

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

30.05.2012

659.

Büro für Wohnbauförderung, Wohnbauaktion, Darlehen

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Für den Neubau der Baugenossenschaft mehr als wohnen ist mit einem Investitionsvolumen von rund 182 Mio. Franken zu rechnen. Um die Mietzinse in Grenzen zu halten, ist der Baugenossenschaft aus der Wohnbauaktion 2011 ein unverzinsliches Darlehen zu gewähren.

2. Ausgangslage, Bauvorhaben

Im Rahmen des Jubiläums «100 Jahre mehr als wohnen» (100 Jahre städtische Wohnbauförderung) wurde ein Ideenwettbewerb lanciert, um neue innovative Formen und Ideen für den gemeinnützigen Wohnungsbau der Zukunft zu erhalten. Es resultierte ein Wohnbauprojekt, welches vom neu gegründeten und von der Genossenschaftsbewegung getragenen Wohnbauträger «baugenossenschaft mehr als wohnen» realisiert wird.

Das städtische Baurechtsland «Hunziker-Areal» in Zürich Schwamendingen wurde hierfür als geeignet beurteilt. Der provisorische Baurechtszins wurde einstweilen auf Fr. 1 034 187.– festgelegt. Nach Vorliegen der Bauabrechnung wird der Landwert definitiv ermittelt.

Das Projekt mit 13 Wohnhäusern auf dem Areal an der Hagenholzstrasse im Quartier Leutschenbach auf einer Fläche von 40 172 m² soll bis Anfang 2015 bezugsbereit sein.

Der Wohnungsmix aus insgesamt 406 Wohnungen beinhaltet 57 1- bzw. 1½-Zimmer-, 15 2-Zimmer-, 18 2½-Zimmer-, 25 3-Zimmer-, 64 3½-Zimmer-, 13 4-Zimmer-, 125 4½-Zimmer-, 48 5½-Zimmer-, 12 6½-Zimmer-Wohnungen sowie 7 Lofts und Ateliers und insgesamt 22 Grosswohnungen für Wohngemeinschaften. Die Mindestgrössen für subventionierte Wohnungen sind erfüllt. Für 81 Wohnungen (4 2-Zimmer-, 6 2½-Zimmer-, 7 3-Zimmer-, 11 3½-Zimmer-, 1 4-Zimmer-, 29 4½-Zimmer-, 14 5½-Zimmer- und 9 6½-Zimmer-Wohnungen) beantragt der Wohnbauträger Unterstützungsleistungen zur Verbilligung der Mietzinse.

3. Einhaltung der Kostenlimiten 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.– pro Punkt nicht überschreiten. Die Gesamtpunktzahl der Wohnungen beträgt 3919,5 Punkte.

Diese Limiten werden, wie folgende Aufstellung zeigt, deutlich eingehalten:

	gem. KV bzw. Baurechtsvertrag	gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung
Wohnteile	147 911 350	170 106 300
Nichtwohnteile	34 088 650	34 088 650
Erstellungskosten	182 000 000	204 194 950
Landwert	31 821 150	40 370 850
Gesamte Investitionskosten	213 821 150	244 565 800

Der Anspruch für den «Energie-Zuschlag» (gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung § 6c WBFV) ist noch offen. Die Baugenossenschaft wird diesen voraussichtlich nach Bauende geltend machen. Bis anhin ist dieser demnach nicht in die Berechnung

miteinbezogen worden. Auch gemäss Stellungnahme des Amtes für Hochbauten vom 23. Mai 2012 sind die Limiten selbst ohne «Energie-Zuschlag» eingehalten.

4. Unterstützungsleistungen

4.1 Darlehen aus der Wohnbauaktion 2011

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

Für die von der Baugenossenschaft mehr als wohnen beantragten 81 von insgesamt 406 Wohnungen lässt sich wie folgt ein Anspruch auf Gewährung eines zinslosen Darlehens geltend machen:

Whg.	Pkt./Whg.	Anzahl Whg.	Pkt. Total	Inv.kosten/Whg., Fr.	Darlehen/Whg.(20 %), Fr.	DarlehenTotal, Fr.
2	6	4	24	322 200	64 440	257 760
2½	6,5	6	39	349 050	69 810	418 860
3	7,5	7	52,5	402 750	80 550	563 850
3½	8	11	88	429 600	85 920	945 120
4	9	1	9	483 300	96 660	96 660
4½	9,5	29	275,5	510 150	102 030	2 958 870
5½	11,5	14	161	617 550	123 510	1 729 140
6½	12,5	9	112,5	671 250	134 250	1 208 250
Total		81	761,5			8 178 510

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.

4.3 Weitere Unterstützungsleistungen

Der Baugenossenschaft wird ein Darlehen über Fr. 13 260 000.– aus dem Fonds de Roulement durch den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW gewährt. Zudem wurde aus Mitteln der Pensionskasse der Stadt Zürich ein Restfinanzierungsdarlehen in der Höhe von Fr. 25 000 000.– gewährt. Das Anteilkapital beträgt bisher Fr. 2 413 000.–, welches sich hauptsächlich aus Beträgen unterstützender Wohnbaugenossenschaften zusammensetzt. Das mit StRB gewährte Darlehen für die Projektierungskosten soll zu gegebener Zeit teilweise in die städtische Beteiligung am Gesellschaftskapital umgewandelt werden.

5. Verbilligungswirkung der unverzinslichen Darlehen

Die Unterstützungsleistungen von Kanton und Gemeinde kommen ausschliesslich den 81 subventionierten Wohnungen zugute. Unter Anwendung des aktuellen BWO-Richtsatzes von 2,50 Prozent bewirken die vorgängig aufgeführten Unterstützungsleistungen eine monatliche Verbilligung von Fr. 269.– bei den 2-Zimmer-Wohnungen und Fr. 559.– bei den 6½-Zimmer-Wohnungen.

6. Rechtliche Grundlagen

Für die subventionierten Wohnungen und das Bauvorhaben gelten die folgenden Erlasse:

- a) Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues 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 Baugenossenschaft mehr als wohnen wird für den Neubau auf dem Hunziker Areal für insgesamt 81 subventionierte Wohnungen, gestützt auf die Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011, mit einem unverzinslichen Darlehen von insgesamt Fr. 8 178 510.– zulasten des Wohnbaukredits 2011 (Gemeindebeschluss vom 4. September 2011) unterstützt. Davon entfallen:
 - Fr. 257 760.– auf 4 2-Zimmer-Wohnungen,
 - Fr. 418 860.– auf 6 2½-Zimmer-Wohnungen,
 - Fr. 563 850.– auf 7 3-Zimmer-Wohnungen
 - Fr. 945 120.– auf 11 3½-Zimmer-Wohnungen,
 - Fr. 96 660.– auf 1 4-Zimmer-Wohnung,
 - Fr. 2 958 870.– auf 29 4½-Zimmer-Wohnungen,
 - Fr. 1 729 140.– auf 14 5½-Zimmer-Wohnungen und
 - Fr. 1 208 250.– auf 9 6½-Zimmer-Wohnungen.
2. Das Darlehen gemäss Dispositiv Ziff. 1 wird dem Konto Nr. 2000 525 136, Wohnbauaktion 2011, unverzinsliche Darlehen zur Verbilligung der Mietzinse, 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. 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 Stadtentwicklung (Alex Martinovits, städtischer Vertreter, Vorstand Baugenossenschaft mehr als wohnen), die Finanzverwaltung (2), die Liegenschaftenverwaltung, das Büro für Wohnbauförderung (4), das Amt für Hochbauten, die Baugenossenschaft mehr als wohnen, Hagenholzstrasse 106, 8050 Zürich und das kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin