



24. August 2022

Schriftliche Anfrage

von Patrik Maillard (AL)
und Martin Busekros (Grüne)

Welti-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 Nettanutzfläche 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 45 m² 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. 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?

J. Müller
Müller