

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 13. Juni 2018

489.

Finanzdepartement, Wohnbauaktion 2017, Gewährung eines unverzinslichen Darlehens an die Familienheim-Genossenschaft Zürich für den Ersatzneubau Quartierzentrum Friesenberg in Zürich-Wiedikon

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Für das Neubauvorhaben Quartierzentrum Friesenberg der Familienheimgenossenschaft Zürich (FGZ) ist gemäss Kostenvoranschlag mit einem Investitionsvolumen von rund 73 Millionen Franken zu rechnen. Zur Verbilligung der Mietzinse von 25 der 102 Wohnungen der Siedlung ist aus der Wohnbauaktion 2017 ein unverzinsliches Darlehen von Fr. 2 116 800.– zu gewähren.

2. Ausgangslage, Bauvorhaben, Subventionsgesuch

Ein Teil der 1959/60 erbauten Siedlung Arbental (bisherige 19. Etappe) wird durch den Neubau ersetzt. Für rund einen Viertel der insgesamt 102 Wohnungen beantragt die FGZ 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			
2½, klein	4	6,0	24,0	1	6,0	6,0
2½	25	6,5	162,5	5	6,5	32,5
3	6	7,5	45,0	2	7,5	15,0
3½, klein	5	7,5	37,5	2	7,5	15,0
3½	42	8,0	336,0	10	8,0	80,0
4½	17	9,5	161,5	5	9,5	47,5
Total	102		783,0	25		196,0

Vier 2½- und fünf 3½-Zimmer-Wohnungen genügen den Flächenanforderungen nicht. Dies wird in der Punktebewertung berücksichtigt. Das Total beträgt korrigiert 783,0 Punkte.

Zusätzlich werden 121 Parkplätze und sechs Motorradparkplätze in der Tiefgarage realisiert. Die Siedlung wird ergänzt durch zwei Gemeinschaftsräume, zehn Gewerberäume, eine Kinderkrippe und den öffentlichen Platz.

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).

Die FGZ unterteilt die zu erwartenden Kosten in Wohnkosten und Kosten für den öffentlichen Bereich. Lediglich die Kosten für den Wohnbereich werden für die Unterstützungsleistungen

als relevant betrachtet. Diese können separat ausgewiesen werden und sind auch für die Mietzinsberechnung relevant. Die Aufteilung wurde durch das Büro für Wohnbauförderung geprüft und für nachvollziehbar betrachtet.

a) Erstellungskosten

Die zulässigen Erstellungskosten betragen für das vorliegende Projekt mit einem Punktetotal von 783 einschliesslich dem Minergie-Zuschlag (fünf Prozent) Fr. 35 927 955.–. Die Kosten betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 15. März 2015 (sowie ergänzenden Berechnungen vom 13. April 2015) Fr. 35 574 964.– (BKP 1–5). 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. 42 282 000.–. Gemäss Kostenvoranschlag betragen die gesamten Investitionskosten, die als provisorische Anlagekosten für die Wohnungen betrachtet werden, Fr. 40 366 468.– und liegen somit unterhalb der Limite der zulässigen pauschalierten Gesamtinvestitionskosten (§ 6 b Abs. 1 WBFV).

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. 70 953 950.– zur Verfügung (Stichtag: 30. Mai 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.

Das von der FGZ beantragte unverzinsliche Darlehen aus der Wohnbauaktion 2017 errechnet sich für die 25 von insgesamt 102 Wohnungen der Siedlung Quartierzentrum Friesenberg nach dem Grundsatz von § 7 WBFV, demzufolge Darlehen für Neubauvorhaben höchstens 20 Prozent der pauschalierten Investitionskosten betragen:

Wohnung	Anzahl	Punkte	Total Punkte	Investitionskosten / Wohnung	Darlehen / Wohnung (20 %)	Darlehen total
2½, klein	1	6,0	6,0	324 000	64 800	64 800
2½	5	6,5	32,5	351 000	70 200	351 000
3	2	7,5	15,0	405 000	81 000	162 000
3½, klein	2	7,5	15,0	405 000	81 000	162 000
3½	10	8,0	80,0	432 000	86 400	864 000
4½	5	9,5	47,5	513 000	102 600	513 000
Total	25		196,0			2 116 800

Dieser Beitrag ist dem Konto Nr. (2000) 525156, Wohnbauaktion 2017, zu belasten.

5. Kapitalfolgekosten

Gemäss § 37 Abs. 1 lit. a des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt KSGH betragen die Kapitalfolgekosten zehn Prozent der Nettoinvestitionen, vorliegend Fr. 211 680.–. 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 Darlehens ausgegangen werden.

7. Verbilligungswirkung

Die Unterstützungsleistungen der Stadt und des Kantons kommen ausschliesslich den 25 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. 162.– für die kleine 2½-Zimmer-Wohnung bis zu Fr. 257.– 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 2018 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 Familienheim Genossenschaft Zürich wird für das Ersatzneubauvorhaben Quartierzentrum Friesenberg für insgesamt 25 subventionierte Wohnungen ein unverzinsliches Darlehen aus der Wohnbauaktion 2017 von insgesamt Fr. 2 116 800.– gewährt.
2. Das unverzinsliche Darlehen gemäss Dispositiv-Ziffer 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 Vorstehenden des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Finanzverwaltung, das Büro für Wohnbauförderung, das Amt für Hochbauten, der städtischen Delegierten im Vorstand Rebekka Hofmann (Versand durch das Finanzdepartement), die Familienheim Genossenschaft Zürich, Schweighofstrasse 193, 8045 Zürich, und das kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti