

#### **4. Baurecht für studentisches Wohnen auf dem Universitätsgebiet Irchel Süd**

Postulat Ann Barbara Franzen (FDP, Niederweningen) und Monika Wicki (SP, Zürich) vom 28. August 2017

KR-Nr. 222/2017, Entgegennahme, Diskussion

*Ratspräsident Dieter Kläy:* Der Regierungsrat ist bereit, das Postulat entgegenzunehmen. Pierre Dalcher, Schlieren, hat an der Sitzung vom 30. Oktober 2017 Antrag auf Nichtüberweisung des Postulates gestellt. Der Rat hat über die Überweisung zu entscheiden.

*Ann Barbara Franzen (FDP, Niederweningen):* Das Postulat, über welches wir heute entscheiden, wurde von der FDP und der SP eingereicht, nach und infolge auch einer Richtplandiskussion in der KBIK (*Kommission für Bildung und Kultur*) zur Weiterentwicklung des Universitätsgebietes Irchel. Der Richtplan beschreibt in Kapitel 6.2.4 die Entwicklung der Universität Irchel. In unserem Postulat gehen wir auf die Pläne des Teilperimeters Irchel Süd ein. Damit wird Irchel Süd in erster Linie langfristig als Entwicklungsgebiet für universitäre Nutzungen gesichert. Irchel Süd bietet, so der Richtplan, aber auch Raum für die kurz- und mittelfristige Realisierung von funktional mit dem Campus verknüpftem sowie von studentischem Wohnen. Entsprechend wurden daher innerhalb des Perimeters Campus Irchel für öffentliche Bauten und Anlagen zwei Vorhaben festgesetzt: einerseits Neubauten für hochschulaffine Drittnutzung, das Wohnen, mit einem kurz- bis mittelfristigen Realisierungshorizont und andererseits Neu- und Umbauten mit einem mittel- bis langfristigen Horizont. Diese Formulierung der hochschulaffinen Drittnutzung – wenn auch in ihrer Stossrichtung natürlich richtig – war für uns etwas zu wenig aussagekräftig. Und auch die Diskussion in der KBIK hat eben genau diesen Eindruck gefestigt. Aus den Antworten auf die in der KBIK gestellten Fragen musste geschlossen werden, dass die Pläne für die Umsetzung des Vorhabens sowohl zeitlich wie inhaltlich noch alles andere als gefestigt sind und man sich unter der hochschulaffinen Drittnutzung auch Wohnen rein nur für Dozenten vorstellen könnte.

Mit unserem Postulat bitten wir daher den Regierungsrat, die Pläne zu konkretisieren und dabei insbesondere mittels geeigneter Massnahmen sicherzustellen, dass auch Wohnraum für Studierende entsteht. Natürlich plädieren wir von der FDP nicht dafür, dass der Kanton neu als Vermieter von Wohnungen agieren soll. Wir stellen uns aber vor, dass der Kanton prüft, wie und in welchem Umfang er das im Richtplan vorgesehene Areal parzellieren und Parzellen im Baurecht an Bauträger abgeben kann, die sich ja in diesem Spezialgebiet von universitärem Wohnen in letzter Zeit hervorgetan haben.

Die Frage stellt sich vielleicht, warum es uns ein Anliegen ist, dass das angedachte studentische Wohnen auf dem Campus Irchel auch tatsächlich und zeitnah ent-

steht. Aufgrund des starken Wachstums der Universität und der anderen Hochschulen im Raum Zürich fehlt es nicht nur an Wohnraum für Dozierende, sondern insbesondere auch für Studierende. Viele dieser Studierenden sind auf Wohnraum in einem günstigen Preissegment angewiesen. Sie buhlen um die erwähnten Wohnungen vielfach mit anderen Bevölkerungsgruppen mit tiefem Einkommen, beispielsweise mit jungen Familien und Rentnerinnen und Rentnern. Der Bedarf dieser Gruppen an günstigem Wohnraum kann angesichts des Umbruchs beziehungsweise auch des Umbaus der Stadt Zürich, die nun einmal die meisten Studierenden aufnimmt und aufnehmen wird, schlecht befriedigt werden. Wie erwähnt, stellen wir fest, dass die Stadt Zürich sich seit einigen Jahren im Umbruch befindet. Überall wird verdichtet und erneuert, Landreserven werden mobilisiert, um sie im Sinne der inneren Verdichtung optimal nutzen zu können. Einst günstige Altwohnungen, welche häufig als Zwischennutzung günstig an Studierende vermietet wurden, werden durch Neubauten mit Wohnungen für Familien ersetzt. Das ist an und für sich natürlich nicht schlecht, aber es führt zu einer weiteren Verknappung von günstigem Wohnraum für Studierende. Die Stadt Zürich selbst hat indes in den letzten Jahren grosszügig Baurechte an gemeinnützige Wohnbaustiftungen vergeben, die auch Wohnraum für Studierende geschaffen haben.

In Anbetracht der knappen Landreserven in der Stadt erscheint es uns deshalb angebracht, wenn der Kanton auf dem Irchel schon ein Gebiet für Wohnen vorsieht, dass er hier an Dozierende, aber insbesondere auch an Studierende denkt. Er soll nun konkretisieren, wo und auch wie viel Wohnraum für Studierende entstehen soll. Und er soll darlegen, wie und in welchem Zeitraum das zu erfolgen hat. Wie wir geschrieben haben, kann das beispielsweise durch eine Abgabe an einen Baurechtsträger passieren, der sich im Bereich «studentisches Wohnen» bereits hervorgetan hat und der ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis anbietet.

In Bezug auf die städtischen Wohnbaustiftungen bleibt noch anzumerken, dass es nicht die Aufgabe der Stadt Zürich alleine sein kann, Wohnraum für auswärtige Studierende zu schaffen, die meist lediglich Wochenaufenthalter sind und deren Eltern die Steuern anderswo entrichten. Es würde dem Kanton gut anstehen, in diesem Falle, in dem es so auf der Hand liegt, seinen Anteil ebenfalls zu leisten, indem er den Raum zur Verfügung stellt. Die Universität Zürich will in der obersten Liga mitspielen und sie tut dies auch erfolgreich. Nebst Topergebnissen in Forschung und Lehre sind gemäss ihren eigenen Aussagen auch Unterkünfte für Dozierende wichtig. Unseres Erachtens gehören aber auch geeignete Unterkünfte für Studierende dazu. Dabei geht es schliesslich auch um eine Art Nachwuchsförderung.

Wir freuen uns, dass der Regierungsrat bereit ist, das Postulat entgegenzunehmen. Und wir hoffen natürlich, dass der Kantonsrat es heute überweist. Besten Dank.

*Barbara Grüter (SVP, Rorbas):* Salopp gesagt: Mit diesem Postulat soll erreicht werden, dass studentisches Wohnen zur Bildungsaufgabe wird. Dafür müssten

gesetzliche Grundlagen geschaffen werden, denn bis heute betrachtet die Verwaltung – zu Recht – studentisches Wohnen nicht als Bildungsaufgabe. Wir warnen vor diesem Schritt, denn mit diesem Vorgang erweitern wir das Geschäftsgebiet der Universität sowie auch der Baudirektion. Dieser Vorgang wird nicht enden, es wird zum Fass ohne Boden.

Ich gebe den Postulantinnen darin recht, dass die Landreserven in der Stadt Zürich wie aber auch an der angrenzenden Agglomeration knapp und vor allem teuer sind. Dies darf aber nicht als Grund genommen werden, das primäre Ziel aus den Augen zu lassen. Das jetzt vorhandene Land muss für die kantonalen Bildungsziele reserviert bleiben. Ergänzen wir die Aufgabe zusätzlich mit der Unterbringung der Studenten, werden bald auch die Studierenden an den Fachhochschulen das Gleiche fordern. Dann können wir von einem Schneeballeffekt sprechen und wir müssen mehrere hundert Wohnungen zur Verfügung stellen. Es stellen sich folgende weitere Fragen: Welche Bedeutung hat die Vorgabe der elterlichen Unterstützung der Erstausbildung eigener Kinder noch? Werden Einkünfte und Vermögen der Eltern beigezogen? Zahlt jeder gleich viel? Zahlen Studenten aus anderen Kantonen den gleichen Preis? Wer hat überhaupt Anspruch auf solche Unterkünfte? Wieso hat jemand Anspruch? Wie bereits erwähnt, stellt sich die Frage der Fachhochschulen. Wie gehen wir mit den Lehrlingen in den Berufsausbildungen um? Subventionieren wir so nicht diejenigen, die es gar nicht brauchen? Ergeben sich Anpassungen bei den Steuerabzügen? Und, und, und. Sollten wir diese Gedanken wirklich umsetzen, so können die Bildungs- und die Baudirektion weitere Abteilungen aufbauen, denn diese Themen müssten bewirtschaftet werden.

Wir bitten die Regierung, diese erwähnten Aspekte in einem allfälligen Bericht dann zu erläutern. Wir empfehlen aber aus den genannten Gründen, das Postulat nicht zu überweisen. Danke.

*Monika Wicki (SP, Zürich):* Die SP hat das Postulat «Baurecht für studentisches Wohnen auf dem Universitätsgebiet Irchel Süd» mitunterzeichnet. Die SP hatte in der Kommission für Bildung und Kultur dieses Anliegen im Rahmen der Richtplanbesprechung bereits eingebracht und es wurde gut aufgenommen. Denn es ist auch ein wichtiges Anliegen. Zürich ist unter anderem eine Stadt der Studentinnen und Studenten: 21'000 an der ETH, mehr als 26'000 an der Universität Zürich, an den verschiedenen Hochschulen zudem 2500 an der ZHdK (*Zürcher Hochschule der Künste*), 3500 an der PHZH (*Pädagogische Hochschule Zürich*), 1200 an der HfH (*Interkantonale Hochschule für Heilpädagogik*), 2200 an der HWZ (*Hochschule für Wirtschaft*). Es sind also mehr als 50'000 Studierende in der Stadt Zürich, die privaten Anbieter sind dabei nicht eingerechnet. Die ETH hat auf dem Höggerberg unterdessen innovative Formen für studentisches Wohnen geschaffen. Es ist nun höchste Zeit, dass angesichts der teuren Wohnlage auch für die Studenten der Universität und anderer Hochschulen ausreichend Raum geschaffen wird.

Aufgrund dieser Notwendigkeiten fand das Anliegen eine breite Unterstützung sowohl in der Kommission als auch als Postulat. Das Postulat nimmt den Auftrag

an den Regierungsrat aus der Kommissionsarbeit auf, denn in diesen Diskussionen wurde klar, dass es gewisse Anpassungen in rechtlichen und anderen Grundlagen brauchen wird, damit das Anliegen überhaupt umgesetzt werden kann. Der Regierungsrat wird nun aufgefordert, die notwendigen Abklärungen vorzunehmen und entsprechende Massnahmen in die Wege zu leiten.

Die SVP hat moniert, dass mit diesem Postulat studentisches Wohnen eine Bildungsaufgabe würde. Ich meine, die SVP irrt sich da, denn es handelt sich nicht um ein Geschäft der Bildungsdirektion, darum verhandeln wir es ja auch nicht an einem «Bildungsmorgen», sondern eben heute Morgen. Es geht darum, dass die gesetzlichen Grundlagen geklärt werden, wie dieses Vermögen aus dem Finanzvermögen in ein anderes Vermögen transferiert werden kann und welche Grundlagen es braucht, damit es überhaupt möglich ist, auf diesem Gebiet studentisches Wohnen zu ermöglichen beziehungsweise das Baurecht zu ermöglichen und diese Aufgabe einem externen Bauträger zu übergeben.

Für die SP ist es selbstverständlich, dass die Umsetzung dieses Anliegens am besten im Baurecht und mit einem genossenschaftlich ausgerichteten Bauträger umgesetzt werden soll. Die entsprechenden Diskussionen werden wir dann aber in der Kommission bei entsprechender Gelegenheit führen. Vorerst danken wir für die Unterstützung dieses Postulates.

*Thomas Wirth (GLP, Hombrechtikon):* «Irchel Süd wird in erster Linie langfristig als Entwicklungsgebiet für universitäre Nutzungen gesichert. Irchel Süd bietet aber auch Raum für die kurz- bis mittelfristige Realisierung von funktional mit dem Campus verknüpften sowie von studentischem Wohnen. Die bauliche Struktur soll sich an den identitätsstiftenden Gebäuden des alten Strickhofs orientieren.» Ausnahmsweise habe ich jetzt einmal etwas vorgelesen, normalerweise schreibe ich mir nichts auf, weil ich zu faul bin dafür, aber ich denke, hier ist es wichtig, dass man es genau vorliest. Denn aufgrund der Diskussionen in der KBIK und anschliessend dann in der KPB (*Kommission für Planung und Bau*) wurde dieser Satz im Richtplan genau so geändert, dass eben auch das studentische Wohnen kurz- bis mittelfristig auf dem Campus Irchel Süd realisiert werden soll. Aus unserer Sicht ist daher das Anliegen des Postulates umgesetzt. Es ist aufgenommen, die Aufträge sind klar. Die Stadt und der Kanton müssen jetzt in dieser Hinsicht weitermachen. Es braucht kein Postulat, daher unterstützen wir dieses inhaltlich, sind aber der Meinung, dass es erfüllt ist und wir es deshalb einfach abschreiben können respektive nicht überweisen müssen.

*Josef Wiederkehr (CVP, Dietikon):* Die CVP-Fraktion wird das Postulat unterstützen. Da wir dieses Anliegen bereits im Zusammenhang mit der Richtplanrevision und dem Eintrag «Irchel» ausführlich beraten haben, fasse ich mich relativ kurz: Die CVP unterstützt das Anliegen des Postulates. Wichtig ist uns jedoch schon auch, dass damit die langfristige bauliche Entwicklung der Uni nicht behindert wird. Und ebenso wichtig ist es, dass die rechtlichen Grundlagen gefunden

werden können, sei dies über ein Baurecht oder über eine Abparzellierung der entsprechenden Parzellen, damit wir uns langfristig nicht neue Probleme schaffen. Aber die CVP wird das Postulat trotz dieser Bedenken unterstützen.

*Regierungsrat Martin Neukom:* Das Postulat verlangt, im Gebiet der Universität Zürich Irchel studentischen Wohnraum zu schaffen. Ich denke, das ist ein nachvollziehbares Anliegen, schliesslich geht es hier auch um die Attraktivität des Kantons als Bildungsstandort und es geht auch um Chancengleichheit gerade auch für Auswärtige. Bei der Richtplanteilrevision 2015 hat der Kantonsrat beim entsprechenden Richtplaneintrag bereits festgelegt, dass dort studentisches Wohnen vorzusehen ist. Und jetzt geht es mit diesem Postulat darum, die rechtlichen Rahmenbedingungen zu klären. Nun, der Gestaltungsplan «Campus Irchel» lag bereits öffentlich auf. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Er wird, sofern es nicht zu Anfechtungen kommt, Ende 2019 in Kraft treten. Im Gestaltungsplan, der aufgelegt ist und der Ende 2019 in Kraft treten wird, steht inhaltlich: «Funktional mit dem Campus verknüpft Wohnen ist zulässig.» Das steht also im Gestaltungsplan mittlerweile auch schon drin. Es ist in einzelnen Baubereichen bereits bestimmt, dass diese für das Wohnen reserviert sind, maximal 21'000 Quadratmeter sind hier vorgesehen. Sie sehen also, die planungsrechtlichen Grundlagen sind bereits gesetzt.

Wenn Sie dieses Postulat nun an uns überweisen, dann werden wir genauer ausführen, wie das nun konkreter umgesetzt werden kann und welche Möglichkeiten bestehen, damit diese planungsrechtliche Grundlage auch genutzt wird. Barbara Grüter, ich kann Sie beruhigen, dies wird möglich sein, ohne erheblichen Aufwand in der Verwaltung zu generieren. Besten Dank.

#### *Abstimmung*

**Der Kantonsrat beschliesst mit 100 : 68 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), das Postulat KR-Nr. 222/2017 zu überweisen.** Das Geschäft geht an den Regierungsrat zur Ausarbeitung eines Berichts innert zweier Jahre.

Das Geschäft ist erledigt.