

Reg. Nr. 3.4.1

Nr. 14-18.040.01

- 1. Darlehensvergabe an den Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest (WGN), Basel**
- 2. Darlehensvergabe an die Wohngenossenschaft Vogelbach, Riehen**

---

**Kurzfassung:**

Gemäss den Richtlinien des Gemeinderats für den Umgang mit Baurechten sowie die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften kann die Gemeinde zur Erleichterung der Finanzierung eines Liegenschaftskaufs und/oder eines Bauvorhabens von Wohnbaugenossenschaften zinsreduzierte Darlehen gewähren unter der Voraussetzung, dass das Projekt die wohnpolitischen und weiteren strategischen Ziele Riehens erfüllt. Die Darlehen sind rückzahlbar und müssen grundpfandrechtlich abgesichert werden. Der vereinbarte Zinssatz entspricht dem jeweils aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes abzüglich 1,25%; er beträgt jedoch im Minimum 0,5%. Der hypothekarische Referenzzinssatz wird viermal jährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegt und liegt gegenwärtig bei 2,0%. Die zinsreduzierten Darlehen werden an bestimmte Voraussetzungen geknüpft und mit Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität des Vorhabens verbunden. Gestützt auf diese Richtlinien hat der Einwohnerrat mit Beschluss vom 25. September 2014 die Gewährung eines zinsreduzierten Darlehens für die Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain (Zentrumsbebauung Niederholz) gutgeheissen.

Mittlerweile sind von zwei weiteren Genossenschaften Gesuche für zinsreduzierte Darlehen eingegangen. Einerseits ersucht der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest als Bau-träger für das Projekt „Wohnüberbauung am Kohlistieg, Wohnen & Begegnen für Generationen“ um die Gewährung eines Darlehens in der Höhe von 2,0 Mio. Franken, andererseits ersucht die Wohngenossenschaft Vogelbach um ein Darlehen in der Höhe von 0,5 Mio. Franken zur Erstellung von Stöckli-Wohnungen.

Gemäss §32 der Finanzhaushaltordnung fällt die Gewährung von Darlehen in die Zuständigkeit des Einwohnerrats.

Politikbereich: Finanzen und Steuern

Auskünfte erteilen: Christoph Bürgenmeier, Gemeinderat  
Tel.: 079 311 59 20

Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen  
Tel.: 061 646 82 27

März 2015



## **Darlehensvergabe an den Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest (WGN)**

### Ausgangslage

Im Herbst 2011 war der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest (WGN) als Bauträger für das Projekt „Wohnüberbauung am Kohlistieg, Wohnen & Begegnen für Generationen“ bestimmt worden. Baurechtgeber ist der Kanton Basel-Stadt, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt. Gemäss Planfestsetzungsbeschluss des Einwohnerrats vom 29. November 2011 beabsichtigt der WGN auf dem Areal Kohlistieg/Rüchliweg in Riehen Wohn- und Begegnungsraum für Generationen unter genossenschaftlichen Aspekten zu realisieren (Beilage 1).

### Entscheidung des Gemeinderats unter Vorbehalt der Zustimmung des Einwohnerrats

Für das Gesuch um ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement der Dachverbände Wohnbaugenossenschaften Schweiz und WOHNEN SCHWEIZ in der Höhe von 3,9 Mio. Franken benötigte der WGN bereits im September 2014 die Darlehenszusage der Gemeinde Riehen. Dem Gemeinderat wurde deshalb die Frage der Gewährung eines zinsreduzierten Darlehens bereits vorgängig zum Entscheid vorgelegt. Die Gutheissung der Darlehensvergabe durch den Gemeinderat stand dabei unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Einwohnerrats und wurde dem WGN mittels Schreiben des Gemeinderats kommuniziert.

### Voraussetzung zur Vergabe von zinsreduzierten Darlehen an Wohnbaugenossenschaften

Gemäss den Richtlinien des Gemeinderats für den Umgang mit Baurechten sowie die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften kann die Gemeinde zur Erleichterung der Finanzierung eines Liegenschaftskaufs und/oder eines Bauvorhabens von Wohnbaugenossenschaften zinsreduzierte Darlehen gewähren unter der Voraussetzung, dass das Projekt die wohnpolitischen und weiteren strategischen Ziele Riehens erfüllt. Die Darlehen sind rückzahlbar und müssen grundpfandrechlich abgesichert werden. Die Verzinsung soll dabei 1,25% unter dem Referenzzinssatz, mindestens jedoch bei 0,5% festgesetzt werden. Die zinsreduzierten Darlehen können an bestimmte Voraussetzungen geknüpft und mit Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität des Vorhabens verbunden werden. Es ist zudem denkbar, weitere wohnpolitische Auflagen wie z. B. die Verpflichtung zur Förderung der sozialen Durchmischung vorzugeben.

### Gewährung eines zinsreduzierten Darlehens an den WGN über CHF 2 Mio.

Das Projekt Wohnüberbauung am Kohlistieg erfüllt die Anforderungen der vorgenannten Richtlinien. Vorgesehen sind sechs Wohnhäuser mit einem grosszügigen, parkähnlichen Aussenraum. Neben Wohnungen für Gross- und Kleinfamilien sind Wohnungen für Alleinstehende und Seniorinnen und Senioren geplant. Ein Wohnblock ist integral für Alterswohnungen mit Betreuung reserviert. Für die Einzelheiten kann auf den Projektbericht verwiesen werden. Das Vorhaben entspricht somit der Zielsetzung des Projekts „Leben in Riehen – 60plus“. Im Rahmen dieses Projekts haben die Massnahmen des Gemeinderats für ein al-



tersgerechtes Wohnen sowie die Förderung von alternativen und generationenübergreifenden Wohnmodellen einen hohen Stellenwert. Ebenso entspricht das Projekt den Anforderungen des parlamentarischen Auftrags zur sozialen Wohnpolitik und unterstützt die Massnahmen des Gemeinderats zur Förderung von gemeinnützigem Wohnangebot.

Für die komplette Überbauung gilt das Label MINERGIE-P ® als Standard, was den im Energiekonzept der Gemeinde vorgeschlagenen Massnahmen entspricht.

Dem Einwohnerrat wird deshalb zur Finanzierung des Projekts die Gewährung eines zinsreduzierten Darlehens in der Höhe von 2,0 Mio. Franken beantragt. Die gesamten Investitionskosten für das Bauprojekt liegen bei rund 50 Mio. Franken. Die Verzinsung soll dabei 1,25% unter dem Referenzzinssatz, mindestens jedoch bei 0,5% festgesetzt werden. Das Darlehen ist rückzahlbar und wird grundpfandrechtlich abgesichert.

### **Darlehensvergabe an die Wohngenossenschaft Vogelbach**

#### Ausgangslage

Mit dem Baurechtsvertrag vom 30.03.1990 zwischen der Einwohnergemeinde Riehen und den Genossenschaften Kettenacker und HERA, neu genannt Wohngenossenschaft Vogelbach, wurde die Baurechtsnehmerin verpflichtet, nach Freiwerden des entsprechenden Grundstücks Stöckli-Wohnungen auf der Teilfläche T2 der Baurechtsparzelle zu erstellen.

Durch den Umzug der wohnberechtigten Person ins Altersheim konnte das bestehende Wohnrecht per 01.04.2012 aufgehoben werden, sodass die Wohngenossenschaft Vogelbach das geplante Projekt für die Realisierung von Stöckli-Wohnungen gemäss den Plänen der Architekten H. Müller und R. Naegelin vom 05.04.2013 nun umsetzen kann (Beilage 2). Dieses Projekt wurde sowohl von der Genossenschaft als auch von der Ortsbildkommission für gut befunden.

Zur Finanzierung des geplanten Bauprojekts benötigt die Wohngenossenschaft Vogelbach ein Darlehen in der Höhe von 0,5 Mio. Franken.

#### Gewährung eines zinsreduzierten Darlehens an die Wohngenossenschaft Vogelbach über CHF 0,5 Mio.

Das Projekt Stöckliwohnungen der Wohngenossenschaft Vogelbach erfüllt ebenfalls die Anforderungen der vorgenannten Richtlinien. Vorgesehen ist ein Wohnhaus mit sechs 3-Zimmerwohnungen und zwei 2-Zimmerwohnungen. In erster Linie sind die Wohnungen für Alleinstehende und Seniorinnen und Senioren geplant. Es ist vorgesehen, dass die grösseren Wohnungen der Wohngenossenschaft wieder für Familien frei werden, wenn das Angebot an Kleinwohnungen nebenan entsteht. Das Interesse an den Stöckli-Wohnungen von Mietern der Wohngenossenschaft Vogelbach ist gross. Für die Einzelheiten kann auf den Projektbericht verwiesen werden.

Das Vorhaben entspricht ebenfalls der Zielsetzung des Projekts „Leben in Riehen – 60plus“. Im Rahmen dieses Projekts haben die Massnahmen des Gemeinderats für ein altersgerech-



Seite 4

tes Wohnen sowie die Förderung von alternativen und generationenübergreifenden Wohnmodellen einen hohen Stellenwert. Ebenso entspricht das Projekt den Anforderungen des parlamentarischen Auftrags zur sozialen Wohnpolitik und unterstützt die Massnahmen des Gemeinderats zur Förderung von gemeinnützigem Wohnangebot.

Das geplante Gebäude der Wohngenossenschaft Vogelbach wird nach den kantonalen Energievorschriften erstellt. Dies entspricht dem Minergie-Standard ohne Komfortlüftung.

Dem Einwohnerrat wird deshalb zur Finanzierung des Projekts die Gewährung eines zinsreduzierten Darlehens in der Höhe von 0,5 Mio. Franken beantragt. Die gesamten Investitionskosten für das Bauprojekt liegen bei rund 2,9 Mio. Franken. Die Verzinsung soll dabei 1,25% unter dem Referenzzinssatz, mindestens jedoch bei 0,5% festgesetzt werden. Das Darlehen ist rückzahlbar und wird grundpfandrechtlich abgesichert.

Riehen, 24. März 2015

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli

Beigefügt: 1. Beschlussesentwurf betreffend Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss eines Darlehensvertrags mit dem Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest (WGN)  
2. Beschlussesentwurf betreffend Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss eines Darlehensvertrags mit der Wohngenossenschaft Vogelbach

Beilagen: 1. Vorprojekt Wohnüberbauung am Kohlistieg, Nov. 2013  
2. Neubauprojekt Alterswohnungen Genossenschaft Vogelbach, April 2013



Seite 5

**Beschluss des Einwohnerrats betreffend Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss eines Darlehensvertrags mit dem Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest (WGN)**

---

„Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit dem Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest (WGN) einen Darlehensvertrag über 2 Mio. Franken abzuschliessen.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Die Ratssekretärin:

Jürg Sollberger

Katja Christ

(Ablauf Referendumsfrist)



Seite 6

## **Beschluss des Einwohnerrats betreffend Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss eines Darlehensvertrags mit der Wohngenossenschaft Vogelbach**

---

„Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit der Wohngenossenschaft Vogelbach einen Darlehensvertrag über 0.5 Mio. Franken abzuschliessen.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Die Ratssekretärin:

Jürg Sollberger

Katja Christ

(Ablauf Referendumsfrist)