

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 19. Dezember 2018

### **1271. Vertrag zur Schaffung von Wohnraum in Liegenschaften des Kantons Zürich, der Universität Zürich und des Universitäts- spitals Zürich (Genehmigung)**

#### **A. Ausgangslage**

Das Hochschulgebiet im Zentrum der Stadt Zürich beherbergt mit der Universität Zürich (UZH), dem Universitätsspital Zürich (USZ) und der ETH Zürich (ETHZ) drei für die universitäre Medizin zentrale Institutionen mit internationalem Ansehen. Für ein weiterhin erfolgreiches Bestehen im Wettbewerb mit der nationalen und internationalen Konkurrenz und für eine wirksame Koordination und Kooperation zwischen den Institutionen sind zeitgemässe betriebliche und bauliche Infrastrukturen unabdingbar. Diese Voraussetzungen sind heute am Standort im Zentrum nicht gegeben. Die Institutionen gehen zudem infolge der anstehenden Herausforderungen von einer erheblichen Zunahme der Raum- und Flächenbedürfnisse im heutigen Hochschulgebiet aus.

Aufgrund dieser Situation hat der Regierungsrat die Baudirektion beauftragt, die erforderlichen Massnahmen zur Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der entsprechenden Entwicklungsbedürfnisse (Masterplan, kantonaler Richtplan, kantonale Gestaltungspläne) festzulegen.

Zu diesem Zweck hat der Kanton Zürich gemeinsam mit den Institutionen und der Stadt Zürich im September 2014 den Masterplan Hochschulgebiet Zürich Zentrum ausgearbeitet. Der Regierungsrat hat dem Masterplan mit Beschluss Nr. 679/2014 und der Stadtrat von Zürich mit Beschluss Nr. 749/2014 zugestimmt. Der Masterplan 2014 zeigt eine mögliche bauliche und räumliche Weiterentwicklung der drei Institutionen USZ, UZH und ETHZ sowie des gesamten Hochschulgebiets auf. Er veranschaulicht, wo Neubaubereiche und künftige Nutzungsschwerpunkte für Lehre, Forschung und medizinische Versorgung möglich sind, und bildet die Grundlage für die formellen Planungsinstrumente (Richtplan, Bau- und Zonenordnung [BZO], Gestaltungspläne).

Gestützt auf den Masterplan Hochschulgebiet Zürich Zentrum hat der Kantonsrat am 13. März 2017 eine Teilrevision des kantonalen Richtplans betreffend Hochschulgebiet Zürich Zentrum festgesetzt (Vorlage 5180a). Der Masterplan Hochschulgebiet Zürich Zentrum und der Richtplan eintrag sehen vor, dass innerhalb des Perimeters des Hochschulgebiets die baulichen Entwicklungsbedürfnisse für Bildung, Forschung, Gesundheit und Kultur gegenüber anderen Nutzungen Vorrang haben.

Das USZ und die UZH nutzen derzeit zur Deckung ihres Raumbedarfs verschiedene Liegenschaften in den an das Hochschulgebiet angrenzenden Bereichen. Diese gilt es der Wohnnutzung zuzuführen. Einige dieser Liegenschaften befinden sich im Eigentum des Kantons, andere werden durch die Institutionen von Dritten angemietet.

Für die Schaffung von Wohnraum in den kantonalen Liegenschaften wurde zwischen dem Kanton Zürich, den Institutionen und der Stadt Zürich ein entsprechender Vertrag ausgearbeitet. Gemäss Vertrag verpflichtet sich der Kanton Zürich, insgesamt 14 kantonale Liegenschaften ausserhalb des Perimeters Hochschulgebiet für eine zonenkonforme Nutzung freizugeben. Die UZH und das USZ verpflichten sich, die insgesamt neun vom Vertrag erfassten und von Dritten angemieteten Objekte vollständig aufzugeben.

Der Masterplan sieht vor, dass diese Liegenschaften erst freigegeben werden können, wenn die entsprechenden Flächen im Perimeter des Masterplans bereitgestellt sind.

## **B. Vertrag**

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen wurde zunächst festgelegt, für welche Liegenschaften die vertraglichen Pflichten aus dem vorliegenden Vertrag gelten sollen. Der Anwendungsbereich des Vertrags beschränkt sich ausdrücklich auf die im Anhang zum Vertrag aufgeführten Liegenschaften. Der Anhang zeigt das Potenzial für zukünftige Wohnnutzungen auf und macht die Abhängigkeiten zwischen dem Projektfortschritt im Perimeter Hochschulgebiet und der Schaffung von Wohnraum in den aufgeführten Liegenschaften deutlich. Die Umsetzungsagenda vom 30. Januar 2018 bildet die Grundlage für die Angaben zur voraussichtlichen Fertigstellung der Ersatzbauten im Hochschulgebiet.

Der Vertrag sieht vor, dass die gemeinsam festgelegten kantonalen Liegenschaften in den an den Hochschulperimeter angrenzenden Bereichen der Wohnnutzung zugeführt werden. Massgebend ist die Wohnanteils-pflicht gemäss rechtskräftiger BZO im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs zur Schaffung von Wohnraum.

Die von den Institutionen abgeschlossenen Mietverhältnisse in den angemieteten Objekten sollen unter Einhaltung der mietrechtlichen Bestimmungen vollständig aufgelöst werden.

Diese vertraglichen Pflichten gelten nur und frühestens, wenn im Perimeter Hochschulgebiet bezugsbereiter Ersatz besteht. Für die Liegenschaften im Eigentum des Kantons haben der Kanton Zürich und die Institutionen ab dem Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft der Ersatzbauten insgesamt 36 Monate Zeit, um Wohnraum im Umfang der Wohnanteils-pflicht zu schaffen. Für die angemieteten Objekte gilt ab Bezugsbe-

reitschaft der Ersatzbauten eine sechsmonatige Frist zur Auflösung der Mietverhältnisse. Können diese Fristen nicht oder nur teilweise eingehalten werden, bleiben die vertraglichen Pflichten dennoch bestehen und die Parteien nehmen Verhandlungen über die Ansetzung neuer Fristen auf.

Bis zum Zeitpunkt, in dem im Hochschulgebiet bezugsfähiger Ersatz besteht, können der Kanton Zürich, das USZ und die UZH über die vom Vertrag erfassten Liegenschaften frei verfügen. Es ist dem Kanton Zürich und den Institutionen auch erlaubt, bereits vor der Realisierung der Ersatzflächen im Perimeter Hochschulgebiet die Pflichten aus diesem Vertrag zu erfüllen, sollte sich eine solche Möglichkeit anbieten.

Der Vertrag wurde von allen Parteien am 16. November 2018 unterzeichnet. Er steht insbesondere unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Instanzen aller Parteien.

### **C. Öffentlichkeit**

Zwecks Kommunikation ist dieser Beschluss bis zur gemeinsamen Medienkonferenz der Stadt Zürich und des Kantons nicht öffentlich.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der am 16. November 2018 unterzeichnete Vertrag zwischen der Stadt Zürich einerseits und dem Kanton Zürich, der Universität Zürich und dem Universitätsspital Zürich andererseits zur Schaffung von Wohnraum in Liegenschaften des Kantons, der Universität und des Universitätsspitals wird genehmigt.

II. Dieser Beschluss ist bis zur gemeinsamen Medienkonferenz der Stadt Zürich und des Kantons nicht öffentlich.

III. Mitteilung an die Vertragsparteien (durch die Baudirektion) sowie an die Finanzdirektion, die Bildungsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**