

**Auszug  
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 12. April 2000

**650. Interpellation von Rolf André Siegenthaler und Monika Erfigen betreffend «Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau».** Am 19. Januar 2000 reichten Gemeinderat Rolf André Siegenthaler (SVP) und Gemeinderätin Monika Erfigen (SVP) folgende Interpellation GR Nr. 2000/24 ein:

Gemäss kürzlich erschienenen Berichten in der Zürcher Tagespresse haben die Stadt Zürich und Genossenschaften eine «Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau» gegründet. Diese vorerst auf zwei Jahre befristete Anlaufstelle soll Genossenschaften bei der Suche nach Grundstücken beraten und ihnen bei der Modernisierung veralteter Wohnungen behilflich sein.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Auf welcher Rechtsgrundlage beruht das Engagement der Stadt Zürich zugunsten der «Beratungsstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau»?
2. Mit welchen Genossenschaften arbeitet der Stadtrat in dieser Sache zusammen, welches sind die Partner der Stadt?
3. Mit welchen Vorkehren wird sichergestellt, dass sich die Wohnbaugenossenschaften nicht auf Kosten der Stadt selbst beraten?
4. Welche Leistungen werden durch die Förderstelle erbracht?
5. Wie ist die Förderstelle organisiert (Führung, Beteiligte, Struktur usw.)?
6. In welchem Umfang engagiert sich die Stadt Zürich für die Förderstelle? (Welches städtische Personal wird während wievieler Stunden eingesetzt, wie hoch ist der Sachaufwand?)
7. Welchen Konti werden die Aufwendungen der Stadt Zürich zugunsten der Förderstelle belastet (bitte um Angabe der genauen Kontonummern der externen und internen Ausgabe des VA 2000)?
8. Könnten dieselben Leistungen nicht auch vom privaten Gewerbe übernommen werden? Welche Sparten des privaten Gewerbes sind betroffen (Bauing, Arch, welche Sparten des Handwerks, andere)?
9. Nach welchen Kriterien wird das Engagement laufend und nach zwei Jahren abschliessend beurteilt? Wer führt das Controlling und wie wird es organisiert?

Auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

**Zu Frage 1:** Die Aufgaben und Zielsetzungen dieser Förderstelle stehen im Einklang mit den Zielen des städtischen Legislaturschwerpunktes «10 000 Wohnungen in 10 Jahren», doch werden für das Projekt keine Steuergelder beansprucht.

Ein einmaliger finanzieller Beitrag aus dem Zweckerhaltungsfonds an die Aufbau- und Pilotphase der Förderstelle dient der allgemeinen Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und wird auf der Grundlage des Reglements über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen (Zweckerhaltungsreglement; StRB Nr. 1001/1992 mit Änderungen bis StRB Nr. 2362/1997 Art. 19) ausgerichtet.

**Zu Frage 2:** In dieser Sache arbeitet die Stadt nicht mit einzelnen Baugenossenschaften zusammen, sondern mit deren wichtigstem Dachverband, dem Schweiz. Verband für Wohnungswesen (SVW), Sektion Zürich.

Die Förderstelle steht sämtlichen gemeinnützigen Wohnbauträgern im Raume Zürich, also auch jenen, die nicht dem genannten Verband angeschlossen sind, offen.

**Zu Frage 3:** Wie weiter unten zu Frage 4 dargelegt wird, ist es Sinn und Zweck der Förderstelle, die gemeinnützigen Wohnbauträger zu beraten und Impulse zu vermitteln.

Die Förderstelle wird finanziell von Beiträgen aus Genossenschaftskreisen sowie von der Stadt Zürich unterstützt und muss nach der Pilotphase einen hohen Eigenfinanzierungsgrad erreichen. Die entsprechenden Erträge sind aus Vermittlungsgebühren oder aus Honoraren für weitergehende Dienstleistungen (z. B. Erstellen einer Überbauungsstudie) zu erzielen.

Mit ihrer Promotions- und Animationstätigkeit unterstützt sie den Stadtrat in seinem Legislatorschwerpunkt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren». In diesem Legislaturzielprojekt ist vorgesehen, eine breite Beratungspalette anzubieten. Als unabhängige Fach- und Vermittlungsstelle kann die Förderstelle einen Teil dieses Angebotes übernehmen. In Umkehrung der gestellten Frage wird die Förderstelle somit auf Kosten der Baugenossenschaften gewisse öffentliche Anliegen erfüllen.

Wie vorstehend erwähnt, wird der Beitrag dem Zweckerhaltungsfonds belastet. Der Fonds wird durch Mehrzinse von Bewohnerinnen und Bewohnern subventionierter Wohnungen geöffnet. Mehrzinse sind Abgaben aufgrund vorübergehender Zweckentfremdung, was bedeutet, dass nicht mehr sämtliche kantonalen Vermietungsbestimmungen bezüglich Wohnungsbelegung und Einkommen bzw. Vermögen erfüllt sind. Folglich stammt ein Grossteil der Fondsmittel von Mieterinnen und Mietern von Baugenossenschaften.

**Zu Frage 4:** Die Förderstelle soll prioritär nach geeignetem Bauland oder geeigneten Liegenschaften für den gemeinnützigen Wohnungsbau suchen und diese/s weitervermitteln. Sie dient auch als Anlaufstelle für entsprechende AnbieterInnen. Dabei trägt sie erste Grundlagen zur Beurteilung von Machbarkeit und Marktrisiko zusammen und stellt sie bauwilligen gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung.

Ebenfalls steht die Förderstelle bei Fragen zur Attraktivitätssteigerung von bestehendem Wohnraum und Wohnsiedlungsumfeld beratend zur Seite.

Sie erfüllt Triagefunktionen im Vermitteln von kundigen Fachpersonen und stellt die Kontakte zu den Amtsstellen her.

Schliesslich soll sie gelungene Beispiele von Wohnraumverbesserungen dokumentieren und auf diesem Weg noch zögerliche Wohnbauträger zum entscheidenden Schritt in Richtung einer zukunftsweisenden Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes animieren. Sie arbeitet dabei eng mit den städtischen Amtsstellen, insbesondere dem Amt für Hochbauten und dem Büro für Wohnbauförderung, zusammen.

**Zu Frage 5:** Die Förderstelle ist unabhängig, aus administrativen Gründen jedoch dem SVW angeschlossen. Für die Konzeption, personelle Besetzung und Aufsicht ist eine dreiköpfige Geschäftsleitung verantwortlich. Diese setzt sich aus zwei Vertretern des SVW sowie einem städtischen Delegierten zusammen. Die Leitung der Förder-

stelle ist einem Architekten mit langjähriger Erfahrung übertragen worden.

**Zu Frage 6:** Der Personalaufwand beschränkt sich auf die Mitwirkung des genannten städtischen Delegierten, einem Mitarbeiter des Büros für Wohnbauförderung im Departementssekretariat des Finanzdepartements. Dessen Einsatz für die Förderstelle findet während seiner regulären Arbeitszeit statt. Seit 24. August 1999 haben 10 GL-Sitzungen zu 2 bis 2½ Stunden stattgefunden. Annähernd ein gleiches an Stunden musste er für die Einführung und Vorstellung des Projektleiters innerhalb der Stadtverwaltung, Sitzungsvorbereitung und weitere Arbeiten aufwenden. Es ist kein Sachaufwand entstanden. Im Übrigen werden Personal- und Sachaufwand des Büros für Wohnbauförderung aus Mitteln des Zweckerhaltungsfonds dem Departementssekretariat rückvergütet.

**Zu Frage 7:** Der einmalige Beitrag von Fr. 200 000.– geht zu Lasten des Zweckerhaltungsfonds Konto Nr. 2000.00.2033.003. Dieser Fonds erscheint nicht im Voranschlag, sondern wird in der Rechnung unter den Legaten und Stiftungen ohne eigene Rechtspersönlichkeit geführt.

**Zu Frage 8:** Viele kleinere Wohnbauträger werden im Milizsystem geführt und verfügen nicht mehr über Bau Erfahrung. Indem sie durch die Beratung der Förderstelle zu einer umfassenderen Erneuerung der Bausubstanz ermuntert werden, verschafft die Förderstelle dem Gewerbe sowie Architektinnen und Architekten Arbeit.

Die Animationsarbeit der Förderstelle steht im Einklang mit dem Legislaturziel des Stadtrates. Dieses sieht denn auch vor, dass sich die Erneuerung älterer Bausubstanz nicht auf Fassade, Küche und Bad sowie Auffrischung der Zimmer beschränken soll, sondern dass bei dieser Gelegenheit auch überprüft wird, ob die Grundrisse den heutigen und künftigen Ansprüchen von Familien genügen. Mit anderen Worten: Es soll auch die Zusammenlegung von Wohnungen zu grösseren Einheiten geprüft werden, weist doch der Wohnungsbestand in der Stadt Zürich eine zu grosse Anzahl von kleinräumigen Dreizimmerwohnungen auf, die den heutigen Ansprüchen von Familien nicht genügen.

Die Förderstelle führt keine Bauvorhaben selber aus, sie versucht vielmehr, die Wohnbauträger zu aktiverem, unternehmerischerem Handeln zu ermutigen. Die Förderstelle steht mit ihren Dienstleistungen nicht in Konkurrenz zum Gewerbe, sondern führt diesem schliesslich interessantere Aufträge zu.

**Zu Frage 9:** Über Grundsatz und Form der Weiterführung wird vor Ablauf der Pilotphase von 2 Jahren entschieden. Ziel ist, dass die Förderstelle einen hohen Grad der Eigenfinanzierung erreicht.

Primär wird beurteilt, ob die Förderstelle Neu- oder Umbauvorhaben – vor allem im Sinne des Legislatorschwerpunktes – initiieren konnte. Allenfalls kann sich die Förderstelle auch als unabhängige Beratungsstelle kleinerer oder mittlerer gemeinnütziger Wohnbauträger etablieren, deren personelle und/oder fachliche Kapazitäten als Milizorganisation im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben überfordert sind.

Die Aufsicht über die Tätigkeit der Förderstelle obliegt der Geschäftsleitung. Die Mitglieder derselben wiederum sind ihrem

delegierenden Organ gegenüber rechenschaftspflichtig, dem Sektionsvorstand des SVW Zürich bzw. dem Finanzdepartement der Stadt Zürich. Auf das Ende der Pilotphase ist ein Bericht vorzulegen, der über Erfolg oder Misserfolg der Förderstelle und über das Erreichen der gesteckten Ziele Auskunft gibt. Dannzumal ist zu entscheiden, ob und in welcher Weise die Förderstelle weitergeführt werden soll.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, die Vorsteher des Finanz- (9) und des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber