

Antrag des Regierungsrates vom 13. Juni 2012

4912

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung eines Beitrages
aus dem Lotteriefonds zugunsten
der Stiftung für Studentisches Wohnen, Zürich**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 13. Juni 2012,

beschliesst:

I. Für den Bau des Studentenwohnhauses Aspholz-Süd wird der Stiftung für Studentisches Wohnen ein Beitrag von Fr. 7 000 000 zulasten des Lotteriefonds (Leistungsgruppe Nr. 4980) bewilligt.

II. Die Bewilligung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass sich die Stadt Zürich ebenfalls mit Fr. 7 000 000 am Vorhaben beteiligt. Kürzt die Stadt ihren Beitrag, verringert sich der Beitrag des Kantons entsprechend.

III. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

IV. Mitteilung an den Regierungsrat.

Weisung

1. Ausgangslage

Die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) ersucht den Kanton um einen Beitrag von Fr. 7 000 000 für den Bau einer Wohnüberbauung in Zürich Affoltern. Die Überbauung umfasst 332 preisgünstige Zimmer für Studierende.

Beim Beitrag aus dem Lotteriefonds handelt es sich um eine neue Ausgabe (vgl. § 37 Abs. 1 Gesetz über Controlling und Rechnungslegung, CRG, LS 611). Der Ausgabenbeschluss bedarf gemäss Art. 56

Abs. 2 lit. a der Kantonsverfassung der Zustimmung der Mehrheit aller Kantonsratsmitglieder. Dieser Kantonsratsbeschluss untersteht dem fakultativen Referendum (Art. 33 Abs. 1 lit. d Ziff. 1 KV).

2. Gesuchsteller

2.1 Allgemeines

Die SSWZ wurde 1987 gemeinsam von der ETH (Eidgenossenschaft), der Universität Zürich (Kanton Zürich), der Stadt Zürich und der WOKO (Studentische Wohngenossenschaft Zürich, früher Wohnkommission genannt) gegründet. Zweck der SSWZ ist es, günstigen Wohnraum für Studierende zu schaffen. Deren Wohnsituation in Zürich ist seit Jahren prekär. Zurzeit absolvieren etwa 42 000 Studierende ihre Ausbildung an der ETH, an der Universität Zürich oder an der Zürcher Fachhochschule. Die Mehrzahl von ihnen stammt nicht aus Zürich und ist deshalb auf eine Wohnmöglichkeit angewiesen, die einerseits den beschränkten finanziellen Möglichkeiten und andererseits den besonderen Bedürfnissen der Studierenden entspricht. Aufgrund von Untersuchungen und Erfahrungen in anderen europäischen Hochschulstädten wird der Bedarf an preisgünstigen Zimmern auf etwa 15% der Studierenden geschätzt.

Die SSWZ hat sich zum Ziel gesetzt, gemäss der ausgewiesenen Nachfrage ihr Angebot bis 2015 um rund 1000 zusätzliche Zimmer zu erhöhen. Wie alle Liegenschaften der SSWZ soll auch die geplante Wohnüberbauung durch die WOKO vermietet und verwaltet werden. Deren Wohnraumangebot umfasste 2011 rund 1800 Zimmer, wobei die SSWZ mit 1156 Zimmern (Stand August 2011) den grössten Anteil zur Verfügung stellte.

2.2 Bisherige Leistungen des Kantons zugunsten der SSWZ

Mit Beschluss Nr. 3790/1995 gewährte der Regierungsrat der SSWZ einen Beitrag von Fr. 300 000 aus dem Lotteriefonds an den Bau eines Studentenwohnheims an der Kantstrasse. Mit Vorlage 3880 (KRB vom 14. Januar 2002) bewilligte der Kantonsrat einen Lotteriefondsbeitrag von 1,5 Mio. Franken für den Bau einer Studentensiedlung an der Bülachstrasse in Zürich Oerlikon und mit Vorlage 4505 (KRB vom 17. November 2008) 3 Mio. Franken für den Bau eines «StudentHostels» in Zürich Altstetten.

2.3 Betrieb

Die Betriebskennzahlen der SSWZ für die Jahre 2009 bis 2012 lauten wie folgt (2012: Budget):

	2009	2010	2011*	2012 (B)
Erfolgsrechnung				
Ertrag	5 291 807	5 956 849	6 961 127	7 641 000
Aufwand	4 322 851	5 014 613	6 623 654	5 221 000
Ergebnis	968 956	942 236	337 473	2 420 000
Bilanz				
Umlaufvermögen	4 103 334	1 577 402	4 088 702	2 000 000
Anlagevermögen	89 659 779	103 047 501	113 174 391	135 000 000
Total Aktiven	93 763 111	104 624 903	117 263 093	137 000 000
Fremdkapital	33 788 317	42 520 803	53 311 049	66 332 000
Eigenkapital	59 974 794	62 104 100	63 952 044	70 668 000
Total Passiven	93 763 111	104 624 903	117 263 093	137 000 000

* Die Zahlen für das Geschäftsjahr 2011 sind noch nicht definitiv (die Revision hat weder bei der WOKO noch bei der SSWZ stattgefunden).

3. Das Projekt

3.1 Ausgangslage

Die Stadt Zürich besitzt im Bereich Aspholz-Süd ein Grundstück, das ursprünglich mit Familienwohnungen überbaut werden sollte. Die betreffende Baugenossenschaft verzichtete jedoch auf die Verwirklichung ihres Vorhabens. So konnte die SSWZ sowohl die Parzelle wie auch das dort vorgesehene Projekt übernehmen. Es wurde überarbeitet und den besonderen studentischen Bedürfnissen angepasst.

3.2 Beschrieb

Mit dem Bau des Studentenwohnhauses Aspholz-Süd in Zürich Affoltern entstehen 332 preisgünstige Zimmer für auswärtige und ausländische Studentinnen und Studenten. Grundlage des Energiekonzepts für diesen Neubau waren die Vorgaben gemäss Minergie-P-Eco. Zertifiziert wird der Minergie-Standard.

Die SSWZ erhält das Bauareal von 6283 m² von der Stadt Zürich im Baurecht. Das zukünftige Studentenwohnhaus besteht aus einem etwa 130 m langen, siebengeschossigen Bau entlang der Cäsar-Ritz-Strasse und bildet den Abschluss des Wohnquartiers zur angrenzenden Gewerbezone im Westen. Der lange Gebäudekörper wird strassenseitig über grosszügige Eingangsbereiche erschlossen. Die Vorzone entlang der Strasse soll als urban gehaltener, öffentlicher Kiesplatz mit frei angeordneten Bäumen gestaltet werden. Hofseitig schliesst die Landschaftsgestaltung an die vorhandenen Wiesenflächen mit Kieswegen an. Verbunden werden die beiden sehr unterschiedlichen Aussenräume über einen 12 m breiten Durchgang im südlichen Gebäudeteil.

Der zukünftige Bau ist in «unbefristetes» und «befristetes» (d. h. höchstens für die Dauer eines Jahres bzw. von zwei Semestern) Wohnen unterteilt. Insgesamt entstehen

- 30 Wohnungen für «unbefristetes» Wohnen (insgesamt 237 Zimmer). Diese Wohnungen enthalten sieben bis neun Einzelzimmer und einen gemeinsamen Wohn-/Essraum, der westseitig andert-halbgeschossig ist.
- Fünf Studiowohnungen (insgesamt elf Zimmer), die ebenfalls zum Bereich «unbefristetes» Wohnen zählen.
- Sechs Wohncluster für «befristetes» Wohnen (insgesamt 84 Zimmer). Im nördlichen Teil des Gebäudes ist die Schallbelastung der Autobahn zu hoch, deshalb wird in diesem Teil nur «befristetes» Wohnen bewilligt. Diese Wohncluster haben 13–15 Einzelzimmer und eine anderthalbgeschossige Essküche. Die Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner der Cluster sind im Erdgeschoss untergebracht und können von allen Bewohnerinnen und Bewohnern mitbenutzt werden.

Im Nordkopf des Erdgeschosses befinden sich grössere, gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche mit Spielhalle, TV-Raum und Bar. Ansonsten sind im Erdgeschoss Velo-, Wasch- und sonstige Nebenräume untergebracht. Im südlichen Gebäudeteil sind die Studiowohnungen angeordnet. In den Obergeschossen befinden sich die Wohnungen und die Wohncluster. Dem ganzen Bau liegt die gleiche Grundkonzeption zugrunde. Alle Wohneinheiten weisen neben den Zimmern einen offenen Tagesbereich mit einem überhohen Wohnraum/Wohnküche und vorgelagerter Loggia auf der Westseite auf. Dies ermöglicht unter anderem eine gute Belichtung und Belüftung der Einheiten. Alle Zimmer (14 m²) verfügen über einen eigenen Stauraum in Form eines eingebauten Reduits. Jeweils 3–4 Zimmer teilen sich eine Nasszelle. Die geplanten Wohnungen sind behindertengerecht bewohnbar, die Behindertenkonferenz des Kantons wurde in die Planung einbezogen.

3.3 Zeitrahmen

Das Baugesuch wurde Anfang Juni 2011 eingereicht. Die Baubewilligung wurde am 23. August 2011 erteilt. Der Stiftungsrat beschloss am 23. November 2011, das Vorhaben umzusetzen. Der Baubeginn erfolgte am 2. Mai 2012. Die Inbetriebnahme des Gebäudes ist für Ende 2013 vorgesehen.

3.4 Kosten und Finanzierung

Der aktuelle Kostenvoranschlag beruht zu 75% auf submissionierten Angaben und weist Gesamtkosten von Fr. 39 000 000 aus:

	Fr.
Vorbereitungskosten	327 000
Werkpreis	27 661 000
Honorare GP und Beauftragte	4 905 000
Betriebseinrichtungen (IT usw.)	330 000
Baunebenkosten, Gebühren	1 942 000
Zwischentotal Erstellungskosten, KV +/-10%	35 165 000
Projektaufwand SSWZ	590 000
Ausstattung und Inbetriebnahme WOKO	1 330 000
Reserve Risiko (4%)	1 400 000
Reserve Bauherr	515 000
Gesamtkosten (einschliesslich MwSt.)	39 000 000

Der Finanzierungsplan gliedert sich wie folgt:

	Fr.
Eigenleistung SSWZ	13 000 000
Stadt Zürich (Jugendwohnfonds)	7 000 000
Kanton Zürich (Lotteriefonds)	7 000 000
Hypotheken	12 000 000
Total	39 000 000

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten wird die Stiftung die benötigte Geldsumme durch Darlehen und Eigenertrag erreichen. Damit die Fremdfinanzierung tragbar wird, ist die SSWZ jedoch auf die Unterstützung der Gründungsmitglieder angewiesen. Aus diesem Grund werden an alle Beteiligten entsprechende Anträge gestellt. Mit Ab-

schreibungsbeiträgen von rund 50% der Projektsumme sollen Zinsbelastung und somit der Mietzins auf möglichst tiefem Niveau gehalten werden.

3.5 Betrieb

Eine erste Berechnung hat ergeben, dass die Wirtschaftlichkeit des Projektes mit einem monatlichen Mietzins je Zimmer von durchschnittlich etwa Fr. 575 einschliesslich aller Nebenkosten gegeben ist. Die SSWZ rechnet mit jährlichen Betriebskosten von Fr. 1 937 422 und mit einem Mietertrag von Fr. 2 282 280, was einen Nettoertrag von Fr. 344 858 ergibt.

4. Auflagen

Die Gewährung des Beitrages ist an folgende Auflagen gebunden:

- Die Auszahlung des bewilligten Betrages erfolgt nur, wenn die Stadt Zürich sich ebenfalls am Vorhaben beteiligt. Kürzt die Stadt den in Aussicht gestellten Beitrag von 7 Mio. Franken, verringert der Kanton seine Beitragsleistung im selben Ausmass.
- Der bewilligte Betrag wird in Tranchen ausbezahlt. Zu diesem Zweck haben die Baudirektion und die SSWZ einen Auszahlungsplan zu vereinbaren.
- Keine der Auszahlungstranchen – mit Ausnahme der letzten Tranche – beträgt weniger als 2 Mio. Franken.
- Für die Auslösung einer Tranche gilt folgender Ablauf: Die SSWZ stellt der Baudirektion jeweils eine Zwischenabrechnung zu. Die Baudirektion prüft diese und leitet sie an den Lotteriefonds weiter mit dem Ersuchen, die entsprechende Teilzahlung auszulösen.

5. Würdigung

Hohe Mieten und die Knappheit an Wohnraum erschweren es den Studierenden, in Zürich ein günstiges Zimmer zu finden. Um Zürich als attraktiven Hochschulstandort zu bewahren und zu stärken, sind zusätzliche Zimmer dringend nötig. Deshalb bleibt es Auftrag der SSWZ, das Zimmerangebot ständig quantitativ und qualitativ auszubauen. Durch das vorliegende Bauvorhaben, das aus baufachlicher

Sicht zweckmässig ist und dessen Nachhaltigkeit ausgewiesen wird, werden dringend benötigte Zimmer für Studierende geschaffen. Ein Beitrag von Fr. 7 000 000 ist deshalb gerechtfertigt.

6. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, einen Beitrag von Fr. 7 000 000 aus dem Lotteriefonds zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:
Kägi

Der Staatsschreiber:
Husi