



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 25. März 2026

GR Nr. 2026/125

Liegenschaften Stadt Zürich, Immobilien Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich, Zeughausareal, Instandsetzung und Mieterausbauten, Projektierung, Zusatzkredit

1. Zweck der Vorlage

Die Entwicklung des Kasernenareals Zürich ist ein gemeinsames Projekt von Kanton und Stadt Zürich. Das Zeughausareal mit den Zeughäusern 1–5 und dem dazwischenliegenden Zeughaushof ist Teil des Kasernenareals und soll von der Stadt im Baurecht übernommen werden. Der Gemeinderat hat den entsprechenden Baurechtsvertrag mit Beschluss Nr. 3395 vom 25. Oktober 2017 unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde zum späteren Verpflichtungskredit genehmigt und für die Projektierung der Instandsetzung des Zeughausareals einen Projektierungskredit von 6,4 Millionen Franken (GR Nr. 2016/265) bewilligt.

Während der Planungsvorbereitung hat sich der Projektrahmen verändert. Das Nutzungskonzept hat sich konkretisiert. Gestützt darauf werden neu auch die Mieterausbauten für die städtischen Nutzungen (Ambulatorium, Kontakt- und Anlaufstelle [K&A], Kultur) und die Gastronomie in das Bauvorhaben aufgenommen. Um das Projekt weiterbearbeiten zu können, ist ein Zusatzkredit von 13,6 Millionen Franken erforderlich. Der Projektierungskredit erhöht sich damit auf 20 Millionen Franken.

2. Ausgangslage

2.1. Allgemein

Das Kasernenareal Zürich befindet sich im Eigentum des Kantons und soll gemeinsam mit der Stadt weiterentwickelt werden. Um eine Strategie für das Gesamtareal zu formulieren und Lösungen für freiwerdende Flächen bereit zu halten, wurde in den Jahren 2012–2015 unter Einbezug der Öffentlichkeit im Rahmen von Mitwirkungsverfahren eine Gebietsplanung durchgeführt und das Ergebnis im Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich» festgehalten (Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 975/2016 und Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 593/2016).

Das Kasernenareal soll künftig sowohl Arbeitsstätte und Lernort als auch Erholungsraum und Veranstaltungsort sein. Bildungseinrichtungen, kulturelle Nutzungen und Veranstaltungen, kleinere Gewerbebetriebe, Nutzungen mit sozialer und mehrheitlich gemeinwohlorientierter Ausrichtung, Gastroangebote sowie Erholungs- und Freizeitnutzungen sollen das Areal prägen. Die Umsetzung des Masterplans erfolgt in Etappen und besteht aus vier verschiedenen Projekten mit unterschiedlichen Zuständigkeiten: dem Zeughausareal, der Kasernenhof (Kasernenwiese einschliesslich Teile des ehemaligen Exerzierplatzes), der Militärkaserne und der Polizeikaserne mit Polizeigaragen.

2/12



Perimeter	Projekt	Künftige Nutzung	Realisierung	Zuständigkeit
«K»	Kasernenhof (Kasernenwiese inkl. Teile ehem. Exerzierplatz) - Wiederherstellung und teilweise Neugestaltung	Erholungsraum für Bevölkerung, Veranstaltungsort	2028-2030	GSZ*
«Z»	Zeughausareal (Baurecht Zeughäuser 1-5 und Zeughaus Hof) – Instandsetzung und Umnutzung	Soziale, kulturelle, quartier-orientierte und gewerbliche Nutzungen	2029-2034	LSZ, GSZ
«M»	Militärkasernen	Bildungszentrum für Erwachsene (BIZE)	2025-2028	Kanton
«P»	Polizeikasernen und -garagen, Projekt(e) noch offen	Preisgünstiger Raum für Kultur, Gewerbe und weitere Angebote	Offen aufgrund Nutzung durch Kanton (Unterkunft für Geflüchtete)	LSZ*

*Derzeit verhandeln der Kanton und die Stadt über die Übernahme des Kasernenhofs (Kasernenwiese einschliesslich Teile des ehemaligen Exerzierplatzes) sowie die Polizeikasernen und die Polizeigaragen (Perimeter K und P) im Baurecht. Stadtintern würde der Perimeter K GSZ und der Perimeter P LSZ zugewiesen werden.

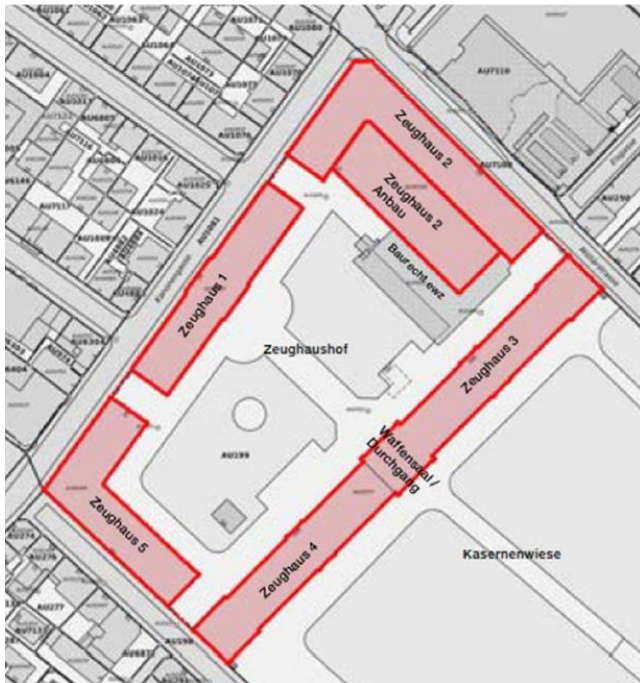
Das vorliegende Projekt bezieht sich ausschliessend auf das Zeughausareal (Perimeter Z).



3/12

2.2. Zeughausareal

Die Stadt übernimmt vom Kanton das Zeughausareal mit den Zeughäusern 1–5 an der Militärstrasse 49, der Kanonengasse 16–20 und der Zeughausstrasse 58/60 sowie dem dazwischenliegenden Zeughaushof im Baurecht. Zu diesem Zweck haben die Parteien am 16. März 2016 einen entsprechenden Baurechtsvertrag öffentlich beurkundet und diesen den jeweils zuständigen Instanzen zur Bewilligung vorgelegt (vgl. GRB 3395 vom 25. Oktober 2017 [GR Nr. 2016/265] und RRB 975/2016 vom 5. Oktober 2016).



Das selbständige und dauernde Baurecht umfasst eine Teilfläche von 18 682 m² des Grundstücks Kat.–Nr. AU199 und wird für eine Dauer von vorerst 50 Jahren eingeräumt. Der anfängliche Baurechtszins beträgt 2,5 Prozent pro Jahr auf einem Landwert von 16,4 Millionen Franken. Dabei ist 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 von Fr. 410 000.– (100 Prozent) zu entrichten. Die Zeughäuser 1–5 gehen entschädigungslos ins Eigentum der Stadt über. Die Stadt als Bauberechtigte hat das Recht, zwei Verlängerungsoptionen um je 15 Jahre auszuüben, sofern der Kanton als Grundeigentümer keine eigenen Bedürfnisse oder öffentliche Interessen geltend macht (unechte Verlängerungsoption).

Das zulasten des Grundstückes Kat.–Nr. AU199 und zu Gunsten der Stadt (Elektrizitätswerk) bereits bestehende selbständige und dauernde Baurecht für das Unterwerk Zeughaus im Zeughaus 2 ist nicht Gegenstand des Baurechtsvertrags vom 16. März 2016.



4/12

Die im Baurecht zu übernehmenden Gebäude und der Zeughaushof präsentieren sich mehrheitlich in einem schlechten Zustand und müssen gesamthaft instandgesetzt werden. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat gleichzeitig mit der Genehmigung der Baurechtsübernahme einen Projektierungskredit für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag von 6,4 Millionen Franken (neue einmalige Ausgaben) bewilligt (GR Nr. 2016/265). Der Kanton beteiligt sich an den baulichen Massnahmen zur Instandsetzung bis zu einem Maximalbetrag von 30 Millionen Franken (vgl. KRB 5592/2020 vom 31. August 2020).

Die Übernahme des zukünftigen Baurechts «Zeughausareal» erfolgt in einem ersten Schritt ins Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ). Mit der Genehmigung des Verpflichtungskredit für die Instandsetzung der Zeughäuser (Verwaltungsvermögen LSZ) soll der Zeughaushof ins Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich (GSZ) übertragen werden, mit Ausnahme der für den Betrieb der Zeughäuser notwendigen Flächen (z. B. Parkierungsflächen, Flächen für die Aussengastronomie und die Entsorgung). Entsprechend übernimmt GSZ als künftige Eigentümervertreterin des Zeughaushofs die Federführung im entsprechenden Freiraumprojekt. LSZ übernimmt die Eigentümervertretung der Zeughäuser und damit die entsprechende Rolle im laufenden Instandsetzungsprojekt bezüglich der Zeughäuser. Immobilien Stadt Zürich (IMMO) tritt als Mieterin der nachstehend erwähnten LSZ-Flächen mit entsprechenden Nutzungen auf und vergibt die Flächen im Rahmen der Dienstleistungsvereinbarung (DLV, STRB Nr. 793/2025) weiter an die Nutzenden.

Gemäss der Ankündigung in STRB Nr. 592/2016 führte das Amt für Hochbauten (AHB) auf Basis der Machbarkeitsstudie «Grundausbau / Instandsetzung Zeughäuser» (Galli Rudolf, 31.10.2014), Bestandesaufnahmen und zusätzlicher Machbarkeitsstudien zu städtischen Mieterausbauten ein Planerwahlverfahren für die Instandsetzung sowie den Grund- und Mieterausbau der Zeughäuser durch. Das Verfahren wurde im Sommer 2024 abgeschlossen. Das siegreiche Team wurde anschliessend mit der Projektierung beauftragt.

Für die Gestaltung der Freiräume Kasernenareal führte das AHB, wie in Kapitel 4 hiernach dargelegt, im Auftrag von GSZ einen Projektwettbewerb durch. Das Verfahren wurde im März 2025 mit Verfügung der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements 2025-TED-ZH-80 vom 30. Januar 2025 abgeschlossen. Die Projektierung der Instandsetzung des Zeughaushofs erfolgt nun unter Federführung von GSZ.

3. Umsetzung Nutzungskonzept Zeughäuser

Die Entwicklung des Zeughausareals zielt darauf ab, den historischen Charakter zu bewahren, das Areal im Quartier zu verankern und eine lebendige, inklusive Nutzung zu fördern. Unter der Federführung von LSZ wurde im Jahr 2019 das Nutzungskonzept Zeughäuser Zürich erarbeitet. Dabei erfolgte eine Erhebung und Auswertung der bestehenden Nutzungen. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen sowie auf dem Masterplan und dem städtischen Bedarf wurde die künftige Stossrichtung hinsichtlich Nutzungen und deren Verteilung definiert. Ab 2023 wurde das Konzept departementsübergreifend weiterentwickelt und konkretisiert. Die Ergebnisse dieser Arbeiten sind im Dokument «Umsetzung Nutzungskonzept Zeughäuser» vom 27. Mai 2025, rev. 12. September 2025 festgehalten.



5/12

Die vorgesehene künftige Nutzung orientiert sich an den sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bedürfnissen der Stadt. Bestehende sozialmedizinische und suchtpreventive Angebote wie das Krankenzimmer für Obdachlose und die K&A bleiben erhalten. Ergänzend sind Begegnungs- und Lernräume sowie Werkstätten und multifunktionale Flächen für kreative und handwerkliche Tätigkeiten vorgesehen. Im kulturellen Bereich wird der Mangel an bezahlbaren Arbeits- und Präsentationsräumen aufgegriffen. Das gewerbliche Angebot schafft preisgünstige Flächen für produzierende Betriebe und unterstützt die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Zur Belebung des Areals sind ein bis zwei niederschwellige gastronomische Betriebe vorgesehen, die Synergien mit den übrigen Nutzungen schaffen und die öffentliche Nutzung stärken.

Die Nutzungsverteilung orientiert sich an den baulichen Strukturen und Lagequalitäten der einzelnen Gebäude, um Eingriffe zu minimieren und den Charakter weitgehend zu erhalten. Im Zusammenspiel mit den Freiräumen entsteht ein vielschichtiger, lebendiger Ort.

Nachfolgend werden die vorgesehenen Nutzungen kurz beschrieben:

Ambulatorium (Zeughaus 1)

Das Ambulatorium Kanonengasse bietet seit den 1980er-Jahren medizinische Versorgung und soziale Unterstützung für Menschen am Rande der Gesellschaft – im Sinne der städtischen Vier-Säulen-Drogenpolitik. Aktuell werden dort jährlich rund 4200 Patientinnen und Patienten behandelt und über 10 800 Konsultationen durchgeführt. Aufgrund des steigenden Bedarfs soll das Ambulatorium künftig das gesamte Zeughaus 1 nutzen können. Das Angebot umfasst unter anderem eine Walk-In-Klinik, psychiatrische und gynäkologische Versorgung, Zahnmedizin, Asylmedizin (Dienstleistungen für Patientinnen und Patienten aus dem Bundesasylzentrum), Sozialarbeit sowie präventive Leistungen. Die Massnahmen sind in der Teilportfoliostrategie Städtische Gesundheitsdienste 2025 (STRB Nr. 1074/2026) berücksichtigt.

K & A (Zeughaus 2)

Die K & A ist ein Zentrum für Menschen mit Substanzabhängigkeit. Der primäre Auftrag der K & A ist die Überlebenschance suchtmittelabhängiger Menschen zu verbessern sowie ihre physische und psychische Gesundheit zu stabilisieren. Sie erfüllt ihren Auftrag im Bereich der Schadensminderung. Der Standort auf dem Kasernenareal ist von zentraler Bedeutung und seit Jahren verankert. Bis Ende Oktober 2022 mietete die Stadt für die K & A Kaserne beim Kanton Zürich Räume in der Militärkaserne. Der Kanton beendete den Vertrag, um dort das Bildungszentrum für Erwachsene (BiZE) einzurichten. Darauf entwickelte sich eine Drogenszene im öffentlichen Raum. Um dem entgegenzuwirken, wurde im November 2023 ein Vorprovisorium auf der Kasernenwiese in Betrieb genommen. Die Stadt mietet die Fläche in der Freihaltezone beim Kanton. Die Miete endete Ende September 2025, die K & A befindet sich zurzeit als Provisorium in den ertüchtigten Polizeigaragen auf dem Kasernenareal. Auch diese Fläche wird beim Kanton gemietet. Bis zur Fertigstellung des endgültigen Standorts im Zeughaus 2 möchte die K & A an diesem Ort bleiben, da das Risiko besteht, dass sich wie schon 2022/23 eine offene Drogenszene im Quartier bilden könnte. Der Mietvertrag mit dem Kanton endet per



6/12

Dezember 2030. Falls der Bezug der K & A im Zeughaus 2 erst später erfolgen sollte, muss zu gegebener Zeit eine Mietverlängerung mit dem Kanton vereinbart werden.

Gewerbliche Nutzung (Zeughaus 2 und 5)

Die Zeughäuser 2 und 5 sind für gewerbliche Nutzungen vorgesehen, insbesondere für produzierendes Handwerk und kreative Branchen wie Textil-, Möbel- und Schmuckdesign, aber auch Druck, Architektur und Materialverarbeitung. Ergänzend finden Nutzungen aus den Bereichen Food & Beverage sowie Gesundheit und Sport im Zeughaus 2 Platz. Die robusten Strukturen mit Raumhöhen bis 4,7 m eignen sich besonders für Werkstätten im Erdgeschoss, während das erste Obergeschoss für Büros, Co-Working, Dienstleistungen und Gemeinschaftsflächen genutzt werden soll.

Kulturzentrum (Zeughaus 3 und 4 einschliesslich Waffensaal)

Im Herzen des neuen Zeughausareals entsteht ein offenes, multifunktionales Kulturhaus mit einem Schwerpunkt im Musikbereich, das Raum für professionelles wie auch Laienkulturschaffen bietet. Die Gebäude sollen ihren historischen Charakter bewahren und tagsüber sowie abends belebt sein. Mehrere publikumsorientierte und flexibel nutzbare Präsentationsräume im Erdgeschoss sowie der Waffensaal sollen Kulturschaffenden und der Quartier- und Stadtbevölkerung für unterschiedliche kulturelle Nutzungen zur Verfügung stehen. Im Ober- und Dachgeschoss sind kostengünstige Arbeits- und Gemeinschaftsräume für Kulturschaffende vorgesehen. Das Kulturhaus soll mit einem vielfältigen öffentlichen Programm zur Belebung des Kasernenareals beitragen.

Das Kulturzentrum im Zeughaus 3 und 4 ist als Massnahme zur Flächenentwicklung in der Raumbedarfs- und Teilportfoliostrategie Kulturbauten PRD 2025 (STRB Nr. 1608/2025) enthalten.

Gastronomie (Zeughaus 4)

Ergänzend zum Kulturhaus ist ein Café/Bar im Erdgeschoss von Zeughaus 4 geplant. Es soll als offener Treffpunkt für alle Nutzenden und Besuchenden des Areals dienen und insbesondere im Sommer zur Belebung des Zeughaushofs und des Kasernenhofs beitragen. Das Angebot umfasst Getränke und einfache Speisen, eine Produktionsküche ist nicht vorgesehen. Sitzplätze im Innen- und Aussenbereich sowie witterungsgeschützte Zonen sollen eine ganzjährige Nutzung ermöglichen.

4. Zeughaushof

Der Zeughaushof ist, zusammen mit dem Kasernenfreiraum, als Gartendenkmal klassifiziert und bildet seit vielen Jahren einen soziokulturellen Ort mit etabliertem Sozialgefüge. Rund ums Jahr finden hier kleinere Veranstaltungen statt. Er soll in seinen wesentlichen Teilen sowie in seiner Grundstruktur erhalten bleiben. Mit Blick auf das Stadtklima soll dem Regenwassermanagement besondere Aufmerksamkeit zukommen und den Prinzipien der «Schwammstadt» folgen. Ziel ist, das auf dem Zeughausareal anfallende Meteorwasser möglichst vollständig vor Ort zu versickern bzw. verdunsten zu lassen. Mit Bezug zu den



7/12

Nutzungen in den Zeughäusern sollen betriebsnotwendige Erfordernisse an den Aussenraum im Zeughaushof verortet werden.

Um die mit dem Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich» begonnene gesamtheitliche Betrachtung im Rahmen der Freiraumentwicklung fortzusetzen, haben Stadt und Kanton 2024 einen gemeinsamen Projektwettbewerb zur Weiterentwicklung der Freiräume des Kasernenareals durchgeführt (GR Nr. 2024/53). Der Perimeter für den vom AHB im Auftrag von GSZ durchgeführten Projektwettbewerb Kasernenfreiraum umfasste neben dem Kasernenhof (Kasernenwiese einschliesslich Teile des ehemaligen Exerzierplatzes), den unmittelbaren Gebäudeaussenräumen der Militär- und Polizeikaserne sowie der Polizeigaragen auch den Zeughaushof als Teil des Zeughausareals. Als Gewinnerin aus dem Wettbewerbsverfahren ging das Projekt «Blaumeise» hervor (Verfügung der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements 2025-TED-ZH-80 vom 30. Januar 2025).

5.1. Erkenntnisse aus den bisherigen Planungsschritten

Für die städtische Planung wurden erste Bestandesaufnahmen und eine umfangreiche denkmalpflegerische Objektidentifikation durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass die 2016 im Projektierungskredit beschriebenen Annahmen zum Instandsetzungsbedarf und zu einem minimalen Ausbaustandard wegen aktueller technischer und denkmalpflegerischer Vorgaben sowie der künftigen Nutzungsziele überarbeitet werden müssen. Die Zeughäuser waren, abgesehen vom Waffensaal, einfache, meist unbeheizte Zweckbauten ohne besondere gebäudetechnische Anforderungen und sind weitgehend noch im bauzeitlichen Zustand. Aufgrund aufgestauter Unterhaltsarbeiten besteht ein hoher Instandsetzungsbedarf. Der Grundausbau für die vorgesehenen Nutzungen ist wegen Anforderungen an Statik, Schall, Erdbebensicherheit, Brandschutz, Fassade und Dach, Energieverbrauch sowie der Abstimmung mit dem Denkmalschutz sehr komplex. Im Vorprojekt sind weitere Untersuchungen und eine detaillierte Qualifikation der Bausubstanz erforderlich. Die zentrale Lage, Schnittstellen zu anderen Teilprojekten und die Auswirkungen konkretisierter Nutzungsideen erhöhen die Komplexität zusätzlich.

5.2. Instandsetzung Zeughäuser

Seit dem Projektierungskredit von 2016 wurde die Nutzungsstrategie durch Machbarkeitsstudien konkretisiert und in einem Nutzungskonzept festgelegt. Die vorgesehenen Nutzungen haben Auswirkungen auf den Grundausbau. So gelten höhere Anforderungen an Gebäudetechnik, Tragwerk und Brandschutz als ursprünglich angenommen. Diese sind in enger Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege im Projekt zu integrieren.

Die zusätzlichen städtischen Mieterausbauten umfassen folgende Umbaumassnahmen:

- **Zeughaus 1 (Einbau Ambulatorium):** Es ist ein weitgehender Rückbau bis zur bauzeitlichen Struktur nötig und es wird eine neue Raumstruktur nach Betriebskonzept erstellt. Schützenswerte Bauteile werden wiederverwendet, Türen brandschutzkonform ertüchtigt, zusätzliche Flächen im Dachgeschoss ohne Dachflächenfenster geschaffen, zwei Lifte eingebaut und die Gebäudetechnik erneuert. Für den nahtlosen Betrieb ist ein Provisorium auf dem Areal vorgesehen.



8/12

- **Zeughaus 2 (Einbau K & A auf Teilfläche):** Im Erdgeschoss wird durch Rückbau und Neubau von Wänden eine neue Raumstruktur geschaffen. Die Nutzung erfordert insbesondere eine leistungsfähige Lüftungsanlage, die vorwiegend im Dachgeschoss Platz findet.
- **Zeughaus 3 und 4 (Einbau Kulturzentrum und Gastronomie):** Es sind umfangreiche Schallschutzmassnahmen sowie hohe Anforderungen an Gebäudetechnik, Brandschutz, Hindernisfreiheit und Veranstaltungstechnik umzusetzen, bei gleichzeitiger Flexibilität und Erhalt der Tragstruktur. Im Dachgeschoss sind beheiz- und belüftbare Musikboxen vorgesehen, zudem ist eine Grundinfrastruktur für den Waffensaal bereitzustellen. Der Einbau des Cafés erfordert hohe Anforderungen an Brandschutz, Akustik und Gebäudetechnik und eine sorgfältige Abstimmung mit der schützenswerten Bausubstanz.

Alle Massnahmen werden in enger Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege geplant und umgesetzt. In der Bauprojektplanung wird die städtische Umweltstrategie mit den relevanten Vorgaben und Fachplanungen und im Einklang mit der hoch denkmalgeschützten Bausubstanz geprüft und bestmöglich integriert.

5.3. Zeughaushof

Mit dem mittlerweile vorliegenden Wettbewerbsergebnis zum Kasernenfreiraum (Kapitel 4) wurde die Umsetzung und Projektierung des Zeughaushofes an GSZ, als federführende Dienstabteilung, übergeben. Der Zeughaushof ist seit vielen Jahren ein im Quartier fest verankerter, soziokultureller Ort mit gefestigtem Sozialgefüge. Er soll zum essbaren Garten mit Spiel- und Wildnisinseln weiterentwickelt werden. Um den inneren Gartenraum stärker zusammenzubinden, sollen die Heckenkörper entfernt und zusätzliche Bäume gepflanzt werden.

5.4. Klimaschutzbeurteilung

Das vorliegende Bauvorhaben verursacht durch die verwendeten Baumaterialien und den späteren Betrieb wesentliche Treibhausgasemissionen im Sinne von Art. 3 Abs. 1 des Reglements über die Klimaschutzbeurteilung (KSB-Reglement, AS 710.110). Diese wurden nicht ermittelt. Bei der Planung sollen die Meilenschritte 23 (STRB Nr. 2932/2023) bestmöglich umgesetzt werden. Dazu gehört eine Priorisierung von ökologischen, kreislauffähigen und gesunden Baumaterialien nach den ecoBKP-Vorgaben sowie Effizienzanforderungen für Gebäudetechnik – z. B. verbrauchsarme Beleuchtungen, rationelle Heizungen und hochwirksame Wärmerückgewinnungen.

Damit werden Treibhausgasemissionen so weit als möglich reduziert. **Voraussichtliche Gesamtkosten**

Die Gesamtkosten für das Vorhaben Instandsetzung Zeughausareal betragen voraussichtlich 202,2 Millionen Franken (einschliesslich Kreditreserven) und setzen sich aus den beiden Teilkrediten Zeughäuser und Zeughaushof wie folgt zusammen:



9/12

6.1. Zeughäuser

Die Kostengrobschätzung im Projektierungskredit GR Nr. 2016/265 basierte auf einer Machbarkeitsstudie von 2014 und ergab rund 55 Millionen Franken, wobei Zeughaus 3 und 4 geprüft und die Zeughäuser 1, 2 und 5 nur mit stark reduzierten Benchmarks grob geschätzt wurden. Damals wurde für alle Zeughäuser eine Drittvermietung im Rohbau angenommen, städtische Mieterausbauten waren nicht bekannt und nicht eingepreist. Inzwischen liegen Machbarkeitsstudien zu den Mieterausbauten für K&A, Ambulatorium und Kulturzentrum vor, weshalb diese in das Instandsetzungsvorhaben mit Grundausbau integriert wurden. Die Instandsetzung des Zeughaus Hofes wird unter Federführung von GSZ als separates Teilprojekt geplant, wodurch sich die Aufteilung des Projektierungskredits entsprechend ändert:

- Die Projektierungskosten für das Teilprojekt Zeughaus Hof werden GSZ zugeschlagen.
- Aufgrund der Vergrößerung des Projektumfangs Instandsetzung und Grundausbau Zeughäuser um die städtischen Mieterausbauten und aufgrund der aktuellen Erkenntnisse zur Kostenentwicklung muss der Projektierungskredit (GR Nr. 2016/265) erhöht werden.

Aus folgenden Gründen wird aktuell mit höheren Kosten für die Instandsetzung und den Grundausbau gerechnet:

- Neue Erkenntnisse zu den erforderlichen Massnahmen aufgrund von partiellen Zustandsanalysen und denkmalpflegerischen Einschätzungen.
- Dem aktuellen Wissensstand angepasste Kennwerte für den Grundausbau der Zeughäuser 2 und 5.
- Revidierter Kenntnisstand zum Grundausbau Zeughaus 1 basierend auf der Machbarkeitsstudie Mieterausbau aus dem Jahr 2024.
- Berücksichtigung der Teuerung seit 2014 (vom Preisstand 1. Oktober 2013 auf Preisstand 1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise).
- Berücksichtigung der Kosten für neue Werkleitungen.
- Einbezug der Kosten für ein Kunst und Bau-Projekt.
- Budgetannahmen für eine allfällige Photovoltaik- Anlage und Schadstoffsanierung
- Neueinschätzung der Komplexität und Risiken.

Der Gebäudezustand ist noch nicht vertieft untersucht und der Bestand ungenügend dokumentiert. Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), die Denkmalpflege und der schlechte Zustand, insbesondere des Waffensaals, bedürfen aktuell noch weiterer Abklärungen. Die Gebäude sind im ISOS-A aufgeführt. Im Hinblick auf die nationale Bedeutung des Ensembles und den allgemein schlechten Zustand der Gebäude, insbesondere des Waffensaals, ist mit hohen Risiken und neuen Erkenntnissen aufgrund genauerer Untersuchungen zu rechnen. Das Projekt weist komplexe Schnittstellen auf und hat den Anforderungen vieler Beteiligter zu entsprechen. Allfällige Auswirkungen des ewz-Unterwerks Zeughausareal sind in der weiteren Projektierung noch zu klären. Die Umsetzung der Regenwasserversickerung ist zu prüfen.



10/12

Gestützt auf die vorliegenden Machbarkeitsstudien und die Ergebnisse der noch auszuführenden detaillierten Untersuchungen soll ein Vor- und Bauprojekt ausgearbeitet werden, das eine phasengerechte Schätzung der Gesamtkosten erlaubt. Auf Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudien und unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Ungenauigkeit und Entwicklung von 20 Prozent ist von Erstellungskosten in der Grössenordnung von rund 162 Millionen Franken auszugehen (ohne Kreditreserven, Preisstand 1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Einschliesslich Kreditreserven ist für die Instandsetzung, den Grundausbau und die städtischen Mieterausbauten der Zeughäuser mit einem Teilkredit von rund 195 Millionen Franken zu rechnen.

Die Kosten für die Instandsetzung und Umnutzung Zeughäuser werden zwischen LSZ und IMMO anteilmässig, zunächst ausgehend von den Kostenschätzungen gemäss Studien, per Kostenteiler ca. 75 Prozent LSZ und ca. 25 Prozent IMMO aufgeteilt. Die genaue Schnittstelle zwischen Instandsetzung / Grundausbau und den Mieterausbauten ist im weiteren Projektverlauf noch abschliessend zu definieren.

6.2. Zeughaushof

Beim Zeughaushof handelt es sich um ein Objekt des Gartendenkmalschutzes, das nicht nur saniert, sondern an die heutigen Ansprüche (Erholung, Stadtklima, Regenwassermanagement, Veranstaltungen, usw.) angepasst werden soll. Aufgrund des gegenwärtigen Kenntnisstands und der Grobschätzung aus dem Wettbewerbsverfahren wird von Erstellungskosten von 6,4 Millionen Franken ausgegangen. Einschliesslich Kreditreserven beträgt der erforderliche Teilkredit voraussichtlich 7,2 Millionen Franken.

7. Zusatzkredit Projektierung

Für die nötigen vertieften Untersuchungen, die Ausarbeitung eines Vor- und Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist ein Zusatzkredit von 13,6 Millionen Franken erforderlich (mit Reserve). Der vom Gemeinderat bewilligte Projektierungskredit (GR Nr. 2016/265) ist von 6,4 Millionen Franken auf insgesamt 20 Millionen Franken zu erhöhen.

Gegenstand der Projektierung sind insbesondere die Klärung der offenen Aspekte sowie der projekt- und ortsspezifischen Besonderheiten.

	Bewilligt mit GR Nr. 2016/265	Zusatzkredit	Total
Instandsetzung und Umnutzung Zeughäuser			
Planerhonorare (Leistungen Architektur, BauingenieurInnen, HLKS-IngenieurInnen, ElektroingenieurInnen, Bauphysik / Akustik, Brandschutz, Spezialistinnen und Spezialisten)	3 380 000	6 990 000	10 370 000
Strategische Planung / Machbarkeitsstudie	120 000	0	120 000
Kosten für Partizipation, Information, Betriebs- und Gestaltungskonzept, Diverse	260 000	0	260 000
Auswahlverfahren (Planerwahlen und Wettbewerb)	700 000	0	700 000
Nutzungskonzept Res Keller (2019)	0	600 000	600 000



11/12

Objektidentifikation Zeughäuser (2024)			
Bestandesaufnahmen (Gebäudetechnik, Fassade, Dach, Ausbau, Tragwerk, Schadstoffe, weitere)	0	500 000	500 000
Denkmalpflege: Untersuchungen, Farb- / Putzuntersuchungen, Bemusterungen (ausssen und innen)	0	1 000 000	1 000 000
Projektmanagement und Auftragsklärung AHB*	520 000	880 000	1 400 000
Nebenkosten (Gebühren, Behörden, Baukreditzinsen)	460 000	1 240 000	1 700 000
Reserve (ca. 15 %)/ Rundung	750 000	2 150 000	2 900 000
Instandsetzung Zeughaushof (Übertrag von LSZ an GSZ)			
Anteil Planerhonorare und Projektmanagement GSZ*	210 000	190 000	400 000
Nebenkosten		30 000	30 000
Reserve (ca. 5 %) / Rundung		20 000	20 000
Total Projektierungskredit	6 400 000	13 600 000	20 000 000

*Beim Projektmanagement und Auftragsklärung AHB sowie beim Projektmanagement GSZ handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit b Finanzhaushaltsverordnung (AS 611.101).

Vom vorliegenden Projektierungskredit entfallen 19,55 Millionen Franken auf die Instandsetzung und Umnutzung der Zeughäuser (Teilkredit LSZ / IMMO) und Fr. 450 000.– auf die Instandsetzung Zeughaushof (Teilkredit GSZ).

8. Termine

Folgende Termine werden angestrebt und sind im weiteren Projektverlauf zu präzisieren:

Ausführungskredit, Volksabstimmung	2028
Baubeginn	2029
Bezug Gebäude (letzte Etappe)	2033
Fertigstellung Zeughaushof	2034

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Vorhaben für das Ambulatorium und die K&A sind im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt. Die 2026 erforderlichen Ausgaben sind im Budget 2026 auf einer Sammelposition berücksichtigt. Bei veranschlagten Aufwendungen von mehr als zwei Millionen Franken ist das Bauvorhaben gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. a Finanzhaushaltsreglement (AS 611.111) budgettechnisch als Einzelposition zu führen. Die entsprechende Abweichung des Budgetkredits von Fr. 166 000.– (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten) auf dem Sammelkonto (4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, bzw. den Einzelkonten (4040) 500977, Zeughaus 1 Kasernenareal: Einbau Ambulatorium (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten) und (4040) 500978, Zeughaus 2 Kasernenareal: Einbau Kontakt- und Anlaufstelle (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten) wird mit der Jahresrechnung 2026 begründet:



12/12

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Abweichung Fr.	Budget neu Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	9 596 400	-166 000	9 430 400
(4040) 500977, Zeughaus 1 Kasernenareal: Einbau Ambulatorium	5040 00 000, Hochbauten	0	47 000	47 000
(4040) 500978, Zeughaus 2 Kasernenareal: Einbau Kontakt- und Anlaufstelle	5040 00 000, Hochbauten	0	119 000	119 000

Im Übrigen sind die Ausgaben im Budget 2026 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt.

Für die Bewilligung des Zusatzkredits ist gemäss § 109 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Für die Genehmigung der «Umsetzung Nutzungskonzept Zeughäuser» und damit eines departementsübergreifenden verwaltungsinternen Konzepts ist der Stadtrat gestützt auf Art. 79 Abs. 1 und 3 GO zuständig.

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 Hochbaudepartement sowie das Tiefbau- und Entsorgungsdepartement im Einvernehmen mit den zuständigen Eigentümervereinerinnen für die Umsetzung zuständig. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Projektierung der Instandsetzung des Zeughausareals samt Mieterausbauten wird zum Projektierungskredit von 6,4 Millionen Franken gemäss GR Nr. 2016/265 ein Zusatzkredit von 13,6 Millionen Franken bewilligt. Der Projektierungskredit beträgt somit insgesamt 20 Millionen Franken.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter