

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. Januar 2023

103. Gesamtinstandsetzung Militärkaserne Zürich (gebundene Ausgabe)

I. Ausgangslage

Das Kasernenareal hat aufgrund seiner Lage, seiner Grösse und seiner Geschichte eine grosse Bedeutung für die Entwicklung der Zürcher Innenstadt. Nachdem die Kantonspolizei 2022 in das neue Polizei- und Justizzentrum eingezogen ist, ist die 122 m lange, parallel zur Sihl verlaufende Militärkaserne für neue Nutzungen frei geworden. Dieses markante, von Weitem sichtbare Gebäude wurde 1873–1876 erbaut. Das Areal zählt zu den bedeutendsten Baukomplexen des Historismus in der Schweiz. Gemäss Eidgenössischer Kommission für Denkmalpflege hat der Gesamtkomplex der Kasernenanlage nationale Bedeutung.

Beschlüsse zur künftigen Nutzung

Die neuen Nutzungen orientieren sich am Masterplan Zukunft Kasernenareal Zürich (RRB Nr. 975/2016). Er sieht vor, dass die Militärkaserne dem Bildungszentrum für Erwachsene (BiZE) zur Verfügung gestellt wird. Das Erdgeschoss soll für eine publikumsorientierte Nutzung geöffnet werden.

Der Kantonsrat hat mit Beschluss vom 22. Oktober 2018 (Vorlage 5298a) im kantonalen Richtplan die Militärkaserne als neuen Standort des BiZE festgelegt. Mit dem Auszug des BiZE aus dem Schulhaus Riesbach wird dort dringend benötigter Schulraum für das bislang in der Schulanlage Rämibühl angeordnete Literargymnasium frei (RRB Nr. 910/2019). Mit Beschluss vom 28. Oktober 2019 (Vorlage 5401a) hat der Kantonsrat die übrige Nutzung für das gesamte Kasernenareal im kantonalen Richtplan festgesetzt, darunter jene des Erdgeschosses.

Gesamtinstandsetzung

Gleichzeitig mit dem Umbau für die neuen Nutzungen ist eine umfassende Gesamtinstandsetzung des historischen Gebäudekomplexes unausweichlich. Diese ist bereits seit Jahrzehnten fällig, musste indessen wegen der unklaren Nutzung mehrfach aufgeschoben werden. Aus Sicherheitsgründen waren in der Vergangenheit verschiedene Notmassnahmen (z. B. an der Fassade, Demontage der zerfallenen Löwengruppe aus Sandstein auf dem Mitteltrakt) erforderlich. Mit RRB Nr. 665/2020 wurden für die Projektierung und vorgezogene Ausführungsplanung der Gesamtinstandsetzung, einschliesslich Umnutzung der Militärkaserne, Fr. 22 198 000 bewilligt.

2. Projekt

Bildungszentrum für Erwachsene

Im Rahmen eines Wettbewerbs wurde ein Konzept erarbeitet, das die Ziele gemäss Masterplan umsetzt. Als Gewinner ging das Projekt PILUM der spillmann echsle architekten ag hervor. In den Obergeschossen werden die beiden Schulen des BiZE (Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene mit rund 700 Studierenden und Kantonale Schule für Berufsbildung mit 900 Kursteilnehmenden) angesiedelt.

Die Umnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz erfordert ein behutsames Vorgehen mit gezielten Eingriffen. Dadurch wird das wertvolle Erbe bewahrt und gleichzeitig eine zeitgemässe und effiziente Nutzung ermöglicht. Die Grundstruktur der Kaserne mit ehemaligen Schlafsälen für 1400 Soldaten eignet sich gut für den Schulbetrieb. Aus den ehemaligen Schlafsälen werden Unterrichtszimmer. Die Korridore werden teilweise verbreitert und dienen auch als Aufenthalts- und Arbeitsbereiche. Für die naturwissenschaftlichen Fächer werden zeitgemässe Unterrichts- und Laborflächen geschaffen.

In verschiedenen Geschossen sind offene oder grössere Räume erforderlich. Dies bedingt Anpassungen der Grundrisse, die mit der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt wurden. Der zentrale Trakt wird um einen gläsernen Aufbau erweitert und aufgestockt. Darin wird die Mediothek untergebracht. Dieser neue Aufbau ist subtil angeordnet und führt Tageslicht über drei Geschosse in die Tiefe des mittig angeordneten Hauptgebäudes. In diesem Bereich sind auf rund 900 m², verteilt über alle Geschosse, Arbeitsbereiche für die Studierenden vorgesehen. Mit dem Ausbau des Dachbodens wird bisher kaum genutzte Fläche aktiviert. Es entstehen Räume für den Musik- bzw. Instrumentalunterricht.

Öffentliche Bereiche im Erdgeschoss

Der zentrale Durchgang des Gebäudes wird für den Publikumsverkehr geöffnet. Im offen gestalteten Hochparterre sind, wie vom Kantonsrat im Richtplaneintrag festgehalten, publikumsorientierte Nutzungen (z. B. Kleingewerbe und Gastronomie) vorgesehen, die zur Belebung des Areals beitragen. Somit können deren Mieterträge an die Kapitalfolgekosten angerechnet werden. Diesem Geschoss vorgelagert werden zwei Aussentreppen erstellt, um die Geschäfte mit dem Stadtraum zu verbinden. Daneben ermöglicht ein Mehrzwecksaal Anlässe mit bis zu rund 300 Personen. Die ehemalige Soldaten- und Offizierskantine wird instand gesetzt und als Gastronomiebetrieb sowohl der Öffentlichkeit als auch den Studierenden und Kursteilnehmenden des BiZE offenstehen.

Gebäude, Technik, Ökologie

Das Tragwerk aus Holzbalkendecken, Stahlskelettbau und Bruchsteinmauerwerk wird sorgfältig aufgearbeitet und bleibt weitgehend sichtbar. Im Untergeschoss wird die historische Holzbalkendecke weitgehend durch eine Ortbetondecke ersetzt, wobei die bestehenden Gewölbe darunter erhalten bleiben. Zur Erdbebenertüchtigung muss ein Teil der Bruchsteinwände durch Stahlbetonwände ersetzt werden. Das Gebäude wird zusätzlich zu den markanten historischen Treppenhäusern durch zwei Liftanlagen über alle Geschosse hindernisfrei erschlossen.

Die Natursteinfassade aus Berner Sandstein ist in sehr schlechtem Zustand und muss umfangreich instand gesetzt werden. Trotz des historischen Gebäudebestands können gezielte Massnahmen zur wärmeschutztechnischen Verbesserung der Gebäudehülle umgesetzt werden. Nicht bauzeitliche Fenster werden ersetzt, bauzeitliche Fenster werden energetisch ertüchtigt. Die Dächer werden gedämmt. Auf dem neuen Dachaufbau wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Sämtliche Installationen der Gebäudeversorgung und Entsorgung sowie der Gebäudetechnik müssen vollständig ersetzt werden. Dazu zählen alle Werkleitungen, die Trafostation, die noch aus dem Erstellungsjahr stammende Kanalisation, sämtliche Sanitäranlagen sowie elektrischen Anlagen. Das Gebäude wird neu mittels Fernwärme beheizt und gemäss den aktuellen Anforderungen mechanisch be- und entlüftet. Das Projekt wird nach den Vorgaben Minergie-Eco und Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz geplant und zertifiziert.

Zeitplan

Der Baubeginn ist für 2024 geplant, die Inbetriebnahme der Schulen im Frühjahr 2027.

3. Finanzielles

Die Gesamtkosten für das geplante Vorhaben belaufen sich auf Fr. 180 124 000 (Stand Kostenvoranschlag vom Januar 2023; Preisstand 1. April 2022, Basis 1939, 1128,6 Punkte, Zürcher Index der Wohnbaupreise) und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ aus. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
0	Grundstück	
1	Vorbereitungsarbeiten	8 027 000
2	Gebäude	134 686 500
3	Betriebseinrichtungen	3 990 000
4	Umgebung	440 000
5	Baunebenkosten	8 032 500
6	Reserve	19 060 000
9	Kunst am Bau	609 000
9	Ausstattung Schule	4 645 000
9	Ausstattung Erdgeschoss	634 000
Total (einschliesslich 7,7% MWSt)		180 124 000

Im Gesamtbetrag von Fr. 180 124 000 sind die mit RRB Nr. 665/2020 bewilligten Ausgaben für die Projektierung und vorgezogene Ausführungsplanung über Fr. 22 198 000 enthalten.

Wirtschaftlichkeit – Varianten zur Kostensenkung

Mit der Ausgabenbewilligung zur Projektierung wurde die Baudirektion beauftragt, Varianten zur Senkung der Kosten des Gesamtvorhabens zu prüfen. In der Folge wurden umfassende Analysen vorgenommen, aus denen sich Einsparmöglichkeiten ergaben. Diese führten zu Projektoptimierungen und einem Verzicht auf Massnahmen im Umfang von insgesamt rund 13 Mio. Franken.

Aufgrund des schlechten Gebäudezustands, ausgelöst durch jahrzehntelang aufgeschobenen Unterhalt, sind weitere Einsparungen ohne Verzichtsplannung nicht möglich. Vielmehr führten Untersuchungen der Bausubstanz im Verlauf der Planung zu zusätzlichen Projektkosten, die auch umfangreichere Massnahmen zur Erdbebensicherheit einschliessen. Diese Mehrkosten belaufen sich auf rund 6 Mio. Franken.

Für das Gesamtbauvorhaben wurde zum Zeitpunkt der Ausgabenbewilligung für die Projektierung (vgl. RRB Nr. 665/2020) mit Kosten von rund 167 Mio. Franken gerechnet. Der Betrag der indextierten Zielkosten beträgt heute, aufgrund der Bauteuerung sowie der Integration des Ersatzes der Trafostation und der Werkleitungen, rund 187 Mio. Franken. Mit dem vorliegenden Kostenvoranschlag werden diese Zielkosten um rund 7 Mio. Franken unterschritten.

Tabelle 2: Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben

Gebundene Ausgabe in Franken	Neue Ausgabe in Franken	Total in Franken
122 284 000	57 840 000	180 124 000

Die Kosten von Fr. 122 284 000 für jenen Teil der Instandsetzung des Gebäudekomplexes, die unabhängig von der Umnutzung entstehen, gelten als gebundene Ausgaben im Sinne von § 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611), da sie der Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz dienen. Für deren Bewilligung ist gestützt auf § 36 lit. b CRG der Regierungsrat zuständig.

Bei den übrigen Kosten des Vorhabens von Fr. 57 840 000 handelt es sich im Sinne von § 37 Abs. 1 CRG um neue Ausgaben. Für die Bewilligung dieses Verpflichtungskredits ist der Kantonsrat zuständig (§ 36 lit. a CRG). Der Verpflichtungskredit bedarf der Zustimmung der Mehrheit aller Kantonsratsmitglieder (Art. 56 Abs. 2 lit. a Kantonsverfassung [LS 101]). Die vorliegende Ausgabenbewilligung des Regierungsrates steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung des Objektkredits durch den Kantonsrat.

Für das geplante Vorhaben sind im Budget 2023 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2023–2026 folgende Mittel eingestellt:

Tabelle 3: Verteilung pro Jahr (gemäss KEF/Budget)

Investitionen (in Franken)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
In Leistungsgruppe Nr. 8750 eingestellt	5 900 000	14 000 000	65 000 000	53 000 000	22 900 000	
In Leistungsgruppe Nr. 7306 eingestellt				600 000	3 400 000	
Zu kompensieren bzw. zusätzlich einzustellen	700 000	–3 640 000	–17 120 000	8 600 000	18 794 000	25 100 000

Bis Ende 2021 sind Fr. 5 480 000 für die Projektierung ausgegeben worden. Im KEF sind in den Jahren 2025–2027 zusätzliche Mittel einzustellen, während es in den Jahren davor gegenüber dem KEF 2023–2026 eine Entlastung gibt.

Die Kapitalfolgekosten betragen im ersten Jahr Fr. 6 064 163, danach (nach Abschreibung der Kunst am Bau) jährlich Fr. 5 455 163.

Tabelle 4: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	67 298 190	37,4	80	841 227	252 368	1 093 595
Hochbauten Rohbau 2	18 208 570	10,1	40	455 214	68 282	523 496
Hochbauten Ausbau	41 356 598	23,0	30	1 378 553	155 087	1 533 640
Hochbauten Installationen	47 372 642	26,3	30	1 579 088	177 647	1 756 735
Hochbauten Kunst am Bau	609 000	0,3	1	609 000		609 000
Ausstattung Mobilien Schule	4 645 000	2,6	10	464 500	17 419	481 919
Ausstattung Mobilien Erdgeschoss	634 000	0,3	10	63 400	2 378	65 778
Total	180 124 000	100		5 390 982	673 181	6 064 163

Die betrieblichen Folgekosten können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht genau beziffert werden. Der derzeitige Betriebsumfang des BiZE am bestehenden Standort Riesbach wird in der Militärkaserne weitergeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass die gebäudespezifischen Kosten der Militärkaserne vor und nach der Sanierung annähernd gleich bleiben. Innerhalb der Kostenpositionen wird es zu Verlagerungen kommen (beispielsweise steht dem Minderaufwand bei Wärmekosten dank erneuerter Gebäudehülle ein Mehraufwand für Strom zum Betrieb der Gebäudetechnik gegenüber).

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Gesamtinstandsetzung der Militärkaserne Zürich wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 122 284 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, bewilligt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Indexstand April 2022)

III. Die Ausgabenbewilligung gemäss Dispositiv I erfolgt unter dem Vorbehalt der Bewilligung des Objektkredits für das vorliegende Projekt durch den Kantonsrat.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Bildungsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli