

Antrag des Regierungsrates vom 26. April 2017

5353

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung eines Beitrages
aus dem Lotteriefonds zugunsten der Stiftung
für Studentisches Wohnen Zürich SSWZ
für das Projekt «Areal Rosengarten»**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 26. April 2017,

beschliesst:

I. Für das Projekt «Areal Rosengarten, Studentenwohnhaus und öffentlicher Freiraum» wird der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich SSWZ ein Beitrag von höchstens Fr. 3 000 000 zulasten des Lotteriefonds (Leistungsgruppe Nr. 4980) bewilligt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

Weisung

1. Überblick

Die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) ersucht den Kanton um einen Beitrag von 4 Mio. Franken für den Bau einer Studentenwohnsiedlung auf dem Areal Rosengarten in Zürich Wipkingen. Die Überbauung wird 130 Zimmer für Studierende bieten. Neben Wohnraum entstehen auf dem Areal Rosengarten auch Raum für einen städtischen Kindergarten, eine Kinderkrippe der Stiftung kizh (Kinderbetreuung im Hochschulraum Zürich) und Arbeitsateliers oder Gewerbeflächen. Das Gesuch um einen Beitrag aus dem Lotteriefonds betrifft nur die Wohnüberbauung für Studentisches Wohnen.

2. Gesuchstellende Organisationen

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) gegründet. Zweck der SSWZ ist Bereitstellung, Betrieb und Erhaltung von günstigem Wohnraum für Studierende. Derzeit besteht ein geschätzter, ungedeckter Bedarf von rund 5500 Zimmern für Studierende in Zürich. Strategisches Ziel der SSWZ und der Hochschulen ist es, bis 2020 gesamthaft 2000 Zimmer anzubieten.

2.2 Bisherige Leistungen des Kantons zugunsten der SSWZ

Mit Beschluss vom 12. Dezember 1995 gewährte der Regierungsrat der SSWZ einen Beitrag von Fr. 300 000 aus dem Lotteriefonds an den Bau eines Studentenwohnheims an der Kantstrasse. Mit Beschluss vom 14. Januar 2002 (Vorlage 3880) bewilligte der Kantonsrat einen Lotteriefondsbeitrag von 1,5 Mio. Franken für den Bau einer Studentensiedlung an der Bülachstrasse in Zürich Oerlikon und mit Beschluss vom 17. November 2008 (Vorlage 4505) 3 Mio. Franken für den Bau eines «StudentHostels» in Zürich Altstetten. Mit Beschluss vom 12. November 2012 (Vorlage 4912) bewilligte der Kantonsrat schliesslich 7 Mio. Franken für den Bau des Studentenwohnhauses Aspholz-Süd.

2.3 Betrieb

Die Betriebskennzahlen der SSWZ für 2014 und 2015 lauten wie folgt:

Tabelle 1: Betriebskennzahlen (in Franken)

Erfolgsrechnung	2014	2015
Ertrag	10 411 130	11 977 800
Aufwand	-8 430 960	-7 926 960
Ergebnis	1 980 170	4 050 840

Bilanz	2014	2015
Umlaufvermögen	5 131 640	7 780 440
Anlagevermögen	142 447 990	142 027 490
Total Aktiven	147 579 630	149 807 930
Kurzfristiges Fremdkapital	38 000	71 110
Langfristiges Fremdkapital	68 432 750	65 155 750
Total Fremdkapital	68 470 750	65 226 860
Erneuerungsfonds	15 112 990	16 534 340
Einbezahltes Eigenkapital	51 359 200	52 814 200
Gesetzliche Reserven	12 636 690	15 232 530
Total Eigenkapital	79 108 880	84 581 070
Total Passiven	147 579 630	149 807 930

3. Projektbeschreibung

3.1 Ausgangslage

2014 wurden auf dem Platz Zürich knapp 66 000 Studierende registriert (ETH, Universität, Fachhochschulen). Aufgrund von Erhebungen wird davon ausgegangen, dass 15% davon ein Zimmer benötigen, was knapp 9900 Zimmern entspricht. Erfasst wird zurzeit ein Bestand von 4300 Zimmern; es besteht demnach ein Mangel von rund 5600 Zimmern.

Die SSWZ beabsichtigt, in Zürich Wipkingen eine Studentenwohnsiedlung zu erstellen. Zwischen der Buchegg- und der Rosengartenstrasse befindet sich die brachliegende Parzelle Kat.-Nr. WP3367, Grundbuchblatt 1210, Plan-Nr. WP22. Das zentral gelegene und an die Universitätsstandorte gut angebundene Grundstück wurde früher durch ein heute nicht mehr genutztes unterirdisches Wasserreservoir beansprucht. Angesichts der hohen Lärmbelastung durch die Bucheggstrasse bestehen sehr erhebliche Nutzungseinschränkungen. Diese Parzelle soll nach der im März 2016 erfolgten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Übertragung von der Freihaltezone in die Wohnzone W3) kombiniert für öffentlichen Grünraum in Form eines Quartierparks und für studentisches Wohnen genutzt werden. Rund 2800 m² des 4959 m² grossen Areals werden zu diesem Zweck von der Stadt Zürich im Baurecht an die SSWZ abgegeben. Als Grundlage für die BZO-Revision diente das aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt, das nun ausgeführt werden soll.

3.2 Beschrieb

Die SSWZ beauftragte 2014 in Zusammenarbeit mit Grün Stadt Zürich (GSZ) das Amt für Hochbauten mit der Durchführung eines Architekturwettbewerbs, um Vorschläge für einen Neubau und einen Park auf dem Areal Rosengarten zu erhalten. Den Wettbewerb gewannen die Architekten des Ateliers Scheidegger Keller aus Zürich und das Büro für Landschaftsarchitektur Kolb.

Der projektierte Baukörper entwickelt sich in einer klar geschnittenen Zeile entlang der Bucheggstrasse und räumt durch die kompakte Anordnung auf der von der Strasse abgewandten Seite einen grosszügigen Aussenraum mit einer zusammenhängenden Grünfläche frei.

Das Studentenwohnheim wird Platz für 130 Studierende bieten. Der Wohnraum wird in 18 Maisonettewohnungen organisiert. Ein zweigeschossiger Wohn-/Essraum mit einer Loggia als Aussenraum bildet das Zentrum der Wohngemeinschaft. Die Loggia dient auch zur natürlichen Belüftung und Belichtung der Gemeinschaftsräume. Die Mehrheit der Wohngemeinschaften zählt sieben bis acht Zimmer. Die Zimmer im Studentenhaus verfügen in Bezug auf Fläche (12–24 m²), Lage, Raumhöhe, Ausrichtung, Aussicht und Besonnung über unterschiedliche Eigenschaften. So gibt es «hohe Dachzimmer mit Weitsicht», «Dachzimmer mit Oberlicht», «Zimmer mit zwei Seiten» oder «Zimmer am Park». In den Wohngemeinschaften teilen sich zwei bis drei Bewohnerinnen und Bewohner eine Nasszelle. Die vorgesehenen monatlichen Mietzinse einschliesslich Nebenkosten liegen zwischen Fr. 340 und Fr. 700.

Zur geplanten Infrastruktur gehören auch ein Multifunktionsraum, Musikzimmer, Waschküchen, Keller sowie Veloparkierung.

Tabelle 2: Wohnungsspiegel

	Anzahl Zimmer	Hauptnutzfläche in m ²
1 3-Zimmer-Wohnung	3	106,6
1 3-Zimmer-Wohnung	3	115,9
7 7-Zimmer-Wohnungen	49	196,9
7 8-Zimmer-Wohnungen	56	209,6
1 9-Zimmer-Wohnung	9	238,0
1 10-Zimmer-Wohnung	10	250,0
Total Wohnplätze	130	
Total Wohnungen	18	
Total Fläche		3556,0

Die Flächen im Untergeschoss und im Gebäudekopf werden aufgrund der gemeldeten Bedürfnisse der Stadt und des Quartiers für weitere Nutzungen erstellt und anschliessend vermietet. Entlang des öffentlichen Freiraums sind im Untergeschoss ein städtischer Kindergarten und eine Kinderkrippe der Stiftung kizh (Kinderbetreuung im Hochschulraum Zürich) vorgesehen. Im Gebädetrakt im Winkel der beiden Strassen, der von zwei Seiten durch Lärmimmissionen belastet ist, ist eine dauerhafte Wohnnutzung nicht gestattet. Hier sind gewerblich nutzbare Räume geplant. Im Erdgeschoss könnte z.B. ein einfacher Gastronomiebetrieb mit einer Terrasse zum Park hin entstehen. Anliegend an den Kindergarten und den Gastronomiebereich und zum Park hin ausgerichtet liegt ein Multifunktionsraum, der von allen Mietergruppen im Haus genutzt werden soll.

Die SSWZ beabsichtigt, eine Ausnahmegewilligung für die Verminderung der Anzahl Pflichtparkplätze zu beantragen. Erhebungen zeigen, dass bei Studierenden praktisch keine Nachfrage für Parkplätze besteht. Die SSWZ möchte deshalb auf den Bau von unterirdischen Parkplätzen verzichten und nur die geringe Anzahl Parkplätze für Betrieb und Nutzung erstellen, nämlich sechs bis sieben Parkfelder für Besucherinnen und Besucher, Anlieferungen und Mitarbeitende entlang der Rosengartenstrasse sowie ein Parkfeld an der Bucheggstrasse. Gesamthaft wird es hingegen 136 Veloabstellplätze geben: je vier offene vor den fünf Häuserzugängen und 116 Abstellplätze im Velokeller.

3.3 Zeitrahmen

Vorgesehen ist folgender Ablauf:

Tabelle 3: Zeitplan

Wahl Siegerprojekt Wettbewerb	Donnerstag, 26. Juni 2014
Lärmschutzgutachten, Grundlage BZO-Teilrevision Areal Rosengarten	Oktober 2014–Januar 2015
BZO-Teilrevision Areal Rosengarten	Januar 2015–März 2016
Projektierungsphase Vorprojekt	Januar 2015–August 2015
Projektierungsphase Bauprojekt	September 2015–Oktober 2016
Baubewilligungsverfahren	Oktober 2016–März 2017
Rückbau	Mai 2017–Oktober 2017
Realisierung	Oktober 2017–Sommer 2019
Bezug	Herbst 2019

Die Planungsphase SIA Vorprojekt wurde Ende Juli 2016 abgeschlossen. Zurzeit wird das Bauprojekt erarbeitet. Nach Abschluss des Bewilligungsverfahrens und des Rückbaus kann die Ausführung des Projekts beginnen. Die Inbetriebnahme und der Bezug erfolgen voraussichtlich 2019.

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Kosten

Die Gesamtkosten der Überbauung ohne Kosten für weitere Nutzungen und für den öffentlichen Freiraum belaufen sich auf rund 20 Mio. Franken. Die einzelnen Positionen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 4: Baukosten

Gesamtkosten Projekt Studentisches Wohnen	
(Stand 31. Juli 2015)	in Franken
1 Vorbereitung	926 097
2 Gebäude	14 024 710
3 Betriebseinrichtungen	1 146 714
4 Umgebung	434 103
5 Baunebenkosten	577 813
9 Ausstattung	150 406
Reserven 15%	2 588 976
Aufwand Bauherr	700 000
Total Anlagekosten	20 548 819

4.2 Finanzierung

Die SSWZ kann Fr. 1 548 819 an Eigenmitteln erbringen. Sie wird Hypotheken von 7 Mio. Franken zeichnen. Daneben beantragt sie von der Stadt Zürich, dem Kanton Zürich (Lotteriefonds) sowie der ETH je 4 Mio. Franken. Einen Überblick über die geplante Finanzierung gibt die folgende Tabelle:

Tabelle 5: Finanzmittel

Beiträge	in Franken
Beitrag Stadt Zürich (Jugendwohnfonds)	4 000 000
Beitrag Kanton Zürich (Lotteriefonds)	4 000 000
Beitrag ETH Zürich	4 000 000
Total	12 000 000
Mittel über SSWZ Fremdfinanzierung höchstens 50%	
ZKB-Festhypotheken	7 000 000
Eigenmittel SSWZ	1 548 819
Total	8 548 819
Total Beiträge	20 548 819

4.3 Betrieb des Studentenwohnheims

Die SSWZ legt eine erste Berechnung der Wirtschaftlichkeit vor. Grundlage bildet die Annahme der höchstmöglichen Erstellungskosten Studentisches Wohnen von 20 Mio. Franken. Die Wirtschaftlichkeit des Projekts mit einem monatlichen Mietzins je Zimmer von durchschnittlich etwa Fr. 550 einschliesslich aller Nebenkosten ist gegeben.

Die SSWZ rechnet mit einem Mietertrag von Fr. 858 000 pro Jahr und jährlichen Betriebs- und Nebenkosten von insgesamt Fr. 702 378. Diese enthalten Betriebskosten von Fr. 216 800, Gebäudeversicherungskosten von Fr. 9372, einen Kapitalzins von Fr. 256 465 (3% des erforderlichen Fremdkapitals von Fr. 8 548 819), den Baurechtszins von Fr. 53 668, Rückstellungen für den Unterhalt von Fr. 156 203 sowie einen Minderertrag wegen Leerbestands von Fr. 12 870. Das ergibt einen Nettoertrag von Fr. 152 622 pro Jahr.

5. Würdigung

Im Kanton Zürich besteht nach wie vor ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Studierende. Im Vergleich zu anderen europäischen Forschungs- und Studienländern wie England (17,7%), Schweden (30%) oder Deutschland (11,3%) liegt die Schweiz mit vier Zimmern pro 100 Studierende tief. Die Schaffung von modernem, vielseitig nutzbarem und bezahlbarem Wohnraum mit dem «Areal Rosengarten» ist daher sinnvoll und liegt im Interesse des Kantons als Hochschulstandort.

Die geplante Wohnüberbauung ist architektonisch und städtebaulich ansprechend gestaltet. Das ausgewählte Projekt berücksichtigt insbesondere auch das Problem der grossen Lärmimmissionen durch Geometrie und Grundrissgestaltung. Alle lärmempfindlichen Räume können über ein Fenster gelüftet werden, bei dem die Planungswerte eingehalten sind. Der Baukörper schirmt den restlichen Teil des Grundstücks vom Strassenlärm ab, womit eine öffentlich nutzbare, zusammenhängende Grünfläche entsteht. Die Wohnungen mit den Studentenzimmern sind attraktiv und zeitgemäss. In den Maisonettewohnungen stehen Wohnräume für die gemeinsame Nutzung als Zentrum sowie Privatzimmer für den Rückzug und die Konzentration auf das Studium zur Verfügung.

Die veranschlagten Kosten von gut 20 Mio. Franken bzw. von rund 17,25 Mio. Franken (ohne Reserven und Bauherrenleistungen) für die Studentenwohnungen sind nachvollziehbar. Ein Beitrag von 4 Mio. Franken erscheint allerdings als hoch: Dies einerseits im Vergleich mit den bisherigen Beiträgen (2001: 1,5 Mio. Franken an Baukosten von 18 Mio.

Franken / 2008: 3 Mio. Franken an Baukosten von. 17 Mio. Franken / 2012: 7 Mio. Franken an Baukosten von 35 Mio. Franken) und andererseits in Bezug auf die Gesamtkosten. Die Gesuchstellerin legt selbst dar, dass die Beiträge von ETH, Stadt Zürich und Kanton (Lotteriefonds) insgesamt rund die Hälfte der Investitionskosten decken sollen, damit angemessene Mieten für die Zimmer der Studierenden möglich sind. Bei gleichgrossen Beiträgen von je 3 Mio. Franken wäre somit gut die Hälfte der Investitionskosten von 17,25 Mio. Franken gedeckt und eine tragbare Finanzierung des Bauvorhabens gesichert.

Ein Beitrag von 3 Mio. Franken erweist sich daher als angemessen.

Der Beschluss des Kantonsrates untersteht nicht dem fakultativen Referendum, da gestützt auf § 61 Abs. 4 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) der Kantonsrat über Ausgaben von mehr als 0,5 Mio. Franken abschliessend entscheidet. Der Betrag ist im KEF 2017–2020 eingestellt.

6. Auflagen und Auszahlung des Beitrages

Die Gewährung des Beitrages ist an folgende Auflagen gebunden:

- Der bewilligte Betrag wird in Tranchen ausbezahlt. Zu diesem Zweck haben die Baudirektion und die SSWZ einen Auszahlungsplan zu vereinbaren. Mit Ausnahme der letzten Tranche darf keine weniger als 1 Mio. Franken betragen.
- Die Anforderungen des hindernisfreien Bauens sind bei der Ausführung des Projekts zu erfüllen.
- Die Beitragsempfängerin verpflichtet sich, geeignete Massnahmen zur Verhinderung einer Zweckentfremdung der Mittel, insbesondere durch Korruption, Annahme von unrechtmässigen Leistungen zwecks Erzielens von Vorteilen oder den Rückfluss von Teilen einer vertraglichen Zahlung («Kick-back») zu treffen.

7. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, einen Beitrag von Fr. 3 000 000 aus dem Lotteriefonds zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:
Mario Fehr

Der Staatsschreiber:
Beat Husi