



Beschluss des Stadtrats

vom 3. April 2024

Nr. 1044/2024

Finanzdepartement, Wohnbauaktion 2017, Gesamterneuerung Alterssiedlung «Scheuchzerstrasse», Beitrag

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Für die in den Jahren 2012–2014 einer Gesamterneuerung unterzogenen Wohnsiedlung «Scheuchzerstrasse» der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) sind gemäss Bauabrechnung rund 23,3 Millionen Franken investiert worden, von diesen Kosten aktiviert die SAW für den Wohnteil 82 Prozent, für den Nicht-Wohnteil 100 Prozent. Zur Verbilligung der Mietzinse von 45 Wohnungen ist der SAW aus der Wohnbauaktion 2017 ein Beitrag von Fr. 3 200 520.– zu gewähren.

2. Ausgangslage, Bauvorhaben

Die Wohnsiedlung an der Scheuchzerstrasse 85 (UN4503) wurde durch Batimo AG Architekten SIA in den Jahren 2012–2014 einer Gesamterneuerung unterzogen. Die Siedlung liegt am Hang oberhalb des Schaffhauserplatzes. Das Gebäude steht frei im Gelände und bietet allen Wohnungen einen offenen Ausblick. Im Gartengeschoss sind ein städtischer Kindergarten und ein Hort untergebracht.

Die Grundrisse im fächerförmigen Gebäude sind klar strukturiert. Die Wohnungen erschliessen sich im Norden über Laubengänge und sind gegen Süden ausgerichtet. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon. Bei der Gesamterneuerung wurden die neuesten Erkenntnisse des altersgerechten Bauens berücksichtigt. So sind die grosszügigen Wohnküchen mit altersgerechten Standards wie z. B. ergonomische Griffe an Schubladen und Glaskeramikherden ausgestattet. Die Badezimmer sind rollstuhlgängig und mit einem rutschfesten Bodenbelag ausgestattet. Die Duschen wurden mit einem klappbaren Sitz und unterstützenden Haltegriffen ausgerüstet. Die Wohn- und Schlafräume sind durchgehend mit Linoleum ausgelegt.

Ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss, mit Küche und Aussensitzplätzen, bietet die Infrastruktur für private und nachbarschaftliche Treffen. Das Büro der Spitex SAW befindet sich in der Eingangshalle in der Nähe des Wohlfühlbads. Im Untergeschoss befinden sich eine Waschküche mit Waschmaschinen und Tumbler, ein Trockenraum mit Gebläse sowie private Kellerabteile.

Das Wohnungsangebot ist kombiniert mit alltagspraktischen, sozialen und pflegerischen Dienstleistungen wie z. B. ein 24-Stunden-Pikett-Dienst, Hauswartung mit handwerklicher Unterstützung, soziokulturelle Angebote, Wäscheservice und der SAW-eigenen Spitex.



2/6

Für 45 der insgesamt 70 Wohnungen beantragt die SAW Unterstützungsleistungen zur Verbilligung der Mietzinse aus der Wohnbauaktion 2017 sowie entsprechende Subventionsleistungen des Kantons.

Der Wohnungsmix und die Punkteverteilung gemäss Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) sind in folgender Tabelle ersichtlich:

Wohnung	Total Anzahl	Punkte	Total Punkte WBFV	davon subventioniert	Punkte	Total Punkte WBFV subventioniert
1½-Zimmer	6	5,5	33,0	5	5,5	27,5
2-Zimmer	13	6,0	78,0	10	6,0	60,0
2½-Zimmer	25	6,5	162,5	15	6,5	97,5
2½-Zimmer (gross)	10	7,0	70,0	7	7,0	49,0
3½-Zimmer	16	8,0	128,0	8	8,0	64,0
Total	70		471,5	45		298,0

In begründeten Fällen kann die Vollzugsbehörde vom Punktesystem gemäss § 6 Abs. 2 WBFV abweichen. Auf Grundlage von § 6 Abs. 3 WBFV wurde im Fall der in der Tabelle aufgeführten 2½-Zimmer Wohnung (gross) aufgrund der Gesamtwohnfläche eine höhere Punkteverteilung vorgenommen.

3. Kosten

Das Bauvorhaben wird aufgrund der eingereichten Bauabrechnung vom 16. Dezember 2016 beurteilt. In Absprache mit der kantonalen Fachstelle Wohnbauförderung wurde der Indexstand 2012 zur Beurteilung der Erstellungskosten herangezogen. Gemäss § 6 a ff. WBFV werden Gesamterneuerungen unterstützt, wenn die Erstellungskosten Fr. 43 700.– pro Punkt nicht überschreiten und wenn die gesamten Investitionskosten Fr. 54 100.– pro Punkt nicht überschreiten (Indexstand 2012, entspricht dem mittleren Vergabezeitpunkt).

a) Erstellungskosten

Die zulässigen pauschalisierten Erstellungskosten für den Wohnteil betragen bei einem Punktetotal von 471,5 einschliesslich dem Minergie-Zuschlag (3 Prozent) Fr. 21 222 687.–. Die tatsächlichen Erneuerungskosten betragen Fr. 21 246 030.–. Sie liegen demnach über dem zulässigen Höchstwert der pauschalisierten Erstellungskosten gemäss § 6 b Abs. 2 WBFV.

b) Gesamtinvestitionskosten

Die zulässigen pauschalisierten Gesamtinvestitionskosten für den Wohnteil betragen bei einem Punktetotal von 471,5 einschliesslich dem Minergie-Zuschlag (3 Prozent, Zertifikat MINERGIE-Standard für Gebäude, gemäss § 6 c WBFV) Fr. 26 126 287.–. Die gesamten Investitionskosten einschliesslich Landwert und abzüglich des werterhaltenden Anteils betragen Fr. 24 421 409.– und liegen somit deutlich innerhalb der zulässigen Limiten der pauschalisierten Gesamtinvestitionskosten (§ 6 b Abs. 1 WBFV).

Die Kosten werden somit insgesamt eingehalten, wie nachfolgende Tabelle zeigt:



	Angaben SAW gemäss Formular WBF3 (Baubrechnung)		Kostenvorgabe gemäss WBFV
	Baubrechnung (Fr.)	Anlagekosten (Fr.)	(Index 2012) (Fr.)
WOHNTEIL			
Erneuerungskosten insgesamt	23 318 456		
./. Erneuerungskosten Nicht-Wohnteil	-2 511 400		
Erneuerungskosten Wohnteil total	20 807 056		
Aktivierung 82 % Wohnteil		17 061 786	
Bisherige Erstellungskosten (Altwert) Wohnteil		3 198 482	
SAW Bauherrenkosten Wohnteil		985 762	
Erneuerungskosten Wohnteil, neu		21 246 030	21 222 687
Landwert Wohnteil		3 175 379	4 903 600
Gesamtinvestitionskosten Wohnteil		24 421 409	26 126 287
NICHT-WOHNTEIL	Baubrechnung (Fr.)	Anlagekosten (Fr.)	
Erneuerungskosten insgesamt	23 318 456		
./. Erneuerungskosten Wohnteil	-20 807 056		
Erneuerungskosten Nicht-Wohnteil 100 %	2 511 400	2 511 400	
Bisherige Anlagekosten (Altwert) Nicht-Wohnteil		973 525	
SAW Bauherrenkosten Nicht-Wohnteil		113 013	
Anlagekosten Nicht-Wohnteil, neu		3 597 938	
Landwert Nicht-Wohnteil		996 628	
Gesamtinvestitionskosten Nicht-Wohnteil		4 594 566	
Gesamtinvestitionskosten Total		29 015 975	

*) Gem. § 5 Abs. 3 WBFV werden Erneuerungen von Wohnbauten unterstützt, wenn mindestens die Hälfte der gesamten Erneuerungskosten wertvermehrende Investitionen sind.

Da die für die Subventionsleistung relevanten baulichen Fragen von der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen direkt geprüft wurden, ist das AHB nicht zu einem konkreten Prüfbericht aufgefordert worden.

4. Beitrag aus der Wohnbauaktion 2017

Am 21. Mai 2017 haben die Zürcher Stimmberechtigten für die Wohnbauaktion 2017 einen Rahmenkredit über 90 Millionen Franken für die Förderung des gemeinnützigen genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaus bewilligt (GR Nr. 2016/283). Davon stehen unter Berücksichtigung der bisher gesprochenen oder abgerechneten Unterstützungsleistungen noch Fr. 13 138 940.– zur Verfügung (Stichtag: 22. Januar 2024). Das vorliegende Subventionsgesuch der SAW ist auf der Grundlage der per 1. Juni 2009 revidierten WBFV sowie der Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 (Richtlinien 2011, AS 842.191), die auch für die Wohnbauaktion 2017 gelten, zu beurteilen. Die Vorgaben sind aufgrund der Prüfung Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen als erfüllt zu betrachten.



4/6

4.1 Erstbezugskontrolle

Die Erstbezugskontrolle vom 18. Oktober 2023 hat ergeben, dass alle subventionierten Wohnungen gemäss den Subventionsbedingungen vermietet sind. Die 45 subventionierten Wohnungen bieten aktuell Wohnraum für 58 Personen.

4.2 Beitrag aus der Wohnbauaktion 2017

Die von der SAW beantragte Unterstützungsleistung für 45 der insgesamt 70 Wohnungen aus der Wohnbauaktion 2017 errechnet sich nach dem Grundsatz von § 7 WBFV, demzufolge Darlehen bzw. Beiträge*) für Gesamterneuerungen höchstens 20 % der pauschalierten Investitionskosten betragen (Basis Kostenvoranschlag 30. November 2011, Index 2011):

Wohnung	Anzahl	Punkte	Total Punkte	Pauschalierte Investitionskosten / Wohnung Index 2011 (Fr.)	Beitrag / Wohnung (20 % der pauschalierten Investitionskosten) (Fr.)	Beitrag total (Fr.)
1 ½-Zimmer	5	5,5	27,5	295 350	59 070	295 350
2-Zimmer	10	6,0	60,0	322 200	64 440	644 400
2 ½-Zimmer	15	6,5	97,5	349 050	69 810	1 047 150
2 ½-Zimmer (gross)	7	7,0	49,0	375 900	75 180	526 260
3 ½-Zimmer	8	8,0	64,0	429 600	85 920	687 360
Total	45		298,0			3 200 520

*) Gem. § 8 lit. b. WBFV kann die Gemeindeleistung in anderer Form erbracht werden, wenn damit die gleiche Verbilligungswirkung erzielt wird.

4.3 Subventionsrückzahlung

Der Beitrag aus der Wohnbauaktion 1970 für den Bau der Alterssiedlung «Scheuchzerstrasse» mit 94 subventionierten Wohnungen beträgt Fr. 1 342 267.–. Da neu nur noch 45 Wohnungen subventioniert werden, ist dieser anteilmässig zurückzuzahlen. Die erforderliche Rückzahlung ergibt sich aus der veränderten Punktzahl sowie aufgrund einer Rundungsdifferenz. Aufgrund des neuen Punktetotals von 298,0 bei den subventionierten Wohnungen wird der alte Betrag demnach auf Fr. 862 412.– reduziert. Somit muss die SAW Fr. 479 855.– zurückzahlen. Diese Rückzahlungsforderung ist noch offen.

Subventionierte Wohnungen					
vor Erneuerung			nach Erneuerung		
Wohnungen	Anzahl	Punkte	Wohnung	Anzahl	Punkte
1-Zimmer	76	380	1 ½	5	27,5
2-Zimmer	18	108	2	10	60,0
2 ½-Zimmer	0	0	2 ½	15	97,5
2 ½-Zimmer (gross)	0	0	2 ½ gross	7	49,0
3 ½-Zimmer	0	0	3 ½	8	64,0
Total	94	488,0	Total	45	298,0
		Fr. 1 342 267			Fr. 862 412
Differenz					Fr. 479 855



4.4 Neuverteilung, Unterstützungsleistungen aus Wohnbauaktionen

Nach der unter Kap. 4.3 berechneten Rückzahlung bleiben noch alte Beiträge von Fr. 862 412.– stehen. Diese werden nach dem Punkteschlüssel des neuen Wohnprogramms auf die einzelnen Wohnungen verteilt. Es ergibt sich unter Einbezug der alten wie der neuen Beiträge folgende Übersicht (ohne Unterstützungsleistungen des Kantons):

Wohnung	Anzahl	Beiträge alt (Fr.)	WBA 2017 (Fr.)	Beitrag total (Fr.)	Beitrag pro Whg. (Fr.)
1 ½-Zimmer	5	79 585	295 350	374 935	74 987
2-Zimmer	10	173 640	644 400	818 040	81 804
2 ½-Zimmer	15	268 125	1 047 150	1 329 315	88 621
2 ½-Zimmer (gross)	7	141 806	526 260	668 066	95 438
3 ½-Zimmer	8	185 216	687 360	872 576	109 072
Total	45	862 412	3 200 520	4 062 932	

5. Kapitalfolgekosten

Investitionen von Fr. 3 200 520	Fr.
Kapitalfolgekosten:	
– Verzinsung 1,75 %*	56 009
– Abschreibungen (Abschreibungsdauer 33 Jahre)	96 985
Betriebliche Folgekosten (keine)	0
Indirekte Folgekosten (keine)	0
Folgerträge (keine)	0
Jährliche Kapitalfolgekosten	152 994

* Zinssatz für Schulden bei der Finanzverwaltung gemäss STRB Nr. 1142/2023.

6. Unterstützungsleistung des Kantons

Das von der SAW gleichzeitig mit dem städtischen Beitrag beantragte, formell noch nicht zugesicherte unverzinsliche Darlehen des Kantons wird voraussichtlich ebenfalls 20 % der anrechenbaren Investitionskosten der subventionierten Wohnungen betragen. Somit kann von einem Darlehen des Kantons in der Höhe des neuen städtischen Beitrags ausgegangen werden.

Da der kantonale Beitrag formell noch nicht zugesichert ist und die Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011, die auch für die Wohnbauaktion 2017 gilt, vorsehen, dass die Leistungen der Stadt in der Regel nur gewährt werden, sofern auch die einschlägigen kantonalen Vorschriften eingehalten sind (Art. 3 Richtlinien 2011), erfolgt die vorliegende Zusicherung unter dem Vorbehalt der abschliessenden Gesuchsbeurteilung durch den Kanton. Dies bedeutet, dass der Beitrag je nach Entscheid des Kantons allenfalls nochmals angepasst werden muss. Anpassungen können auch aufgrund von Feststellungen bei der Prüfung der Schlussabrechnung notwendig werden.

7. Verbilligungswirkung

Die Unterstützungsleistungen der Stadt und des Kantons kommen ausschliesslich der subventionierten Wohnungen zugute. Unter Anwendung des aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundesamts für Wohnungswesen von 1,75 Prozent bewirken die vorgängig aufgeführten Unterstützungsleistungen für die SAW monatliche Verbilligungen von:



6/6

Wohnung	Beitrag Stadt (Fr.)	Darlehen Kanton (Fr.)	Total (Fr.)	Referenz- zinssatz	Monatl. Verbilligungswirkung (Fr.)
1½ -Zimmer	75 097	59 180	134 277	1,75 %	172
2-Zimmer	81 924	64 560	146 484	1,75 %	188
2½ -Zimmer	88 751	69 940	158 691	1,75 %	204
2½-Zimmer, gross	95 578	75 320	170 898	1,75 %	227
3½-Zimmer	109 232	86 080	195 312	1,75 %	251

8. Zuständigkeiten, Budgetnachweis

Gemäss Art. 1 Richtlinien zur Wohnbauaktion 2017 (AS 842.201) i. V. m. Art. 9 Abs. 1 Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 entscheidet der Stadtrat über die Ausrichtung von Leistungen und deren Höhe.

Gestützt auf Art. 45 Abs. 1 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse (ROAB, AS 172.101) ist das Finanzdepartement für die Umsetzung dieses Geschäfts zuständig. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Die Ausgabe ist im Budget 2024 enthalten.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für 45 subventionierte Wohnungen im Gesamterneuerungsprojekt Siedlung «Scheuchzerstrasse» wird der Stiftung SAW ein Beitrag aus der Wohnbauaktion 2017 von Fr. 3 200 520.– bewilligt.
2. Der Beitrag wird unter dem Vorbehalt einer entsprechenden Beurteilung des Gesuchs durch die kantonale Fachstelle für Wohnbauförderung bewilligt. Anpassungen bei einer anderen Beurteilung durch diese Stelle sind vorbehalten.
3. Die Ausgabe wird wie folgt verbucht:
Konto (2000) 563111, Wohnbauaktion 2017: Beiträge zur Verbilligung von Mietzinsen in Wohnsiedlungen der Stadt und der öffentlichen Stiftungen.
- Innenauftrag-Nr. 2000500009
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Finanz-, Gesundheits- und Umweltsowie des Hochbaudepartements, Statistik Stadt Zürich, die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen, die Finanzverwaltung, die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, das Amt für Hochbauten und das Kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti