Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 20. Dezember 2017

1081.
Finanzdepartement, Wohnbauaktion 2017, Gewährung eines Beitrags an die Liegenschaftenverwaltung für die umfassende Erneuerung der Siedlung Paradies in Zürich-Wollishofen

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Für die total erneuerte Wohnsiedlung Paradies war mit einem Investitionsvolumen von rund 54,5 Millionen Franken zu rechnen. Zur Verbilligung der Mietzinse von 65 Wohnungen der Siedlung ist der Liegenschaftenverwaltung aus der Wohnbauaktion 2017 ein Beitrag von Fr. 5 220 650.– zu gewähren.

2. Ausgangslage, Bauvorhaben

Die 14 Mehrfamilienhäuser umfassende Wohnsiedlung Paradies an der Dangelstrasse 14–42 (WO6220) im südlichen Teil von Wollishofen wurde 1970–1972 erbaut. Nach über 40 Jahren wurden die bisher 220 Wohnungen umfassend erneuert. Die Bauausführung hat zwischen Juni 2015 und März 2017 stattgefunden. Einzelne Kleinwohnungen wurden zu Familienwohnungen zusammengelegt. Die Wohnsiedlung umfasst nun 194 Wohnungen. Für 65 Wohnungen beantragt die Liegenschaftenverwaltung 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	22	5,5	121,0	**15**	5,5	**82,5**
2½	35	6,5	227,5	**17**	6,5	**110,5**
3½	62	8,0	496,0	**16**	8,0	**128,0**
4½	61	9,5	579,5	**17**	9,5	**161,5**
5½	14	11,5	161,0			
Total	**194**		**1585,0**	**65**		**482,5**

Zusätzlich bestehen 174 Parkplätze und 63 Motorradparkplätze in der Tiefgarage.

3. Kosten

Gemäss § 6 a ff. WBFV werden Gesamterneuerungen unterstützt, wenn die Erstellungskosten Fr. 43 700.– pro Punkt nicht überschreiten und wenn die gesamten Investitionskosten Fr. 54 100.– pro Punkt nicht überschreiten (Indexstand 2012).

a) Erstellungskosten

Die zulässigen Erstellungskosten betragen bei einem Punktetotal von 1585 Fr. 69 264 500.–. Die tatsächlichen wertvermehrenden Erneuerungskosten zusammen mit dem Erstellungskostenanteil des Altwerts betragen Fr. 51 769 022.–. Sie liegen demnach deutlich unter dem zulässigen Höchstwert der pauschalierten Erstellungskosten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (§ 6 b Abs. 2 WBFV).

b) Gesamtinvestitionskosten

Die zulässigen pauschalierten Gesamtinvestitionskosten betragen Fr. 87 333 500.–. Gemäss Kostenvoranschlag betragen die gesamten Investitionskosten einschliesslich Landwert und abzüglich des werterhaltenden Anteils Fr. 54 454 022.– und liegen somit ebenfalls deutlich innerhalb der zulässigen Limiten der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten (§ 6 b Abs. 1 WBFV).

Da das Bauprojekt vom Amt für Hochbauten (AHB) eng begleitet wurde und die zur Prüfung der für die Subventionsleistung relevanten baulichen Fragen vom Büro für Wohnbauförderung direkt betrachtet wurden, ist das AHB nicht zu einem konkreten Prüfbericht aufgefordert worden. Das AHB hat jedoch zur Punktebewertung Stellung genommen, da die Wohnungen teilweise den Flächenanforderungen nicht genügen. Das AHB stellt sich auf den Standpunkt, dass eine Ausnahme gewährt werden kann. Es handle sich um eine Erneuerung und die bestehenden Grundrisse funktionierten sehr gut.

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 der Liegenschaftenverwaltung ist auf der Grundlage der WBFV sowie der Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 (Richtlinien 2011, AS 842.191), die auch für die Wohnbauaktion 2017 gelten, zu beurteilen. Der Beitrag ist der Wohnbauaktion 2017, Konto-Nr. (2000) 563111, zu belasten. Die Vorgaben sind aufgrund der Prüfung des Büros für Wohnbauförderung als erfüllt zu betrachten.

Der Beitrag für die von der Liegenschaftenverwaltung beantragten Unterstützungsleistung für 65 Wohnungen (von insgesamt 194 Wohnungen) lässt sich wie folgt errechnen:

Wohnung	Anzahl	Punkte	Total Punkte	Investitionskosten / Wohnung (Fr.)	Beitrag / Wohnung (20 %)	Beitrag total Fr.
1½	15	5,5	82,5	297 550	59 510	**892 650**
2½	17	6,5	110,5	351 650	70 330	**1 195 610**
3½	16	8,5	128,0	432 800	86 560	**1 384 960**
4½	17	9,5	161,5	513 950	102 790	**1 747 430**
Total	**65**		**482,5**			**5 220 650**

5. Folgekosten

Gemäss § 37 Abs. 1 lit. a des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt KSGH betragen die Kapitalfolgekosten 10 Prozent der Nettoinvestitionen, vorliegend Fr. 522 065.–. Betriebliche Folgekosten entstehen nicht.

6. Unterstützungsleistungen des Kantons

Das von der Liegenschaftenverwaltung 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 von Kanton und Gemeinde kommen ausschliesslich den 65 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. 300.– für die 4½-Zimmer-Wohnungen.

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 Liegenschaftenverwaltung wird für die Erneuerung der Siedlung Paradies für insgesamt 65 subventionierte Wohnungen ein Beitrag aus der Wohnbauaktion von insgesamt Fr. 5 220 650.– 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, die Liegenschaftenverwaltung, das Büro für Wohnbauförderung, das Amt für Hochbauten und das kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti