

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 13. Januar 2021

34.

Finanzdepartement, Liegenschaften Stadt Zürich, Wohnsiedlung Hornbach, Beitrag aus Wohnbauaktion 2017

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Für das Neubauvorhaben Wohnsiedlung Hornbach ist gemäss Kostenvoranschlag mit einem Investitionsvolumen von rund 90,2 Millionen Franken (inklusive Landkosten, ohne Unvorhergesehenes) zu rechnen. Zur Verbilligung der Mietzinse ist der Liegenschaften Stadt Zürich aus der Wohnbauaktion 2017 für 41 der neu entstehenden 125 Wohnungen ein Beitrag von Fr. 3 972 960.– zu gewähren.

2. Ausgangslage, Bauvorhaben, Subventionsgesuch

Liegenschaften Stadt Zürich realisiert im Geviert der Baurstrasse 2–6, Bellerivestrasse 145/147, Hornbachstrasse 22–30 und Dufourstrasse 160 (RI5539, 4080 m² und RI5550, 5482 m²) einen Neubau (GR Nr. 2014/233). Der Baubeginn war im Juni 2018, der Bezug ist per Frühling 2021 geplant.

Für 41 der insgesamt 125 Wohnungen ersucht Liegenschaften Stadt Zürich um Unterstützungsleistungen zur Verbilligung der Mietzinse aus der Wohnbauaktion 2017 sowie entsprechende Subventionsleistungen des Kantons.

Die 1½-Zimmer-Wohnungen unterschreiten die Mindestflächenanforderungen. Die Punkte für diese als Studios geplante Wohnungen werden deshalb reduziert. Für die beiden Cluster-Wohnungen werden hingegen die Punkte gemäss Antrag Liegenschaften Stadt Zürich erhöht.

Der Wohnungsmix und die Punkteverteilung gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) sind in folgender Tabelle ersichtlich:

Wohnung	Total Anzahl	Punkte	Total Punkte gem. WBFV	davon subventioniert	Punkte	Total Punkte gem. WBFV subventioniert
1½	5	5,0	25,0	2	5,0	10,0
2	2	6,0	12,0			
2½	8	6,5	52,0	4	6,5	26,0
3	2	7,5	15,0			
3½	25	8,0	200,0	8	8,0	64,0
4	4	9,0	36,0	1	9,0	9,0
4½	60	9,5	570,0	18	9,5	171,0
5½	17	11,5	195,5	8	11,5	92,0
Cluster 1	1	42,5	42,5			
Cluster 1	1	31,5	31,5			
Total	125		1179,5	41		372,0

Zusätzlich wird Raum für eine Kindertagesstätte, einen Hort und einen Werkhof geschaffen sowie 23 Dienstleistungs- und Gewerbeflächen realisiert.

3. Kosten

Gemäss § 6 a ff. WBFV werden Neubauvorhaben unterstützt, wenn die Erstellungskosten Fr. 43 100.– pro Punkt nicht überschreiten und wenn die gesamten Investitionskosten Fr. 53 400.– pro Punkt nicht überschreiten (Indexstand 2015 aufgrund des Kostenvoranschlags vom 29. September 2015).

a) Erstellungskosten

Die zulässigen Erstellungskosten betragen bei einem Punktetotal von 1179,5 einschliesslich dem Energie-Zuschlags (5 Prozent) Fr. 53 378 273.–. Die Kosten betragen Fr. 53 758 000.–. Sie liegen demnach knapp (0,71 Prozent) über dem zulässigen Höchstwert der pauschalierten Erstellungskosten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (§ 6 b Abs. 2 WBFV).

b) Gesamtinvestitionskosten

Die zulässigen pauschalierten Gesamtinvestitionskosten betragen Fr. 95 023 123.–. Die effektiven Kosten betragen Fr. 90 179 000.– und liegen somit deutlich innerhalb der zulässigen Limiten der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten (§ 6 b Abs. 1 WBFV).

Gemäss Art. 6 Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 (AS 842.191), die gemäss Art. 1 Richtlinien zur Wohnbauaktion 2017 auch für die Wohnbauaktion 2017 gelten, ist der Stadtrat ermächtigt, aus besonderen Gründen die Überschreitung der anrechenbaren Investitionskosten, die sich aus den Erstellungskosten und den Landkosten zusammensetzen, nach geltenden kantonalen Ansätzen bis zu zehn Prozent zu bewilligen. Diese Ausnahmeregelung soll im vorliegenden Fall aufgrund der nur knappen Überschreitung der Erstellungskosten in Abweichung von § 6a Abs. 1 lit. a WBFV zur Anwendung gelangen.

Ziel der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten sind bezahl- und subventionierbare Mieten. Deshalb kann das Gesuch trotz der marginalen Überschreitung der Erstellungskosten als positiv beurteilt werden. Die Limitierung der Erstellungskosten soll ein zu grosszügiges Bauen und eine unzulässige Aufwertung des Landwerts verhindern. Dies liegt hier beides nicht vor: Die Überschreitung der Erstellungskosten ist den Anpassungen des Punktetotals aufgrund der Studios und Cluster-Wohnungen geschuldet und der Landwert ist nach den Richtlinien '65 gerechnet.

Da das Bauprojekt vom Amt für Hochbauten (AHB) eng begleitet wurde und die zur Prüfung der für die Subventionsleistung relevanten baulichen Fragen von der Fachstelle «Gemeinnütziges Wohnen» direkt betrachtet wurden, ist das AHB nicht zu einem konkreten Prüfbericht aufgefordert worden.

4. Beitrag aus der Wohnbauaktion 2017

Am 21. Mai 2017 haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich für die Wohnbauaktion 2017 einem Rahmenkredit von 90 Millionen Franken für die Förderung des gemeinnützigen genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaus zugestimmt (GR Nr. 2016/283). Davon stehen unter Berücksichtigung der bisher gesprochenen oder abgerechneten Unterstützungsleistungen noch Fr. 46 657 990.– zur Verfügung (Stichtag: 1. Januar 2021). Das vorliegende Subventionsgesuch von Liegenschaften Stadt Zürich ist auf der Grundlage der per 1. Juni 2009 revidierten kantonalen Wohnbauförderungsverordnung sowie der Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 (Richtlinien 2011, AS 842.191), zu beurteilen. Die Vorgaben sind aufgrund der Prüfung des Büros für Wohnbauförderung als erfüllt zu betrachten.

Die beantragte Unterstützungsleistung aus der Wohnbauaktion 2017 errechnet sich für die 41 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	Beitrag / Wohnung (20 %)	Beitrag Total Fr.
1½	2	5,0	10,0	267 000	53 400	106 800
2½	4	6,5	26,0	347 100	69 420	277 680
3½	8	8,0	64,0	427 200	85 440	683 520
4	1	9,0	9,0	480 600	96 120	96 120
4½	18	9,5	171,0	507 300	101 460	1 826 280
5½	8	11,5	92,0	614 100	122 820	982 560
Total	41		372,0			3 972 960

Der Beitrag in Höhe von insgesamt Fr. 3 972 960.– ist dem Konto Nr. (2000) 563111 (Wohnbauaktion 2017) zu belasten.

5. Kapitalfolgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten setzen sich folgendermassen zusammen:

(Netto-)Investition von Fr. 3 972 960.–	in Fr.
Kapitalfolgekosten:	
Verzinsung 1,75 % (Stand 5.11.2020)	69 527
Abschreibungen (Abschreibungsdauer 33 Jahre)	120 393
Total	189 920

Es entstehen keine weiteren Folgekosten und -erträge.

6. Unterstützungsleistung des Kantons

Das von Liegenschaften Stadt Zürich 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.

Da der kantonale Beitrag formell noch nicht zugesichert ist und die Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 vorsehen, dass die Leistungen der Stadt in der Regel nur gewährt werden, sofern auch die einschlägigen kantonalen Vorschriften eingehalten sind (Art. 1 Richtlinien 2017 i. V. m. Art. 3 Richtlinien 2011), erfolgt die vorliegende Zusicherung unter dem Vorbehalt der abschliessenden Gesuchsbeurteilung durch den Kanton. Dies bedeutet, dass der Beitrag je nach Entscheid des Kantons allenfalls nochmals angepasst werden muss. Anpassungen können auch aufgrund von Feststellungen bei der Prüfung der Schlussabrechnung notwendig werden.

7. Verbilligungswirkung

Die Unterstützungsleistungen der Stadt und des Kantons kommen ausschliesslich den 41 subventionierten Wohnungen zugute. Unter Anwendung des aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundesamts für Wohnungswesen von 1,25 Prozent bewirken die vorgängig aufgeführten Unterstützungsleistungen monatliche Verbilligungen von Fr. 111.– für die 1-Zimmer-Wohnung bis zu Fr. 256.– für die 5½ -Zimmer-Wohnung.

Wohnungsgrössen	Mietzins, im Durchschnitt, freitragend	Verbilligungswirkung	Mietzins, subventioniert
1	859	111	748
2½	1 319	145	1 174
3½	1 475	178	1 297
4	1 573	200	1 373
4½	1 660	211	1 449
5½	1 822	256	1 566

8. Zuständigkeiten, Budgetnachweis

Gemäss Art. 1 Richtlinien zur Wohnbauaktion 2017 (AS 842.201) i. V. m. 9 Richtlinien zur Wohnbauaktion zur Wohnbauaktion 2011 (AS 842.191) entscheidet der Stadtrat über die Ausrichtung von Leistungen und deren Höhe.

Eine erste Teilzahlung ist im Budget 2020 eingestellt. Die nach heutigem Kenntnisstand im Jahr 2023 zu leistende Schlusszahlung ist im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 vorgemerkt.

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Liegenschaften Stadt Zürich wird für das Neubauvorhaben Hornbach für 41 subventionierte Wohnungen ein Beitrag aus der Wohnbauaktion 2017 von insgesamt Fr. 3 972 960.– gewährt.
2. Der Beitrag wird unter dem Vorbehalt einer entsprechenden Beurteilung des Gesuchs durch die kantonale Fachstelle für Wohnbauförderung gewährt. Anpassungen bei einer anderen Beurteilung durch diese Stelle bzw. aufgrund von Feststellungen bei der Prüfung der Schlussabrechnung sind vorbehalten.
3. Die Ausgabe ist wie folgt zu verbuchen:
Konto (2000) 563111, Wohnbauaktion 2017: Beiträge zur Verbilligung von Mietzinsen in Wohnsiedlungen der Stadt und der öffentlich-rechtlichen Stiftungen
5620 00 000 Investitionsbeiträge an Gemeinden und Zweckverbände
Innenauftrag Nr. 2000563111
4. Die Fachstelle «Gemeinnütziges Wohnen» wird eingeladen, den Antrag für einen entsprechenden Beitrag des Kantons bei der kantonalen Fachstelle für Wohnbauförderung zu unterstützen.

5. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, Statistik Stadt Zürich, die Finanzverwaltung, Liegenschaften Stadt Zürich, die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen, das Amt für Hochbauten und das Kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti