



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 7. Februar 2024

GR Nr. 2024/53

Grün Stadt Zürich, Kasernenareal, Instandsetzung und teilweise Neugestaltung der Freiräume, Projektierung, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Das Kasernenareal Zürich ist aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Grösse ein Schlüsselareal für die Entwicklung der Zürcher Innenstadt. Der Wegzug der Kantonspolizei ermöglicht eine Neuausrichtung des Areals. Das Kasernenareal wird künftig sowohl Arbeitsstätte und Lernort als auch Erholungsraum und Veranstaltungsort sein. Bildungseinrichtungen, Gastroangebote, kleinere Gewerbebetriebe, Nutzungen mit sozialer und mehrheitlich gemeinwohlorientierter Ausrichtung, diverse kulturelle Nutzungen und Veranstaltungen sowie Erholungs- und Freizeitnutzungen werden das Areal prägen.

Den Freiräumen, insbesondere Kasernenwiese, Exerzierplatz und Zeughaushof kommt dabei eine zentrale Rolle zu. Stadt und Kanton Zürich beabsichtigen, diese gemeinsam als öffentliche Begegnungsorte zeitgemäss weiterzuentwickeln. Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs, bei dem die gesamten Freiräume des Kasernenareals (Gebäudevorzonen Militär- und Polizeikaserne, Exerzierplatz, Kasernenwiese und Zeughaushof) betrachtet werden sollen, und die Ausarbeitung des Bauprojekts zur Wiederherstellung und teilweisen Neugestaltung der Freiräume des Kasernenareals ohne Zeughaushof werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 100 000.– beantragt.

2. Ausgangslage

Grundeigentümer des Kasernenareals ist der Kanton Zürich. Um eine Strategie für das Gesamtareal zu entwickeln und Lösungen für die nach dem Wegzug der Kantonspolizei freiwerdenden Flächen bereit zu halten, haben der Kanton und die Stadt Zürich gemeinsam und unter Einbezug der Öffentlichkeit in den Jahren 2012–2015 eine Gebietsplanung durchgeführt und das Ergebnis im Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich» festgehalten (Regierungsratsbeschluss Nr. 975/2016 und Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 593/2016). Die übergeordnete Arealentwicklung im Sinne des Masterplans obliegt einem externen Projektbüro (STRB Nr. 1692/2023). Für die Umsetzung der nachfolgenden Bauprojekte sind jedoch die entsprechenden Dienstabteilungen zuständig.

Die Umsetzung des Masterplans erfolgt in Etappen in vier verschiedenen Projekten mit unterschiedlicher Federführung. Unter der Leitung des Kantons entsteht in der Militärkaserne ein Bildungszentrum für Erwachsene (BIZE), dessen Inbetriebnahme 2027 vorgesehen ist. Unter der Leitung von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) sollen in der Polizeikaserne preisgünstiger Raum für Kultur, Gewerbe und weitere Angebote bereitgestellt werden. Der Zeitpunkt der Realisierung und Inbetriebnahme ist noch offen, da die Polizeikaserne aktuell vom Kanton für eine noch unbestimmte Zeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird. Unter der Leitung von LSZ werden die Zeughäuser für soziale, kulturelle, quartierorientierte und gewerbliche Nutzungen



2/7

instandgesetzt (Projektierungskredit Instandsetzung Zeughausareal einschliesslich Zeughaushof. GR Nr. 2016/265). Der Abschluss der Sanierungsarbeiten ist für 2030/31 vorgesehen. Unter der Leitung von Grün Stadt Zürich (GSZ) sollen die Freiräume des Kasernenareals so instandgesetzt bzw. teilweise neugestaltet werden, dass sie der Bevölkerung als Erholungsraum zur Verfügung stehen und zu einer attraktiven Adressbildung der Gebäude beitragen. Der Exerzierplatz bzw. die Kasernenwiesen sollen auch in Zukunft als Ort für Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Mit der Realisierung soll 2027 begonnen werden. Diese wird in Etappen und in Abhängigkeit der Hochbauprojekte erfolgen.

Als Grundlage für den künftigen Veranstaltungsbetrieb soll phasengerecht ein Konzept zur Regelung des Veranstaltungsregimes erarbeitet und vom Stadtrat voraussichtlich Anfang 2026 verabschiedet werden.

Im Jahr 2016 hat die Stadt die Zeughäuser und den Zeughaushof im Baurecht übernommen (STRB Nr. 592/2016). Für die Kasernenwiesen besteht derzeit ein Gebrauchsleihevertrag zwischen dem Kanton und der Stadt. Der Kanton und die Stadt sind sich einig, dass die Stadt die Kasernenwiesen als auch die Polizeikaserne, die Polizeigaragen und einen Teil des Exerzierplatzes im Baurecht übernehmen soll. Entsprechend soll der Gebrauchsleihevertrag abgelöst und durch einen Baurechtsvertrag ersetzt werden, der auch einen Teil des Exerzierplatzes, die Polizeikaserne und die Polizeigaragen umfassen wird. Die Vorbereitungen dazu sind aufgenommen und die Beurkundung des Baurechtsvertrags ist für das 2. Quartal 2024 geplant und soll anschliessend dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt werden. Baurechtsnehmerin ist LSZ. Es ist geplant, dass Kasernenwiese und Exerzierplatz im Rahmen einer stadt-internen Überlassung an GSZ übergehen. Polizeikaserne und Polizeigaragen werden durch LSZ genutzt. Die Polizeikaserne wird derzeit seitens Kantons als Flüchtlingsunterkunft eingesetzt, die Polizeigaragen sollen bis zum Abschluss der Sanierung der Zeughäuser (voraussichtlich 2030/31) als Kontakt- und Anlaufstelle genutzt werden. Für die anschliessende Umnutzung im Sinne des Masterplans (siehe oben) liegt die Federführung bei LSZ.



Übersichtsplan

3. Vorhaben / Vorgehen

Freiraumentwicklung

Die Stadt und der Kanton Zürich streben eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Freiraums Kasernenareal als öffentlicher Begegnungsort und attraktive Adresse an. Dabei steht nicht eine komplette Neugestaltung im Vordergrund, sondern vielmehr die Stärkung der bestehenden Qualitäten unter Wahrung der historisch wertvollen Substanz und Ausdrucks des kantonalen Gartendenkmals. Die sich aus dem historischen Kulturerbe des Freiraums ableitenden Anforderungen des (Garten-)Denkmalschutzes sollen mit den heutigen Ansprüchen bezüglich öffentlicher Erholung, Veranstaltungen, Regenwassermanagement, Stadtklima und Biodiversität vereint werden.

Die einzelnen Projekte (Sanierung Zeughäuser, Umnutzung Polizeikaserne und Instandsetzung/ Neugestaltung Kasernenwiese mit Exerzierplatz) können sachlich unabhängig voneinander projektiert und realisiert werden. Die mit dem Masterplan begonnene gesamtheitliche Betrachtung soll jedoch im Rahmen der Freiraumentwicklung fortgesetzt werden, mit dem Ziel, die Bedürfnisse von Stadt und Kanton gut aufeinander abzustimmen. Eine gute Abstimmung ist beim Kasernenareal umso wichtiger, als die einzelnen Projekte (Militärkaserne, Polizeikaserne, Zeughäuser) unterschiedliche Zeitpläne haben. Eine gemeinsame Freiraumplanung stellt eine gute Koordination sicher und hilft, ein Flickwerk bzw. nachträgliche Projektanpassungen zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund und mit dem Ziel der Bevölkerung zeitnah mit der Eröffnung des BIZE (2027) einen attraktiven und gut nutzbaren Freiraum zur Verfügung zu stellen, haben Stadt und Kanton entschieden, einen gemeinsamen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren zur Weiterentwicklung der Freiräume des Kasernenareals durchzuführen.



4/7

Wettbewerbsverfahren

Für die Instandsetzung und teilweise Neugestaltung der Freiräume wird ein Projektwettbewerb durchgeführt. Dabei werden die Planungsleistungen in einem selektiven Verfahren nach Art. 19 Abs. 1 Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, LS 720.1) ausgeschrieben. Das Präqualifikationsverfahren wurde am 15. Dezember 2023 auf konkurado.ch publiziert. Nach Abschluss des Präqualifikationsverfahrens wird voraussichtlich im Frühjahr 2024 das Wettbewerbsverfahren nach der SIA-Ordnung 142 durchgeführt.

Zeughaushof, Kasernenwiese und Exerzierplatz sollen der Stadtbevölkerung aller Altersklassen als öffentliche, weitestgehend nutzungs offene Freiräume für die Erholung zur Verfügung stehen. Ergänzend soll ein Teil der Kasernenwiese und des Exerzierplatzes weiterhin als Veranstaltungsort genutzt werden können. Damit orientiert sich das Wettbewerbsverfahren an den Vorgaben des Masterplans.

Mit Blick auf das Stadtklima soll dem Regenwassermanagement besondere Aufmerksamkeit zukommen und den Prinzipien der «Schwammstadt» folgen. Ziel ist, sämtliches auf dem Kasernenareal anfallende Meteorwasser vor Ort zu versickern bzw. verdunsten zu lassen.

Die Freiräume des Kasernenareals (die Kasernenwiese, der Exerzierplatz, der Zeughaushof und die unmittelbaren Gebäudeaussenräume der Militär- und Polizeikaserne und der Polizeigaragen) sollen gemeinsamen Gestaltungsprinzipien folgen. Unterschiede in der Gestaltung sollen durch die Nutzung und nicht durch Eigentums- bzw. Baurechtsgrenzen bestimmt werden.

Es sollen Vorschläge erarbeitet werden, mit denen es gelingt, das historische Erbe der Kasernenfreiräume als Teil eines Denkmalschutzensembles mit den heutigen Anforderungen (Erholung, Stadtklima, Veranstaltungen, Biodiversität usw.) zu vereinen – hin zu einem zukunftsfähigen Kasernenfreiraum.



 Kasernenfreiraum

Bearbeitungsperimeter Wettbewerb Kasernenfreiraum



Einbezug Quartier

Anfang November 2023 wurden Vertretende aus dem Quartier (u. a. Quartierverein, Gewerbeverein, Pro Senectute, Behindertenkonferenz, Stiftung Pfarrer Sieber, Offene Jugendarbeit Zürich [OJA], Soziokultur Kinder, Quartierarbeit 4&5) zu einer Echogruppe eingeladen. Dort wurde das Projekt vorgestellt und Inputs zum geplanten Wettbewerbsprogramm abgeholt. Für das Jahr 2024 sind zwei öffentliche Veranstaltungen für die breite Bevölkerung geplant, an denen über das Projekt und das Wettbewerbsverfahren und nach Abschluss über das Siegerprojekt und das weitere Vorgehen informiert wird.

4. Organisation und Termine

Organisation

Das Freiraumprojekt ist Teil des Gesamtprojekts «Entwicklung Kasernenareal Zürich» unter der Co-Leitung des Immobilienamts der Baudirektion des Kantons Zürich und LSZ.

GSZ ist die federführende Dienstabteilung für den Wettbewerb. Das Amt für Hochbauten führt das selektive Verfahren im Auftrag von GSZ durch. Die Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse erfolgt durch GSZ für die Gebäudevorzonen der Militär- und Polizeikaserne und der Polizeigaragen, den Exerzierplatz sowie die Kasernenwiesen mit umlaufender Allee/Baumreihe bzw. durch LSZ für den Zeughaushof.

In der Jury werden neben GSZ auch LSZ und der Kanton Zürich vertreten sein.

Termine

Vorbereitungen zum Wettbewerb	bis Ende 1. Quartal 2024
Durchführung Wettbewerb	2. Quartal 2024
Jurierung Wettbewerb	4. Quartal 2024
Nachbereitung	1. Quartal 2025

5. Kosten

Der vorliegende Projektierungskredit umfasst die Planungsleistungen für den Kasernenfreiraum ohne Zeughaushof. Für letzteren liegt bereits ein im Rahmen der Sanierung der Zeughäuser bewilligter Projektierungskredit (GR Nr. 2016/265) vor.

Gemäss § 110 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) sind Ausgaben für einen bestimmten Zweck, die in einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen oder sich gegenseitig bedingen, in denselben Kredit aufzunehmen. Die Ausgaben für die Projektierung des Zeughaushofs und der weiteren Kasernenfreiräume können separat ohne Zusammenrechnungspflicht bewilligt werden. Das Bundesgericht geht von einer Zusammenrechnungspflicht aus, wenn mehrere Ausgaben sich gegenseitig bedingen oder aber einem gemeinsamen Zweck dienen, der zwischen ihnen eine enge sachliche Verbindung schafft. Ein Gegenstand, der ein Ganzes bildet, darf nicht künstlich in Teilstücke aufgeteilt werden. Gegen eine Aufteilung bestehen hingegen keine rechtlichen Bedenken, wenn die Zuständigkeit dadurch nicht verschoben wird und wenn die Ausführung der einzelnen Teile für sich allein gesehen einen vernünftigen Sinn ergibt, sodass die Freiheit der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, sich für oder



6/7

gegen die späteren Etappen auszusprechen, durch den ersten Entscheid nicht aufgehoben wird (BGE 118 Ia 184 ff., 191).

Alle drei städtischen Projekte (Instandsetzung Zeughausareal, Instandsetzung Polizeikaserne und Instandsetzung Kasernenfreiraum) können, auch wenn sie basierend auf dem Projektwettbewerb über die Freiräume gleichen Gestaltungsprinzipien folgen, unabhängig voneinander realisiert werden und bedingen sich nicht gegenseitig. Die Bewilligung der Ausgaben für das eine Projekt führt nicht dazu, dass der Umsetzung der anderen Projekte ebenfalls zugestimmt werden muss. Die für die Bewilligung der Ausgaben zuständige Instanz kann sich in Bezug auf jedes einzelne Projekt dafür oder dagegen entscheiden. Die drei städtischen Projekte folgen sodann ganz unterschiedlichen Zeitplänen. Die Massnahmen zur Kasernenwiese und der Gebäudevorzonen der Militärkaserne sollen möglichst rasch und zeitnah zur Eröffnung des Bildungszentrums realisiert werden, während die Sanierung des Zeughaushofs erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten an den Gebäuden erfolgen wird. Um die Koordination der Gestaltung der Freiräume über einen Projektwettbewerb sicherstellen zu können und Verzögerungen bei der Realisierung des Projekts Instandsetzung und Neugestaltung der Kasernenfreiräume zu verhindern, sind die dafür erforderlichen Ausgaben mit diesem Beschluss zu bewilligen.

Die Projektierungskosten für den Kasernenfreiraum bemessen sich wie folgt (einschliesslich Reserve):

Landschaftsarchitekturleistungen

(Phasen 31-33 und 41 [50 %] gem. SIA 105)	Fr.	1 000 000
Ingenieurleistungen (u. a. Regenwassermanagement) und Expertisen	Fr.	440 000
Wettbewerbsverfahren	Fr.	355 000
Nebenkosten	Fr.	105 000
Total	Fr.	1 900 000
Reserve (ca. 10 %)	Fr.	200 000
Total Projektierungskredit	Fr.	2 100 000

Da es sich beim vorliegenden Projekt um ein Objekt des Gartendenkmalschutzes handelt, das nicht nur saniert, sondern an die heutigen Ansprüche (Erholung, Stadtklima, Veranstaltungen usw.) angepasst werden soll, fehlen im Gegensatz zu Parkneuanlagen oder reinen Sanierungen zuverlässige Vergleichs- bzw. Erfahrungswerte. Bei den angegebenen Projektierungskosten handelt es sich daher um grobe Annahmen.

Beim vorliegenden Kreditantrag handelt es sich um einen Bruttokredit. Basierend auf der Vereinbarung zwischen Kanton und Stadt vom 5. Juli 2023 werden die Kosten des Wettbewerbsverfahrens je zur Hälfte getragen. Die Kosten für die anschliessende Projektierung und Umsetzung werden nach Abschluss der Wettbewerbsverfahrens, basierend auf dem Wettbewerbsergebnis von Stadt und Kanton nach einem noch zu bestimmenden, verursacherorientierten Kostenteiler getragen.



6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt. Da Einzelvorhaben der Investitionsrechnung über 2 Millionen Franken gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. a Finanzhaushaltreglement (AS 611.111) als Einzelposition auszuweisen sind, muss der Budgetkredit vom Konto «(3570) 55028100 Grünanlagen: Sammelkonto – 5030 00 000 Übrige Tiefbauten» auf das Konto «(3570) 55029760 Kasernenareal: Instandsetzung und Neugestaltung – 5030 00 000 Übrige Tiefbauten» übertragen werden. Die Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements ist zu beauftragen, die erforderliche Kreditübertragung mit der I. Serie der Nachtragskredite 2024 anzumelden.

Gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (AS 101.100) fallen neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 2 000 000.– bis Fr. 20 000 000.– für einen bestimmten Zweck in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Bei departementsübergreifenden Geschäften 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 Tiefbau- und Entsorgungsdepartement für die Umsetzung zuständig. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs und die Ausarbeitung des Bauprojekts zur Wiederherstellung und teilweise Neugestaltung der Freiräume des Kasernenareals werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 100 000.– bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti