



Beschluss des Stadtrats

vom 10. November 2021

Nr. 1129/2021

Finanzdepartement, Wohnbauaktion 2017, Gewährung eines Beitrags an Liegenschaften Stadt Zürich für das Neubauvorhaben der Wohnsiedlung «Leutschenbach» in Zürich-Seebach

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Für das Neubauvorhaben Wohnsiedlung «Leutschenbach» ist gemäss Kostenvoranschlag mit einem Investitionsvolumen von rund 186,3 Millionen Franken zu rechnen. Zur Verbilligung der Mietzinse ist der Liegenschaften Stadt Zürich aus der Wohnbauaktion 2017 für 127 der neu entstehenden 369 Wohnungen ein Beitrag von Fr. 11 255 520.– zu gewähren.

2. Ausgangslage, Bauvorhaben, Subventionsgesuch

Liegenschaften Stadt Zürich realisiert in Zürich-Seebach im Geviert Leutschenbachstrasse 70–112, Kurt-Früh-Weg 2–6 und Riedgrabenweg 200–210 (SE6772/SE6660, 21 433m²) einen Neubau mit zwei sieben- und neunstöckigen Mehrfamilienhäusern, die mit vier Kindergärten und Räumen für Dienstleistungen und Gewerbe ergänzt werden. Der Vorplatz zur Leutschenbachstrasse wird mit Bäumen und Sitzelementen neugestaltet. Im Innenhof ist ein durchgehender Plattenweg mit kleineren Aufenthaltsbereichen geplant. Für die Tiefgarage wird ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet, das eine Reduktion der gesetzlichen Pflichtparkplätze für Autos der Bewohnerinnen und Bewohner um rund 40 Prozent bzw. 120 Parkplätzen vorsieht. Die Parkplätze für Besucherinnen und Besucher als auch das Gewerbe sind nicht betroffen. Überdachte Veloabstellplätze werden im Innenhof, bei den Hauseingängen und in einer zentralen Veloeinstellhalle angeboten.

Der Baubeginn war Anfang 2021, der Bezug ist per Ende 2023 geplant. Die Gemeinde hat dem Projekt (GR Nr. 2018/273) am 19. Mai 2019 zugestimmt.

Für 127 der insgesamt 369 Wohnungen werden Unterstützungsleistungen aus der Wohnbauaktion 2017 zur Verbilligung der Mietzinse sowie entsprechende Subventionsleistungen des Kantons beantragt. In der Wohnsiedlung Leutschenbach wird Wohnraum für voraussichtlich über 960 Personen geschaffen. Davon werden mindestens 310 Personen in den subventionierten Wohnungen leben.

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
2	44	6,0	264,0	15	6,0	90,0
3	88	7,5	660,0	29	7,5	217,5



2/5

3½	25	8,0	200,0	7	8,0	56,0
4	138	9,0	1242,0	57	9,0	513,0
4½	38	9,5	361,0	11	9,5	104,5
5	2	10,5	21,0	1	10,5	10,5
5½	18	11,5	207,0	5	11,5	57,5
6	6	12,5	75,0	2	12,5	25,0
6½	1	13,5	13,5			
6-WG	7	18,0	126,0			
13-Cluster	2	39,0	78,0			
Total	369		3247,5	127		1074,0

3. Kosten

Gemäss § 6 a ff. WBFV werden Neubauvorhaben unterstützt, wenn diese Erstellungskosten von Fr. 42 400.– pro Punkt und die gesamten Investitionskosten von Fr. 52 400.– pro Punkt nicht überschreiten (Indexstand 2017, Basis Kostenvoranschlag vom 15. September 2017).

Die zulässigen Erstellungskosten für den Wohnteil betragen bei einem Punktetotal von 3247,5 einschliesslich des Minergie-Zuschlags (5 Prozent) Fr. 144 578 700.–. Die Kosten gemäss Kostenvoranschlag vom 15. September 2017 betragen Fr. 136 962 700.–. Sie liegen demnach unter dem zulässigen Höchstwert der pauschalierten Erstellungskosten gemäss WBFV (§ 6 b Abs. 2).

Die zulässigen pauschalierten Gesamtinvestitionskosten betragen Fr. 197 406 000.–. Die effektiven Kosten betragen Fr. 186 270 000.– und liegen somit innerhalb der zulässigen Limiten der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten (§ 6 Abs. 1 WBFV).

Die Kosten werden somit insgesamt eingehalten, wie nachfolgende Tabelle zeigt:

	Kosten gemäss KV (Fr.)	Kosten gemäss WBFV (Index 1.7.2017) (Fr.)
Erstellungskosten (nur Wohnen)	136 962 700	144 578 700
Erstellungskosten (Nichtwohnen)	20 352 300	20 352 300
Erstellungskosten, total	157 315 000	164 931 000
Landwert, Grundstückskosten	28 955 000	32 475 000
Gesamtinvestitionskosten	186 270 000	197 406 000

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 einen Rahmenkredit über 90 Millionen Franken für die Förderung des gemeinnützigen genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaus bewilligt (GR Nr. 2016/283). Davon stehen



3/5

unter Berücksichtigung der bisher gesprochenen oder abgerechneten Unterstützungsleistungen noch Fr. 42 685 030.– zur Verfügung (Stichtag: 1. September 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), die auch für die Wohnbauaktion 2017 gelten, zu beurteilen. Die Vorgaben sind aufgrund der Prüfung der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen als erfüllt zu betrachten.

Die beantragte Unterstützungsleistung aus der Wohnbauaktion 2017 errechnet sich für die 127 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	Pauschalierte Investitionskosten / Wohnung (Fr.)	Beitrag / Wohnung (20 % der pauschalierten Investitionskosten) (Fr.)	Beitrag total (Fr.)
2	15	6,0	90,0	314 400	62 880	943 200
3	29	7,5	217,5	393 000	78 600	2 279 400
3½	7	8,0	56,0	419 200	83 840	586 880
4	57	9,0	513,0	471 600	94 320	5 376 240
4½	11	9,5	104,5	497 800	99 560	1 095 160
5	1	10,5	10,5	550 200	110 040	110 040
5½	5	11,5	57,5	602 600	120 520	602 600
6	2	12,5	25,0	655 000	131 000	262 000
Total	127		1074,0			11 255 520

Der Beitrag von insgesamt Fr. 11 255 520.– ist dem Konto Nr. (2000) 563111 (Wohnbauaktion 2017) zu belasten.

5. Kapitalfolgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten setzen sich folgendermassen zusammen:

(Netto-)Investitionskosten von Fr. 11 255 520.–	in Fr.
Kapitalfolgekosten: Verzinsung 1,625 % (Stand 1.6.2021) Abschreibungen (Abschreibungsdauer 33 Jahre)	182 902 341 076
Betriebliche Folgekosten (keine)	0
Indirekte Folgekosten (keine)	0
Folgeerträge (keine)	0
Gesamtinvestitionskosten	523 979



6. Unterstützungsleistungen 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. 3 Richtlinien 2011), erfolgt die vorliegende Zusicherung unter dem Vorbehalt der abschliessenden Gesuchbeurteilung 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 des Kantons kommen ausschliesslich den 127 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. 131.– für die 2-Zimmer-Wohnungen bis zu Fr. 273.– für die 6-Zimmer-Wohnung.

Wohnung	Netto-Mietzins, freitragend (Fr.)	Verbilligungswirkung (Fr.)	Netto-Mietzins, subventioniert (Fr.)
2	1080	131	949
3	1260	164	1069
3½	1350	175	1175
4	1450	197	1253
4½	1510	207	1303
5	1620	229	1391
5½	1650	251	1399
6	1800	273	1527

8. Zuständigkeiten, Budgetnachweis

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

Eine erste Teilzahlung ist im Budget 2021 eingestellt. Die nach heutigem Kenntnisstand im Jahr 2025 zu leistende Schlusszahlung ist im Finanz- und Aufgabenplan (FAP) 2022–2025 vorgemerkt.



5/5

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Liegenschaften Stadt Zürich wird für das Neubauvorhaben Wohnsiedlung «Leutschenbach» für 127 subventionierte Wohnungen ein Beitrag aus der Wohnbauaktion 2017 von Fr. 11 255 520.– 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 wird dem Konto-Nr. (2000) 563111 (Wohnbauaktion 2017) belastet.
4. Die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen wird beauftragt, den Antrag für eine entsprechende Subventionierung bei der kantonalen Fachstelle Wohnbauförderung zu unterstützen.
5. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, Statistik Stadt Zürich, die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen, die Finanzverwaltung, Liegenschaften Stadt Zürich, das Amt für Hochbauten und das Kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti