



Beschluss des Stadtrats

vom 23. November 2022

GR Nr. 2022/390

Nr. 1366/2022

Schriftliche Anfrage von Patrik Maillard und Martin Busekros betreffend Baugesuch für Prime 1 und Prime 3, Basis für die Berechnung der Mietzinsen der mietpreiskontrollierten Wohnungen, Anwendung der Höchstwerte der Wohnbauförderungsverordnung und Angaben zur Mietzinskontrolle der geplanten Wohnungen

Am 24. August 2022 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Patrik Maillard (AL) und Martin Busekros (Grüne) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/390, ein:

Wolti-Furrer hat am 22. Juni 2022 das Baugesuch für Prime 1 und Prime 3 eingereicht. Zusammengefasst die wichtigsten Fakten:

1. Die Gesamtausnützung von Prime 1 und 3 beträgt 48'973 m² Geschossfläche, davon entfallen 5 306 m² Geschossfläche auf Wohnen. Das sind bloss 10.8% und damit 3'999 m² weniger als der gesetzliche Wohnanteil von 19% (= 9'305 m²) (vgl. Zusammenfassung Baugesuch S. 3 und 4). Die fehlende Wohnnutzung kauft die WF beim Maaghof der Swiss Life ein (zwischen 4'022 und 4'200 m², gemäss Vertrag Swiss Life).
2. Insgesamt sind 61 Wohnungen – eine 2-Zi-Wg. und 60 1-Zi-Wg. – mit einer Nettonutzfläche von total ca. 3'900 m² geplant.
3. Die Wohnungen teilen sich wie folgt auf (s. Zusammenfassung S. 12–14):
 - a. 1 2-Zi-Wg. mit 93 m²
 - b. 4 1-Zi-Wg. mit 35 m²
 - c. 39 1-Zi-Wg. mit 59 m² (eher gross, entspricht flächenmässig einer 2.5-Zi-Wg.)
 - d. 4 1-Zi-Wg. mit 68 m² (eher gross, entspricht flächenmässig einer 2.5-Zi-Wg.)
 - e. 12 1-Zi-Wg. mit 89 resp. 91 m² (sehr gross, entspricht flächenmässig einer 3.5- bis 4-Zi-Wg.)
4. Der Vertrag (vgl. Seite 7 GR 2022/197) hält zu den Wohnungen fest:
«Die Wohnungsgrössen orientieren sich an den Richtwerten gemäss § 4 Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8). Die maximal zulässigen Gesamtinvestitionskosten (Grundstücks- und Erstellungskosten), die der Kostenmiete der preisgünstigen Wohnungen zugrunde liegen, werden gemäss Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) festgelegt.»
5. Hier ergeben sich verschiedene Abweichungen zwischen Baugesuch und Vertrag und entsprechende Probleme bei der Mietzinsberechnung:
 - a. Für 1.5-Zimmer-Wohnungen sieht die erwähnte PWV (s. Beilage) in § 4 einen Richtwert von 45m² vor, das ist ein Viertel weniger als der Haupttypus mit 59 m² und nur die Hälfte der ultragrossen 1-Zi-Wg. Mit 89-91 m².
 - b. Die maximal zulässigen Gesamtinvestitionskosten (Land- und Erstellungskosten) werden auf der Basis eines Punkte-Systems berechnet. Für 1.5-Zi-Wg. sind in § 6 der erwähnten WBFV 5.5 Punkte vorgesehen. Gemäss Merkblatt der kantonalen Wohnbauförderung sind aktuell (Stand 2021) pro Punkt Gesamtinvestitionskosten von 53'600 CHF vorgesehen, für die reinen Erstellungskosten 43'300 CHF vorgesehen (die Differenz entfällt auf die Grundstückskosten). Das ergibt Gesamtinvestitionskosten von 294'800 CHF, resp. Erstellungskosten von 238'150 CHF pro Wohnung.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Es ergeben sich massive Abweichungen. Auf welcher Basis werden die Mietzinsen der mietpreiskontrollierten Wohnungen berechnet?



2/4

2. Gelten die Höchstwerte der WBFV für die Erstellungs- und Grundstückskosten oder kann Welti Furrer die tatsächlichen, zweifellos viel höheren Baukosten geltend machen?
3. Falls ja: Was hat das für einen Einfluss auf die Berechnung der Grundstückskosten?
4. Welche der geplanten Wohnungen fallen unter die Mietzinskontrolle, und mit was für Mietzinsen ist ungefähr zu rechnen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage bezieht sich auf das Grundstücksgeschäft GR Nr. 2022/197 zwischen der Stadt und der Welti-Furrer Immobilien AG (nachfolgend Welti-Furrer). Dieses hat zum Gegenstand, dass die Stadt Welti-Furrer im Bereich Turbinen-/Pfungstweidstrasse im Gebiet Maag-Areal Plus mehrere unüberbaute Grundstückspartellen für die Realisierung des Grossbauprojekts «Prime 1 und 3» im Tausch mit einer Wohnliegenschaft an der Eugen-Huber-/Stampfenbrunnenstrasse abtritt. Im vom Gemeinderat mit Beschluss vom 13. Juli 2022 genehmigten Tauschvertrag und einem Nachtrag dazu, verpflichtete sich Welti-Furrer sodann u. a., beim geplanten Neubau im Teilbereich «Prime 3» auf einer Gesamtnettowohnfläche (GNF) von 1333 m² preisgünstigen Wohnraum zu realisieren und während 30 Jahren entsprechend zu bewirtschaften (limitierte Wohnflächen, Kostenmiete, Belegungsvorgaben; vgl. Weisung an Gemeinderat vom 18. Mai 2022, GR Nr. 2022/197).

Vorab sind einige Zahlenangaben der einleitenden Ausführungen der Schriftlichen Anfrage wie folgt zu korrigieren bzw. präzisieren:

Zu Ziffer 1:

Die angeführten knapp 49 000 m² anrechenbare Geschossfläche beinhalten nicht nur diejenige von Prime 1 und 3, sondern das Total von Prime 1, 2 und 3.

Zu Ziffer 3:

Gemäss Auskunft von Welti-Furrer sieht das Raumprogramm zu den Wohnungen bei Prime 3 gemäss Baugesuch wie folgt aus:

Wohnungstyp	Anzahl Whg.	Zimmerzahl	GNF	Richtflächen nach PWV zum Vergleich (GNF)
Whgs.-Typ 01	39	1,5	54,01 m ²	45 m ²
Whgs.-Typ 02	12	1,5	84,31 m ²	45 m ²
Whgs. Typ 03	4	1,5	63,14 m ²	45 m ²
Whgs-Typ 04	4	1	30,34 m ²	keine
Whgs.-Typ 05	2	2,5	88,03 m ²	60 m ²

D. h., die gemäss Tauschvertrag relevanten GNF sind gegenüber den Flächenangaben in der Schriftlichen Anfrage um knapp 5 m² pro Wohnung kleiner. Der Unterschied steht vor allem im Zusammenhang mit Kellerflächen, die beim Bauprojekt nicht wie üblich im Untergeschoss, sondern in den Wohnungen selbst realisiert werden müssen.

Zu Ziffer 5 lit. b:

Gemäss dem aktuellen Merkblatt Nr. 13 der Fachstelle Wohnbauförderung (Stand Juli 2022) gelten als maximal zulässige Gesamtinvestitionskosten neu 57 200 Franken (vormals 53 600 Franken), bzw. als maximal zulässige Erstellungskosten neu 46 200 Franken (vormals 43 300 Franken).



3/4

Zur Schriftlichen Anfrage wurde Welte-Furrer um eine Stellungnahme angefragt und hat dabei u. a. Folgendes bestätigt: «*Welte Furrer ist gewillt, sämtliche Verpflichtungen des Tauschvertrags vollständig zu erfüllen*».

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Frage 1:

Es ergeben sich massive Abweichungen. Auf welcher Basis werden die Mietzinsen der mietpreiskontrollierten Wohnungen berechnet?

Dazu ist vorab festzuhalten, dass sich Welte-Furrer gemäss Tauschvertrag mit der Stadt dazu verpflichtet hat, sich bei total 1333 m² GNF bezüglich der Wohnungsgrössen an den Flächenrichtwerten gemäss § 4 Verordnung zum preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8) zu orientieren. Bei der Ausgestaltung der restlichen rund zwei Drittel der für die Wohnnutzung vorgesehenen GNF ist die Eigentümerin frei. Die im Vergleich zur Zimmerzahl z. T. ausserordentlich grossflächigen Wohnungen gemäss Baueingabe (Wohnungstypen 02, 03 und 05) beinhalten somit für sich genommen noch keine «massive Abweichung» vom Tauschvertrag mit der Stadt, wie in der Schriftlichen Anfrage suggeriert wird. Im Gegenteil bedeuten diese sehr grossflächigen Wohnungen insofern gar keine Abweichung von der vertraglichen Verpflichtung gegenüber der Stadt, als die Wohnungstypen 01 und 04 zusammen bereits eine GNF von 2336 m² beinhalten, die also fast doppelt so gross ist, wie die für die preisgünstigen Wohnungen vereinbarte Fläche. Welte Furrer ist derzeit daran, zu prüfen, wie bei einem Teil der Wohnungen die Flächen im Sinne des Tauschvertrags mit der Stadt reduziert werden können, wobei die sehr grossflächigen Wohnungstypen somit auch vollständig ausser Acht gelassen werden können. D. h., man kann sich dabei auch auf die Wohnungstypen 01 und 04 fokussieren, bei denen die Abweichungen von den vereinbarten Richtflächen weniger gross sind.

Zur Frage: Die Mietzinse sind gemäss Tauschvertrag nach der Kostenmieteformel gemäss § 8 PWV zu berechnen. Falls bei einigen Wohnungen nach der genannten Prüfung im Vergleich zu den gemäss Tauschvertrag massgebenden Richtwerten für die Gesamtnettowohnfläche pro Wohnungsgrösse noch immer zu grosse Flächen vorhanden sein werden, darf dies bei der Mietzinsberechnung, soweit aus heutiger Sicht beurteilbar, nicht berücksichtigt werden. D. h. es ist gegebenenfalls auch bei diesen Wohnungen die Punktzahl für die betreffende Wohnungsgrösse gemäss § 4 PWV (z. B. 5,5 Punkte für eine 1,5-Zimmer-Wohnung oder 6,5 Punkte für eine 2,5-Zimmer-Wohnung) zu veranschlagen, woraus sich dann die für die Mietzinsfestsetzung relevanten maximal anrechenbaren Investitionskosten ergeben.

Frage 2:

Gelten die Höchstwerte der WBFV für die Erstellungs- und Grundstückskosten oder kann Welte-Furrer die tatsächlichen, zweifellos viel höheren Baukosten geltend machen?

Sofern die tatsächlichen Kosten die pauschalierten zulässigen Erstellungs- und Gesamtinvestitionskosten gemäss §§ 6 ff. Wohnbauförderungsverordnung (LS 841.1) übersteigen, die gemäss Tauschvertrag für die Berechnung der Kostenmiete massgebend sein sollen, gelten nach Sinn und Zweck dieser vertraglichen Regelung die pauschalierten Investitionskosten als Basis für die Mietzinsberechnung.



4/4

Frage 3:

Falls ja: Was hat das für einen Einfluss auf die Berechnung der Grundstückskosten?

Wenn davon ausgegangen wird, dass die tatsächlichen Baukosten über die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten zu liegen kommen, ergeben sich bezüglich der Grundstückskosten keine Konsequenzen. Andernfalls dürfen die tatsächlichen Grundstückskosten höchstens soweit berücksichtigt werden, als damit die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten nicht überschritten werden.

Frage 4:

Welche der geplanten Wohnungen fallen unter die Mietzinskontrolle, und mit was für Mietzinsen ist ungefähr zu rechnen?

Die Bezeichnung der preisgünstigen Wohnungen wird im Rahmen der Feinplanung bestimmt. Dies wird erst nach Abschluss der zu Frage 1 erwähnten pendenten Prüfung der Überarbeitung des Raumprogramms hinsichtlich der Wohnungsflächen möglich sein. Aktuell liegen dazu noch keine Ergebnisse vor.

Basierend auf den pauschalierten Investitionskosten und dem aktuellen mietrechtlichen Referenzzinssatz von 1,25 Prozent kann Stand heute grob geschätzt von einer Nettomiete für eine 1,5-Zimmer-Wohnung von rund 1050 Franken monatlich ausgegangen werden.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti