



Beschluss des Stadtrats

vom 21. September 2022

GR Nr. 2022/255

Nr. 883/2022

Schriftliche Anfrage von Marcel Tobler und Liv Mahrer betreffend Zeughaus- und Kasernenareal, Angaben zu den Bau- und Nutzungsrechten, den involvierten Planungsstellen, den Zwischennutzungen, den aktuellen Mietverträgen und den künftigen Nutzungen sowie zur Information der Öffentlichkeit

Am 15. Juni 2022 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Marcel Tobler und Liv Mahrer (beide SP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/255, ein:

Am 31. August 2020 hat der Kantonsrat im zweiten Anlauf dem Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich zugestimmt, damit die Stadt Zürich über das Zeughausareal und den Zeughaushof verfügen kann. Seither hat die Öffentlichkeit wenig über die Planungen zum Zeughaus- und zum Kasernenareal erfahren. Der Umzug der Strafverfolgungsbehörden ins kantonale Polizei- und Justizzentrum (PJZ) steht nun kurz bevor. Damit werden die Areale der alten Kasernen und Zeughäuser für die notwendigen Sanierungen und die neuen Nutzungen frei.

Es besteht Unsicherheit und Unklarheit über die Planung zur Sanierung der Zeughäuser und der Kasernengebäude sowie bezüglich der künftigen Nutzung des gesamten Areals. Wir bitten den Stadtrat deshalb um Transparenz über den Planungsprozess und um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie sind die Besitzverhältnisse im Kasernen- und im Zeughausareal zwischen Stadt und Kanton geregelt? Wer verfügt wo über welche Bau- und Nutzungsrechte?
2. Welche Dienstabteilungen und Amtsstellen von Stadt und Kanton sind mit der Bauplanung und mit der Nutzungsplanung im Kasernen- und im Zeughausareal befasst?
3. Wie gestaltet sich die Bauplanung im gesamten Areal, also für die Sanierung der Zeughäuser und der Kasernen-Bauten, für den Propog-Abbruch, für die Massnahmen auf den Freiflächen (Kasernenwiese und Zeughaushof), Zäune und den Einfriedungen?
4. Wann werden die einzelnen Gebäude und Freiflächen im Kasernen- und im Zeughausareal für die neue Nutzung definitiv freigegeben?
5. Welche Zwischennutzung sind bis dahin vorgesehen?
6. Wie lange können die heutigen Mieterinnen und Mieter in den Zeughäusern bleiben? Wie sind die aktuellen Mietverträge ausgestaltet in Bezug auf Dauer, Kündigungsfristen und Vorrang für den Einzug nach der Sanierung?
7. Welche Nutzung ist in den Zeughäusern nach der Sanierung vorgesehen? Welche Konzepte bestehen diesbezüglich?
8. Wie verläuft das Bewerbungsverfahren? Wie und durch wen wird die Nutzung bestimmt? Wie werden die künftigen Nutzenden ausgewählt? Geniessen die heutigen Mieterinnen und Mieter Vorrang?
9. Ist vorgesehen, künftige Mieterinnen und Mieter in die Sanierungsplanung bereits bedürfnisorientiert mit einzubeziehen? Wenn nein, warum?
10. Wie werden bereits gesprochene Beiträge für bestehende Mieterinnen und Mieter in die Sanierungen und baulichen Veränderungen eingeplant? Besteht entsprechender Kontakt zu beteiligten Stellen wie bspw. zur Fachstelle Kultur?
11. Wie hoch gestalten sich die Mietpreise in den Zeughäusern heute und künftig nach der Sanierung?
12. Wie plant der Stadtrat, die Öffentlichkeit über die Planungs- und Entwicklungsschritte zu informieren?



2/5

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Mit dem aktuellen schrittweisen Umzug der Kantonspolizei in das neue Polizei- und Justizzentrum Zürich (PJZ) ist auch das Interesse der Öffentlichkeit an Informationen zum Stand der Planungsarbeiten für die weitere Entwicklung des Kasernenareals, zur Öffnung des Kasernenfreiraums, zur Weiter- und Zwischennutzung der bestehenden Gebäude sowie zu deren Nutzung nach Abschluss der vorgesehenen Sanierung stark angestiegen. Die Beantwortung der mit der vorliegenden Schriftlichen Anfrage aufgeworfenen Fragen entspricht diesem aktuellen Informationsbedürfnis.

Den für die weitere Entwicklung des Kasernenareals Zürich verantwortlichen Projektbeteiligten von Stadt und Kanton ist es ein grosses Anliegen, der interessierten Öffentlichkeit laufend aktualisierte Informationen zur Verfügung zu stellen. Seit dem 11. Juli 2022 informieren Stadt und Kanton auf der gemeinsamen Projektwebsite www.kasernenareal-zuerich.ch regelmässig über die Planungs- und Umsetzungsschritte sowie über geplante Veranstaltungen zur Arealentwicklung. Die Aufschaltung der Projektwebsite wurde gleichentags im Rahmen der Medieninformation von Stadt und Kanton zur bevorstehenden Öffnung der Kasernenwiese bekannt gemacht.

Die Einreichung der Schriftlichen Anfrage erfolgte dreieinhalb Wochen vor der erwähnten Medieninformation mit Aufschaltung der Projektwebsite. Zu allen aufgeworfenen Fragestellungen finden sich auf der Projektwebseite detaillierte Antworten und anschauliche Grafiken, soweit dies zum heutigen Zeitpunkt möglich ist. Bei der nachstehenden Beantwortung der einzelnen Fragen wird entsprechend mehrheitlich auf diese Informationsquelle verwiesen.

Frage 1

Wie sind die Besitzverhältnisse im Kasernen- und im Zeughausareal zwischen Stadt und Kanton geregelt? Wer verfügt wo über welche Bau- und Nutzungsrechte?

Die Arealentwicklung besteht aus vier Projekten: Militärkaserne, Polizeikaserne, Zeughausareal und Kasernenfreiraum (vgl. <https://kasernenareal-zuerich.ch/#projekte>):

Militärkaserne

Die Militärkaserne verbleibt vollumfänglich (Land und Gebäude) im Eigentum des Kantons und wird von ihm unterhalten und bewirtschaftet. Da die Kantonsschulen in Zürich dringend zusätzlichen Platz benötigen, soll nach der umfassenden Gesamtinstandsetzung und dem Umbau im Jahr 2026 das Bildungszentrum für Erwachsene in das historische Gebäude einziehen. Das Erdgeschoss wird publikumsorientiert genutzt und der zentrale Durchgang als öffentlicher Weg zugänglich gemacht.

Polizeikaserne

Der Kanton plant die Polizeikaserne der Stadt im Baurecht zu überlassen. Die Verhandlungen zwischen Stadt und Kanton sind noch nicht abgeschlossen. Bis zum Abschluss wird der Kanton der Stadt die Räumlichkeiten der Polizeikaserne in Gebrauchsleihe überlassen (vgl. <https://kasernenareal-zuerich.ch/#faq>).

Zeughausareal

Das Zeughausareal (Zeughäuser und Zeughaushof) wird im Baurecht an die Stadt abgegeben. Der Kanton bleibt Eigentümer des Landes, die Gebäude gehen aber ins Eigentum



3/5

der Stadt über. Zudem darf die Stadt die gemäss Baurechtsperimeter definierte Grundstücksfläche ausschliesslich nutzen. Damit ist die Stadt für die Sanierung des Zeughausareals und dessen künftige Nutzung verantwortlich (vgl. <https://kasernenareal-zuerich.ch/#faq>).

Kasernenfreiraum

Der nördliche Teil der Kasernenwiese und die angrenzenden Teile des Exerzierplatzes sind seit längerem öffentlich zugänglich und werden von der Stadt unterhalten. Basis hierfür ist ein Gebrauchsleihevertrag zwischen Stadt und Kanton. Am 12. Juli 2022 wurde damit begonnen, den Sicherheitszaun, den das provisorische Polizeigefängnis (Propog) umgibt, zurückzubauen und auch diesen Teil der Wiese frei zugänglich zu machen. Nach dem Rückbau des Propog, der ab dem ersten Quartal 2023 erfolgen soll, übernimmt die Stadt auch den restlichen Teil der Kasernenwiese im Süden und setzt ihn für die Nutzung durch die Öffentlichkeit instand. Es ist vorgesehen, den bestehenden Gebrauchsleihevertrag entsprechend zu aktualisieren bzw. einen neuen Vertrag für den gesamten Freiraum abzuschliessen. Das Eigentum bleibt beim Kanton, der Unterhalt und die Bewirtschaftung erfolgen durch die Stadt.

Frage 2

Welche Dienstabteilungen und Stellen von Stadt und Kanton sind mit der Bauplanung und mit der Nutzungsplanung im Kasernen- und im Zeughausareal befasst?

Es kann dazu auf die grafische Übersicht zu den Projektbeteiligten auf der Projektwebsite verwiesen werden (<https://kasernenareal-zuerich.ch/#beteiligte>).

Fragen 3 und 4

Wie gestaltet sich die Bauplanung im gesamten Areal, also für die Sanierung der Zeughäuser und der Kasernen-Bauten, für den Propog-Abbruch, für die Massnahmen auf den Freiflächen (Kasernenwiese und Zeughausareal), Zäune und den Einfriedungen?

Wann werden die einzelnen Gebäude und Freiflächen im Kasernen- und im Zeughausareal für die neue Nutzung definitiv freigegeben?

Die vier Projekte Militärkasernen, Polizeikasernen, Zeughausareal und Kasernenfreiraum werden in den nächsten zehn Jahren aufeinander abgestimmt und in Etappen entwickelt. Es kann dazu auf die Projektübersicht, die dazugehörige Übersichtskarte sowie die Grafik zum Projektzeitplan auf der Projektwebsite verwiesen werden (<https://kasernenareal-zuerich.ch/#projekte> und <https://kasernenareal-zuerich.ch/#zeitplan>).

Frage 5

Welche Zwischennutzung sind bis dahin vorgesehen?

Für die Militärkasernen ist keine Zwischennutzung vorgesehen. Die Projektierung ist weit fortgeschritten und wird dieses Jahr abgeschlossen. Die Einreichung des Baugesuchs ist auf das erste Quartal 2023 geplant. In den kommenden Monaten finden im historischen Gebäude bereits einige Rückbauarbeiten statt, die unabhängig von der zukünftigen Nutzung ausgeführt werden müssen.

Die in den Räumlichkeiten der Zeughäuser 1, 2, 3 und 5 bereits heute bestehenden Nutzungen (vgl. <https://kasernenareal-zuerich.ch/#visionHistory>) werden bis zur Sanierung fortgeführt.

Für die beiden Gebäude Polizeikasernen und Zeughaus 4 sind nach dem Auszug der Kantonspolizei Zwischennutzungen geplant. Beide Zwischennutzungen sind bis Ende Oktober



4/5

2026 befristet. Die Räume werden über die Raumbörse (www.raumboerse-zh.ch) ausgeschrieben – die Vergabe erfolgt in Abstimmung mit den Dienstabteilungen Kultur und Stadtentwicklung Zürich. Basierend auf dem Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich» sollen die beiden denkmalgeschützten Gebäude der Bevölkerung für Begegnung und Kultur offenstehen. Ebenso sind Räume zur Förderung von Kunst, Kultur und Innovation sowie für soziale Projekte vorgesehen. Die Ausschreibung für die Räume im Zeughaus 4 erfolgt mit der Öffnung der Wiese, die Ausschreibung der Räume in der Polizeikaserne beginnt Anfang 2023 (vgl. [Medienmitteilung Finanzdepartement vom 11. Juli 2022](#)).

Fragen 6, 7 und 8

Wie lange können die heutigen Mieterinnen und Mieter in den Zeughäusern bleiben? Wie sind die aktuellen Mietverträge ausgestaltet in Bezug auf Dauer, Kündigungsfristen und Vorrang für den Einzug nach der Sanierung?

Welche Nutzung ist in den Zeughäusern nach der Sanierung vorgesehen? Welche Konzepte bestehen diesbezüglich?

Wie verläuft das Bewerbungsverfahren? Wie und durch wen wird die Nutzung bestimmt? Wie werden die künftigen Nutzenden ausgewählt? Geniessen die heutigen Mieterinnen und Mieter Vorrang?

Für die Vermietung der Zeughäuser ist bis zum Vollzug des Baurechtsvertrags der Kanton zuständig. Die aktuellen Verträge mit den Mietenden werden noch bis mindestens Ende 2025 fortgeführt. Kanton und Stadt sind mit den Mietenden in Kontakt. Sollte eine Nutzung über 2025 hinaus möglich sein, werden diese mit ausreichend Vorlauf informiert. Der Zeitraum, der den bisherigen Mietenden im Zeughausareal noch zur Verfügung steht, richtet sich grundsätzlich nach dem Projektfortschritt.

Aktuell wird die Vision aus dem Masterplan weiter konkretisiert und es werden die Zielsetzungen für Planung und Betrieb erarbeitet. Da auch die Zeughäuser denkmalgeschützt sind, orientieren sich die künftigen Nutzungen ausserdem an der robusten Gebäudestruktur: Hier gibt es Raum für Gewerbe und Handwerk ebenso wie für Genuss und Kultur. Das bestehende sozialmedizinische Angebot wird fortgeführt (vgl. <https://kasernenareal-zuerich.ch/#faq> → *Welche Nutzung ist in den Zeughäusern nach der Sanierung vorgesehen?*).

Für die Vermietung wird Liegenschaften Stadt Zürich zuständig sein. Mit Ausnahme von Nutzungen mit einem sehr langen Planungshorizont (z. B. Gastronutzungen) wird mit der Vermietung der Flächen erst nach dem Volksentscheid zum Sanierungsprojekt (etwa Ende 2026) begonnen. Zugunsten eines transparenten Vergabeprozesses und auch, weil während der Sanierung keine Rochadeflächen zur Verfügung stehen, müssen sich die heutigen Mietenden – mit Ausnahme der Sozialmedizin – auf die sanierten Räumlichkeiten neu bewerben (vgl. <https://kasernenareal-zuerich.ch/#faq> → *Durch welche Organisation werden die Zeughäuser nach der Sanierung vermietet?*).

Frage 9

Ist vorgesehen, künftige Mieterinnen und Mieter in die Sanierungsplanung bereits bedürfnis-orientiert miteinzubeziehen? Wenn nein, warum?

Vgl. Antwort zu Frage 8.



5/5

Frage 10

Wie werden bereits gesprochene Beiträge für bestehende Mieterinnen und Mieter in die Sanierungen und baulichen Veränderungen eingeplant? Besteht entsprechender Kontakt zu beteiligten Stellen wie bspw. zur Fachstelle Kultur?

Vgl. Antwort zu Frage 8.

Frage 11

Wie hoch gestalten sich die Mietpreise in den Zeughäusern heute und künftig nach der Sanierung?

Wie in der Antwort zu den Fragen 6, 7 und 8 erwähnt, ist aktuell der Kanton für die Vermietung der Zeughäuser zuständig. Vertragsdetails liegen der Stadt nicht vor. Die aktuellen Mietzinse variieren je nach Mietdauer, Gebäudezustand und Ausbaustandard. Sie dürften sich aber allesamt im kostengünstigen Bereich bewegen.

Die künftigen Mietpreise in den Zeughäusern werden sich nach aktuellem Kenntnisstand im Durchschnitt deutlich unter Fr. 200.– pro Quadratmeter im Jahr bewegen. Insgesamt soll das Kasernenareal nicht renditeorientiert, aber kostendeckend betrieben werden (vgl. <https://kasernenareal-zuerich.ch/#faq> → *Wie hoch werden die künftigen Mietpreise in den Zeughäusern sein (auch im Vergleich zur heutigen Vermietungspraxis)?*).

Frage 12

Wie plant der Stadtrat, die Öffentlichkeit über die Planungs- und Entwicklungsschritte zu informieren??

Die Information erfolgt wie in den einleitenden Bemerkungen beschrieben.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti