

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 13. Juli 2016

Liegenschaftenverwaltung, Zeughäuser Militärstrasse 49 / Kanonengasse 16–20a / Zeughausstrasse 58/60, Quartier Aussersihl, Übernahme im Baurecht, Vertragsgenehmigung und Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Die mehrheitlich umfassend instandsetzungsbedürftigen Zeughäuser und der Zeughaushof im Quartier Aussersihl sollen im Rahmen der Umsetzung des Masterplans «Zukunft Kasernenareal Zürich» von der Stadt im Baurecht vom Kanton übernommen werden. Die Gebäude und der Hof gehen dabei entschädigungslos ins Eigentum der Stadt über. Mit dem Erwerb verpflichtet sich die Stadt, die denkmalgeschützten Gebäude innen und aussen im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege instand zu setzen. Ein Teil der heutigen Belegung bleibt bestehen; die übrigen Flächen werden neuen Nutzungen gemäss dem übergeordneten Masterplan (kulturell, sozial und kleingewerblich) zugeführt. Die Übernahme erfolgt erst nach Vorliegen der notwendigen Bau- und Kreditbewilligungen.

Der anfängliche jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 102 500.–; er steigt gestaffelt mit der Instandsetzung und anschliessenden Neunutzung der einzelnen Zeughäuser über einen Zeitraum von sieben Jahren auf Fr. 410 000.– pro Jahr.

Für die Instandsetzung sind Aufwendungen in der Grössenordnung von 54,8 Millionen Franken (Kostengenauigkeit ± 25 Prozent) einschliesslich Mehrwertsteuer zu erwarten. Der Kanton leistet aufgrund des aufgestauten Unterhalts an die Instandsetzungskosten maximal einen Beitrag von 30 Millionen Franken. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von Fr. 6 400 000.– zu bewilligen.

2. Ausgangslage

Das Kasernenareal Zürich wird seit dem Auszug des Militärs 1987 grösstenteils durch den Kanton und die Kantonspolizei Zürich genutzt. Mit dem für 2020 geplanten Teilumzug der Kantonspolizei in das neue Polizei- und Justizzentrum (PJZ) auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs wird das Kasernenareal teilweise frei für neue Nutzungen.

Um eine Strategie für das Gesamtareal zu entwickeln und Lösungen für die frei werdenden Flächen bereit zu halten, erarbeiteten der Kanton und die Stadt Zürich unter Einbezug der Öffentlichkeit in den Jahren 2012–2015 den Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich».

Der vom Stadtrat mittels separatem Beschluss zu genehmigende Masterplan sieht vor, dass die Stadt vom Kanton den zusammenhängenden Bereich «Zeughäuser mit Zeughaushof» im Baurecht übernimmt und den darin formulierten Zielen entsprechend renoviert und bewirtschaftet. Insbesondere sind die Räume für kulturelle, soziale und kleingewerbliche Nutzungen zu vermieten. Im Detail wird bezüglich der Umsetzung des Projekts auf den Beschluss Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich» verwiesen.

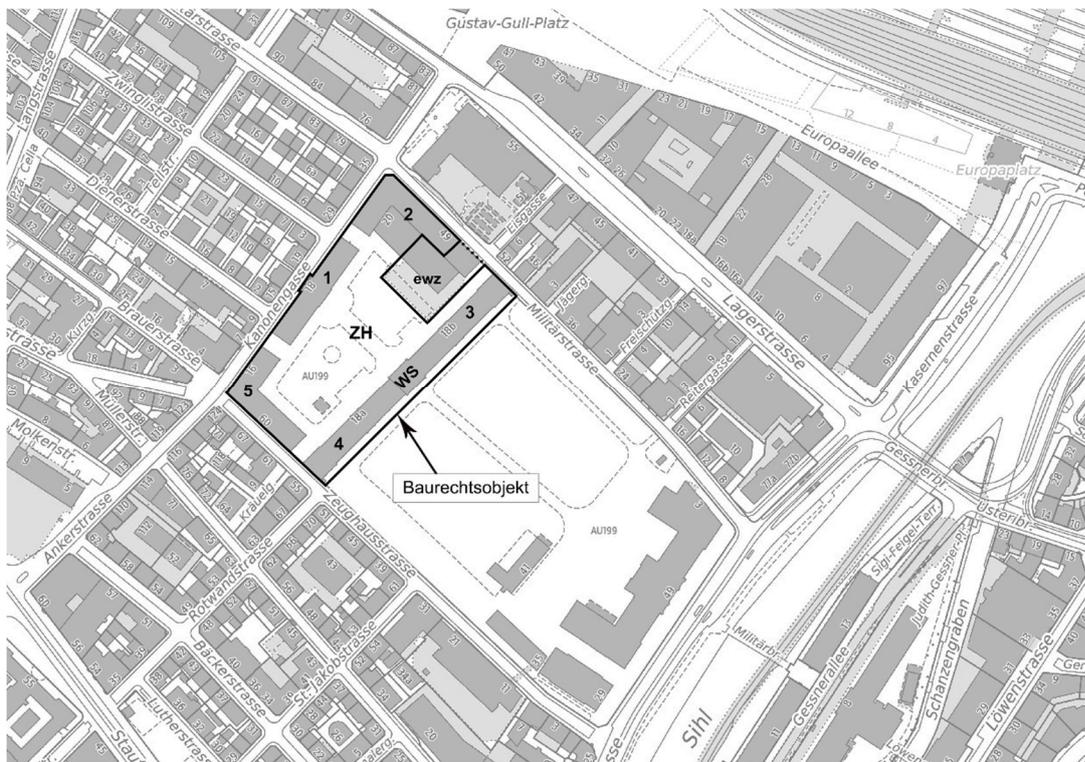
3. Baurechtsobjekt

Die Zeughäuser und der Zeughaushof bilden zusammen mit der Kasernenwiese, der Militär- und der Polizeikaserne das Kasernenareal Zürich. Die Anlage entstand in den Jahren 1864–1876. Die Bauten wurden mit Regierungsratsbeschluss Nr. 3048 vom 12. August 1981 als Schutzobjekte von kantonomer Bedeutung ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen

Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Das Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege aus dem Jahr 2001 misst dem Gesamtkomplex der Zürcher Kasernenanlage nationale Bedeutung zu.

Die Stadt übernimmt vom Kanton die Zeughäuser 1–5 an der Militärstrasse 49, der Kanongasse 16–20a und der Zeughausstrasse 58/60 sowie den dazwischen liegenden Zeughaushof im Baurecht.

Das Baurechtsobjekt umfasst eine Fläche von insgesamt rund 18 682 m². Die Gebäude mit Umschwung befinden sich dabei in der Kernzone mit 0 Prozent Wohnanteil (rund 13 208 m²) und der Zeughaushof in der kantonalen Freihaltezone (rund 5474 m²).



Baurechtsobjekt mit den Zeughäusern 1–5 und dem Waffensaal (WS) sowie dem Zeughaushof (ZH) mit einer Fläche von insgesamt rund 18 682 m² von Kat.-Nr. AU199 und dem bestehenden, 2171 m² umfassenden Baurecht des Elektrizitätswerks (ewz).

Die im Baurecht zu übernehmenden Gebäude und der Zeughaushof präsentieren sich mehrheitlich in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand. Die im Mietverhältnis oder in Gebrauchsleihe überlassenen Räumlichkeiten werden heute wie folgt genutzt:

Nutzung	Geschoss	Geschossfläche (GF) etwa m ²
Musikräume / Lager	EG	258
Ärzte- und Besprechungszimmer	EG	740
Krankenzimmer	1. OG	195
Zeughaus 1		1193
Ausstellungsraum / Büro / Lager	EG	688
Lager	EG	206
Restaurant / Lager / Küche	EG	844
Lager / Korridor	EG	95
Werkstatt / Büro / Lager	EG	875
Lager / Clublokal	1. OG	111

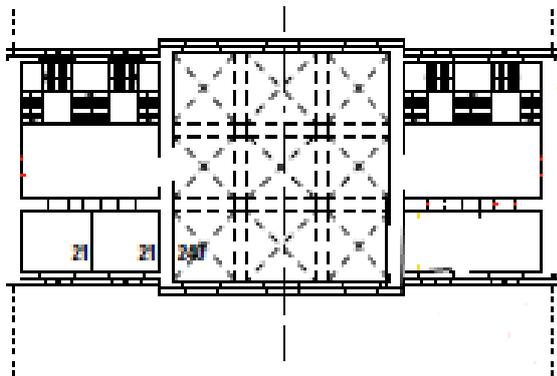
Lager	1. OG	195
Lager	1. OG	535
Werkstatt / Büro / Lager	1. OG	607
Zeughaus 2		4156
Lager	EG	336
Studio / Speiseraum / Lager	EG	616
Lager	1. OG	339
Logistikräume	1. OG	176
Übungsraum	1. OG	470
Zeughaus 3*		1937
Lager	EG	1010
Lager	1. OG	979
Ausbildung	2. OG	358
Zeughaus 4*		2347
Werkstatt / Büro / Lager	EG	885
Werkstatt / Büro / Lager	EG	290
Werkstatt / Büro / Lager	1. OG	788
Werkstatt / Büro / Lager	1. OG	420
Lagerfläche	2. OG	426
Zeughaus 5		2809
Total**		12 442

* inkl. Nutzfläche Kantonspolizei

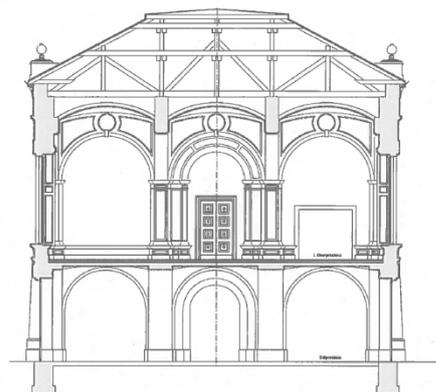
** aufgrund der Bodentraglast, baupolizeilicher Auflagen (Brandschutz, Fluchtwege) und nicht vorhandenem Lift sind diverse Flächen (insbesondere der Waffensaal) heute nicht nutzbar

4. Waffensaal

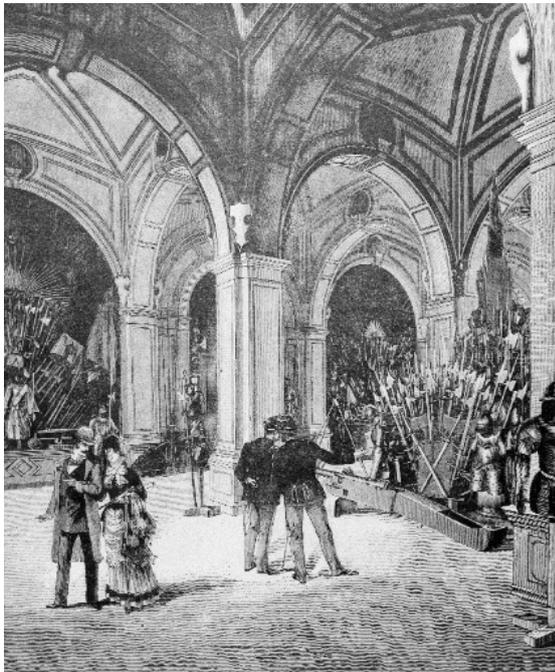
Das Herzstück der Zeughausgebäude bildet der historische Waffensaal, der ursprünglich repräsentativen Zwecken diente, insbesondere Staatsempfängen. Er befindet sich im Zwischentrakt zwischen den beiden Zeughäusern 3 und 4.



Grundrissplan 1. Obergeschoss



Schnittplan



Holzstich des Waffensaals um 1887



Zustand des Waffensaals heute

Entsprechend seiner repräsentativen Erscheinung ist die Instandsetzung dieses Gebäudeteils sehr aufwendig; die künftigen Nutzungsmöglichkeiten bzw. eine wirtschaftliche Vermietung hingegen sind aufgrund der denkmalpflegerischen Vorgaben sehr eingeschränkt.

5. Kasernenwiese

Der frei zugängliche Teil Kasernenwiese wird bereits heute von der Stadt unterhalten und gepflegt. Mit dem geplanten Teilumzug der Kantonspolizei Zürich in das neue PJZ wird das provisorische Bezirksgefängnis, das heute noch die Hälfte der Kasernenwiese beansprucht, durch den Kanton zurückgebaut. Es ist geplant, dass die Stadt unabhängig vom vorliegenden Bauvertragsvertrag auf diesen Zeitpunkt hin vom Kanton die gesamte Kasernenwiese übernimmt und anschliessend für die Nutzung durch die Öffentlichkeit instand setzt. Die Übernahme der Kasernenwiese wird nach dem Rückbau des provisorischen Bezirksgefängnisses in Form einer Gebrauchsleihe erfolgen und ist dazumal mit dem entsprechenden Kreditantrag von den zuständigen Instanzen zu genehmigen.

6. Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich»

Der Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich» wurde 2012–2015 in einem gemeinsamen Planungsprozess von Kanton und Stadt Zürich unter Einbezug der interessierten Öffentlichkeit erarbeitet. Gemäss der dabei entwickelten Leitidee ist das Kasernenareal ein städtischer und regionaler Magnet, der einen Bezug zum Quartier hat und gleichzeitig über die Stadtgrenze hinaus strahlt.

Das gesamte Areal, insbesondere die Zeughäuser, sind ein lebendiger, möglichst allen zugänglicher Arbeits-, Begegnungs- und Erholungsort. Bildungs- und Freizeitnutzungen, kleinere autoarme Gewerbebetriebe, kulturelle Nutzungen sowie Nutzungen mit sozialer Ausrichtung sollen es prägen. Der Zeughaushof und die Kasernenwiese sind vielseitig und ganzjährig nutzbare Freizeitorte und stadtteilverbindende Freiräume. Das Zeughausareal soll von der städtischen Liegenschaftenverwaltung (LV) nicht gewinnorientiert bewirtschaftet werden. Die Erdgeschosse der Zeughäuser 3 und 4 sind zum Zeughaushof und zur Kasernenwiese zu öffnen. Die Stadt soll den heute bestehenden Mix aus sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen erhalten und weiterentwickeln.

Der Masterplan ist durch den Regierungs- und den Stadtrat zu genehmigen und erlangt mit dem Eintrag in den kantonalen Richtplan Behördenverbindlichkeit. Seitens der Stadt erfolgt die Genehmigung des Masterplans durch den Stadtrat parallel zum vorliegenden Beschluss. Im Detail wird bezüglich der Umsetzung des Projekts auf den Beschluss Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich» verwiesen.

7. Machbarkeitsstudie Zeughausareal

Um den Instandsetzungsbedarf und den Umfang der notwendigen Eingriffe für die Umsetzung der im Masterplan vorgesehenen Nutzungen sowie die bei der Stadt anfallenden Kosten abzuschätzen, wurden die Zeughäuser 3 und 4 sowie der dazwischenliegende Mitteltrakt mit dem Waffensaal im Herbst 2014 bezüglich technischer Machbarkeit vertieft überprüft.



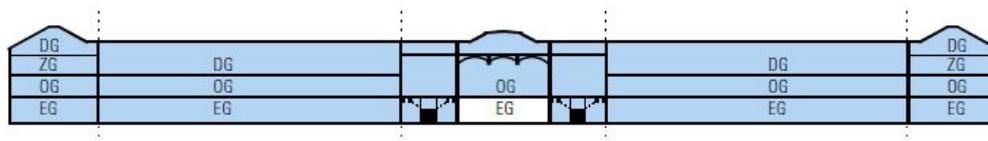
In der vom Immobilienamt der Baudirektion des Kantons Zürich und vom Hochbauamt des Kantons Zürich unter Beteiligung des Amtes für Städtebau (AfS) und des Amtes für Hochbauten (AHB) in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie der Galli Rudolf Architekten AG vom 31. Oktober 2014 wurden die Varianten «Bestand», MINI, MIDI und MAXI untersucht:

Variante: Bestand



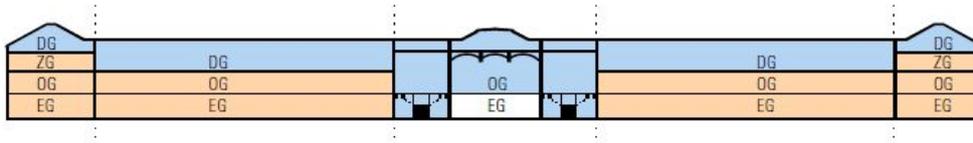
Die Variante «Bestand» umfasst einzig die zwingend notwendigen Massnahmen, um die Gebäude – der ursprünglichen Kaltnutzung (v. a. Lager) entsprechend – den heutigen Anforderungen (Normen) anzupassen (aufgestauter Unterhalt).

Variante: MINI



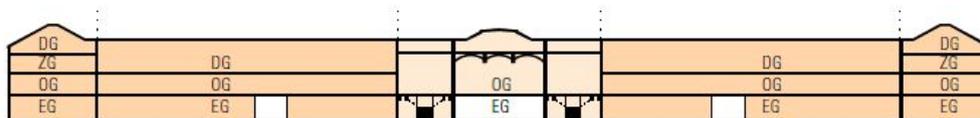
Die zusätzlichen Massnahmen bei der Variante MINI ermöglichen eine barrierefreie Erschliessung und umfassen ausserdem minimal notwendige sanitäre Anlagen für weitere temporäre und kalte Nutzungen wie im heutigen Umfang (Probelokale, Ausstellungen usw.).

Variante: MIDI



Die Massnahmen der Variante MIDI ermöglichen eine ganzjährige Nutzung (warm) der Gebäude, jedoch ohne Warmnutzung in den Dachgeschossen und in den grossen Raumeinheiten des Mitteltrakts mit dem Waffensaal.

Variante: MAXI



Die Massnahmen der Variante MAXI würden eine ganzjährige Warmnutzung der Gebäude inklusive der Dachgeschosse und des Mitteltrakts inklusive des Waffensaals ermöglichen.



8. Kostenschätzung, Instandsetzungsprojekt, Zeitplan

Die parallel zur Machbarkeitsstudie erarbeitete Kostenschätzung des Kostenplanerbüros PBK AG vom 3. November 2014 weist für die vier Varianten die folgenden Instandstellungskosten pro Zeughaus, den Waffensaal und den Zeughaushof aus:

	Zeughaus 1	Zeughaus 2	Zeughaus 3	Waffensaal	Zeughaus 4	Zeughaus 5	Hof	Total
Bestand	1,6	5,9	7,3	10,7	7,3	6,5	1,9	41,2
MINI	1,7	6,2	7,6	11,0	7,6	6,8	1,9	42,8
MIDI	2,2	8,3	10,2	11,1	10,2	9,1	3,7	54,8
MAXI	3,3	12,2	14,4	11,9	14,4	13,4	3,7	73,3

Einheit Millionen Franken / Kostengenauigkeit ± 20 Prozent

Aufgrund des heutigen Zustands sowie der Vorgaben des Masterplans und der kantonalen Denkmalpflege haben sich Kanton und Stadt einvernehmlich für eine etapierte Umsetzung der Variante **MIDI** entschieden.

Der Kanton beteiligt sich aufgrund des in der Vergangenheit nicht vorgenommenen Unterhalts mit einem Beitrag von maximal 30 Millionen Franken (Kostendach) am aufgestauten Unterhalt, zweckgebunden und nach Vorlage der Abrechnungen.

Gemäss der Machbarkeitsstudie präsentiert sich der Flächennachweis (vermietbare Fläche bzw. Hauptnutzfläche HNF) bei der Variante MIDI wie folgt:

m ²	Zeughaus 1	Zeughaus 2	Zeughaus 3	Waffensaal	Zeughaus 4	Zeughaus 5	Total
GF	3119	5743	3813	1392	3813	3955	21 835
HNF (warm)	1974	3508	1891	0	1943	1912	11 228
HNF (kalt)	0	0	961	376	961	0	2 298
Total HNF	1974	3508	2852	376	2904	1912	13 526

Die Zeughäuser 3 und 4 werden mit Bezug des PJZ durch die Kantonspolizei voraussichtlich im Jahr 2020 frei. Nach heutiger Einschätzung kann danach etappenweise mit der Instandsetzung und dem Umbau des Zeughausareals begonnen werden. Die Zwischenzeit wird für die Planung sowie die Bau- und Objektbewilligungen genutzt.

Erst anschliessend erfolgt der Vollzug des Baurechtsvertrags (Antritt durch die Stadt). Der Zeitplan in den ersten sieben Jahren ab Antritt der Baurechtsdauer sieht dabei voraussichtlich wie folgt aus:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	Bezug PJZ						
Zeughaus 1							
Zeughaus 2							
Zeughaus 3							
Waffensaal							
Zeughaus 4							
Zeughaus 5							

Legende:

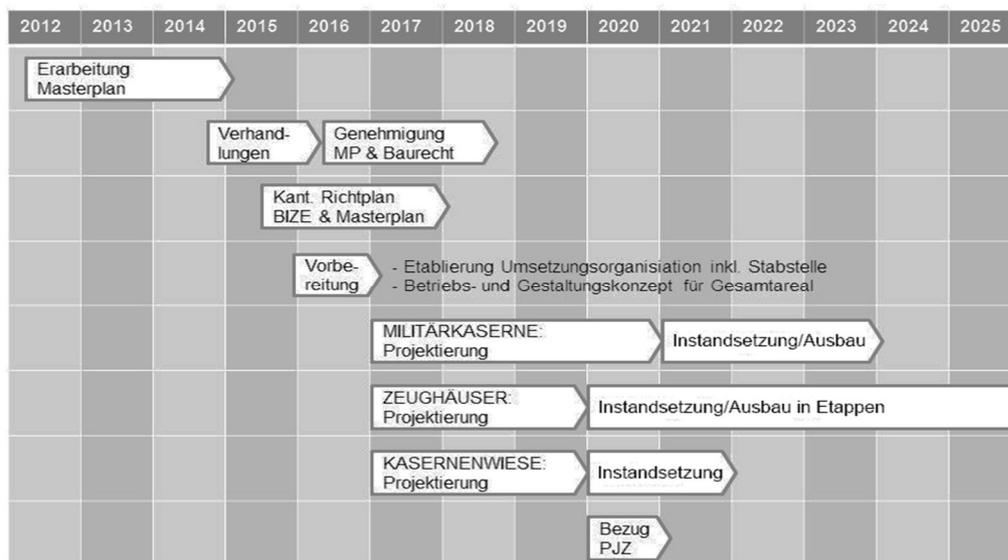
	Nutzung der Zeughäuser im bisherigen Zustand
	Instandsetzung / Umbau
	Nutzung der Zeughäuser im Sinne des Masterplans

Bezüglich des Waffensaals mit einer Geschossfläche von lediglich 1392 m² weist die Kostengrobschätzung unter der Variante MIDI Investitionskosten von rund 11,1 Millionen Franken aus. Für den kleinsten Teil des Zeughausareals sind somit proportional die höchsten Investitionskosten veranschlagt.

Eine detaillierte Analyse der Kosten hat gezeigt, dass diese nicht allein dem Waffensaal, sondern in einem nichtbezahltem Anteil auch den angrenzenden Zeughäusern 3 und 4 zugerechnet werden müssen, weil neben dem Waffensaal auch diese beiden Zeughäuser über die Treppenaufgänge des Mitteltrakts mit erschlossen sind. Der grösste Kostenpunkt von rund 7,6 Millionen Franken entsteht allerdings eindeutig durch die denkmalpflegerisch höchst anspruchsvolle und aufwendige Restaurierung des Waffensaals. Der schlechte Zustand ist auf den über Jahrzehnte unterlassenen Unterhalt zurückzuführen.

Aufgrund der hohen Instandsetzungskosten und des Umstands, dass der historisch wertvolle Waffensaal aus denkmalpflegerischen Gründen nur eine Kaltnutzung zulässt, entstand die Idee, dass bereits vor Übernahme des Baurechts und vor der Instandsetzung eine künftige Nutzerschaft gesucht werden soll. Ziel ist eine Trägerschaft zu finden, die sich für die Erhaltung und die Zugänglichkeit des Waffensaals einsetzt und sich an den Instandsetzungskosten beteiligt und dadurch das Defizit reduziert.

Der Zeitplan für die Erarbeitung, Genehmigung und Realisierung der kantonalen und städtischen Entwicklungsschritte sieht wie folgt aus:



MP = Masterplan / BIZE = Bildungszentrum für Erwachsene / PJZ = Polizei- und Justizzentrum

9. Projektierung

Für die Instandsetzung sind Aufwendungen von rund 54,8 Millionen Franken (Kostengenauigkeit ± 25 Prozent) einschliesslich Mehrwertsteuer zu erwarten. Der Kanton beteiligt sich aufgrund des in der Vergangenheit nicht vorgenommenen Unterhalts mit einem Beitrag von maximal 30 Millionen Franken an den Instandsetzungskosten.

Der daraus resultierende Projektierungskredit über 41,5 Teilleistungsprozente entspricht 6,4 Millionen Franken und setzt sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	Kredit / Fr.
Architektur-Leistungen	1 990 000
BauingenieurInnen-Leistungen	520 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	160 000
HLKS-IngenieurInnen-Leistungen	320 000
GA-IngenieurInnen-Leistungen	70 000
Spezielle Fachkoordination	50 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	60 000
Aufnahmen / Vermessung	60 000
Bauphysik / Akustik	60 000
Spezialistinnen und Spezialisten	60 000
Betriebsplanung	30 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	210 000
Auswahlverfahren (Planerwahl / Wettbewerb)	700 000
Strategische Planung / Machbarkeitsstudie	120 000
Projektmanagement AHB	520 000
Ausstattungsplanung	20 000
Diverse	90 000
Nebenkosten	460 000
Kosten für Partizipation, Information, Betriebs- und Gestaltungskonzept	150 000
Reserve / Rundung	750 000
Planungskosten total	6 400 000

Die Projektierungskosten von Fr. 6 400 000.– werden in den Jahren 2017–2020 mit jährlich Fr. 1 600 000.– ordentlich budgetiert und im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2019 vorge-merkt.

Bei einer späteren Ablehnung des Objektkredits durch die zuständigen Instanzen muss die Stadt die Aufwendungen selber tragen, sofern die erarbeiteten Projektunterlagen bei einer Nachfolgelösung einer anderen Trägerschaft nicht weiterverwendet werden können.

10. Notwendige bauliche Massnahmen

Gemäss der vertieften Machbarkeitsstudie werden für die Variante MIDI vom November 2014 die folgenden baulichen Massnahmen ergriffen und ausgeführt:

Erschliessung	Anschluss an bestehende Erschliessungsleitungen
Rückbau, Gebäudeschadstoffe	Sämtliche Ausstattung, Haustechnik, beschädigte Einzelbauteile und nichttragende Innenwände Bauteile mit Asbest und PCB Sämtliche Holztrepfen, nichttragender Aufbau von Holzdecken, nichttragender Dachaufbau Demontage, Restauration und Wiedermontage sämtlicher denkmalgeschützten Verkleidungen der Aussenwände im 1. OG Im Waffensaal Abbruch / Rückbau Warenlift, Tore und Trennwände im Durchgangsbereich EG
Gerüst	Gerüstungen im Innen- und Aussenraum
Bodenplatte / Fundament	Fundamentverstärkungen der Stützen (Mikropfähle)
Wandkonstruktion	Erdbebenverstärkung der Tragkonstruktionen mittels Ertüchtigung bestehender Wände und Erstellung neuer Wände
Stützenkonstruktion	Verstärkung von Stützen und Trägern in den Zeughäusern
Decken-/Dachkonstruktionen	Verstärkung mittels Druck- und Zuggurten, Instandsetzung der Decken mit statischen Massnahmen Durchbrüche, Schlitze zu Konstruktion, Instandsetzungen am Bestand
Elektro	Elektroverteilung über Deckenkanal
Heizung	Wärmeerzeugung mit alternativer Energie, Verteilung über Radiatoren Keine Massnahmen am Waffensaal
Sanitär	Sprinklervollschutz, Sanitärausstattung nach Vorgabe UGZ / Nutzung
Transportanlagen	2 Lifтанlagen bis 1. OG (Zeughäuser 3 und 4)
Äussere Wandbekleidung	Instandsetzung Natursteinfassade, Ausbesserungs- und Malerarbeiten, innenseitige Dämmung
Einbaute zu Aussenwand	Instandsetzung und Erhalt Bestandsfenster, Türen, Tore Innenseitige Kastenfenster und sommerlicher Wärmeschutz mit Senkrechtrollos Waffensaal mit Schutzglas vor instandgesetzten Fenstern
Dachhaut	Instandsetzung Dach inkl. Unterdach
Einbaute zu Dach	Austausch Dachfenster
Trennwand, Tür, Tor	Erhalt und Restauration der denkmalgeschützten Bestandeswände und Türen, neue Trennwände und Türen, grosse Raumeinheiten, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Bodenbelag	Erhalt, Restaurierung und Wiedereinbau der Bestandsböden (Riemenparkett), Instandsetzung und Teilersatz Bodenbelag Waffensaal
Wandbekleidung	Neue Innenwandverkleidung an Aussenwänden EG bis OG / Zwischengeschoss, Restauration und Wiedereinbau der Bestandstäfer im 1. OG, Aufwendige Stuckatur- und Restaurationsarbeiten im Waffensaal
Deckenbekleidung	Neue Geschossdecken wegen Brandschutz, Verbesserung Schallschutz und Dämmebene gegen Dachgeschoss

Zeughaushof, Umgebungsgestaltung, Grünfläche	Erhalt und Instandsetzung der Umgebung, neue Entwässerungsleitungen, Instandsetzung der Umgebungsbauwerke, Pflege und Erhalt und Neupflanzung von Grünflächen und Bäumen
Zeughaushof, Umgebungsgestaltung, Hartfläche	Hartflächen neu pflastern / asphaltieren, Erhalt und Instandsetzung der bestehenden Schutzeinrichtungen, neue Umgebungsbeleuchtung

Aufgrund der vorgenommenen Untersuchung auf Gebäudeschadstoffe sind die Kosten für die vorzunehmende Schadstoffsanierung für die Zeughäuser 1–5 auf rund Fr. 100 000.– geschätzt worden. Im Baurechtsvertrag ist vereinbart, dass bei vorhandenen Belastungen der Grundeigentümer die den Betrag von Fr. 100 000.– übersteigenden Mehrkosten übernimmt, die sich aus der notwendigen Bereinigung des Standorts (einschliesslich der Schadstoffbelastungen in den übertragenen Gebäuden) ergeben.

11. Vermietung

Nach Abschluss der Instandsetzungsarbeiten sollen die einzelnen Räume durch die LV im Rohbau an kleinere Gewerbebetriebe und soziale Institutionen vermietet werden.

Für warm nutzbare Räume ist ein durchschnittlicher jährlicher Nettomietzins von maximal Fr. 150.–/m² und für ausschliesslich kalt nutzbare Räume ein durchschnittlicher jährlicher Nettomietzins von Fr. 75.–/m² vorgesehen. Damit Betriebe mit innovativen Konzepten, die über die Kapitalkraft für den Mieterausbau nicht verfügen, gleichwohl berücksichtigt werden können, wird die Stadt jeweils prüfen, ob sie die Ausbauinvestitionen im Einzelfall übernehmen und auf den Mietzins umlegen kann.

Die Vermietung erfolgt gemäss Masterplan in einem transparenten Verfahren unter Einbezug des Quartiers, externer Fachleute und von Vertreterinnen und Vertretern des Sozialdepartements sowie der Dienstabteilungen Stadtentwicklung und Kultur. Auf dem Areal sollen zudem kulturelle Nutzungen und Nutzungen mit sozialer Ausrichtung sowie Bildungs- und Freizeitnutzungen stattfinden.

Aktuell ist in den Zeughäusern eine Fläche von rund 7130 m² HNF extern vermietet, u. a. an die Städtischen Gesundheitsdienste, an den Kunstraum Walcheturm, an den Verein HOP! Züri mit dem Restaurant Zeughaushof, an das Schauspielhaus Zürich und an die Stiftung Behindertenwerk Holz + Korb. Der jährliche Mietzinsertrag aus der aktuellen Vermietung der Zeughäuser beträgt insgesamt netto Fr. 438 800.–. Die Mietverträge und Vertragsverhältnisse werden von der Stadt beim Antritt übernommen; bis dann obliegt die Verwaltung weiterhin noch beim Kanton. Im Rahmen der Projektentwicklung wird sich zeigen, ob und welche Mietverträge bei der Instandstellung aufgelöst werden müssen.

Die Kantonspolizei Zürich ist berechtigt, das gesamte Zeughaus 4 (rund 2900 m²) und die Räume im 1. OG des Zeughauses 3 (rund 450 m²) mit den notwendigen Erschliessungsflächen im bisherigen Umfang entschädigungslos weiterhin bis zum Bezug des PJZ, voraussichtlich 2020, zu nutzen. Diese entschädigungslose Nutzung endet per 31. Dezember 2021. Nach diesem Zeitpunkt ist der Stadt für diese Nutzung ein gestaffelter Mietzins zu bezahlen:

- ab 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 ein Mietzins netto von Fr. 50.–/m²;
- ab 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 ein Mietzins netto von Fr. 80.–/m²;
- ab 1. Januar 2024 ein Mietzins netto von Fr. 110.–/m².

12. Baurechtszins, Wirtschaftlichkeit

Der jährliche Baurechtszins von Fr. 410 000.– basiert auf einem Landwert von Fr. 16 400 000.– und einem anfänglichen Durchschnittszinssatz von 2,5 Prozent. In den ersten sieben Jahren der Baurechtsdauer nach dem grundbuchlichen Vollzug des Baurechtsvertrags (voraussichtlich ab 2020/21) werden die Zeughäuser etappenweise instandgesetzt und wo nötig umgebaut (vgl. Zeitplan gemäss Aufstellung in Ziff. 8 vorne). Für diese Zeitphase konnte der jährliche

Baurechtszins gestaffelt – in einem Verhältnis der während dieser Instandsetzungsphase prognostizierten Mieterträge zum erwarteten Ertrag nach Bauvollendung – vereinbart werden.

Baurechtsdauer	Basisbaurechtszins 100 % in Fr.	Ansatz in %	Effektiver Baurechtszins in Fr.
Jahre 1–2	410 000	25	102 500
Jahre 3–7	410 000	50	205 000
Jahr 8–Ende der Baurechtsdauer	410 000	100	410 000

Während der Staffeldauer ist der Baurechtszins fest. Nachher wird er alle fünf Jahre angepasst (erstmalig auf Beginn des 8. Jahres).

Die Stadt übernimmt die Gebäulichkeiten entschädigungslos vom Kanton. Für die bauliche Umsetzung der Variante MIDI müssen seitens Stadt rund 24,8 Millionen Franken investiert werden (54,8 Millionen Franken abzüglich Beitrag Kanton von maximal 30 Millionen Franken). Somit entstehen der Stadt jährliche Aufwendungen für den Baurechtszins, die Verzinsung und Amortisation der Investition, für Unterhalt und laufende Kosten sowie für Rückstellungen für während der Baurechtsdauer notwendige Erneuerungen.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Kantons (Baurechtszins und eingeschränkte Beteiligung am aufgestauten Unterhalt) resultiert aus der Baurechtsübernahme folgender Aufwandüberschuss, vor und nach der Instandsetzungsphase:

			Fr.	Fr.
Ø Ertrag/Jahr (1.–7. Jahr)			962 000	
Ø Aufwand/Jahr (1.–7. Jahr)			1 019 000	
Ø Aufwandüberschuss pro Jahr (1.–7. Jahr vor und während Instandsetzung)			57 000	
			Fr.	Fr.
Ø Ertrag/Jahr (8.–50. Jahr)	Flächen «warm»	HNF: 11 228 m ² Ansatz: Fr. 150.–/m ² , a	1 684 200	
	Flächen «kalt»	HNF: 2298 m ² Ansatz: Fr. 75.–/m ² , a	172 350	
	Total	HNF: 13 526 m ²		1 856 550
Ø Aufwand/Jahr (8.–50. Jahr)	Baurechtszins	Basislandwert: 16,4 Mio. Fr. Ansatz: 2,5 %	410 000	
	Verzinsung Investition	Investition: 24,8 Mio. Fr. Ansatz: 2 %	496 700	
	Unterhalt und laufende Kosten	GVZ-Wert: 53 Mio. Fr.* Ansatz: 1,25 %	662 500	
	Rückstellungen	GVZ-Wert: 53 Mio. Fr.* Ansatz: 1 %	530 000	
	Total			2 099 200
Ø Aufwandüberschuss pro Jahr (8.–50. Jahr nach Instandsetzung)			242 650	

* mit Umsetzung der Variante MIDI erhöht sich der GVZ-Wert von rund 39 Mio. Fr. auf geschätzt 53 Mio. Fr.

Der Aufwandüberschuss könnte nur durch eine Erhöhung des Mietzinsniveaus um rund 13 Prozent eliminiert werden, was aber den Vorgaben des Masterplans zuwiderlaufen würde.

Der Barwert des über die Baurechtsdauer von 50 Jahren mit einem Zinssatz von 2 Prozent diskontierten Aufwandüberschusses beträgt rund 6,42 Millionen Franken.

13. Rechnungskreis, Buchwert

Das Baurechtsgrundstück wird zum Buchwert null in den Rechnungskreis 2028 Liegenschaften des Verwaltungsvermögens übertragen. Die Instandsetzungskosten werden aktiviert. Das jährliche Defizit wird im Rechnungskreis 2028 durch die Stadtkasse getragen.

14. Baurecht Elektrizitätswerk

Das Baurechtsobjekt grenzt an das bestehende selbständige und dauernde Baurecht für das Unterwerk «Zeughaus» zugunsten der Stadt Zürich, Elektrizitätswerk (ewz), bis zum 26. November 2072 dauernd. Dieses Baurecht zugunsten ewz wurde am 27. November 1992 auf Kat.-Nr. AU199 eingetragen und betrifft 2171 m², worauf sich der südöstliche Teil des Zeughauses 2 befindet. Dieses Baurecht zugunsten ewz bleibt unverändert fortbestehen, so dass das Unterwerk «Zeughaus» seitens ewz wie bis anhin genutzt und betrieben werden kann. Der einstöckige Anbau an das Zeughaus 2 im Erdgeschoss, der sich auf dem Baurechtsgrundstück des ewz befindet, ist aufgrund einer Vertragsbestimmung des am 27. November 1992 im Grundbuch eingetragenen Baurechtsvertrags auf Kosten des ewz erstellt worden. In dieser Bestimmung ist vereinbart worden, dass die Nutzung, die Einrichtung sowie der Unterhalt und die Instandhaltung dieses Anbaus Sache des Grundeigentümers ist. Diese Nutzung wird gleichzeitig mit der Eintragung des vorliegenden Baurechts im Grundbuch für die Dauer desselben mit allen Rechten und Pflichten vom Kanton als Grundeigentümer an die Stadt als Bauberechtigte übertragen. Am 27. November 1992 wurde mit der Eintragung des Baurechts zugunsten ewz zudem eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen, wonach die Benutzung von drei Räumen zu je 155 m² im südöstlichen Teil des Zeughauses 2 dem Grundeigentümer zusteht. Dieses Benutzungsrecht wird gleichzeitig mit der Eintragung des vorliegenden Baurechts im Grundbuch für die Dauer desselben mit allen Rechten und Pflichten vom Kanton als Grundeigentümer an die Stadt als Bauberechtigte übertragen.

Somit steht die Nutzung des gesamten Zeughauses 2 künftig der Stadt allein zu, einerseits mit dem bestehenden Baurecht des ewz und andererseits mit dem neuen Baurecht.

15. Baurechtsvertrag

Der mit dem Kanton am 16. März 2016 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag mit Nachtrag vom 1. Juni 2016 entspricht weitestgehend den Vertragsmodalitäten der städtischen Baurechtsabgaben und weist folgende wesentlichen Vertragsbestimmungen auf:

- Die Stadt übernimmt die Zeughäuser 1–5 und den Zeughaushof (Teil von Kat.-Nr. AU199 mit rund 18 682 m²) im heutigen instandsetzungsbedürftigen Zustand durch Einräumung und Grundbucheintragung eines selbständigen und dauernden Baurechts im Sinne des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).
- Das Baurecht dauert vom grundbuchlichen Vollzug an 50 Jahre. Die Stadt als Bauberechtigte hat das Recht, zwei Verlängerungsoptionen um je 15 Jahre auszuüben, sofern der Kanton als Grundeigentümer keine eigenen Bedürfnisse oder öffentlichen Interessen geltend macht (unechte Option).
- Der Besitzesanstritt des Baurechts erfolgt mit der Eintragung im Grundbuch.
- Der Baurechtszins beträgt Fr. 410 000.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 16 400 000.– und einem anfänglichen Durchschnittszinssatz von 2,5 Prozent. In den ersten sieben Jahren der Baurechtsdauer, während der die Zeughäuser etappenweise instandgesetzt und umgebaut werden, berechnet sich der jährliche Baurechtszins im Verhältnis der effektiv erzielbaren Mieterträge zum erwarteten Ertrag nach Bauvollendung mit folgender Staffelung: Der Baurechtszins für die Jahre 1 und 2 mit einem Ansatz von 25 Prozent ergibt pro Jahr Fr. 102 500.– und für die Jahre 3–7 mit einem Ansatz von

- 50 Prozent pro Jahr Fr. 205 000.–. Die Zinspflicht beginnt nach erfolgter Grundbucheintragung am folgenden Monatsersten. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre neu festgesetzt, erstmals auf Beginn des Jahres 8 (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und unter Anwendung des auf 0,25 gerundeten Durchschnitts des hypothekarischen Referenzzinssatzes aus den vorausgegangenen fünf Jahren).
- Die Zeughäuser 1–5 gehen entschädigungslos ins Eigentum der Stadt als Bauberechtigte über. Bezüglich des südöstlichen Teils des Zeughauses 2 besteht ein selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten der Stadt Zürich, Elektrizitätswerk (ewz) für das Unterwerk «Zeughaus», welches unverändert fortbestehen bleibt. Der einstöckige «EG-Vorbau» (Anbau an das Zeughaus 2 im Erdgeschoss), welcher sich auf dem ewz-Baurechtsgrundstück befindet, ist aufgrund des am 27. November 1992 im Grundbuch eingetragenen Baurechtsvertrags auf Kosten des ewz erstellt worden. Dabei ist vereinbart worden, dass die Nutzung, die Einrichtung sowie der Unterhalt und die Instandhaltung des «EG-Vorbau» Sache des Grundeigentümers ist, welcher auch die Kosten für die Versicherung trägt. Diese Nutzung, die Einrichtung sowie der Unterhalt und die Instandhaltung des «EG-Vorbau» mit allen Rechten und Pflichten werden für die Dauer des vorliegenden Baurechts vom Grundeigentümer an die Bauberechtigte übertragen. Am 27. November 1992 wurde mit der Eintragung des Baurechts zugunsten ewz zudem eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen, wonach die Benutzung der Räume im südöstlichen Abschnitt des Zeughauses 2 dem Grundeigentümer zusteht. Dieses Benutzungsrecht der Räume im südöstlichen Abschnitt des Zeughauses 2 wird mit allen Rechten und Pflichten für die Dauer des vorliegenden Baurechts vom Grundeigentümer an die Bauberechtigte übertragen.
 - Beim ordentlichen Heimfall gehen die durch die Stadt als Bauberechtigte sanierten, um- und ausgebauten Zeughäuser 1–5 wieder ins Eigentum des Grundeigentümers über. Entschädigt werden 80 Prozent des dannzumaligen Zeitbauwerts der von der Bauberechtigten getätigten Aufwendungen in folgende Bauteile:
 - a. Baugrube, Rohbau 1 und 2 (BKP-Positionen 20–22)
 - b. Grundinstallationen der Gebäudetechnik (BKP 23–26)
 - c. Anteilige Honorare auf lit. a und b (BKP 29).
 - Bei einem allfälligen vorzeitigen Heimfall wegen grober Vertragsverletzung findet die Regelung über den ordentlichen Heimfall sinngemäss Anwendung.
 - Sollte die Bauberechtigte das Baurecht oder der Grundeigentümer das baurechtsbelastete Grundstück verkaufen, steht der Gegenpartei das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 ZGB zu.
 - Das Baurechtsobjekt ist weder im kantonalen Verdachtsflächen-Kataster noch im Kataster der belasteten Standorte als belasteter oder sanierungsbedürftiger Standort eingetragen. Sollte sich bei der Ausführung des Bauvorhabens entgegen den Erwartungen ergeben, dass Belastungen vorhanden sind, übernimmt der Grundeigentümer (zusätzlich zum Beitrag von maximal 30 Millionen Franken) die den Betrag von Fr. 100 000.– übersteigenden Mehrkosten, die sich aus der notwendigen Bereinigung des Standorts (einschliesslich der Schadstoffbelastungen in den übertragenen Gebäuden) ergeben. Dazu zählen insbesondere Kosten Dritter für Untersuchung, Überwachung, Sanierung und Entsorgung. Die so genannten Ohnehin-Kosten (z. B. Aushub und Wegtransport, Gebäuderückbau, Baustelleneinrichtungen) sind demgegenüber von der Bauberechtigten zu tragen.

- Die Stadt als Baurechtsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, ein Bauprojekt zu erarbeiten, um die baurechtsbelastete Fläche zur Aufnahme der gemäss Masterplan und Baurechtsvertrag vorgegebenen Nutzungen vorzubereiten und herzurichten. Dieses Bauprojekt plant und führt die Bauberechtigte gestützt auf die Variante MIDI der Machbarkeitsstudie aus. Für die Projektierungs- und Ausführungsarbeiten ist ausschliesslich die Bauberechtigte zuständig. Die Bauwerke von nationaler Bedeutung sind im kantonalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt. Jede bauliche Massnahme muss mit hoher Sorgfalt und unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz geplant und realisiert werden. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die für das Bauprojekt erforderlichen finanziellen Mittel bereitzustellen und bei den zuständigen Instanzen die erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen einzuholen. Der Grundeigentümer beteiligt sich an den baulichen Massnahmen der Bauberechtigten bis zu einem Maximalbetrag von 30 Millionen Franken. Die jeweiligen Beiträge werden zweckgebunden und ausschliesslich für die baulichen Massnahmen zur Instandsetzung ausgerichtet. Die weiteren erforderlichen Massnahmen zur Vorbereitung der baurechtsbelasteten Fläche zur Aufnahme der gemäss Masterplan und Baurechtsvertrag vorgesehenen Nutzung sowie die Herstellung der im jeweiligen Zeitpunkt geltenden Normenkonformität der Gebäude («Investitionen») sind nicht beitragsberechtigt. Wird der Betrag der maximalen Kostenbeteiligung des Grundeigentümers erreicht, endet diese per sofort und ohne Weiteres. Allfällige Beiträge der Denkmalpflegen von Bund, Kanton oder Stadt sowie von Dritten, die der Bauberechtigten ausgerichtet werden, sind im Rahmen der Abrechnung der baulichen Massnahmen auszuweisen. Dabei steht dem Grundeigentümer je die Hälfte der unter diesem Titel ausgerichteten Beiträge zu; sie sind an seine maximale Kostenbeteiligung von 30 Millionen Franken anzurechnen, so dass sich die Kostenbeteiligung des Grundeigentümers im entsprechenden Umfang reduziert.
- Für die künftige Nutzung der baurechtsbelasteten Fläche bildet der Entwurf des Masterplans «Zukunft Kasernenareal Zürich» vom 4. November 2014 die Grundlage. Gemäss diesen Vorgaben ist die öffentliche Zugänglichkeit des Areals zu gewährleisten. Dabei ist eine grosse Durchlässigkeit anzustreben, und es ist eine Stärkung der Fuss- und Veloverkehrsachsen vorzusehen, um die Anbindung mit den umliegenden Quartieren sicherzustellen. Die sich auf der baurechtsbelasteten Fläche befindenden Gebäude sind für einen Nutzungsmix aus kulturellen und sozialen Angeboten, Gewerbebetrieben mit einem sehr geringen Anteil an motorisiertem Individualverkehr (namentlich Motorfahrzeuge) sowie Bildungs- und Freizeitnutzungen bereitzustellen. Die Räume im Erdgeschoss sind nach Möglichkeit für publikumsorientierte Nutzungen zu öffnen, wobei die angrenzenden Quartiere und Freiräume – auch diejenigen des Kasernenareals insgesamt – einzubeziehen sind. Der Zeughaushof ist als vielfältig nutzbarer öffentlicher Freiraum zu gestalten. Um die künftige Nutzung der gesamten Fläche im Sinne des Masterplans zu gewährleisten, verpflichtet sich die Bauberechtigte, für die sich darauf befindenden Gebäude einen durchschnittlichen Mietzins von maximal Fr. 150.–/m² netto für beheizbare Räume zu verlangen. Dieser Ansatz kann im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen angepasst werden.
- Die bestehenden Mietverträge und Vertragsverhältnisse werden von der Stadt als Bauberechtigten per Antrittstag übernommen.

- Die vollständige oder teilweise Übertragung des Baurechts auf einen Rechtsnachfolger oder die Begründung von Unterbaurechten ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung des Kantons als Grundeigentümer.
- Die mit dem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten tragen die Parteien je zur Hälfte.
- Vorbehalten bleiben die rechtskräftige Genehmigung des Vertrags mitsamt Nachtrag und der für das von der Stadt zu erarbeitenden Bauprojekts erforderlichen finanziellen Mittel (Projektierungskredit) und der für das von der Stadt auszuführenden Bauprojekts erforderlichen finanziellen Mittel (Objektkredit) durch die zuständigen Instanzen der Stadt sowie das Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das Bauprojekt der Stadt und die rechtskräftige Genehmigung des Vertrags mitsamt Nachtrag sowie des Instandsetzungsbeitrags in der Höhe von 30 Millionen Franken durch die zuständigen Instanzen des Kantons.

16. Budgetnachweis und Zuständigkeiten

Die Projektierungskosten von Fr. 6 400 000.– werden von der LVZ in den Jahren 2017–2020 mit jährlich Fr. 1 600 000.– ordentlich budgetiert und sind im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2019 vorgemerkt.

Der beantragte Projektierungskredit liegt gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (GO, AS 101.100) in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

Ebenfalls in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegt gemäss Art. 41 lit. o GO die Genehmigung des Baurechtsvertrags, allerdings unter dem Vorbehalt der späteren Zustimmung der Gemeinde (Betrag über 20 Millionen Franken, Art. 10 lit. d GO) zum Objektkredit.

17. Postulat

Folgendes Postulat ist dem Stadtrat im Zusammenhang mit dem Kasernenareal zur Prüfung eingereicht worden:

Postulat, GR Nr. 2016/95, von Roy Shaibal und Hüni Guido betreffend Kasernenareal.

Das Postulat enthält die Aufforderung zur Prüfung, wie das (gesamte) Kasernenareal von der Stadt Zürich im Rahmen eines Verkaufs oder im Baurecht erworben werden kann. Dabei sollen die zu erwartenden Instandsetzungskosten für die Umnutzung in die Berechnung des Kaufpreises oder des Baurechtszinses einbezogen werden. Mit der Übernahme der Zeughäuser 1–5 und dem Waffensaal sowie des Zeughaushofs durch die Stadt Zürich im Baurecht wird dieses Postulat somit teilweise erfüllt.

18. Veröffentlichung

Die Zustimmung des Regierungsrats und des Stadtrats zum gemeinsam erarbeiteten Masterplan soll gemeinsam bekannt gemacht werden. Der vorliegende Beschluss ist deshalb bis zur Zustimmung des Regierungsrats zum Masterplan und dem noch festzulegenden Zeitpunkt der Bekanntmachung nicht öffentlich.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Baurechtsvertrag vom 16. März 2016 mit Nachtrag vom 1. Juni 2016 mit dem Kanton Zürich über die Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts über eine rund 18 682 m² messende Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. AU199, mit den Zeughäusern 1–5 an der Militärstrasse 49 / Kanonengasse 16–20a / Zeughausstrasse 58/60, Quartier Aussersihl, mit einer Dauer von vorerst 50 Jahren und einem anfänglichen Baurechtszins von 2,5 Prozent pro Jahr auf einem Landwert von 16,4 Millionen Franken wird unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde zum späteren Objektkredit genehmigt, wobei ein gestaffelter Baurechtszins für die Jahre 1 und 2 von Fr. 102 500.– (Ansatz 25 Prozent) und für die Jahre 3–7 von Fr. 205 000.– (Ansatz 50 Prozent) sowie ab dem 8. Jahr ein Baurechtszins von Fr. 410 000.– (100 Prozent) zu entrichten ist und die Zeughäuser 1–5 entschädigungslos ins Eigentum der Stadt übergehen.**
- 2. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für die Instandsetzung der Liegenschaften Zeughäuser 1–5 wird ein Projektierungskredit von Fr. 6 400 000.– bewilligt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti