

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 26. August 2020

758.

Finanzdepartement, Wohnbauaktion 2005, Gewährung eines unverzinslichen Darlehens an die Genossenschaft Kalkbreite für das Neubauvorhaben Zollhaus in Zürich-Industrie

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Für das Neubauvorhaben Zollhaus der Genossenschaft Kalkbreite ist gemäss Kostenvoranschlag mit einem Investitionsvolumen von rund 61,7 Millionen Franken (inklusive Landkosten) zu rechnen. Zur Verbilligung der Mietzinse ist für acht der neu entstehenden 46 Wohnungen aus der Wohnbauaktion 2005 ein unverzinsliches Darlehen von Fr. 660 240.– zu gewähren.

2. Ausgangslage, Bauvorhaben, Subventionsgesuch

Die Genossenschaft Kalkbreite konnte ein gemeinsames Grundstück von den SBB und der Stadt Zürich an der Zollstrasse 111–121 (IQ7075, 4827 m²) unmittelbar angrenzend an die Langstrasse erwerben. Die Genossenschaft realisiert einen Neubau. Der Baubeginn war im Mai 2018, der Bezug ist coronabedingt gestaffelt zwischen Oktober 2020 und Anfang 2021 geplant.

Für knapp einen Fünftel der insgesamt 46 Wohnungen beantragt die Genossenschaft Kalkbreite Unterstützungsleistungen zur Verbilligung der Mietzinse aus der Wohnbauaktion 2005 sowie entsprechende Subventionsleistungen des Kantons.

Da einzelne Wohnungen die Mindestflächenanforderungen unterschreiten, wird in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Wohnbauförderung der Wohnungsmix angepasst. Die daraus folgende Punkteverteilung gemäss kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) ist in folgender Tabelle ersichtlich:

Wohnung	Total Anzahl	Punkte	Total Punkte WBFV	davon subventioniert	Punkte	Total Punkte WBFV subventioniert
1	5	5,0	25,0	2	5,0	10,0
1½	6	5,5	33,0	1	5,5	5,5
2	2	6,0	12,0			
2½	7	6,5	45,5	2	6,5	13,0
4½	7	9,5	66,5	1	9,5	9,5
5½	7	11,5	80,5	1	11,5	11,5
6	2	12,5	25,0			
6½	2	13,5	27,0	1	13,5	13,5
6½, gross	4	15,0	60,0			
8½	2	16,5	33,0			
10½	2	22,0	44,0			
Total	46		451,5	8		63,0

Zusätzlich werden separate Zimmer, sogenannte Flexräume, eine Kita, Gewerberäume und eine Pension realisiert. Mit dem Landkauf hat sich die Genossenschaft Kalkbreite zudem verpflichtet, 36 Parkplätze zu bauen und den SBB zu vermieten.

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 2017 aufgrund des Kostenvoranschlags vom 10. Juli 2017).

Das Amt für Hochbauten hält in seinem Prüfbericht vom 20. September 2019 fest, inwiefern die Erstellungskosten für die Wohnteile von den übrigen Erstellungskosten abgegrenzt werden können. Zudem können die Kosten für den Anprallschutz und die Abgaben des Mehrwertausgleichs von Erstellungskosten für die Wohnteile abgezogen werden. Zudem hat die Neuverteilung der Punkte gemäss Ziffer 2 Folgen für die Limiten der Erstellungs- und Gesamtinvestitionskosten. Diese sind ebenfalls mit der kantonalen Fachstelle Wohnbauförderung abgesprochen. Insgesamt hält das Amt für Hochbauten fest, dass das Projekt durch seine anspruchsvollen Rahmenbedingungen zwar verteuert wird, aber in sich gut gelöst sei und, wie nachstehend erläutert wird, die Baukostenlimiten eingehalten werden.

a) Erstellungskosten

Die zulässigen Erstellungskosten betragen mit einem Punktetotal von 451,5 einschliesslich dem Minergie-Zuschlag (5 Prozent) Fr. 20 100 780.–. Die Kosten betragen gemäss Kostenvoranschlag und den erwähnten Abzügen bzw. Abgrenzungen Fr. 19 995 062.–. Sie liegen demnach unter dem höchstzulässigen Höchstwert der pauschalierten Erstellungskosten (§ 6 b Abs. 2 WBFV).

b) Gesamtinvestitionskosten

Die zulässigen pauschalierten Gesamtinvestitionskosten betragen Fr. 24 615 780.–. Die effektiven Kosten betragen Fr. 24 000 996.–. Dieser Wert kommt somit unter die Limite der zulässigen pauschalierten Gesamtinvestitionskosten (§ 6 b Abs. 1 WBFV) zu liegen.

4. Beitrag aus der Wohnbauaktion 2005

Am 21. Mai 2006 haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich für die Wohnbauaktion 2005 einen Rahmenkredit über 30 Millionen Franken für die Förderung des gemeinnützigen genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaus sowie zur Wohneigentumsförderung bewilligt (GR Nr. 2005/186). Davon stehen unter Berücksichtigung der bisher gesprochenen oder abgerechneten Unterstützungsleistungen noch Fr. 881 785.– zur Verfügung (Stichtag 1. Juni 2020). Das vorliegende Subventionsgesuch ist auf der Grundlage der per 1. Juni 2009 revidierten kantonalen Wohnbauförderungsverordnung sowie der Richtlinien zur Wohnbauaktion 2005 (Gemeinderatsbeschluss vom 16. November 2005) zu beurteilen. Die Vorgaben sind aufgrund der Prüfung des Büros für Wohnbauförderung erfüllt.

Das von der Genossenschaft Kalkbreite beantragte unverzinsliche Darlehen aus der Wohnbauaktion 2005 errechnet sich für die acht subventionierten Wohnungen 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	Darlehen / Wohnung (20 %)	Darlehen total
1	2	5,0	10,0	262 000	52 400	104 800
1½	1	5,5	5,5	288 200	57 640	57 640
2½	2	6,5	13,0	340 600	68 120	136 240
4½	1	9,5	9,5	497 800	99 560	99 560

5½	1	11,5	11,5	602 600	120 520	120 520
6½	1	13,5	13,5	707 400	141 480	141 480
Total	8		63,0			660 240

Das Darlehen in Höhe von insgesamt Fr. 660 240.– ist dem Konto Nr. (2000) 525111, Wohnbauaktion 2005, zu belasten. Die Laufzeit der unverzinslichen Darlehen beträgt 30 Jahre nach Auszahlung. Nach Ablauf dieser Frist sind die Darlehen innert zehn Jahren zurückzuzahlen.

5. Kapitalfolgekosten

Gemäss § 27 Abs. 1 und 3 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) müssen Darlehen mit festgelegtem Rückzahlungszeitpunkt nicht abgeschrieben werden. Vorliegend fallen für die Darlehen somit keine Abschreibungskosten an. Hingegen sind für Nettoinvestitionen in Höhe von Fr. 660 240.– Verzinsungskosten von rund Fr. 11 554.– auszuweisen (1,75 Prozent gemäss STRB Nr. 334/2019). Weitere Folgekosten oder -erträge gemäss § 15 Abs. 2 VGG fallen nicht an.

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 Höhe des städtischen Darlehens ausgegangen werden.

7. Verbilligungswirkung

Die Unterstützungsleistungen der Stadt und des Kantons kommen ausschliesslich den acht subventionierten Wohnungen zugute. Unter Anwendung des aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundesamts für Wohnungswesen von 1,25 Prozent bewirken die vorgängig aufgeführten Unterstützungsleistungen bei Nettomietzinsen von Fr. 830.– für 1½-Zimmer-Wohnungen und zu Fr. 2270.– für 6½-Zimmer-Wohnungen monatliche Verbilligungen von Fr. 120.– für die 1½-Zimmer-Wohnungen bis zu Fr. 328.– für die 6½-Zimmer-Wohnung.

8. Zuständigkeiten, Budgetnachweis

Gemäss Art. 9 Richtlinien 2005 (AS 842.181) entscheidet der Stadtrat über die Ausrichtung von Leistungen zur Vergünstigung von Wohnungen, die von gemeinnützigen Wohnbauträgern erworben oder renoviert werden, und über deren Höhe im Einzelfall. Entsprechend bedarf die Zusicherung der Unterstützungsleistung eines Stadtratsbeschlusses.

Eine erste Teilzahlung ist im Budget 2020 eingestellt. Die nach heutigem Kenntnisstand im Jahr 2023 zu leistende Schlusszahlung ist im Finanz- und Aufgabenplan (FAP) 2020–2023 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 2005 (AS 842.181);
- 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 Genossenschaft Kalkbreite wird für das Neubauvorhaben Zollhaus für acht subventionierte Wohnungen ein unverzinsliches Darlehen aus der Wohnbauaktion 2005 von insgesamt Fr. 660 240.– gewährt.
2. Der Beitrag gemäss Ziffer 1 wird dem Konto Nr. (2000) 525111, Wohnbauaktion 2005, 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, den städtischen Delegierten im Vorstand Stephan Jack (Versand durch Liegenschaften Stadt Zürich), die Genossenschaft Kalkbreite, Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich, und das kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti