

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Dringliche Motion von Rebekka Wyler
und Pierino Cerliani betreffend Wohnraum
für mindestens 1000 Studierende, Bereitstellung,
Bericht und Abschreibung**

Am 21. Mai 2008 reichten Gemeinderätin Rebekka Wyler (SP) und Gemeinderat Pierino Cerliani (Grüne) folgende Motion, GR Nr. 2008/16, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine oder mehrere Weisungen zur Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum für mindestens 1000 Studierende und Berufsschülerinnen und -schüler in Wohnsiedlungen, Wohnheimen und sogenannten Studentenhotels vorzulegen. Dabei ist mit geeigneten öffentlichen und privaten PartnerInnen zusammenzuarbeiten.

Begründung

Im Auftrag der Studentischen Wohngenossenschaft Woko hat das Büro Landert Farago und Partner eine Studie zur studentischen Wohnsituation durchgeführt, welche im Dezember 2007 veröffentlicht wurde. Dabei wurden 8 000 Studierende der Uni und der ETH befragt. Ein Fünftel der Studierenden befindet sich gegenwärtig auf Wohnungssuche. Ähnliches gilt für Berufsschülerinnen und Berufsschüler. Das Fazit der Studie ist: In Zürich stehen zu wenig günstige Wohnmöglichkeiten für Studierende und Berufsschülerinnen und -schüler zur Verfügung. Im Interesse des Standortmarketings als herausragender Bildungsstandort müsste es für die Stadt Zürich Ziel sein, für mindestens 10 Prozent der hier Studierenden eine preisgünstige Unterkunft anbieten zu können. Die meisten Studierenden und Berufsschülerinnen und -schüler verfügen über wenig Geld und können sich Unterkünfte zu Marktmieten kaum leisten. Dieser Umstand wird durch die Bologna-Reform, die den studentischen Nebenerwerb erschwert, weiter verschärft. Gemäss der erwähnten Studie sollte ein Richtwert von 500 Franken Miete (teuerungsindeziert) pro Person und Monat nicht überschritten werden.

Auch wenn der Rahmenkredit (Jugendwohnkredit 2005) von 15 Mio. Franken (GR Nr. 2005/187) noch nicht ausgeschöpft sein sollte, zeigt doch der aktuelle Bericht, dass die Dringlichkeit zusätzlicher Massnahmen zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung nach wie vor sehr gross ist – über 7000 Studierende sind gegenwärtig auf der dringenden Suche nach einer günstigeren Wohngelegenheit. In den Ausführungen zu Weisung 350 vom 18. Mai 2005 stellt der Stadtrat selbst das Fehlen von ungefähr 1 100 Wohnmöglichkeiten fest (nach der Realisierung der geplanten Unterstützung von 200 Wohnungen aus dem Jugendwohnkredit). Unterdessen ist die Zahl der Studierenden in Zürich weiter angestiegen, es ist zu erwarten, dass sie weiterhin zunimmt.

Die Zusammenarbeit mit spezialisierten Institutionen (beispielsweise mit der Studentischen Wohngenossenschaft Woko, dem Jugendwohnnetz, dem Jugendwohnfonds, der Stiftung für Studentisches Wohnen SSWZ sowie weiteren städtischen Stiftungen und Genossenschaften mit städtischer Beteiligung ist zu intensivieren, ebenso diejenige mit den Hochschulen.

Die Dringlichkeit des Anliegens legt es nahe, nicht nur den Bau und die Unterstützung des Baus von Wohngelegenheiten für Studierende durch Investitionen und Abschreibungsbeiträge vermehrt zu fördern, sondern auch intensiv nach innovativen Formen der Förderung studentischen Wohnraums zu suchen, beispielsweise durch (evtl. zeitlich begrenzte) Anreizsysteme für private Investoren oder Auflagen für Baurechtnehmer städtischer Grundstücke u.a.

Mit einer Motion wird der Stadtrat verpflichtet, einen Antrag in der Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderates zu stellen (Art. 90 der GO des Gemeinderates). Der Stadtrat hat die verlangten Anträge innerhalb von zwei Jahren nach Überweisung vorzulegen (Art. 92 GO des Gemeinderates). Wenn nach seiner Beurteilung die Motion nicht erfüllbar ist, wenn dem Begehren in anderer Form entsprochen werden konnte oder wenn auf den Auftrag verzichtet werden sollte, hat er einen begründeten Bericht zu erstatten. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass die Stadt Zürich die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten vollumfänglich ausschöpft, um die Schaffung von Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung und Studierende zu fördern und zu unterstützen. Die mit der Motion vorgeschlagenen Ideen und Massnahmen werden bereits in vielfältiger Weise umgesetzt, in Zusammenarbeit mit den Hochschulen, den im Bereich Jugend- und Studentenwohnen tätigen Akteuren sowie privaten Investoren und bewirken ein starkes Wachstum des Wohnraumbangebots. Es ist deshalb nicht möglich und nicht erforderlich, dem Gemeinderat innert Motionsfrist zusätzliche Anträge für neue Wohnraumprojekte vorzulegen. Der Stadtrat erstattet deshalb dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 92 Abs. 1 der GO des Gemeinderates, nachfolgenden Bericht über den aktuellen Stand, verbunden mit dem Antrag auf Abschreibung der Motion. Dieser Bericht nimmt insbesondere Bezug auf die dem Gemeinderat vorgelegte Weisung 475 vom 27. Januar 2010 (GR Nr. 2010/47) betreffend Jugendwohnkredit 2010, «Rahmenkredit von 20 Mio. Franken für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung». Die Aufstockung des Rahmenkredits wird die Realisierung einer grossen Zahl von ausführungsfähigen Bauprojekten ermöglichen.

Für die Stadt Zürich ist die langjährige Förderung des Bildungs- und Forschungsstandortes ein äusserst wichtiges Anliegen, welches auch in Zukunft Bedeutung besitzt. Die attraktiven Bildungs- und Forschungsinstitutionen, die sich in der Stadt Zürich konzentrieren, ziehen nicht nur jugendliche Auszubildende aus der Schweiz, aus Europa und der ganzen Welt nach Zürich, sondern bilden auch einen wichtigen Standort- und Wirtschaftsfaktor für die Stadt. Dementsprechend hat die Bereitstellung von günstigem und ausreichendem Wohnraum für die Auszubildenden eine hohe Priorität. Die Stadt fördert schon seit vielen Jahren auf vielfältige Weise das Jugendwohnen, sei es durch Abgabe oder zur Verfügungstellung von Liegenschaften oder Land, durch finanzielle Fördermittel sowie durch Mitwirkung in den entsprechenden Organisationen. Bei der Förderung von Wohnraum für Auszubildende ist die Stadt eng auf die Zusammenarbeit mit den spezialisierten Wohnbauträgern und Akteuren dieses Bereiches angewiesen. Diese besitzen die nötige Erfahrung in der Bereitstellung und im Betrieb von studentischem Wohnraum. Es hat dagegen wenig Sinn, dass die Stadt im Alleingang solchen Wohnraum bereitstellt. Nur im Zusammengehen dieser verschiedenen Akteure und der finanziellen Beteiligung derselben kann das angestrebte Ziel erreicht werden, ausreichend Wohnraum in der Stadt sowie im Wirtschaftsraum Zürich zur Verfügung zu stellen.

In der Weisung Jugendwohnkredit 2010 (Weisung 475/2010), welche zurzeit in der Spezialkommission Finanzdepartement des Gemeinderates vorberaten wird, wurde die aktuelle Wohnsituation der Jugendlichen in Ausbildung ausführlich dargelegt. Allein mit dem Jugendwohnkredit 2005 von 15 Mio. Franken (GRB vom 16. November 2005, GR Nr. 2005/187) konnte die Erstellung von 724 Wohneinheiten (Zimmer) unterstützt und gefördert werden:

Projekt/Wohnbauträger	Einheiten	Realisation	Beitrag in Fr.
Grundausrüstung Jugendwohnungen Max-Bill-Platz, Oerlikon/Woko	116	2007	1 900 000
Kauf Friesstrasse 35, Oerlikon/ Stiftung Jugendwohnhilfe	20	2006	1 000 000
Kauf und Sanierung Sophienstrasse 1, Höttingen/ Alumni-Stiftung der Rechtswissenschaften	15	2009	700 000
Kauf und Sanierung Roth-/Rötzelstrasse, Unterstrass/ Stiftung Jugendwohnhilfe	11	2008	950 000
Neubau StudentHostel, Altstetten/ Stiftung Studentisches Wohnen	168	2009	3 000 000
Umbau/Sanierung Culmannstrasse 26, Oberstrass/Stiftung Studentisches Wohnen	60	2010	1 500 000
<i>Sanierung Rötzelstrasse 48, Unterstrass/ Stiftung Jugendwohnhilfe</i>	<i>14</i>	<i>2010</i>	<i>1 000 000</i>
<i>Sanierung Müllerstrasse 65/67, Aussersihl/ Stiftung Jugendwohnhilfe</i>	<i>24</i>	<i>2011</i>	<i>1 000 000</i>
<i>Containerdorf/Stiftung Studentisches Wohnen</i>	<i>96</i>	<i>2011</i>	<i>2 000 000</i>
<i>Grundausrüstung Jugendwohnungen im Zollfreilager, Albisrieden/Woko</i>	<i>200</i>	<i>2012/2013</i>	<i>1 500 000</i>
Total	724		14 550 000

Kursiv = angemeldete Projekte

Mit dem neu beantragten Jugendwohnkredit 2010 von 20 Mio. Franken dürften letztlich gegen 1000 neue Wohneinheiten realisiert werden können, sind doch bereits folgende Vorhaben angemeldet und sollen aus diesem Kredit unterstützt werden:

Projekt/Wohnbauträger	Einheiten	Realisation	Beitrag in Fr.
Neubau Bächlerstrasse Affoltern/ Stiftung Studentisches Wohnen	180	2010/2011	6 000 000
Neubau Aspholz-Süd, Affoltern/ Stiftung Studentisches Wohnen	350	2010/2013	7 000 000
Neubau HWO Science-City Höngg/ Stiftung Studentisches Wohnen	324	2013/2014	4 000 000
Total	854		17 000 000

Bei diesen drei Vorhaben handelt es sich um spezielle, grössere Projekte, welche insbesondere den in der Motion enthaltenen Ideen entsprechen:

- **Projekt Bächlerstrasse**

Es handelt sich um ein mit der privaten Werner H. Spross-Stiftung realisiertes Neubauprojekt, mit welchem im Baurecht durch die Stiftung für Studentisches Wohnen auf dem Areal der Spross-Stiftung zwei Neubauten für Studentenwohnungen erstellt werden können.

- **Neubau Aspholz-Süd**

Es handelt sich um ein auf städtischem Land realisiertes Wettbewerbsprojekt, welches ursprünglich für Genossenschaftswohnungen gedacht war und nun für Studentenwohnungen umgenutzt wird. Auch dieser Neubau soll durch die Stiftung für Studentisches Wohnen mit einem Baurecht der Stadt erstellt werden.

- **Neubau HWO Science-City**

Dieses Projekt ist Bestandteil der Gesamtplanung Science-City ETH Höngg und soll im Baurecht der ETH Zürich durch die Stiftung Studentisches Wohnen realisiert werden.

In Planung ist weiter ein Projekt der Zürcher Freilager AG im Rahmen der Entwicklung des Areals «Freilager Albisrieden» für ein Wohnhaus mit etwa 200 Wohneinheiten für Studierende, welches die studentische Wohngenossenschaft Woko in Rohbaumiete übernehmen wird. Für dieses Projekt liegen verbindliche Vorverträge vor.

Rechnet man die bereits erstellten und in Projektierung bzw. Planung befindlichen Wohneinheiten zusammen, welche seit Einreichung der Motion realisiert worden sind oder noch realisiert werden, so ist eigentlich das Ziel der Motion für die Bereitstellung von zusätzlichen Wohneinheiten bereits erreicht.

Eine im Jahr 2007 erstellte wissenschaftliche Studie zeigte für die annähernd 40 000 Studierenden der verschiedenen Hochschulen einen Bedarf von rund 15 Prozent an vergünstigtem Wohnraum, was einem Gesamtbedarf von rund 6000 Wohneinheiten (Zimmern) entspricht.

Dem steht ein offizielles Angebot von rund 2500 Zimmern sowie rund 600 Wohnungen (Wohngemeinschaften) in den Studentenheimen, den Häusern des Jugendwohnnetzes und der Stiftung für Studentisches Wohnen sowie den von der Woko/Studentische Wohngenossenschaft vermieteten Zimmern gegenüber. Dazu kommt eine nicht erfasste Anzahl von Wohnmöglichkeiten im gemeinnützigen Wohnungssegment (Genossenschaften, Liegenschaftenverwaltung der Stadt, Stiftung PWG, Stiftungen und Vereine) sowie bei privaten Wohnbauträgern. Die Wohnmöglichkeiten dieses Segments stehen nicht nur Studierenden, sondern auch den übrigen Jugendlichen in Ausbildung (Lehre und andere Aus- und Weiterbildungslehrgänge) offen.

Es ist jedoch unbestritten, dass die durch die Bologna-Reform ausgelöste erhöhte Mobilität der Hochschulstudierenden einen zusätzlichen Bedarf an Wohngelegenheiten erfordert. Mit dem von der Stiftung für Studentisches Wohnen im August 2009 in Betrieb genommenen «Student Hostel» im Quartier Grünau wurde ein erster Schritt getan, um diesem Manko zu begegnen. Die Stiftung plant, mit weiteren Ausbauprojekten bis 2015 mindestens 700 und langfristig weitere 400 zusätzliche Zimmer anbieten zu können. Verschiedene dieser Projekte sind wie oben ausgeführt bereits in Planung oder Realisierung.

Die Realisierung setzt jedoch voraus, dass einerseits Landesreserven vorhanden sind, um die notwendigen Bauten zu erstellen und andererseits die finanziellen Mittel generiert werden können. Sie setzt aber auch eine gewisse Flexibilität und Bereitschaft der Jugendlichen in Ausbildung voraus, nicht nur in unmittelbarer Nähe des Studien- oder Ausbildungsortes wohnen zu wollen; auch muss die Bereitschaft erwartet werden, für den zur Verfügung gestellten Wohnraum einen angemessenen Preis zu bezahlen. Vielleicht gewinnt, was von Trendforschern vorausgesagt wird, auch das längere Verbleiben im elterlichen Haushalt, im «Hotel Mama», wieder vermehrt an Bedeutung.

Die Stadt, die Hochschulen und Fachhochschulen sowie die im Jugendwohnbereich tätigen Institutionen stehen an vorderster Front und kennen die Szene und ihre Entwicklung. Sie arbeiten eng zusammen, wobei die Stadt in den massgeblichen Institutionen direkt in deren Organen vertreten ist. Sie realisieren, was möglich ist, oftmals mit Unterstützung oder zusammen mit privaten Investoren und

Wohnbauträgern. Bauprojekte von erheblichem Umfang liegen vor, deren Realisierung von der Unterstützung und Verbilligung durch den Jugendwohnkredit der Stadt Zürich abhängig ist. Die massgeblichen Akteure haben es in den letzten Jahren und aktuell insbesondere nicht versäumt, auch ihre organisatorischen und personellen Kapazitäten auszubauen, um dem steigenden Bedarf an neuem Wohnraum und dem mit zusätzlichen Projekten verbundenen Aufwand in professioneller Weise nachkommen zu können. Die Stadt prüft auch weiterhin, ob nicht geeignete Objekte im städtischen Liegenschaftenportefeuille für diesen Zweck zur Verfügung gestellt werden können.

Diese Berichterstattung zeigt, dass die vorhandenen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, es aber nicht möglich ist, dem Gemeinderat zurzeit weitere in seiner Zuständigkeit liegende Projektanträge zu unterbreiten. Aus diesen Gründen wird dem Gemeinderat die Abschreibung der Motion beantragt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Vom Bericht betreffend Wohnraum für mindestens 1000 Studierende, Bereitstellung wird Kenntnis genommen.**
- 2. Die Motion, GR Nr. 2008/16, von Rebekka Wyler (SP) und Pierino Cerliani (Grüne) vom 16. Januar 2008 wird als erledigt abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy