

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend studentisches Wohnen in Winterthur, eingereicht von Gemeinderätin S. Naef (SP)

---

Am 12. Februar 2013 reichte Gemeinderätin Silvana Naef namens der SP-Fraktion folgende Schriftliche Anfrage ein:

*„Winterthur ist eine Stadt von Studierenden. Die ZHAW wächst erfreulicherweise Jahr für Jahr und zählte im Oktober 2012 bereits über 8100 Studierende in Winterthur. Dieses Wachstum verschärft die bereits sehr angespannte Wohnsituation im Bereich von günstigem Wohnraum in Winterthur weiter.*

*Grössere, speziell für Studierende bestimmte Gebäude kann man an einer Hand abzählen: Camp Maximus an der Eduard Steinerstrasse (64 Zimmer), Camp AXA an der Gärtnerstrasse (84 Zimmer) und studentenwohnen.ch an der Unteren Briggerstrasse (111 Zimmer). Neu eröffnet wird im Sommer 2013 das Gebäude „Stuwo Bürglistrasse“ mit 76 Zimmern an der Bürglistrasse, dessen privater Gestaltungsplan vom Grossen Gemeinderat im August 2011 bewilligt wurde (Weisung 2011/026). Die Verdichtung dieses innerstädtischen Areals ist zudem aus raumplanerischer Sicht wünschenswert.*

*Somit sind drei der vier grössten Wohngebäude für Studierende in den letzten 3 Jahren eröffnet worden, doch der verfügbare Wohnraum für die Studierenden reicht nach wie vor bei weitem nicht aus.*

*In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen an den Stadtrat:*

- 1. Wie schätzt der Stadtrat die Wohnsituation für Studierende in Winterthur ein?*
- 2. Sieht der Stadtrat Möglichkeiten, einen oder mehrere geeignete Standorte für studentisches Wohnen im Baurecht zur Verfügung zu stellen, damit private Bauträger (z.B. Wohnbaugenossenschaften) weitere entsprechende Bauten erstellen können?*
- 3. Ideal wäre eine Wiederholung des Erfolgs-Modells „Stuwo Bürglistrasse“ (Übernutzung / Verdichtung mittels Gestaltungsplan und Kostenmiete): Kennt der Stadtrat weitere geeignete Areale, die zwar voll ausgenutzt sind, aber ein Wohngebäude für Studierende erlauben würden? Plant der Stadtrat mit den jeweiligen Grundeigentümern zu verhandeln und einen privaten Gestaltungsplan anzuregen?“*

**Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:**

Eine "lebendige Studentinnen- und Studentenstadt" ist einer der im Rahmen der Marke Winterthur definierten Erfolgsfaktoren Winterthurs. Diesem Ziel ist man in den letzten Jahren ein beachtliches Stück näher gekommen. Allein an der grössten in Winterthur domilzierten Hochschule, der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) waren 2012 im Durchschnitt etwas mehr als 7'500 Studierende immatrikuliert, mehr als 2.5mal so viele wie noch im Jahr 2005. Und die Zahl der an der ZHAW immatrikulierten Studentinnen und Studenten dürfte noch weiter ansteigen. Bis ins Jahr 2017 rechnet die ZHAW mit rund 9'000 bis 9500 Studierenden am Standort Winterthur. Die ZHAW ist zwar die grösste aber nicht die

einzigste Bildungsinstitution in unserer Stadt. Die Schweizerische Technische Fachschule STF, die Swissmem Kaderschule und Berufsbildung und das Zentrum für Ausbildung im Gesundheitswesen ZAG sind drei weitere Beispiele für die Stärke der Bildungsstadt Winterthur.

Der Hochschulstandort Winterthur soll in Zukunft weiter gestärkt werden. Aus diesem Grund hat die Stadt Winterthur gemeinsam mit dem Kanton Zürich und der ZHAW als Teil einer Gebietsplanung eine Entwicklungsperspektive für den Hochschulstandort Winterthur verfasst. Im Rahmen dieser Entwicklungsperspektive wurde ein gemeinsames Koordinationsgremium etabliert, das zweimal jährlich den Arbeitsfortschritt der erteilten Aufgaben beurteilt, die nächsten Schritte bestimmt und allfällig neue Themen definiert. Dem Thema studentisches Wohnen kommt in dieser Entwicklungsperspektive als einem der fünf definierten Handlungsfelder grosses Gewicht zu.

Studentinnen und Studenten beeinflussen massgeblich das Leben und die Kultur in einer Stadt und stellen einen nicht zu vernachlässigenden Wirtschaftsfaktor dar. Studierende sind aber auch auf günstigen Wohnraum angewiesen. Die Verbesserung des Wohnangebots für Studierende ist Teil des dritten wohnungspolitischen Pfeilers der Stadt Winterthur ("Angebot für spezielle Gruppen") (vgl. dazu auch Frage 1). Studierende, die vor Ort leben und bestenfalls auch vor Ort arbeiten, knüpfen in Winterthur soziale Kontakte und lernen das Leben in der Eulachstadt schätzen und lieben. Dies ist nicht nur beste Werbung für Winterthur, sondern trägt mitunter auch dazu bei, die nach ihrem Abschluss gut ausgebildeten und vom Arbeitsmarkt gefragten Leute hier zu halten, was sich für die Stadt Winterthur nicht zuletzt deshalb lohnt, weil diese Personen nach Abschluss ihrer Ausbildung in der Regel zu den überdurchschnittlich zahlungskräftigen Steuerzahlenden gehören.

Die Tausenden von Hochschulabsolventen/innen - und künftigen Kaderleute - werden, geprägt von ihrer Wahrnehmung der Stadt, später auch Standortentscheide von Unternehmen beeinflussen.

## **Zu den einzelnen Fragen:**

### Zur Frage 1:

*„Wie schätzt der Stadtrat die Wohnsituation für Studierende in Winterthur ein?“*

Die Nachfrage nach Wohnraum für Studierende übertrifft in Winterthur - wie in anderen Schweizer Hochschulstädten auch - das Angebot. Es gelang in den letzten Jahren zwar, das Angebot kontinuierlich auszubauen (vgl. weiter unten), der Angebotszuwachs konnte aber mit dem Nachfragewachstum nicht mithalten. Es ist deshalb das erklärte Ziel der städtischen Wohnungspolitik wie auch der ZHAW, die Wohnungssituation für Studierende zu verbessern (vgl. weiter oben).

Wohnungen und Zimmer speziell für Studierende werden in Winterthur derzeit vor allem von den beiden Vereinen "Studentischer Wohnraum in Winterthur" (Swowi) und "Dachlade", von der "Studentischen Wohngenossenschaft Zürich" (Woko) sowie von der Livit angeboten. Insgesamt verfügen diese vier Akteure in Winterthur über etwas mehr als 530 Wohnplätze (noch 2008 waren es erst knapp über 220 Wohnplätze). Nebst den offiziellen Studentenwohnheimen finden zahlreiche Studentinnen und Studenten auch in privat organisierten Wohngemeinschaften eine Unterkunft. Die Zahl der in Winterthur verfügbaren WG-Zimmer ist nicht bekannt, das Angebot stellt aber gemäss Schätzungen eine mindestens ebenso wichtige Alternative zum Studentenwohnheim dar. Eine weitere Möglichkeit besteht in der Suche einer eigenen Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt. Angesichts der allgemein

angespannten Lage auf dem Winterthurer Wohnungsmarkt und der beschränkten finanziellen Möglichkeiten der meisten Studierenden dürfte dies aber i.d.R. keine Alternative zu einem Studentenwohnheim oder einer WG darstellen.

### Zur Frage 2:

*„Sieht der Stadtrat Möglichkeiten, einen oder mehrere geeignete Standorte für studentisches Wohnen im Bau-recht zur Verfügung zu stellen, damit private Bau-träger (z.B. Wohnbaugenossenschaften) weitere entsprechende Bauten erstellen können?“*

Die Stadt Winterthur verfügt leider über sehr wenig Wohnbaulandreserven. Grössere, für private Bau-träger attraktive Flächen sind Mangelware. Eines der letzten städtischen Grundstücke dieser Art stellt das Areal Busdepot Deutweg dar, für welches die Stadt für die Zeit nach dem Wegzug von Stadtbus nach einer gemeinnützigen Wohnbau-trägerschaft sucht. Die eingegangenen Bewerbungen sehen teilweise auch die Erstellung von Wohnraum speziell für Studierende bzw. junge Personen in Ausbildung vor.

Im Rahmen ihrer Landpolitik und ihrer finanziellen Möglichkeiten prüft die Stadt laufend den Erwerb von zum Verkauf stehenden Grundstücken, auch solchen für die Realisierung von studentischem Wohnen.

### Zur Frage 3:

*„Ideal wäre eine Wiederholung des Erfolgs-Modells „Stuwo Bürglistrasse“(Übernutzung / Verdichtung mittels Gestaltungsplan und Kostenmiete): Kennt der Stadtrat weitere geeignete Areale, die zwar voll ausgenutzt sind, aber ein Wohngebäude für Studierende erlauben würden? Plant der Stadtrat mit den jeweiligen Grundeigentümern zu verhandeln und einen privaten Gestaltungsplan anzuregen?“*

Aktuell sind keine weiteren Projekte analog den Studentenwohnungen an der Bürglistrasse in konkreter Bearbeitung. Der Bereich Immobilien prüft diese Nutzungsmöglichkeit jedoch bei anstehenden Sanierungen und freiwerdenden Liegenschaften jeweils sehr genau. Sowohl der Stadtrat als auch der Verein Standortförderung Region Winterthur, bei welchem die Stadt Winterthur Mitglied ist, weisen im Gespräch mit privaten Grundeigentümern, Investoren/-innen und Wohnbauverwaltungen immer wieder auf den Bedarf an Studentenwohnungen hin und sprechen Grundstücke, auf welchen sie sich eine entsprechende Nutzung vorstellen können, bei den Eigentümer/innen aktiv an. Der Entscheid über das geplante Wohnprojekt liegt aber letztlich nicht bei der Stadt und der Standortförderung, sondern bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

Vor dem Stadtrat

Die Vizepräsidentin:

P. Pedernana

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder