

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates von Zürich



vom 5. Oktober 2005

4665. 2005/186

Weisung 349 vom 18.5.2005:

Wohnraumkredite 2005, Kredit von 30 Mio. Franken für die Wohnbauaktion 2005

Eintretensdebatte:

Die Spezialkommission Finanzdepartement* beantragt Eintreten auf die Vorlage des Stadtrates.

* Präsident Rolf Naef (SP), Referent Mehrheit; Urs Weiss (SVP), Referent Minderheit; Vizepräsident Roger Liebi (SVP), Walter Angst (AL), Christian Aeschbach (FDP), Marlène Butz (SP), Annemarie Elmer Lück (SP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) (i. V. von Rolf Stucker [SVP]), Heinz Jacobi (SP), Rolf Kuhn (SP), Hanspeter Kunz (EVP), Albert Leiser (FDP), Hans Nikles (SVP).

Der Vorsteher des Finanzdepartementes nimmt Stellung.

Eintreten ist unbestritten.

Detailberatung der Richtlinien:

Art. 1 Geltungsbereich

Kommissionsantrag:

Präsident Rolf Naef (SP), Referent

Der Rat stimmt dem Antrag der Kommission mit offensichtlichem Mehr zu.

Art. 4 Bauliche Anforderungen bei Neubauten

Antrag Kommissionmehrheit:

Präsident Rolf Naef (SP), Referent

Abs. 1:

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.

Antrag Kommissionsminderheit:

Walter Angst (AL)

Abs. 1:

Bauvorhaben müssen eine gute städtebauliche und architektonische Qualität sowie einen hohen Wohnwert aufweisen. Der Energiebedarf (Heizung, Klima, Warmwasser, Elektrizität etc.) ist vollumfänglich durch erneuerbare Energie zu decken. Sie haben zeitgemässen soziologischen Anforderungen (z. B. Schaffung von Gemeinschaftsräumen und Betreuungsstätten, flexible Bewohnungsmöglichkeiten) zu genügen. Die minimalen Wohnungs- und Zimmergrössen müssen den kantonalen Bestimmungen entsprechen.

Der Rat stimmt dem Antrag der Kommissionsmehrheit mit offensichtlichem Mehr zu.

Art. 4 Rest:

Der Rat stimmt dem Antrag der Kommission offensichtlichem Mehr zu.

Art. 5 Bauliche Anforderungen bei Renovationen

Antrag Kommissionsmehrheit:

Zustimmung zum Antrag Stadtrat
Präsident Rolf Naef (SP), Referent

Antrag Kommissionsminderheit:

Walter Angst (AL)

Abs. 1:

Renovationen werden unterstützt, sofern der Wohnkomfort der Wohnung verbessert wird, die Anforderungen für behindertengerechtes 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.

Abs. 2 neu (bisheriger Abs. 2 wird Abs. 3):

Der Energiebedarf (Heizung, Klima, Warmwasser, Elektrizität etc.) renovierter Bauten muss vollumfänglich durch erneuerbare Energie gedeckt werden.

Streichung bisheriger Abs. 3.

(bisheriger Abs. 4 unverändert)

Der Rat stimmt dem Antrag der Kommissionsmehrheit mit offensichtlichem Mehr zu.

Kommissionsanträge zu Art. 6, 9, 14, 18, 21, 26 und 28:

Präsident Rolf Naef (SP), Referent

Der Rat stimmt den Kommissionsanträgen stillschweigend zu.

Dispositiv A

Zuhanden der Gemeinde

Ziff. 1

Antrag Kommissionsminderheit:

Urs Weiss (SVP), Referent; Vizepräsident Roger Liebi (SVP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) (i. V. von Rolf Stucker [SVP]), Hans Nikles (SVP)

Für die Wohnbauaktion 2005 wird im Sinne der Erwägungen ein Rahmenkredit über 30 Mio. Franken bewilligt, welcher wie folgt aufgeteilt ist:

- a) zur Verbilligung von Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger und im kommunalen Wohnungsbau 20 Mio. Franken.
- b) zur Wohneigentumsförderung 10 Mio. Franken.

Kommissionsmehrheit: Zustimmung zum Antrag Stadtrat.

Präsident Rolf Naef (SP), Referent; Walter Angst (AL), Marlène Butz (SP), Annemarie Elmer Lück (SP), Heinz Jacobi (SP), Rolf Kuhn (SP), Hanspeter Kunz (EVP)

Enthaltungen: Christian Aeschbach (FDP), Albert Leiser (FDP).

Der Rat stimmt dem Antrag der Kommissionsmehrheit mit 90 gegen 28 Stimmen zu

B. Zur Beschlussfassung in eigener Befugnis:

Ziff. 1

Kommissionsantrag:

Präsident Rolf Naef (SP), Referent.

Es werden die ergänzten Richtlinien zur Wohnbauaktion 2005 gemäss Vorlage des Stadtrates vom 15. September 2005 erlassen. Sie treten mit Rechtskraft des Beschlusses gemäss Dispositiv lit. A in Kraft.

Der Rat stimmt dem Kommissionsantrag stillschweigend zu.

Ziff. 2 (neu; bisherige Ziff. 2 und 3 werden Ziff. 3 und 4).

Antrag Kommissionsminderheit:

Walter Angst (AL).

Die Richtlinien zur Wohnbauaktion beinhalten die Pflicht, Bauten, für welche der Kredit eingesetzt wird, derart zu erstellen, dass deren Energiebedarf (Heizung, Klima, Warmwasser, Elektrizität etc.) vollumfänglich durch erneuerbare Energie gedeckt werden kann.

Der Minderheitsantrag wird zurückgezogen. Ein anderer Antrag wird nicht gestellt.

Schlussabstimmung:

Die Kommissionsmehrheit* beantragt Zustimmung zur Vorlage.

* Präsident Rolf Naef (SP), Referent; Christian Aeschbach (FDP), Walter Angst (AL), Marlène Butz (SP), Annemarie Elmer Lück (SP), Heinz Jacobi (SP), Rolf Kuhn (SP), Hanspeter Kunz (EVP), Albert Leiser (FDP)

Die Minderheit** beantragt Ablehnung.

** Urs Weiss (SVP), Referent; Vizepräsident Roger Liebi (SVP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) (i. v. von Rolf Stucker [SVP]), Hans Nikles (SVP).

A. Zuhanden Gemeinde:

Schlussabstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung:

Der Rat stimmt der Vorlage mit 84 gegen 28 Stimmen zu, womit das Quorum (63 Ja-Stimmen = Mehrheit der Ratsmitglieder) erreicht ist.

B. In eigener Befugnis

Richtlinien:

Gesamtabstimmung: Der Rat stimmt den bereinigten Richtlinien mit 79 gegen 28 Stimmen zu.

Redaktionslesung:

Der Rat überweist lit. B des Gemeinderatsbeschlusses stillschweigend der Redaktionskommission zur Überprüfung.

Die Schlussabstimmung über lit. B des Gemeinderatsbeschlusses findet gemäss Art. 64 Abs. 2 GeschO GR nach der Redaktionslesung statt.

Damit ist beschlossen:

I.

A. Zuhanden der Gemeinde:

1. Für die Wohnbauaktion 2005 wird im Sinne der Erwägungen ein Rahmenkredit über 30 Mio. Franken bewilligt, welcher wie folgt aufgeteilt ist:
 - a) zur Verbilligung von Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger und im kommunalen Wohnungsbau 25 Mio. Franken.
 - b) zur Wohneigentumsförderung 5 Mio. Franken.
2. Der Gemeinderat regelt die allgemeinen Voraussetzungen und die Bemessung der Unterstützungsleistungen in Richtlinien.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Befugnis:

1. Es werden die ergänzten Richtlinien zur Wohnbauaktion 2005 gemäss Vorlage des Stadtrates vom 15. September 2005 erlassen. Sie treten mit Rechtskraft des Beschlusses gemäss Dispositiv lit. A in Kraft.
2. Die vom Gemeinderat am 9. März 2005 überwiesene Motion der SP-Fraktion GR Nr. 2002/492 betreffend Wohnbauaktion, Rahmenkredit wird als erfüllt erledigt abgeschrieben.
3. Das vom Gemeinderat am 9. März 2005 überwiesene Postulat GR Nr. 2002/496 von Josef Köppli (SP) und 9 Mitunterzeichnende betreffend Gemeinnütziger Wohnungsbau, Schaffung eines „Fonds de roulement“ wird als erledigt abgeschrieben.

Richtlinien zur Wohnbauaktion 2005

Gemeinderatsbeschluss vom ...

I. Förderung des Mietwohnungsbaus

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

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.

Art. 2 Inhalt des Subventionsverhältnisses

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

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 betreffend die genannten Bestimmungen ohne Zustimmung der Stadt, können die städtischen Leistungen mit sofortiger Wirkung zurückgefordert werden.

Art. 3 Geltung des kantonalen Rechts

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.

Art. 4 Bauliche Anforderungen bei Neubauten

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 Bewohnungsmöglichkeiten) genügen. Die minimalen Wohnungs- und Zimmergrössen müssen den kantonalen Bestimmungen entsprechen.

Neubauten müssen die „unumgänglichen Anforderungen“ der Norm SN 521500 „Behindertengerechtes Bauen“ erfüllen.

In begründeten Fällen kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren.

Art. 5 Bauliche Anforderungen bei Renovationen

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.

Art. 6 Anrechenbare Investitionen

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 solche selber fest.

Art. 7 Verbilligungsleistungen bei Renovationen

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 Subventionsgesuch

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

Bezüglich der einzureichenden Unterlagen gelten die kantonalen Vorschriften.

Art. 9 Subventionsentscheid

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

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

Art. 10 Festsetzung der Mietzinse

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

Sofern die Stadt allein Subventionen ausrichtet, bedarf die Mietzinsfestsetzung der Zustimmung des Vorstehers bzw. der Vorsteherin des Finanzdepartementes.

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

Art. 11 Wohnungsverteiler

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

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, stattdessen andere Wohnungen in Zürich aus ihrem Besitz abzugeben.

Art. 12 Vermietungsvorschriften

Die unterstützten Wohnungen dürfen nur an Bewerberinnen und Bewerber abgegeben werden, welche den kantonalen¹⁾ und städtischen²⁾ Bezugsvorschriften entsprechen.

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.

Art. 13 Instandhaltungspflicht

Die unterstützten Wohnungen sind gut instandzuhalten.

Art. 14 Überwachung der Subventionsbedingungen

Die Empfängerin der Unterstützungsleistungen ist im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Einhaltung der Subventionsbedingungen verantwortlich. Sie ist verpflichtet, dem Finanzdepartement die Überwachung der Einhaltung der Subventionsbedingungen soweit wie möglich zu erleichtern und die dafür notwendigen Angaben/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.

Art. 15 Zweckerhaltung

Die unterstützten Wohnungen sollen während der Laufzeit des unverzinslichen Darlehens ihrem ursprünglichen Zweck erhalten bleiben. Der Vorsteher bzw. die Vorsteherin des Finanzdepartementes kann die vorzeitige Überführung in eine andere Wohnbaukategorie gemäss den Bestimmungen des Zweckerhaltungsreglements bewilligen.

Art. 16 Eigentumsbeschränkung

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.

Art. 17 Vorzeitiger Baubeginn

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.

1) Kantonale Wohnbauförderungsverordnung vom ...

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

B. Besondere Bestimmungen über die einzelnen Unterstützungsleistungen

Art. 18 Kreditrahmen

Es wird ein Rahmenkredit von 25 Mio. Franken zur Verfügung gestellt:

- a) für zinslose Darlehen zugunsten des Baus, des Erwerbs und der Renovation subventionierter Wohnungen von gemeinnützigen Baugenossenschaften, Vereinen und Stiftungen;
- b) für 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 der „Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)“.

Art. 19 Wohnungskategorien

Als subventionierte Wohnungen und Zimmer gelten:

- 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 Laufzeit des Darlehens

Die Laufzeiten für die zinslosen Darlehen betragen 30 Jahre:

Nach Ablauf dieser Frist sind die Darlehen zum Richtsatz der Zürcher Kantonalbank für Wohnbauhypotheken zu verzinsen und innert 10 Jahren zurückzuzahlen.

Art. 21 Darlehenshöhe

Die Stadt gewährt zinslose Darlehen und Abschreibungsbeiträge in folgender Höhe:

	Darlehenshöhe/Höhe des Abschreibungsbeitrages in % der anrechenbaren Investitionskosten 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 wie 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.

Art. 22 Ausführungsbestimmungen

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

Art. 23 Geltungsbereich

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

Art. 24 Förderinstrumente

Die Stadt Zürich fördert das selbstgenutzte Wohneigentum in Ergänzung zu den bereits bestehenden Förderinstrumenten von Bund und Kanton Zürich mittels

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

Art. 25 Kreditrahmen

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

Art. 26 Ausführungsbestimmungen

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.

Art. 28

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

II.

Lit. B des Gemeinderatsbeschlusses wird der Redaktionskommission zur Überprüfung zugewiesen.

Mitteilung an den Stadtrat.