

## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 114. Ratssitzung vom 11. November 2020

### 3175. 2020/281

**Weisung vom 01.07.2020:**

**Liegenschaften Stadt Zürich, Herdernstrasse 56, Quartier Aussersihl, Gewährung eines Baurechts für eine Wohnüberbauung für junge Erwachsene in Ausbildung, Objektkredit, Vermögensübertragung**

Antrag des Stadtrats

Der Stiftung Jugendwohnnetz Juwo, mit Sitz in Zürich, wird gestützt auf den am 23. März 2020 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. AU7096, Herdernstrasse 56, Quartier Aussersihl, ein selbstständiges und dauerndes Baurecht i. S. v. Art. 675 und 779 ZGB mit einer Dauer von 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 30 205.– sowie einer Gebäudeentschädigung von 1,61 Millionen Franken für die Erstellung einer Wohnüberbauung für junge Erwachsene gewährt.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferent:

**Dr. Pawel Silberring (SP):** *Mit dieser Weisung wird der Stiftung Jugendwohnnetz (Juwo) ein Objekt zur Verfügung gestellt, das 95 Zimmer für junge Erwachsene in Ausbildung enthalten wird. Das spezielle an der Liegenschaft ist einerseits ihre Lage. Bei Abendveranstaltungen im Stadion Letzigrund muss damit gerechnet werden, dass man bis spät abends Lärmbelastungen ausgesetzt ist. Zudem befindet sich vis-à-vis ein Busdepot der VBZ, das ebenfalls bis spät in die Nacht benutzt wird. Eine Vergabe an die Juwo, die an Leute vermietet, die selbst abends immer wieder aktiv sind, scheint unter diesen Umständen besser als manch andere Lösung. Die Juwo übernimmt dieses Grundstück im Baurecht und das Haus darauf im Eigentum. Dabei wird das bestehende denkmalgeschützte Haus mit zwei neu zu bauenden Immobilien links und rechts zusammengebaut. Es soll eine Verbindung zwischen diesen drei Häusern entstehen. Über ein neues Treppenhaus mit Lift sind diese Wohnungen hindernisfrei erschlossen. Die Verbindungen und die offene Gestaltung der Wohnküchen in den Neubauten sollen das Zusammenleben der Studentinnen und Studenten fördern. Es entstehen Wohnungen mit zwei bis sieben Zimmern, ein Velokeller und weitere Nebenräume wie beispielsweise eine Waschküche. Die Parkplatzfrage ist gesetzeskonform gelöst. Das bestehende Gebäude befindet sich zurzeit im Verwaltungsvermögen. Eine Veräusserung ist aber nur aus dem Finanzvermögen möglich. Deshalb wird dieses Gebäude übertragen. Die Juwo vermietet Wohnungen an junge Erwachsene zwischen 16 und 28 Jahren in Ausbildung. Das Einkommen darf nicht über 2500 Franken pro Monat liegen. Die Stiftung vermietet die Wohnungen zimmerweise. Küche und WC sind jeweils gemeinsam. Die Wohnsiedlung wird nach dem städtischen Modell der Kostenmiete bewirtschaftet. Der Zimmerpreis soll in einem für junge Menschen in Ausbildung zahlbaren Rahmen von durchschnittlich 630 Franken pro*

Monat inklusive Nebenkosten gehalten werden. Deshalb beabsichtigt die Stiftung, ein unverzinsliches Darlehen von sieben Millionen Franken aus einem noch zu schaffenden Nachfolgekredit zum Rahmenkredit für die Förderung von Wohnraum für Jugendliche zu beantragen. Der Jugendwohnkredit 2010, der die Aufgabe übernehmen wird, ist ausgeschöpft. Der Stadtrat kündigte an, dem Gemeinderat sehr bald einen entsprechenden Nachfolgekredit zu beantragen. Es bestehen ferner belastungsbedingte Mehrkosten, die sich aus der Bereinigung des Standards ergeben. Diese werden wie üblich von der Stadt als Grundeigentümerin übernommen. Dafür ist ein Objektkredit in der Höhe von 350 000 Franken inklusive Reserve und Mehrwertsteuer erforderlich. Dass insgesamt ein Buchgewinn zugunsten der Stadtkasse von 1,63 Millionen Franken entsteht, möchte ich ebenfalls erwähnen. Die Kommission beantragt mehrheitlich – ohne die SVP –, die Weisung anzunehmen und die Stadt damit für junge Erwachsene in Ausbildung ein kleines Stück zugänglicher zu machen. Die SP wird dieses Projekt ebenfalls annehmen. Wohnraum für junge, aktive Menschen in Ausbildung ist für uns eine wichtige Aufgabe. Wir finden den Ablauf des Projekts jedoch nicht optimal. Die Baueingabe ist bereits erfolgt und nimmt eine positive Beurteilung durch den Gemeinderat vorweg. Die Annahme, dass der Gemeinderat dieses Projekt mit deutlicher Mehrheit positiv sieht, ist sicher richtig. Trotzdem sind bei 125 klugen Leuten hier drin Optimierungen denkbar und man sollte sie nicht von vornherein praktisch ausschliessen. In diesem Rat haben wir viele Erklärungen, die viel mehr zu reden geben als dieses Projekt. Dafür ist hier die Wirkung grösser.

Weitere Wortmeldungen:

**Martin Götzl (SVP):** Der Juwo wird ein Baurecht mit einer Dauer von 62 Jahren zu einem Baurechtszins von jährlich 30 205 Franken sowie einer Gebäudeentschädigung von 1,61 Millionen Franken für die Erstellung einer Wohnüberbauung gewährt. Die SVP sagt dazu Nein. Nach ausführlicher und kontroverser Fraktionsdiskussionen sind für uns folgende Punkte überdenkenswert. Erstens: Die Finanzierung ist zwar nicht intransparent, jedoch sehr irreführend. Obschon die Juwo die vollständige Finanzierung gesichert hat – mehrheitlich durch die Bank –, wird die Gemeinderatsmehrheit ein so genanntes Darlehen von sieben Millionen Franken sprechen. Damit alle vom Gleichen sprechen, hier die Definition eines Darlehens: «Das ist eine Geldsumme, die eine Bank einem Kunden für eine bestimmte Zeit leiht». Im vorliegenden Fall sind die sieben Millionen Franken kein Darlehen, sondern eine Schenkung. Dass von einem Darlehen statt von einer Schenkung gesprochen wird, erachte ich als kleinen Skandal oder zumindest als Vernebelung von Kostenwahrheiten. Der Fonds, aus dem die sieben Millionen Franken abgeschöpft werden, ist bereits nach wenigen Jahren leer und soll auf Antrag vom Stadtrat wieder reichhaltig aufgefüllt werden. Zweitens möchte ich die Subventionen, Quersubventionen, Quer-Quersubventionen ansprechen. Jugendliche sind unterstützungswürdig. Insbesondere der Bund und der Kanton stehen hier in der Verantwortung, die im Zuge der Bildungsgerechtigkeit wahrgenommen wird. In unserem Fall fliessen zusätzlich 216 000 Franken im Rahmen des jährlichen Leistungsauftrags für Begleitleistungen an die Juwo. So wird die Stadt Zürich zu einer Quer-Quersubventioniererin. Aktuell sind in Zürich 70 000 Studierende immatrikuliert. Bei der ETH weiss man, dass jeder dritte Studierende aus dem Ausland kommt. Die ETH Zürich hat doppelt so viele ausländische Studenten als solche aus Zürich. Da habe ich überhaupt kein Verständnis, wenn solche

*Leute letztendlich vom Stadtzürcher Steuerzahler noch eine subventionierte Wohnung bekommen.*

**Hans Dellenbach (FDP):** *Die FDP hat entschieden, dass sie diese Weisung unterstützen wird. Dafür sprechen mehrere Gründe. Es braucht mehr Wohnungen für Jugendliche in Ausbildung und für Studierende. Die Lage an der Herdernstrasse ist für den traditionellen Wohnungsbau schwierig und kann gut genutzt werden für temporäre Wohnungen. Das Projekt, das die Stiftung Juwo vorgelegt hat, ist ausserdem sehr durchdacht. Es überzeugt städtebaulich und funktional. Man könnte daran aussetzen, dass es nur einen Parkplatz hat. Das mag zwar gesetzeskonform sein, aber sinnvoll ist es sicherlich nicht. Es werden dort 95 Studierende wohnen, von denen vielleicht jemand ein Auto hat und sie werden Gäste haben. Dieser Parkplatz ist zudem nicht einmal mit einer Elektro-Ladestation ausgestattet. Was mich aber wirklich stört, ist das, was die SVP auch erwähnt hat. Man spricht hier irreführend von Kostenmiete. Die Gemeinnützigkeit wurde ebenfalls erwähnt und es war sogar von einem Buchgewinn die Rede. Ich habe nachgerechnet: Die Stadt verwendet 11 Millionen, um dieses Projekt zu unterstützen. Diese machen 45 Prozent der gesamten Projektkosten aus. Das sind Subventionen von immerhin 2300 Franken pro Student und das über 50 Jahre. Zum Teil passiert dies über das Land, das zu günstig abgegeben wird, zum Teil über das so genannte zinslose Darlehen, das kein Darlehen, sondern ein Geschenk ist, solange die Juwo das Wohnheim über 50 Jahre betreibt. Ich bin überzeugt, dass die Einwohner dieser Stadt unter dem Begriff Kostenmiete etwas anderes verstehen und ich bin überzeugt, dass sie unter einem zinslosen Darlehen etwas anderes verstehen. Die 11 Millionen sind gut aufgewendet und dienen einem guten Zweck. Klar ist auch, dass sie am Schluss irgendwo anders fehlen – entweder bei den Schulen, bei den Velowegen oder bei den Pflegeangestellten, wo wir ja auch Geld ausgeben möchten. Obschon wir mitten in der Krise stecken, scheint die Stadt immer noch das Gefühl zu haben, dass es das Geld vom Himmel regne. Wir sind der Meinung, dass man sich nicht länger hinter dem Begriff der Kostenmiete verstecken soll, wenn am Ende des Tages solch grosse Beträge verschenkt werden.*

**Martin Götzl (SVP):** *Ich führe noch mein vorheriges Votum aus. Dritter Punkt: Die öffentlich-rechtliche Stiftung Juwo hat insbesondere dort ein gutes Portfolio, wo sie private Wohnbaueinheiten anbieten kann. Bereits heute hat die Juwo 199 Wohnungen der Stadt Zürich im Baurecht. Das sind aber nur sechs Prozent ihres Portfolios. 94 Prozent ihres Portfolios sind private Wohnanbieter. Hier leistet die Juwo sehr gute Arbeit und bietet sehr gute Produkte an, nämlich Wohnungen von Privaten. Dafür brauchen wir kein Geld aus der Stadtkasse. Viertens stösst auf Ablehnung, dass es für diesen Wohnraum bedeutend bessere Lösungen gibt als in dieser Weisung. Aktuell sind in Zürich für Jugendliche in Ausbildung 8000 bis 9000 Zimmer vorhanden. Man weiss, dass ungefähr 90 Prozent der Studierenden zuhause bei den Eltern wohnen bleiben möchten. Lediglich ungefähr 10 Prozent suchen in Zürich eine Wohnung. Man weiss aber auch, dass ausserhalb von Zürich in den nahen Agglomerationen bedeutend bessere Leerstandsziffern bestehen. Auch Dübendorf und Dietikon stellen beispielsweise ein Angebot für Studenten in der Stadt Zürich. Wenn Sie ins Internet gehen, werden Sie sehen, dass es ganz verschiedene Wohnangebote für Studierende gibt, so beispielsweise das Leben bei einer Gastfa-*

*milie oder «Wohnen für Hilfe», was ausserordentlich begrüßenswert ist. Fünftens widerstrebt es uns, dass die Stadt Zürich wiederholt ihre eigenen Verordnungen nicht einhält, in diesem Fall die Parkplatzverordnung. In diesem Projekt sind zwar Parkplätze vorhanden, sie sind aber 300 bis 400 Meter vom Objekt entfernt, während man insgesamt 99 Veloabstellplätze und einen erschlossenen Fahrradkeller zur Verfügung stellt. Das heisst, man macht den Wohnraum nur einer bestimmten Gruppe schmackhaft. Zudem ist zu erwähnen, dass bei der Ratslinken diese Weisung durchaus Kritik hervorgerufen hat. Die Kritik war, dass die Juwo mit einem Projekt in den Gemeinderat kommt, das schon sehr weit fortgeschritten ist und keine grossen Änderungen mehr zulässt. Aus diesen Gründen lehnen wir die Weisung ab.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** *Ich habe grosse Freude an dieser kleinen, aber schmucken Wohnbauvorlage. Es ist etwas für die Jungen, die es auf dem Wohnungsmarkt sehr schwer haben. Es ist eine kluge städtebauliche Anordnung, indem das Blockrandzähnenchen, das man vor 100 Jahren gebaut hat, etwas erweitert wird. Es ist auch auf der Parzelle eine kluge architektonische Lösung. Die Stadt ist an dieser Ecke sehr aktiv. Gegenüber ist die Wohnsiedlung Herdern praktisch fertig gebaut. Wir werden Ende Woche mit der Vermietung starten. Noch zur Diskussion von heute Nachmittag: Im Übrigen bin ich der Meinung, dass der Regierungsrat endlich die Sans-Papiers regularisieren soll.*

#### Schlussabstimmung

Die SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

- Zustimmung: Dr. Pawel Silberring (SP), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Përparim Avdili (FDP), Hans Dellenbach (FDP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP), Urs Helfenstein (SP), Julia Hofstetter (Grüne), Luca Maggi (Grüne), Patrik Maillard (AL), Vera Ziswiler (SP)
- Enthaltung: Vizepräsidentin María del Carmen Señorán (SVP), Martin Götzl (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 103 gegen 16 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Der Stiftung Jugendwohnnetz Juwo, mit Sitz in Zürich, wird gestützt auf den am 23. März 2020 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. AU7096, Herdernstrasse 56, Quartier Aussersihl, ein selbstständiges und dauerndes Baurecht i. S. v. Art. 675 und 779 ZGB mit einer Dauer von 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 30 205.– sowie einer Gebäudeentschädigung von 1,61 Millionen Franken für die Erstellung einer Wohnüberbauung für junge Erwachsene gewährt.



5 / 5

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 18. November 2020 gemäss  
Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 18. Januar 2021)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat