginnen. Frühere oder höhere Rückzahlungen sind jederzeit möglich.

Mit dem Projekt Zur Fridau wird ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung der Vorgaben des kantonalen Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes und des Altersleitbilds von Stein am Rhein geleistet. Die Gemeinnützigkeit ist inzwischen auch von der kantonalen Steuerbehörde anerkannt, wodurch die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein steuerbefreit wurde.

3. Finanzierung

Bis gegen Ende letzten Jahres wurde mit sehr realistischen und vorsichtig budgetierten Baukosten in der Höhe von 12.6 Millionen Franken gerechnet. Auf dieser Basis wurden Zusagen zur Finanzierung durch die Raiffeisenbank Schaffhausen, die Prof. Dr. Robert Gnehm-Stiftung, den Fonds de Roulement (Schweiz. Eidgenossenschaft, gestützt auf das Wohnraumförderungsgesetz WFG) und der Stiftung Solidaritätsfonds (Wohnbaugenossenschaften Schweiz) eingeholt. Die Jakob und Emma Windler-Stiftung hat das Projekt bereits mit 1 Million Franken unterstützt (Schenkung der Genossenschaftsanteile an die Stadt Stein am Rhein von 1 Million Franken im Januar 2022). Weiter hat die Genossenschaft von der Stiftung Solinvest (ebenfalls Wohnbaugenossenschaften Schweiz) und neuen privaten Genossenschaftsmitgliedern finanzielle Mittel erhalten.

In den letzten Monaten sind massive Kostensteigerungen im Baubereich (Baustahl, Beton, Holz, Fenster, Installationsmaterial Elektro und Sanitär usw.) aufgrund der wirtschaftlichen Lage, Ukraine-Krieg, Corona-Pandemie etc. und der daraus folgenden Ressourcenknappheit eingetreten. Der aktuelle Stand des Kostenvoranschlags zeigt, trotz realisierter Kosteneinsparungen, Mehrkosten von CHF 800'000.00 gegenüber den Zielkosten (die damals auch durch eine Kennwert-Analyse bestätigt wurden). Die Genossenschaft wird alles daransetzen, die Baukosten im Rahmen der konkreten Ausschreibungen, welche nunmehr durchgeführt werden, und durch weitere planerische Massnahmen, zu reduzieren. Dabei muss die Genossenschaft sich im vorgegebenen Rahmen des Fonds de Roulement bewegen, der einerseits Luxusbauten verhindern und andererseits ein hohes Niveau bezüglich Altersgerechtigkeit (LEA Living Every Age – Zertifikatsstufe Gold) sicherstellen will. Der Entscheid zur Baufreigabe durch die Mitglieder der Genossenschaft kann erst nach der Sicherstellung der Finanzierung erfolgen.

Folgende besondere Elemente verteuern das Bauprojekt (gegenüber herkömmlichen Alterswohnungen), sodass weitere Einsparungen verunmöglicht werden:

- Gemeinschaftsräume für die Bewohnerinnen und Bewohner, welche auch einer breiteren Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen.
- Büroräumlichkeiten für die Begleitstelle
- Besondere Anforderungen an die Fundation, Bausicherung und Entwässerung aufgrund des ungünstigen Baugrunds
- Auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtete Umgebungsgestaltung mit Schattenplätzen, Sitzgelegenheiten, grosszügiger Durchwegung, welche auch den Quartierbewohnern zu Gute kommen
- Besondere ökologische Massnahmen durch Holzbauweise und Heizung mit Erdsonde
- Vorbereitung von Anschlüssen für Smart-Home, was das Leben der Bewohnerinnen und Bewohnern in Zukunft erleichtern und einen verfrühten Heimeintritt verhindern kann.

Die Finanzierungslücke von CHF 800'000.00 soll durch eine zusätzliche finanzielle Unterstützung des Bauvorhabens durch die Jakob und Emma Windler-Stiftung in Form eines A-fonds-perdu-Beitrags in Höhe von CHF 500'000.00 gedeckt werden. Ein entsprechendes Gesuch wurde durch den Stiftungsrat der Jakob und Emma Windler-Stiftung bereits gutgeheissen. Mit der zusätzlichen Defizitgarantie der Stadt Stein am Rhein über maximal CHF 500'000.00 in Form eines zinslosen, langfristigen Darlehens, kann das Bauprojekt gesichert und durch die Genossenschaft freigegeben werden.

Anlagekosten	KV 18.11.2021 CHF / inkl. MWST	KV 11.04.2022 CHF / inkl. MWST	Differenz CHF / inkl. MWST
Vorbereitungsarbeiten	511'000.00	702'000.00	191'000.00
Gebäude	11'361'000.00	11'741'000.00	380'000.00
Umgebung	313'000.00	516'000.00	203'000.00
Baunebenkosten	415'000.00	421'000.00	6'000.00
Total Anlagekosten (inkl. MWST)	12'600'000.00	13'380'000.00	780'000.00
max. Kostenabweichung	10%	1'338'000.00	
max. Anlagekosten		14'718'000.00	
Gebäudekosten			
Baugrube	160'000.00	180'000.00	20'000.00
Rohbau 1	3'904'000.00	4'190'200.00	286'200.00
Rohbau 2	1'210'000.00	1'439'000.00	229'000.00
Elektroanlagen	563'000.00	647'000.00	84'000.00
Heizung	604'000.00	589'900.00	-14'100.00
Lüftung	118'000.00	125'100.00	7'100.00
Sanitär	622'000.00	610'000.00	-12'000.00
Küchen	624'000.00	450'000.00	-174'000.00
Transportanlagen	100'000.00	108'000.00	8'000.00
Ausbau 1	940'000.00	857'000.00	-83'000.00
Ausbau 2	511'000.00	520'000.00	9'000.00
Honorare	2'005'000.00	2'024'800.00	19'800.00
Total Gebäude (inkl. MWST)	11'361'000.00	11'741'000.00	380'000.00

4. Erwägungen

Die Genossenschaft Alterswohnungen ist eine gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Organisation. Der Zweck der Genossenschaft Alterswohnungen und seine Aufgaben liegen im öffentlichen Interesse. Städtische Darlehen sind mit Zurückhaltung und unter Betrachtung der folgenden Punkte zu gewähren:

- a) Die finanzielle Tragbarkeit muss gewährleistet sein, samt einer realistischen Amortisationslösung.
- b) Die Modalitäten bei einer allfälligen Auflösung oder dergleichen müssen geregelt sein.
- c) Das Darlehen muss amortisiert werden, ansonsten würde es sich um einen «A-fonds-perdu-Beitrag» handeln.
- d) Es muss ein steuerbefreiter, nicht gewinnorientierter Träger sein, welcher einen Zweck von öffentlichem Interesse verfolgt.

Das vorgeschlagene rückzahlbare, zinslose Darlehen, welches nach zehn Jahren innerhalb von 30 Jahren zurückbezahlt werden muss, erfüllt all diese Kriterien. Auf einzelne Kriterienpunkte wird in diesem Antrag vertieft eingegangen.

Der Stadtrat erachtet den Vorschlag für das zinslose Darlehen in Form einer Defizitgarantie als gerechtfertigt und verhältnismässig. Die Stadt hat ein hohes öffentliches Interesse, dass die Alterswohnungen realisiert werden. Die Budgetierung der Genossenschaft ist vorsichtig, genau und faktenbasiert erfolgt. Die kurzfristig entstehenden Mehrkosten sind unverschuldet und der aktuellen Entwicklung auf dem Marktumfeld geschuldet. Verschiedene Faktoren verunmöglichen eine weitere Kostenreduktion. Es handelt sich um preiswerten Alterswohnungsbau, was

auch durch die strikte Genehmigungspraxis des Fonds de Roulement (Schweiz. Eidgenossenschaft, gestützt auf das Wohnraumförderungsgesetz WFG), verdeutlicht wird. Das vorliegende Betriebsbudget ist ebenfalls realistisch.

Das Finanzreferat hat mit der Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein die finanzielle Lage, das Finanzierungskonzept und das Betriebsbudget ausführlich analysiert. Die Lösung, die aktuell noch bestehende Finanzierungslücke mit maximal CHF 500'000.00 als zinsloses Darlehen abzusichern, erscheint zielführend. Der Betrag kann bei guter Auftragslage und Rabattierung durch die Unternehmer durchaus auch wesentlich tiefer ausfallen. Die Frist zu Abrufung des Darlehens wird auf den Abschluss der Bauarbeiten festgelegt.

Ein Darlehen wird im Finanzvermögen bilanziert und stellt somit keine Ausgabe, sondern eine Anlage dar. Die Stadtverfassung enthält keine speziellen Bestimmungen, so dass die Kompetenz für die Gewährung von Darlehen im Finanzvermögen grundsätzlich beim Stadtrat liegt. Konkrete weitere gesetzliche Bestimmungen gibt es nicht. Allgemein muss eine Gemeinde sorgfältig und haushälterisch mit den finanziellen Mitteln umgehen. Ein Darlehen kann ein gewisses Risiko darstellen, je nach finanzieller Situation des Schuldners, was hier für die Stadt als Baurechtsgeber mit Heimfallregelung nicht besteht. Dieses Geschäft hat aber auch eine politische Komponente. Daher soll das Geschäft der Genehmigung durch den Einwohnerrat unterstellt werden.

5. Empfehlungen des Stadtrats

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir empfehlen Ihnen, der Gewährung des rückzahlbaren, in den ersten zehn Jahren tilgungsfreien und danach innerhalb von 30 Jahren zu amortisierenden, zinslosen Darlehens in der Höhe von maximal CHF 500'000.00 an die Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein zur Finanzierung der Alterswohnungen Fridau zuzustimmen. Damit unterstützen Sie die Genossenschaft darin, den Neubau der Alterswohnungen Fridau voranzutreiben.

Freundliche Grüsse

Stein am Rhein, 13. Juli 2022

STADTRAT STEIN AM RHEIN

Corinne Ullmann
Stadtpräsidentin

Timo Bär
Stadtschreiber