



Richtlinien zur Wohnbauaktion 2005

Gemeinderatsbeschluss vom 16. November 2005

I. Förderung des Mietwohnungsbaus

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Diese Richtlinien gelten für die Verwendung der im Rahmen der Wohnbauaktion 2005 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, erworben 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, erworbenen oder renovierten Häuser im Liquidationsfall zum Selbstkostenpreis an die Stadt übergehen.

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

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

Geltung des kantonalen Rechts

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 sozialen Anforderungen genügen (z. B. Schaffung von Gemeinschaftsräumen und Betreuungsstätten, flexible Bewohnungsmöglichkeiten) genügen. Die minimalen Wohnungs- und Zimmergrössen müssen den kantonalen Bestimmungen entsprechen.

Neubauten müssen die «unumgänglichen Anforderungen» der Norm SN 521 500 «Behindertengerechtes Bauen» erfüllen.

In begründeten Fällen kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren.

Bauliche Anforderungen bei Renovationen

Art. 5 Renovationen werden unterstützt, sofern der Wohnkomfort der Wohnungen 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 Investitionen.

Anrechenbare Investitionen

Art. 6 Die anrechenbaren Investitionskosten dürfen sowohl beim Erwerb, 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 selber Ansätze 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.

Subventions-gesuch

Art. 8 Gesuche um Ausrichtung von Verbilligungsleistungen sind an das Finanzdepartement zu richten, das sie im Einvernehmen mit dem Hochbaudepartement und der oder dem Energiebeauftragten prüft.

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. Subventionsentscheid

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

Art. 10 Die höchstzulässigen Mietzinse von staatlich unterstützten Wohnungen werden von der zuständigen kantonalen Direktion festgelegt. Festsetzung der Mietzinse

Sofern die Stadt allein Subventionen ausrichtet, bedarf die Mietzinsfestsetzung der Zustimmung der Vorsteherin oder des Vorstehers des Finanzdepartements.

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, Behinderte, Alleinerziehende sowie Ausländerinnen und Ausländer verlangen. Wohnungsverteiler

Für Notwohnungen und weitere soziale Massnahmen auf dem Wohnungsmarkt müssen auf Verlangen der Stadt höchstens 10 % der unterstützten Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Der Subventionsempfänger ist berechtigt, stattdessen andere Wohnungen aus seinem Besitz in Zürich zur Verfügung zu stellen.

Art. 12 Die unterstützten Wohnungen dürfen nur an Bewerberinnen und Bewerber abgegeben werden, die den kantonalen¹ und städtischen² Bezugsvorschriften entsprechen. Vermietungsvorschriften

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

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

Art. 13 Die unterstützten Wohnungen sind gut in Stand zu halten. Instandhaltungspflicht

¹ Kantonale Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005.

² Zweckerhaltungsreglement vom 1. April 1992, mit seitherigen Änderungen.

- Überwachung der Subventionsbedingungen Art. 14 Der Empfänger der Unterstützungsleistungen ist im Rahmen seiner Möglichkeiten für die Einhaltung der Subventionsbedingungen verantwortlich. Er ist verpflichtet, dem Finanzdepartement die Überwachung der Einhaltung der Subventionsbedingungen soweit wie möglich zu erleichtern und die dafür notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen. 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. Die Vorsteherin oder der Vorsteher des Finanzdepartements kann die vorzeitige Überführung in eine andere Wohnbaukategorie gemäss den Bestimmungen des Zweckerhaltungsreglements bewilligen.
- Eigentumsbeschränkung Art. 16 Der Empfänger von zinslosen Darlehen muss öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen. Diese haben die Benützung der Gebäude zu Wohnzwecken zu einem niedrigen Mietzins durch die Bewohnerinnen und Bewohner, die die massgebenden Vorschriften erfüllen, sicherzustellen und jeden Gewinn beim Verkauf auszuschliessen. Zu diesem Zweck steht der Stadt 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 Bei Vorliegen besonderer Umstände kann das Büro für Wohnbauförderung den Baubeginn vor der Zusicherung der städtischen Leistungen ausnahmsweise bewilligen, sofern das Subventionsgesuch gestellt ist. Wird mit dem Bau oder der Sanierung ohne diese Bewilligung begonnen, kann die Unterstützungsleistung verweigert werden.

B. Besondere Bestimmungen über die einzelnen Unterstützungsleistungen

- Kreditrahmen Art. 18 Es wird ein Rahmenkredit von 25 Mio. Franken zur Verfügung gestellt für
- a. zinslose Darlehen zugunsten des Baus, des Erwerbs und der Renovation subventionierter Wohnungen von gemeinnützigen Baugenossenschaften, Vereinen und Stiftungen;

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

Art. 19 Als subventionierte Wohnungen und Zimmer gelten

Wohnungs-
kategorien

- a. Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen und Vermögen nach den geltenden kantonalen und städtischen Limiten (Familienwohnungen);
- b. Wohnungen für übrige Personen mit geringem Einkommen und Vermögen gemäss den geltenden kantonalen und städtischen Limiten;
- c. Wohnungen für Behinderte mit geringem Einkommen und Vermögen nach den geltenden kantonalen und städtischen Limiten (Behindertenwohnungen);
- d. Wohnungen und Zimmer für einkommensschwache Alleinstehende.

Art. 20 Die Laufzeit für die zinslosen Darlehen beträgt 30 Jahre. Nach Ablauf dieser Frist sind die Darlehen zum Richtsatz der Zürcher Kantonalbank für Wohnbauhypotheken zu verzinsen und innert 10 Jahren zurückzuzahlen.

Laufzeit des
Darlehens

Art. 21 Die Stadt gewährt zinslose Darlehen und Abschreibungsbeiträge in folgender Höhe (in % der anrechenbaren Investitionskosten)

Darlehenshöhe

	im Regelfall höchstens
Allgemein	20 %
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 als auch der Bund ein Vorhaben nicht unterstützen, obwohl die Stadt dasselbe als unterstützungswürdig betrachtet.

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

Ausführungsbestimmungen Art. 22 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).

II. Bestimmungen für die Wohneigentumsförderung

Geltungsbereich Art. 23 Diese Richtlinien gelten für die Verwendung der im Rahmen der Wohnbauaktion 2005 bewilligten Mittel für die Wohneigentumsförderung.

Förderinstrumente Art. 24 Die Stadt fördert das selbstgenutzte Wohneigentum in Ergänzung zu den bereits bestehenden Förderinstrumenten von Bund und Kanton mittels

- a. Beteiligungen an Bürgschaftsgenossenschaften;
- b. Übernahme von Gebühren der Bürgschaftsgenossenschaften;
- c. anderen geeigneten Instrumenten;
- d. gezielten Informationsmassnahmen über die bestehenden Förderinstrumente.

Kreditrahmen Art. 25 Es wird ein Rahmenkredit von 5 Mio. Franken zur Verfügung gestellt.

Ausführungsbestimmungen Art. 26 Der Gemeinderat genehmigt die vom Stadtrat erlassenen Ausführungsbestimmungen über die Verwendung der Mittel, die Anforderungen an die Subventionsempfänger sowie über den Vollzug der städtischen Wohneigentumsförderung.

C. Schlussbestimmungen

Art. 27 Diese Richtlinien treten mit Rechtskraft des Gemeindebeschlusses betreffend Wohnbauaktion 2005 in Kraft.³

Art. 28 Anpassungen aufgrund von Änderungen der übergeordneten Erlasse kann der Stadtrat in eigener Kompetenz vornehmen.

³ Gemeindebeschluss vom 21. Mai 2006; Inkraftsetzung auf den 21. Juni 2006.