

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 314/2023

Sitzung vom 22. November 2023

1341. Anfrage (Wohnraumrückführung im Hochschulgebiet Zürich)

Kantonsrat Andrew Katumba, Zürich, Kantonsrätin Theres Agosti Monn, Turbenthal, und Kantonsrat Jonas Erni, Wädenswil, haben am 11. September 2023 folgende Anfrage eingereicht:

Das Universitätsspital Zürich (USZ) und die Universität Zürich (UZH) erwarten aufgrund zukünftiger Herausforderungen eine deutliche Zunahme ihres Raumbedarfs im Hochschulgebiet. Sie haben gemeinsam mit dem Kanton Zürich und der Stadt Zürich im September 2014 den Masterplan «Hochschulgebiet Zürich-Zentrum» beschlossen. Dies führte zur Anpassung des kantonalen Richtplans im März 2017.

Gemäss dem Masterplan und dem kantonalen Richtplaneintrag sollen die baulichen Bedürfnisse der Bildungs-, Forschungs-, Gesundheits- und Kultureinrichtungen innerhalb des Hochschulgebiets Vorrang vor anderen Nutzungen haben. Dies könnte die Aufhebung von Wohnraum innerhalb dieses Gebiets für die genannten Zwecke einschliessen.

Aktuell nutzen das USZ und die UZH verschiedene Immobilien in den angrenzenden Bereichen des Hochschulgebiets, um ihren Raumbedarf für Bildung, Forschung und Gesundheit zu decken. Einige dieser Immobilien gehören dem Kanton, während andere von Dritten gemietet sind. Die Immobilien im Besitz des Kantons Zürich sollen entsprechend den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung für Wohnnutzung genutzt werden, und die Mietverhältnisse der UZH und des USZ sollen in den gemieteten Immobilien aufgelöst werden.

Zwischen 2004 bis 2017 wurden seitens UZH insgesamt 11'364 m² Flächen (HNF) an den Kanton zurückgeführt. Gemäss Vertrag betreffend Schaffung von Wohnraum in Liegenschaften von Kanton Zürich, UZH, USZ und der Stadt Zürich aus dem Jahre 2018 hat sich die UZH dazu verpflichtet bis 2035 zusätzlich 11'285 m² HNF als Wohnraum zurückzuführen. Die UZH zieht jährlich Bilanz über die Rückführung von Wohnraum. Die letzte Bilanz stammt aus dem Jahre 2021.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Regierungsrat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie viel Wohnraum wurde seit 2018 an den Kanton zurückgeführt?
Wir bitten um eine Auflistung in m² Hauptnutzfläche (HNF).
2. Gibt es seitens UZH eine detaillierte Planung für die Wohnraumrückführung an den Kanton bis 2035? Wir bitten um eine detaillierte Auflistung in m² Hauptnutzfläche (HNF) pro Jahr.

3. Wie viel der insgesamt 11'364 m² Wohnraum, die zwischen 2014 und 2017 an den Kanton zurückgeführt wurden, werden heute noch als Wohnungen genutzt? Wie viel Flächen werden anderweitig genutzt? Wir bitten um eine detaillierte Auflistung in m² Hauptnutzfläche (HNF).
4. Wie viel Wohnraum in m² Hauptnutzfläche (HNF) im Hochschulgebiet wurden seit dem Jahre 2004 an die Stadt Zürich verkauft, vermietet oder verpachtet?
5. Wird neben dem Wohnraumrückführungs-Vertrag aus dem Jahre 2018 über weitere Rückführungen mit UZH oder USZ verhandelt? Falls, ja bitten wir um eine Auflistung der Objekte in m² Hauptnutzfläche (HNF).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Andrew Katumba, Zürich, Theres Agosti Monn, Turbenthal, und Jonas Erni, Wädenswil, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Die Universität Zürich (UZH) informiert jährlich über den Stand der Wohnraumrückführungen. Der Vertrag zur Wohnraumrückführung vom November 2018 ist an die Neubauvorhaben der UZH im Hochschulgebiet gekoppelt. Eine Rückgabe von Flächen ist erst möglich, wenn entsprechende Ersatzflächen im Hochschulgebiet zur Verfügung stehen. Der Nutzungsbeginn des FORUM UZH ist auf Mitte 2030 geplant. Derjenige des Neubauvorhabens Schanzenberg, gemäss der langfristigen strategischen Immobilienplanung UZH (LSI UZH), neu per Mitte 2050. Da aufgrund der Zunahme der Studierendenzahlen ein Flächenmangel herrscht, können derzeit keine Flächen vorzeitig geräumt werden. Inzwischen optimiert die UZH ihr Immobilienportfolio laufend. Die UZH ist grundsätzlich bestrebt, bestehende Nutzungen mit Wohnraumpotenzial auch ausserhalb des Vertragsperimeters und des vertraglichen Zeitrahmens frühzeitig zurückzuführen.

Tabelle 1: Seit 2018 zurückgeführter Wohnraum UZH in m² Hauptnutzfläche (HNF) – Stand 2023

	Verpflichtung gem. Vertrag 2018	zurückgeführt	anrechenbare, zurückgeführte Fläche	noch ausstehend
Liegenschaften im Eigentum Kanton	8 224			8 224
Mietverhältnisse	3 061	90	90	2 971
Total (m² HNF)	11 285	90	90	11 195

2023 konnten zwei Liegenschaften, die bis anhin durch das Universitätsspital Zürich (USZ) genutzt wurden, den jeweiligen Vermietern zurückgegeben werden. Mit Schreiben vom 4. April 2023 informierte das USZ das Hochbaudepartement der Stadt Zürich darüber, dass die Mietverhältnisse der Liegenschaften Voltastrasse 59 und Zürichbergstrasse 44 beendet werden konnten. Für das USZ ist die Wohnraumrückführung damit beendet.

Zu Frage 2:

Vertraglich wurde vereinbart, dass eine Rückgabe in «Blöcken» erfolgt, sobald die neu erstellten Gebäude zur Verfügung stehen. Die folgenden Tabellen zeigen die geplante Rückgabe Stand 2023 der einzelnen Objekte (einschliesslich HNF) in Abhängigkeit der entsprechenden Neubauten. Mit dem Nutzungsbeginn des FORUM UZH (Areal Wässerwies) per Mitte der 2030er-Jahre wird die UZH acht Objekte an den Kanton zurückgeben und bei drei Objekten die ordentliche Kündigung des jeweiligen Anmietvertrages veranlassen. Aufgrund der LSI UZH musste das Neubauvorhaben Schanzenberg um rund 20 Jahre verschoben werden. Mit Nutzungsbeginn des Schanzenbergs per Mitte der 2050er-Jahre kann die UZH voraussichtlich sechs weitere Objekte an den Kanton zurückgeben und für drei weitere Objekte die ordentliche Kündigung des Anmietvertrages vornehmen.

Tabelle 2: Liegenschaften im Eigentum des Kantons

Objekt	HNF in m ²	Abhängigkeit	voraussichtliche Rückführung Stand 2023
Florhofgasse 11	915	Schanzenberg	Mitte 2050er-Jahre
Freiensteinstrasse 5	367	Wässerwies/Forum UZH	Mitte 2030er-Jahre
Freiestrasse 15	637	Wässerwies/Forum UZH	Mitte 2030er-Jahre
Mühlegasse 21	443	Schanzenberg	Mitte 2050er-Jahre
Pestalozzistrasse 50/52	812	Wässerwies/Forum UZH	Mitte 2030er-Jahre
Plattenstrasse 30	42	Wässerwies/Forum UZH	Mitte 2030er-Jahre
Plattenstrasse 32	908	Wässerwies/Forum UZH	Mitte 2030er-Jahre
Plattenstrasse 47	551	Wässerwies/Forum UZH	Mitte 2030er-Jahre
Plattenstrasse 54	484	Wässerwies/Forum UZH	Mitte 2030er-Jahre
Rämistrasse 62	640	Schanzenberg	Mitte 2050er-Jahre
Rämistrasse 64	658	Schanzenberg	Mitte 2050er-Jahre
Rämistrasse 66	532	Wässerwies/Forum UZH	Mitte 2030er-Jahre
Rämistrasse 68	767	Schanzenberg	Mitte 2050er-Jahre
Zürichbergstrasse 43	468	Schanzenberg	Mitte 2050er-Jahre
Total	8 224		

Tabelle 3: Liegenschaften in Miete durch die UZH

Objekt	HNF in m ²	Abhängigkeit	voraussichtliche Rückführung Stand 2023
Moussonstrasse 15	552	Wässerwies/Forum UZH	Mitte 2030er-Jahre
Pestalozzistrasse 24	303	Schanzenberg	Mitte 2050er-Jahre
Plattenstrasse 28	229	Wässerwies/Forum UZH	Mitte 2030er-Jahre
Seilergraben 49	873	Schanzenberg	Mitte 2050er-Jahre
Universitätsstrasse 84	430	Wässerwies/Forum UZH	Mitte 2030er-Jahre
Wilfriedstrasse 6	584	Schanzenberg	Mitte 2050er-Jahre
Total	2 971		

Zu Frage 3:

Ein systematisches Reporting über den im Zeitraum vor 2017 zurückgeführten potenziellen Wohnraum besteht nicht. Daher kann auch keine Aussage gemacht werden, welcher Anteil der insgesamt 11 364 m² an den Kanton zurückgegeben wurde, welche dieser Flächen sich noch heute in kantonalem Eigentum befinden und welcher Anteil auf ehemalige Mietverhältnisse mit Dritten entfällt. Demzufolge hat der Regierungsrat auch keine Kenntnis über den Anteil, welcher heute tatsächlich als Wohnraum genutzt wird. Nicht zuletzt, um diesbezüglich mehr Transparenz zu erhalten, wurde zwischen Kanton und Stadt Zürich nach diesem Zeitraum ein Vertrag betreffend Schaffung von Wohnraum abgeschlossen.

Zu Frage 4:

Seit 2007 fanden keine Verkäufe, Vermietungen und Verpachtungen an die Stadt Zürich im Hochschulgebiet statt. Für den Zeitraum vor 2007 sind keine Daten verfügbar.

Zu Frage 5:

Die UZH prüft unabhängig von vertraglichen Verpflichtungen regelmässig mittel- bis langfristige Rückgaben von Liegenschaften an die Eigentümerinnen und Eigentümer, sowohl im sogenannten «Wohnraumgürtel» rund um das Hochschulgebiet Zürich Zentrum als auch ausserhalb dieses Perimeters. Aufgrund des vorhandenen Flächendrucks im Immobilienportfolio der UZH stehen per Stichtag 30. September 2023 keine weiteren Rückführungen in Verhandlung. Für das USZ ist die Wohnraumrückführung beendet.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli