

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 1. Juni 2022

810. Kasernenareal Zürich, Zwischennutzung Polizeikaserne und Zeughaus 4, Gebrauchsleiheverträge Raumbörse

Ausgangslage

Das Kasernenareal Zürich ist aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Grösse ein Schlüsselareal für die Entwicklung der Zürcher Innenstadt. Die Kantonspolizei Zürich (Kapo) bezog im Frühjahr/Sommer 2022 das neue Polizei- und Justizzentrum auf dem ehemaligen Güterbahnhofareal. Damit wurde das Kasernenareal für neue Nutzungen frei. Als Grundlage für die künftige Nutzung dient der Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich» (RRB Nr. 975/2016, Vorlage 5401a). Darin ist die folgende Leitidee formuliert: «Das Kasernenareal ist ein städtischer und regionaler Magnet mit Quartierbezug – ein lebendiger, möglichst allen zugänglicher Erholungs-, Begegnungs- und Arbeitsort.» Die vielfältigen privaten und öffentlichen Nutzungen und Angebote auf dem Areal zeichnen sich dadurch aus, dass sie in erster Linie gemeinwohlorientiert sind und sich auch wandeln können. Die Nutzungen und der Betrieb auf dem ganzen Kasernenareal orientieren sich an dieser Leitidee. Kulturelle Nutzungen, kleinere Gewerbebetriebe, Nutzungen mit sozialer Ausrichtung sowie Bildungs- und Freizeitnutzungen prägen das Areal. Zwischen- und temporäre Nutzungen sind erwünscht.

Arealentwicklung

Die gemeinsame Umsetzungsorganisation von Kanton und Stadt Zürich stellt seit 2020 die koordinierte Entwicklung auf dem Kasernenareal sicher. Die Arealentwicklung besteht aus vier Projekten (Militärkaserne, Polizeikaserne, Zeughausareal und Kasernenfreiraum). Diese werden laufend entwickelt, aufeinander abgestimmt und in den nächsten zehn Jahren in Etappen verwirklicht. Da sich ein grosser Teil der Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand befindet, sind umfassende Instandsetzungen notwendig.

Militärkaserne

Anfang 2023 beginnt voraussichtlich der Rückbau des Innenraums. Ab 2026 soll das Bildungszentrum für Erwachsene den Betrieb in der Militärkaserne aufnehmen.

Polizeikaserne

Die Bauarbeiten für die Polizeikaserne beginnen frühestens ab 2026. Es besteht die Absicht, die Polizeikaserne im Baurecht an die Stadt Zürich abzugeben. Die Vertragsverhandlungen mit der Stadt wurden aufgenommen.

Zeughausareal

Die Bauarbeiten für die Zeughäuser beginnen frühestens ab 2026. Ein Grossteil der Zeughäuser ist zurzeit befristet an Dritte vermietet. Das bis anhin von der Kapo genutzte Zeughaus 4 wird ab November 2022 für neue Nutzungen frei. Die Zeughäuser sollen nach der Stadtzürcher Volksabstimmung zum «Objektkredit Zeughäuser» im Baurecht an die Stadt Zürich übergehen (folglich öffentlich beurkundeter Baurechtsvertrag vom 16. März 2016, Nachtrag vom 1. Juni 2016).

Kasernenfreiraum

Im Sommer 2022 wird der bis anhin von der Kapo genutzte Teil der Kasernenwiese geöffnet und der Bevölkerung zugänglich gemacht. Anfang 2023 beginnt der Rückbau des provisorischen Polizeigefängnisses.

Um mehrjährige Leerstände mit entsprechenden Risiken zu vermeiden und um die laufenden Kosten zu optimieren, sollen die Polizeikaserne sowie das Zeughaus 4 für den Zeitraum ab Auszug der Kapo bis zum Baubeginn in Form einer Zwischennutzung an die Raumbörse der Stadt Zürich übergehen. Dazu wurden am 13. April 2022, unter Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrates, zwei befristete Gebrauchsleiheverträge mit der Stadt Zürich abgeschlossen. Die Stadt Zürich soll das Areal im Sinne des Masterplans zwischennutzen, indem sie die Räumlichkeiten der Gebäude an entsprechende Dritte weitergibt.

Gebrauchsleihe

Der Kanton übergibt die instandsetzungsbedürftigen Gebäude unentgeltlich in Gebrauchsleihe an die Stadt Zürich. Bei der Abgabe in Gebrauchsleihe kann im Gegensatz zur ordentlichen Vermietung auf die erforderliche Instandsetzung verzichtet werden und für den Kanton fallen auch der Unterhalt und der Betrieb der beiden Liegenschaften. Zudem wird sichergestellt, dass sich die Zwischennutzungen am Masterplan orientieren und der Betrieb mit der Arealentwicklung abgestimmt ist. Aus wirtschaftlicher und organisatorischer Sicht ist diese Abgabe zur Zwischennutzung an die Stadt Zürich als künftige Baurechtsnehmerin eine für beide Seiten optimale Lösung.

Die Gebrauchsleihe für das Zeughaus 4 beginnt am 1. November 2022 und dauert bis zum Inkrafttreten des zwischen der Stadt und dem Kanton öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag vom 16. März 2016 sowie Nachtrag vom 1. Juni 2016, jedoch längstens bis zum 31. Oktober 2026.

Die Abgabe in Gebrauchsleihe erfolgt unentgeltlich. Für die durch den Betrieb beim Kanton anfallenden Nebenkosten wie Heizung, Strom, Wasser, Abwasser und Kehrichtgrundgebühren wird die Stadt Zürich dem Kanton Zürich eine Pauschale von Fr. 87'750 pro Jahr entrichten.

Die Gebrauchsleihe für die Polizeikaserne beginnt am 1. März 2023 und dauert längstens bis zum 31. Oktober 2026. Bei der Abgabe im Bau-recht an die Stadt Zürich endet die Gebrauchsleihe frühzeitig zum Zeit-punkt des grundbuchamtlichen Vollzugs. Die Abgabe in Gebrauchsleihe erfolgt unentgeltlich. Für die durch den Betrieb anfallenden Nebenkos-ten wie Heizung, Strom, Wasser, Abwasser und Kehrichtgrundgebühren wird die Stadt Zürich dem Kanton Zürich eine Pauschale von Fr. 177'555 pro Jahr entrichten.

Öffentlichkeit

Gemäss § 23 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über die Information und den Datenschutz (LS 170.4) werden Informationen nicht bekannt gegeben, wenn sie den Meinungsbildungsprozess eines öffentlichen Organs beein-trächtigen. Da die Gebrauchsleiheverträge aufseiten der Stadt Zürich durch den Stadtrat zu genehmigen sind, ist der vorliegende Beschluss erst nach Genehmigung durch den Stadtrat zu veröffentlichen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die am 13. April 2022 zwischen der Stadt Zürich, vertreten durch das Hochbaudepartement, Dienstabteilung Immobilien Stadt Zürich, und dem Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, Immobilien-amt, abgeschlossenen Gebrauchsleiheverträge für die Polizeikaserne sowie das Zeughaus 4 in Zürich werden genehmigt.

II. Dieser Beschluss ist bis zur Genehmigung und Bekanntmachung der Gebrauchsleiheverträge durch den Stadtrat von Zürich nicht öffent-lich.

III. Mitteilung an die Stadt Zürich Immobilien, Lindenhofstrasse 21, 8021 Zürich (Dispositiv I und II), sowie an die Sicherheitsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli