

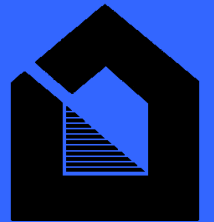
Die Umsetzung des Legislaturziels bei der Stadt

1. als Grundeigentümerin
2. in ihrem Auftrag zur Wohnbauförderung



Finanzdepartement

LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG



Mobilisierung der städtischen Landreserven für den Wohnungsbau

Grosse Grundstücke:

Angebot an alle grossen BG

Mittlere Grundstücke:

Angebot an benachbarte BG
(Erweiterung des Wohnungssortiments,
Verwaltungsökonomie)

Kleinere Grundstücke:

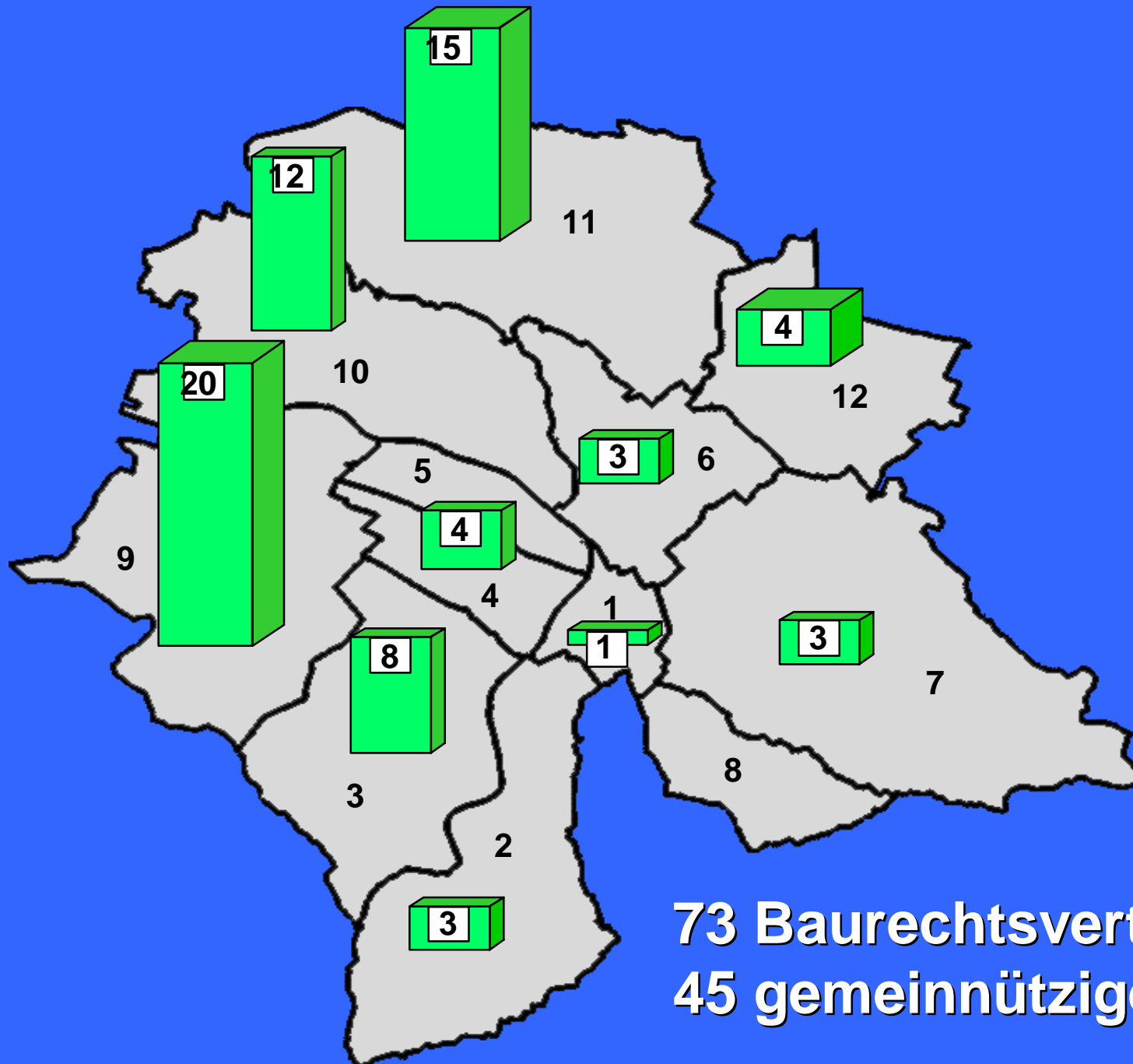
Angebot an Private

- Förderung des
gemeinnützigen
Wohnungsbaus
gemäss GO

- **Abgabe im Baurecht**

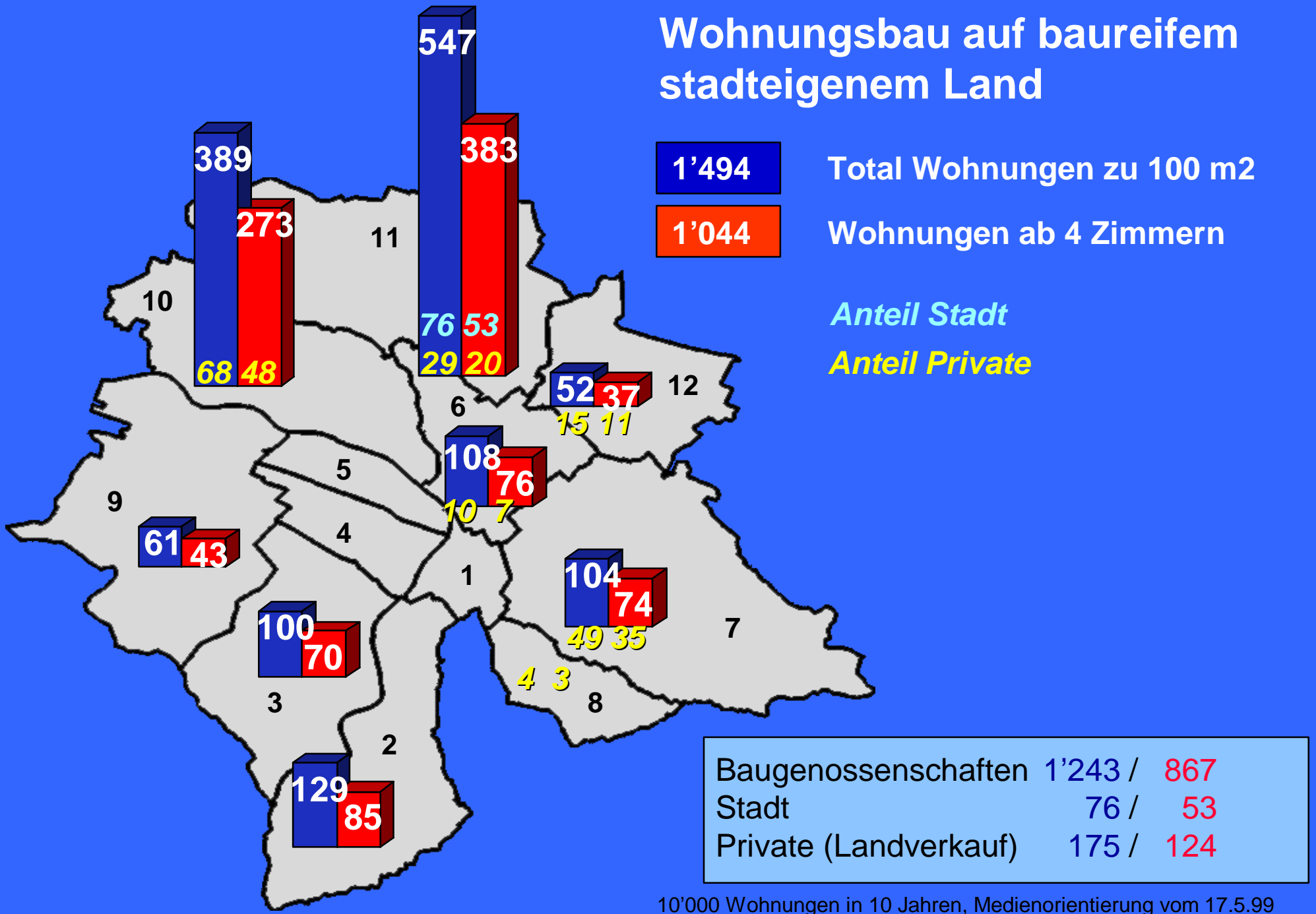
- **Verkauf**

1953 - 1998



73 Baurechtsverträge mit
45 gemeinnützigen Bauträgern

Wohnungsbau auf baureifem stadteigenem Land



14 von 19 Baugenossenschaften festgelegt

			m2	Wgn zu 100 m2	Interessierte Bauträger
Grosse Areale					
1	Leimbach	Leimbachstr.	15'371	100	offen
2	Höngg	Frankentalerstr.	31'598	280	ASIG
3	Seebach	Glattalstr.	17'687	131	offen
4	Seebach	Frohühlstr.	11'890	100	Zentralstrasse
Mittlere Areale					
5	Affoltern	Schürliweg	4'000	23	Hagenbrünneli
6	Affoltern	Frieden	6'000	50	Waidmatt
7	Affoltern	Stöckenacker	5'032	41	Süd-Ost
8	Albisrieden	Hagenbuchrain	1'003	6	Sonnengarten
9	Albisrieden	Hagenbuchrain	6'895	40	Sonnengarten
10	Altstetten	Friedhofstrasse	2'681	15	St. Jakob
11	Höngg	Am Wasser	8'195	41	Zurlinden
12	Leimbach	Klebestrasse	3'042	22	Kleeweid
13	Leimbach	Maneggpromenade	1'200	7	Kleeweid
14	Oerlikon	Wallisellenstrasse	15'000	97	GISA
15	Schwdgn	Im Bockler	9'055	37	offen
16	Unterstrass	Guggach	12'081	98	offen
17	Wiedikon	Paul Clairm.-Str.	6'200	50	Rotach
18	Wiedikon	Hegianwandweg	9'400	50	FGZ
19	Witikon	Hundewiese	9'428	55	offen
			175'758	1'243	
Ab 4 Zi (ca. 70 %)				867	

Wann werden die Wohnungen gebaut?

Vorbereitungsarbeiten

Marktsegment/Raumprogramm/Studie/Kostenschätzung

Vorentscheid Vorstand (ev. GV)

Projektwettbewerb

Vorprojekt/Kostenschätzung/Finanzierung

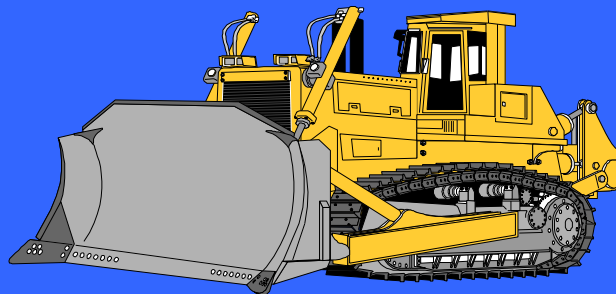
Baurechtsvertrag (Genehmigung GV + Stadt)

Projektierung

Baubewilligungsverfahren (ev. Rekurse)

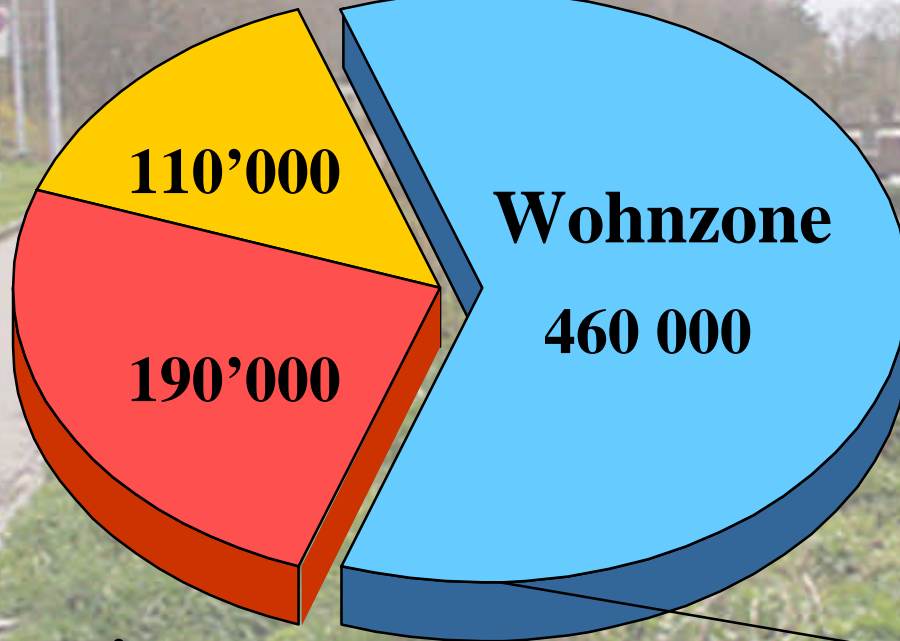
Eintragung Baurecht im Grundbuch / Vergebungen

2 - 3 Jahre



1999: 760'000 m² Bauland auf Stadtgebiet

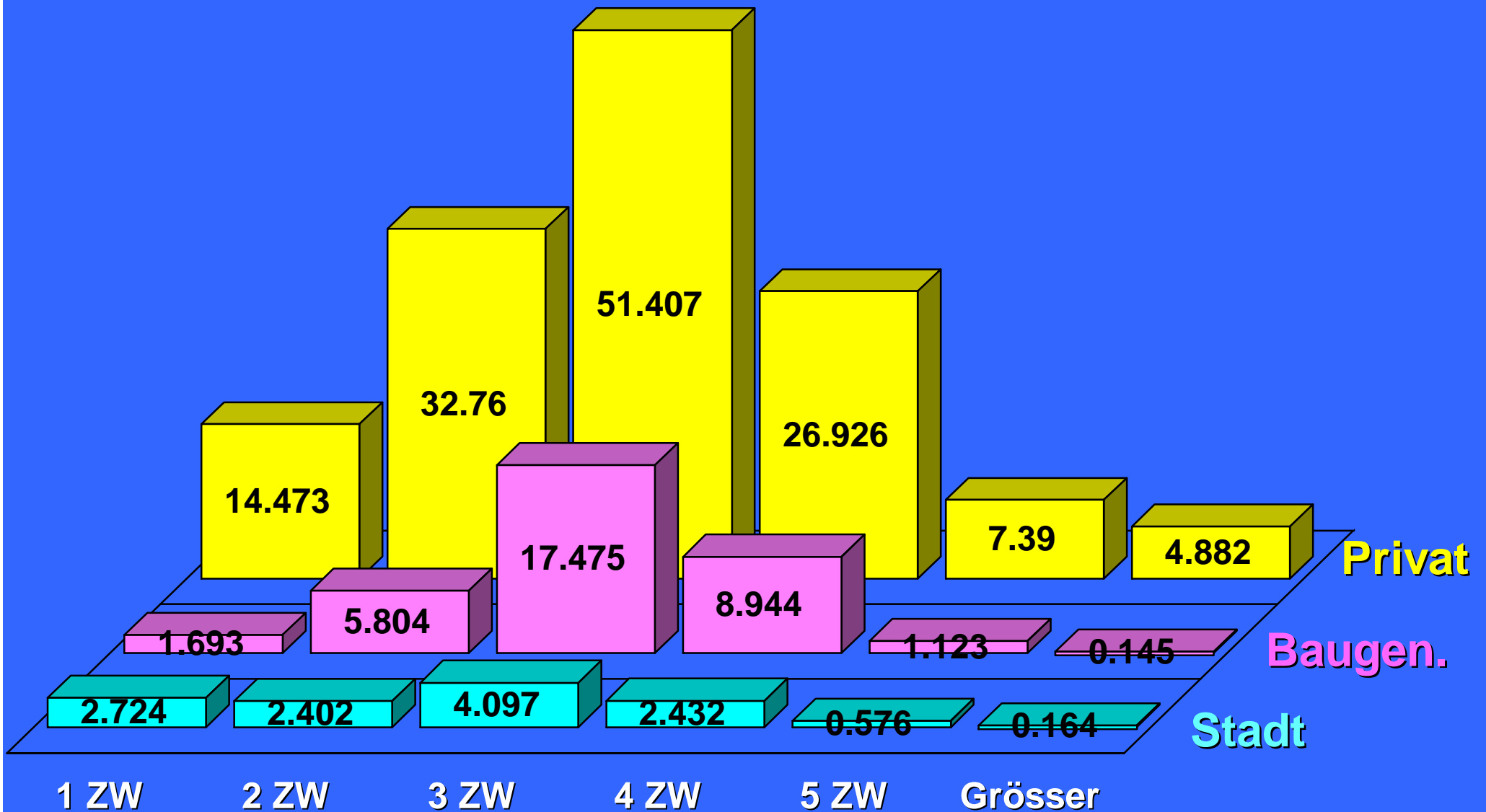
Übrige Zonen



Industriezone

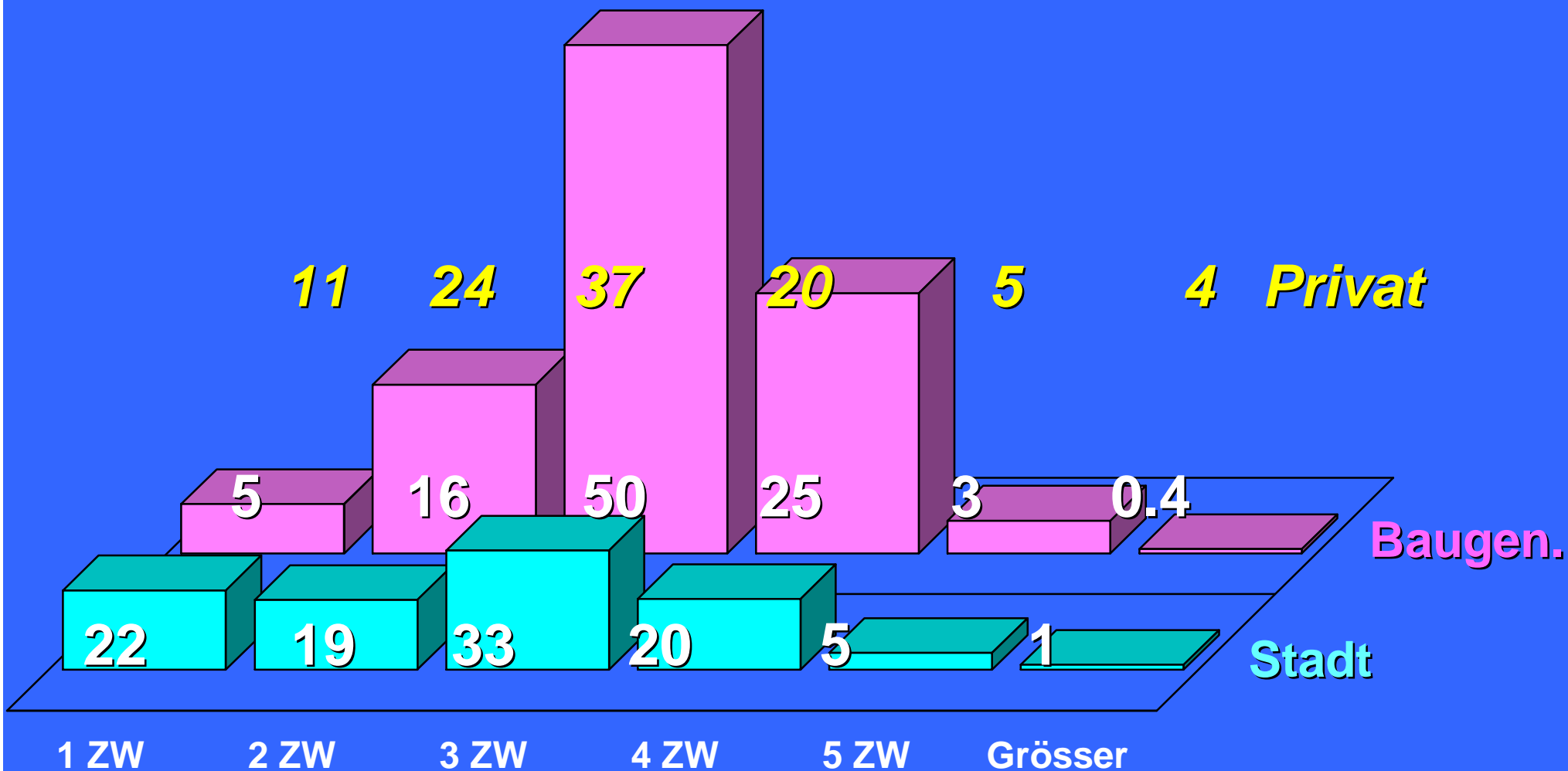


Wohnungsbestand 1998: 185 417



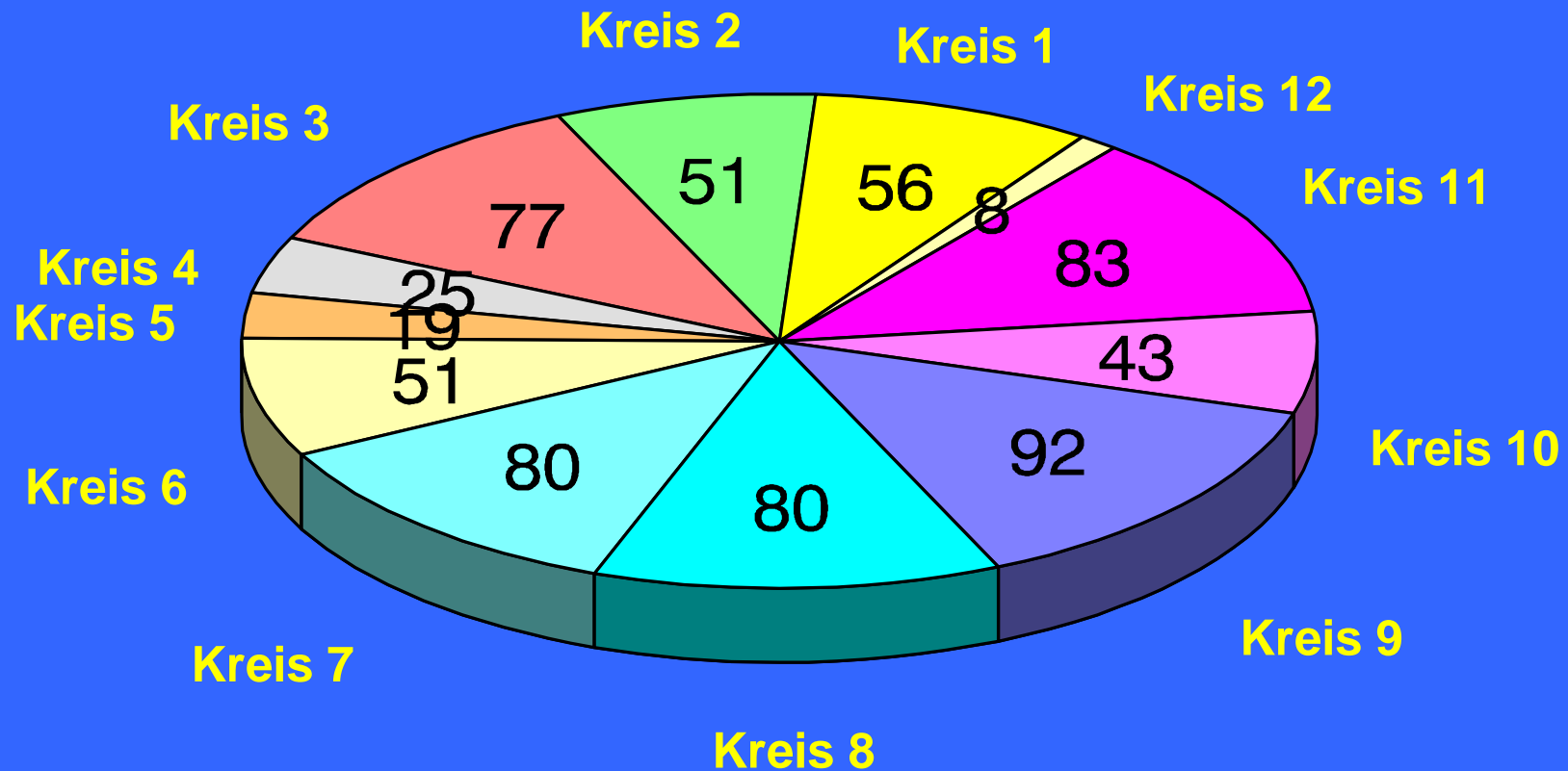
10'000 Wohnungen in 10 Jahren, Medienorientierung vom 17.5.99

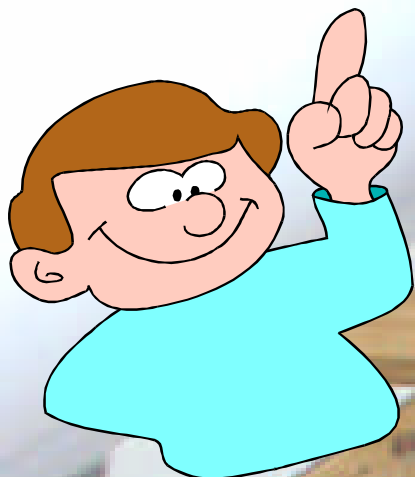
Wohnungsgrössen in % innerhalb Eigentümergruppe



3000 Wgn in Fiskal-(Einzel-)Liegenschaften

Umfassend renoviert 1990-1998: 689 Wgn





Grundrissverbesserungen

Seit 1990 realisiert:

- 14 Maisonettes + 30 Etagenwgn im DG
- 114 Etagenwohnungen

Derzeit geplant/im Bau:

- 24 Maisonettes + 24 Etagenwgn im DG
- 80 Etagenwohnungen

Renovationsprojekt Seefeldstr. 212 mit Dachgeschossausbau



10'000 Wohnungen in 10 Jahren, Medienorientierung vom 17.5.99

DG-Ausbau Seefeldstr. 212: Maisonettes

Vorher:	
4. OG:	2 x 3-ZW
DG:	8 Mansarden



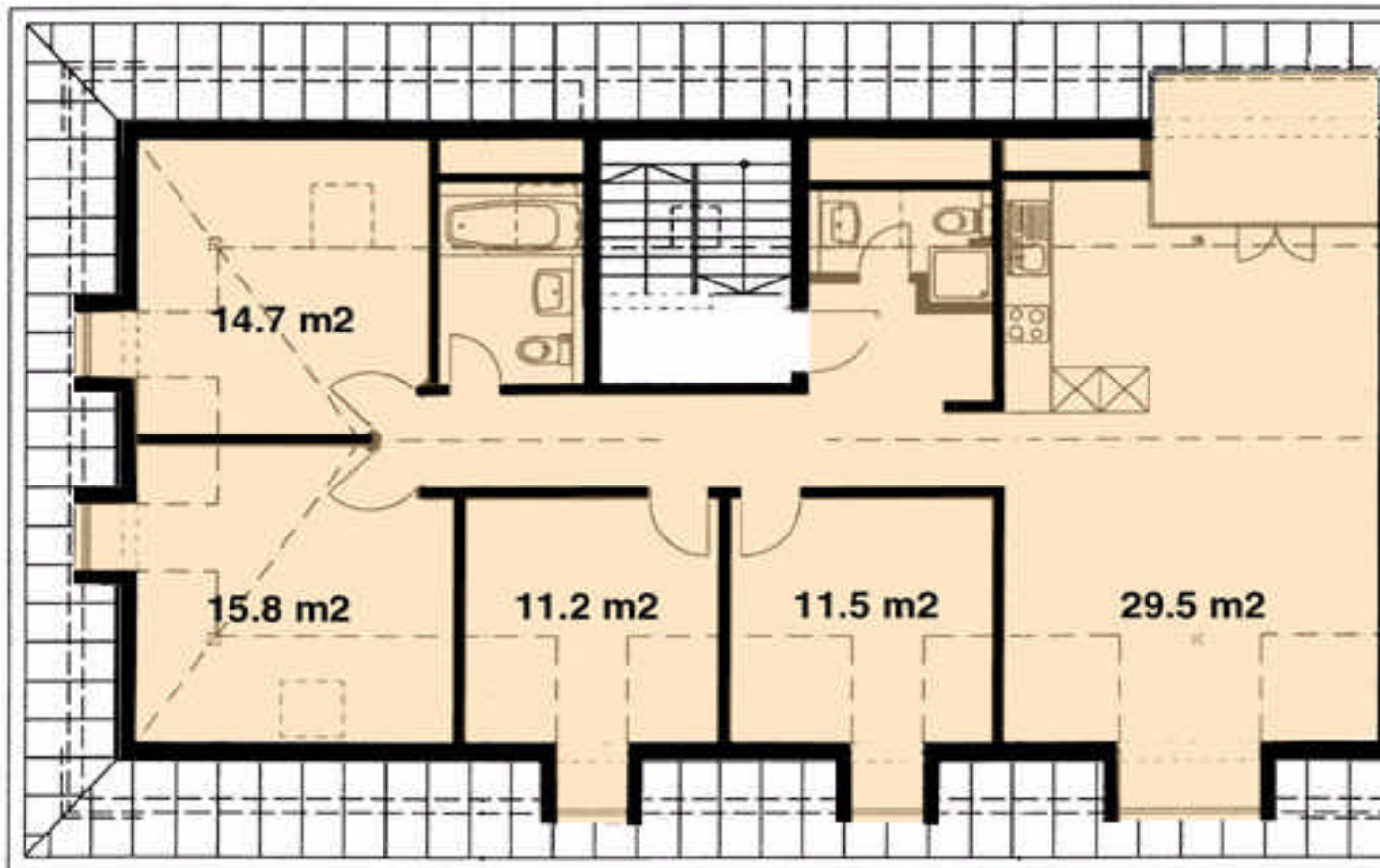
Überbauung Birchstrasse



10'000 Wohnungen in 10 Jahren, Medienorientierung vom 17.5.99

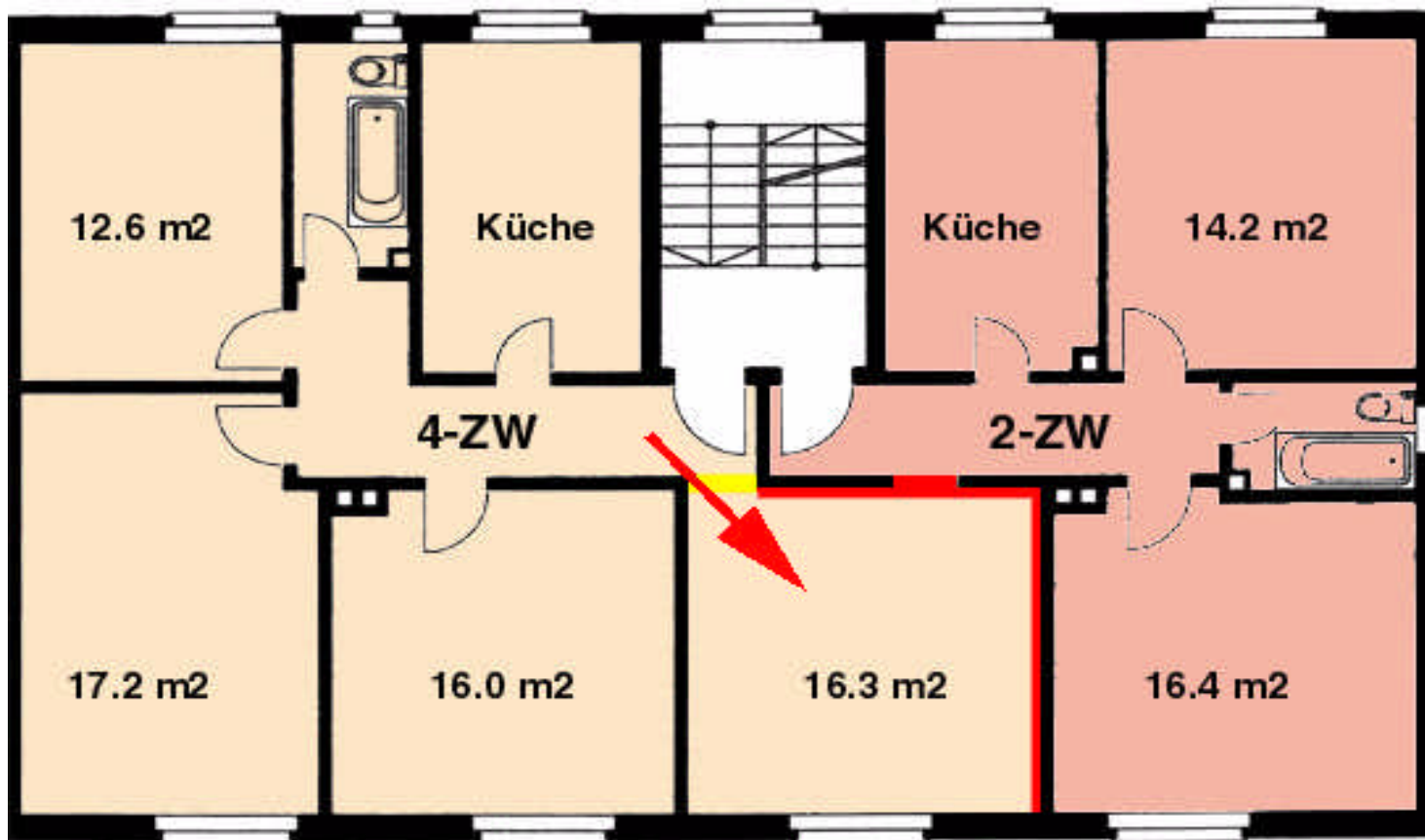
Dachgeschosswohnungen Birchstrasse

Vorher:	Estrich
Heute:	7 x 4 1/2-ZW 4 x 5 1/2-ZW



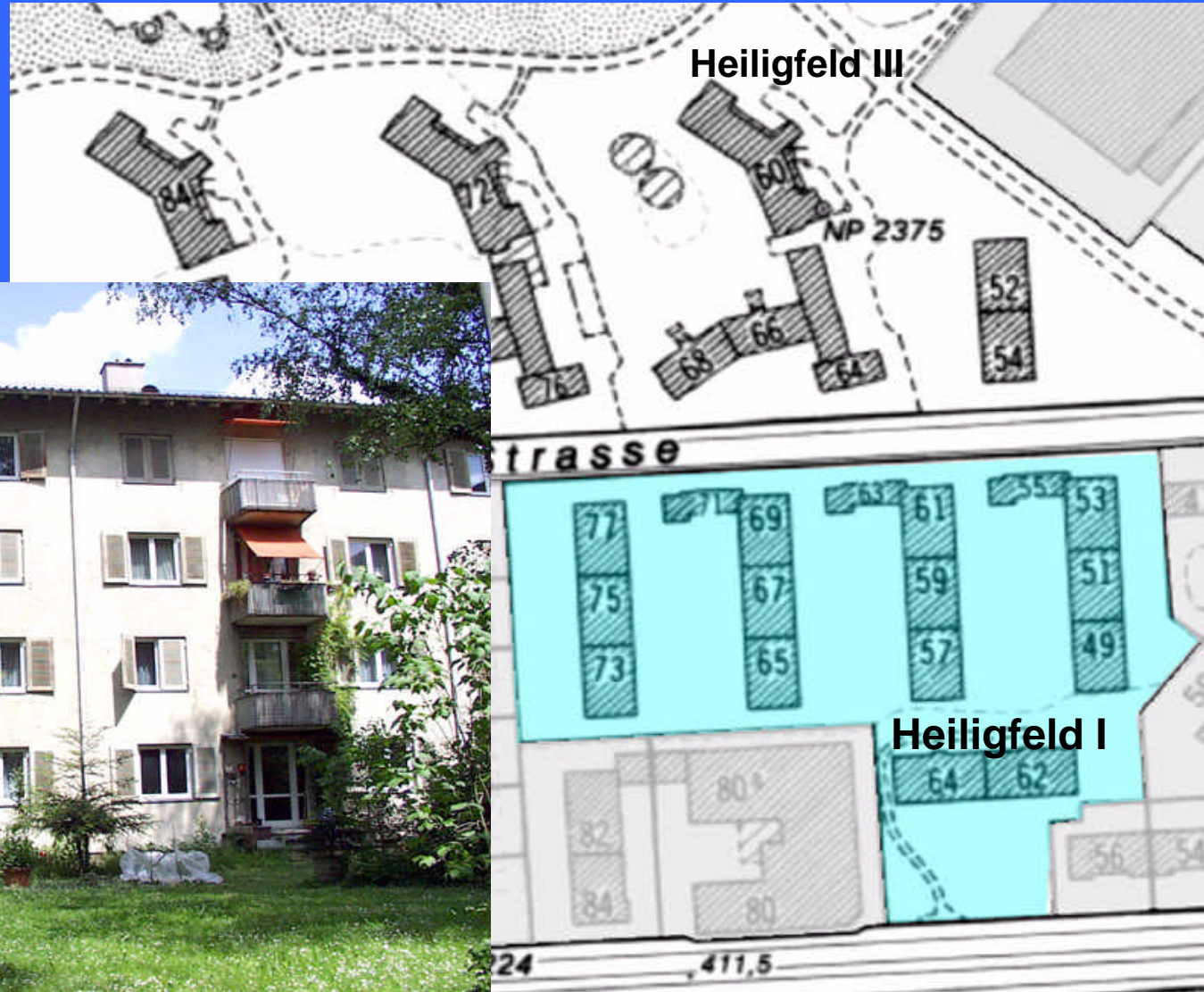
Obergeschoss Birchstrasse

Vorher:	8 x 2-ZW
	36 x 3-ZW
Heute:	8 x 2-ZW
	20 x 3-ZW
	12 x 4-ZW



Wohnsiedlung Heiligfeld I, Brahmsstrasse (1947)

Heute:
108 x 3-ZW
16 x 4-ZW



Wohnsiedlung Heiligfeld I, Brahmsstrasse (1947)

Heute:

108 x 3-ZW
16 x 4-ZW

3-ZW	3-ZW	3-ZW	3-ZW	3-ZW	3-ZW

Nachher:

38 x 3-ZW
16 x 4-ZW
19 x 4,5-ZW
16 x 5,5-ZW

3-ZW	4,5-ZW	5,5-ZW	3-ZW

Instrumente zur Wohnbauförderung

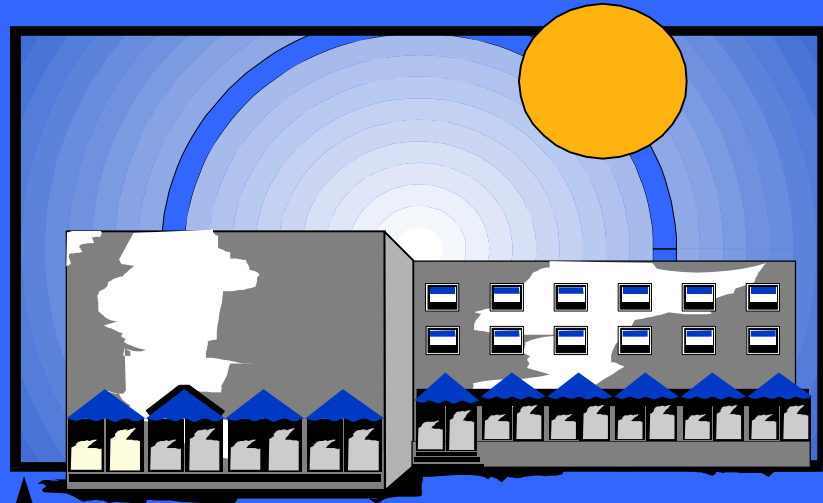
- Restfinanzierungsdarlehen zu
Vorzugskonditionen
- Beteiligung am Anteilscheinkapital
- Subventionen mit Bund und Kanton
- Baurechte



Subventionen mit Bund und Kanton

- **Wohnbauaktionen 90 und 95
(Rahmenkredit für zinslose
Darlehen)**
- **Laufzeit max. 30 Jahre**

Baurecht



Gebäude

Eigentum Bauberechtigte

↑ Land (Baurechtszins)

- Landwert: bis 20 % der Gesamtanlagekosten (50 % Teuerung)
- Verzinsung: 1. Hypothek ZKB, Durchschnitt aus 5 Jahren

62 Jahre

**Heimfall Bauten
(Entschädigung
Restbuchwert)**

Restfinanzierungsdarlehen

- in der Regel 2. Hypotheken
- für max. 34% des Anlagewertes
- Belehnungsgrenze max. 94% (6% Eigenkapital)
- Zinssatz $\frac{1}{4}\%$ unter ZKB 1. Hypothek (zurzeit $3\frac{3}{4}\%$)



Sensibilisierung der Baugenossenschaften für Grundrissänderungen

- **Information Vorstand der SVW-Sektion Zürich** **29.9.1998**
- **Information der städtischen Delegierten in BG** **1.12.1998**
- **Tagung des SVW u. der SVW-Sektion Zürich über Grundrissveränderungen** **24.9.1999**

Sensibilisierung der Baugenossenschaften für Grundrissänderungen

- Fragebogen an BG (aktuelle Probleme, erwünschte Hilfeleistungen der Stadt?)
- Vorstellung beispielhafter Renovationen + Neubauten
- Vernetzung und Austausch von Know-how

Herbst 99

Ab 2000

Laufend

Legislaturziel 10 000 Wohnungen

Teilprojekt FD

- Konzertierte Aktion zur Förderung von hochwertigen Neubauten von gemeinnützigen Bauträgern mittels
 - Abgabe von Land im Baurecht
 - Einsatz der traditionellen Förderinstrumente.
- Beratung und Motivation der Baugenossenschaft zur familiengerechten Erneuerung bestehender Siedlungen.
- Realisierung der kommunalen Ueberbauung "Stiglenstrasse"
- Verkauf von 16 Parzellen für den privaten Wohnungsbau
- Erneuerung der kommunalen Wohnsiedlungen und Fiskal-liegenschaften im Sinne des Legislaturziels

Die Umsetzung des Legislaturziels bei der Stadt

1. als Grundeigentümerin
2. in ihrem Auftrag zur Wohnbauförderung



Finanzdepartement

LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG

