

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom

11.07.2012

**900.**

**Büro für Wohnbauförderung, Wohnbauaktion 2011, Gewährung eines Beitrags an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich für die Siedlung Feldstrasse (Neubau)**

**IDG-Status: öffentlich**

## **1. Zweck der Vorlage**

Für den von der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich geplanten Neubau der sich auf städtischem Baurechtsland befindenden Siedlung Feldstrasse ist mit einem Investitionsvolumen von rund 13 Millionen Franken zu rechnen. Um die Mietzinse in Grenzen zu halten, ist der Stiftung aus der Wohnbauaktion 2011 ein Beitrag zu gewähren.

## **2. Ausgangslage, Bauvorhaben**

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich realisiert in Zürich-Aussersihl einen Neubau an der Feldstrasse 110. Der Wohnungsmix beinhaltet sechs 1½-Zimmer-, zehn 2-Zimmer-, elf 2½-Zimmer- und vier 3-Zimmer-Wohnungen. Für 21 Wohnungen (vier 1½-Zimmer-, je sieben 2- und 2½-Zimmer- und drei 3-Zimmer-Wohnungen) beantragt die Stiftung Unterstützungsleistungen zur Verbilligung der Mietzinse.

Die Stiftung beantragt einen Subventionsanteil von 68 Prozent anstelle von 60 Prozent, da die Stiftung im Kreis 4 nur ein bescheidenes Angebot an Wohnungen anbietet.

Ein relativ grosser Anteil des Gebäudes wird gewerblich genutzt, u.a. durch Büroräumlichkeiten der SAW.

Die Stiftung geht von Anlagekosten von Fr. 13 230 000.– aus. Die Siedlung liegt auf städtischem Baurechtsland (1326 m<sup>2</sup>, Kat. AU 6924). Der jährliche Baurechtszins wird gemäss Baurechtsvertrag einstweilen provisorisch auf Fr. 58 749.– festgelegt; dies unter Berücksichtigung eines angenommenen Landwerts von Fr. 1 807 651.– und eines Zinssatzes von 3,25 Prozent. Die definitive Festsetzung des Baurechtszinses erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn nach Genehmigung der Bauabrechnung.

Das Gesamturteil des Amts für Hochbauten im Prüfungsbericht vom 17. August 2010 fällt insgesamt sehr positiv aus. Es empfiehlt das Vorhaben zur Unterstützung.

## **3. Einhaltung der Kostenlimiten gemäss Verordnung**

Gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung werden Gesamterneuerungen unterstützt, wenn die Erstellungskosten Fr. 43 700.– pro Punkt nicht übersteigen und wenn die gesamten Investitionskosten Fr. 54 100.– nicht überschreiten.

Da die Stiftung das Minergie-Zertifikat beantragt hat, macht sie den «Energie-Zuschlag» (gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung § 6c WBFV) geltend. Die pauschalieren Erstellungskosten können demnach um 3 Prozent erhöht werden.

Diese Limiten werden, wie folgende Aufstellung zeigt, eingehalten:

	gem. KV bzw. Baurechtsvertrag Fr.	gem. kantonaler Wohnbauförderungsverordnung Fr.
Wohnteile	8 460 218	8 754 640
Nicht-Wohnteile	4 769 782	4 769 782
<b>Erstellungskosten</b>	<b>13 230 000</b>	<b>13 524 422</b>
Land im Baurecht	1 807 651	2 003 350
<b>Gesamte Investitionskosten</b>	<b>15 037 651</b>	<b>15 527 772</b>

#### 4. Unterstützungsleistungen

##### 4.1 Beitrag aus der Wohnbauaktion 2011

Das vorliegende Subventionsgesuch ist auf der Grundlage der per 1. Juni 2009 revidierten kantonalen Wohnbauförderungsverordnung sowie den Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 zu beurteilen. Der auszurichtende Beitrag ist dem Rahmenkredit Wohnbauaktion 2011 (Gemeindeabstimmung vom 4. September 2011) zu belasten.

Für die von der Stiftung beantragten 21 Alterswohnungen (von insgesamt 31 Wohnungen) lässt sich wie folgt ein Anspruch auf Gewährung eines Beitrags geltend machen:

Whg.	Pt./ Whg.	Anzahl Whg.	Pt. Total	Inv.kosten/ Whg., Fr.	Beitrag/ Whg. (20%), Fr.	Beitrag Total, Fr.
1½	5,5	4	22	297 550	59 510	238 040
2	6	7	42	324 600	64 920	454 440
2½	6,5	7	45,5	351 650	70 330	492 310
3	7,5	3	22,5	405 750	81 150	243 450
<b>Total</b>		<b>21</b>	<b>132</b>			<b>1 428 240</b>

##### 4.2 Unterstützungsleistungen des Kantons

Die Unterstützung der Gemeinde vorausgesetzt, betragen die unverzinslichen Darlehen des Kantons 20 Prozent der pauschalierten anrechenbaren Investitionskosten. Somit kann von einem Darlehen in derselben Höhe ausgegangen werden.

#### 5. Verbilligungswirkung

Die Unterstützungsleistungen von Kanton und Gemeinde kommen ausschliesslich den 21 subventionierten Wohnungen zugute. Unter Anwendung des aktuellen BWO-Richtsatzes von 2,25 Prozent bewirken die vorgängig aufgeführten Unterstützungsleistungen eine monatliche Verbilligung von Fr. 223.– bei den 1½-Zimmer-Wohnungen und Fr. 304.– bei den 3-Zimmer-Wohnungen.

#### 6. Geltende Erlasse für subventionierte Wohnungen und das Bauvorhaben

- a) Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 9. Juli 1924;
- b) Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 vom 8. Juni 2011;
- c) Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen vom 18. April 2007;
- d) Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger vom 21. Dezember 2005;
- e) Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen vom 27. Mai 2009.

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich wird für den Neubau der Siedlung Feldstrasse für insgesamt 21 subventionierte Wohnungen – gestützt auf die Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 – mit einem Beitrag von insgesamt Fr. 1 428 240.– zulasten des Wohnbaukredits 2011 (Gemeindeabstimmung vom 4. September 2011) unterstützt. Davon entfallen:
  - Fr. 238 040.– auf vier 1½-Zimmer-Wohnungen,
  - Fr. 454 440.– auf sieben 2-Zimmer-Wohnungen,
  - Fr. 492 310.– auf sieben 2½-Zimmer-Wohnungen und
  - Fr. 243 450.– auf drei 3-Zimmer-Wohnungen.
2. Der Beitrag gemäss Dispositiv Ziffer 1 wird dem Konto Nr. 2000 525 136, Wohnbauaktion 2011, Beiträge zur Verbilligung von Mietzinsen in Wohnsiedlungen der Stadt und der öffentlich-rechtlichen Stiftungen, belastet.
3. Das Büro für Wohnbauförderung wird eingeladen, den Antrag für eine entsprechende Subventionierung bei der Kantonalen Fachstelle Wohnbauförderung zu unterstützen.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, Statistik Stadt Zürich, das Stadtarchiv, das Büro für Wohnbauförderung (4), die Finanzverwaltung (2), die Liegenschaftenverwaltung, das Amt für Hochbauten, die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, Grüngasse 19, 8026 Zürich, und das kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit / Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin