Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

08.02.2012

178.
Büro für Wohnbauförderung, Wohnbauaktion 2005, Gewährung eines Beitrags an die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich für die Wohnsiedlung Rautistrasse, Ersatzneubau

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Für den von der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich geplanten Ersatzneubau der Wohnsiedlung Rautistrasse wurde mit StRB Nr. 1357/2007 ein Beitrag aus der Wohnbauaktion 2005 gesprochen. Verschiedene Einsprachen von Anwohnern haben seither den Baubeginn verzögert. Mit der Abweisung der Beschwerden durch das Bundesgericht Anfang November 2010 steht dem Bau nun nichts mehr im Wege. Der mit aktualisiertem Gesuch um Subventionen eingereichte angepasste Kostenvoranschlag verzeichnet ein Investitionsvolumen von rund 50 Mio. Franken. Zur Verbilligung der Mietzinse ist der Liegenschaftenverwaltung aus der Wohnbauaktion 2005 ein Beitrag zu gewähren und der Unterstützungsbeschluss vom 7. November 2007 aufzuheben.

2. Ausgangslage, Bauvorhaben

Die Wohnsiedlung Rautistrasse in Altstetten wurde 1948 erstellt. Da die Siedlung bautechnisch und energetisch in einem schlechten Zustand ist, die Wohnungsgrundrisse nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und die Wohnqualität nicht mehr befriedigend ist (Lärmisolierung, Ausrüstungsstandard), hat der Stadtrat mit Beschluss vom 14. Juni 2006 einen Objektkredit von Fr. 47 500 500.– für einen Ersatzneubau bewilligt. Aus einem vom Amt für Hochbauten durchgeführten offenen Wettbewerb ging das Projekt des Architekturbüros UNDEND, Zürich, als Sieger hervor.

Anstelle der bisher 44 Wohnungen (12 3½-Zimmer; 32 4-Zimmer) sowie 3 Ateliers beinhaltet das neue Projekt insgesamt 104 Wohnungen (25 3½-Zimmer; 48 4½-Zimmer; 31 5½-Zimmer), 97 Parkplätze in einer Unterniveaugarage, 11 Aussenparkplätze sowie 6 Ateliers und einen Kinderhort.

3. Kosten

Gemäss Subventionsgesuch rechnet die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich mit Gesamtinvestitionskosten von Fr. 50 247 000.–. Darin enthalten sind die Erstellungskosten von Fr. 45 223 000.– (Kostenvoranschlag vom 14. September 2011) sowie die Grundstückkosten von Fr. 5 024 000.– (einschliesslich Landwert).

Aufgrund der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung werden Neubauten unterstützt, wenn die Erstellungskosten (Gebäude) Fr. 43 400.– pro Punkt (Indexstand 4.11) nicht übersteigen und wenn die gesamten Investitionskosten (Land und Gebäude) die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten von Fr. 53 700.– pro Punkt nicht überschreiten. In einer Besprechung vom 22. Dezember 2005 zwischen dem Bauträger und der kantonalen Fachstelle Wohnbauförderung wurde festgehalten, dass die Kosten für die Altlastensanierung und Spezialfundationen sowie die Mehrkosten für die neuen Erdbebensicherheitsnormen den Landkosten angerechnet werden können. Zudem könne im Bedarfsfall ein Anteil der Kosten für den Architekturwettbewerb, für Kunst am Bau und für die Nachbarschaftsentschädigungen ebenfalls den Landkosten zugerechnet werden. Angesichts des sehr tiefen bisherigen Landwertes sind im Subventionsgesuch diese Kostenanteile vollumfänglich den Landkosten zu-

geschlagen worden. Die Fachstelle Projektökonomie des Amtes für Hochbauten hat nach einer Überprüfung der Kostenpositionen innerhalb der Grundstückkosten einige Leistungen neu den Erstellungskosten zugeschlagen. Mit diesen Umbuchungen ergibt sich folgendes Kostenschema bei den Erstellungskosten:

	Fr.
Erstellungskosten total	47 253 000
6 Ateliers	–204 000
Kinderhort	–605 000
97 Parkplätze in der Tiefgarage	–3 392 000
11 Aussenparkplätze zu Fr. 10 000.–	–110 000
Erstellungskosten Wohnteil	42 942 000

Die ökologischen Baumassnahmen richten sich nach den Vorgaben und Empfehlungen gemäss Dokumentation «Bauen und Ökologie», wobei der Minergie-Standard erreicht werden soll. Die pauschalierten Erstellungskosten dürften somit um einen Energiezuschlag von 3 Prozent erhöht werden. Für die 104 Wohnungen mit einem Punktetotal von 1012,5 betragen die maximal zulässigen Erstellungskosten (1012,5 × Fr. 43 400.–) Fr. 43 942 500.–. Die Erstellungskosten unterschreiten damit die höchstzulässigen pauschalierten Erstellungskosten selbst ohne Geltendmachung des Energiezuschlags.

Die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten berechnen sich wie folgt:

	Fr.
Wohnteil (1012,5 Punkte zu Fr. 53 700.–)	54 371 250
Nichtwohnteil	4 311 000
Pauschalierte Gesamtinvestitionskosten	58 682 250

Mit Gesamtkosten von Fr. 50 247 000.– werden die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten deutlich unterschritten. Die Voraussetzung für die Gewährung von Beiträgen aus der Wohnbauaktion 2005 ist damit gegeben.

4. Beitrag aus der Wohnbauaktion 2005

Das vorliegende Subventionsgesuch ist auf der Grundlage der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung per 1. Juni 2009 sowie der Richtlinien zur Wohnbauaktion 2005 zu beurteilen. Für die von der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich zur Unterstützung beantragten 35 Wohnungen (von insgesamt 104 Wohnungen) lässt sich ein Anspruch auf Gewährung eines Beitrags geltend machen:

Whg	Anzahl	Inv.kosten/Whg	Beitrag/Whg (20 %)	Beitrag total in Fr.
3½	10	429 600	85 920	859 200
4½	18	510 150	102 030	1 836 540
5½	7	617 550	123 510	864 570
Total	**35**			**3 560 310**

Somit beläuft sich der Beitrag für die 35 subventionierten Wohnungen auf insgesamt Fr. 3 560 310.–.

5. Unterstützungsleistungen des Kantons

Der Kanton richtet zinslose Darlehen aus. Deren Höhe beträgt 20 Prozent der pauschalierten anrechenbaren Investitionskosten. Analog zur Berechnung der städtischen Unterstützungsleistungen (Ziff. 4) kann deshalb voraussichtlich mit einem Darlehen in der Höhe von Fr. 3 560 310.– gerechnet werden.

6. Mietzinsgestaltung

Die Mietzinsgestaltung wird im StRB Nr. 647/2006 dargelegt. Die Unterstützungsleistungen von Kanton und Gemeinde kommen ausschliesslich den 35 subventionierten Wohnungen zugute. Unter Anwendung des aktuellen BWO-Referenzzinssatzes von 2,5 Prozent bewirken die in Ziff. 4 und 5 aufgeführten Unterstützungsleistungen eine monatliche Verbilligung von

Fr. 358.– bei den 3½-Zimmer-, Fr. 425.– bei den 4½-Zimmer- und Fr. 515.– bei den 5½-Zimmer-Wohnungen.

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Dieser Beschluss ersetzt den mit StRB Nr. 1357/2007 gefassten Unterstützungsbeschluss.

2. Der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich wird für den Ersatzneubau der Wohnsiedlung Rautistrasse für insgesamt 35 subventionierte Wohnungen, gestützt auf die Richtlinien zur Wohnbauaktion 2005, eine Unterstützungsleistung von insgesamt Fr. 3 560 310.– gewährt. Davon entfallen:

   Fr. 859 200.– auf 10 3½-Zimmer-Wohnungen,

   Fr. 1 836 540.– auf 18 4½-Zimmer-Wohnungen und

   Fr. 864 570.– auf 7 5½-Zimmer-Wohnungen.

3. Die Unterstützungsleistung gemäss Dispositiv Ziff. 2 wird dem Konto Nr. 2000 563 104, Wohnbauaktion 2005, Beiträge zur Verbilligung von Mietzinsen in Wohnsiedlungen der Stadt und der öffentlich-rechtlichen Stiftungen, belastet.

4. Die Vermögensverwaltung wird eingeladen, via Zahlungsauftrag des Büros für Wohnbauförderung die entsprechenden Zahlungen vorzunehmen.

5. Aufgrund der Unterstützungsleistung gemäss diesem Beschluss gelten für die subventionierten Wohnungen und das Bauvorhaben folgende 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)

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

7. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, Statistik Stadt Zürich, das Stadtarchiv, die Finanzverwaltung (2), die Liegenschaftenverwaltung, das Büro für Wohnbauförderung (4), das Amt für Hochbauten und das Kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit/Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber-Stellvertreter