

## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 68. Ratssitzung vom 8. Juni 2011

### 1413. 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**

Die Redaktionskommission beantragt einstimmig Zustimmung zum Gemeinderatsbeschluss Nr. 1240 vom 13. April 2011:

Zustimmung:           Präsident Mark Richli (SP), Referent; Ruth Anhorn (SVP), Christina Hug (Grüne), Dr. Ueli Nagel (Grüne), Mario Mariani (CVP), Min Li Marti (SP)

Enthaltung:           Irene Bernhard (GLP)

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

**Mark Richli (SP)** weist darauf hin, dass die Kommissionsarbeit so lange gedauert habe, weil der Stadtrat nicht den ursprünglichen und bereits bereinigten Text als Vorlage verwendet habe. Daher bittet er den Stadtrat, inskünftig die bereinigte Fassung zu verwenden.

*Zu den Änderungen: Das Wort «öffentlich-rechtlich» kam im Text in drei verschiedenen Schreibweisen vor, weshalb es unter anderem in Zeile 005 vereinheitlicht wurde. Bei Artikeln mit Absätzen wurden die Zahlen auch entsprechend gesetzt. In Zeile 009 musste die geschlechtsneutrale Formulierung gewählt werden und zudem hat sich die Kommission für den generelleren Begriff «Leistungen» entschieden. Zu Zeile 031 gab es eine längere Diskussion, da es denkbar wäre, dass die zuständige Stelle in Zukunft nicht mehr unbedingt beim Hochbaudepartement angesiedelt ist. Aus diesem Grund hat die Kommission eine offenere Formulierung gewählt. In Zeile 036 wurde das Wort «jede» als moralischer Hinweis verstanden. Die Kommission war der Ansicht, dass «die städtische Unterstützung» genügt. Zeile 039 wurde bereits von der alten Redaktionskommission so geändert. Die Wohnungen in Zeile 045 wechseln nicht den Besitzer, sondern werden lediglich zur Verfügung gestellt. Die Fussnoten, unter anderem bei Zeile 048, gehören an das Ende des Gesetzes. Zudem müssen die entsprechenden Gesetzesnummern am Ende genannt werden. Die Kommission verstand lange Zeit nicht, was unter Verbilligungsaufhebungen in Zeile 084 zu verstehen ist. Die Verwaltung er-*

2 / 2

*klärte darauf hin, dass der korrekte Begriff «Verbilligungswirkung» wäre.*

Abstimmung zu Ziffer A.:

Der Rat stimmt der Ziffer A. mit 93 gegen 24 Stimmen zu.

Abstimmung zu Ziffer B.:

Der Rat stimmt dem Antrag der Redaktionskommission mit 91 gegen 24 Stimmen zu.

Schlussabstimmung:

Der Rat stimmt der Vorlage mit 93 gegen 24 Stimmen zu.

Damit ist beschlossen:

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 erlassen.

## **Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011**

Gemeinderatsbeschluss vom 8. Juni 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 ihren öffentlich-rechtlichen Stiftungen sowie durch gemeinnützige Dritte erstellt oder renoviert werden.

## **Art. 2 Inhalt des Subventionsverhältnisses**

<sup>1</sup> Die unterstützten Wohnungen dürfen nur zum Selbstkostenpreis abgegeben werden. Vorbehalten bleiben allfällige Solidaritätsbeiträge.

<sup>2</sup> Die Empfängerinnen und Empfänger der Leistungen sollen ihren Sitz in der Stadt Zürich haben.

<sup>3</sup> Die Statuten der Empfängerinnen und Empfänger von zinslosen Darlehen müssen gewährleisten, dass:

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

<sup>4</sup> Ändert eine Empfängerin oder ein Empfänger während der Dauer des Subventionsverhältnisses die Statuten zu den genannten Bestimmungen ohne Zustimmung der Stadt, können die städtischen Leistungen mit sofortiger Wirkung zurückgefordert werden.

## **Art. 3 Übergeordnetes Recht**

Leistungen der Stadt werden in der Regel nur gewährt, sofern die einschlägigen Vorschriften von Bund und Kanton eingehalten sind. Gewährt die Stadt allein Leistungen, 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 genügen (z. B. Schaffung von Gemeinschaftsräumen und Betreuungsstätten, flexible Wohnmöglichkeiten). Die minimalen Wohnungs- und Zimmergrössen müssen den kantonalen Bestimmungen entsprechen. In begründeten Fällen kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren.

## **Art. 5 Bauliche Anforderungen bei Renovationen**

<sup>1</sup> Renovationen werden unterstützt, sofern der Wohnkomfort 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.

<sup>2</sup> Der Stadtrat kann von diesen Anforderungen abweichen, wenn die Wohnungen nach der Renovation gesamthaft eine gute bauliche Qualität aufweisen und preisgünstig sind.

<sup>3</sup> 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 zehn Prozent zu bewilligen. Wo kantonale Ansätze fehlen, setzt der Stadtrat Ansätze fest.

#### **Art. 7 Leistungen bei Renovationen**

Bei Renovationen dürfen sowohl für subventionierte als auch für bisher nicht subventionierte Wohnungen Leistungen 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**

<sup>1</sup> Gesuche um Ausrichtung von Leistungen sind an das Finanzdepartement zu richten, das sie im Einvernehmen mit dem Hochbaudepartement und der zuständigen Stelle für Energie und Nachhaltigkeit prüft.

<sup>2</sup> Für die einzureichenden Unterlagen gelten die kantonalen Vorschriften.

#### **Art. 9 Subventionsentscheid**

<sup>1</sup> Der Stadtrat entscheidet im Rahmen dieser Richtlinien und nach Massgabe der finanziellen Mittel über die Ausrichtung von Leistungen und deren Höhe im Einzelfall.

<sup>2</sup> Die Gesuchstellenden sind verpflichtet, gegebenenfalls um Unterstützung des Bundes und des Kantons nachzusuchen. Werden diese Gesuche nicht gestellt, entfällt die städtische Unterstützung.

#### **Art. 10 Festsetzung der Mietzinse**

<sup>1</sup> Die höchstzulässigen Mietzinse von staatlich unterstützten Wohnungen werden von der zuständigen kantonalen Direktion festgelegt.

<sup>2</sup> Sofern die Stadt allein Subventionen ausrichtet, bedarf die Mietzinsfestsetzung der Zustimmung der Vorsteherin oder des Vorstehers des Finanzdepartements. Diese oder dieser kann die Mietzinskontrolle an das Büro für Wohnbauförderung delegieren.

<sup>3</sup> Die Subventionsempfängerin oder der Subventionsempfänger informiert die Mieterinnen und Mieter über die Rechtsschutzmöglichkeiten betreffend Mietzinsfestsetzung.

#### **Art. 11 Wohnungsverteiler**

<sup>1</sup> Die Stadt kann einen Mindestanteil an Wohnungen für Personen über 60 Jahre, für Behinderte, für Alleinerziehende sowie für Ausländerinnen und Ausländer verlangen.

<sup>2</sup> Für Notwohnungen und weitere soziale Massnahmen auf dem Wohnungsmarkt müssen der Stadt auf Verlangen höchstens zehn Prozent der unterstützten Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Die Bauherrschaft ist berechtigt, stattdessen andere Wohnungen in Zürich aus ihrem Besitz zur Verfügung zu stellen.

#### **Art. 12 Vermietungsvorschriften**

<sup>1</sup> Die unterstützten Wohnungen dürfen nur an Bewerberinnen und Bewerber abgegeben werden, die die kantonalen<sup>1)</sup> und städtischen<sup>2)</sup> Bezugsvorschriften erfüllen.

<sup>2</sup> Bei der Vermietung sind kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Behinderte und Betagte mit geringem Einkommen und Vermögen sowie weitere auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte zu bevorzugen.

<sup>3</sup> Wo die Stadt allein Leistungen gewährt, legt der Stadtrat die Bezugsvorschriften fest.

<sup>1)</sup> Kantonale Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 (LS 841.1)

<sup>2)</sup> Zweckerhaltungsreglement vom 18. April 2007 (AS 841.160)

**Art. 13 Instandhaltungspflicht**

Die unterstützten Wohnungen sind gut instand zu halten.

**Art. 14 Einhaltung der Subventionsbedingungen**

Die Leistungsempfängerinnen oder -empfänger sind im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Einhaltung der Subventionsbedingungen verantwortlich. Sie sind verpflichtet, dem Finanzdepartement die Überwachung der Einhaltung der Subventionsbedingungen soweit wie möglich zu erleichtern und die dafür notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen. Den zuständigen Organen steht das Recht zu, die notwendigen Kontrollen über die 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. Die Vorsteherin oder der Vorsteher des Finanzdepartements kann die vorzeitige Überführung in eine andere Wohnbaukategorie gemäss den Bestimmungen des Zweckerhaltungsreglements (AS 841.160) bewilligen.

**Art. 16 Eigentumsbeschränkung**

<sup>1</sup> Die Empfängerinnen und 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, 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.

<sup>2</sup> Mit der Rückzahlung der städtischen Leistungen fallen die Eigentumsbeschränkungen mit Ausnahme des Vorkaufsrechts, 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 Leistung verweigert werden.

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

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

- a. unverzinsliche Darlehen zugunsten des Baus und der Renovation subventionierter Wohnungen von gemeinnützigen Baugenossenschaften, Vereinen und Stiftungen;
- b. Beiträge zugunsten des Baus und der Renovation subventionierter Wohnungen der Stadt und ihrer öffentlich-rechtlichen Stiftungen.

**Art. 19 Wohnungskategorien**

Als subventionierte Wohnungen und Zimmer gelten:

- a. Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen und Vermögen nach den geltenden kantonalen

6 / 6

- 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 der Darlehen**

Die Laufzeit für die unverzinslichen 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.

#### **Art. 21 Höhe der Darlehen**

<sup>1</sup> Die Stadt gewährt im Regelfall unverzinsliche Darlehen und Beiträge in der Höhe von zwanzig Prozent der anrechenbaren Investitionskosten.

<sup>2</sup> Dieser Ansatz kann überschritten werden:

- a. wenn dies zur maximalen Ausschöpfung der Leistungen von Kanton und Bund erforderlich ist; oder
- b. wenn weder der Kanton noch der Bund ein Vorhaben unterstützt, das die Stadt als unterstützungswürdig betrachtet.

<sup>3</sup> Darlehen und Beiträge für Wohnbausanierungen werden zu den gleichen Bedingungen wie für Neubauten gewährt. Sie betragen höchstens zwanzig Prozent der anrechenbaren Investitionskosten.

#### **Art. 22 Ausführungsbestimmungen**

Der Stadtrat erlässt Ausführungsbestimmungen für:

- a. den Bezug der Wohnungen, die allein mit städtischen Mitteln unterstützt werden;
- b. Abweichungen von den kantonalen Vorschriften; und
- c. die Rückforderung der Verbilligungswirkung und deren Verwendung (Zweckerhaltungsreglement).

### **C. Schlussbestimmungen**

#### **Art. 23 Anpassungen**

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

#### **Art. 24 Inkrafttreten**

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

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 15. Juni 2011 gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung

7 / 7

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat