



Beschluss des Stadtrats

vom 10. November 2021

Nr. 1130/2021

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

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Für das Neubauvorhaben Wohnsiedlung «Eichrain» ist gemäss Kostenvoranschlag mit einem Investitionsvolumen von rund 62,3 Millionen Franken zu rechnen. Zur Verbilligung der Mietzinse ist der Liegenschaften Stadt Zürich aus der Wohnbauaktion 2017 für 43 der neu entstehenden 128 Wohnungen ein Beitrag von Fr. 3 835 860.– zu gewähren.

2. Ausgangslage, Bauvorhaben, Subventionsgesuch

Liegenschaften Stadt Zürich realisiert in Zürich-Seebach an der Ecke Glattal-/Birchstrasse (SE6107 / SE6050, 14 842m²) einen Neubau mit zwei Mehrfamilienhäusern, die mit einem Doppelkindergarten im Erdgeschoss ergänzt werden. Die Häuser grenzen direkt an ein städtisches Alterszentrum und bilden zusammen mit der Tiefgarage mit 73 Parkplätzen und dem gemeinsamen Aussenbereich ein Ensemble. Der Baubeginn war im November 2019, der Bezug ist per Frühling 2023 geplant. Die Gemeinde hat dem Projekt (GR Nr. 2018/188) am 10. Februar 2019 zugestimmt.

Für 43 der insgesamt 128 Wohnungen beantragt Liegenschaften Stadt Zürich Unterstützungsleistungen aus der Wohnbauaktion 2017 zur Verbilligung der Mietzinse sowie entsprechende Subventionsleistungen des Kantons. In der Wohnsiedlung Eichrain wird Wohnraum für voraussichtlich über 360 Personen geschaffen. Davon werden mindestens 100 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
2½	26	6,5	169,0	9	6,5	58,5
3½	38	8,0	304,0	13	8,0	104,0
4½	57	9,5	541,5	19	9,5	180,5
5½	7	11,5	80,5	2	11,5	23,0
Total	128		1095,0	43		366,0

Aufgrund der stetig steigenden Zahl der Kindergarten- und Schulkinder im Quartier Seebach soll in der Wohnsiedlung zudem ein Doppelkindergarten mit Betreuung eingebaut werden.



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 5. März 2018).

Die zulässigen Erstellungskosten für den Wohnteil betragen bei einem Punktetotal von 1095,0 einschliesslich des Minergie-Zuschlags (5 Prozent) Fr. 48 749 400.–. Die Kosten gemäss Kostenvoranschlag 5. März 2018 betragen Fr. 47 105 945.–. Sie liegen demnach unter dem zulässigen Höchstwert der pauschalierten Erstellungskosten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (§ 6 b Abs. 2 WBFV).

Die zulässigen pauschalierten Gesamtinvestitionskosten betragen Fr. 66 503 600.–. Die effektiven Kosten betragen Fr. 62 262 447.– und liegen somit deutlich innerhalb der zulässigen Limiten der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten (§ 6 b 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)	47 105 945	48 749 400
Erstellungskosten (Nichtwohnen)	6 804 200	6 804 200
Erstellungskosten, total	53 910 145	55 553 600
Landwert, Grundstückskosten	8 177 000	10 950 000
Gesamtinvestitionskosten	62 262 447	66 503 600

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 Mio. 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. 42 685 030.– zur Verfügung (Stichtag: 1. Juni 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 43 subventionierten Wohnungen nach dem Grundsatz von § 7 WBFV, demzufolge Darlehen bzw. Beiträge für Neubauvorhaben höchstens 20 Prozent der pauschalierten Investitionskosten betragen:



3/4

Wohnung	Anzahl	Punkte	Total Punkte	Pauschalierte Investitionskosten / Wohnung (Fr.)	Beitrag / Wohnung (20% der pauschalierten Investitionskosten) (Fr.)	Beitrag total (Fr.)
2½	9	6,5	58,5	340 600	68 120	613 080
3½	13	8,0	104,0	419 200	83 840	1 089 920
4½	19	9,5	180,5	497 800	99 560	1 891 640
5½	2	11,5	23,0	602 600	120 520	241 040
Total	43		366,0			3 835 680

Der Beitrag von insgesamt Fr. 3 835 680.– 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)	62 330
Abschreibungen (Abschreibungsdauer 33 Jahre)	116 233
Betriebliche Folgekosten (keine)	0
Indirekte Folgekosten (keine)	0
Folgeerträge (keine)	0
Gesamtinvestitionskosten	178 563

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 und des Kantons kommen ausschliesslich den 43 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. 142.– für die 2½-Zimmer-Wohnungen bis zu Fr. 251.– für die 5½-Zimmer-Wohnung.



4/4

Wohnung	Netto-Mietzins, freitragend (Fr.)	Verbilligungswir- kung (Fr.)	Netto-Mietzins, sub- ventioniert (Fr.)
2½	1120	142	978
3½	1360	175	1185
4½	1520	207	1313
5½	1710	251	1459

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 2022–2025 vorge-merkt.

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Liegenschaften Stadt Zürich wird für das Neubauvorhaben Wohnsiedlung «Eichrain» für 43 subventionierte Wohnungen ein Beitrag aus der Wohnbauaktion 2017 von insgesamt Fr. 3 835 680.– bewilligt.
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