# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

23.05.2012

**644.**
**Büro für Wohnbauförderung, Förderung des Wohnungsbaus/Jugendwohnkredit 2005, Gewährung eines unverzinslichen Darlehens an die Stiftung PWG für die Sanierung und den Ergänzungsneubau an der Militärstrasse 115**

**IDG-Status: öffentlich**

## 1. Zweck der Vorlage

Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG) will im Rahmen der Sanierung eines Ergänzungsneubaus der im Jahr 2008 erworbenen Liegenschaft in Zürich Aussersihl 15 Wohnzimmer samt den zugehörigen Aufenthalts- und Gemeinschaftsräumen realisieren. Es ist vorgesehen, dass die gesamte Grosswohnung an den Verein Jugendwohnnetz vermietet wird. Um die Mietzinse in Grenzen zu halten, ist der Stiftung aus dem Jugendwohnkredit 2005 ein Beitrag zu gewähren.

## 2. Ausgangslage, Bauvorhaben

Die Stiftung PWG hat sich entschieden, die bestehenden Gebäude zu renovieren, die Lücke zur Militärstrasse 109 durch einen Anbau zu schliessen und die Liegenschaft weiterhin als Wohn- und Gewerbehaus zu nutzen.

Aufgrund der gemeinsamen Erschliessung des bestehenden Gebäudes und des Ergänzungsneubaus entstehen im Siegerprojekt von Darlington Meier Architekten AG neben den unteren beiden gewerblich genutzten Geschossen drei Wohnungen mit 137 bis 168 $m^2$ Fläche. Diese drei Etagenwohnungen eignen sich bei Zusammenlegung ideal als Grosswohnung für Jugendliche. Die Grundrisse wurden den Bedürfnissen entsprechend angepasst, so dass neben den 15 Wohnzimmern die notwendigen Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume entstehen. Die Liegenschaft eignet sich aufgrund der zentralen Lage und der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr für Jugendwohnungen.

Gemäss Kostenvoranschlag vom 13. September 2011 wird mit Erstellungskosten (BKP 1–9) von Fr. 5 103 014.– einschliesslich einer Reserve von Fr. 250 000.– (BKP 6, nicht im Gesuch enthalten) gerechnet.

Das Amt für Hochbauten beurteilt im Prüfungsbericht vom 30. März 2012 das Projekt als angemessen und empfiehlt das Vorhaben zur Unterstützung. Es weist jedoch darauf hin, dass die vorgesehenen Räume nicht behindertengerecht erschlossen sind. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Sanierung handelt, kann dies als Ausnahme von Art. 6 der Richtlinien für den Jugendwohnkredit 2005 betrachtet werden, zumal die Auflagen für die Baubewilligung erfüllt werden.

## 3. Unterstützungsleistungen

Die Stiftung PWG beantragt mit Schreiben vom 14. Juli 2011 ein unverzinsliches Darlehen von Fr. 1 100 000.– aus dem Rahmenkredit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung zur Verbilligung der Mietzinse. Da im Jugendwohnkredit 2005 noch freie Mittel von Fr. 3 850 000.– vorhanden sind, soll der Beitrag diesem Rahmenkredit belastet werden.

Das Subventionsgesuch ist daher auf der Grundlage der Richtlinien zum Jugendwohnkredit 2005 (GRB vom 16. November 2005) zu beurteilen. Gemäss diesen Richtlinien (Art. 4) können Beiträge aus dem Jugendwohnkredit bis zu einer maximalen Verbilligung der Mietzinse von 25 Prozent gesprochen werden. Die theoretische, jährlich höchstzulässige Mietzins-

summe gemäss städtischem Mietzinsreglement ergibt sich aus der Summe der Kapitalkosten und der Betriebskosten der Stiftung PWG. Die Kapitalkosten berechnen sich aus den Anlagekosten, multipliziert mit der Verzinsung (Referenzzinssatz des BWO). Die Betriebskosten berechnen sich aus der Gebäudeversicherungssumme, multipliziert mit der Betriebsquote von 3,25 Prozent.

| | Fr. | Fr. |
|---|---|---|
| Anlagekosten | 7 531 335 | |
| Richtsatz für Hypotheken | 2,50% | |
| Kapitalkosten (7 531 335 x 2,50%): | | 188 283 |
| Gebäudeversicherungssumme (provisorisch): | 6 025 068 | |
| Betriebskosten (6 025 068 x 3,25%): | | 195 815 |
| **Höchstzulässige Mietzinssumme** | | **384 098** |

Mit einem zinslosen Darlehen von Fr. 1 100 000.– verringert sich die Mietzinslimite um Fr. 27 500.– (Fr. 1 100 000.– x 2,50 Prozent) bzw. um 7,16 Prozent und erfüllt somit die Vorgaben der Richtlinien zum Jugendwohnkredit 2005 (Art. 4). Es kann deshalb ein unverzinsliches Darlehen von Fr. 1 100 000.– ausgerichtet werden.

Das auszurichtende Darlehen ist dem Jugendwohnkredit 2005 (GRB vom 16. November 2005) zu belasten.

**4. Zweckerhaltungsbestimmungen**

Gemäss den Richtlinien für den Vollzug des Rahmenkredits für die Förderung von Wohnraum für Jugendliche darf die Vermietung des unterstützten Wohnraums in der Regel nur an Personen erfolgen, die das 25. bzw. 28. Altersjahr, sofern sie sich in Ausbildung befinden, noch nicht überschritten haben. Das Büro für Wohnbauförderung behält sich eine Kontrolle der zweckgerichteten Verwendung der Unterstützungsleistungen zur Wohnraumverbilligung vor.

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Gestützt auf die Richtlinien für den Vollzug des Rahmenkredits für die Förderung von Wohnraum für Jugendliche (Jugendwohnkredit 2005), wird der Stiftung PWG für die Sanierung und den Ergänzungsneubau der Liegenschaft Militärstrasse 115 ein unverzinsliches Darlehen von Fr. 1 100 000.– gewährt.

2. Der Beitrag gemäss Dispositiv Ziff. 1 wird dem Konto Nr. 2000 525 116, Jugendwohnkredit 2005, Unverzinsliche Darlehen zur Förderung von Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung, belastet.

3. Aufgrund der Unterstützung gelten des Weiteren für die Stiftung und das Bauvorhaben die Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 9. Juli 1924 sowie die Richtlinien zum Jugendwohnkredit 2005 vom 16. November 2005 und das Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger vom 21. Dezember 2005.

4. Die Finanzverwaltung wird eingeladen, den Darlehensvertrag und die Grundpfandrechte zu erstellen.

5. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, Statistik Stadt Zürich, das Stadtarchiv, die Finanzverwaltung (2), das Büro für Wohnbauförderung (4), das Amt für Hochbauten und die Stiftung PWG, Werdstrasse 36, 8026 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin