

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

KR-Nr. 259/2019

Sitzung vom 25. September 2019

### **883. Dringliches Postulat (Kasernenareal: Auch ein digitaler Leuchtturm für den Kanton Zürich)**

Kantonsrätin Sonja Rueff-Frenkel, sowie die Kantonsräte Peter Schick und Marc Bourgeois, Zürich, haben am 26. August 2019 folgendes dringliche Postulat eingereicht:

Der Regierungsrat wird gebeten zu prüfen, wie auf dem Kasernenareal nebst anderen Einrichtungen auch Räume für gewerbliche Klein- und Kleinstunternehmen sowie ein Digital-Hub untergebracht werden kann, der infrastrukturarme aber vernetzungsintensive und interdisziplinäre Bereiche wie etwa Start-ups generell, Game-Industrie sowie allenfalls Blockchain umfasst. Es soll flexibel strukturierbarer Raum geschaffen werden für die digitale Kreativindustrie, für die andere Gefässe wie bspw. der Innovationspark keine geeignete Option darstellen. Die Polizeikaserne wird frei, deren zukünftige Nutzung soll ebenfalls in der neuen Vorlage enthalten sein.

Der in Vorlage 5421 vorgesehene Beitrag von höchstens 30 Mio. Franken (abzüglich 50% der Beiträge von Denkmalpflege) für bauliche Massnahmen zur Beseitigung des Unterhaltsrückstands ist weiterhin durch den Kanton zu tragen. Auch die in Vorlage 5421 vorgesehene Wertberichtigung erfolgt selbstredend auf dem kantonalen Verwaltungsvermögen. Darüber hinaus sind direkte oder indirekte Subventionen (bspw. vergünstigte Baurechtszinsen als Folge des von Stadt und Kanton Zürich gemeinsam ausgehandelten Verzichts auf eine Gewinnorientierung) nur dort zulässig, wo der Kanton einzeln über die subventionierten Nutzungen entscheidet und diese eine mindestens überregionale Ausstrahlung haben – also bspw. für den Digital-Hub. Allfällige Teilnutzungen, welche überwiegend den umliegenden Quartieren oder der Stadt Zürich dienen, können insbesondere in den Erdgeschossen vorgesehen werden, wobei ein allfälliger Einnahmenverzicht von der Stadt Zürich getragen werden muss (18 Mio. Franken bei Planungsstand gemäss Vorlage 5421, bei einer Umsetzung eines Digital-Hubs deutlich weniger).

Es soll auch geprüft werden, ob die Dauer des Baurechtsvertrags verlängert werden soll, wovon dann die Höhe der kantonalen Kosten abhängig gemacht werden müssen.

Mit der Vergrösserung des Raumangebotes durch die freigewordene Polizeikaserne, soll auch eine kommerzielle Teilnutzung geprüft werden.

Im Übrigen soll auf die Vorarbeiten des Masterplans «Zukunft Kasernenareal Zürich» abgestützt werden. Dies gilt insbesondere für die Freiräume, im Wesentlichen aber auch für die Erdgeschossnutzungen, die zum Quartier hin möglichst offen sein sollen.

*Begründung:*

Das Kasernenareal und mit ihm das Zeughausareal gehört der Bevölkerung des ganzen Kantons Zürich, bildet eine der letzten grösseren Landreserven des Kantons in der Stadt Zürich und besticht durch eine zentrale Lage. Diese Rahmenbedingungen rufen nach einer Nutzung mit mindestens kantonaler Strahlkraft.

Gleichzeitig stehen der ganzen Kantonsbevölkerung aufgrund des vernachlässigten Unterhalts hohe Sanierungskosten ins Haus. Obwohl das Zeughausareal im Besitz des Kantons ist und der Kanton wohl den grössten Teil der anstehenden Kosten wird tragen müssen, haben sich beim vom Kantonsrat abgelehnten Masterplan Kasernenareal für das gesamte Zeughausareal aber v. a. lokale Interessen mit einer geringen überregionalen Ausstrahlung durchgesetzt.

Angesichts der Investitionen, die die Stadt Zürich tätigen muss, rechtfertigt sich eine Verlängerung der Dauer des Baurechts an die Stadt Zürich.

In der Ratsdebatte zur Vorlage 5421 wurden grösste Bedenken angemeldet, ob die Nutzungen des Areals tatsächlich den Bedürfnissen weiterer Kreise unserer Bevölkerung entsprechen wird. Sollte dies – wie dies in der Ratsdebatte von gewissen Votanten mehrmals beteuert wurde – tatsächlich der Fall sein, so sollten entsprechende Präzisierungen und Konkretisierungen im Sinne dieses Postulats problemlos möglich sein, ohne den sehr allgemein formulierten Masterplan zu gefährden. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Rahmenbedingungen auf Betreiben der FDP hin bereits dahingehend verbessert wurden, dass auch die Polizeikaserne künftig für neue Nutzungen bereitstehen wird.

In der Stadt Zürich suchen in den nächsten Jahren mehrere Institutionen aus dem Start-up- und Digitalbereich nach neuen, dauerhaften Räumlichkeiten. Mit dem Zeughaus- und Kasernenareal könnte ein Gefäss bereitgestellt werden, in dem diese Institutionen räumlich zusammengebracht werden könnten.

Das Kasernenareal, das sich im Zentrum örtlicher Niederlassungen verschiedener grosser IT-Unternehmen befindet, bietet dem Kanton die einmalige Chance, im Sinne eines schlanken Inkubators verschiedene Bereiche der Start-up- und Digitalszene räumlich konzentriert anzusiedeln. Im Gegensatz zum Innovationspark, der fachlich breiter aufgestellt ist und sich eher an grössere Unternehmen richtet, soll sich das Ka-

sernenareal auf Schlüsselbereiche und gewerbliche Klein- sowie Kleinstunternehmen konzentrieren. In diesen Unternehmen kann sich auch die Quartierbevölkerung einbringen sowie von diesen profitieren.

*Begründung der Dringlichkeit:*

Die Sanierung der Zeughäuser duldet keinen Aufschub. Vor einer solchen Sanierung sind die Baurechtsverhältnisse zwingend zu klären.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Zum dringlichen Postulat Sonja Rueff-Frenkel, Peter Schick und Marc Bourgeois, Zürich, wird wie folgt Stellung genommen:

Der Masterplan zum Kasernenareal Zürich ist das Ergebnis der gemeinsam von Kanton und Stadt Zürich durchgeführten Gebietsplanung. Der Regierungsrat beantragte dem Kantonsrat, die wesentlichen Elemente des Masterplans im Rahmen der Teilrevision 2016 in den kantonalen Richtplan aufzunehmen (Vorlage 5401 «Teilrevision 2016 des kantonalen Richtplans»). Am 26. März 2019 hat die Kommission für Planung und Bau des Kantonsrates ihre Beratungen zu dieser Vorlage abgeschlossen. Sie beantragt dem Kantonsrat, die Gebietsplanung zum Kasernenareal gemäss Antrag des Regierungsrates unverändert festzusetzen (Vorlage 5401a). Der Beschluss des Kantonsrates ist noch ausstehend, weshalb die nachfolgenden Ausführungen unter diesem Vorbehalt und in wesentlicher Abhängigkeit dazu stehen.

***Zur Nutzung des Areals im Allgemeinen:***

Die wesentlichen Elemente des Masterplans sind Bestandteil der Teilrevision 2016 des kantonalen Richtplans (Vorlage 5401a, Kapitel 6.2.9 Kasernenareal, Zürich). Die darin festgelegten Grundsätze gelten für das gesamte Kasernenareal. Neben den Zeughäusern und der Militärkaserne ist die Polizeikaserne namentlich aufgeführt. Als Grundlage für die zukünftige Nutzung dient der Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich». Darin ist eine Leitidee formuliert. Das Kasernenareal ist ein städtischer und regionaler Magnet mit Quartierbezug – ein lebendiger, möglichst allen zugänglicher Erholungs-, Begegnungs- und Arbeitsort. Die vielfältigen privaten und öffentlichen Nutzungen und Angebote auf dem Areal zeichnen sich dadurch aus, dass sie in erster Linie gemeinwohlorientiert sind und sich auch wandeln können. Die Nutzungen und der Betrieb auf dem ganzen Kasernenareal orientieren sich an der Leitidee. Eine Nutzung im Sinne des vorliegenden Postulats ist daher nicht ausgeschlossen.

***Der Zusammenhang zwischen der zukünftigen Nutzung der Polizeikaserne und der Vorlage 5421:***

Am 13. Dezember 2017 beantragte der Regierungsrat dem Kantonsrat die Bewilligung eines Objektkredits für Teile der baulichen Massnahmen zur Bereitstellung der Zeughäuser und die Bewilligung der infolge Einräumung eines Baurechts an die Stadt Zürich entstehenden neuen Ausgabe (Vorlage 5421). Die Polizeikaserne ist bzw. war nicht Teil dieser Vorlage. Die Vorlage betrifft das Zeughausareal. Eine thematische Ausweitung auf die Polizeikaserne würde den Prozess verlängern und eine schnelle Umsetzung des Masterplans auf dem Zeughausareal gefährden.

Die Nutzung der Polizeikaserne ist noch nicht festgelegt. Nach dem Auszug der Kantonspolizei, voraussichtlich Mitte 2022, sind unabhängig von der nachfolgenden Nutzung Instandsetzungsarbeiten notwendig. Eine Nutzung durch gewerbliche Klein- und Kleinunternehmen ist durchaus erwünscht. Dementsprechend ist eine Nutzung oder Teilnutzung durch die digitale Kreativindustrie möglich. Wie ausgeführt, ist die Polizeikaserne ein Gebäude auf dem Kasernenareal und orientiert sich damit an den Grundsätzen des Masterplans. Im konkreten Fall müsste geprüft werden, ob die kommerzielle Nutzung dem Grundsatz der Gemeinwohlorientierung entspricht.

***Zu einem neuen Antrag im Sinne der Vorlage 5421:***

In der Stellungnahme zum dringlichen Postulat KR-Nr. 235/2019 betreffend Umsetzung des Masterplans Kasernenareal hat der Regierungsrat das weitere Vorgehen im Falle eines neuen Antrags im Sinne der Vorlage 5421 aufgezeigt. Sobald die Richtplanteilrevision 2016 beschlossen ist, kann der Regierungsrat dem Kantonsrat erneut einen Objektkredit im Sinne der Vorlage 5421 beantragen. Dies stellt die schnellste und am besten vorbereitete Umsetzungsvariante dar. Die Stadt Zürich hat dazu die wesentlichen Beschlüsse bereits gefasst (Beschluss des Stadtrates von Zürich vom 13. Juli 2016 und Beschluss des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 25. Oktober 2017, vgl. dazu die Ausführungen in der Vorlage 5421, S. 5). Anpassungen in der Vorlage, die den Einnahmeverzicht betreffen, hätten Änderungen im Baurechtsvertrag zur Folge. Dies würde Neuverhandlungen bedingen. Die politischen Prozesse müssten bei der Stadt und beim Kanton durch alle Instanzen neu gestartet werden. Eine zeitnahe Umsetzung des Masterplans auf dem Zeughausareal wäre gefährdet und die Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaften würde weiter sinken, was eine Erhöhung der Instandhaltungskosten zur Folge hätte.

***Zur Dauer des Baurechtsvertrages:***

Der öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag sieht ein Baurecht für 50 Jahre vor. Zudem kann die Bauberechtigte fünf bis zehn Jahre vor Ablauf des Baurechts im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 15 Jahre verlangen, sofern der Grundeigentümer keine eigenen Bedürfnisse oder öffentlichen Interesse geltend macht (Baurechtsvertrag vom 16. März 2016, Ziff. 5.12). Insgesamt kann das Baurecht damit bis zu 80 Jahre dauern. Diese Zeitspanne ist ausreichend, um getätigte Investitionen amortisieren zu können. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber eine Höchstdauer von 100 Jahre bestimmt (Art. 779l Abs. 1 ZGB).

Der Regierungsrat ist bereit, das dringliche Postulat KR-Nr. 259/2019 im Sinne der Erwägungen entgegenzunehmen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:  
**Kathrin Arioli**