



Richtlinien zur Wohnbauaktion 1995

Gemeinderatsbeschluss vom 29. November 1995¹

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Diese Richtlinien gelten für die Verwendung der von der Gemeinde im Rahmen der Wohnbauaktion 1995 bewilligten Mittel für die Verbilligung der Mietzinse für Wohnungen, die von der Stadt, den öffentlich-rechtlichen Stiftungen Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien und Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich und Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) sowie durch gemeinnützige Dritte erstellt oder renoviert werden.

Geltungsbereich

An Bau- und Renovationsvorhaben ausserhalb der Stadt werden keine Verbilligungsleistungen gewährt.

Art. 2 Die unterstützten Wohnungen dürfen nur zum Selbstkostenpreis abgegeben werden. Vorbehalten bleiben allfällige Solidaritätsbeiträge.

Inhalt des Subventionsverhältnisses

Der Empfänger der Unterstützungsleistungen soll seinen Sitz in der Stadt Zürich haben.

Die Statuten der Empfänger von zinslosen Darlehen müssen gewährleisten, dass

- a. die Mietpreise nach den Selbstkosten festgelegt werden,
- b. die Stadt Zürich im Vorstand oder Stiftungsrat vertreten ist,
- c. die Vorschriften der Stadt über die Rechnungsführung eingehalten werden,
- d. die mit städtischer Hilfe erstellten oder renovierten Häuser im Liquidationsfall zum Selbstkostenpreis auf die Stadt übergehen.

Ändert ein Subventionsempfänger während der Dauer des Subventionsverhältnisses seine Statuten ohne Wissen der Stadt, können die städtischen Leistungen mit sofortiger Wirkung zurückgefordert werden.

¹ AS 42, 134.

Geltung des kantonalen Rechts

Art. 3 Verbilligungsleistungen der Stadt werden in der Regel nur gewährt, sofern die einschlägigen Vorschriften von Bund und Kanton eingehalten sind. Sofern die Stadt allein Verbilligungsleistungen gewährt, gelten die Vorschriften des Kantons subsidiär.

Bauliche Anforderungen bei Neubauten

Art. 4 Bauvorhaben müssen eine gute städtebauliche und architektonische Qualität sowie einen hohen Wohnwert aufweisen. Sie müssen energiesparend und umweltschonend gestaltet sein und zeitgemässen soziologischen Anforderungen (z. B. Schaffung von Gemeinschaftsräumen und Betreuungsstätten, flexible Wohnungsmöglichkeiten) genügen. Die minimalen Wohnungs- und Zimmergrössen müssen den kantonalen Bestimmungen entsprechen.

Möglichst viele Wohnungen sollen hindernisfrei zugänglich sein und die Mindestanforderungen des «Behindertengerechten Bauens» (SIA S 521 500) erfüllen.

Alterswohnungen und Wohnungen für Behinderte müssen zusätzlich die erhöhten Anforderungen dieser Norm erfüllen.

In begründeten Fällen kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren.

Bauliche Anforderungen bei Renovationen

Art. 5 Renovationen werden unterstützt, sofern der Wohnkomfort der Wohnung verbessert wird, die Anforderungen für behindertengerechtes, energiesparendes und umweltschonendes Bauen wenn immer möglich erfüllt sind, mindestens die Hälfte der Erneuerungskosten wertvermehrende Investitionen darstellen und die gesamten Investitionskosten nicht höher sind als bei entsprechenden Neubauten.

Die Umwandlung von zu kleinen Familienwohnungen in grössere ist zu fördern.

Der Stadtrat kann von diesen Anforderungen abweichen, wenn die Wohnungen nach der Renovation gesamthaft eine gute bauliche Qualität aufweisen und preisgünstig sind.

Aufwendungen für Unterhalts- und Reparaturarbeiten gelten nicht als wertvermehrende Investitionsarbeiten.

Anrechenbare Investitionen

Art. 6 Die anrechenbaren Investitionskosten dürfen sowohl bei Neubauten als auch bei Renovationen die geltenden kantonalen Ansätze nicht übersteigen. Der Stadtrat ist jedoch ermächtigt, aus besonderen Gründen Überschreitungen bis zu 10 % zu bewilligen. Wo kantonale Ansätze fehlen, setzt der Stadtrat solche selber fest.

Art. 7 Verbilligungsleistungen bei Renovationen dürfen sowohl für subventionierte als auch für bisher nicht subventionierte Wohnungen ausgerichtet werden, sofern die unterstützten oder zu unterstützenden Wohnungen in die dem Verbilligungssatz entsprechende Wohnbaukategorie überführt werden und die übrigen gesetzlichen Bestimmungen erfüllt sind.

Verbilligungs-
leistungen bei
Renovationen

Art. 8 Gesuche um Ausrichtung von Verbilligungsleistungen sind an das Finanzamt zu richten, das sie im Einvernehmen mit dem Bauamt II und dem Energiebeauftragten prüft.

Subventions-
gesuch

Bezüglich der einzureichenden Unterlagen gelten die kantonalen Vorschriften.

Art. 9 Der Stadtrat entscheidet im Rahmen dieser Richtlinien und nach Massgabe der finanziellen Mittel über die Ausrichtung von Verbilligungsleistungen und deren Höhe im Einzelfall.

Subventions-
entscheid

Die Gesuchsteller sind verpflichtet, um die Zusatzverbilligungen des Bundes und die Unterstützungsleistungen des Kantons nachzusuchen. Werden diese Gesuche nicht gestellt, so entfällt jede städtische Unterstützung.

Art. 10 Die höchstzulässigen Mietzinse von staatlich unterstützten Wohnungen werden von der Direktion der Volkswirtschaft festgelegt.

Festsetzung
der Mietzinse

Sofern die Stadt allein Subventionen ausrichtet, bedarf die Mietzinsfestsetzung der Zustimmung des Finanzvorstandes bzw. der Vorsteherin des Finanzamtes.

Die Subventionsempfängerin informiert die Mieterinnen und Mieter über die Rechtsschutzmöglichkeiten betreffend Mietzinsfestsetzung.

Art. 11 Die Stadt kann einen Mindestanteil an Wohnungen für Personen über 60 Jahre, für Behinderte, Alleinerziehende und Ausländerinnen und Ausländer verlangen.

Wohnungs-
verteiler

Für Notwohnungen und weitere soziale Massnahmen auf dem Wohnungsmarkt müssen der Stadt auf Verlangen höchstens 10 % der unterstützten Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Die Bauherrin ist berechtigt, statt dessen andere Wohnungen in Zürich aus ihrem Besitz abzugeben.

Art. 12 Die unterstützten Wohnungen dürfen nur an Bewerberinnen und Bewerber abgegeben werden, welche den kantonalen² und städtischen³ Bezugsvorschriften entsprechen.

Vermietungs-
vorschriften

² Kantonale Wohnbauförderungsverordnung vom 14. November 1990.

³ Zweckerhaltungsreglement vom 1. April 1992 und allfällige spätere Änderungen.

Bei der Vermietung sind kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Behinderte und Betagte mit kleinerem Einkommen und Vermögen sowie weitere auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte zu bevorzugen.

Wo die Stadt allein Unterstützungsleistungen gewährt, legt der Stadtrat die städtischen Bezugsvorschriften fest.

Instandhaltungspflicht

Art. 13 Die unterstützten Wohnungen sind gut instand zu halten.

Überwachung der Subventionsbedingungen

Art. 14 Die Empfängerin der Unterstützung ist im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Zweckerhaltung der Wohnung verantwortlich. Sie ist verpflichtet, dem Finanzamt die Überwachung der Einhaltung der Subventionsbedingungen soweit wie möglich zu erleichtern. Insbesondere steht den zuständigen Organen das Recht zu, die notwendigen Kontrollen betreffend der persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner durchzuführen.

Zweckerhaltung

Art. 15 Die unterstützten Wohnungen sollen während der Laufzeit des unverzinslichen Darlehens ihrem ursprünglichen Zweck erhalten bleiben. Der Finanzvorstand bzw. die Vorsteherin des Finanzamtes kann vorzeitige Überführungen in eine andere Wohnbaukategorie gemäss den Bestimmungen des Zweckerhaltungsreglementes bewilligen.

Eigentumsbeschränkung

Art. 16 Die Empfänger von zinslosen Darlehen müssen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen; diese haben die Benützung der Gebäude zu Wohnzwecken zu einem niedrigen Mietzins durch Bewohnerinnen und Bewohner, welche die massgebenden Vorschriften erfüllen, sicherzustellen und jeden Gewinn beim Verkauf auszuschliessen. Zu diesem Zweck steht der Gemeinde ein im Grundbuch anzumerkendes Kaufs- und Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis zu.

Mit der Rückzahlung der städtischen Leistungen fallen die Eigentumsbeschränkungen mit Ausnahme des Vorkaufsrechts, das frühestens nach 60 Jahren erlischt, dahin.

Vorzeitiger Baubeginn

Art. 17 Wohnungen, deren Bau oder Sanierung vor der Zusage der städtischen Leistungen ohne Bewilligung begonnen wurde, werden nicht unterstützt.

Das Büro für Wohnbauförderung kann den vorzeitigen Baubeginn bewilligen, sofern das Subventionsgesuch gestellt ist.

B. Besondere Bestimmungen über die einzelnen Unterstützungsleistungen

Art. 18 Zur Finanzierung der Verbilligungsleistungen stellt die Gemeinde folgende Mittel zur Verfügung: Kreditrahmen

- a. Einen Rahmenkredit von 10 Mio. Franken für Abschreibungsbeiträge zugunsten der Renovation subventionierter Wohnungen der Stadt und der öffentlich-rechtlichen Stiftungen Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien, Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich und Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG).
- b. Einen Rahmenkredit von 10 Mio. Franken für zinslose Darlehen zugunsten des Baus und der Renovation subventionierter Wohnungen von Baugenossenschaften, Vereinen oder Stiftungen.

Art. 19 Als subventionierte Wohnungen und Zimmer gelten: Wohnungskategorien

- a. Wohnungen für Familien mit kleinem Einkommen und Vermögen (Familienwohnungen I);
- b. Wohnungen für Familien mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen (Familienwohnungen II);
- c. Wohnungen für Personen im Alter von über 60 Jahren mit kleinem Einkommen und Vermögen (Alterswohnungen I);
- d. Wohnungen für Personen im Alter von über 60 Jahren mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen (Alterswohnungen II);
- e. Wohnungen für Behinderte mit kleinem Einkommen und Vermögen (Behindertenwohnungen I);
- f. Wohnungen für Behinderte mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen (Behindertenwohnungen II);
- g. Wohnungen und Zimmer für einkommensschwache Alleinstehende.

Art. 20 Die Laufzeiten für die zinslosen Darlehen betragen: Laufzeit des Darlehens

- a. 40 Jahre für Alters- und Behindertenwohnungen sowie Wohnungen und Zimmer für einkommensschwache Alleinstehende;
- b. 30 Jahre für Familienwohnungen.

Nach Ablauf dieser Frist sind die Darlehen zum Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für Althypotheken im 1. Rang zu verzinsen und innert 10 Jahren zurückzuzahlen.

Darlehenshöhe Art. 21 Für die verschiedenen Wohnungskategorien kann die Stadt folgende zinslosen Darlehen oder Abschreibungsbeiträge gewähren:

	Darlehenshöhe/Höhe des Abschreibungsbeitrages in % der anrechenbaren Investitionskosten	
	a. im Regelfall	b. im Ausnahmefall
Familienwohnungen I	20	50
Familienwohnungen II	13	30
Alters- und Behindertenwohnungen I	20	60
Alters- und Behindertenwohnungen II	13	40
Wohnungen für einkommensschwache Alleinstehende	40	50

Ein Ausnahmefall liegt vor, wenn sowohl der Kanton wie auch der Bund ein Vorhaben nicht unterstützen, obwohl die Stadt dasselbe als unterstützungswürdig betrachten.

Die in Abs. 1 lit. a genannten Ansätze können überschritten werden, wenn dies zur maximalen Ausschöpfung der Leistungen von Kanton und Bund erforderlich ist.

Die Unterstützungsleistungen für Renovationen betragen 10 Prozent der anrechenbaren Investitionskosten im Wohnungsbau I und 6,5 Prozent im Wohnungsbau II.

C. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 22 Diese Richtlinien erlangen nur Geltung, wenn die Gemeinde der Vorlage Wohnbauaktion 1995⁴ zustimmt. In diesem Fall treten sie auf denselben Zeitpunkt wie der Gemeindebeschluss in Kraft.

Art. 23 Änderungen, die gestützt auf Anordnungen der Genehmigungsinstanzen angebracht werden müssen, kann der Stadtrat in eigener Kompetenz vornehmen.

Art. 24 Der Stadtrat erlässt Ausführungsbestimmungen für den Bezug der Wohnungen, die allein mit städtischen Mitteln unterstützt wurden, für Abweichungen von den kantonalen Vorschriften und für die Erhebung und Verwendung der Mehrzinse (Zweckerhaltungsreglement).

⁴ Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1996.