

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 65. Ratssitzung vom 25. Mai 2011

1354. 2011/4

Weisung vom 12.01.2011:

Bewilligung eines Rahmenkredits von 30 Mio. Franken für die Wohnbauaktion 2011, Änderung des Gemeindebeschlusses vom 21. Mai 2006 betreffend den Kreditanteil von 5 Mio. Franken für Wohneigentumsförderung an der Wohnbauaktion 2005

Antrag des Stadtrats

A. Zuhanden der Gemeinde:

1. Für die Wohnbauaktion 2011 wird im Sinne der Erwägungen ein Rahmenkredit über 30 Mio. Franken für die Förderung des gemeinnützigen, genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaus bewilligt.
2. Der Gemeinderat regelt die allgemeinen Voraussetzungen und die Bemessung der Unterstützungsleistungen in Richtlinien.
3. Der mit der Wohnbauaktion 2005 bewilligte Kreditanteil von 5 Mio. Franken für die Wohneigentumsförderung (Gemeindebeschluss vom 21. Mai 2006) wird neu für die Förderung des gemeinnützigen, genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaus im Rahmen der Wohnbauaktion 2005 eingesetzt.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

Unter Vorbehalt der rechtskräftigen Zustimmung der Gemeinde zu Dispo. lit. A.:

Es werden Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 gemäss Beilage vom 12. Januar 2011 erlassen.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Dorothea Frei (SP): Die Wohnbauaktion ist ein bewährtes und erfolgreiches Instrument, das sich in der Vergangenheit in Volksabstimmungen grosser Mehrheiten erfreuen konnte. Sie umfasst Rahmenkredite, die zur gezielten Verbilligung von Wohnraum verwendet werden. Wer davon profitieren will, darf beim Einkommen, dem Vermögen und bei der Belegung gewisse Limiten nicht überschreiten. Ebenfalls festgelegt werden die möglichen Maximalmieten bzw. die sogenannten Selbstkostenpreise. Mit dem 2005 gesprochenen Betrag von 25 Mio. Franken konnten insgesamt 358 Wohnungen verbilligt werden. Anfangs 2000 gab es Bestrebungen die Wohnbauförderung abzuschaffen. Eine damals in Auftrag gegebene Studie zeigte, dass mit der Wohnbauförderung beträchtliche Beträge bei den Zusatzleistungen wie der AHV und der IV eingespart werden können. Zudem wird die soziale Durchmischung gefördert. Die Richtlinien wurden seit 1990 grossmehrheitlich nicht mehr verändert. Jedoch wurde nun in Art. 4 und 5 eine Neuformulierung vorgenommen. Der Betrag von 5 Mio. Franken,

der 2005 für die Wohneigentumsförderung bereitgestellt und nie ausbezahlt wurde, soll gemäss der Weisung für die Wohnbauaktion verwendet werden.
Die SP spricht sich für die Wohnbauaktion aus. Denn der Nutzen ist ausgezeichnet und die Mietzinsen können damit effektiv verbilligt werden. Zudem kann die soziale Durchmischung in den Quartieren dadurch beibehalten und gefördert werden. Ein Wehmutstropfen bleibt aber: Genossenschaften beantragen leider kaum Beiträge.

Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP): Die SVP steht dem subventionierten Wohnungsbau seit jeher kritisch gegenüber. Die jetzige Weisung enthält lediglich ein Novum: Die Anpassung der Richtlinien. Das Verlangen von energetisch vorbildlichem Bauen ist aus Sicht der SVP eine Maximalforderung, die den Wohnungsbau verteuern wird, was sicher nicht im Sinne der Mieterinnen und Mieter und der Stadt ist, die die Subventionierung bezahlen müssen. Da die SVP für die Ablehnung der Weisung plädiert, erübrigt es sich, für den besagten Artikel einen Änderungsantrag zu stellen. Dass die Genossenschaften nicht sehr häufig von diesem Angebot Gebrauch machen, hängt vielleicht mit den immer wieder ändernden Richtlinien zusammen, die ihren Handlungsspielraum einschränken.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Martin Vollenwyder: Bei der Wohnbauaktion handelt es sich um ein traditionelles und bewährtes Instrument. Denn die Tiefzinsphase kann zu Ende gehen und so den Druck auf den Wohnungsmarkt wieder verstärken. Damit würden wahrscheinlich auch die Genossenschaften wieder vermehrt von diesem Angebot Gebrauch machen. Das Bekenntnis zur 2000-Watt-Gesellschaft erfordert in diesem Zusammenhang den Erlass von Richtlinien. In der Gemeindeverordnung ist zudem das energetisch vorbildliche Handeln festgehalten. Schliesslich wollen wir in diesem Bereich ein gemeinsames Ziel erreichen. Mit der Renovation von alten Liegenschaften leisten wir dazu einen nicht unwesentlichen Beitrag. Die Resultate der bisherigen Volksabstimmungen untermauern deutlich die Zustimmung der Bevölkerung.
Ich bitte Sie daher um Zustimmung, damit die Vorlage am 4. September 2011 dem Volk unterbreitet werden kann.

Weitere Wortmeldungen:

Severin Pflüger (FDP): Die Weisung bedeutet für die FDP zwar eine bittere Pille, aber sie wird ihr trotzdem zustimmen. Denn auch sie ist der Meinung, dass 3 bis 5 Prozent des Wohnungsbestands subventioniert werden sollte.
Die bittere Pille besteht darin, dass bei der Wohnbauaktion von 2005 zwar 5 Mio. Franken für die Wohneigentumsförderung reserviert, schliesslich aber nicht ausbezahlt wurden. Die FDP ist der Ansicht, dass Wohneigentum die ideale Wohnform darstellt und jede Bürgerin und jeder Bürger die Möglichkeit haben sollte, in den eigenen vier Wänden wohnen zu können. Denn ein Eigentümer wird nicht aus seinem Quartier vertrieben und die Kosten werden nach dem Kauf auf einem bestimmten Niveau fixiert. Es ist aber leider eine Utopie, dass jede Bürgerin und jeder Bürger eine eigene Wohnung besitzen kann. Es ist aber auch eine Illusion, dem Staat alles verfügbare Land zuschneffeln zu wol-

len, der darauf dann Wohnen für alle organisieren soll.

Bei der letzten Wohnbauaktion von 2005 wurde der Spagat zwischen diesen beiden Extremen versucht, indem für beide Anliegen Geld bereitgestellt wurde. Die Realität hat nun aber gezeigt, dass 5 Mio. Franken nicht ausreichen, um das Ziel der FDP zu erreichen. Dieser Betrag soll jetzt dem anderen Anliegen zugute kommen. Darüber ist die FDP enttäuscht, da das Volk der Förderung von Wohneigentum zugestimmt hat. Für meine Fraktion ist das ein klarer Auftrag, die Wohneigentumsförderung weiterzubetreiben, wenn auch mit anderen Massnahmen.

Dr. Davy Graf (SP): Utopien sind das politische Salz. Trotz der Unterstützung von linker Seite und der Zustimmung der Bevölkerung zur Wohneigentumsförderung sowie den Efforts der Finanzverwaltung in diesem Bereich konnten die Ziele nicht erreicht werden. Schliesslich scheiterte man aber nicht an der Utopie, sondern am realen Markt. Denn Wohneigentum in der Stadt Zürich ist nur noch mit der dicken Geldbörse erschwinglich. Dies müssen die Wählerinnen und Wähler aus dem Mittelstand, also der FDP, feststellen. Die SP versucht, diesem Trend entgegenzuwirken. Denn sie ist der Meinung, dass die ideale Wohnform die Baugenossenschaft oder die gemeinnützigen Bauträger sind. Zudem sind die vom Bund und Kanton vorgegebenen Limiten für das Einkommen bei der Wohneigentumsförderung so tief, dass die Leute keine Chance haben, bei einer Bank Geld zu erhalten. Deshalb ist die Nivellierung der Mieten ein erklärtes Ziel der SP.

Severin Pflüger (FDP): Die Utopien unterscheiden sich zwar, aber die Ziele sind die gleichen, die wir vermutlich sogar gemeinsam erreichen können. Denn die FDP möchte vor allem dem Mittelstand mit der eher schmalen Geldbörse, so wie ihn sich auch die SP vorstellt, Wohneigentum ermöglichen.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Überweisung der Ziffer B an die Redaktionskommission (RedK)

Der Rat stimmt der Ziffer B mit 98 gegen 23 Stimmen zu und überweist die Vorlage der RedK.

Damit ist beschlossen:

Diese Richtlinien sind durch die Redaktionskommission (RedK) zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR).

Die Vorlage wird an die Redaktionskommission überwiesen:

Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011

Gemeinderatsbeschluss vom XX. XXXX 2011

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Diese Richtlinien gelten für die Verwendung der im Rahmen der Wohnbauaktion 2011 bewilligten Mittel für die Verbilligung der Mietzinse für Wohnungen, die von der Stadt, und ihrer öffentlich rechtlichen Stiftungen sowie durch gemeinnützige Dritte erstellt 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 den Vorschriften des hindernisfreien Bauens genügen und eine gute städtebauliche und architektonische Qualität sowie einen hohen Wohnwert aufweisen. Sie müssen energetisch vorbildlich gestaltet sein und zeitgemässen sozialen Anforderungen (z.B. Schaffung von Gemeinschaftsräumen und Betreuungsstätten, flexible Bewohnungsmöglichkeiten) genügen. Die minimalen Wohnungs- und Zimmergrößen müssen den kantonalen Bestimmungen entsprechen. 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 hindernisfreies und energetisch vorbildliches 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.

Der Stadtrat kann von diesen Anforderungen abweichen, wenn die Wohnungen nach der Renovation ge-

samthaft eine gute bauliche Qualität aufweisen und preisgünstig sind.

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

Art. 6 Anrechenbare Investitionen

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

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 subventionierte 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 seiner zuständigen Stelle für Energie und Nachhaltigkeit 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 die 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 des Finanzdepartementes. Dieser kann die Mietzinskontrolle an das Büro für Wohnbauförderung delegieren..

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.

¹⁾ Kantonale Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 mit seitherigen Änderungen

²⁾ Zweckerhaltungsreglement vom 18. April 2007, mit seitherigen Änderungen

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 dessen 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 unverzinslichen 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.

B. Besondere Bestimmungen über die einzelnen Unterstützungsleistungen**Art. 18 Kreditrahmen**

Es wird ein Rahmenkredit von 30 Mio. Franken zur Verfügung gestellt:

- a) für unverzinsliche Darlehen zugunsten des Baus und der Renovation subventionierter Wohnungen von gemeinnützigen Baugenossenschaften, Vereinen und Stiftungen;
- b) für Beiträge 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 Wohnungskategorien

Als subventionierte Wohnungen und Zimmer gelten:

- a) Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen und Vermögen nach den geltenden kantonalen und städtischen Limiten;
- 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).

Art. 20 Laufzeit des Darlehens

Die Laufzeiten für die unverzinslichen 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 im Regelfall unverzinsliche Darlehen und Beiträge in der Höhe von 20% der anrechenbaren Investitionskosten.

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

8 / 8

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 der Verbilligungsaufhebungen und deren Verwendung (Zweckerhaltungsreglement).

C. Schlussbestimmungen

Art. 23

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

Art. 24

Diese Richtlinien treten mit Rechtskraft des Gemeindebeschlusses betreffend Wohnbauaktion 2011 in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat