



Richtlinien zur Wohnbauaktion 1980

Gemeinderatsbeschluss vom 3. Juni 1981¹
mit Änderung vom 3. April 1985

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Diese Richtlinien gelten für die Verwendung der von der Gemeinde im Rahmen der Wohnbauaktion 1980 bewilligten Mittel für die Verbilligung der Mietzinse von 1 200 Neubauwohnungen, die durch gemeinnützige Dritte erstellt werden.

Art. 2 Verbilligungsleistungen dürfen nur Dritten gewährt werden, die Gewähr dafür bieten, dass die unterstützten Wohnungen dauernd zum Selbstkostenpreis abgegeben werden. Unterstützte juristische Personen sollen ausserdem ihren Sitz in Zürich haben.

Art. 3 Verbilligungsleistungen dürfen nur an Bauvorhaben ausgerichtet werden, die den städtebaulichen, planerischen, architektonischen und soziologischen Anforderungen genügen, energiesparend und umweltschonend sind, annehmbare Erstellungskosten aufweisen und hinsichtlich der Finanzierung gesichert sind.

Art. 4 An Bauvorhaben ausserhalb der Stadt dürfen keine Verbilligungsbeiträge gewährt werden.

Art. 5 Die Ausrichtung von Verbilligungsleistungen kann davon abhängig gemacht werden, dass eine angemessene Zahl der unterstützten Wohnungen an Betagte, Invalide oder andere auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Mietbewerber wie alleinstehende Mütter abgegeben wird.

Art. 6 Gesuche um Ausrichtung von Verbilligungsleistungen sind an das Finanzamt zu richten, das sie im Einvernehmen mit dem Bauamt II und den Industriellen Betrieben prüft.²

Art. 7 Der Stadtrat entscheidet im Rahmen dieser Richtlinien über die Ausrichtung von Verbilligungsleistungen und deren Höhe im Einzelfall.

¹ AS 37, 413; 38, 449.

² Fassung gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 3. April 1985, in Kraft gesetzt auf den 1. März 1985.

Art. 8 Die erstmalige Festsetzung und jede spätere Veränderung der Mietzinse der unterstützten Wohnungen bedarf der Zustimmung des Finanzvorstandes.

Art. 9 Dem Büro für Notwohnungen müssen auf Verlangen höchstens 10 % der unterstützten Wohnungen auf Stadtgebiet zur Verfügung gestellt werden. Der Bauherr ist berechtigt, statt dessen andere Wohnungen in Zürich aus seinem Besitz abzugeben.

Art. 10 Die unterstützten Wohnungen sind gut instand zu halten.

Art. 11 Empfänger der Unterstützung sind verpflichtet, dem Finanzamt die Überwachung der Einhaltung der Subventionsbedingungen soweit wie möglich zu erleichtern. Insbesondere steht den städtischen Organen das Recht zu, die in Frage stehenden Liegenschaften und Wohnungen zu betreten und Einsicht in die Akten zu nehmen.

Art. 12 Für alle subventionierten Wohnungen gelten, soweit diese Richtlinien keine abweichende Bestimmung enthalten, die Ausführungsbestimmungen über die Anmerkung von Eigentumsbeschränkungen in Bezug auf die mit Gemeindehilfe erstellten Wohngebäude vom 27. August 1943/29. Mai 1959 und das Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen vom 17. August 1967 einschliesslich allfälliger späterer Änderungen dieser Erlasse. Wird einer dieser Erlasse durch einen neuen ersetzt, gilt dieser für alle unterstützten Wohnungen.

B. Besondere Bestimmungen über die Unterstützungsleistungen für die verschiedenen Wohnbaukategorien

Art. 13 Der von der Gemeinde bewilligte Gesamtkredit von höchstens 33 Millionen Franken für zinslose Darlehen teilt sich auf die verschiedenen Wohnbaukategorien wie folgt auf:

- a. Sozialer Wohnungsbau 10,5 Millionen Franken für rund 300 Wohnungen;
- b. Sozialer Alterswohnungsbau 7,5 Millionen Franken für rund 400 Wohnungen;
- c. Allgemeiner Wohnungsbau 11,0 Millionen Franken für rund 300 Wohnungen;
- d. Allgemeiner Alterswohnungsbau 4,0 Millionen Franken für rund 200 Wohnungen.

Der Gemeinderat kann die Kreditverteilung und die Anzahl der auf die verschiedenen Kategorien entfallenden Wohnungen durch besonderen Beschluss veränderten Bedürfnissen anpassen.

Art. 14 Die zinslosen Darlehen sind so zu bemessen, dass die Anfangsmietzinse im Mittel um 10 %, jedoch mindestens um 8 und höchstens 12 %, verbilligt werden. Sie werden für Wohnungen im sozialen und allgemeinen Wohnungsbau während 30 Jahren, für Wohnungen im sozialen und allgemeinen Alterswohnungsbau während 40 Jahren gewährt. Nach Ablauf dieser Fristen sind die Darlehen zu marktüblichen Bedingungen zu verzinsen und innert 10 Jahren zurückzuzahlen.

Art. 15 Die zulässigen Baukosten ohne Land dürfen in allen vier Wohnbaukategorien die Ansätze des Kantons Zürich für den sozialen Wohnungsbau bzw. sozialen Alterswohnungsbau nicht übersteigen. Der Stadtrat ist jedoch ermächtigt, aus besondern Gründen Überschreitungen bis zu 10 % zu bewilligen.

Art. 16 Neben den zinslosen Darlehen können Mietzinszuschüsse aus dem Zweckerhaltungs-Fonds gewährt werden, der nach Massgabe des Zweckerhaltungs-Reglementes durch Mehrzinsleistungen von Mietern subventionierter Wohnungen geäufnet wird. Solche Mietzinszuschüsse werden jedoch nur gewährt, soweit die angestrebte Verbilligungswirkung nicht bereits durch die zinslosen städtischen Darlehen in Verbindung mit den erhältlichen Subventionen von Bund und Kanton Zürich erreicht werden kann. Der Stadtrat ist ermächtigt, von den in den Art. 17 bis 20 angeführten Richtwerten für die Gesamtverbilligung in begründeten Fällen um höchstens 10 % abzuweichen.

Art. 17 Die Mietzinszuschüsse im sozialen Wohnungsbau sind so zu bemessen, dass eine Gesamtverbilligung der Anfangsmietzinse von 30 % erreicht wird. Nach 10 Jahren ist die Verbilligungswirkung auf 20 bis 24 %, nach 20 Jahren auf 14 bis 18 % zu senken.

Art. 18 Die Mietzinszuschüsse im sozialen Alterswohnungsbau sind so zu bemessen, dass eine Gesamtverbilligung der Anfangsmietzinse von 50 bis 55 % für 1- oder 1½-Zimmerwohnungen und von 40 bis 50 % für 2- oder 2½-Zimmerwohnungen erreicht wird. Nach 20 Jahren darf diese Verbilligungswirkung auf die Hälfte, nach 30 Jahren auf durchschnittlich rund einen Drittel reduziert werden.

Art. 19 Die Mietzinszuschüsse im allgemeinen Wohnungsbau sind so zu bemessen, dass die Gesamtverbilligung der Anfangsmietzinse 18 % erreicht. Nach 10 Jahren ist die Verbilligungswirkung auf 14 % zu senken, nach 20 Jahren fallen die Mietzinszuschüsse weg. Für Wohnungen, an deren Unterstützung sich der Kanton von Anfang an beteiligt, werden keine Mietzinszuschüsse gewährt.

Art. 20 Die Mietzinszuschüsse im allgemeinen Alterswohnungsbau sind so zu bemessen, dass eine Gesamtverbilligung der Anfangsmietzinse von 20 % erreicht wird. Nach 20 Jahren ist die Verbilligungswirkung auf 15 % zu reduzieren, nach 30 Jahren fallen die Mietzinszuschüsse weg. Für diese Wohnbaukategorie gelten im Übrigen die Bestimmungen des Gemeinderates über die Förderung des Baues von Kleinwohnungen mit mittleren Einkommen vom 5. Juli 1961/9. November 1966/17. März 1971.

Art. 21 Die unterstützten Neubauwohnungen sollen während 30 Jahren ihrem ursprünglichen Zweck erhalten bleiben. Die Überführung von Wohnungen des sozialen (Alters-)Wohnungsbaues in Wohnungen des allgemeinen (Alters-)Wohnungsbaues ist jedoch bereits nach 20 Jahren unter entsprechender Anpassung der Verbilligungsleistungen möglich. Der Finanzvorstand kann ausnahmsweise vorzeitige Überführungen in eine andere Wohnbaukategorie, auch den freitragenden Wohnungsbau, bewilligen.

C. Schlussbestimmungen

Art. 22 Diese Richtlinien erlangen nur Geltung, wenn die Gemeinde der Vorlage Wohnbauaktion 1980 zustimmt. In diesem Fall treten sie auf denselben Zeitpunkt wie der Gemeindebeschluss in Kraft.³

Art. 23 Mietzinszuschüsse im Sinne der Art. 16 bis 21 dieser Richtlinien können auch für die zusätzliche Verbilligung von Wohnungen gewährt werden, deren Unterstützung in erster Linie noch aus Restkrediten der Wohnbauaktion 1972 erfolgt.

Art. 24 Die Ziffern 3 und 5 der Bestimmungen über die Förderung des Baues von Kleinwohnungen für Betagte mit mittleren Einkommen vom 5. Juli 1961/9. November 1966/17. März 1971⁴ werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinien aufgehoben.

³ 27. September 1981.

⁴ BS 2, 45.