

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 19. Dezember 2018

**1115.**

**Finanzdepartement, Wohnbauaktion 2017, Gewährung eines Beitrags an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich für den Ersatzneubau Erikastrasse in Zürich-Wiedikon**

**IDG-Status: öffentlich**

## 1. Zweck der Vorlage

Für das Ersatzneubauvorhaben Erikastrasse der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) ist gemäss Kostenvoranschlag mit einem Investitionsvolumen von rund 19,6 Millionen Franken zu rechnen. Zur Verbilligung der Mietzinse von 44 der neu entstehenden 56 Wohnungen ist aus der Wohnbauaktion 2017 ein Beitrag von Fr. 3 154 480.– zu gewähren.

## 2. Ausgangslage, Bauvorhaben, Subventionsgesuch

Dank eines Baurechts der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) kann die SAW ihre erste Alterssiedlung in Zürich-Wiedikon anstelle der bisherigen ABZ-Siedlung Erikastrasse realisieren. Für knapp vier Fünftel der insgesamt 56 Wohnungen beantragt die SAW 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
1½	3	5,5	16,5	2	5,5	11,0
2	14	6,0	84,0	11	6,0	66,0
2½	15	6,5	97,5	12	6,5	78,0
3	15	7,5	112,5	12	7,5	90,0
3½	9	8,0	72,0	7	8,0	56,0
<b>Total</b>	<b>56</b>		<b>382,5</b>	<b>44</b>		<b>301,0</b>

Zusätzlich werden Aussenparkplätze, ein Gemeinschaftsraum, Spitexräume, eine Begegnungszone und Gewerberäume realisiert.

## 3. Kosten

Gemäss § 6 a ff. WBFV werden Neubauvorhaben unterstützt, wenn die Erstellungskosten Fr. 42 400.– pro Punkt nicht überschreiten und wenn die gesamten Investitionskosten Fr. 52 400.– pro Punkt nicht überschreiten (Indexstand 2016 aufgrund des Kostenvoranschlags vom 11. Januar 2017).

### a) Erstellungskosten

Die zulässigen Erstellungskosten betragen für das vorliegende Projekt mit einem Punkttotal von 382,5 einschliesslich dem Minergie-Zuschlag (5 Prozent) Fr. 19 746 936.–. Die Kosten betragen gemäss Kostenvoranschlag und zusätzlichen Erläuterungen vom 12. Januar 2017 Fr. 19 610 455.–. Sie liegen demnach unter dem höchstzulässigen Höchstwert der pauschalierten Erstellungskosten (§ 6 b Abs. 2 WBFV).

#### b) Gesamtinvestitionskosten

Die zulässigen pauschalierten Gesamtinvestitionskosten des Projekts betragen Fr. 23 949 151.–. Der Landwert gemäss Baurechtsvertrag beträgt Fr. 2 227 091.–. Zusammen mit den gemäss Aufstellung SAW dem Landwert zugeschriebenen Kosten ergeben sich zusammen mit den vorgängig erwähnten Erstellungskosten Fr. 23 809 672.–. Dieser Wert kommt somit ebenfalls unterhalb der Limite der zulässigen pauschalierten Gesamtinvestitionskosten (§ 6 b Abs. 1 WBFV) zu liegen.

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. 61 705 130.– zur Verfügung (Stichtag: 1. November 2018). 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 wurden, zu beurteilen. Die Vorgaben sind aufgrund der Prüfung des Büros für Wohnbauförderung erfüllt.

Der von der SAW beantragte Beitrag aus der Wohnbauaktion 2017 errechnet sich für die 44 subventionierten Wohnungen der Siedlung Erikastrasse nach dem Grundsatz von § 7 WBFV, demzufolge Darlehen bzw. Beiträge für Neubauvorhaben höchstens 20 Prozent der pauschalierten Investitionskosten betragen:

Wohnung	Anzahl	Punkte	Total Punkte	Investitionskosten / Wohnung	Beitrag / Wohnung (20 %)	Beitrag total
1½	2	5,5	11,0	288 200	57 640	<b>115 280</b>
2	11	6,0	66,0	314 400	62 880	<b>691 680</b>
2½	12	6,5	78,0	340 600	68 120	<b>817 440</b>
3	12	7,5	90,0	393 000	78 600	<b>943 200</b>
3½	7	8,0	56,0	419 200	83 840	<b>586 880</b>
<b>Total</b>	<b>44</b>		<b>301,0</b>			<b>3 154 480</b>

Dieser Beitrag 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. 315 448.–. Betriebliche Folgekosten entstehen nicht.

#### 6. Unterstützungsleistung 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 der Höhe des städtischen Beitrags ausgegangen werden.

## **7. Verbilligungswirkung**

Die Unterstützungsleistungen der Stadt und des Kantons kommen ausschliesslich den 44 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. 144.– für die 1½-Zimmer-Wohnungen, bis zu Fr. 210.– für die 3½-Zimmer-Wohnungen.

## **8. Zuständigkeiten, 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 2018 eingestellt. Die nach heutigem Kenntnisstand im Jahr 2020 zu leistende Schlusszahlung ist im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 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 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 Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich wird für das Ersatzneubauvorhaben Erikastrasse für insgesamt 44 subventionierte Wohnungen ein Beitrag aus der Wohnbauaktion 2017 von insgesamt Fr. 3 154 480.– gewährt.
2. Der Beitrag gemäss Ziffer 1 wird dem Konto Nr. (2000) 563111 (Wohnbauaktion 2017) 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 Vorstehenden des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, das Büro für Wohnbauförderung, die Finanzverwaltung, das Amt für Hochbauten, die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, Feldstrasse 110, 8036 Zürich, und das kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti