

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 26. Februar 2014

128.

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

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Für den von der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich ausgeführten Neubau der Siedlung Seebach ist mit einem Investitionsvolumen von rund 28 Millionen Franken zu rechnen. Um die Mietzinse zu verbilligen, ist der Stiftung aus der Wohnbauaktion 2011 ein Beitrag von Fr. 3 316 830.– zu gewähren.

2. Ausgangslage, Bauvorhaben

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich hat in Zürich-Seebach auf dem Areal Ecke Glattal-/Schaffhauserstrasse (bei der Endhaltestelle Seebach) ihren Neubau mit drei Wohnhäusern, welche im Parterre mehrheitlich gewerblich genutzt werden, erstellt. Neben den insgesamt 80 Wohnungen sind unter anderem eine Kita, ein Spitex-Büro und eine eigene Wäscherei realisiert worden. Der Wohnungsmix beinhaltet 2 1½-Zimmer-, 30 2-Zimmer-, 34 2½-Zimmer-, 11 3-Zimmer- und 3 3½-Zimmer-Wohnungen. Für 49 Wohnungen (1 1½-Zimmer-, 22 2-Zimmer-, 19 2½-Zimmer- und 7 3-Zimmer-Wohnungen) beantragt die Stiftung Unterstützungsleistungen zur Verbilligung der Mietzinse.

Die Stiftung konnte im Tausch mit ihrer Siedlung Ueberlandstrasse das Areal der ehemaligen Gärtnerei von der Stadt Zürich erwerben (7515 m², Kat. SE 6635). Gemäss Weisung 472 (GR Nr. 2010/31) vom 20. Januar 2010 kann von massgeblichen Anlagekosten für den Landwert von Fr. 28 279 000.– ausgegangen werden. Der provisorische Landwert beträgt Fr. 4 935 306.–.

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 Baukostenlimiten gemäss Verordnung

Gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung werden Neubauvorhaben unterstützt, wenn die Erstellungskosten Fr. 42 700.– pro Punkt (Indexstand April 2010, zeitlich kohärent mit dem Kostenvoranschlag) nicht übersteigen und wenn die gesamten Investitionskosten Fr. 52 900.– nicht überschreiten. Die Gesamtpunktzahl der Wohnungen beträgt 518,5 Punkte.

Da die Stiftung das Minergie-Zertifikat beantragt hat, macht sie den «Energie-Zuschlag» (gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung § 6c WBFV) geltend. Die pauschaliereten Erstellungskosten können demnach um 3 Prozent erhöht werden. Daraus ergibt sich für die Erstellungskosten eine Vergabe von Fr. 43 981.– pro Punkt. Die Erstellungskosten gemäss Kostenvoranschlag betragen Fr. 43 558.– pro Punkt.

Wie folgende Aufstellung zeigt, werden die Baukostenlimiten gemäss kantonalen Wohnbauförderungsverordnung im vorliegenden Bauvorhaben eingehalten:

| | Gemäss Kostenvoranschlag | gemäss kantonalen Wohnbauförderungsverordnung |
|-----------------------------------|--------------------------|---|
| Wohnteile | 22 584 644 | 22 804 149 |
| Nicht-Wohnteile | 1 140 000 | 1 140 000 |
| Erstellungskosten | 23 724 644 | 23 944 149 |
| Landwert (provisorisch) | 4 935 306 | 5 340 550 |
| Gesamte Investitionskosten | 28 659 950 | 29 284 699 |

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 49 Alterswohnungen (von insgesamt 80 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 | 1 | 5,5 | 290 950 | 58 190 | 58 190 |
| 2 | 6 | 22 | 132 | 317 400 | 63 480 | 1 396 560 |
| 2½ | 6,5 | 19 | 123,5 | 343 850 | 68 770 | 1 306 630 |
| 3 | 7,5 | 7 | 52,5 | 396 750 | 79 350 | 555 450 |
| Total | | 49 | 313,5 | | | 3 316 830 |

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 49 subventionierten Wohnungen zugute. Unter Anwendung des aktuellen BWO-Richtsatzes von 2,0 Prozent bewirken die vorgängig aufgeführten Unterstützungsleistungen eine monatliche Verbilligung von Fr. 194.– bei den 1½-Zimmer-Wohnungen, bis Fr. 265.– bei den 3-Zimmer-Wohnungen.

6. Geltende Erlasse für subventionierte Wohnungen und das Bauvorhaben

Aufgrund der Unterstützungsleistung gemäss vorliegendem Beschluss gelten für die subventionierten Wohnungen und das Bauvorhaben folgende Erlasse:

- Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 9. Juli 1924;
- Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 vom 8. Juni 2011;
- 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 Seebach für insgesamt 49 subventionierte Wohnungen, gestützt auf die Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011, mit einem Beitrag von insgesamt Fr. 3 316 830.– zulasten des Wohnbaukredits 2011 (Gemeindeabstimmung vom 4. September 2011) unterstützt. Davon entfallen:
 - Fr. 58 190.– auf die 1½-Zimmer-Wohnung,
 - Fr. 1 396 560.– auf 22 2-Zimmer-Wohnungen,
 - Fr. 1 306 630.– auf 19 2½-Zimmer-Wohnungen und
 - Fr. 555 450.– auf 7 3-Zimmer-Wohnungen.
2. Der Beitrag gemäss Dispositiv Ziff. 1 wird dem Konto Nr. 2000 563 109, 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, die Statistik Stadt Zürich, das Stadtarchiv, die Finanzverwaltung, das Büro für Wohnbauförderung, das Amt für Hochbauten, das Kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich und die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, Feldstrasse 110, 8026 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin