Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

23.05.2012

645.
Büro für Wohnbauförderung, Wohnbauaktion 2005, Gewährung eines unverzinslichen Darlehens an die Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich für die Siedlung Brunnenpark (Ersatzneubau, 2. Etappe)

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Für den von der Baugenossenschaft Brunnenhof geplanten Ersatzneubau der Siedlung Brunnenpark, 2. Etappe ist mit einem Investitionsvolumen von rund 40 Mio. Franken zu rechnen. Um die Mietzinse in Grenzen zu halten, ist der Stiftung aus der Wohnbauaktion 2005 ein unverzinsliches Darlehen zu gewähren.

2. Ausgangslage, Bauvorhaben

Die Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich ersetzt ihre Stammsiedlung aus den Jahren 1945 bis 1948 in drei Etappen. Die Siedlung liegt in Zürich Unterstrass an der Wehntalerstrasse nördlich des Naherholungsgebietes Käferberg und in unmittelbarer Nähe von Schulhäusern der Grund- und Mittelschule. Die Wehntalerstrasse ist einerseits dicht befahren, weshalb die Siedlung teilweise dem Lärm ausgesetzt ist, andererseits ist die Siedlung auch gerade deshalb verkehrstechnisch gut erschlossen. In wenigen Minuten sind zudem der Bahnhof Oerlikon und der Bucheggplatz erreichbar. Das Projekt der Architekten Anne-Marie Fischer und Reto Visini sieht rund 500 Wohnungen vor. Die 1. Etappe wurde im Jahr 2008 fertiggestellt und bezogen. Die 2. Etappe mit vier Wohnhäusern auf dem Areal mit einer Fläche von 9633 m^2 soll bis Ende 2012 fertiggestellt werden.

Der Wohnungsmix aus insgesamt 100 Wohnungen beinhaltet vier 1½-Zimmer-, 24 2½-Zimmer-, 38 3½-Zimmer-, 24 4½-Zimmer-, sechs 5½-Zimmer-Wohnungen sowie je zwei Lofts mit 4½ bzw. 5½ Zimmern. Die Mindestgrössen für subventionierte Wohnungen sind erfüllt. Für 30 Wohnungen (acht 2½-Zimmer-, zwölf 3½-Zimmer-, acht 4½-Zimmer- und zwei 5½-Zimmer-Wohnungen) beantragt der Wohnbauträger Unterstützungsleistungen zur Verbilligung der Mietzinse.

Das Gesamturteil des Amtes für Hochbauten im Prüfungsbericht vom 5. Januar 2012 fällt positiv aus. Es empfiehlt das Vorhaben zur Unterstützung.

3. Einhaltung der Baukostenlimiten gemäss Verordnung

Gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung werden Neubauvorhaben unterstützt, wenn die Erstellungskosten Fr. 43 400.– pro Punkt nicht übersteigen und wenn die gesamten Investitionskosten Fr. 53 700.– nicht überschreiten.

3.1 Erstellungskosten

Die pauschalierten Erstellungskosten (einschliesslich Nichtwohnteilen) betragen Fr. 38 838 400.–. Die tatsächlichen Erstellungskosten betragen Fr. 38 296 000.– und kommen somit unter die pauschalierten Erstellungskosten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung zu liegen.

3.2 Gesamtinvestitionskosten

Die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten betragen bei einem Total von 821 Punkten Fr. 44 087 700.–. Die gesamten Investitionskosten gemäss Subventionsantrag betragen einschliesslich Altwert und Grundstück Fr. 40 400 000.–. Die gesamten Investitionskosten kommen somit deutlich unter die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten zu liegen.

3.3 Zusammenfassung

Die Anforderungen an die Wohnbauten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung werden eingehalten. Das Gesuch wurde jedoch nicht fristgerecht, also vor Baubeginn eingereicht. Die verspätete Eingabe wird dadurch begründet, dass bei Baubeginn noch nicht klar war, welcher Anteil der Wohnungen subventioniert werden soll. Dem Büro für Wohnbauförderung war die Absicht der Baugenossenschaft bekannt, dass in allen Teilen der Ersatzneubauten der Stammsiedlung Wohnungen subventioniert werden sollen. Es beantragt deshalb gleichwohl die Subventionen zu gewähren. Dies geschieht auch im Einklang mit dem Bestreben der Stadt, den Anteil der subventionierten Wohnungen zu erhöhen.

4. Unterstützungsleistungen

4.1 Darlehen aus der Wohnbauaktion 2005

Das vorliegende Subventionsgesuch ist auf der Grundlage der per 1. Juni 2009 revidierten kantonalen Wohnbauförderungsverordnung sowie den Richtlinien zur Wohnbauaktion 2005 zu beurteilen. Der auszurichtende Beitrag ist dem Rahmenkredit Wohnbauaktion 2005 (Gemeindebeschluss vom 21. Mai 2006) zu belasten.

Für die von der Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich beantragten 30 von insgesamt 100 Wohnungen lässt sich wie folgt ein Anspruch auf Gewährung eines zinslosen Darlehens geltend machen:

Whg.	Pt./ Whg.	Anzahl Whg.	Pt. Total	Inv.kosten/ Whg., Fr.	Darlehen/ Whg. (20 %), Fr.	Darlehen Total, Fr.
2½	6,5	8	52	349 050	69 810	558 480
3½	8	12	96	429 600	85 920	1 031 040
4½	9,5	8	76	510 150	102 030	816 240
5½	11,5	2	23	617 550	123 510	247 020
Total		**30**	**247**			**2 652 780**

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.

Verbilligungswirkung

Die Unterstützungsleistungen von Kanton und Gemeinde kommen ausschliesslich den 30 subventionierten Wohnungen zugute. Unter Anwendung des aktuellen BWO-Richtsatzes von 2,50 Prozent bewirken die vorgängig aufgeführten Unterstützungsleistungen eine monatliche Verbilligung von Fr. 320.– bei den 2½-Zimmer-Wohnungen und Fr. 566.– bei den 5½-Zimmer-Wohnungen.

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich wird für den Neubau der Siedlung Brunnenpark, 2. Etappe, für insgesamt 30 subventionierte Wohnungen, gestützt auf die Richtlinien zur Wohnbauaktion 2005, mit einem unverzinslichen Darlehen von insgesamt Fr. 2 652 780.– zulasten des Wohnbaukredits 2005 (Gemeindebeschluss vom 21. Mai 2006) unterstützt. Davon entfallen:

   – Fr. 558 480.– auf acht 2½-Zimmer-Wohnungen,
   – Fr. 1 031 040.– auf zwölf 3½-Zimmer-Wohnungen,
   – Fr. 816 240.– auf acht 4½-Zimmer-Wohnungen und
   – Fr. 247 020.– auf zwei 5½-Zimmer-Wohnungen.

2. Das Darlehen gemäss Dispositiv Ziff. 1 wird dem Konto Nr. 2000 525 111, Wohnbauaktion 2005, 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. Die Finanzverwaltung wird eingeladen, den Darlehensvertrag und die Grundpfandrechte zu erstellen.

5. Es 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;

   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.

6. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, Statistik Stadt Zürich, die Finanzverwaltung (2), das Büro für Wohnbauförderung (4), das Amt für Hochbauten, die Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich, Künzlistrasse 54, 8057 Zürich, die städtische Vertreterin im Vorstand, Gabriela Brunner, Stadtkanzlei, sowie das kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin