



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

4. November 2014 · Beschluss 14-2014
W2.2 Wohnbauförderung, subventionierter Wohnungsbau

7

Subventionierter Wohnungsbau, Kreditgesuch Wohnbaugenossenschaft Holberg (Vorlage 2409)

14-2014

Das Vorhaben der WBG

Die Wohnbaugenossenschaft WBG Holberg erneuert ihre zwischen den Jahren 1955 und 1975 in vier Etappen erstellte Siedlung. Einerseits weisen die Gebäude der ersten Etappe einen hohen Erneuerungsbedarf aus, zudem verändert sich die Mieterstruktur, indem die Zahl der langjährigen Genossenschafter und junger Familien kontinuierlich abnimmt.

In einem Studienauftrag der WBG wurden Projektvorschläge über die Gesamtsiedlung gesucht. Um die Mängel im Wohnungsmix und im Qualitätsstandard zu beseitigen, werden in der 1. Etappe der Erneuerung sieben neue Mehrfamilienhäuser mit Minergie-Standard erstellt. Nebst der Schaffung von alters- und behindertengerechtem Wohnraum soll der Anteil von zeitgemässen Familienwohnungen erhöht werden. In einer zweiten Etappe mit einem zeitlichen Horizont von +10 Jahren sollen dann die übrigen Gebäude einer Erneuerung unterzogen werden.

Die WBG Holberg beteiligt sich mit ihrer neuen Überbauung am Projekt Nahwärmeverbund Hinterwiden/Holberg. Sie profiliert sich damit auch in ökologischer Hinsicht als fortschrittliche Genossenschaft, welche eine zukunftsgerichtete Entwicklung unterstützt.

Die Wohnbaugenossenschaft (WBG) Holberg ist den Grundsätzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus verpflichtet. Grösstenteils sollen die attraktiven und preisgünstigen Wohnungen im freitragenden Wohnungsbau realisiert werden. Zur Förderung einer gesunden und guten Durchmischung der Bevölkerungsstruktur hat die WBG in der Planung jedoch auch die Erstellung von 12 subventionierten Wohnungen berücksichtigt. Dabei stützt sich die WBG auf eine Zusage des Stadtrates im April 2013, ein Subventionsgesuch nach Vorliegen der Zusage durch den Kanton zu prüfen.

In der Überbauung sollen nun realisiert werden:

Wohnungs-Typ	Finanzierung		Total
	freitragend	subventioniert	
5 1/2	6		6
4 1/2	36	7	43
3 1/2	13	3	16
2 1/2	13	2	15
	68	12	80

Gegenüber der bisherigen Überbauung entstehen damit 32 zusätzliche Wohnungen.

Gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 1 des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung fördern Staat und Gemeinden die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel besteht. Entsprechend § 8 gewährt der Staat Darlehen nur, wenn die Gemeinde eine

gleichwertige Leistung erbringt. Diese Bedingung kann gemeindeseitig ebenfalls beansprucht werden, d.h. die Gemeindeleistung kann vorbehältlich eines kantonalen Beitrages zugesprochen werden.

Die Stadt Kloten verfügt über keine eigenen ergänzenden Bestimmungen, entsprechend kommen diejenigen der kantonalen Erlasse zur Anwendung.

Die Darlehen werden grundbuchamtlich durch eine Grundpfandverschreibung gesichert, ebenfalls werden im Grundbuch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen angemerkt. Diese Anmerkungen sichern die zweckgebundene Nutzung und schliessen einen Gewinn bei einem allfälligen Verkauf aus.

Anforderungen an subventionierte Mietwohnungen

Die Anforderungen an subventionierte Mietwohnungen sind in der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) genau umschrieben. Sie haben dabei einerseits Mindestgrössen zu erfüllen (§ 5 Ziff. 2 WBFV), dürfen andererseits jedoch bestimmte Investitionskosten nicht überschreiten.

Das Gesuch der WBG Holberg wurde dem Amt für Wohnbauförderung zur Vorprüfung eingereicht. Dieses hat signalisiert, dass die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sein dürften und hat einem Gesuch um vorzeitigen Baubeginn stattgegeben. Entsprechend § 12 Abs. 1 der Wohnbauförderungsverordnung hat nun die Stadt über die Gemeindeleistung zu beschliessen.

Beurteilung der Mietwohnungs-Situation in der Stadt Kloten

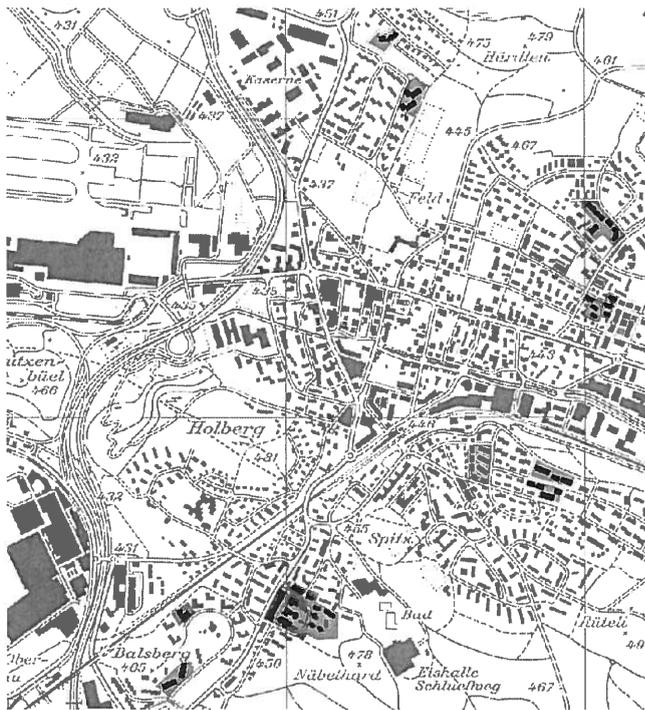
Entsprechend § 1 des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung fördern Staat und Gemeinden die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel besteht.

In der Stadt Kloten wird der gemeinnützige Wohnungsbau aktuell wie folgt unterstützt:

Eigentümer	Form	Betrag	Quartier	Restlaufzeit	Anzahl Wohnungen subventioniert
Siedlungsbaugenossenschaft Kloten	Zinsloses Darlehen	425'000.00	Säntis-/Speerstrasse	17 Jahre	14
Genossenschaft Alterssiedlung	Zinsloses Darlehen	234'000.00		26 Jahre	7
BAHOGE Wohnbaugenossenschaft	Zinsgünstiges Darlehen (2%)	74'830.00	Bucheggweg/Reutlenweg	8 Jahre	3
BAHOGE Wohnbaugenossenschaft	Zinsloses Darlehen	80'850.00	Buchhalde	11 Jahre	4
BAHOGE Wohnbaugenossenschaft	Zinsloses Darlehen	239'440.00	Bucheggweg/Reutlenweg	16 Jahre	5
Siedlungsbaugenossenschaft Kloten	Zinsloses Darlehen	37'000.00	Säntisstrasse	2 Jahre	17
Liberale Wohnbaugenossenschaft Kloten	Zinsloses Darlehen	118'560.00	Lindenstrasse	23 Jahre	8

Somit werden total 58 Wohnungen im sozialen und Alterswohnungsbau unterstützt.

Zudem sind mehrere andere Genossenschaften ebenfalls im Wohnungsbau aktiv, ohne jedoch gemeindeseitig unterstützt zu werden. Wie die nachfolgende Übersicht vollständig aufzeigt.



In den markierten Gebieten sind gemeinnützige Wohnbauträger aktiv.

Die strategischen Leitlinien der Stadt Kloten

„Wir setzen uns für Lebensqualität und Sicherheit ein“, mit dem Ziel:

- Eine ausgewogen durchmischte und tolerante Bevölkerung zu erhalten.

Weshalb liegt eine massvolle Unterstützung des Wohnungsbaus auch im Interesse der Stadt Kloten?

Der Wandel der Wohnsituation in Kloten ist offensichtlich. Die leichte Zunahme der Bevölkerung ist erfreulich. Dieser positive Trend zeigt aber auch, dass bisherige Altbauten saniert werden und sich verteuern und /oder es entstehend teurere Neubauten vor allem im Zentrum oder Zentrumsnähe. Bezahlbarer Wohnraum für weniger verdienende Personen, ältere Menschen, alleinstehende Personen und junge Familien ist kaum mehr vorhanden. Auch die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Kloten wird zunehmend von wohnungssuchenden Familien um Mietmöglichkeiten angegangen. Eine Änderung der Vermietungspolitik erscheint jedoch als der falsche Weg, da damit eine erwünschte Durchmischung nur schwer möglich ist. Negative Auswirkungen auf angrenzende Gebiete / Quartiere sind dadurch zu erwarten und wirken sich wiederum negativ aus.

Der Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Es werden übergreifende Synergien nachhaltig nutzbar gemacht. Das betreffende Quartier wird qualitativ aufgewertet mit städtebaulich und architektonisch hochwertigen Wohnquartieren und gut unterhaltenen Wohneinheiten sowie gemeinschaftlichen Infrastrukturen. Die Förderung guter Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner mit entsprechendem sozialem Zusammenhalt, durch eine verbesserte Nachbarschaftshilfe und mehr gemeinschaftlichen Aktivitäten, wirkt sich positiv also integrierend auf die altersbedingte und ethnische Vereinsamung und Ghettoisierung aus.

Die gemeinnützige Bautätigkeit, sowie die Unterhaltsarbeiten an Wohnungen und Umgebung, werden normalerweise unter dem lokalen und regionalen Gewerbe vergeben.

Folgerung

Der Stadtrat erachtet eine Unterstützung des vorliegenden Gesuches aus folgenden Gründen als wichtig:

- Bei der Siedlung WBG Holberg handelt es sich um eine Überbauung mit gewachsenen Strukturen, welche finanziell schwächer stehende Personen zu integrieren vermag.

- Die genossenschaftliche Organisation mit einem grossen Angebot an Wohnungen unterstützt die Einbindung in das Quartier nachhaltig.
- Die geografische Lage in der Nähe des Schulhauses Hinterwiden ist bspw. für junge Familien mit Kindern optimal.
- Eine Wohnbauförderung im Gebiet Hinterwiden besteht zurzeit nicht.

Kosten

Das Gesuch der WBG Holberg umfasst die Gewährung eines zinslosen Darlehens über Fr. 1'113'660.00 (Definitive Betragshöhe abhängig vom Stand des Index Zürcher Wohnbaupreise zum definitiven Zusicherungszeitpunkt). Entsprechend den einschlägigen Bestimmungen ist dieses Darlehen vom 7. bis 14. Jahr mit 5% und ab dem 15. Jahr mit 10% zu amortisieren. Die Laufzeit beträgt damit 20 Jahre. Unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 1.75% (ein Darlehen über 10 Jahre wurde im Januar 2014 mit 1.5 % abgeschlossen) resultiert damit ein Gesamtaufwand von knapp Fr. 290'000.00 über die ganze Laufzeit.

Zuständigkeit

Gemäss Art. 19 lit. h beschliesst der Gemeinderat über finanzielle Beteiligungen oder Darlehensgewährungen an Dritte bis zu Fr. 2'000'000.00 abschliessend.

Antrag Stadtrat:

1. Der Stadtrat stellt dem Gemeinderat den Antrag, der Wohnbaugenossenschaft Holberg ein zinsloses Darlehen in der Höhe von Fr. 1'113'660.00 zu gewähren.
gemäss den kantonalen Bedingungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues gewährt.
2. Die Darlehensgewährung erfolgt unter Vorbehalt einer gleich hohen Beteiligung durch den Kanton Zürich.
3. Die Auszahlung erfolgt unter Vorbehalt des Entscheides des Gemeinderates zu Lasten Konto 560.5250.000 – Sozialer Wohnungsbau, Beiträge an privaten Wohnungsbau.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat gewährt der Wohnbaugenossenschaft Holberg, gemäss den kantonalen Bedingungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues, ein zinsloses Darlehen in der Höhe von Fr. 1'113'660.00.
2. Die Darlehensgewährung erfolgt unter Vorbehalt einer gleich hohen Beteiligung durch den Kanton Zürich.
3. Die Auszahlung erfolgt zu Lasten Konto 560.5250.000 – Sozialer Wohnungsbau, Beiträge an privaten Wohnungsbau.

Mitteilungen an:

- Wohnbaugenossenschaft Holberg, Sonnhaldenstr. 27, 8302 Kloten
- Volkswirtschaftsdirektion Zürich, Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich
- Notariat und Grundbuchamt, 8303 Bassersdorf
- Mark Wisskirchen, Ressortvorsteher Gesundheit & Ressourcen
- Max Eberhard, Ressortvorsteher Raum & Umwelt
- Gaby Kuratli, Ressortvorsteherin Soziales
- Regula Kaeser-Stöckli, Ressortvorsteherin Bevölkerung

Für getreuen Auszug:



Petra Wicht
Ratssekretärin