



Richtlinien zur Wohnbauaktion 2002

Gemeinderatsbeschluss vom 27. Februar 2002

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Diese Richtlinien gelten für die Verwendung der im Rahmen der Wohnbauaktion 2002 bewilligten Mittel für die Verbilligung der Mietzinse für Wohnungen, die von der Stadt, der «Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien», der «Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich» und der «Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)» sowie durch gemeinnützige Dritte erstellt oder renoviert werden.

Geltungsbereich

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.

Art. 3 Verbilligungsleistungen der Stadt werden in der Regel nur dann gewährt, wenn die einschlägigen Vorschriften von Bund und Kanton eingehalten sind und sofern Bund und/oder Kanton ebenfalls Leistungen ausrichten.

Voraussetzungen für die Ausrichtung von Leistungen

Werden durch Bund und/oder Kanton keine Leistungen ausgerichtet, kann die Stadt ein Vorhaben unter der Voraussetzung allein unterstützen, dass der Wohnbauträger selbst oder Dritte ebenfalls Verbilligungsleistungen beisteuern. In diesen Fällen 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.

Verbilligungsleistungen bei Renovationen

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.

Art. 8 Gesuche um Ausrichtung von Verbilligungsleistungen sind an das Finanzdepartement zu richten, das sie im Einvernehmen mit dem Hochbaudepartement und der bzw. 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 Zusatzleistungen 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 gemäss Art. 3 Abs. 2 der Richtlinien allein Subventionen ausrichtet, bedarf die Mietzinsfestsetzung der Zustimmung des Vorstehers bzw. der Vorsteherin des Finanzdepartementes.

Der Subventionsempfänger 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. Der Bauherr 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 kantonalen¹ und städtischen² Bezugsvorschriften entsprechen.

Vermietungs-
vorschriften

¹ Kantonale Wohnbauförderungsverordnung vom 9. Dezember 1998.

² Zweckerhaltungsreglement vom 1. April 1992, mit seitherigen 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 gemäss Art. 3 Abs. 2 der Richtlinien 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 Der Empfänger der Unterstützung ist im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Zweckerhaltung verantwortlich. Er ist verpflichtet, dem Finanzdepartement 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 Vorsteher bzw. die Vorsteherin des Finanzdepartementes kann vorzeitige Überführungen in eine andere Wohnbaukategorie gemäss den Bestimmungen des Zweckerhaltungsreglements 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 die 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 Vorkaufsrechtes, das frühestens nach 60 Jahren erlischt, dahin.

Vorzeitiger Baubeginn

Art. 17 Wohnungen, deren Bau oder Sanierung vor der Zusicherung 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 Es wird ein Rahmenkredit von 10 Mio. Franken zur Ver- Kreditrahmen
fügung gestellt:

- a. für zinslose Darlehen zugunsten des Baus und der Renovation subventionierter Wohnungen von gemeinnützigen Baugenossenschaften, Vereinen und Stiftungen;
- b. für Abschreibungsbeiträge zugunsten des Baus und der Renovation subventionierter Wohnungen der Stadt und der öffentlichrechtlichen Stiftungen «Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich», «Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien» sowie der «Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)».

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 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 zinslose Darlehen und Abschreibungsbeiträge gewähren:

	Darlehenshöhe/Höhe des Abschreibungsbeitrages in % der anrechenbaren Investitionskosten im Regelfall höchstens
Wohnungskategorie I	20
Wohnungskategorie II	13
Wohnungen für einkommensschwache Alleinstehende	40

Die in Abs. 1 genannten Ansätze können überschritten werden, wenn dies zur maximalen Ausschöpfung der Leistungen von Kanton und Bund erforderlich ist sowie wenn sowohl der Kanton wie auch der Bund ein Vorhaben nicht unterstützen, obwohl die Stadt dasselbe als unterstützungswürdig betrachtet. Die Voraussetzungen für die Ausrichtung von Leistungen nach Art. 3 Abs. 2 dieser Richtlinien sind dabei einzuhalten.

Darlehen und Abschreibungsbeiträge für Wohnbausanierungen werden zu den gleichen Bedingungen wie für Neubauten der entsprechenden Wohnungskategorie gewährt. Deren Höhe beträgt höchstens 20 % der anrechenbaren Investitionskosten.

C. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 22 Diese Richtlinien treten mit Rechtskraft des gleichzeitig erlassenen Gemeinderatsbeschlusses betreffend Wohnbauaktion 2002 (GRB vom 27. Februar 2002) in Kraft.

Art. 23 Anpassungen aufgrund von Änderungen der übergeordneten Erlasse kann der Stadtrat in eigener Kompetenz vornehmen.

Art. 24 Der Stadtrat erlässt Ausführungsbestimmungen für den Bezug der Wohnungen, die gemäss Art. 3 Abs. 2 der Richtlinien allein mit städtischen Mitteln unterstützt wurden, für Abweichungen von den kantonalen Vorschriften und für die Erhebung und Verwendung der Mehrzinse (Zweckerhaltungsreglement).