Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

16.11.2011

1415.
Büro für Wohnbauförderung, Wohnbauaktion 2005, Gewährung eines unverzinslichen Darlehens von Fr. 1 713 030.– an die Baugenossenschaft Glattal für die Siedlung Am Katzenbach III (Ersatzneubau) in Zürich Seebach

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die Baugenossenschaft Glattal ersetzt ihre Siedlung Am Katzenbach in Zürich Seebach in Etappen, wobei die ersten beiden Etappen bereits realisiert worden sind. Für die dritte Etappe ist mit Gesamtkosten von Fr. 17 354 516.– zu rechnen. Zur Verbilligung der Mietzinse für insgesamt 19 Wohnungen ist der Baugenossenschaft Glattal ein unverzinsliches Darlehen von Fr. 1 713 030.– zu gewähren.

2. Ausgangslage, Bauvorhaben

Das Projekt Am Katzenbach III wird am Kirchenfeld und an der Katzenbachstrasse (Kat.-Nr. SE4041) realisiert. Die Grundstücksfläche beträgt 6115 m^2. Gemäss dem Amt für Hochbauten werden alle fünf Gebäude die Anforderungen des Minergiestandards erreichen. Der Ersatzneubau soll bis Frühling 2013 vollendet werden.

Den Wettbewerb für die Teiletappe des Ersatzneubaus gewann die Arbeitsgemeinschaft Baumberger & Stegmeier/Edelaar, Mosayebi, Inderbitzin. Neu werden vier dreigeschossige und ein viergeschossiges Gebäude realisiert. Neben den 48 Wohnungen (3 2-Zimmer-, 9 2½-Zimmer-, 22 3½-Zimmer- und 14 4½-Zimmer-Wohnungen) sind Betriebsräume für die Hauswartung und Gärtner sowie Velo- und Kellerräume geplant, welche die vier anderen Etappen ergänzen. Auf eine Tiefgarage soll verzichtet werden, da in der Tiefgarage der ersten beiden Etappen noch genügend freie Parkplätze vorhanden sind.

Gemäss Kostenvoranschlag vom 3. Februar 2011 betragen die Baukosten (BKP 1 bis 9) Fr. 16 974 516.– und die Landkosten Fr. 380 000.–. Dies ergibt Anlagekosten von total Fr. 17 354 516.–. Gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung werden Neubauten unterstützt, wenn die Erstellungskosten Fr. 43 400.– pro Punkt nicht überschreiten und wenn die gesamten Investitionskosten Fr. 53 700.– pro Punkt nicht überschreiten. Bei einem Punktetotal von 385,5 Punkten werden die zulässigen Erstellungskosten (Fr. 17 232 621.–, einschliesslich Energie-Zuschlag von 3 Prozent) unterschritten. Die gesamten Anlagekosten kommen unter die pauschalierten Investitionskosten von Fr. 20 701 350.– zu liegen. Die Kosten befinden sich somit innerhalb der Limite der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung. Die Mindestflächen der kantonalen Wohnbauförderung werden bei den subventionierten Wohnungen alle eingehalten.

Das Amt für Hochbauten beurteilt im Prüfungsbericht vom 12. Juli 2011 das Projekt als sehr positiv und empfiehlt das Vorhaben vorbehaltlos zur Unterstützung.

3. Unterstützungsleistungen

Die Baugenossenschaft Glattal beantragt mit Schreiben vom 7. April 2011 Unterstützungsleistungen zur Verbilligung der Mietzinsen von total 19 Wohnungen (2 2½-Zimmer-, 10 3½-Zimmer- und 7 4½-Zimmer-Wohnungen).

Das vorliegende Subventionsgesuch ist auf der Grundlage der per 1. Juni 2009 revidierten kantonalen Wohnbauförderungsverordnung sowie der Richtlinien zur Wohnbauaktion 2005 (Gemeinderatsbeschluss vom 16. November 2005) zu beurteilen.

3.1 Stadt: Unverzinsliches Darlehen aus der Wohnbauaktion 2005

Für die vom Wohnbauträger zur Unterstützung beantragten 19 Wohnungen lässt sich wie folgt ein Anspruch auf Gewährung eines unverzinslichen Darlehens geltend machen:

Whg	Anzahl	Inv.kosten/Whg	Darlehen/Whg (20 %)	Darlehen total Fr.
2½	2	349 050	69 810	139 620
3½	10	429 600	85 920	859 200
4½	7	510 150	102 030	714 210
Total	**19**			**1 713 030**

3.2 Kanton

Der Kanton richtet ebenfalls zinslose Darlehen aus. Deren Höhe beträgt in der Regel 20 Prozent der pauschalierten anrechenbaren Investitionskosten. Es kann mit einem Darlehen in derselben Höhe gerechnet werden.

4. Mietzinsgestaltung

Die Unterstützungsleistungen von Kanton und Gemeinde kommen ausschliesslich den 19 subventionierten Wohnungen zugute. Unter Anwendung des aktuellen BWO-Richtsatzes von 2,75 Prozent bewirken die in Ziff. 3 aufgeführten Unterstützungsleistungen eine monatliche Verbilligung von Fr. 320.– (2½-Zimmer-Wohnungen) bis Fr. 468.– (4½-Zimmer-Wohnungen).

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Der Baugenossenschaft Glattal wird für den Ersatzneubau Am Katzenbach III in Zürich Seebach für 19 Wohnungen, gestützt auf die Richtlinien zur Wohnbauaktion 2005, ein unverzinsliches Darlehen von insgesamt Fr. 1 713 030.– gewährt. Davon entfallen Fr. 139 620.– auf zwei 2½-Zimmer-Wohnungen, Fr. 859 200.– auf zehn 3½-Zimmer-Wohnungen und Fr. 714 210.– auf sieben 4½-Zimmer-Wohnungen.
2. Das Darlehen für die 19 Wohnungen wird gemäss Ziff. 2 dem Konto Nr. 2000.525.111, Wohnbauaktion 2005, Unverzinsliche Darlehen zur Verbilligung von Mietzinsen, belastet.
3. Die Finanzverwaltung/Vermögensverwaltung wird eingeladen, den Darlehensvertrag zu erstellen und nach Zahlungsauftrag des Büros für Wohnbauförderung eine erste Teilzahlung vorzunehmen. Die Schlusszahlung erfolgt vorbehältlich der Genehmigung der Bauabrechnung und der Erstbezugskontrolle.
4. Aufgrund der Unterstützung gemäss Ziff. 2 gelten für die subventionierten Wohnungen und für das Bauvorhaben die folgenden Erlasse:
   a) Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 9. Juli 1924;
   b) Richtlinien zur Wohnbauaktion 2005 vom 16. November 2005;
   c) Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen vom 18. April 2007 (mit Änderungen bis 27. Mai 2009);
   d) Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger vom 19. November 2003 (mit Änderungen bis 21. Dezember 2005);
   e) Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen vom 19. Juni 1996 (mit Änderungen bis 27. Mai 2009).

5. Das Büro für Wohnbauförderung wird eingeladen, den Antrag für eine entsprechende Subventionierung bei der Kantonalen Fachstelle Wohnbauförderung zu unterstützen.

6. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, Archiv und Statistik, die Finanzkontrolle, das Büro für Wohnbauförderung (4), die Vermögensverwaltung (2), das Amt für Hochbauten, das Kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit/Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich, die Baugenossenschaft Glattal Zürich, Kronwiesenstrasse 95, 8051 Zürich, sowie den städtischen Vertreter im Vorstand der Baugenossenschaft Glattal Zürich, Heinz Rohner, Liegenschaftenverwaltung.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber