



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 20. März 2024

GR Nr. 2024/116

Immobilien Stadt Zürich, Kasernenareal, Einbau eines Provisoriums der Kontakt- und Anlaufstelle, neue einmalige Ausgaben, Nachtragskredit

1. Zweck der Vorlage

Bis zu ihrer definitiven Unterbringung im Zuge der Entwicklung des Kasernenareals (frühestens 2030) soll die Kontakt- und Anlaufstelle (K&A) für Drogenkonsumierende in den ehemaligen Polizeigaragen des Areals eingerichtet werden. Dafür werden vom Kanton Flächen gemietet. Die K&A löst das derzeitige Container-Provisorium ab, das im November 2023 nach einer Zunahme des Drogenkonsums in der Innenstadt kurzfristig auf dem Kasernenareal eröffnet wurde und in Absprache mit dem Grundeigentümer, dem Kanton Zürich, maximal zwei Jahre betrieben wird.

Die neuen einmaligen Ausgaben für den Einbau der K&A (Fr. 2 210 000.–) und die auf sechs Jahre befristete Miete der Polizeigaragen (Fr. 280 000.–) betragen insgesamt Fr. 2 490 000.–

2. Ausgangslage

2.1 Kontakt- und Anlaufstellen (K&A)

Die Zürcher K&A sind Zentren für Menschen mit Substanzabhängigkeit. Sie erfüllen ihren Auftrag im Bereich der Schadensminderung und sind dem Sozialdepartement der Stadt Zürich angegliedert. Der primäre Auftrag der K&A besteht darin, die Überlebenschance suchtmittelabhängiger Menschen zu verbessern, ihre physische und psychische Gesundheit zu stabilisieren sowie soziale Anerkennung und Akzeptanz in der Gesellschaft zu fördern. Offene Drogenszenen sollen verhindert werden und der öffentliche Raum damit entlastet werden.

Dank der Abgabe von sterilem Injektions- und Inhalationsmaterial sowie durch den verbesserten Zugang zu medizinischer Versorgung und Substitution konnte in den vergangenen Jahrzehnten die Anzahl Neuansteckungen von HIV und anderen übertragbaren Krankheiten durch Drogenabusus stark reduziert werden.

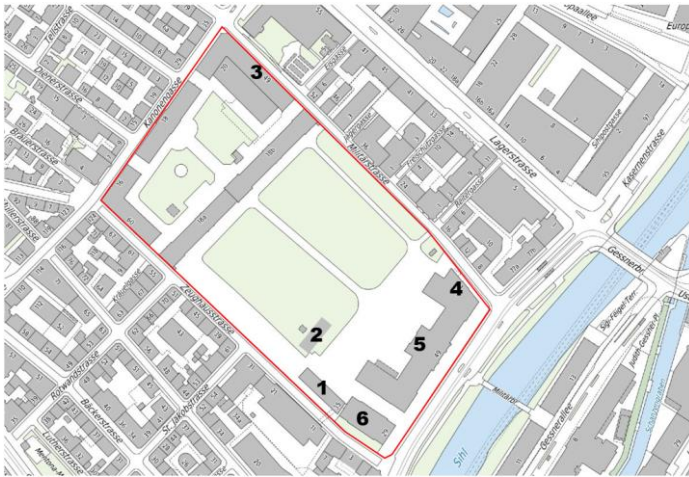
Die Legitimation der K&A basiert auf dem Vier-Säulen-Modell (Prävention, Therapie, Schadensminderung und Repression) der nationalen Drogenstrategie. Das Bundesgesetz über die Betäubungsmittel und psychotropen Stoffe (BtmG, SR 812.121) verpflichtet die Kantone explizit, Angebote der Schadensminderung sicherzustellen.

Die Angebote der K&A richten sich an erwachsene Substanzabhängige mit Wohnsitz in der Stadt Zürich, mit Wochenaufenthaltsstatus oder ohne festen Wohnsitz, jedoch mit nachgewiesenem Lebensmittelpunkt in der Stadt Zürich. In besonderen Situationen können auch für Personen, die nicht in der Stadt Zürich gemeldet sind, provisorische Zutrittsberechtigungen ausgestellt werden. Derzeit beziehen rund 1000 Klientinnen und Klienten Leistungen der städtischen K&A.



2.2 K&A Kaserne

Die K&A Kaserne an der Militärstrasse 3 musste im Oktober 2022 geschlossen werden, da der Mietvertrag mit dem Kanton Zürich ausgelaufen war. Der Kanton plant hier das Bildungszentrum für Erwachsene (BiZE), wie es im Masterplan Kasernenareal vorgesehen ist. Der Masterplan ist das Ergebnis des Projekts «Zukunft Kasernenareal Zürich», das Kanton und Stadt Zürich 2012 ins Leben gerufen hatten, um zusammen mit Interessierten aus der Bevölkerung eine Strategie für das Gesamtareal Kaserne und dessen künftige Nutzung zu entwickeln. Ein Grossteil der in den Jahren 1864–1876 erbauten Anlage steht seit dem Auszug der Kantonspolizei in das Polizei- und Justizzentrum (PJZ) für neue Nutzungen frei. Im Masterplan ist auch die K&A als geeignete Nutzung für die Entwicklung des Kasernenareals aufgeführt.



- 1 Standort K&A-Provisorium 2025–2030 (Polizeigaragen)
- 2 Gegenwärtiges (Vor-)Provisorium der K&A bis 2025
- 3 Geplanter Standort der K&A Kaserne (Zeughaus 2), ab voraussichtlich 2030
- 4 Frühere K&A Militärstrasse (bis 2022)
- 5 Militärkaserne
- 6 Polizeikaserne

Ursprünglich war geplant, dass im Frühling/Sommer 2023 eine provisorische K&A in der Polizeikaserne eingerichtet und der Rest des Gebäudes von der Raumbörse vermietet wird. Der Kanton kam aber gegen Ende 2022 auf die Stadt zu, ob es möglich wäre, den Start der Gebrauchsleihe für ein paar Monate zu verschieben: Der Kanton wollte die Polizeikaserne zur Unterbringung von Geflüchteten nutzen. Aufgrund der damals sehr hohen Anzahl von Geflüchteten stimmte die Stadt zu, wies aber auf die Notwendigkeit eines Standorts für die K&A hin. Eine Mischnutzung von Geflüchteten mit dieser Einrichtung wurde geprüft, musste aber verworfen werden. Die Nutzung durch den Kanton wurde als Folge der sehr hohen Gesuchszahlen von Geflüchteten mehrmals verlängert (bis 1. Juli 2023, dann bis 29. Februar 2024 und schliesslich bis 30. Juni 2025). Nachdem die Polizeikaserne definitiv nicht mehr in Frage kam, wurden mit Hochdruck Alternativen geprüft.



3/7

Als Ersatz wurde im Anschluss an die Schliessung im Oktober 2022 bis zur provisorischen Lösung auf dem Kasernenareal die K&A Brunau an der Allmendstrasse 1 eingerichtet und am 19. Oktober 2022 eröffnet. Deren Raumangebot war allerdings zu gering. Auch erwies sie sich als zu abgelegen, um einer grösseren Zahl von Drogenabhängigen dienen zu können. In der Folge kam es im Laufe des Jahres 2023 zu Missständen auf der Bäckeranlage, am Sihlufer und rund um das Gleis 3.

Entsprechend war höchste Eile geboten, einen möglichst zentralen Standort zu finden. Die weiterhin bestehende K&A Selnau kam wegen ihrer räumlichen Kapazität, den Öffnungszeiten und ihrer dezentraleren Lage zwar als eine Ergänzung, aber nicht als Ersatz des Kasernenstandorts in Frage. Das Konzept der Kontakt- und Anlaufstellen beinhaltet, dass die einzelnen Standorte sich ergänzen und alle zwar täglich, aber nicht von frühmorgens bis spätabends geöffnet sind. Grund dafür ist, dass die Quartierverträglichkeit bestmöglich gewährleistet werden soll.

Mitte November 2023 wurde auf dem Kasernenareal eine provisorische K&A aus einem Zelt und Containern in Betrieb genommen. Der Kanton vermietet der Stadt zu diesem Zweck eine Fläche von rund 1000 m². Seither hat sich die Situation wieder wesentlich beruhigt. Der Drogenkonsum im öffentlichen Raum konnte eingedämmt und die Quartiere entlastet werden.

Der Betrieb dieser provisorischen K&A ist auf zwei Jahre befristet. Bis eine definitive K&A als Teil der Gesamtentwicklung des Kasernenareals realisiert werden kann (frühestens 2030), braucht es einen Ersatz für mehrere Jahre. Vom Kanton sollen bis zum voraussichtlichen Bezug des definitiven Standorts die Polizeigaragen gemietet und für die Nutzung adäquat aus- und umgebaut werden.

3. Betriebskonzept

Betrieben wird die provisorische Anlaufstelle durch die Sozialen Einrichtungen und Betriebe, die zum Sozialdepartement gehören. Deren Fachpersonen arbeiten eng mit der Stadtpolizei und weiteren städtischen Stellen zusammen. Für den quartierverträglichen und reibungslosen Betrieb der K&A auf dem Kasernenareal sind zudem – wie an den anderen K&A-Standorten Oerlikon und Selnau auch – Mitarbeitende von sip züri präsent.

Im neuen Provisorium wird das gesamte Angebot der städtischen K&A zur Verfügung stehen: Drogenkonsumierende Menschen erhalten niederschweligen Zugang zu Überlebenshilfe und Beratung. In beaufsichtigten Injektions- und Inhalationsräumen können selbst mitgebrachte Drogen unter hygienischen Bedingungen konsumiert werden. Die K&A verfügt über Räume für den inhalativen und den intravenösen Konsum, für Beratung und Aufenthalt (inklusive Küche) sowie über eine Wasch- und Duschgelegenheit. Hinzu kommen Büroräume für die Mitarbeitenden.

Die K&A steht an 365 Tagen im Jahr offen. Die Öffnungszeiten der drei Einrichtungen ergänzen sich von frühestens 7 bis spätestens 22 Uhr. In den Räumen einer K&A halten sich gleichzeitig bis zu 70 Klientinnen und Klienten auf. Sie werden von acht Mitarbeitenden betreut. Täglich verkehren bis zu 300 Klientinnen und Klienten in den drei Einrichtungen von insgesamt rund 1000 Personen, die die Zürcher K&A nutzen.



4. Miete

Die Fläche der Garagenboxen im Erdgeschoss umfasst 524 m², dazu kommen 52 m² Garderoben-/WC-/Lagerfläche im Untergeschoss. Die Nutzung des Aussenraums mit rund 600 m² für den Aufenthalt und die Erstellung eines Empfangs-/Wartebereichs sind im Mietzins nachfolgend enthalten. Von der Fläche von 524 m² werden rund 450 m² für den Betrieb der K&A benötigt, die restliche Fläche wird für das Lagern der Garagentore genutzt. Der jährliche Nettomietzins für die rund 450 m² Garagenfläche und die 52 m² im Untergeschoss beträgt rund Fr. 46 500.– (Garagenboxen: Fr. 100.– pro m²/Jahr, Lagerfläche: Fr. 30.– pro m²/Jahr), hinzu kommen Nebenkosten in der Höhe von rund Fr. 13 000.– (Heizung, Strom Wasser/Abwasser, Kehricht, Aussenreinigung, Baumpflege, Schneeräumung). Der Nettomietzins kann einmal jährlich der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden (Kostenstand = Index bei Mietbeginn, 1. Januar 2025). Der Unterhalt der Gebäudehülle erfolgt durch und auf Kosten des Kantons. Auflagen im Zusammenhang mit der Nutzung K&A sind durch die Stadt zu erfüllen und zu tragen. Die aus den Vorabklärungen bekannten Auflagen sind im Bauprojekt berücksichtigt (siehe Abschnitt 5).

Der mieterspezifische Ausbau für die K&A erfolgt durch die Stadt. Beim Auszug muss der ursprüngliche Zustand der Garagenboxen wieder hergestellt werden.

Der Mietvertrag beginnt am 1. Januar 2025 und wird für eine befristete Laufzeit von sechs Jahren (bis 31. Dezember 2030) abgeschlossen.

Die Mietzinse der Garagenboxen mit Fr. 100.– pro m²/Jahr und der Garderoben-/WC-/Lagerfläche mit Fr. 30.– pro m²/Jahr liegen gemäss Mietwertschätzung der städtischen Schätzungskommission unterhalb einer möglichen Marktmiete. Ausserdem ist die kostenlose Nutzung der Aussenfläche im Mietzins enthalten.

5. Bauprojekt

Für das Provisorium der K&A werden Container aus Holz in die Polizeigaragen gestellt. Mit dieser einfachen und reversiblen Einrichtung werden die Anforderungen an den Denkmalschutz eingehalten und die Gebrauchstauglichkeit der K&A bis zum Bezug des definitiven Standorts sichergestellt. Die denkmalgeschützten Garagentore werden in Absprache mit dem Kanton Zürich eingelagert. Die veraltete Waschanlage und die Werkstatt in den Garagen werden zurückgebaut.

Im Aussenbereich werden eine mit Gittertor abschliessbare Wartezone, ein überdachter und windgeschützter Fumoirbereich sowie ein Empfangsraum von sip züri eingerichtet. Die Zugangstür mit grossem Fenster für ungehinderte Sicht führt in einen Aufenthaltsraum, der mit einer Teeküche und einem separaten Büro ausgestattet wird. Vom Aufenthaltsraum ziehen sich zwei separate Korridore zu den gegenüberliegenden Seiten der Holzcontainer in den Polizeigaragen. Strassenseitig führt der Personalkorridor durch den vorderen Teil der Garagen. Hofseitig wird ein Anbau für den Klientenkorridor erstellt, der gleichzeitig Arbeitsort für Mitarbeitende ist, die den Zugang zu den Konsumräumen regulieren und von aussen den Konsum der Klientinnen und Klienten überwachen.

Am anderen Ende des Personalkorridors befinden sich ein Pausenraum und ein Büro sowie die Treppe ins Untergeschoss (UG), wo ein Personal-WC, eine Garderobe und ein Lagerraum



5/7

eingerrichtet sind. Die drei Holzboxen für die Klientinnen und Klienten sind jeweils der Länge nach in zwei Räume geteilt, die von beiden Korridoren aus zugänglich sind. Die erste Box wird in Büro und Ruheraum aufgeteilt, die zweite Box in einen Inhalationsraum mit Zugangsschleuse und die dritte Box in einen Injektionsraum und einen Sanitärraum mit zwei Herren-WC, einem IV-gerechten Damen-WC und einer Dusche.

Für die Energieversorgung und Wärmeerzeugung wird die vorhandene Infrastruktur so weit möglich weitergenutzt. Der sogenannte Klientenkorridor muss als Arbeitsort der Mitarbeitenden beheizt werden. Für die neue Nutzung werden in den Bereichen Energie und Elektro einige spezifische Anforderungen bezüglich Betriebssicherheit berücksichtigt (Notstromversorgung, Sicherheitsanlagen). Elektrische Installationen werden teilweise erneuert oder aufgerüstet.

Die Konsum- und Sanitäräume sowie der Aufenthaltsraum werden mechanisch belüftet. Die anderen Räume und das UG werden manuell gelüftet, im EG über die Fenster und im UG über die Lichtschächte. Der Inhalationsraum muss über eine leistungsstarke Lüftungsanlage verfügen. Es muss sichergestellt werden, dass die gesundheitsschädlichen Dämpfe (Drogen/Ammoniak) nicht in die anderen Räume und den Klientenkorridor gelangen.

6. Termine

Der Baubeginn ist für Anfang 2025 vorgesehen, der Bezug soll spätestens im August 2025 erfolgen. Die Betriebsbewilligung des Vorprovisoriums läuft Ende 2025 aus. Die entsprechenden Anlagen werden bis Ende September 2025 rückgebaut.

7. Kosten

Gemäss Kostengrobschätzung von Fiktiv Architektur GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 1 700 000.– zu rechnen. Die Gesamtausgaben einschliesslich Reserven und auf sechs Jahren kapitalisierte Miete belaufen sich auf Fr. 2 490 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	143 000
2 Gebäude	881 000
4 Umgebung	21 000
5 Baunebenkosten	591 000
9 Ausstattung	64 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	1 700 000
Reserven (ca. 30 %)	510 000
Total Bau	2 210 000
Miete kapitalisiert auf 6 Jahre, gerundet	280 000
Kredit	2 490 000

Preisstand 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Aufgrund des terminlichen Drucks wird bei der Berechnung der Ausgaben auf einen Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von ± 10 Prozent verzichtet und stattdessen auf der Basis einer Kostengrobschätzung (± 25 Prozent) gearbeitet. Um diese Ungenauigkeit der Kostengrundlage auszugleichen, werden die Reserven für die Einbauarbeiten bei 30 Prozent festgesetzt. Die Kosten werden im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung detailliert berechnet.



6/7

Der von der Direktorin von Immobilien Stadt Zürich am 1. November 2023 bewilligte Projektkredit von Fr. 260 000.– ist im Kredit eingerechnet.

8. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 470 000.–. Davon entfallen rund Fr. 60 000.– auf die Miete und rund Fr. 410 000.– auf Kapitalfolgekosten. Zusätzliche personelle oder betriebliche Folgekosten fallen im Vergleich zum bisherigen Betrieb keine an.

Mietkosten	Fr.
Nettomiete	46 500
Nebenkosten	13 000
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 2 210 000.– (Erstellungskosten von Fr. 1 700 000.– und Reserven von Fr. 510 000.–)	38 700
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 6 Jahre, Investitionen Fr. 2 100 000.–)	350 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 6 Jahre, Investitionen Fr. 27 000.–)	4 500
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 83 000.–)	16 600
Total	469 300

* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023

9. Budgetnachweis

Gemäss § 104 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) erfordern neue Ausgaben neben einem Beschluss des Gemeinderats auch einen entsprechenden Budgetkredit. Die Pläne für das Provisorium auf dem Kasernenareal haben sich erst gegen Ende 2023 konkretisiert. Dadurch konnten die im Jahr 2024 anfallenden Ausgaben nicht mit der Budgetvorlage 2024 beantragt werden. Die benötigten Mittel sind daher im Budget 2024 nicht enthalten und werden wie folgt beantragt:

	Budget 2024 bisher	Nachtrag	Budget 2024 (inkl. Nachtrag)
Konto (4040) 500923, Kasernenareal, Einbau Provisorium Kontakt- und Anlaufstelle, Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten	0	300 000	300 000

10. Zuständigkeit

Für die Bewilligung neuer einmaliger Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Die Zuständigkeit für die Bewilligung des Nachtragskredits liegt beim Gemeinderat (§ 115 Abs. 2 i. V. m. § 101 Abs. 2 GG und Art. 58 lit. c GO. Der entsprechende Beschluss des Gemeinderats erfolgt gemäss Art. 37 lit. b GO unter Ausschluss des Referendums.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen



7/7

mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- Für den Einbau eines Provisoriums für die Kontakt- und Anlaufstelle in den Polizeigaragen des Kasernenareals werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 490 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

Unter Ausschluss des Referendums:

- Die folgende Budgetposition wird geschaffen:**

	Budget 2024 bisher	Nachtrag	Budget 2024 (inkl. Nachtrag)
Konto (4040) 500923, Kasernenareal, Einbau Provisorium Kontakt- und Anlaufstelle, Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten	0	300 000	300 000

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Hochbau- sowie des Sozialdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti