

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Wohnungen für Studierende in Winterthur, eingereicht von Gemeinderat P. Kyburz (SP)

Am 31. März 2008 reichte Gemeinderat P. Kyburz namens der SP-Fraktion mit 31 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

„In den Strategien und Schwerpunkten der Wohnungspolitik der Stadt Winterthur aus dem Jahr 2005 hält der Stadtrat fest, dass bedürfnisgerechte Angebote für spezifische Lebenssituationen (zB Jugendliche in Ausbildung) geschaffen werden müssen.

In den vergangenen Jahren sind insbesondere die Fachhochschulen gewachsen und neue Ausbildungsgänge nach Winterthur gekommen. Zur Zeit stehen gerade einmal 64 Wohnungen für Studierende zur Verfügung. Längerfristig sollen gemäss Angaben des Vereins „Studentisches Wohnen Winterthur“ 100 Wohnungen zur Auswahl stehen.

Längerfristig decken diese 100 geplanten Wohnungen den Bedarf jedoch auf keinen Fall.

Fragen:

- 1. Wie schätzt der Stadtrat die aktuelle Wohnungssituation für Studentinnen und Studenten in Winterthur ein? Verfügt der Stadtrat über statistische Daten wie viele Wohnungen mittelfristig wünschbar wären?*
- 2. Wie unterstützt die Stadt aktuell Studentinnen und Studenten bei der Wohnungssuche?*
- 3. Welche Massnahmen plant der Stadtrat, um die längerfristig nötigen Wohnungen bereitstellen zu können?*
- 4. Kann sich der Stadtrat vorstellen, Wohnungen aus dem eigenen Immobilienportefeuille zur Verfügung zu stellen – wenn ja, welche Immobilien würden sich eignen?*
- 5. Ist der Stadtrat bereit, den Studentinnen und Studenten städtische Wohnungen unter der Marktmiete zu vermieten?*
- 6. Ist der Stadtrat mit den diversen Fachhochschulen bezüglich studentischem Wohnen in Kontakt und welche städtische Fachstelle ist damit betraut?"*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Der Stadtrat freut sich über die positive Entwicklung von Winterthur als Zentrum für praxisorientierte Ausbildung. Er setzt sich ein für eine lebendige Studentenstadt und will diese strategischen Erfolgsfaktoren weiter stärken. Ein wichtiges Mittel dafür ist ein ausreichendes und attraktives Wohnungsangebot für die wachsende Zahl Studierender.

Die meisten Studierenden sind auf günstigen Wohnraum angewiesen. Dieser ist in Winterthur im Vergleich zum Kanton nach wie vor in überdurchschnittlichem Mass vorhanden. Nicht zuletzt deshalb wohnen hier auch viele Studentinnen und Studenten von Hochschulen in der

Stadt Zürich. Angesichts der aktuellen tiefen Leerstandsquoten dürfte es jedoch auch für Studierende allgemein schwieriger geworden sein, passenden Wohnraum zu finden. Zudem bevorzugen viele unter ihnen spezielle Angebote etwa in Studentenheimen, welche über das Wohnen hinaus auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind.

Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen beinhaltet die städtische Wohnungspolitik die Sicherstellung eines ausreichenden Angebots an Wohnraum für spezielle studentische Bedürfnisse. Zur Erreichung dieses Ziels hat der Stadtrat die Schaffung zusätzlicher Wohnangebote für Studierende in die aktuellen Legislatorschwerpunkte aufgenommen und wie aus den folgenden Antworten ersichtlich bereits verschiedene konkrete Massnahmen getroffen. Dabei ist er laufend im Gespräch mit den verschiedenen Beteiligten und potentiellen Investoren.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

"Wie schätzt der Stadtrat die aktuelle Wohnungssituation für Studentinnen und Studenten in Winterthur ein? Verfügt der Stadtrat über statistische Daten wie viele Wohnungen mittelfristig wünschbar wären?"

Die studentischen Wohnbedürfnisse sind vielfältig und reichen vom günstigen Zimmer in einem Studentenheim bis zur einfachen oder auch trendigen Wohnung, alleine oder in einer Wohngemeinschaft. Der grösste Teil davon wird über den freien Wohnungsmarkt abgedeckt und nicht speziell erfasst. Die Wohnangebote des Vereins "Studentischer Wohnraum in Winterthur" (swowi) sind nach dessen Angaben restlos belegt, was für eine entsprechende Nachfrage spricht. Wartelisten als Hinweis auf den weiteren Bedarf werden jedoch keine geführt.

Statistische Zahlen zur Ermittlung der erwünschten Anzahl an Wohnplätzen existieren nur sehr beschränkt. Die Nachfrage nach studentischem Wohnraum in Winterthur wird im Wesentlichen von den Studierendenzahlen an der ZHAW bestimmt. Die ZHAW rechnet nach der Umstrukturierung und dem raschen Wachstum am Standort Winterthur mit einer allmählichen Konsolidierung der aktuellen Zahl von rund 5'200 Studentinnen und Studenten. Der von swowi verfolgte Richtwert für die Anzahl angebotener Unterkunftsplätze beträgt 10% der vorhandenen Studienplätze. Dieser Wert hängt von verschiedenen Faktoren ab, etwa ob die Studierenden vermehrt aus der ganzen Schweiz an die ZHAW nach Winterthur kommen, ob eher Teil- oder Vollzeitstudiengänge belegt werden etc.

Angesichts dieser Ausgangslage strebt der Stadtrat zusammen mit dem swowi längerfristig ein Angebot von rund 500 speziellen Wohnplätzen für Studierende an. Die aktuellen 223 Plätze (die der Interpellation zugrunde gelegten Zahlen entsprechen nicht dem heutigen Stand) werden als zu knapp beurteilt, und das Angebot soll entsprechend erweitert werden.

Zur Frage 2:

"Wie unterstützt die Stadt aktuell Studentinnen und Studenten bei der Wohnungssuche?"

Die Stadt fördert das studentische Wohnen – und damit indirekt Studentinnen und Studenten bei der Wohnungssuche – über den Verein swowi, an dem sie sich als Mitglied finanziell und personell beteiligt. Zudem hat sie den Bau des Camp Maximus an der Eduard Steiner-Strasse mit teils zinslosen Darlehen von Fr. 400'000.-- unterstützt. Die Vermietung eigener Liegenschaften an Studierende wird unter Frage 4 erläutert.

Zur Frage 3:

"Welche Massnahmen plant der Stadtrat, um die längerfristig nötigen Wohnungen bereit stellen zu können?"

Der Stadtrat versucht insbesondere durch Zurverfügungstellung geeigneter Grundstücke zur Erhöhung des Angebots an Wohnplätzen beizutragen. An der Unteren Briggerstrasse wurde städtisches Land zu diesem Zweck an einen Investor verkauft, das Projekt für ein Studentenheim befindet sich in der Detailplanung. Die Stadt besitzt allerdings nur sehr wenig verfügbares Bauland, das für studentisches Wohnen attraktiv wäre. Die entsprechenden Möglichkeiten werden bei jeder Entwicklung eines Areals in die Überlegungen einbezogen.

Auch bei Planungen anderer Eigentümer werden derartige Anregungen eingebracht. So sind zurzeit Gespräche mit dem Kanton über das von diesem nicht mehr benötigte Land hinter dem Anton Graff-Haus im Gang. Die Stadt ist zudem in Kontakt mit möglichen privaten Investoren.

Der Stadtrat ist auch weiterhin bereit, gezielte finanzielle Unterstützung zu leisten, wenn damit einem überzeugenden Projekt zum Durchbruch verholfen werden kann. Darüber ist allerdings im konkreten Fall zu entscheiden.

Zur Frage 4:

"Kann sich der Stadtrat vorstellen, Wohnungen aus dem eigenen Immobilienportefeuille zur Verfügung zu stellen – wenn ja, welche Immobilien würden sich eignen?"

Der Stadtrat ist bestrebt, mit der Vermietung der – wenigen – Wohnungen im städtischen Eigentum auch den Bedürfnissen des studentischen Wohnens gerecht zu werden. Bei anstehenden Veränderungen dafür geeigneter Liegenschaften werden entsprechende Verwendungsmöglichkeiten geprüft. So sind heute in den zunehmend nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck verwendeten Personalhäusern des Alterszentrums Adlergarten zahlreiche Wohnungen an Studierende vermietet. Im Zuge der Sanierung des Alterszentrums werden diese jedoch aller Voraussicht nach mittelfristig in Alterswohnungen umfunktioniert. Bei zwei weiteren Objekten sind Abklärungen für eine Neuvermietung an Studierende am Laufen, die noch vertraulich zu behandeln sind.

Zur Frage 5:

"Ist der Stadtrat bereit, den Studentinnen und Studenten städtische Wohnungen unter der Marktmiete zu vermieten?"

Für derartige Subventionen fehlen der Stadt zurzeit die Handlungsgrundlagen und die entsprechenden finanziellen Mittel. Die Liegenschaften im städtischen Eigentum haben entweder öffentliche Funktionen zu erfüllen, oder sie sind Finanzanlagen mit entsprechenden Renditezielen. Diese sind auch bei einer Vermietung für studentisches Wohnen zu erfüllen. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass eine vergünstigte Vermietung an Studierende in den meisten Fällen mangels Notwendigkeit nicht gerechtfertigt wäre. Jedoch wird günstiger Wohnraum bevorzugt an Studierende vermietet.

Auch swowi ist auf kostendeckende Mieten angewiesen. Für Bewohnerinnen und Bewohner in entsprechenden Verhältnissen können dank Unterstützung der Charles E. Blatter Stiftung in Zürich Wohnstipendien gewährt werden. Die Monatsmiete kann dadurch um bis zu Fr. 300.-- verringert werden. Zurzeit werden pro Jahr ca. Fr. 30'000.-- ausgeschüttet.

Zur Frage 6:

"Ist der Stadtrat mit den diversen Fachhochschulen bezüglich studentischem Wohnen in Kontakt und welche städtische Fachstelle ist damit betraut?"

Die für das Thema zuständige städtische Stelle ist die Stadtentwicklung, deren Leiter Mark Würth auch im Vorstand des swowi Einsitz hat. Über die gleiche Stelle finden zudem regelmässig Gespräche mit der ZHAW statt, welche ebenfalls Interesse an einem Ausbau des studentischen Wohnens hat und im swowi-Vorstand vertreten ist.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder