

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Jugendwohnkredit 2010, Rahmenkredit von
20 Mio. Franken für die Förderung von
preisgünstigem Wohnraum
für Jugendliche in Ausbildung****1. Ausgangslage und Zweck der Weisung**

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16. November 2005 (GR Nr. 2005/187) wurde letztmals ein Rahmenkredit von 15 Mio. Franken für Wohnraum für Jugendliche (Jugendwohnkredit 2005) verabschiedet. Dessen Mittel sind aktuell entweder bereits ausbezahlt oder dann für geplante Projekte reserviert.

Zurzeit sind verschiedene Projektgesuche pendent oder in Vorbereitung, welche kurz- und mittelfristig einen neuen Kredit erfordern. Ausgehend von den bereits angemeldeten bzw. bekannten Projekten soll der neue Rahmenkredit auf 20 Mio. Franken festgesetzt werden.

Die 2005 vom Gemeinderat in überarbeiteter Fassung beschlossenen Richtlinien für die Ausrichtung der Beiträge haben sich bewährt und sollen unverändert für den Jugendwohnkredit 2010 übernommen werden.

Das im Zusammenhang mit dieser Weisung stehende Postulat von Pierino Cerliani und Claudia Rabelbauer-Pfiffner betreffend Studierende und Lernende, Bericht über ihre Wohnsituation (GR Nr. 2006/577), soll zur Abschreibung beantragt werden.

2. Wohnsituation der Jugendlichen in Ausbildung

Für die annähernd 40 000 Studierenden an den verschiedenen Hochschulen besteht nach aktueller Einschätzung ein Bedarf für rund 15 Prozent der Studierenden. Dies entspricht in Zürich mit Universität, ETH und Fachhochschulen einem Gesamtbedarf von rund 6000 Wohneinheiten (Zimmern). 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 vermieteten Zimmern gegenüber. Dazu kommt eine nicht erfasste Anzahl von Wohnmöglichkeiten im gemeinnützigen Wohnungssegment (Genossenschaften, Liegenschaftenverwaltung der Stadt, 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 bereits in Planung und werden Beiträge aus dem

Jugendwohnkredit 2010 auslösen (siehe dazu unter Ziff. 4. nachfolgend). Der Bedarf an weiterem Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung ist erkannt und wird durch die Stadt und die erwähnten Akteure ernst genommen.

Die Realisierung setzt jedoch voraus, dass einerseits Landreserven 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, und für den zur Verfügung gestellten Wohnraum einen angemessenen Preis bezahlen zu müssen. Vielleicht gewinnt, was von Trendforschern vorausgesagt wird, auch das längere Verbleiben im elterlichen Haushalt, im «Hotel Mama», wieder vermehrt an Bedeutung.

3. Aus dem Kredit 2005 unterstützte Vorhaben

Die Verwendung des 2005 bewilligten Jugendwohnkredits von 15 Mio. Franken stellt sich wie folgt dar:

Projekt/Wohnbauträger	Einheiten	Realisation	Beitrag in Fr.
Grundausstattung Jugendwohnungen Max-Bill-Platz, Oerlikon/Woko	116	2007	1 900 000
Kauf Friesstrasse 35, Oerlikon/ Stiftung Jugendwohnhilfe	20	2006	1 000 000
Kauf u. Sanierung Sophienstrasse 1, Hottingen/ Alumni-Stiftung der Rechtswissenschaften	15	2009	700 000
Kauf u. Sanierung Roth-/Rötelstrasse, 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 Rötelstrasse 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>Grundausstattung 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

4. Bedürfnis nach neuem Kredit 2010

Mit dem geplanten Jugendwohnkredit 2010 sollen folgende Vorhaben unterstützt werden:

Projekt/Wohnbauträger	Einheiten	Realisation	Beitrag in Fr.
<i>Neubau Bächlerstrasse, Affoltern/ Stiftung Studentisches Wohnen</i>	<i>180</i>	<i>2010/2011</i>	<i>6 000 000</i>
<i>Neubau Aspholz-Süd, Affoltern/ Stiftung Studentisches Wohnen</i>	<i>350</i>	<i>2012/2013</i>	<i>7 000 000</i>
<i>Neubau HWO Science-City, Höngg/ Stiftung Studentisches Wohnen</i>	<i>324</i>	<i>2013/2014</i>	<i>4 000 000</i>
Total	854		17 000 000

Die in der Tabelle aufgezeigten Beiträge sind Schätzungen, welche aufgrund des konkret eingereichten Projekts und Beitragsgesuchs noch den Richtlinien (Art. 4) entsprechend zu bemessen sind.

5. Form der Unterstützungsleistungen

Die Unterstützungsleistung erfolgt in der Regel in Form eines zinslosen, nicht rückzahlbaren, zweckgebundenen Darlehens an die im Bereich Jugendwohnungen tätigen gemeinnützigen Institutionen (Wohnbauträger).

Im Einzelfall kann es Sinn machen, einen zeitlich begrenzten Betriebszuschuss als Anschubhilfe auszurichten.

Mit den Subventionsdarlehen werden die Investitionskosten bei Liegenschaftenerwerb, Neubau, Renovierung oder Gesamtsanierung unterstützt bzw. verbilligt.

Mit dem Jugendwohnkredit 2005 neu eingeführt wurde als weitere Förderungsmöglichkeit die Finanzierung der Grundausrüstung (Innenausbau, Mobiliar, Geräte usw.) bei langfristig gemieteten Mietobjekten. Das eröffnete den Wohnbauträgern zusätzliche Möglichkeiten, indem sie keine grossen Anfangsinvestitionen für Bauten tätigen müssen, sondern nur noch die Mittel für die spezifische Einrichtung der Jugend- und Studentinnen/Studenten-Wohnungen aufbringen müssen. Bei einer rund 20-jährigen Mietzeit sind die damit unterstützten Einrichtungen verbraucht und abgeschrieben, die Mietkosten können über die laufenden Mieteinnahmen gedeckt werden. Dieses Modell schont gleichermassen auch den Jugendwohnkredit, mit der Folge, dass die Mittel länger und gezielter für die reine Wohnnutzung eingesetzt werden können.

6. Auflagen

Entsprechend den Zielsetzungen der Richtlinien müssen die Mittel des Rahmenkredits für die Bereitstellung oder Erneuerung von geeignetem Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung (Lehre, Fachhochschule, Studium) oder vor Aufnahme der Erwerbstätigkeit (auch Phase zwischen Erst- und Zweitausbildung) eingesetzt werden. Mit der Ausrichtung der Subventionsmittel werden die in den Richtlinien vorgesehenen Auflagen verbunden, welche durch die Beitragsnehmer verbindlich zu beachten sind:

- Vermietung an Jugendliche bis zum 25. Altersjahr bzw. an junge Erwachsene in Ausbildung bis zum 28. Altersjahr;
- Angemessene Belegung des Wohnraums;
- Gesicherte Finanzierung;
- Bauliche Anforderungen: Einwandfreier Unterhalt der Gebäude, zeitgemässer Standard des Wohnraums und bei Neubauten gute städtebauliche und architektonische Qualität;
- Informationspflicht über die Betriebsrechnung.

Die Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter sind durch den Bauträger bei Vermietung des Zimmers bzw. der Wohnung einzuhalten und vertraglich den jugendlichen Mieterinnen und Mietern zu überbinden.

7. Richtlinien zum Jugendwohnkredit

Die Voraussetzungen für die Ausrichtung der Unterstützungsleistungen aus dem Jugendwohnkredit und die zu beachtenden Auflagen werden in den «Richtlinien für den Jugendwohnkredit 2010» geregelt. Da sich die 2005 neu gefassten Richtlinien bewährt haben, sollen diese unverändert übernommen werden.

Die Ausrichtung der einzelnen Beiträge aus dem Rahmenkredit erfolgt – gestützt auf die Richtlinien durch das Finanzdepartement, Büro für Wohnbauförderung – unter Beachtung der Kompetenzordnung gemäss Geschäftsordnung des Stadtrates. Die Richtlinien werden gleichzeitig mit dem Rahmenkredit durch den Gemeinderat beschlossen und treten mit der Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses in Kraft.

8. Budgetkredit

Da im Voranschlag 2010 noch kein Budgetkredit für den Rahmenkredit eingestellt worden ist, muss die Kreditbewilligung budgetkreditschaffend erfolgen, unter dem Konto Nr. 2000525135, Jugendwohnkredit 2010. Für das Budgetjahr 2010 sind Beitragsleistungen in der Höhe von 4,2 Mio. Franken einzustellen.

9. Hängige parlamentarische Vorstösse zum Thema Jugendwohnen Zurzeit sind folgende parlamentarischen Vorstösse hängig:

Postulat von Pierino Cerliani und Claudia Rabelbauer-Pfiffner betreffend Studierende und Lernende, Bericht über ihre Wohnsituation (GR Nr. 2006/577):

Der Stadtrat wird gebeten, über die gegenwärtige Wohnsituation von Studierenden und in Ausbildung befindlichen Leuten in der Stadt Zürich z. H. des Gemeinderates einen detaillierten Bericht zum Status Quo zu erstellen und Massnahmen aufzuzeigen, wie mehr erschwinglicher Wohnraum bereitgestellt oder gefördert werden kann.

Begründung

Gestützt auf die von der Woko publizierte Studie und einer Bedarfsermittlung bei den wichtigsten Akteuren des Jugendwohnbaus ist vorgesehen, einen neuen Jugendwohnkredit 2010 zu lancieren, der möglichst nahtlos dem Jugendwohnkredit 2005 (15 Mio. Franken) folgen soll.

Letzterer hat innert knapp fünf Jahren mit dem Einsatz von gut 9 Mio. Franken Wohngelegenheiten für 390 Jugendliche in Ausbildung erfolgreich gefördert. Das von der Stiftung Studentisches Wohnen angekündigte Gesuch für das bereits in den Medien vorgestellte Projekt an der Bächlerstrasse in Zürich-Affoltern (180 Wohngelegenheiten) wird bei positiver Beurteilung den Restbestand des Jugendwohnkredits 2005 vollständig konsumieren.

Dieses Postulat wird mit der vorliegenden Weisung zur Abschreibung beantragt. Die im Postulat erwähnte Studie der Woko (siehe auch Ausführungen oben unter Ziff. 2.) gibt einen klaren Überblick über die aktuelle Wohnsituation der Studierenden in Zürich sowie deren Entwicklung, und bedarf keiner zusätzlichen Ergänzungen bzw. aufwändigen Abklärungen und Berichterstattungen. Das Büro für Wohnbauförderung, welches für die Ausrichtung der Beiträge zuständig ist, steht in ständigem Kontakt mit den in der Jugendwohnszene tätigen Institutionen und deren Akteuren, so insbesondere mit der Stiftung für Studentisches Wohnen, der studentischen Wohngenosenschaft Woko, der Stiftung Jugendwohnhilfe und dem mit ihr verbundenen Jugendwohnetz, und kennt deren Bedürfnisse sowie deren Projektplanung genauestens. Der vorliegend beantragte neue Jugendwohnkredit ist eine direkte Folge dieser engen Zusammenarbeit, welche laufend aktualisiert wird. Gefragt sind nun Taten, nicht Abklärungen und Berichte. Die im Jugendwohnbereich tätigen und miteinander vernetzten Akteure unternehmen die notwendigen und möglichen Schritte, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Motion von Rebekka Wyler und Pierino Cerliani betreffend Bereitstellung von Wohnraum für mindestens 1000 Studierende (GR Nr. 2008/16):

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

Diese Motion verlangt die Vorlage von Weisungen zur Bereitstellung von Wohnraum für Studierende und Berufsschülerinnen und Berufsschüler. Mit der vorliegenden Weisung wird dieser Forderung zum Teil entsprochen, wird doch durch den neuen Jugendwohnkredit 2010 die Bereitstellung von neuem zusätzlichem Wohnraum für Studierende massiv unterstützt und ermöglicht. Mit dieser Weisung noch nicht berücksichtigt ist die Erstellung bzw. Bereitstellung von Wohnraum durch die Stadt selbst oder in Partnerschaft mit externen Bauträgern. Da die Forderungen der Motion noch nicht ganzheitlich erfüllt sind, kann die Motion noch nicht als erfüllt betrachtet und zur Abschreibung beantragt werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Förderung von Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung wird der Jugendwohnkredit 2010 als Rahmenkredit von 20 Mio. Franken bewilligt.**
- 2. Für die Verwendung des Rahmenkredits werden die «Richtlinien für den Jugendwohnkredit 2010» (gemäss Beilage) erlassen. Sie treten mit der Rechtskraft dieses Beschlusses in Kraft.**
- 3. Unter Ausschluss des Referendums:**
 - a) Im Budget 2010 wird unter dem Konto Nr. 2000525135, Jugendwohnkredit 2010, ein Budgetkredit von 4,2 Mio. Franken bewilligt und eingestellt.**
 - b) Das vom Gemeinderat am 27. Dezember 2006 überwiesene Postulat von Pierino Cerliani und Claudia Rabelbauer-Pfiffner betreffend Bericht über die Wohnsituation der Studierenden und Lernenden (GR Nr. 2006/577) wird als erledigt abgeschlossen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy

Richtlinien für den Jugendwohnkredit 2010

Gemeinderatsbeschluss ...

Art. 1 Zweck

Diese Richtlinien regeln den Vollzug des Rahmenkredites für die Förderung von Wohnraum für Jugendliche (Jugendwohnkredit 2010) gemäss GRB vom

Art. 2 Instrumente

Als Förderinstrumente werden unverzinsliche Darlehen oder Betriebszuschüsse an gemeinnützige Wohnbauträger für die Schaffung von Wohnraum für Jugendliche ausgerichtet

- a) bei Neu- und Umbauten;
- b) beim Kauf von bestehendem Wohnraum;
- c) bei grösseren Sanierungsinvestitionen.

Bei Grundausstattungsinvestitionen der Wohnbauträger während langfristigen Mietverhältnissen bei Dritten werden als Förderinstrument unverzinsliche Darlehen ausgerichtet. Die unterstützten Organisationen müssen ihren Sitz in Zürich haben. Es wird nur Wohnraum auf Stadtgebiet gefördert.

Art. 3 Berechtigte Personen, Belegung

Die Vermietung des unterstützten Wohnraums darf in der Regel nur an Personen erfolgen, die das 25. Altersjahr noch nicht überschritten haben. Für Jugendliche in Ausbildung gilt das 28. Altersjahr. Der Wohnraum muss angemessen belegt sein. Bei Wohnungen gilt: Anzahl Zimmer minus 1 = minimale Anzahl Personen.

Art. 4 Bemessung

Die Unterstützungsleistungen sind so zu bemessen, dass sie eine Verbilligung der Mietzinse von maximal 25 % bewirken. Die Verbilligungswirkung wird nach Massgabe des städtischen Mietzinsreglementes für gemeinnützige Wohnbauträger ermittelt.

Art. 5 Finanzierung

Die Finanzierung der Vorhaben muss gesichert sein, einschliesslich der Zusicherung der Darlehen Dritter, die mit vorangehenden Grundpfandrechten gedeckt sind. Die aus dem Jugendwohnkredit gewährten Darlehen sind ausschliesslich zur Bezahlung des Kaufpreises, der Baukosten oder der Grundausstattungsinvestitionen zu verwenden.

Art. 6 Bauliche Anforderungen

Bei der Erstellung von Wohnraum für Jugendliche dürfen die Darlehen nur für städtebaulich und architektonisch gute Bauten gewährt werden. Ein einwandfreier Unterhalt der Gebäude ist durch den Wohnbauträger zu gewährleisten. Neu erstellter Wohnraum soll über einen preisgünstigen aber zeitgemässen Standard verfügen.

Art. 7 Informationspflicht

Den Organen der Stadt ist das Recht einzuräumen, die Liegenschaften zu betreten. Die jährliche Betriebsrechnung ist dem Büro für Wohnbauförderung unaufgefordert zuzustellen.

Art. 8 Kontrolle

Die unterstützten Wohnbauträger haben Vermietungsrichtlinien für die zweckgebundene Vermietung des unterstützten Wohnraums zu erstellen. Sie sorgen dafür, dass diese von den Mieterinnen und Mietern eingehalten werden. Die Stadt behält sich zur Überwachung der Zweckerhaltung eine entsprechende Kontrolle vor. Die unterstützten Wohnbauträger sind verpflichtet, dem Büro für Wohnbauförderung die für die Kontrolle notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen. Die Stadt führt keine behördliche Mietzinskontrolle gemäss dem städtischen Mietzinsreglement durch. Hingegen behält sie sich die jederzeitige Kontrolle der zweckgerichteten Verwendung der Unterstützungsleistungen vor. Die unterstützten Wohn-

bauträger sind gegenüber den städtischen Behörden verpflichtet, die entsprechenden Auskünfte zu erteilen und Einsicht in die massgebenden Unterlagen zu gewähren.

Art. 9 Ausrichtungsdauer, Zweckentfremdung

Die Darlehen sind nicht rückzahlbar, sofern sie während 50 Jahren ihrem Zweck entsprechend verwendet werden. Für die Grundausstattungsinvestitionen gemäss Art. 2 dieser Richtlinien gilt eine Dauer von 20 Jahren. Tritt vorher eine Zweckentfremdung ein, ist das Darlehen anteilmässig ab dem Zeitpunkt der Zweckentfremdung zurückzuzahlen. Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn die nach diesen Richtlinien einzuhaltenden Anforderungen und Auflagen trotz vorgängiger Mahnung nicht mehr erfüllt werden. Nach Ablauf der 50 beziehungsweise 20 Jahre erlischt die Forderung der Stadt dem Wohnbauträger gegenüber. Regelmässige Betriebszuschüsse dürfen höchstens während 10 Jahren zugesprochen werden. Sie werden bei Zweckentfremdung sofort aufgehoben.

Art. 10 Bewilligung der Gesuche

Die Unterstützungsgesuche sind mit den erforderlichen Unterlagen an das Finanzdepartement der Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, zu richten. Dieses überprüft die Bauvorhaben im Einvernehmen mit dem Hochbaudepartement und stellt Antrag für die Ausrichtung der Unterstützungsleistungen. Die Zuständigkeit für deren Bewilligung richtet sich nach der Geschäftsordnung des Stadtrates.

Art. 11 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses über den Rahmenkredit für die Förderung von Wohnraum für Jugendliche in Kraft.

Zürich, 20. Januar 2010 / mr