

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 23. August 2017

637.

Büro für Wohnbauförderung, Wohnbauaktion 2017, Gewährung eines unverzinslichen Darlehens an die ASIG Wohngenossenschaft für das Ersatzneubauvorhaben «Am Glattbogen» in Zürich-Schwamendingen

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Für das sich im Bau befindende Ersatzneubauvorhaben «Am Glattbogen» der ASIG Wohngenossenschaft ist mit einem Investitionsvolumen von rund 98,5 Millionen Franken zu rechnen. Zur Verbilligung der Mietzinse ist der Siedlung aus der Wohnbauaktion 2017 ein unverzinsliches Darlehen in der Höhe von Fr. 5 206 500.– zu gewähren.

2. Ausgangslage, Bauvorhaben

Die 1950/51 erbauten Reihenhäuser am Glattbogen 121–172 und an der Wallisellenstrasse 421–429 werden etappenweise ersetzt und die Siedlung wird dabei massvoll verdichtet. In der 1. Etappe im östlichen Teil des Glattbogens werden mit dem Ersatzneubau «Am Glattbogen» 229 1½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen anstelle der bisherigen 115 Wohneinheiten erstellt. Der westliche Teil des Glattbogens soll ab dem Jahr 2030 erneuert werden und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Beschlusses.

Für 57 Wohnungen beantragt die ASIG Wohngenossenschaft Unterstützungsleistungen zur Verbilligung der Mietzinse.

Der Wohnungsmix und die Punkteverteilung gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) sind in folgender Tabelle ersichtlich:

Wohnung	Total Anzahl	Punkte	Total Punkte WBFV	davon subventioniert	Punkte	Total Punkte WBFV subventioniert
1½	2	5,5	11,0		5,5	
2	6	6,0	36,0		6,0	
2½	40	6,5	260,0	10	6,5	65,0
3½	90	8,0	720,0	20	8,0	160,0
4½	85	9,5	807,5	24	9,5	228,0
5½	6	11,5	69,0	3	11,5	34,5
Total	229		1903,5	57		487,5

Zusätzlich werden 145 Parkplätze, 16 Mofaparkplätze in einer Unterniveau-Garage sowie zwei Aussenparkplätze realisiert. Die Siedlung wird ergänzt durch einen Doppelkindergarten, Gemeinschaftsräume, separate Zimmer, eine Hauswartwerkstatt sowie Gewerbe- und Kellerräume.

3. Kosten

Gemäss § 6 a ff. WBFV werden Ersatzneubauten unterstützt, wenn die Erstellungskosten Fr. 43 100.– pro Punkt nicht überschreiten und wenn die gesamten Investitionskosten Fr. 53 400.– nicht überschreiten (Indexstand 2015).

a) Erstellungskosten

Die zulässigen Erstellungskosten betragen bei einem Punktetotal von 1903,5 und einschliesslich dem Nichtwohnen-Anteil und dem Energiezuschlag von 3 Prozent Fr. 94 342 885.–. Die Kosten betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 23. Oktober 2015 Fr. 93 358 699.–. Die Kosten liegen demnach unter dem zulässigen Höchstwert der pauschalierten Erstellungskosten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (§ 6 b Abs. 2 WBFV).

b) Gesamtinvestitionskosten

Die zulässigen pauschalierten Gesamtinvestitionskosten betragen Fr. 101 646 900.–. Gemäss Kostenvoranschlag betragen die gesamten Investitionskosten einschliesslich Landwert Fr. 98 473 617.– und liegen somit ebenfalls innerhalb der zulässigen Limiten der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten (§ 6 b Abs. 1 WBFV).

4. Darlehen aus der Wohnbauaktion 2017

Am 21. Mai 2017 haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich für die Wohnbauaktion 2017 einen Rahmenkredit über 90 Millionen Franken für die Förderung des gemeinnützigen genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaus bewilligt (GR Nr. 2016/283). Das vorliegende Subventionsgesuch der ASIG Wohngenossenschaft ist auf der Grundlage der WBFV sowie der Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 (AS 842.191), die auch für die Wohnbauaktion 2017 gelten, zu beurteilen. Das auszurichtende unverzinsliche Darlehen ist der Wohnbauaktion 2017, Konto-Nr. (2000) 525156, zu belasten.

Das unverzinsliche Darlehen für die von der ASIG Wohngenossenschaft beantragte Unterstützungsleistung für 57 Wohnungen (von insgesamt 229 Wohnungen) lässt sich wie folgt errechnen:

Wohnung	Anzahl	Punkte	Total Punkte	Investitionskosten / Wohnung	Darlehen / Wohnung (20 %)	Darlehen total
2½	10	6,5	65,0	347 100	69 420	694 200
3½	20	8,0	160,0	427 200	85 440	1 708 800
4½	24	9,5	228,0	507 300	101 460	2 435 040
5½	3	11,5	34,5	614 100	122 820	368 460
Total	57		487,5			5 206 500

Gestützt auf die Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 wird der Darlehensvertrag durch die Finanzverwaltung erstellt. Ebenso ist sie für die Errichtung von Grundpfandrechten zur Sicherung des Darlehens besorgt. Unter Berücksichtigung der bisher gesprochenen oder abgerechneten Unterstützungsleistungen stehen aus der Wohnbauaktion 2017 noch Fr. 86 077 980.– zur Verfügung.

Gemäss § 20 Abs. 1 lit. e der Verordnung über den Gemeindehaushalt (VGH, LS 133.1) werden auf dem Restbuchwert des Darlehens Abschreibungen in Höhe von jährlich 10 Prozent vorgenommen. Dabei fallen Kapitalfolgekosten von rund Fr. 520 650.– pro Jahr an. Betriebliche Folgekosten entstehen nicht.

5. Unterstützungsleistungen des Kantons

Das unverzinsliche Darlehen des Kantons wird voraussichtlich ebenfalls 20 Prozent der anrechenbaren Investitionskosten der subventionierten Wohnungen betragen. Somit kann von einem Darlehen in Höhe des städtischen Darlehens ausgegangen werden.

6. Verbilligungswirkung

Die Unterstützungsleistungen von Kanton und Gemeinde kommen ausschliesslich den 57 subventionierten Wohnungen zugute. Unter Anwendung des aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundesamts für Wohnungswesen von 1,5 Prozent bewirken die vorgängig aufgeführten Unterstützungsleistungen monatliche Verbilligungen von gerundet Fr. 174.– für die 2½-Zimmer- bis Fr. 307.– für die 5½-Zimmer-Wohnungen.

7. Zuständigkeit, Budgetnachweis

Gemäss Art. 9 der Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 entscheidet der Stadtrat über die Ausrichtung von Leistungen und deren Höhe im Einzelfall. Entsprechend bedarf die Zusicherung der Unterstützungsleistung eines Stadtratsbeschlusses.

Eine erste Teilzahlung ist im Budget 2017 eingestellt. Die nach heutigem Kenntnisstand im Jahr 2020 zu leistende Schlusszahlung ist im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2017–2020 vorgemerkt.

8. Geltende Erlasse für subventionierte Wohnungen

Es gelten folgende Erlasse:

- a) Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (AS 841.110);
- b) Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 (AS 842.191);
- c) Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen (AS 841.160);
- d) Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (AS 841.170);
- e) Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (AS 841.150).

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Der ASIG Wohngenossenschaft wird für das Ersatzneubauvorhaben «Am Glattbogen» für insgesamt 57 subventionierte Wohnungen ein unverzinsliches Darlehen aus der Wohnbauaktion 2017 von insgesamt Fr. 5 206 500.– gewährt.
2. Das unverzinsliche Darlehen gemäss Dispositiv-Ziff. 1 wird der Wohnbauaktion 2017, Konto-Nr. (2000) 525156, belastet.
3. Das Büro für Wohnbauförderung wird eingeladen, den Antrag für eine entsprechende Subventionierung bei der kantonalen Fachstelle für 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 Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Statistik Stadt Zürich, die Finanzverwaltung, das Büro für Wohnbauförderung, das Amt für Hochbauten, das Amt für Städtebau (den städtischen Delegierten im Vorstand, Christoph Durban), die ASIG Wohngenossenschaft, Dreispitz 21, 8050 Zürich, und das Kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti