

Sitzung vom 4. November 2020

1062. Anfrage (Möglicher Kauf des ganzen Kasernenareals durch die Stadt Zürich)

Die Kantonsräte Peter Schick und Roland Scheck, Zürich, haben am 24. August 2020 folgende Anfrage eingereicht:

Vor den Sommerferien wurden im Gemeinderat der Stadt Zürich zwei fast identische Vorstösse überwiesen, in denen der Stadtrat aufgefordert wird, das Kasernenareal vom Kanton zu erwerben. Die beiden Vorstösse, ursprünglich Motionen, wurden dann als Postulate überwiesen. Der Stadtrat teilt die Beurteilung der Motionäre in Bezug auf die zentrale Bedeutung des Kasernenareals für die Stadt, wie sie in der Zielrichtung der Motionen zum Ausdruck kommt. Ebenso erachtet er einen Erwerb der Teilbereiche Zeughausareal und Kasernenwiese durch die Stadt als eine mit hoher Priorität zu prüfende Variante.

In diesem Zusammenhang ersuchen wir den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie stellt sich der Regierungsrat zu den Überlegungen der Stadt, das Zeughaus und die Kasernenwiese vom Kanton zu erwerben?
2. Hat der Kanton in der Vergangenheit mit der Stadt über einen Verkauf des Kasernenareals und der Zeughäuser verhandelt? Falls dies erfolgt ist, bitten wir um Darlegung der Verhandlungsergebnisse.
3. Erachtet es der Regierungsrat als richtig, dass der Kanton ein so wichtiges Areal mitten in der Stadt Zürich besitzt, ohne es selber aktiv zu bewirtschaften und Vermietungen vorzunehmen? Wir bitten um ausführliche Stellungnahme.
4. Wenn der Baurechtsvertrag zustande kommen sollte (Vorlage 5592/2020) wäre dann Jahre später ein Verkauf der Zeughäuser oder ein Teil des Kasernenareals an die Stadt möglich? Falls ja, unter welchen Bedingungen?
5. Welche Rahmenbedingungen müssten in der Zukunft eintreffen, dass der Kanton die Zeughäuser und das Kasernenareal als Ganzes oder einzeln an die Stadt oder private Investoren verkaufen würde?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Peter Schick und Roland Scheck, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Der Masterplan zum Kasernenareal Zürich ist das Ergebnis der gemeinsam von Kanton und Stadt Zürich durchgeführten Gebietsplanung. Mit der Vorlage 5401 betreffend Teilrevision 2016 des kantonalen Richtplans, Kapitel 2 «Siedlung», Kapitel 3 «Landschaft» und Kapitel 6 «Öffentliche Bauten und Anlagen» beantragte der Regierungsrat dem Kantonsrat, die wesentlichen Elemente des Masterplans in den kantonalen Richtplan aufzunehmen. Der Kantonsrat hat dem Antrag am 28. Oktober 2019 einstimmig zugestimmt.

Die im Masterplan bzw. im Richtplan festgelegten Grundsätze gelten für das gesamte Kasernenareal. 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. Das Areal soll nicht gewinnorientiert geführt werden.

Zu Frage 1:

Aufgrund der zentralen Lage des Areals stand ein Verkauf der nicht durch den Kanton benötigten Teile des Areals nicht zur Diskussion (vgl. Vorlage 5421 und RRB Nr. 975/2016). Vielmehr sei das Ensemble langfristig als strategische Reserve für den Kanton zu erhalten. Dies entspricht auch dem Grundsatz «Eigentum vor Miete» gemäss der kantonalen Immobilienstrategie (vgl. RRB Nr. 901/2017).

Zu Frage 2:

Am 3. April 2019 teilte die Stadt Zürich ihr Interesse an einem Kauf des Areals mit, namentlich der Zeughäuser, des Zeughaushofes und der Kasernenwiese. Nachdem der Antrag des Regierungsrates um Bewilligung eines Objektkredits für Teile der baulichen Massnahmen zur Bereitstellung der Zeughäuser und Bewilligung der infolge Einräumung eines Baurechts an die Stadt Zürich entstehenden neuen Ausgabe (Vorlage 5421) am 14. Januar 2019 aufgrund des erforderlichen Quorums der Ausgabenbremse von 91 Stimmen im Kantonsrat knapp gescheitert war, hat der Kanton die Situation neu geprüft und einen Variantenvergleich der drei Möglichkeiten Baurecht, Verkauf und

Vermietung des Kasernenareals durchgeführt. Bewertet wurden die Varianten nach Prozessdauer, Planungssicherheit und Wirtschaftlichkeit. Die Variante Baurecht schloss am besten ab. Sie ermöglicht das Halten der strategischen Landreserve an bester Lage, führt am schnellsten zu einer politischen Klärung und Umsetzung des Masterplans und schneidet wirtschaftlich für den Kanton am verlässlichsten ab (vgl. Stellungnahme zum dringlichen Postulat KR-Nr. 259/2019 betreffend Kasernenareal: Auch ein digitaler Leuchtturm für den Kanton Zürich). Mit dem dringlichen Postulat KR-Nr. 235/2019 betreffend Umsetzung des Masterplans Kasernenareal wurde der Regierungsrat sodann aufgefordert, eine Vorlage zur raschen Umsetzung des Masterplans Kasernenareal zu unterbreiten. Entsprechend wurden keine Verkaufsverhandlungen mit der Stadt Zürich aufgenommen, sondern dem Kantonsrat erneut die Bewilligung eines Objektkredits für die Umsetzung des Baurechtsvertrags beantragt (Vorlage 5592).

Zu Frage 3:

Die Flächen werden mit Ausnahme der Militärkaserne (Bildungszentrum für Erwachsene in den Obergeschossen) Dritten zur Verfügung gestellt. Dabei geht es gemäss Masterplan in erster Linie um Nutzungen, die der Stadt- und Quartierentwicklung dienen. Dabei handelt es sich vornehmlich um städtische Aufgaben. Eine Gesamtinstandsetzung und Vermietung durch den Kanton würde bedeuten, dass der Kanton Aufgaben im Bereich Stadt- und Quartierentwicklung wahrnehmen würde, die Verantwortung für die Umsetzung des Masterplans inne hätte und dazu beträchtliche finanzielle und personelle Mittel über viele Jahre binden würde. Entsprechend erachtet der Regierungsrat es weiterhin als richtig, die Zeughäuser der Stadt Zürich im Baurecht abzugeben.

Zu Frage 4:

Der Kantonsrat stimmte dem Antrag des Regierungsrates gemäss Vorlage 5592 am 31. August 2020 zu. Der öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag sieht ein Baurecht über die Dauer von 50 Jahren 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 Interessen geltend macht (Baurechtsvertrag vom 16. März 2016, Ziff. 5.12). Insgesamt kann das Baurecht damit bis zu 80 Jahre dauern. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber eine Höchstdauer von 100 Jahren vorsieht (Art. 779l Abs. 1 ZGB, SR 210). Die Gegebenheiten in 50 bis 80 Jahren abzuschätzen, ist nur schwer möglich. Ein Verkauf an die Stadt Zürich wäre unter Berücksichtigung der verwaltungsinternen Prozesse (Umwidmung

Verwaltungsvermögen in Finanzvermögen) sowie der Genehmigung der zuständigen politischen Instanzen (kantonal und städtisch) möglich. Zu beachten ist, dass die Vorgaben aus dem Masterplan die Ertragsseite stark einschränken und die Investitionskosten aufgrund der Schutzwürdigkeit der Objekte (kantonal und eidgenössisch) hoch sind. Die Liegenschaften weisen heute (mit Masterplan) einen negativen Verkehrswert aus.

Zu Frage 5:

Um das Kasernenareal für einen Verkauf an private Investoren «marktfähig» zu machen bzw. einen orts- und quartierüblichen Marktpreis erzielen zu können, müssten entgegen dem bisherigen politischen Konsens (vgl. insbesondere Vorlage 5401) neue Planungsgrundlagen geschaffen werden (Revision Richtplan, Aufhebung Masterplan usw.).

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

Vor dem Regierungsrat

Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli