

7. Objektkredit für Teile der baulichen Massnahmen zur Bereitstellung der Zeughäuser und über die Bewilligung der infolge Einräumung eines Baurechts an die Stadt Zürich entstehenden neuen Ausgabe

Antrag des Regierungsrates vom 15. Januar 2020 und gleichlautender Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 23. Juni 2020

Vorlage 5592

Ratspräsident Roman Schmid: Ziffern römisch I und III unterstehen der Ausgabenbremse.

Andrew Katumba (SP, Zürich), Präsident der Kommission für Planung und Bau (KPB): Heute können wir voraussichtlich ein etwas unrühmliches Kapitel des Zürcher Kantonsrates abschliessen. Letztes Jahr stimmten wir in diesem Rat der Vorlage 5421 mit 89 zu 82 zu, das Geschäft scheiterte jedoch wegen lediglich zwei Stimmen am Quorum der Ausgabenbremse. Daher reden wir heute erneut über die Zukunft der Zeughäuser in der Stadt Zürich und ich hoffe, dass wir das auch schnell machen können. Seit der letzten Debatte sind 18 Monate ins Land gegangen. Der Kantonsrat hat inzwischen die Eckwerte des Masterplans Kaser-nenareal in der Teilrevision des kantonalen Richtplans 2016 verankert, welcher die Voraussetzung für die Inkraftsetzung der vorliegenden Vorlage ist. Somit haben Sie, verehrte Kantonsrätinnen und Kantonsräte, bereits die im Vertrag mit der Stadt Zürich vorgegebenen Nutzungen verbindlich beschlossen.

Mit Beschluss vom 23. September 2019 überwies der Kantonsrat ein dringliches Postulat (*KR-Nr. 235/2019*) von SP, GLP und Grünen, wonach das Geschäft nochmals unverändert der KPB zuzuweisen sei. Daher verzichte ich auf eine ausführliche Vorstellung dieser Vorlage, da diese deckungsgleich mit dem Geschäft 5421 ist. Dieses stammte noch aus dem Jahr 2017. Es handelt sich hierbei quasi um eine «Copy-Paste»-Vorlage der Regierung; dies deshalb, da eine Änderung der Kreditvorlage eine Nachverhandlung mit der Stadt Zürich nach sich ziehen würde. Ein neuer Baurechtsvertrag müsste zwingend dem Zürcher Stadtparlament vorgelegt werden, was eine erneute jahrelange Verzögerung nach sich ziehen würde.

Die Beratungen zur Vorlage hielten sich in der KBP daher auch in engen Grenzen, der Inhalt war den meisten Kommissionsmitgliedern bereits bekannt. Es ist allgemein bekannt, dass die Zeughäuser einen erheblichen Unterhaltsrückstand aufweisen. Für die Herrichtung der Gebäude zur Aufnahme der künftigen Nutzungen geht man bei einem mittleren Ausbaustandard von Kosten von mindestens – ich sage mindestens – 55 Millionen Franken aus. Der Kanton verpflichtet sich im Gegenzug für die aufgeschobenen Unterhaltsarbeiten eine Kostenbeteiligung von höchstens 30 Millionen Franken zu leisten. Der Betrag wird ausschliesslich für die baulichen Massnahmen zur Instandsetzung ausgerichtet. Die Stadt Zürich hat ihrerseits dem Kanton im Bauprojekt darzulegen, welche Kosten aus ihrer Sicht auf die Instandsetzung und welche Kosten auf die Investitionen entfallen.

Aufgrund der Vorgaben aus dem Masterplan verzichtet der Kanton auf eine Marktmiete und damit auf die Erzielung eines marktkonformen Baurechtszinses. Diese Rahmenbedingungen führen dazu, dass zwischen dem mit der Stadt Zürich ausgehandelten und dem von einem möglichen Dritten ohne diese Vorgaben zu entrichtenden Baurechtszins eine Differenz entsteht. Die Berechnung wurde über die Dauer des Baurechts hochgerechnet und auf den heutigen Zeitpunkt abgezinst. Der Betrag über 18 Millionen Franken gilt somit als Einnahmenverzicht und wird als Ausgabe im Sinne von Paragraf 34 gemäss CRG (*Gesetz über Controlling und Rechnungslegung*) qualifiziert, obwohl der Kanton kein Geld in die Hand nehmen muss.

Der Baurechtsvertrag mit der Stadt wurde bereits am 16. März 2016 öffentlich beurkundet und ist unter Vorbehalt der heutigen Genehmigung nach wie vor rechtskräftig. Erneut wurde in der Kommission die Zusammensetzung der Mieter thematisiert. Es gab Bedenken, dass die Stadt Zürich ausschliesslich ihr genehmen Kultureinrichtungen und Sozialunternehmen den Vorzug gibt. Der Kanton sitzt aber in der Steuerungsgruppe Masterplan Kasernenareal und kann über diesen Einfluss auf den Mietermix nehmen. Klar ist aber, dass der kantonale Handlungsspielraum über das Baurecht entsprechend eingeschränkt ist.

Eine allfällige Besetzung der Zeughäuser gab ebenfalls Anlass zur Diskussion. Die Verwaltung hielt erneut fest, dass, sofern zwischen dem Auszug der bestehenden Mieter und einer rechtskräftigen Baubewilligung kein grosser Zeitraum liegt, eine Besetzung eher unwahrscheinlich ist. Über die Räumungspraxis im Falle einer Besetzung haben wir hier im Rat ja vor einigen Wochen diskutiert.

Was lange währt, wird endlich gut: Die Mehrheit der Kommission empfiehlt dem Rat, auf das Geschäft einzutreten, der Vorlage zuzustimmen und das dringliche Postulat 235/2019 als erledigt abzuschreiben. Eine Minderheit hält mit vier Stimmen nach wie vor an ihrer damaligen Ablehnung mit der Begründung fest, dass die Stadt Zürich für die Instandsetzungen der Zeughäuser vollumfänglich selber aufzukommen habe. Im Sinne der Kommissionsmehrheit bitte ich um Zustimmung zur Vorlage. Besten Dank.

Peter Schick (SVP, Zürich): Der Kommissionspräsident hat eigentlich schon alles zu dieser alten-neuen Vorlage gesagt. Was ist alles passiert seit dem Frühling 2019, sodass es zu einer erneuten Debatte zu diesem Geschäft kommt? Die Mehrheitsverhältnisse in diesem Rat haben geändert, weiter wurde ein dringliches Postulat überwiesen mit der Aufforderung an den Regierungsrat, die gleiche Vorlage nochmals zu bringen, und vor den Sommerferien wurden im Gemeinderat der Stadt Zürich von der linken Seite zwei fast identische Vorstösse überwiesen, die den Stadtrat auffordern, das Kasernenareal oder Teile davon vom Kanton zu erwerben. Das Zeughausareal selber steht immer noch am gleichen Ort, nur etwas hat sich nicht geändert, und das ist, wie man so sagt, der Fels in der Brandung, die ablehnende Haltung der SVP zu diesem Geschäft. Wir ändern nicht nach 18 Monaten die Meinung, wie das einige hier im Saal machen werden. Die Forderung der Rückweisung, eine neue kostenneutrale Vorlage für den Kanton zu bringen, wurde nicht erfüllt. Für eine Kopie ändern wir die Meinung nicht. Es wird hier,

so scheint es mir, der Weg des geringsten Widerstands gegangen. Varianten, wie ein Verkauf an private Investoren – von denen würde es sicher einige geben –, wurden wiederum nicht geprüft. Einer Forderung, Variante des Postulates 136/2019, den Verkauf der Zeughäuser an die Stadt zu prüfen, wurde, wie es scheint, auch nicht nachgekommen. Jetzt wäre der richtige Zeitpunkt dazu, diese Variante zu prüfen und ihr nachzugehen. Dies hätte den absoluten Vorteil, dass die Stadt die Mehrheit des Rates im Rücken hat, in Kaufverhandlungen mit dem Kanton zu treten. Manchmal wäre Warten wirklich ein gutes Rezept und nicht mit dem Kopf durch die Wand zu gehen.

Der Regierungsrat hat schon jahrzehntelang fast nichts gemacht mit diesem, wie er immer wieder betont, für ihn strategischen Grundstück im Herzen von Zürich. Da wäre es auf ein paar Jahre mehr auch nicht draufangekommen. Verkaufsverhandlungen können lange dauern. Sie, Herr Baudirektor (*Regierungsrat Martin Neukom*), hätten hier die Möglichkeit gehabt, eine zukunftsorientierte Lösung zu bringen. Das hätte sicher ein paar Jahre in Anspruch genommen, aber darauf wäre es auch nicht mehr angekommen. Der Kanton soll und muss mit einem solchen strategischen Areal anders umgehen. Wenn 2022 das neue PJZ (*Polizei- und Justizzentrum*) bezogen wird und es dann fast leer dasteht, ist es zu schade, es einfach brachliegen zu lassen. Hausbesetzungen lassen grüssen. Da sind neue Ideen gefragt. Private innovative Investoren lassen grüssen. Das heisst, entweder verkaufen und Geld in die Staatskasse hereinholen oder selber in die Zukunft investieren, und zwar richtig. Brach daliegen lassen ist keine Lösung. Mit dieser Vorlage ist jetzt ein Zwischending herausgekommen, das wahrscheinlich, wenn jeder ehrlich zu sich wäre, eigentlich niemand so richtig will: Viel Geld geben, 13 Millionen an die Stadt, ein geschätzter Einnahmeverzicht von 18 Millionen und den Landwert abschreiben um 36 Millionen Franken. Die einzige Seite, die da gewinnt, ist die Stadt. Sie bekommt nun Räume, die sie nach ihrem Gutdünken vermieten kann, Masterplan hin oder her. In wenigen Jahren wird niemand mehr nach diesem fragen. Der Kanton wird dann in die Röhre schauen.

Kurz zusammengefasst: Auf der einen Seite besitzt der Kanton ein sogenanntes Filetstück im Herzen der Stadt und macht seit Jahrzehnten fast nichts daraus. Auf der anderen Seite gibt es jetzt einen möglichen, sehr potenten Kaufinteressenten, die Stadt, wie schon gesagt, mit der Mehrheit des Parlaments im Rücken, was will man mehr? Aber dieser wohl einmaligen Chance wird heute eine Abfuhr erteilt mit einer mutlosen kopierten Vorlage; dies nur, weil sich die Mehrheiten verschoben haben und man diese Niederlage nicht akzeptieren will.

Die SVP lehnt ab. Tun Sie es auch und geben Sie dem Regierungsrat die notwendige Zeit, eine zukunftsorientierte Vorlage zu bringen: Verkauf oder selber etwas daraus machen.

Jonas Erni (SP, Wädenswil): Mit der Ablehnung dieser Vorlage vor rund eineinhalb Jahren desavouierte die damalige Mehrheit im Kantonsrat eine langjährige, fein austarierte Verhandlungsarbeit zwischen der Stadt und dem Kanton Zürich. Wir waren sichtlich erstaunt, irritiert, ja geradezu erschüttert über die destruktive

Politik der damals vorherrschenden Mehrheit. Denn mit der Ablehnung der Vorlage trieb das damalige bürgerliche Bündnis einen Keil in die etablierte Zusammenarbeit von Stadt und Kanton Zürich.

Eines ist klar: Eine vollständig am Markt ausgerichtete Vermietung der Zeughäuser war, ist und bleibt nicht mehr möglich, da sich sämtliche Gebäude in einer Kernzone befinden und unter Denkmalschutz stehen. Sie können es rechnen, drehen und wenden wie Sie wollen, diese hochgradig denkmalgeschützten Liegenschaften inmitten der Kernzone eignen sich nicht für repräsentative Büro- oder Ladenflächen im Hochpreissegment. Dies ist ein Fakt, der übrigens auch von einem anerkannten Immobilienberatungsunternehmen bestätigt wird.

Das gesamte Areal hat zudem für den Kanton und die Stadt Zürich in mehrfacher Hinsicht eine grosse Bedeutung. Als identitätsstiftendes Ensemble mit einem Freiraum von beachtlicher Grösse erfüllt es wichtige Funktionen eines vielfältigen und für alle Bevölkerungsgruppen attraktiven Stadtteils. Das gemeinwohlorientierte Nutzungskonzept schafft bewusst Gegensätze zu den im Umfeld ertragsstarken Nutzungen und leistet damit einen sozialen Ausgleich für die Bevölkerung im Quartier, das durch den Aufwertungsdruck stark betroffen ist.

Das gesamte Areal, insbesondere die Zeughäuser, sollen ein lebendiger Arbeits-, Begegnungs- und Erholungsort für die gesamte Bevölkerung bleiben. Der Zeughaushof und die Kasernenwiese sollen als vielfältig und ganzjährig nutzbare Frei- und Erholungsräume dienen. Zudem plant die Stadt, den Mix aus sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen weiter zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die meisten Gebäude im Zeughausareal befinden sich jedoch leider nach wie vor in einem erbärmlichen Zustand. Der Unterhalt wurde über Jahrzehnte sträflich vernachlässigt. Unabhängig davon, wie und von wem die Gebäude künftig genutzt werden, müssen die denkmalgeschützten Liegenschaften in den nächsten Jahren dringend saniert werden. Und das wird teuer, sehr teuer. Bei einem mittleren Ausbaustandard betragen die Sanierungskosten der Zeughäuser rund 60 bis 80 Millionen Franken. Der vorliegende Kostenteiler für die vernachlässigte Instandsetzung ist aus unserer Sicht wohl austariert und ist keineswegs ein Geschenk an die Stadt. Diese muss ihrerseits ebenfalls mindestens einen zweistelligen Millionenbetrag in die Hand nehmen, möchte man die Häuser den geplanten Nutzungen zuführen.

Nun scheint dieses quartierverträgliche Nutzungskonzept im Herzen der Stadt Zürich auch weiterhin nicht allen bürgerlichen Parteien zu munden. Lehnen wir hier und heute diese Vorlage ein weiteres Mal ab, wird es den Kanton im Vergleich mit der heutigen Vorlage ein Mehrfaches kosten, Schätzungen gehen von bis zu dreistelligen Millionenbeträgen aus. Denn wie bereits erwähnt, stehen die Liegenschaften unter eidgenössischem und kantonalem Schutz und müssen dringendst saniert werden. Ich bezweifle, dass Sie, die bürgerlichen Parteien und allen voran die SVP, willens sind, die Gesamtkosten für dieses Vorhaben zu übernehmen, zumal auch auf dem Kasernenareal keine lukrativen Renditen zu erwarten sind.

Die SP steht aus den erwähnten Gründen auch weiterhin voll und ganz hinter dieser Vorlage und ist froh, dass mit den heutigen Mehrheiten ein politischer Schlussstrich unter diese leidige und unnötige Verzögerungsgeschichte gezogen werden kann.

Sonja Rueff-Frenkel (FDP, Zürich): Bevor ich zu dieser Vorlage spreche, möchte ich nochmals in Erinnerung rufen, weshalb die FDP zur alten Vorlage «Objektkredit Zeughäuser» Nein gesagt hat, denn scheinbar wurde das jetzt ein bisschen verdreht. Wir lehnten die Finanzierung insbesondere ab, weil der Kanton nichts zur zukünftigen Nutzung der Zeughäuser mitzubestimmen gehabt hätte. Wir aber forderten von der zukünftigen Nutzung ein attraktives Gesamtprojekt, so sollten auch Start-ups und Private Platz erhalten. Wir wollten explizit nicht, dass der Kanton hohe Kosten tragen muss, ohne beim Nutzungskonzept mitreden zu können. Diese Haltung wurde mir und meinen Stadtzürcher «Gschpänli» im Kantonsrat immer wieder vorgehalten und wird es immer noch, wenn dieses Thema insbesondere im Gemeinderat Zürich wieder aufkommt, so wie kürzlich vor den Sommerferien wieder geschehen. Für mich ist das nicht verständlich. Ich bin zwar eine stolze Stadtzürcherin, aber ich bin gewählte Kantonsparlamentarierin, und daher konnten ich und die kantonale FDP nicht Ja sagen zur alten Vorlage, bei welcher der Kanton zahlt, aber zur Nutzung nichts zu sagen hat, und unsere Forderung nach Konkretisierung bei der alten Vorlage stiess auf taube Ohren. Jetzt sind anderthalb Jahre vergangen, was ist seither passiert? Nein, Peter Schick, liebe SVP, wir haben die Meinung nicht geändert. Wir haben vor anderthalb Jahren nicht einfach Nein gesagt, sondern wir haben konkrete Forderungen gestellt, und diese konkreten Forderungen wurden jetzt teilweise umgesetzt. Die FDP hat somit auch keinen Gesinnungswandel vollzogen, lieber Tages-Anzeiger, sondern wir machen eine Gesamtbetrachtung.

Also: Was hat sich seither verändert? Einige Tatsachen wurden bereits aufgezählt. Aber was wir in der Gesamtbetrachtung sehen, ist, dass nun bekannt ist, was in der Militärkaserne passieren wird. Bei der Militärkaserne wurde vorgestellt, was nun dort drin passieren wird, nämlich das BiZE (*Bildungszentrum für Erwachsene*) – wir haben es gehört – wird einziehen. Nebst der Schule gibt es publikumsorientierte Dienstleistungen, Kleingewerbe, Gastronomie. Alles ist aufgegleist, und wir freuen uns, denn es wird sicher sehr gut kommen.

Nun zur Polizeikaserne, die dank der PI von Thomas Vogel (*KR-Nr. 335/2014*) frei wird, wenn das PJZ bezugsbereit ist: Es laufen zwar noch Verhandlungen zwischen dem Kanton und der Stadt, aber auch hier sind die Eckwerte bekannt und wurden am 31. Januar 2020 an einer Medienkonferenz öffentlich präsentiert. Es wurde öffentlich gesagt, was mit der Polizeikaserne beabsichtigt ist. Ich zitiere: «Ein bunter Nutzungsmix für die ganze Bevölkerung: Kultur, Soziokultur, Gastronomie, Handwerk, Produktion, Verkauf, Galerie, Sozialmedizin, öffentliche Dienstleistungen, Hub für Start-ups.» Die Regierung und der Stadtrat haben sich an der Medienkonferenz vom 31. Januar 2020 klar und öffentlich zu einem Hub für Start-ups bekannt. Es ist ein klares Statement der Stadt: Start-ups sollen in der

Polizeikaserne auch Platz haben. Deshalb freut es uns, dass im Rahmen des Gesamtkonzepts Kasernenareal unsere Forderung scheinbar dennoch erhört worden ist. Was ist nun mit den Zeughäusern? Wir haben es gehört: Wir haben eine Copy-Paste-Vorlage. Unser Postulat für einen digitalen Leuchtturm wurde in diesem Rat abgelehnt, insbesondere auch von den angeblich innovationsfreudigen GLP und CVP, obwohl der Regierungsrat bereit gewesen wäre, dieses Postulat entgegenzunehmen. Das heisst, der Regierungsrat hatte offene Ohren für unser Anliegen.

Die FDP hat in der vorberatenden Kommission dennoch zur heutigen Vorlage Ja gesagt und wird das auch heute tun. Mit dem heute bekannten Gesamtkonzept, mit den Präzisierungen zum Nutzungskonzept und insbesondere mit den klaren Zusagen der Stadt zu Start-ups in der Polizeikaserne liegt für die FDP ein Paket für das gesamte Kasernenareal vor, das man insgesamt unterstützen kann. Die Extrarunde war somit keineswegs umsonst und es war nicht unbedingt ein betrübliches Kapitel, sondern eine sehr konstruktive Zeit. Es ist auch kein Schaden entstanden. Der Unterhalt an den Zeughäusern wurde in den letzten 40 Jahren vernachlässigt, nicht im letzten Jahr. Und es ist auch kein finanzieller Schaden entstanden, da Mietverträge laufen. Mindestens zwei Drittel der Fläche in den Zeughäusern ist vermietet und die Mietverträge laufen bis Ende 2021. Es gibt 33 Mietinteressenten, die noch so gerne in den Zeughäusern eine Fläche mieten würden, es ist somit kein Schaden entstanden. Aber die Gesamtplanung Kasernenareal ist einen grossen Schritt weiter. Der Gesamtmix, welcher eben auch die Zeughäuser umfasst, stimmt für uns. Es ist eine unverrückbare Tatsache, dass die Stadt die Zeughäuser will und der Kanton sie unbedingt abgeben will. Immerhin, wir sprechen nicht von einem Verkauf, sondern von einem Baurecht. Widerstand – tut mir leid – ist somit zwecklos. Hier kommt allenfalls ein kleines Spürchen Resignation dazu. Die FDP hat sich mit ihrer Forderung aber konstruktiv eingebracht, und nun folgen die weiteren demokratischen Beschlüsse auf der kommunalen Ebene, Beschlüsse des Stadtrates, des Gemeinderates und am Schluss noch eine städtische Volksabstimmung. Die städtische Bevölkerung soll entscheiden, ob sie dann dieses Geld investieren will.

Wir sagen somit heute Ja, haben aber zwei wichtige Anliegen, die wir weiterhin mit Argusaugen beobachten werden. Eines habe ich eben erwähnt, es ist, dass wir erwarten, dass in der Polizeikaserne Start-ups und Kleingewerbe angesiedelt werden. Das zweite Anliegen wurde von meinem Vorredner auch bereits erwähnt: Wir dulden keine Hausbesetzung. Der Baudirektor hat zugesichert, dass er, solange der Kanton Eigentümer und Besitzer bleibt, keine Besetzung duldet. Es werden Zwischennutzungen angeboten, sodass es eben keinen Leerstand gibt. Wir fordern Sie, sehr geehrter Herr Baudirektor, auf, auch dies heute nochmals im Rat öffentlich zu Protokoll zu geben, dass der Kanton keine Hausbesetzung duldet. Besten Dank.

Cyryll von Planta (GLP, Zürich): Die Grünliberalen stimmen dieser Vorlage und der Abschreibung des Postulats zu. In Bezug auf das Kasernenareal wurde im Rat

schon viel besprochen, nicht nur einmal. Dennoch möchte ich hier kurz zusammenfassen, was wir hier beschliessen: Es handelt sich bei dieser Vorlage um einen Kompromiss, und das, denke ich, ist auch gut so. In der Schweiz machen wir ja selten Visionen, sondern wir schliessen oft Kompromisse, und das ist langfristig meistens zum Besseren unseres Landes wie auch unseres Standes. Es ist ein Kompromiss, denn wir haben einen Mix zwischen einer kantonalen hoheitlichen Nutzung mit der BiZE. Wir haben eine Quartier- und städtische Nutzung bei den Zeughäusern und insbesondere können wir uns auf einen neuen Stadtpark freuen, der allen Zürcherinnen und Zürichern, seien sie aus der Stadt oder besuchen sie uns vom Land, zugutekommen wird.

Wir haben ausserdem in der Diskussion um die Wiederauflage dieses Vertrags ein neues Thema aufgebracht, das ist nämlich die Nutzung der Polizeikaserne, die im Masterplan noch nicht besprochen wurde. Hier, da kann ich mich der Vorrednerin anschliessen, wünscht sich die GLP eine stärkere Berücksichtigung von Start-ups. Und damit möchte ich diesen Teil auch schon abschliessen, vielleicht noch ein Wort an die SVP: Es war angesichts der politischen und denkmalschützerischen Realitäten, die es bei diesem Areal einfach gibt, kein besserer Deal möglich. Und es ist insbesondere erstaunlich, dass wir jetzt eine 360-Grad-Wendung der SVP beobachten können. Sie waren die erste Partei, die einen Verkauf des Areals gefordert hat. Sie haben dann unser Postulat bezüglich eines Verkaufs an die Stadt abgelehnt und fordern heute wiederum einen Verkauf. Das ist interessant, bringt uns aber zu diesem Zeitpunkt nicht weiter. Ich denke, über einen Verkauf kann dann am Ende des Baurechts wieder gesprochen werden, jetzt ist es an der Zeit, einen Schritt vorwärts zu gehen.

In diesem Sinne möchte ich alle hier einladen, vorübergehend das Kriegsbeil zum Thema «Kasernenareal» zu begraben, sodass wir uns gemeinsam auf dieses neue Areal freuen können. Es ist ein Plan, der zur Aufwertung der Stadt, ein Plan, der zur Aufwertung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes beitragen wird. Wir von den Grünliberalen freuen uns sehr darauf.

Silvia Rigoni (Grüne, Zürich): Vor gut eineinhalb Jahren hatten wir einen Tiefpunkt der rechtsbürgerlichen Blockadepolitik. Der jahrelang verhandelte, gut austarierte Kompromiss zwischen Kanton und Stadt wurde versenkt und die Vorlage zum Kasernenareal abgelehnt. Es entstand ein weiterer rechtsbürgerlicher Scherbenhaufen. Deprimierend war es nach der Abstimmung im Kantonsrat. Eine weitere langjährige Suche nach Lösungen drohte, und an den schon lange maroden Zeughäusern nagte weiterhin der Zahn der Zeit. Ein Lichtblick waren dann die Wahlen 2019. Und dass ein grüner Regierungsrat die Baudirektion übernahm, eröffnete neue Chancen fürs Kasernenareal. Mit einem dringlichen Postulat der SP, GLP und Grünen verlangten wir, schnell einen zweiten Anlauf zu nehmen, und es kam Dynamik in die Sache. Nach diesem Trauerspiel der Rechtsbürgerlichen wurde es zu einem Lehrstück von Mitte-Links: Pragmatisch und lösungsorientiert wurde entschieden, eine unveränderte Vorlage zu bringen. Die Vorlage war nämlich gut, es war viel Kompromiss und Pragmatismus drin, und diese Vorlage ha-

ben wir heute wieder. Die Stadt trägt weiterhin den für sie nicht sonderlich vorteilhaften Deal mit und der Regierungsrat ist bereit, die Idee von Start-ups in der Polizeikaserne zu prüfen. Das ist alles andere als Ideologie. So geht eine zukunftsorientierte Politik, die sich am Wohl der Bevölkerung orientiert.

Mit dieser Vorlage regeln wir die Instandstellung und die künftige Nutzung der Zeughäuser. Es ist sehr ärgerlich, mussten wir weitere eineinhalb Jahre warten, aber nun scheint es so weit zu sein. Mit dem Beitrag des Kantons von 30 Millionen Franken an die Instandstellung der Zeughäuser und dem partiellen Einnahmeverzicht von 18 Millionen Franken bleibt die Umsetzung des Richtplans bezüglich Gemeinwohlorientierung kein Lippenbekenntnis. Mit dieser Vorlage wird es möglich, dass sich nicht gewinnorientierte Player mitten in der Stadt etablieren und so einen Beitrag an eine lebendige Stadt leisten können. Die Nutzung der Polizeikaserne wird verhandelt und der Rahmen muss auch hier die Zielsetzung des Richtplans sein. Ja, warum nicht innovativen Kleinfirmen Raum bieten? Wichtig ist aber, dass der gemeinwohlorientierte Charakter des gesamten Areals auch mit Nutzung der Polizeikaserne erhalten bleibt. Im Fokus muss das Interesse der breiten Bevölkerung stehen.

Nun scheint es endlich so weit zu sein. Ich bitte Sie, diese Vorlage zu unterstützen und damit auch die Abschreibung des dringlichen Postulates. Vielen Dank.

Josef Widler (CVP, Zürich): Die CVP wird die unveränderte Vorlage selbstverständlich wieder unterstützen. Es ist doch erfreulich, dass einige Gegner in diesen bald zwei Jahren ihre Meinung ändern konnten, und sie haben uns trefflich erklärt, was alles passiert ist, damit sie jetzt wieder diesen Schwenker tun können. Wir sind froh, dass diese Vorlage jetzt unterstützt wird. Sie kostet den Kanton nämlich nur 30 Millionen Franken. Wenn wir all das selber machen müssten, würden 60 Millionen sicher nicht reichen, es ist die kostengünstigste Variante.

Also stimmen wir Ja, halten wir den Zerfall dieser Gebäude auf und beginnen wir mit einer Sanierung nach einer Kunstpause von fast zwei Jahren.

Barbara Günthard Fitze (EVP, Winterthur): Die Vorlage für den Objektkredit und das Baurecht an die Stadt Zürich ist nach dieser unnötigen und vielleicht doch klärenden Extrarunde endlich spruchreif. Die EVP-Fraktion ist sehr froh darüber und wir werden übrigens, wie schon vor anderthalb Jahren, diese Vorlage unterstützen und das Postulat abschreiben. Vielen Dank.

Markus Bischoff (AL, Zürich): Der SVP-Vertreter hat gesagt, die SVP sei wie ein Fels in der Brandung. Wenn ich jetzt diese Vorlage ansehe, dann sehe ich das eher als eine Sandburg am Meer, die bei der ersten leichten Flutwelle weggespült wird. Der Widerstand der SVP ist ja auch nicht fundiert. Es geht nur darum: Man möchte den Leuten im Kreis 4 nichts gönnen. Es geht nur um Zu-Leid-Werken, damit man irgendwie noch Opposition machen kann. Es ist ja auch kein Zufall, dass der Wahlkreis römisch III, der die Stadtkreise 4 und 5 umfasst, der einzige

SVP-freie Wahlkreis bei den Kantonsratswahlen ist; Sie haben dort nämlich keinen Sitz. Aber wenn man sich so gegen die Bevölkerung stellt, bekommt man eben bei den Wahlen auch die Quittung.

Ansonsten sind wir froh, dass wir nach 40 Jahren an diesem Punkt angelangt sind. Es ist manchmal auch gut – das muss man sagen –, wenn es etwas länger dauert. Man hat dann in der Vergangenheit oder in der Zwischenzeit auch nichts Dümmeres dort hingestellt. Das hat manchmal wirklich auch Vorteile, wenn man einfach wartet. Aber wir denken, dass diese Lösung nun vielen Bedürfnissen Rechnung trägt und vor allem auch der Wohnbevölkerung, dass man dieses Gelände nutzen kann, vielfältig nutzen kann. Da ist auch der Widerstand der Bevölkerung, die sich immer für eine Öffnung dieses Areals gewehrt hat: Diesen Widerstand gab es, weit bevor gewisse Parteien jetzt das grosse Wort haben, dass es ihre Idee gewesen sei. Bevor es diese Parteien gab, war natürlich dieser Widerstand der Bevölkerung schon da. Man hat dieses Ziel erreicht, man hat dieses Ziel auch dank eines SVP-Vertreters erreicht, nämlich des vormaligen Baudirektors Markus Kägi. Er hat sich dafür eingesetzt, dass man möglichst viele Leute und Interessengruppen aus dem Quartier eingeladen hat, dass es diese Diskussionsrunden gegeben hat, und man hat die Erkenntnisse daraus auch mitgenommen. Das ist lobenswert und anzuerkennen.

Abschliessend denke ich: Wir haben nun eine gute Lösung gefunden. Die FDP konnte noch eine schöne Pirouette aufs Eis zeichnen. Wir wissen alle, sie hat nichts genützt, diese Pirouette, aber wir danken ihr, dass sie diese Pirouette gemacht hat. Vielleicht überlegt sich die SVP, in Zukunft auch ein paar Start-ups zu gründen und die AL wird jetzt sicher auch ein Start-up gründen, damit wir in die Polizeikaserne reingehen können, das ist alles gut. Ich denke, es ist schlussendlich eine Vorlage, die wirklich der Bevölkerung in diesem Kreis etwas nützt. Die Stadt hat etwas davon und der Kanton kommt finanziell auch noch relativ günstig weg. Ich bitte Sie deshalb, dieser Vorlage zuzustimmen.

Lorenz Habicher (SVP, Zürich): Markus Bischoff hat mich natürlich auf den Plan gerufen: Wir würden dem Kreis 4 nichts gönnen und darum hätten wir keinen Sitz. Ich denke, die Sache liegt ein bisschen anders.

Wir sind standhaft geblieben und das Lehrstück von Mitte-Links ist nur eine destruktive Politik im Hinblick auf die kommende Budgetdebatte. Wir machen ein Geschenk an die Stadt Zürich von 48 Millionen Franken, das ist einmal der erste Schritt, den wir machen. Nachher, wenn wir es subsumieren, wird es so sein, dass diese Vorlage uns, dem Kanton, Kosten in der Höhe von ungefähr 84 Millionen Franken, wie wir sie jetzt rechnen, bescheren wird. Das heisst, hier wissen wir, was es kostet, und es wird uns mindestens 84 Millionen Franken kosten, wenn man die Gesamtrechnung macht. Natürlich kann man sagen «wir haben es», aber Sie müssen auf das kommende Budget schauen. Und ich möchte dann hören, wo Sie Einsparungen machen können oder wie viel Defizit Sie dann als in Ordnung erachten und ob Sie dann wieder Geschenke an die Stadt Zürich verteilen. Es ist nämlich ein wirkliches Geschenk, wenn man ein strategisches Grundstück in mitten der Stadt Zürich nicht an private Investoren verkauft, nicht einmal prüft, dies

zu verkaufen, sondern den Weg des geringsten Widerstands geht und es der Stadt Zürich vermachet. Und wenn die Stadt Zürich dort die Hand drauf hat, dann wissen wir auch, wie sie mit besetzten Liegenschaften umgeht. Sie wird diese Liegenschaft nicht räumen. Sollte diese in der Zwischenzeit ungenutzt herumstehen, wird sie sicher besetzt und die Kasernenwiese wird dann natürlich als Tummelplatz für entsprechende Demonstrationen und Kundgebungen dienen.

Ich bitte Sie, diese Vorlage abzulehnen. Wir können etwas Besseres machen, falls der Wille da ist, aber ich sehe schon beim Interesse und beim Willen: Die SVP ist die einzige, die noch für ein strategisches Grundstück einsteht, alle anderen haben es schon lange aufgegeben.

Regierungsrat Martin Neukom: Zuallererst: Ich freue mich. Ich freue mich sehr, dass wir jetzt offenbar, wie es scheint, eine Mehrheit für dieses Geschäft haben. Ich freue mich auch ganz besonders, dass sich die FDP durchringen konnte, jetzt dieses Geschäft zu unterstützen, und ich bin sicher, liebe FDP, dass auch Ihnen das Resultat, wenn wir es dann vielleicht in zehn Jahren sehen, gefallen wird.

Mit diesem Projekt schaffen wir Raum. Wir schaffen Raum für die Bevölkerung, wir schaffen einen qualitativen öffentlichen Raum, und ich möchte einfach in Erinnerung rufen, dass öffentliche Räume gerade in der Verdichtung extrem wichtig sind. Je mehr wir die Quartiere verdichten, und das läuft, desto mehr brauchen wir den öffentlichen Raum, den öffentlichen Freiraum als Gegenstück, damit eine Stadt gut funktionieren kann. In diesem Projekt wurde auf ganz vieles geachtet, was wichtig ist, damit das gelingen kann, beispielsweise Durchmischung und Belebung. Es ist wichtig, dass es dort Cafés gibt, Bars und Restaurants. Und es ist wichtig, dass es diverse Nutzungen gibt, denn nur dann wird ein Areal belebt. Das Schlimmste ist, wenn in solch einem Areal am Wochenende alles tot wäre, wenn dann niemand dort wäre. Durch diesen Nutzungsmix ist also sichergestellt, dass dieses Quartier auch wirklich lebendig wird und die Leute sich dort aufhalten. Es wird, wie bereits mehrfach erwähnt, Platz geben für lokales Gewerbe. Und nicht zu unterschätzen ist: Wir haben dort eine Nutzung, um diese wertvollen Schutzobjekte weiterhin nutzen zu können.

Es wurde jetzt schon erwähnt: Im Januar 2019 scheiterte die Vorlage, jetzt ist August 2020, also knapp eineinhalb Jahre später. Durch dieses Malheur der letzten Legislatur haben wir mit all diesen Prozessen also bloss eineinhalb Jahre verloren. Ich finde, für die politischen Verhältnisse ist das extrem schnell, und ich bin wirklich sehr, sehr froh, dass das jetzt so schnell geklappt hat und wir diesen Fehler aus der letzten Legislatur beheben können. Ich danke in dieser Hinsicht ganz speziell der KPB, der Kommission für Planung und Bau, für die zügige Beratung. Denn nur dadurch war es möglich, dass wir dieses Geschäft jetzt schon behandeln können.

Die Geschichte ist bekannt: In dieser neuen Legislatur wurde das dringliche Postulat 235/2019 überwiesen, mit dem Auftrag, so rasch wie möglich eine neue Umsetzungsvorlage zu bringen. Das haben wir jetzt getan, diese Vorlage liegt vor. Sie ist auch gleich die Antwort zum Postulat. Und ich kann Ihnen gerne erläutern, warum wir uns in der Regierung entschieden haben, eine gleichlautende Vorlage

zu bringen, es ist ganz einfach: So geht es am schnellsten und der Auftrag wird so am besten erfüllt. Ausserdem sind wir auch immer noch der Ansicht, dass der Deal, der da zwischen der Stadt Zürich und dem Kanton Zürich ausgehandelt wurde, ein sehr guter Deal ist und dass man daran auch nichts ändern muss. Der grosse Vorteil liegt jetzt darin, dass die Stadt Zürich bereits zugestimmt hat. Das ist zwar schon eine Weile her, aber da muss nichts neu verhandelt werden. Andernfalls wäre es ganz sicher nicht möglich gewesen, das in eineinhalb Jahren abzuschliessen. Nur durch diese gleichlautende Neuauflage waren wir in der Lage, hier derart zügig voranzukommen.

Gleichzeitig habe ich bereits angekündigt, dass wir Verhandlungen mit der Stadt Zürich über die Polizeikaserne aufnehmen. Es wurde erwähnt, dass es doch schön wäre, wenn wir dort Start-ups platzieren könnten. Das ist eine Option, ich habe das offen gesagt. Ich fände das persönlich auch sehr gut. Wir müssen jetzt natürlich schauen mit der Stadt Zürich, wie dann der Nutzungsmix effektiv aussehen wird und ob wir als Kanton im Baurecht hier eine Vorgabe machen wollen oder nicht. Das werden wir dann sehen, auf welche Lösung wir kommen.

Zurück zur Vorlage: Sie kennen Sie bereits. Gesamthaft handelt es sich um eine Ausgabe von 48 Millionen Franken, und dabei ist eigentlich nur der Teil der Sanierung reale Kosten. Der sogenannte Einnahmeverzicht ist eine fiktive Grösse. Josef Widler hat das relativ schön gesagt: Die Lösung, die wir hier präsentiert haben, teilt die Kosten auf zwischen Stadt und Kanton. Es ist für den Kanton vermutlich die günstigste Variante von allen mit diesem Baurechtsvertrag. Also noch ein Wort zu den Finanzen und diesen Einnahmeverzicht: Das beruht auf dem CRG, wir müssen das machen. Es ist aber ein bisschen schwierig, diese Theorie auf diesen spezifischen Fall anzuwenden. Denn nach CRG ist es so: Wir müssen einen Referenzfall rechnen mit Marktmiete und dann diesem Fall, wie viel wir jetzt effektiv von der Stadt Zürich erhalten. Nun ist es so: Für dieses Kasernenareal und diese Zeughäuser gibt es keine Marktmiete. Das heisst, das zu berechnen, ist etwas schwierig. Wir müssen es trotzdem tun, weil wir dazu verpflichtet sind. Aber deshalb ist es mir wichtig zu sagen: Diese 18 Millionen Franken Einnahmeverzicht ist eine rein rechnerische Grösse, hier fliesst kein Geld, dieser Verzicht ist fiktiv. Real sind einzig die 30 Millionen Franken, die wir an die Sanierung der Zeughäuser zahlen, denn dieser Markt, wie ich vorher gesagt habe, ist kaum bestimmbar.

Nun noch ein Wort zu den Besetzungen. Es wurden einige Befürchtungen geäussert, dass dann dieses Areal besetzt werden könnte. Das ist aus meiner Sicht unbegründet, denn wir werden dafür sorgen, dass die Zeughäuser die ganze Zeit benutzt bleiben. Entweder bleiben die jetzigen Nutzer oder es wird noch Zwischennutzungen geben, bis die Sanierung beginnt. Deshalb werden die Zeughäuser gar nie leerstehen und in dem Sinne für Besetzungen gar nicht zur Verfügung stehen. Ich kann sie hier beruhigen, das wird nicht passieren.

Dann zum Schluss noch ein Wort zum Verkauf: Wissen Sie, liebe SVP, wenn die SVP natürlich jedes Jahr die Position wieder wechselt, also alterniert zwischen Verkaufen und Nichtverkaufen, ist es für uns von der Regierung ein bisschen schwierig, die Vorlage zeitlich so zu planen, dass wir im richtigen Zeit-Slot dann

die Unterstützung der SVP erhalten – oder sonst eben nicht. Das macht es ein bisschen schwierig. Aber grundsätzlich hat der Regierungsrat einen Grundsatzentscheid gefällt und gesagt: Wir wollen dieses Areal nicht verkaufen, weil man solche Areale, wenn man sie besitzt, nicht verkaufen sollte, einfach um es zu behalten, deshalb lieber im Baurecht. Aber noch viel wichtiger ist die Frage, zu welchem Preis man es denn verkaufen könnte. Ich sage Ihnen die genaue Zahl nicht, die wir berechnet haben, aber das Problem ist: Der Verkaufspreis wäre negativ. Sie müssen rechnen, wie viele Mieteinnahmen Sie mit diesen Flächen machen könnten. Und dann müssen Sie berücksichtigen: Diese Gebäude sind denkmalgeschützt. Also auch wenn Sie wollen, wenn Sie Eigentümer sind, können Sie diese Gebäude nicht sprengen und etwas Neues bauen. Nur dann wäre der Preis positiv. Das heisst, Sie müssen diese Gebäude sanieren, Sie sind verpflichtet dazu, diese zu sanieren. Und wenn dann die Sanierungskosten höher sind als das, was Sie an Mietzins erwirtschaften können, dann ist der Preis negativ. Deshalb wäre es gar nicht so einfach, einen entsprechenden Käufer zu finden.

Zurück zum Baurecht: Dieser Vertrag ist sehr, sehr ausgewogen und ich freue mich enorm, dass wir jetzt diesbezüglich eine Mehrheit haben. Der Regierungsrat beantragt Ihnen Zustimmung zu diesem Geschäft und ich freue mich, wenn es weitergeht auf dem Areal. Danke.

Hans-Peter Amrein (SVP, Küsnacht): Ich glaube, Sie haben meinem Kollegen Habicher nicht zugehört, Herr Regierungsrat, dann hätten Sie vorher nicht unsere Partei angegriffen, wie Sie das getan haben. Ja, Sie lachen jetzt. Sie kommen von einer Partei, welche vor allem Geld ausgeben will. Geld verdient haben Sie noch nicht sehr viel in Ihrem Leben, ausser jetzt natürlich als Regierungsrat. Ich muss das leider so sagen, denn der ganze Heimatschutz und der ganze Naturschutz in diesem Kanton und in diesem Land ist so nicht mehr machbar. Wir tun jeden alten Schrott irgendwie schützen und haben das Geld gar nicht dafür. *(Zwischenrufe)* Ja, rufen Sie noch. Wir haben jetzt 5 Milliarden mehr Schulden in dieser KEF-Periode *(Konsolidierter Entwicklungs- und Finanzplan)* und wir haben noch einen Investitionsgrad von 4 Prozent, und Sie wollen hier an Plätzen *(Zwischenrufe)* – es geht nicht um Steuersenken, Herr Späth *(Markus Späth)*, es geht nicht um Steuersenken *(Mahnruf des Ratspräsidenten: «Es geht um die Zeughäuser!»)*, sondern es geht darum, dass wir dort investieren, wo wir investieren müssen, und nicht in diese Zeughäuser, wo es sicher keine Start-ups braucht. Sie haben noch den ganzen Innovationspark Winterthur, der halbleer ist.

Eintreten

ist beschlossen, nachdem kein anderer Antrag gestellt worden ist.

Detailberatung

Titel und Ingress

I.

Keine Bemerkungen; genehmigt.

Ratspräsident Roman Schmid: Nun stellen wir fest, ob das Quorum der Ausgabenbremse erreicht wird. Der Rat besteht zurzeit aus 180 Mitgliedern. Deshalb braucht es mindestens 91 Stimmen. Kommen weniger als 91 Stimmen zustande, ist der Antrag abgelehnt.

Abstimmung über Ziff. I

Der Kantonsrat beschliesst mit 126 : 44 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), Ziffer I der Vorlage 5592 zuzustimmen. Damit ist das erforderliche Quorum der Ausgabenbremse erreicht worden.

II. und III.

Keine Bemerkungen; genehmigt.

Abstimmung über Ziff. III

Der Kantonsrat beschliesst mit 124 : 43 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), Ziffer III der Vorlage 5592 zuzustimmen. Damit ist das erforderliche Quorum der Ausgabenbremse erreicht worden.

IV.–VIII.

Keine Bemerkungen; genehmigt.

Das Geschäft ist erledigt.