

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 20. Dezember 2017

**1080.**

**Finanzdepartement, Wohnbauaktion 2017, Gewährung eines Beitrags an die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien für den Neubau «Manegg» in Zürich-Wollishofen**

**IDG-Status: öffentlich**

### 1. Zweck der Vorlage

Für das Neubauvorhaben «Manegg» der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (nachfolgend Stiftung) ist mit einem Investitionsvolumen von rund 12,8 Millionen Franken zu rechnen. Zur Verbilligung der Mietzinse von 12 der 20 Wohnungen des Wohnhauses ist der Stiftung aus der Wohnbauaktion 2017 ein Beitrag von Fr. 1 490 400.– zu gewähren.

### 2. Ausgangslage, Bauvorhaben, Subventionsgesuch

Auf dem Areal der ehemaligen Sihl Papierfabrik in Zürich-Wollishofen (Manegg) ist ein nach den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft ausgerichtetes neues Stadtquartier am Entstehen, mit Büro- und Geschäftshäusern, öffentlichen Einrichtungen und Wohnhäusern mit bis zu 740 Wohnungen im Endausbau (sogenannte «Greencity»). Die Stiftung realisierte auf dem Baufeld B4 Süd insgesamt 20 Wohnungen, die im Herbst 2017 bereits bezogen worden sind. Für 12 der 20 Wohnungen beantragt sie Unterstützungsleistungen zur Verbilligung der Mietzinse aus der Wohnbauaktion 2017 sowie entsprechende Subventionsleistungen des Kantons.

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
4½	4	9,5	38,0	0		
5½	16	11,5	184,0	12	11,5	138,0
<b>Total</b>	<b>20</b>		<b>222,0</b>	<b>12</b>		<b>138,0</b>

Zusätzlich bestehen 13 Parkplätze und 2 Motorradparkplätze in der Tiefgarage.

### 3. Kosten

Gemäss § 6 a ff. WBFV werden Neubauvorhaben unterstützt, wenn die Erstellungskosten Fr. 43 700.– pro Punkt nicht überschreiten und wenn die gesamten Investitionskosten Fr. 54 000.– pro Punkt nicht überschreiten (Indexstand 2014).

#### a) Erstellungskosten

Die zulässigen Erstellungskosten betragen für das vorliegende Projekt mit einem Punktetotal von 222 und einschliesslich dem Energiezuschlag von 5 Prozent Fr. 10 186 470.–. Die gemäss TU-Werkvertrag vom 19. Juni 2014 veranschlagten Kosten belaufen sich auf Fr. 10 013 713.–. Sie liegen demnach unter dem zulässigen Höchstwert der pauschalierten Erstellungskosten (§ 6 b Abs. 2 WBFV).

#### b) Gesamtinvestitionskosten

Die zulässigen pauschalierten Gesamtinvestitionskosten des Projekts betragen Fr. 12 473 070.–. Gemäss Kostenvoranschlag betragen die gesamten Investitionskosten (abzüglich der Kosten für die Nichtwohnteile, aber einschliesslich den Grundstückskosten)

Fr. 12 209 823.– und liegen somit unterhalb der Limite der zulässigen pauschalierten Gesamtinvestitionskosten (§ 6 b Abs. 1 WBFV).

Das Bauprojekt ist Teil einer speziellen grossen Arealüberbauung von erheblichem öffentlichen Interesse (2000-Watt-Gesellschaft). Entsprechend wurde es behördlicherseits eng begleitet. Die zur Prüfung der für die Subventionsleistung relevanten baulichen Fragen wurden vom Büro für Wohnbauförderung geprüft. Nachdem sich keine baulichen Unklarheiten ergaben, konnte auf die Einholung eines Prüfberichts des AHB verzichtet werden.

#### **4. Beitrag 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). Davon stehen unter Berücksichtigung der bisher gesprochenen oder abgerechneten Unterstützungsleistungen noch Fr. 80 871 480.– zur Verfügung (Stichtag: 5. Dezember 2017). Das vorliegende Subventionsgesuch ist auf der Grundlage der WBFV sowie der Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 (Richtlinien 2011, AS 842.191), die vom Gemeinderat auch für die Wohnbauaktion 2017 für anwendbar erklärt wurde, zu beurteilen. Die Vorgaben sind aufgrund der Prüfung des Büros für Wohnbauförderung als erfüllt zu betrachten.

Der von der Stiftung beantragte Beitrag aus der Wohnbauaktion 2017 errechnet sich für die 12 von insgesamt 20 Wohnungen der Siedlung Manegg wie folgt:

Wohnungen	Anzahl	Punkte	Total Punkte	Investitionskosten / Wohnung (Fr.)	Beitrag / Wohnung (20 %)	Beitrag total Fr.
5½	12	11,5	138,0	621 000	124 200	1 490 400

Dieser Betrag ist dem Konto Nr. (2000) 563111, Wohnbauaktion 2017, zu belasten.

#### **5. Kapitalfolgekosten**

Gemäss § 37 Abs. 1 lit. a des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt KSGH betragen die Kapitalfolgekosten 10 Prozent der Nettoinvestitionen, vorliegend Fr. 149 040.–. Betriebliche Folgekosten entstehen nicht.

#### **6. Unterstützungsleistung des Kantons**

Das von der Stiftung gleichzeitig mit dem städtischen Beitrag beantragte, formell noch nicht zugesicherte unverzinsliche Darlehen des Kantons wird voraussichtlich ebenfalls 20 Prozent der anrechenbaren Investitionskosten der subventionierten Wohnungen betragen. Somit kann von einem Darlehen des Kantons in der Höhe des städtischen Beitrags ausgegangen werden.

#### **7. Verbilligungswirkung**

Die Unterstützungsleistungen der Stadt und des Kantons kommen ausschliesslich den 12 subventionierten 5,5-Zimmer-Wohnungen zugute. Unter Anwendung des aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundesamts für Wohnungswesen von 1,5 Prozent bewirken die vorstehend genannten Unterstützungsleistungen auf Basis der vorliegenden Zahlen eine monatliche Verbilligung von Fr. 362.– pro Wohnung.

#### **8. Zuständigkeit, Budgetnachweis**

Gemäss Art. 9 Richtlinien 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) 2018–2021 vorgemerkt.

### **9. 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 unterstützter 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 Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien wird für ihr Neubauvorhaben «Manegg» in Zürich-Wollishofen für 12 subventionierte Wohnungen ein Beitrag aus der Wohnbauaktion 2017 von insgesamt Fr. 1 490 400.– gewährt.
2. Der Beitrag wird der Wohnbauaktion 2017, Konto-Nr. (2000) 563111, belastet.
3. Das Büro für Wohnbauförderung wird eingeladen, den Antrag für eine entsprechende Subventionierung bei der kantonalen Fachstelle für Wohnbauförderung zu unterstützen.
4. 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, die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien und das kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti