

Antrag des Regierungsrates vom 22. August 2001

**3880**

**Beschluss des Kantonsrates  
über die Bewilligung eines Beitrages  
zu Lasten des Fonds für gemeinnützige Zwecke  
(Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich)**

(vom .....

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 22. August 2001,

*beschliesst:*

I. Zu Lasten des Fonds für gemeinnützige Zwecke wird ein Beitrag von Fr. 1 500 000 an die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich für den Bau einer Siedlung für Studierende an der Bülachstrasse in Zürich Oerlikon bewilligt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

---

**Weisung**

**1. Allgemeines**

Zurzeit absolvieren über 30 000 Studentinnen und Studenten ihre Ausbildung an der ETH, der Universität oder an einer Fachhochschule in Zürich. Die Mehrheit der Studierenden stammt nicht aus der Stadt. Viele sind deshalb auf eine Wohnmöglichkeit angewiesen, die einerseits dem üblicherweise beschränkten studentischen Budget und andererseits ihren besonderen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen entspricht.

Auf Grund von Untersuchungen und Erfahrungen in anderen europäischen Hochschulstädten ist davon auszugehen, dass der Bedarf an preisgünstigen Zimmern bei rund 10% der Zahl der Studierenden liegt (für Zürich wären folglich gegenwärtig rund 3000 günstige Wohnmöglichkeiten notwendig).

Während der entspannte Wohnungsmarkt der letzten Jahre den Bedarf abzudecken vermochte, wird es für Studierende wieder schwierig, in Zürich eine Unterkunft zu finden. Der konjunkturelle Aufschwung verknappt das Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Für die nächsten Jahre, in denen mit den doppelten Maturitätsjahrgängen mehr Studierende denn je an die Zürcher Hochschulen kommen, wird der Wohnbedarf noch zunehmen.

Die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich möchte mit einem neuen Studentenwohnhaus an der Bülachstrasse in Zürich das bestehende Wohnangebot um 220 Zimmer erweitern.

## **2. Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich**

Die Leitungen der ETH Zürich (Eidgenossenschaft) und der Universität Zürich (Kanton Zürich) gründeten 1987 gemeinsam mit der Stadt Zürich und mit der Studentischen Wohngenossenschaft (WOKO) die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ). Zweck der Stiftung ist es, günstigen Wohnraum für Studierende zu schaffen. Der Stiftungsrat besteht aus neun Personen; Präsident ist der derzeitige Rektor der ETH Zürich. Der Kanton ist durch den Rektor der Universität und durch ein Mitglied der Universitätsverwaltung vertreten. Die Stiftung verfügt heute über insgesamt 452 Zimmer in sechs Liegenschaften bzw. Studentenwohnhäusern. Diese Zimmer werden durch die WOKO verwaltet und vermietet: Im vergangenen Jahr konnte die WOKO insgesamt 1047 Zimmer anbieten, darunter auch 277 Zimmer der Stadt Zürich. Die Mieterinnen und Mieter studierten zu 54 Prozent an der ETH, zu 39 Prozent an der Universität und zu 7 Prozent an Fachhochschulen.

Der Kanton gewährte der SSWZ bereits mehrmals Beiträge: Sie erhielt mit Beschluss des Kantonsrates vom 26. März 1990 einen Beitrag von 1,2 Mio. Franken und mit Beschluss des Regierungsrates vom 20. Dezember 1995 einen Beitrag von Fr. 300 000 an den Bau der Wohnhäuser an der Glaubten- bzw. an der Kant-/Hochstrasse. Und mit Kantonsratsbeschluss vom 5. Oktober 1992 waren der SSWZ bzw. der damals gesuchstellenden Stiftung Studentenwohnbauten Irchel ein Beitrag von 3 Mio. Franken für den Bau der Wohnsiedlung Bülachstrasse 1-13 (1. Etappe) bewilligt worden.

Die SSWZ schloss ihr Geschäftsjahr 2000 mit einem Vermögenszuwachs von Fr. 642 000. Ihr Eigenkapital (Immobilien) betrug per 31. Dezember 2000 Fr. 35 503 975, hinzu kommen Fr. 776 000 Umlaufvermögen. Für 2001 ist ein Kapitalzuwachs von rund Fr. 200 000 vorgesehen.

### **3. Projekt Bülachstrasse, 2. Etappe**

#### **3.1 Ausgangslage, Studienauftrag**

1994 war an der Bülachstrasse die 1. Etappe der Siedlung für Studierende «Netzwerk» mit 270 Zimmern fertig gestellt worden. Die Anlage im Wert von 24,8 Mio. Franken, unter Führung des Kantons durch die Stiftung Studentenwohnbauten Irchel gebaut, ging 1995 an die SSWZ über. Im Hinblick auf eine 2. Etappe hatte der Regierungsrat der Stiftung bereits im Oktober 1987 das Baurecht auf dem restlichen Grundstück zugesichert.

Die SSWZ und die WOKO hatten sich auf Grund ihrer Erfahrung und von Evaluationen ihrer Siedlungen bzw. Befragungen von Studierenden für Wohnungen und gegen Einzelzimmer entschieden. So bestanden für den Wettbewerb und den anschliessenden Studienauftrag klare Vorgaben. Verlangt wurden einerseits zwei Wohntypen (grosse Wohnungen mit vier und kleine mit zwei Individualzimmern) mit je einer Wohnküche. Rund 30% der Zimmer hatten auf kleine Wohnungen zu entfallen. Andererseits musste das Projekt hohen Ansprüchen bezüglich der Nutzergerechtigkeit, der Bau- und Unterhaltskosten, der architektonischen und städtebaulichen Qualitäten und der ökologischen Anforderungen genügen.

Der Projektwettbewerb fand im vergangenen Jahr statt. Die SSWZ lud dazu gezielt nur vier Architekturbüros sowie vor allem junge Architektinnen und Architekten ein, die ihr Diplom erst vor wenigen Jahren erworben haben, um ihnen einerseits angesichts der gegenwärtigen Marktsituation eine Chance zu geben und andererseits von ihrer Vertrautheit mit studentischen Lebensformen zu profitieren.

Im Wettbewerb konnten sich zwei junge Architekten und eines der eingeladenen Büros qualifizieren. Sie erhielten einen Studienauftrag für die weitere Bearbeitung des Projektes. Dessen Ergebnisse wurden im Dezember 2000 eingereicht und Mitte Februar 2001 beurteilt. Ausgewählt wurde die Arbeit eines Berner Architekten.

#### **3.2 Projektbescrieb**

Sein Projekt besteht aus drei je sechsgeschossigen Wohnhäusern (einschliesslich Untergeschoss) und schliesst mit seiner Südostseite an die bestehende Siedlung «Netzwerk» an. Westseitig liegt ein grosser, parkartiger Grünraum, der sowohl von den Studierenden als auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers genutzt werden kann. In diesem Park wird (allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt) eine Kinderkrippe gebaut. Dank dieser Krippe können in den vorgesehenen Kleinwohnungen auch allein erziehende Studierende in die Siedlung integriert werden.

Die drei Gebäude umfassen 71 Wohnungen. Die Gebäude werden über die Stirnseiten erschlossen, die einzelnen Wohnungen über Laubengänge. Die Wohnküchen sind das Zentrum der Wohnungen und dienen als Treffpunkt und Gemeinschaftsraum. Die Zimmer (mit grossem Einbauschrank) sind als Arbeits- und Schlafräum konzipiert. Jedes Zimmer erhält einen Anschluss an die Informatik-Infrastruktur der Hochschulen. Damit wird eine räumliche Entlastung der Unterrichtsgebäude erzielt.

Die Siedlung verfügt über zwei Partyräume, attraktiv dürften auch die Dachterrassen sein.

Das haustechnische Konzept der Siedlung entspricht dem heutigen Minergie-Standard (einschliesslich Regenwassernutzung und Fotovoltaik sowie als Option Windenergienutzung). Pro Gebäude ist je ein Lift eingebaut, um auch in dieser Hinsicht die Behindertengerechtigkeit sicherzustellen.

### 3.3 Kosten

Der vorliegende Kostenvoranschlag weist einen Genauigkeitsgrad von +/- 10% auf. Er beruht in den Hauptpositionen auf Unternehmerofferten. Sie wurden auf Grund von Massenauszügen gemäss der Elementkostengliederung aus den Projektplänen erstellt. Die Kosten einschliesslich Reserve betragen Fr. 20 660 000. Hinzu kommt eine geschätzte Baukostenteuerung von 10%. Somit betragen die Erstellungskosten pro Zimmer rund Fr. 103 000, was als günstig bezeichnet werden kann. Die Gesamtkosten gliedern sich wie folgt:

	Fr.	Fr.
- Baukosten		
Land		—
Vorbereitung/Abbruch	360 000	
Baukosten (ohne Honorare)	13 840 000	
Honorare	1 500 000	
Umgebung (ohne Anteil Kinderkrippe)	500 000	
Nebenkosten	900 000	
Ausstattung	500 000	
Reserve	<u>1 600 000</u>	
Baukosten Total	19 200 000	19 200 000
- MWSt (7,6%)		1 460 000
Anlagekosten Total		<u>20 660 000</u>
- Teuerung (Annahme)		2 070 000
Total		<u><u>22 730 000</u></u>

### 3.4 Finanzierung

Es ist folgende Finanzierung vorgesehen:

	Fr.
- ETH Zürich/Bund	3 600 000
- Kanton	1 500 000
- Stadt Zürich	600 000
- WOKO	1 300 000
- Stiftungen/Private	50 000
- Eigenleistung SSWZ	2 380 000
- Hypothek Zürcher Kantonalbank	12 000 000
- zinsloses Darlehen WOKO	1 300 000
	<u>22 730 000</u>

Die von Kanton und Stadt Zürich gewünschten Beiträge sind unterschiedlich hoch. Der Unterschied entsteht, weil die SSWZ beim Gesuch an die Stadt Zürich laufende zinslose Darlehen der Stadt und städtische Betriebsleistungen an elf stadtteigene Studentenhäuser mit berücksichtigt hat. Zudem wird die SSWZ, sobald die Generalunternehmerofferte vorliegt, die Stadt Zürich um ein zinsloses Darlehen zu Gunsten der neuen Siedlung ersuchen. Damit sollen Zinsbelastung und Mietzins möglichst tief gehalten werden.

### 4. Auflagen

Die Auszahlung des Kantonsbeitrages ist an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Auszahlung erfolgt tranchenweise.
2. Vor der Auszahlung des ersten Teilbetrages sind dem Fonds für gemeinnützige Zwecke zuhanden des Hochbauamtes gültige Projektpläne sowie ein detaillierter Kostenvoranschlag auf der Grundlage der Generalunternehmerofferte nachzureichen.
3. Jede Teilzahlung erfolgt erst, nachdem dem Hochbauamt die entsprechenden Rechnungsbelege zur Prüfung vorgelegt worden sind und sich das Hochbauamt gegenüber der Finanzdirektion mit der Auszahlung der jeweiligen Teilzahlung einverstanden erklärt hat.

## 5. Wertung

Die Vergrößerung des Wohnangebotes für Studentinnen und Studenten ist dringend notwendig. Der Bau der Siedlung entspricht einem Bedürfnis.

Die Bau- und die Bildungsdirektion unterstützen das Bauvorhaben und die Gewährung eines Fondsbeitrages von 1,5 Mio. Franken. Das Hochbauamt bezeichnet das Projekt als städtebaulich und architektonisch überzeugend, auch die Innenraumorganisation. Das von der Stiftung gewählte zweistufige Wettbewerbsverfahren stützte sich auf sorgfältig erarbeitete Grundlagen und erlaubte die Auswahl des geeignetsten Projektes in Kenntnis der anfallenden Bau- und Betriebskosten. Die Kostenschätzung wird von der Baudirektion als realistisch beurteilt.

Um das Ziel der Stiftung – den Studierenden günstigen und ihren Bedürfnissen entsprechenden Wohnraum anzubieten – erreichen zu können, ist die SSWZ auf Unterstützung durch die Gründungsmitglieder angewiesen. Nur so bleibt die Fremdfinanzierung tragbar.

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, einen Beitrag von Fr. 1 500 000 zu Lasten des Fonds für gemeinnützige Zwecke zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Der Staatsschreiber:
Notter	Husi