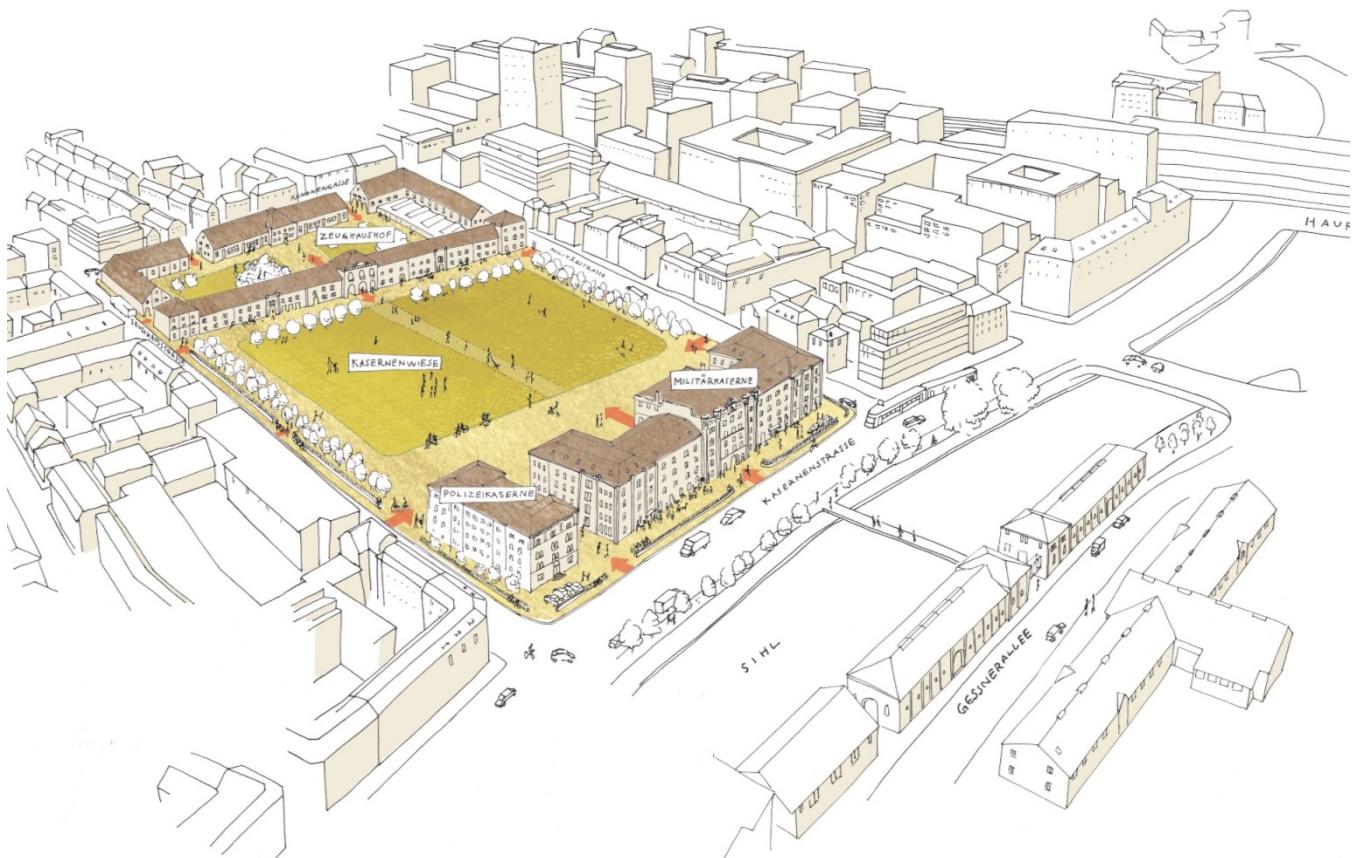


Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich»

Erläuterungsbericht

Beilage 1 zu STRB Nr. 593/2016

Stand: Juli 2016



Projektleitung

Baudirektion Kanton Zürich
Amt für Raumentwicklung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon 043 259 30 22
are@bd.zh.ch

Stadt Zürich Hochbaudepartement
Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Telefon 044 412 11 11
afs@zuerich.ch

Erarbeitung und Redaktion Masterplan /**Projektsupport**

Ernst Basler + Partner AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Telefon 044 395 16 16
www.ebp.ch

Beteiligungsprozess

Michael Emmenegger
Analyse und Management von sozialen
Prozessen
Hardturmstrasse 269
8005 Zürich
Telefon 044 563 84 80
www.michael-emmenegger.ch

Weitere beteiligte Ämter

Amt für Hochbauten Stadt Zürich
Denkmalpflege Kanton Zürich
Grün Stadt Zürich
Hochbauamt Kanton Zürich
Immobilienamt Kanton Zürich
Immobilien Stadt Zürich
Finanzverwaltung Stadt Zürich
Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich
Mittelschul- und Berufsbildungsamt Kanton Zürich
Soziale Dienste Stadt Zürich
Stadtentwicklung Zürich
Tiefbauamt der Stadt Zürich

Einleitende Erklärung: Faltblatt und Erläuterungsbericht

Der Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich» umfasst ein Faltblatt sowie den vorliegenden Erläuterungsbericht. Die Inhalte des Masterplans «Zukunft Kasernenareal Zürich» sind im Faltblatt festgehalten. Der Erläuterungsbericht beinhaltet das Argumentarium für die Aussagen im Faltblatt sowie die Auswertungen der Beteiligungsveranstaltungen als Anhang. Der Bericht zeigt den Prozess der Lösungsfindung auf undbettet die Entscheidungen und Überlegungen in den einzelnen Arbeitsschritten in den Gesamtprozess ein. Der Erläuterungsbericht wird mit der Zustimmung des Regierungs- und Stadtrats zum Masterplan freigegeben.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	5
1.1	Ausgangslage.....	5
1.2	Perimeter des Planungsprozesses und Bestand.....	5
1.3	Organisation des Planungsprozesses.....	7
1.4	Status und Verbindlichkeit des Masterplans	8
2	Erarbeitungsprozess.....	9
2.1	Phase I: Vorbereitung im verwaltungsinternen Prozess.....	9
2.2	Phase II: Öffentliche Beteiligung	10
2.3	Phase III: Machbarkeitsstudie.....	11
2.4	Synthese: Der Masterplan	12
3	Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Kasernenareals	13
4	Geschichte und Bedeutung des Kasernenareals	14
5	Inhalte aus den Beteiligungsveranstaltungen.....	15
5.1	Nutzungsideen	15
5.2	Zukunftsbild	16
6	Leitidee zur Entwicklung des Kasernenareals.....	18
7	Erarbeitung der Masterplaninhalte	19
7.1	Bedürfnisse und Nutzungsvorstellungen für die bestehenden Gebäude	19
7.2	Übereinstimmung mit der Leitidee	20
7.3	Rahmenbedingungen zur Machbarkeitsüberprüfung	21
7.4	Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie.....	22
7.5	Regierungsratsentscheid zur Polizeikaserne und zum Polizei- und Justizzentrum (PJZ)	24
7.6	Erläuterungen zu den Masterplaninhalten.....	24
8	Verhandlungen und Vertiefungen	28
8.1	Verhandlungen zwischen Kanton und Stadt	28
8.2	Vertiefte Bauliche Machbarkeit und Sanierungskosten für die Zeughäuser.....	28
8.3	Grundlagen zu Parkierung und Mobilitätskonzept.....	29
9	Umsetzungsorganisation und nächste Schritte	34
9.1	Entwicklungsprozess	34
9.2	Umsetzungsorganisation	35
9.3	Einbezug der Öffentlichkeit.....	36
9.4	Nächste Schritte	39
9.5	Controlling und Aktualisierung	39
10	Anhänge	40

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Kasernenareal Zürich ist aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Grösse ein Schlüsselareal für die Entwicklung der Zürcher Innenstadt. Die Kantonspolizei Zürich beabsichtigt, 2020 in das neue Polizei- und Justizzentrum (PJZ) auf dem ehemaligen Güterbahnhofareal einzuziehen. Damit wird ein Grossteil des Kasernenareals für neue Nutzungen frei.

Bereits in den 1980er Jahren wurde das Kasernenareal im Herzen von Zürich nach dem Auszug der Armee für neue Nutzungen frei. Eine Vielzahl an Studien und Planungen wurden in der Zwischenzeit für das Areal entworfen und in mehreren Volksabstimmungen der Stadtbevölkerung zum Entscheid vorgelegt. Eine langfristige Nutzung und identitätsstiftende Idee für das Areal konnte damals trotz der zahlreichen Abklärungen nicht identifiziert werden. So wurden einzelne Teile des Areals über Jahre für unterschiedliche Bedürfnisse zwischengenutzt.

Voraussichtlich 2020, wenn das Polizei- und Justizzentrum (PJZ) auf dem ehemaligen Güterbahnhofareal fertig gestellt ist, benötigt die Kantonspolizei die Militärkaserne und die noch belegten Flächen der Zeughäuser und der Kasernenwiese nicht mehr. Seitens des Kantons bestanden zu Beginn des Planungsprozesses für die frei werdenden Bauten durch den Auszug kantonaler Einrichtungen keine konkreten Nutzungsbedürfnisse. Während dem Prozess haben sich bestimmte Rahmenbedingungen bezüglich dem Auszug der Polizei geändert (vgl. Kapitel 7.5): Die Polizeikaserne wird bis auf weiteres durch die Kantonspolizei genutzt.

Neben den Vorteilen der zentralen Lage innerhalb der Stadt Zürich und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit, der zentralen imageprägenden Freifläche sowie dem Potenzial zur Realisierung zusätzlicher Nutzflächen gibt es auch einige wichtige Rahmenbedingungen, die bei der Entwicklung des Areals zu berücksichtigen sind. Zum einen handelt es sich bei den Gebäuden und dem Freiraum um Schutzobjekte der ehemaligen Militäranlage, welche im Grundsatz als gesamte Anlage als Denkmal von nationaler Bedeutung erhaltenswert ist (vgl. Kapitel 4). Zum anderen gilt es den Ansprüchen und Erwartungshaltungen der verschiedenen Interessensgruppen wie z.B. der Quartierbevölkerung und Akteuren wie z.B. den Behörden von Stadt und Kanton Zürich bei der Entwicklung des Areals möglichst gerecht zu werden – auch wenn sich deren Ansprüche nicht alle vollumfänglich vereinen und befriedigen lassen. Um eine Strategie für das Gesamtareal zu entwickeln und Lösungen für frei werdende Flächen bereit zu halten, haben Kanton und Stadt Zürich 2012 das Projekt «Zukunft Kasernenareal Zürich» ins Leben gerufen.

1.2 Perimeter des Planungsprozesses und Bestand

Das historische Kasernenareal umfasst die Militär- und Polizeikaserne an der Kasernenstrasse, die Zeughäuser mit dem Zeughaushof an der Zeughausstrasse/Kanonengasse/Militärstrasse sowie die dazwischenliegende Kasernenwiese. Das Areal spannt sich weiter über die Sihl, wo es auch die ehemaligen Stallungsgebäude an der Gessnerallee umfasst.

Im Zentrum des von Kanton und Stadt Zürich initiierten Planungsprozesses steht das Hauptareal ohne die Gebäude an der Gessnerallee. Handlungsspielräume in der Planung ergeben sich bei frei werdenden Gebäuden, bei möglichen Aufwertungen von Gebäuden und Außenräumen, bei den Freiräumen etc.

Abbildung 1: Perimeter und Bestandsgebäude



Die bestehenden Gebäude auf dem Kasernenareal (exkl. provisorisches Polizeigefängnis) weisen folgende Geschossflächen auf (inkl. Unter- und Dachgeschosse):

- Militärkaserne: 25'025 m² inkl. Dachgeschoss (ca. 4'000 m² pro Vollgeschoss)
 - Polizeikaserne: 6'428 m²
 - Freiraum Kasernenwiese: ca. 35'000 m² davon ca. 20'000 m² Wiese
 - Zeughaus 1: 3'119 m²
 - Zeughaus 2: 5'743 m²
 - Zeughaus 3: 3'813 m²
 - Mitteltrakt inkl. Waffensaal: 1'392 m²
 - Zeughaus 4: 3'813 m²
 - Zeughaus 5: 3'955 m²
-
- Zeughäuser total: 21'835 m²
- Freiraum Zeughaushof: ca. 10'000 m²

1.3 Organisation des Planungsprozesses

Der Prozess wurde von einer Projektaufsicht (Vorsteher der kantonalen Baudirektion und Vorsteher des städtischen Hochbaudepartements) und einem Steuerungsausschuss (Amtschefs/Direktoren diverser kantonalen und städtischen Ämter) strategisch gelenkt.

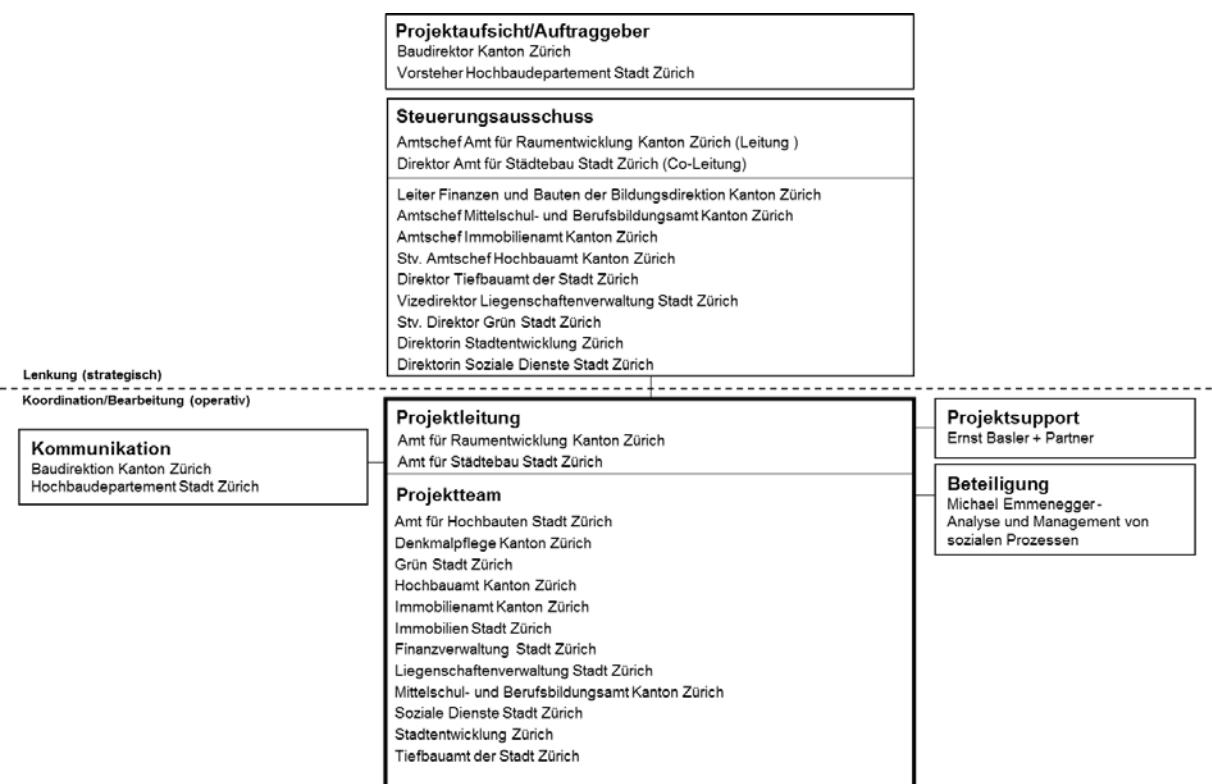
Die Federführung für das Projekt lag in einer Co-Projektleitung beim kantonalen Amt für Raumentwicklung und dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich. Für die Erarbeitung und fachliche Diskussion der Inhalte war das verwaltungsinterne Projektteam, zusammengesetzt aus Vertretern von kantonalen und städtischen Fachstellen, verantwortlich.

Die Projektleitung wurde beim Projekt- und Prozessmanagement sowie bei der Erarbeitung des Masterplans durch Ernst Basler + Partner unterstützt. Michael Emmenegger, Analyse und Management von sozialen Prozessen, konzipierte, organisierte und moderierte den öffentlichen Beteiligungsprozess in Zusammenarbeit mit der Projektleitung.

Die Anträge wurden von der Projektleitung und teilweise vom Projektteam ausgearbeitet und in die Leitung Steuerungsausschuss getragen. Hier wurden die Entscheide für den Steuerungsausschuss vorbereitet, wo sie dann zuhanden der Projektaufsicht freigegeben wurden. Basierend auf der Einschätzung des Steuerungsausschuss hat die Projektaufsicht die Entscheide verabschiedet.

Die Projektorganisation ist in folgendem Organigramm dargestellt:

Abbildung 2: Organigramm



1.4 Status und Verbindlichkeit des Masterplans

Der Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich» ist ein Handlungsprogramm für die Entwicklung des Kasernenareals. Mit dem Masterplan werden die Nutzungen, die Aufgaben, der Zeitpunkt der Realisierung und die Trägerschaft der Umsetzungsphase festgelegt. Er beinhaltet einen Zeitplan für die Umsetzung sowie eine Zusammenstellung der nächsten Schritte für die beteiligten Akteure, welche sukzessive und nach Verfügbarkeit der Bauten ab 2017 vorbereitet und umgesetzt wird.

Der Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich» wurde in einem gemeinsamen Planungsprozess von Kanton und Stadt Zürich unter Einbezug der interessierten Öffentlichkeit erarbeitet. Die beteiligten städtischen und kantonalen Ämter konnten zum Masterplan abschliessend Stellung nehmen. Der Regierungsrat hat dem Masterplan mit Beschluss 975 vom 5. Oktober 2016 und der Stadtrat mit Beschluss 593 vom 13. Juli 2016 zugestimmt. Der Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich» ist behördensverbindlich. Das Vorhaben kann im Rahmen der gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich umgesetzt werden. Zur Realisierung des Bildungszentrums für Erwachsene (BiZE) ist ein Eintrag im kantonalen Richtplan notwendig.

2 Erarbeitungsprozess

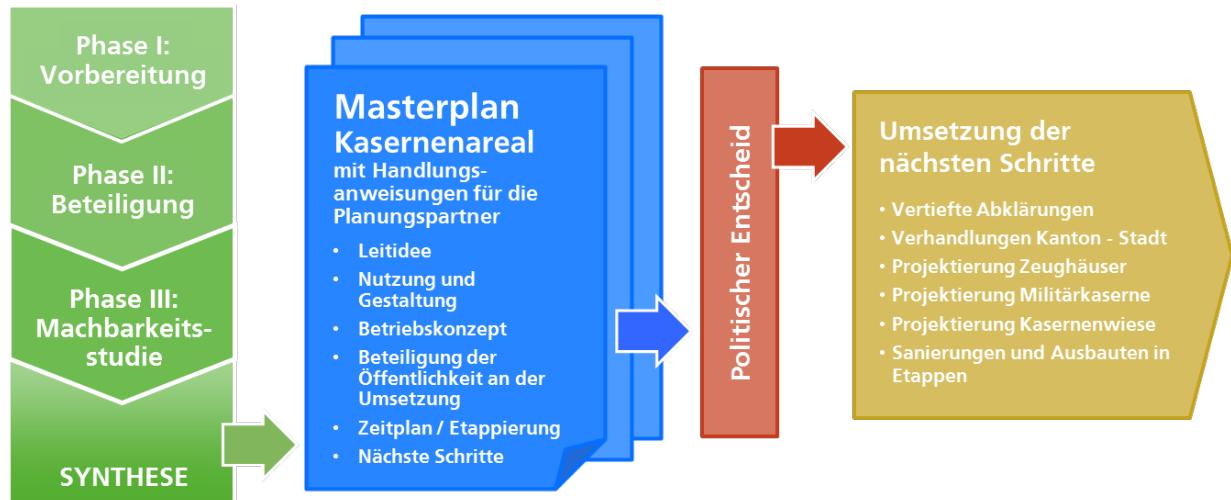
Der dem Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich» zugrundeliegende Planungsprozess verfolgte das Ziel, eine von Kanton und Stadt Zürich gemeinsam getragene und in der Bevölkerung breit akzeptierte Vorstellung für die zukünftige Nutzung des Kasernenareals zu erarbeiten und deren Umsetzung vorzubereiten.

Er gliederte sich in drei Phasen:

- I. Vorbereitungsarbeiten: Auslegeordnung der vorhandenen Bedürfnisse und Festlegung der Rahmenbedingungen für die weitere Planung – Januar bis März 2013
- II. Beteiligung: SAMMELN – 6. April 2013, VERDICHTEN – 15. Juni 2013 und KOMMEN-TIEREN – 19. September 2013, INFORMATION – 17. März 2014, FEEDBACK – 4. November 2014
- III. Machbarkeitsstudie: Überprüfung der Nutzungsbedürfnisse - September bis Dezember 2013

Die Resultate und Erkenntnisse aus den drei Phasen dienten als Grundlage für den Masterplan, welcher 2014 erarbeitet wurde.

Abbildung 3: Erarbeitungsprozess



2.1 Phase I: Vorbereitung im verwaltungsinternen Prozess

In einem Gremium von Vertretern aus den betroffenen Ämtern von Kanton und Stadt wurden zu Beginn des Planungsprozesses die vergangenen Planungen und Projekte analysiert. Dabei wurde auch die historische Bedeutung der Anlage aus Sicht der Denkmalpflege und aus Sicht der Stadtentwicklung diskutiert. Aufgrund der rechtlichen, wirtschaftlichen, denkmalpflegerischen sowie politischen Vorgaben wurden Rahmenbedingungen definiert, welche bei der Entwicklung des Kasernenareals zwingend eingehalten werden müssen. Dabei wurde darauf geachtet, dass dennoch genügend Planungsspielraum bestehen blieb (vgl. Kapitel 3).

Parallel zur Erarbeitung der Rahmenbedingungen haben Kanton und Stadt ihre Nutzungsansprüche gesammelt. Dazu wurden alle kantonalen und städtischen Ämter und Direktionen schriftlich angefragt (vgl. Kapitel 7.1).

2.2 Phase II: Öffentliche Beteiligung

Ziel der öffentlichen Beteiligung war es, Ideen für die künftige Nutzung des Kasernenareals zusammenzutragen und zu diskutieren, das Verständnis für das Planungsverfahren und die unterschiedliche Sichtweise der Akteure zu wecken sowie die Basis für einen vertrauensvollen Dialog zu legen. Im Austausch mit der Bevölkerung sowie in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern von Kanton und Stadt wurden Vorstellungen zur Zukunft des Kasernenareals, dessen Bedeutung, Funktion und Nutzung entwickelt. Die Rollen der Teilnehmenden an den Beteiligungsveranstaltungen wurden genau definiert: Die Teilnehmenden konnten sagen, was ihnen wichtig ist und worauf bei der Planung geachtet werden soll. Die zuständigen Stellen der Verwaltung zeigten anschliessend, wie diese Wünsche unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen in die Planung und die Umsetzung einfließen.

Kanton und Stadt waren gegenüber dem Ergebnis, wie die künftige Nutzung des Kasernenareals aussehen soll, offen. Bei der Umsetzung der Ideen zur Entwicklung des Kasernenareals galt es allerdings, die geltenden politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 3).

Folgende Grafik zeigt die Veranstaltungen die zur öffentlichen Beteiligung durchgeführt wurden.

Abbildung 4: *Beteiligungs- und Informationsveranstaltungen*

- | | |
|---|---------------------|
| <i>6. April 2013:</i> | SAMMELN |
| → Entwurf Zukunftsbild und Ideenliste | |
| <i>15. Juni 2013:</i> | VERDICHTEN |
| → Zukunftsbild, Ideenliste (Grundlage für Leitidee) | |
| <i>19. Sept. 2013:</i> | KOMMENTIEREN |
| → Hinweise zu Leitidee, Organisation, Beteiligung | |
| <i>17. März 2014:</i> | INFORMATION |
| → Klärung Fragen Ergebnisse Machbarkeitsstudie | |
| <i>4. November 2014:</i> | FEEDBACK |
| → Hinweise zum Entwurf Masterplan | |

An den ersten beiden Veranstaltungen (SAMMELN und VERDICHTEN) wurden die unterschiedlichen Ansprüche und Vorstellungen zur Zukunft des Kasernenareals gesammelt und zu Zielen und Empfehlungen verdichtet. Ergebnis der Veranstaltungen waren ein Zukunftsbild für das Kasernenareal mit den übereinstimmenden Aussagen zu Bedeutung, Funktion und Nutzung des Areals, eine Liste mit Nutzungsvorstellungen und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen, der Organisation des Betriebs des Areals sowie dem weiteren Einbezug der Öffentlichkeit.

Die Nutzungsvorstellungen und das Zukunftsbild, welche in den ersten beiden Beteiligungsveranstaltungen zusammengetragen und erarbeitet wurden, überführte das verwaltungsinterne Projektteam in eine Leitidee zur Entwicklung des Kasernenareals. Diese wurde an der dritten Beteiligungsveranstaltung (KOMMENTIEREN) vorgestellt und basierend auf den Rückmeldungen aus der Veranstaltung überarbeitet.

Zur Überprüfung der Nutzungsideen und -vorstellungen wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt (vgl. Kapitel 2.3). Die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie wurden im Rahmen einer Informationsveranstaltung der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Sie sind in Kapitel 7.4 beschrieben. Anschliessend wurde in Zusammenarbeit mit dem verwaltungsinternen Projektteam der Masterplan entworfen. Dieser wurde der mitwirkenden Öffentlichkeit in einer vierten Beteiligungsveranstaltung (FEEDBACK) für einen abschliessenden Kommentar präsentiert.

Die Auswertungen aller Beteiligungsveranstaltungen befinden sich im Anhang.

2.3 Phase III: Machbarkeitsstudie

In der Machbarkeitsstudie wurde die Umsetzbarkeit der Nutzungsbedürfnisse und -ideen, welche an den Beteiligungsveranstaltungen und den verwaltungsinternen Workshops mit Stadt und Kanton erarbeitet wurden, überprüft. Der Fokus lag auf der gesamtheitlichen Betrachtung und dem Erhalt des bestehenden Ensembles mit Gebäuden und Freiräumen. Das verwaltungsinterne Projektteam formulierte die Aufgabenstellung für die Machbarkeitsstudie, welche die Beteiligten im Rahmen einer weiteren Beteiligungsveranstaltung kommentierten.

Mit der Machbarkeitsstudie Kasernenareal wurde ein interdisziplinäres Team, bestehend aus folgenden Fachdisziplinen beauftragt:

- Landschaftsplanung: mavo gmbh
- Architektur: Galli Rudolf Architekten
- Immobilienwirtschaft / Nutzungen: Zeugin Gölker

Die Vorschläge und Überprüfungen des Bearbeitungsteams wurden in zwei Workshops mit Experten und dem verwaltungsinternen Projektteam diskutiert.

Die Aufgabe der Experten bestand darin, die Vorschläge und Ergebnisse der Machbarkeitsstudie an den jeweiligen Workshops kritisch zu beurteilen und im Dialog mit dem Team offene Fragen zu beantworten.

Folgende Experten haben die Studie begleitet:

- Alex Willener (Soziologie / Gesellschaft)
- Philippe Cabane (Nutzungsfragen / Umnutzungen / Immobilienentwicklungen)
- Barbara Buser (Nutzungsfragen / Umnutzungen / Immobilienentwicklungen)
- Joris van Wezemael (Immobilienökonomie)
- Nadine Schneider (Kultur)
- Martina Baum (Stadtplanung / Umnutzungen)

Damit die Inhalte aus dem Beteiligungsverfahren richtig interpretiert und adäquat in die Arbeit des Teams einflossen, wurde Michael Emmenegger als Vertreter der Beteiligung ebenfalls beigezogen.

2.4 Synthese: Der Masterplan

Als Synthese aller erarbeiteten Ergebnisse und in Zusammenarbeit mit dem verwaltungsinternen Projektteam wurde der Masterplan Zukunft Kasernenareal formuliert. Dieser enthält die Leitidee, Aussagen zur Gestaltung und Nutzung sowie Handlungsanweisungen für die Planungsverantwortlichen, die in den nächsten Jahren umzusetzen sind, um das Kasernenareal sukzessive zu entwickeln.

3 Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Kasernenareals

Folgende Rahmenbedingungen haben Kanton und Stadt für die Entwicklung des Kasernenareals formuliert:

Qualitäten des Areals berücksichtigen

Das Kasernenareal besitzt unterschiedliche städtische und regionale Qualitäten, welche die weitere Entwicklung aufnehmen soll. Dazu gehören beispielsweise zum einen die bestehende Verzahnung der Nutzungen mit dem Quartier im Bereich der Zeughäuser und zum anderen die ausgezeichnete Erreichbarkeit des Kasernengebäudes an der Kasernenstrasse.

Umgang mit den denkmalgeschützten Objekten als Chance nutzen

Das Anknüpfen an die Geschichte des Ortes ist eine besondere Chance für die Entwicklung des Areals. Alle Objekte auf dem Kasernenareal (ausser den Provisorien) stehen unter Denkmalschutz und sind zu erhalten. Trotzdem sind Spielräume bei allfälligen Umnutzungen vorhanden: Erweiterungen und Anbauten sowie einzelne Veränderungen an den Gebäuden sind möglich.

Freiraum auf dem Areal erhalten

Der bestehende Freiraum mit der Kasernenwiese und dem Zeughaushof ist zu erhalten. Er soll eine ökologische und gestalterische Qualität aufweisen, die dem Ort und der künftigen Nutzung gerecht wird.

Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit verbessern

Das Areal soll für die Öffentlichkeit zugängig gemacht werden. Anzustreben ist eine grosse Durchlässigkeit und eine gute Verknüpfung mit dem Quartier.

Wirtschaftliche Tragbarkeit gewährleisten

Die Nutzungen auf dem Kasernenareal müssen wirtschaftlich tragbar sein.

Mieter- und Nutzerwechsel ermöglichen

Das Kasernenareal soll eine sukzessive Weiterentwicklung erfahren. Entsprechend sind auf dem ganzen Kasernenareal Nutzer- und Mieterwechsel möglich. Diese sind nicht zwingend, es besteht aber auch keine Bestandesgarantie für die heutigen Nutzungen.

4 Geschichte und Bedeutung des Kasernenareals

Die Zürcher Kasernenanlage entstand in den Jahren 1864–1876 nach einem von Staatsbauinspektor Johann Caspar Wolff (1818–1891) verfassten Generalplan. In der Tradition einer barocken Schlossanlage ordnete er die Stallungen, das Kasernen-Hauptgebäude, die Exerzierwiese und die Zeughäuser als gestaffelte parallele Baukörper an. Die Anlage ist auf der Tiefe von fast einem halben Kilometer auf eine gemeinsame Mittelachse ausgerichtet und überspannt die Sihl. Erst wenige Jahrzehnte früher war die Stadt mit dem Rückbau der Schanzen der Stadtbefestigung geöffnet worden. Das Kasernenareal überwand die alte Stadtgrenze der Sihl und schlug eine städtebaulich entscheidende Brücke nach Aussersihl.

Abbildung 5: Historische Zeichnung Kasernenareal



Die Grosszügigkeit der Kasernenanlage war und ist im städtischen Zentrum von unbestreitbarer Einmaligkeit. Bis zum Ersten Weltkrieg war die von geschnittenen Kastanien flankierte Exerzierwiese ein wichtiger städtischer Freiraum und diente auch für zivile Anlässe als Sport-, Fest- und Versammlungsplatz. Ab dem Ersten Weltkrieg bis 1987, dem Umzug des Militärs ins Reppischtal, blieb die Anlage für die Zivilbevölkerung geschlossen.

Die Gesamtanlage gehört zu den bedeutendsten Leistungen des Historismus in der Schweiz. Jeder der drei Teile – Stallungskomplex, Kasernen-Hauptgebäude und Zeughauskomplex – ist für sich formal und räumlich differenziert durchformt. Dennoch ergibt sich eine eindrückliche Gesamtwirkung. Der lang gestreckte Zeughausflügel (Zeughaus 4 / Waffensaal / Zeughaus 3) hat als Einzelbau des Historismus nationale Bedeutung und braucht internationale Vergleiche nicht zu scheuen. Die 1873–1875 unter Staatsbauinspektor Johann Jakob Müller (1827–1879) ausgeführte Kaserne ist gegenüber dem Zeughauskomplex ebenbürtig einzustufen.

Sämtliche Bauten der Kasernenanlage wurden 1981 mit Regierungsratsbeschluss als Schutzobjekte von kantonaler Bedeutung ins «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung» aufgenommen. Das Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege aus dem Jahr 2001 misst dem Gesamtkomplex der Zürcher Kasernenanlage nationale Bedeutung zu.

5 Inhalte aus den Beteiligungsveranstaltungen

5.1 Nutzungsideen

Die im Rahmen der ersten Beteiligungsveranstaltung mit der Bevölkerung gesammelten Nutzungsideen für das Kasernenareal wurden in den nachfolgenden Wortwolken zusammengestellt (Schriftgrösse abhängig von Häufigkeit der Nennung). Eine Liste aller Vorschläge findet sich im Anhang «Beteiligungsveranstaltungen vom 6. April und 15. Juni 2013 – Auswertung».

Park, Freiraum, Aussenraum

Freiraum Erholungsraum Begegnungsraum Labyrinth (wie im Zeughaushof)
 Parkfiction (temporäre Nutzungen nach Ideen / Wünschen) Freiräume zum Hängen Nicht Nutzungsbestimmt Kein Nutzungzwang
 Oase Sihlpark Bienenhäuser Kletterpark Aussichtort Aussichtsturm mehr Bäume für Schatten Kein Hag / Gitter
 Hunde nur an Leine Keine Nutzgärten **Stadtpark Kasernenwiese** Liegestühle
 Spielplatz für Jung und Alt, Bewegungspark, Sport-/Freizeitanlage Petanque WCs
 Durchgang Gebäude Rollator und Rollstuhl zugänglich Alles schräg Gefälle (damit Ideen gut wachsen) gedeckte Ganzjahresflanierzone um den Park
 Durchgang Wiese offener Zugang zur Sihl Festplatz Zirkusplatz
 Durchgang Wiese Weg durch Wiese weg
 Durchgang Wiese Hundewiese
Öffentliche Gärten Hügel wie Pyramide Giseh
 Grill Brache open air Musik-Pavillon mit Strom und Licht Teich mit Bächli zum Spielen
Gemeinschaftsgärten Wasserfläche Wasserspiel überdachte Fläche Rondell
Urban Gardening Schwimmbad Pflanzenoase unterschiedliche Elemente (Holz, Stein, Wasser, Metall usw.) erfahrbar machen
Schulgarten Bänke
Quartiergarten Bsetzi Platz: Kann für vieles besetzt werden. Pour le peuple. Anstelle Quartierwiese. Anstelle Exerziergrün.

Kulturelle Nutzungen

Ateliers Studios Proberäume Open Air
 Kulturinitiative Zeughäuser **Kulturelle Nutzung** Urban Art Kino Malateliers Theater
 Art Dock Tonhalle Galerie Freilichtbühne (offene Bühne) Maxim Theater Kongress- und Kulturpark Musikschule
Kindermuseum / Kinder- und Jugendkulturstort Haus der Kulturen Ortsmuseum Stadtmuseum
 Museum für Baukultur Skulpturgarten House of Sounds

Soziale, gemeinnützige Nutzungen

öffentliche Dienstleistungsnutzungen Verwaltung
 Autonome Schule Zürich Indoor Spielplätze **Bildungsinstitute** Bildung für alle
 lokale Verankerung, für Zürcherinnen und Zürcher Quartierzentrum offene Küche / Strassenküche
Denklabor Experimentierlabor StadtLabor Leuchtturuprojekt für Menschen mit Behinderung
 Jugendhaus / Zentrum für Nachhaltigkeitsfragen Demokratielabor Zukunftslabor
 Jugendkulturlokal / Jugendtreff Bildungsinstitute nicht zu dominant Thinktank Raum für Zukunftsideen
 Mehrzweckräume, die man günstig/gratis mieten kann (Behindertengängig) Generationenköchen, globales kochen Denklabor für menschenfreundliche Ökonomie
 städtische und kantonale Nutzungen nicht zu dominant Diskussions-Arena Friedensraum Ort der Begegnung
Soziale Nutzung gemeinnützig gemeinwohlorientiert Raum fürs «Volk»
 öffentliche Nutzungen Interdisziplinärer Raum für Leben Ort der Entschleunigung Stille

Wohnen

Wohnen günstig, gemeinnützig
 Raum für Familie Schoch (Ex Binz) **Alterssiedlung Altersheim Generationenhaus**

Gewerbliche Nutzungen

Zeughäuser im ursprünglichen Sinn: Ort, wo man Zeug repariert, aufbewahrt, in Stand stellt und tauscht	Gratis Läden für alle Menschen	große Veranstaltungen möglich	ganztagig		
Keine Eventkultur	Hotel Jail-Hotel Siesta-Hotel	Kiosk	Kongresszentrum (Kaserne abbrechen)	Keine Mononutzung	
Arkade	Nutzung Kleinkongresse	Café Cafeteria	Villa international	autoarmes Gewerbe	Keine Parties
versenktes Stadion	Restaurants	Beizen	Waffenraum als Diskothek nutzen	Co-Working Space	Fitness/Spa
bestehende Kantine nutzen	Werkstätten		Bordell	Quartierlädeli	Plenarsaal / Seminarräume
neues Rathaus im Hauptgebäude	Spielhalle (kein Kasino), Spielraum	Kleingewerbe	Jugendherberge		
Kein Hotel	Tanzlokal				
Zeughäuser haben dieselbe Nutzung wie 2013.	EG öffnen (nicht zu kommerziell)	Markt / Markthalle			Fitness / Spa
Der Status Quo wird beibehalten	Bar(s)	Ausstellungsräume (Seminarräume, Plenarsaal, Diskussions-Arena)			
Ort für Start-Ups	Boxclub	Villa Zürich	Therapierräume		
Touristik-/Kultur-Informationszentrum in der ExKapo					
ein grosser Meditationsraum					

5.2 Zukunftsbild

Das Ergebnis aus der zweiten Beteiligungsveranstaltung VERDICTEN ist ein Zukunftsbild für das Kasernenareal mit den übereinstimmenden Aussagen zu Bedeutung, Funktion und Nutzung des Areals, einer Liste mit Nutzungsvorstellungen und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen, der Organisation des Betriebs des Areals und dem weiteren Einbezug der Öffentlichkeit.

Bedeutung / Ausstrahlung

Das Kasernenareal ist ein städtischer Anziehungspunkt mit Quartierbezug – ein lebendiger Erholungs-, Begegnungs- und Arbeitsort mit unterschiedlichen, allen zugänglichen Angeboten und sich immer wieder wandelnden Nutzungen. Die Ausstrahlung des Kasernenareals ergibt sich aus der Qualität der Angebote und der Vielfalt der Nutzungen. Das Areal dient dem Gemeinwohl. Es ist ein Ort, der Menschen verbindet: als Experimentierraum und Denklabor und als Ort, der gemeinschaftliche Nutzungen fördert. Das Kasernenareal ist offen für alle Generationen und Schichten, aber keine «24h-Partyzone». Insgesamt bildet das Kasernenareal einen Kontrast zu Ausdruck und Nutzung der benachbarten Europaallee.

Funktion / Nutzungen

Kulturelle Nutzungen, kleinere Gewerbebetriebe, Nutzungen mit sozialer Ausrichtung sowie Bildungs- und Freizeitnutzungen prägen das gesamte Areal. Der Charme des Kasernenareals zeigt sich im Mix aus Kulturnutzungen mit Museen, Theaterbühnen und Ausstellungs- und Proberäumen für verschiedene Altersgruppen und Stilrichtungen, aus Handwerksbetrieben und Ateliers, einem Markt, Cafés oder Restaurants, einem einfachen Hotel und Veranstaltungs- und Mehrzweckräumen, aus sozialen Einrichtungen für alle Altersgruppen und Bevöl-

kerungsschichten und aus Bildungseinrichtungen. Zwischenutzungen und temporäre Nutzungen sind erwünscht. Veränderungen an der Bausubstanz geschehen mit grosser Zurückhaltung. Die neuen Wege und Durchgänge verbinden das Kasernenareal mit dem Kreis 4 und der City.

Zeughaushof / Kasernenwiese

Der Zeughaushof und die Kasernenwiese sind vielseitig und ganzjährig nutzbare Freizeitorte und stadtteilverbindende Freiräume. Der Zeughaushof bleibt, wie er ist. Die Kasernenwiese ist der neugestaltete, zentrale Stadtpark. Zur Beliebtheit des grossen Parks tragen die gute Infrastruktur und die Spielmöglichkeiten für Jung und Alt bei und dass es weiterhin ein Ort für nicht kommerzielle Feste und für das Quartier ist. Die beiden Grünflächen sind Erholungs- und Begegnungsraum in einem und bieten genauso Platz zum ruhigen Sein, wie auch für eine aktive und gemeinschaftliche Nutzung. Noch offen ist, ob die Kasernenwiese eher breit nutzbare Freifläche oder gestalteter Park ist.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Das Kasernenareal besitzt eine transparente Betriebsorganisation (Stiftung, Verein, Genossenschaft) und ein Nutzungsmanagement, das Flächen nach klaren Kriterien vergibt und auf einen stimmigen Nutzungsmix achtet. Dies erlaubt eine flexible und schrittweise Entwicklung unter Einbezug von Nutzenden und Anspruchsgruppen. So finden auch immer wieder neue Nutzungen Platz. Der Waffensaal konnte bereits vor Auszug der Polizei aktiviert werden. Die darin durchgeführten Veranstaltungen geben wertvolle Impulse für Entwicklung, Nutzung und Betrieb des gesamten Kasernenareals.

Das Kasernenareal ist kein Ort der Profitmaximierung. Die Nutzungen in den Gebäuden sind jedoch insgesamt selbsttragend. Die Mieten sind günstig. Der Ausbaustandard orientiert sich an den finanziellen Möglichkeiten der erwünschten Nutzungen. Die passenden Kostenmodelle gilt es zu entwickeln.

6 Leitidee zur Entwicklung des Kasernenareals

Aus dem Zukunftsbild haben Kanton und Stadt gemeinsam eine Leitidee für das Kasernenareal entwickelt. Die Leitidee ist eine Vision, welche als Entscheidungshilfe bei der ersten Auswahl von Nutzungen dienen soll. Die Leitidee ist somit auch Teil des Masterplans.

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.

Nutzung

Kulturelle Nutzungen, kleinere Gewerbebetriebe, Nutzungen mit sozialer Ausrichtung sowie Bildungs- und Freizeitnutzungen prägen das gesamte Areal. Zwischen- und temporäre Nutzungen sind erwünscht. Der Zeughaushof und die Kasernenwiese sind vielseitig und ganzjährig nutzbare Freizeitorte und stadtteilverbindende Freiräume.

Bebauung und Gestaltung

Veränderungen am gestalteten Ensemble geschehen mit grosser Zurückhaltung. Anbauten sind möglich. Die Gestaltung der Freiräume unterstützt eine vielseitige Nutzung.

Wirtschaftlichkeit und Betrieb

Das Kasernenareal erhält eine transparente Betriebsorganisation und ein Nutzungsmanagement, welches Flächen nach klaren Kriterien vergibt und auf einen stimmigen Nutzungsmix achtet. Es ermöglicht eine flexible und schrittweise Entwicklung. Das Areal wird nicht gewinnorientiert geführt.

7 Erarbeitung der Masterplaninhalte

Die Inhalte des Masterplans sind in einem Faltblatt festgehalten. Im folgenden Kapitel wird aufgezeigt, wie der Masterplan erarbeitet wurde. Die Inhalte des Faltblatts werden ergänzend erläutert und die im Masterplan getroffenen Aussagen und Entscheide werden zur besseren Nachvollziehbarkeit begründet.

7.1 Bedürfnisse und Nutzungsvorstellungen für die bestehenden Gebäude

Kanton und Stadt haben folgende Bedürfnisse für das Kasernenareal angemeldet:

Kantonale Bedürfnisse

- Bildung / Bildungszentrum für Erwachsene BIZE
- Ambulante Angebote der Psychiatrischen Uniklinik (PUK)
- Angebote Kinder- und Jugendpsychiatrie
- Turnhallen

Städtische Bedürfnisse

- Polizeiliche Nutzungen: Verwaltung, Garagen sowie Parkplätze
- Städtische Sonderschule mit Turnhalle und der Gesundheitsschule für das Gesundheits- und Umweltdepartement
- Privatschulen
- Anlaufstelle «Sucht und Drogen» (heute in Militärkaserne)
- Alterszentrum im Stadtzentrum
- Zentrale Einsatz & Logistik für Schutz & Rettung
- Ambulatorium Kanonengasse, Städtische Gesundheitsdienste (heute im Zeughaus 1)
- Neues Verwaltungszentrum
- Werkbauten: Stützpunkt Stadtreinigung und öffentliches WC

Folgende Bedürfnisse und Nutzungsvorstellungen wurden aus der öffentlichen Beteiligung vorgebracht (Nennungen sind thematisch zusammengefasst, vollständige Listen findet sich im Anhang «Beteiligungsveranstaltungen vom 6. April und 15. Juni 2013 – Auswertung»):

- Nutzungsstruktur: vielfältige, eher kleinteilige und flexible Nutzungen
- Nutzungsschwerpunkte: kulturelle, soziale und gewerbliche Nutzungen (inkl. Handwerksnutzungen)
- Niederschwellige Bildungsnutzungen (inkl. Konferenzräume)
- Einfache Hotelnutzung
- Sportnutzungen
- (Niederschwelliger) Markt (Lebensmittel, Kunsthandwerk), dient der Quartiersversorgung
- Wohnen
- Kommerzielle EG-Nutzungen in der Militärkaserne

7.2 Übereinstimmung mit der Leitidee

Die gesammelten Nutzungsvorstellungen und Bedürfnisse aus den Beteiligungsveranstaltungen und dem verwaltungsinternen Prozess wog das Projektteam in einem weiteren Schritt hinsichtlich ihrer Kompatibilität mit der Leitidee (vgl. Kapitel 6) ab.

7.2.1 Verworfene Nutzungsvorschläge aufgrund Leitidee

Einige Nutzungsvorschläge verwirf das Projektteam aufgrund ihrer fehlenden Kompatibilität mit der Leitidee oder aus politischen Gründen. Diese Vorschläge wurden daher nicht in der Machbarkeitsstudie überprüft:

Nutzung	Begründung
Alterszentrum im Stadtzentrum	Die Nutzung lässt sich nur schwer mit Kultur-, Freizeit- und Bildungsnutzungen vereinbaren. Aufgrund der Anforderungen von Wohnnutzungen sind starke Nutzungskonflikte mit den andern angestrebten Nutzungsschwerpunkten sehr wahrscheinlich.
Zentrale «Einsatz & Logistik» für Schutz & Rettung Stadt Zürich	Die Nutzung lässt sich nur schwer mit Kultur-, Freizeit- und Bildungsnutzungen vereinbaren; sie trägt zu wenig zu einem «städtischen Magnet» bei und führt zudem zu Nutzungskonflikten.
Neues Verwaltungszentrum	Die Nutzung lässt sich nur schwer mit Kultur-, Freizeit- und Bildungsnutzungen vereinbaren. Sie trägt zu wenig zu einem «städtischen Magnet» bei. Zudem sind bereits alternative Standorte vorhanden.
Werkbauten: Stützpunkt Stadtreinigung	Die Nutzung lässt sich nur schwer mit Kultur-, Freizeit- und Bildungsnutzungen vereinbaren; sie trägt zu wenig zu einem «städtischen Magnet» bei und führt zudem zu Nutzungskonflikten.
Nutzungen Stadtpolizei: Verwaltung sowie Parkplätze	Eine polizeiliche Verwaltungsnutzung lässt sich nur schwer mit Kultur-, Freizeit- und Bildungsnutzungen vereinbaren, sie trägt wenig zu einem «städtischen Magnet» bei. Die Parkplätze nehmen viel Platz auf der Kasernenwiese ein, zerschneiden den Freiraum und behindern somit deren Nutzung.
Sportnutzungen (Sportplätze) im Freien	Sportnutzungen sind primär in den Gebäuden denkbar. Um flexible Nutzung der Freiräume zu ermöglichen und zu intensiven Nutzungsformen vorzubereiten, sollen keine Sportinfrastrukturen im Freien installiert werden.

Wohnen	Aufgrund der Anforderungen von Wohnnutzungen sind starke Nutzungskonflikte mit den andern angestrebten Nutzungsschwerpunkten sehr wahrscheinlich.
--------	---

7.2.2 Kompatible Nutzungsvorschläge aufgrund Leitidee

Folgende Nutzungen stimmten mit der Leitidee überein:

- Kultur-Nutzungen: Publikumsorientierte Kulturbetriebe mit lokaler und/oder gesamtstädtischer Ausrichtung, Kulturwirtschaft, Ateliers
- Soziale Nutzungen: Soziale Einrichtungen mit/ohne Publikumsbezug, ambulante und/oder stationäre Einrichtungen, Anlaufstelle Sucht und Drogen
- Beherbergungsnutzung: Jugendherberge, Hotel
- Bildungs- und Freizeiteinrichtungen: Bildungszentrum für Erwachsene, städtische Sonderorschule, Turnhallen unterirdisch
- Gewerbe, nicht-lärmig
- Markt (Lebensmittel, Kunst usw.)
- Gastgewerbe, Restauration
- Öffentliche WC-Anlage

Die Nutzungen wurden mit folgenden Vorgaben und Fragestellungen ergänzt:

- Das Verhältnis zwischen Geschlossenheit und Offenheit des Areals war zu untersuchen. Wie gliedert sich das Kasernenareal in das umliegende Quartier ein? Wie wird Vernetzung und Durchlässigkeit gewährleistet?
- Die Raumqualitäten der bestehenden Räume waren aufzuzeigen und die Rahmenbedingungen zur Nutzung festzulegen. Welche Räume bieten sich für welche Nutzungen an? Mit welchen Einschränkungen?
- Die Freiräume sollten im Zusammenspiel mit den Gebäudenutzungen Raum bieten für Veranstaltungen unterschiedlicher Größe und Ausprägung. Welche Nutzungen eignen sich in den Erdgeschossen im Zusammenspiel mit den öffentlichen Räumen und deren Nutzungen? Wie können Bezüge der Gebäude zum Freiraum / öffentlichen Raum geschaffen werden?

Schliesslich überprüfte ein Fachgremium die kompatiblen Nutzungsvorschläge in einer Machbarkeitsstudie auf ihre Umsetzbarkeit (vgl. Kapitel 7.4).

7.3 Rahmenbedingungen zur Machbarkeitsüberprüfung

Die in der Machbarkeitsstudie (vgl. Kapitel 2.3) zu überprüfenden Nutzungen orientierten sich an der Leitidee für die Zukunft des Kasernenareals (vgl. Kapitel 6). Eine wichtige Rahmenbedingung für die Machbarkeitsstudie war der Erhalt des bestehenden Ensembles mit Gebäuden,

Freiräumen und der Umzäunung. Die Nutzungsbedürfnisse mussten in den bestehenden, denkmalgeschützten Gebäuden umgesetzt werden können. Die Eingriffstiefe in den Bestand sollte minimal gehalten werden. Die Wirtschaftlichkeit der Nutzungen war unter Berücksichtigung der Baunutzungskosten (entspricht Kapitalkosten, Verwaltungskosten, Betriebskosten und Instandsetzungskosten) aufzuzeigen.

Die Gebäude der Gessnerallee galt es bezüglich ihrer Nutzbarkeit nicht zu untersuchen. Die heutigen Nutzungen wurden als gegeben betrachtet.

Bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde der Fokus einerseits auf den öffentlichen Raum / Freiraum und andererseits auf die Gebäude bzw. das Nutzungskonzept des Areals gelegt.

7.4 Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie

In der Machbarkeitsstudie konnte aufgezeigt werden, dass alle überprüften Nutzungen hinsichtlich der notwendigen Aussen- und Innenräume auf dem Kasernenareal untergebracht werden könnten, diese aber unterschiedliche Eingriffe in den Bestand bedingen und zum Teil neue Abhängigkeiten schaffen.

7.4.1 Verworfene Nutzungsvorschläge aufgrund Machbarkeitsstudie

Folgende Nutzungen erwiesen sich aufgrund der Überprüfung in der Machbarkeitsstudie für das Kasernenareal als nicht geeignet oder es bestand kein Interesse an der Weiterverfolgung dieser Nutzung:

Nutzung	Begründung
Turnhallen	Wenn die Turnhallen nicht vollständig in den Boden versenkt werden, sind die Auswirkungen auf das Areal sehr gross. Eine vollständige Versenkung führt zu sehr hohen Kosten. Die Schulen, für welche die Turnhallen realisiert würden, sind zu weit weg.
Hotel	Eine Hotelnutzung in der Militär- oder Polizeikaserne bedeutet sehr starke, irreversible Eingriffe in die Bausubstanz. Zudem wäre ein Hotel nur mit sehr günstigen Konditionen für Mieter/Baurechtsnehmer rentabel.
Städtische Sonderschule in der Polizeikaserne	Der Standort der Polizeikaserne eignet sich nicht für die gewünschte Nutzung. Es fehlt der Platz für eine Turnhalle. Zudem haben Pausen- und Aussenspielflächen mit den notwendigen Umzäunungen einschränkende Auswirkungen auf den Außenraum respektive das Umfeld. Mit der Anordnung einer städtischen Sonderschule neben dem in der Militärkaserne geplanten

	Bildungszentrum für Erwachsene, würde entlang der Kasernenstrasse eine weitere Schulnutzung realisiert, was der angestrebten Nutzungsvielfalt widerspricht.
Städtisches / kantonales Museum	Für ein Museum der öffentlichen Hand besteht kein Bedarf.
Markt / Markthalle	Der heute bestehende Lebensmittelmarkt am Helvetiaplatz ist attraktiv und sollte nicht durch ein weiteres Angebot konkurreniert werden. Die baulichen Auflagen für eine Markthalle sind sehr hoch.
Psychiatrische Uniklinik (PUK)	Die Psychiatrische Uniklinik (PUK) hat kein Interesse für ambulante Angebote auf dem Kasernenareal. Die PUK benötigt kurzfristiger Flächen, als sie auf dem Kasernenareal angeboten werden können.

7.4.2 Ausgewählte Nutzungsvorschläge aufgrund Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass sich folgende Nutzungen für die Entwicklung des Kasernenareals eignen:

- Kultur-Nutzungen: Publikumsorientierte Kulturbetriebe mit lokaler und/oder gesamtstädtischer Ausrichtung, Kulturwirtschaft, Ateliers
- Soziale Nutzungen: Soziale Einrichtungen mit/ohne Publikumsbezug, ambulante und/oder stationäre Einrichtungen, Anlaufstelle Sucht und Drogen
- Bildungszentrum für Erwachsene in der Militärkaserne
- Gewerbe, nicht-lärmig und autoarm, insbesondere in den Zeughäusern
- Gastgewerbe, Restauration in den Erdgeschossen auf dem ganzen Areal möglich

Dabei wurden folgende Aussagen zu den Nutzungsvorschlägen festgehalten:

- Den Zeughäusern entsprechen grundsätzlich eher klein strukturierte Nutzungsvorschläge. Die Nutzungsvorschläge fordern unterschiedliche Eingriffstiefen in die bestehenden Strukturen. Sie sind weitgehend miteinander kombinierbar. Potenzielle Konflikte können durch «Nutzungsgruppen» vermieden werden.
- Die Nutzungsvorschläge haben unterschiedliche Auswirkungen auf den Außenraum.
- Erdgeschossnutzungen sind möglichst publikumsorientiert auszurichten, um das Areal zu beleben. Insbesondere in der Militärkaserne ist das Erdgeschoss mit publikumsorientierten Nutzungen zu versehen, welche auch den beiden Institutionen des Bildungszentrums dienen.
- Das Bildungszentrum für Erwachsene (BiZE) in der Militärkaserne bringt diverse übergeordnete Vorteile für das Areal, für die beiden Bildungsinstitutionen und auch für die Stadt und den Kanton:
 - Der zentrale Standort fördert die Attraktivität der Erwachsenenbildung

- Zusammenzug der Kantonale Berufsschule für Weiterbildung (EB Zürich) und der Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene (KME) an einem zentralen Standort
- Es ist kein Umsteigen auf innerstädtische Verkehrsmittel nötig (Grossteil der Personen reist aus dem ganzen Kanton an)
- Mit dem Auszug des BiZE aus den Gebäuden des Gymnasiums Riesbach wird dieses Schulhaus mit Turnhallen im Seefeld für andere Mittelschulen frei und erhöht so die Flexibilität für die kantonale Mittelschulplanung
- Die Militärkaserne wird durch das BiZE auch am Abend und an den Wochenden genutzt und trägt so zur Belebung des Areals bei
- Die Kasernenwiese und der Zeughauhof stellen einen wertvollen städtischen Aussenraum dar, der möglichst flexibel genutzt werden kann
- Für die Polizeikaserne wurde keine konkrete Nutzung definiert. Die Machbarkeitsstudie hat aber gezeigt, dass in der Polizeikaserne eine Nutzung vorzusehen ist, welche nicht von der öffentlichen Hand betrieben, sondern an Dritte abgegeben werden soll. Diese Nutzung sollte nach Möglichkeit öffentlich ausgeschrieben werden und den Nutzungs- und Wirtschaftlichkeitsvorstellungen der Leitidee entsprechen. Im Erdgeschoss sollte eine Nutzung vorgesehen werden, die zur Belebung der angrenzenden Aussenflächen beiträgt

7.5 Regierungsratsentscheid zur Polizeikaserne und zum Polizei- und Justizzentrum (PJZ)

Während der Erarbeitung des Masterplans hat der Regierungsrat am 4. Juni 2014 beschlossen, dass die Kantonspolizei die Polizeikaserne weiterhin nutzt (RRB 645/2014). Bei der Planung des Polizei- und Justizzentrums (PJZ) stellte sich heraus, dass der gesamte Raumflächenbedarf der für das PJZ vorgesehenen Organisationseinheiten höher ist als bisher berechnet. Es werden rund 4'000 m² zusätzliche Hauptnutzfläche benötigt. Daher hat der Regierungsrat beschlossen, dass jene Führungsbereiche der Kantonspolizei, die nicht in einem direkten Zusammenhang mit kriminalpolizeilichen Aufgabenbereichen stehen, bis auf weiteres am bisherigen Standort in der Polizeikaserne bleiben sollen. Die Kasernenwiese und die Anlagen der Militärkaserne mit den Zeughäusern werden für andere Zwecke freigestellt. Das provisorische Polizeigefängnis und die dazugehörige Umzäunung werden mit dem Bezug des PJZ aufgehoben.

7.6 Erläuterungen zu den Masterplaninhalten

Aus den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie wurde der Masterplan entwickelt: Für die Entwicklung der einzelnen Teilbereiche des Kasernenareals wurden Stossrichtungen festgelegt, welche im Faltblatt abgebildet sind. Nachfolgend werden diese weiter erläutert:

Militärkaserne

Die Bildungsdirektion des Kantons Zürich ist daran interessiert, das Bildungszentrum für Erwachsene (BiZE) in der Militärkaserne zu realisieren. Sowohl die verfügbaren Flächen als auch die prominente und optimal an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossene Lage bietet die gewünschte Standortqualität. Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass die benötigten Flächen bei ausgebauten Dachgeschossen in der Militärkaserne realisiert werden können. Zur Bereitstellung von Schulräumen sind Anpassungen an der inneren Baustruktur möglich. Das Erdgeschoss wird öffentlich zugänglich gemacht. Davon ausgenommen sind die im Erdgeschoss angesiedelten Büronutzungen des BiZE und Versorgungsbereiche. Beschränkt öffentlich zugänglich ist zudem das Lernoyer/Denkklabor. Im Erdgeschoss soll der Mehrzwecksaal des BiZE eingerichtet werden, der auch für anderweitig öffentliche Veranstaltungen gemietet werden kann. Das gastronomische Angebot wird extern betrieben und hat in Bezug auf Öffnungszeiten und Angebot mindestens den Bedürfnissen des BiZE zu entsprechen. Es richtet sich bewusst auch an schulexterne Personen und wird entsprechend gestaltet. Im Bereich des Durchgangs soll ein Infobüro für Kursinteressierte des BiZE (gleichzeitig Empfang) eingerichtet werden. Die gemäss Raumprogramm nicht vom BiZE benötigten Flächen werden durch öffentlich zugängliche Nutzungen belegt, soweit sie den Betrieb des BiZE nicht beeinträchtigen (z.B. durch Lärmemissionen). Insgesamt hat das Erdgeschoss einen gegen aussen offenen Charakter und wird als attraktiver Treffpunkt und Begegnungsraum für die Öffentlichkeit wahrgenommen. Öffnungen in Richtung Kasernenstrasse und Kasernenwiese sowie im zentralen Durchgang des Gebäudes unterstützen die Zugänglichkeit. Die innere Struktur des Gebäudes kann im Erdgeschoss zu Gunsten dieser Nutzung angepasst werden.

Zeughäuser

Der heutige Nutzungsmix mit kulturellen Nutzungen, kleineren Gewerbebetrieben, Nutzungen mit sozialer Ausrichtung sowie Bildungs- und Freizeitnutzung in den Zeughäusern 1,2 und 5 soll auch in den Zeughäusern 3 und 4 etabliert werden. Die Erdgeschosse der Zeughäuser 3 und 4 werden wo möglich zum Zeughaushof und zur Kasernenwiese geöffnet. Der Waffensaal könnte aufgrund seiner Ausstrahlung das Herzstück der ganzen Anlage werden und soll eine publikumsorientierte Nutzung erhalten. Die Gewerbenutzung wird auf autoarme Gewerbebetriebe ausgerichtet.

In der Machbarkeitsstudie wurde ein Abriss des Hallenanbaus am Zeughaus 2 geprüft. Aus städtebaulich/architektonischer Sicht beurteilte das Bearbeitungsteam den Hallenanbau als störend, da er die Belichtungssituation im Zeughaus 2 stark einschränkt, den Zeughaushof verstellt und die Symmetrie der Anlage stört. Der Anbau mit dem Restaurant Zeughaushof ist heute einer der am besten funktionierenden Orte auf dem Areal und grundsätzlich Teil der denkmalgeschützten Anlage. Daher wird von einem Rückbau abgesehen.

Polizeikaserne

Das Gebäude bleibt bis auf weiteres durch die operative Leitung der Kantonspolizei und das Kriminalmuseum belegt (vgl. Kapitel 7.5). Das Polizeigefängnis und die dazugehörige Umzäunung verschwinden. Die Kasernenwiese und die Anlagen der Militärkaserne mit den Zeughäusern werden für neue Nutzungen frei.

Freiräume

Der bestehende Freiraum mit der Kasernenwiese und dem Zeughaushof bleibt erhalten. Er soll eine ökologische und gestalterische Qualität aufweisen, die dem Ort und der künftigen Nutzung gerecht wird. Die Nutzung und Gestaltung der Freiräume wird räumlich differenziert und auf die jeweilige Bedeutung – gesamtstädtisch oder quartierbezogen – ausgerichtet.

Die Kasernenwiese wird zusammen mit den Flächen um Militär- und Polizeikaserne wieder in ihrer ursprünglichen Grösse als öffentlicher Freiraum nutzbar. Wenn die Polizei aus der Militärkaserne auszieht, werden die Provisorien, die Parkplätze und der Maschendrahtzaun um die entsprechende Hälfte der Kasernenwiese, zugunsten einer grösseren Wiese aufgehoben. Das Nutzungsangebot kann den Bedürfnissen der Öffentlichkeit entsprechend erweitert und verdichtet werden. Hierzu bieten sich die baumbestandenen Flanken an.

Der Vorbereich der Militärkaserne zur Kasernenwiese, inklusive der Umzäunung, wird einer publikumsorientierten Erdgeschossnutzung entsprechend gestaltet, der Bezug zur Kasernenstrasse und zur Sihl hergestellt. Der Hartbelagsplatz hinter der Militärkaserne liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich nicht wie die Kasernenwiese in der Freihaltezone, sondern in einem Baubereich des Kernzonenplans Kaserne.

Der Zeughaushof bleibt ein vielfältig nutzbarer, öffentlicher Freiraum. Er wird wie die Kasernenwiese in seiner Grundstruktur erhalten und entwickelt seinen Charakter im Zusammenspiel mit den künftigen Nutzungen der Zeughäuser und deren Erdgeschossen.

Zugänglichkeit / Mobilität

Das Kasernenareal wird durch eine Stärkung der Fuss- und Veloverkehrsachsen besser an das Quartier angebunden. Für den Fussverkehr betrifft dies insbesondere die Längsachse mit Durchgang durch die Militärkaserne, für den Veloverkehr die Querachse durch den Zeughaushof mit Weiterführung in der Eisgasse. Grundsätzlich wird das gesamte Areal, insbesondere die Freiflächen, für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und eine grosse Durchlässigkeit sowie optimale Verknüpfung mit dem Quartier angestrebt. Dazu wird die bestehende Umzäunung mit zusätzlichen Öffnungen ergänzt. Ein vollständiger Rückbau der Umzäunung ist aus denkmalpflegerischen Gründen aber nicht vorgesehen.

Das Kasernenareal ist dank seiner zentralen Lage optimal durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Durch eine Stärkung der Fuss- und Veloverkehrsachsen wird es zudem ideal an das Quartier angebunden. Um eine hohe Aufenthaltsqualität sicherzustellen wird das gesamte Kasernenareal autoarm ausgerichtet. In einem Mobilitätskonzept (bzw. zwei Teilkonzepten Zeughaushof und Militärkaserne) werden verbindliche Massnahmen festgelegt, um

den Bedürfnissen von Gewerbetreibenden, Angestellten, Schülern und sonstigen Nutzenden gerecht zu werden. Dabei werden durch vielfältige und attraktive Infrastrukturen, alternative Mobilitätsangebote und nützliche Informationen stadtgerechte Mobilitätsformen gefördert. Besucherparkplätze werden dezentral und oberirdisch angeordnet. Die Erschliessung und die Anlieferung der Militär- und Polizeikaserne erfolgt über den heutigen Hartbelagplatz, für die Zeughäuser dient hierzu der Zeughaushof (vgl. Kapitel 8.3).

8 Verhandlungen und Vertiefungen

In den folgenden Kapiteln sind Prozessschritte aufgeführt, welche in engem Zusammenhang mit dem Masterplan stehen und für die nächsten Entwicklungsschritte notwendig sind.

8.1 Verhandlungen zwischen Kanton und Stadt

Mit einem Baurechtsvertrag zwischen Kanton und Stadt Zürich wird das Zeughausareal der Stadt übertragen werden. Die Mieten sollen preisgünstig sein.

Die Kasernenwiese wird als Gebrauchsleihe an die Stadt Zürich übertragen, die damit für die Sanierung, die Projektierung und Erstellung allfälliger Kleinbauten und die Bewirtschaftung dieses öffentlichen Freiraums fachlich verantwortlich ist. Der Kanton führt die erforderlichen Rückbauten vorgängig durch.

Kanton und Stadt haben im Herbst 2014 die Verhandlungen aufgenommen. Dazu waren vertiefte Abklärungen über den Sanierungsbedarf und die damit verbundenen Kosten notwendig (vgl. Kapitel 8.2). Nach Abschluss der Verhandlungen wurde der Baurechtsvertrag am 16. März 2016 (mit Nachtrag vom 1. Juni 2016) öffentlich beurkundet. Dieser muss noch durch den Kantons- und den Gemeinderat genehmigt werden.

8.2 Vertiefte Bauliche Machbarkeit und Sanierungskosten für die Zeughäuser

Im Rahmen der in Kapitel 2.3 beschriebenen Machbarkeitsstudie wurde parallel eine erste Grobkostenschätzung zum Sanierungsbedarf vorgenommen. Es zeigte sich jedoch, dass für eine grössere Planungssicherheit und als Basis für die Baurechtsverhandlungen zwischen Kanton und Stadt eine weitere vertiefte Betrachtung notwendig war.

Diese vertiefte Machbarkeitsstudie umfasste detaillierte Untersuchungen zu Fundation, Tragkonstruktion, Erdbebensicherheit, Lärmschutz, Wärme/Energie und den Natursteinarbeiten. Zudem wurde untersucht, welche Auswirkungen spezifische Nutzungen auf die Themen Eingriffstiefe, Auflagen der Bewilligungsbehörden und Kosten haben.

Dabei hat das Projektteam drei Szenarien ausgearbeitet:

- **MINI: temporäre und kalte Nutzung**
Instandsetzung Gebäudehülle ohne energetische Massnahmen, statische Verstärkung und Brandschutz erfüllt
- **MIDI: Ganzjährige Nutzung ohne Dachgeschoss, grosse Raumeinheiten**
Instandsetzung Gebäudehülle mit energetischen Massnahmen EG/1.OG, statische Verstärkung
- **MAXI: Ganzjährige Nutzung mit Dachgeschoss, kleine Raumeinheiten möglich**
Instandsetzung Gebäudehülle mit energetischen Massnahmen inkl. DG, statische Verstärkung, verbesserter Schallschutz

Die technischen Erkenntnisse und Abhängigkeiten sind in einem Bericht zusammengefasst. Die Kostenschätzungen zum aufgestauten Unterhalt und den drei Ausbauszenarien Mini, Midi und Maxi waren Grundlagen für die Verhandlungen zwischen Kanton und Stadt.

8.3 Grundlagen zu Parkierung und Mobilitätskonzept

Die Inhalte dieses Kapitels dienen als Grundlage für die Erarbeitung des Mobilitäts- respektive Erschliessungskonzeptes. Sie sind nicht abschliessend und in erster Linie als Stossrichtung für die weitere Planung zu verstehen.

8.3.1 Ausgangslage

Im Masterplan wird als Stossrichtung zum Thema Mobilität folgendes festgehalten:

«(...) Um eine hohe Aufenthaltsqualität sicherzustellen, wird das gesamte Kasernenareal auto-arm ausgerichtet. In einem Mobilitätskonzept werden dazu verbindliche Massnahmen festgelegt. (...)»

Bei Neubauten, «Neubauartigem» (substanzielle Veränderungen) oder relevanten Nutzungsänderungen werden die Parkplätze mit der Baueingabe neu beurteilt. Bei Sanierungen wird keine Neubeurteilung der Parkplätze vorgenommen, das heisst es kann Bestandsschutz geltend gemacht werden. Ob das Amt für Baubewilligungen die Sanierung und Umnutzung des Kasernenareals als «neubauartig» einschätzt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht verbindlich festgehalten werden. Um Verfahrensrisiken zu vermeiden, muss von einer grundlegenden Neubeurteilung ausgegangen werden.

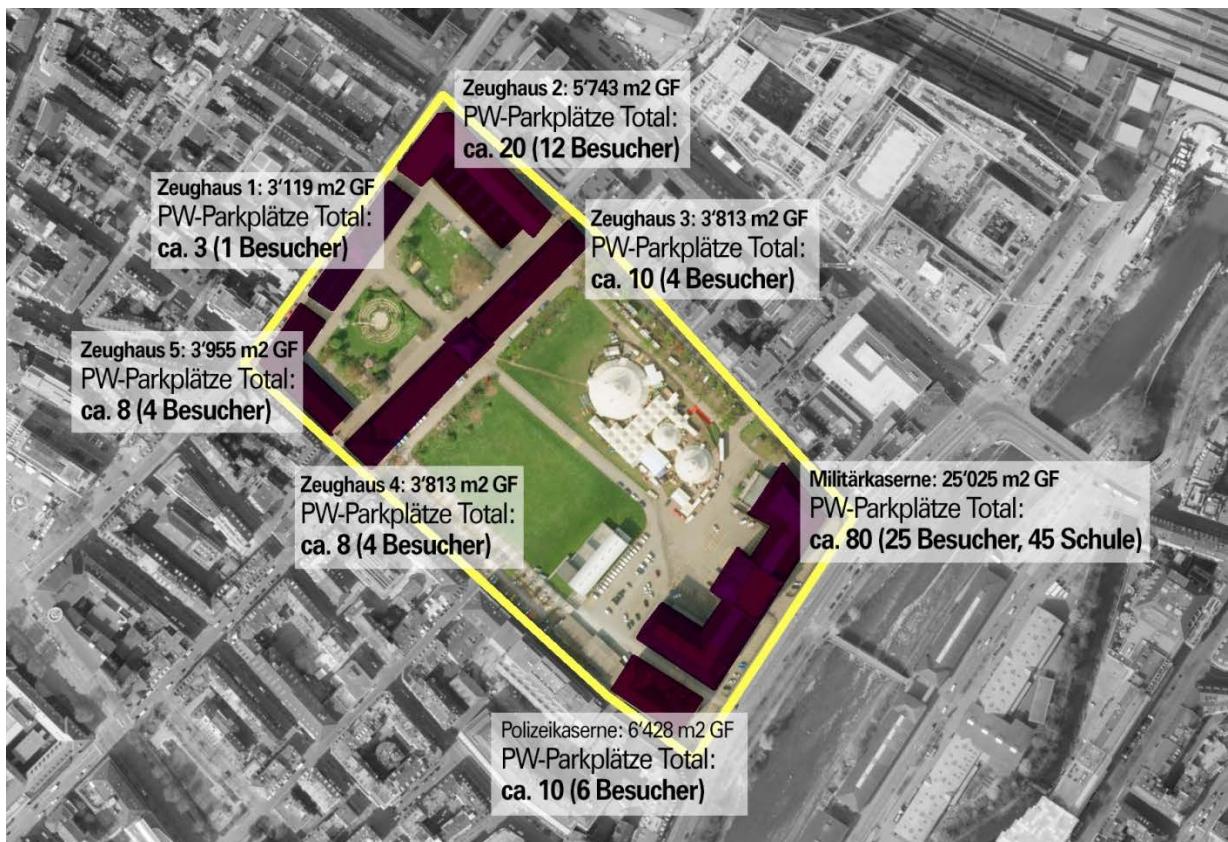
Ein Gestaltungsplanverfahren wird seitens Stadt als nicht notwendig erachtet. Entsprechend erfolgt die Bewilligung nach der städtischen Parkplatzverordnung (PPV 2010). Darin wird die Pflichtanzahl von Parkplätzen in Abhängigkeit der Geschossflächen und den Nutzungen für Personenwagen (PW) (und Velos) vorgegeben.

Zur Wahrung einer hohen Freiraumqualität soll die Möglichkeit einer Unterschreitung der minimalen Pflichtanzahl an Parkplätzen gemäss PPV 2010 weiterverfolgt werden. Eine Unterschreitung dieser Pflichtzahl muss begründet und mit einem Mobilitätskonzept bekräftigt werden.

8.3.2 Notwendige Anzahl Parkplätze

Basierend auf den Geschossflächen und den Raumforderungen des BiZE wurde pro Gebäude die Pflichtanzahl gemäss PPV durch das Tiefbauamt grob abgeschätzt (Waffensaal vernachlässigt)

Abbildung 6: Grobschätzung Pflichtparkplätze gemäss PPV 2010



Das Problem bei einer Unterschreitung der Anzahl Parkplätze liegt darin, dass Schüler, Mieter, Kunden etc. mit dem Auto zum Kasernenareal reisen, obwohl keine Parkplätze zur Verfügung stehen. Folglich werden die bestehenden öffentlich zugänglichen Parkplätze im Quartier benutzt, welche in erster Linie den Anwohnerinnen und Anwohnern dienen. Insofern ist für Gewerbetreibende, Kunden und Besucher vom Kasernenareal ein gewisses Parkplatzangebot wichtig. Die Anzahl hängt von den Nutzungen und den verbindlichen Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept ab. Als erste Annäherung kann davon ausgegangen werden, dass etwa die Hälfte der Pflichtparkplätze angeboten werden muss (was bereits einer starken Unterschreitung gleichkommt). Somit würden bei einer Neubewilligung aller Gebäude für die Zeughäuser ca. 25 Parkplätze und für die Militär- und Polizeikaserne ca. 45 Parkplätze verbleiben.

8.3.3 Mobilitätskonzept

Ein von den Bauherren beauftragtes Verkehrsplanungsbüro soll ein Mobilitätskonzept über das gesamte Kasernenareal erarbeiten und mit dem Baugesuch einreichen. Die Bewilligung erfolgt mit dem Bauentscheid. Beispiele für Schulen in der Stadt Zürich mit einem reduzierten Parkplatzbedarf sind die Hotelfachschule Belvoirpark (Enge) und die Juventus (Baufeld H Europaallee).

Im Mobilitätskonzept muss, neben einem Anlieferungs- und Erschliessungskonzept, der Nachweis der nutzerspezifischen Parkplätzahlen erbracht sowie die begründete Reduktion beantragt werden. Der Inhalt des Konzepts ist ortspezifisch, das Vorgehen sowie die Praxisvorgaben

sind im «Leitfaden Parkierung» (TAZ 2014) festgehalten. Die Beurteilung erfolgt mit der Baueingabe durch das städtische Tiefbauamt. Dabei sind mindestens folgende Inhalte bei der Erstellung eines Mobilitätskonzeptes zu berücksichtigen (aufnehmen oder begründet ablehnen):

- Verpflichtung
 - Ein Grossteil der Mieter verpflichten sich vertraglich, nicht mit dem Auto anzureisen
 - Mit Unterzeichnung des Ausbildungs- oder Arbeitsvertrages bestätigen Schüler und Personal zu wissen, dass auf dem gesamten Kasernenareal keine Parkplätze zur Verfügung stehen und ihnen das Parkieren auf den Besucherparkplätzen und auf öffentlichem Grund untersagt ist (Sanktionen)
- Information/Werbung
 - Schule, Dienstleistungs- und Gastrobetriebe informieren proaktiv, dass keine Parkplätze zur Verfügung stehen (Flyer, Homepage usw.)
 - Spezielle Dokumentation «Mobilität» als Handout für Nutzer des Kasernenareals
- Infrastruktur
 - Attraktive und ausreichend Veloabstellplätze (Anzahl > Vorgaben PPV 2010)
 - Dusch- und Umkleidemöglichkeiten bei den Veloabstellplätzen der Angestellten und Schüler
 - Digitale Infoboards zu ÖV-Verbindungen
 - Gratis Leihtransportvelos und Standort für städtisches Veloverleihsystem anbieten
 - Car Sharing – Standplätze (z.B. «Mobility»)
 - Velomechaniker / Velowerkstatt / Velodienstleistungen
- Finanzielle Anreize
 - Z.B. Unterstützung der Angestellten bei Kauf eines öV-Abos oder Velos
- Kontrolle
 - Kontrolle durch Hausdienst
 - Regelmässige Umfrage bei Nutzern des Kasernenareals zum Mobilitätsverhalten
 - Jährlicher Controllingbericht z.H. Tiefbauamt Stadt Zürich betreffend Einhaltung des autoarmen Betriebes

8.3.4 Anordnung

In der Stossrichtung vom Masterplan wird weiter festgehalten, dass die verbleibende Parkierung oberirdisch angeordnet wird. Eine oberirdische Anordnung kann jedoch zu einer Belastung der Nachbarschaft führen oder den Vorgaben bezüglich Freiraum oder Denkmalpflege widersprechen. Die PPV verlangt, wo möglich, eine unterirdische Anordnung oder eine Überdeckung der Parkplätze vorzusehen. Im Rahmen einer stadtinternen Begehung wurden im Herbst 2014 potentielle Orte für eine verträgliche Parkierung festgehalten. Bei der weiteren Planung soll aber auch die Möglichkeit geprüft werden, sich bei Tiefgaragen in der Umgebung einzumieten. Die Möglichkeiten hierzu sind mit den entsprechenden Grundeigentümer zu klären.

Die Verträglichkeit der oberirdischen Anordnung hängt stark mit dem Erschliessungssystem und den Erdgeschossnutzungen zusammen. Da dies zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt ist, sind die folgenden Angaben als Stossrichtung zu betrachten.

Abbildung 7: Mögliche Anordnung Parkierung



Grundsätzlich

- Dezentrale Anordnung der Parkierung auf dem gesamten Kasernenareal
- Wahl eines Erschliessungssystems, das die übergeordneten Prinzipien der Gestaltung und Nutzung der öffentlichen Freiräume unterstützt. Arealübergreifende Parkierung möglich, das heisst es können z.B. Parkplätze für gewisse Nutzungen vom Zeughaushof bei der Kaserne angeordnet werden (Güterumschlag bei den Zeughäusern)

Zeughaushof

- Punktuelle Längsparkierung im Zeughaushof entlang den Fassaden, möglichst «einfahrtsnahe» Anordnung. Zufahrten via Zeughaus- und Militärstrasse.
- Heutige «Einschnitte» im Wiesenbereich, die zum Parkieren genutzt werden, müssen zugunsten Freiraum aufgehoben werden (Freihaltezone)

Kasernenwiese

- Grundsätzlich muss die gesamte Kasernenwiese von der Parkierung befreit werden (Freihaltezone)

Militär- und Polizeikaserne

- Beidseitig der Militär- und Polizeikaserne findet sich genügend Raum, um einzelne Pakete an Parkplätzen anzurufen

8.3.5 Fazit

Eine Reduktion der Pflichtanzahl der PW-Parkplätze gemäss PPV 2010 auf dem Kasernenareal wird als zweckmässig und machbar eingeschätzt. Damit wird der zentralen Lage des Kasernenareals und der guten Erschliessung durch den öffentlichen, den Fuss- und Veloverkehr Rechnung getragen. Insbesondere kann damit eine hohe Aufenthaltsqualität in den für das Quartier wichtigen Freiräumen gewährleistet werden. Dies bedingt ein griffiges und arealweites Mobilitätskonzept, welches den Bedürfnissen der Nutzenden gerecht wird. Insbesondere die Bildungsnutzung in der Militärkaserne ist für einen autoarmen Betrieb prädestiniert. Aufgrund der Nutzung des Kleingewerbes bei den Zeughäusern ist dieser Teil des Areals gesondert zu betrachten. Dementsprechend bietet es sich an, für die Militär-/ Polizeikaserne und die Zeughäuser zwei separate Mobilitätskonzepte zu erstellen.

Eine verträgliche Integration der erforderlichen Parkplätze in die öffentlichen und halböffentlichen Freiräume des Kasernenareals scheint zum jetzigen Zeitpunkt möglich. Die weitere Planung muss sowohl die Gesamtschau wie auch die konkreten Projektanforderungen berücksichtigen. Zudem soll die Möglichkeit von Einmietungen in umliegenden privaten Parkhäusern geprüft werden. Dies bietet sich insbesondere für die gewerblichen Nutzungen der Zeughäuser an.

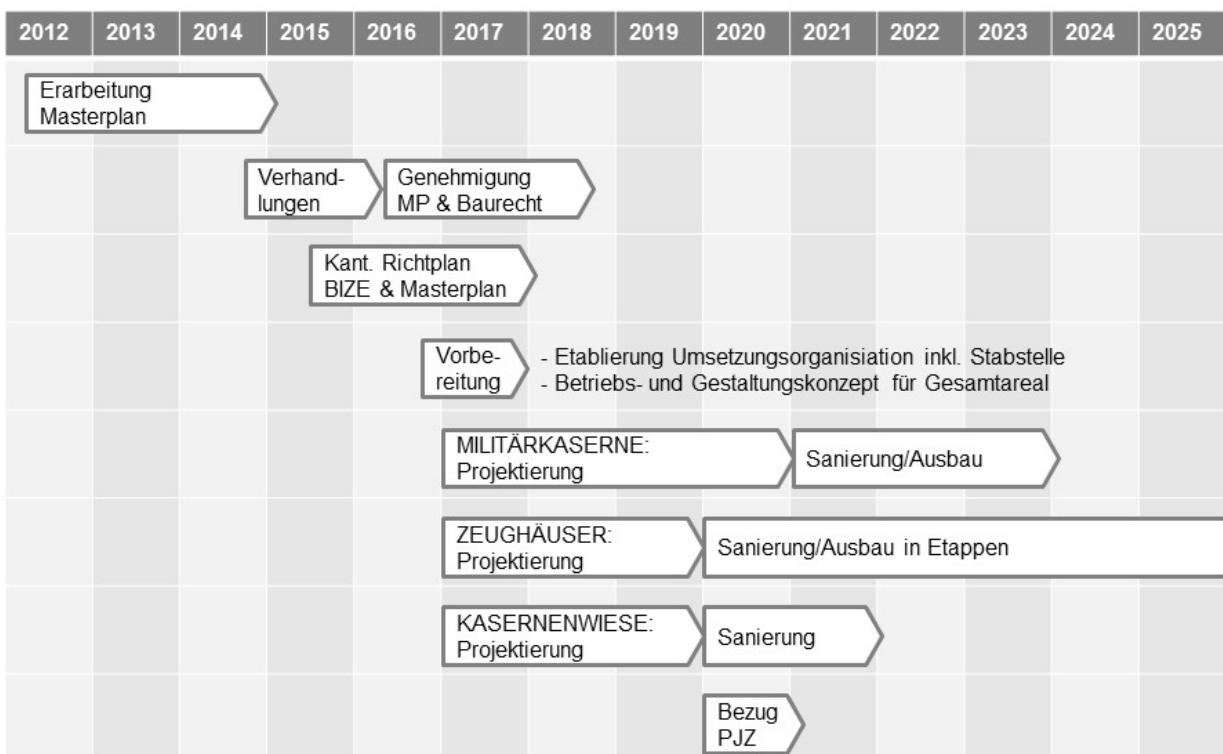
Bei der Erarbeitung des Mobilitäts- und Erschliessungskonzept ist das städtische Tiefbauamt, Geschäftsbereich Verkehr + Stadtraum, frühzeitig beratend einzubinden.

9 Umsetzungsorganisation und nächste Schritte

In den folgenden Kapiteln wird aufgezeigt, mit welchen Mitteln und in welchem Zeitrahmen der Masterplan «Zukunft Kasernenareal Zürich» umgesetzt werden soll.

9.1 Entwicklungsprozess

Abbildung 8: Zeitplan



Das gesamte Areal bleibt im Eigentum des Kantons Zürich, einzelne Arealteile betreibt die Stadt. Kanton und Stadt setzen sich weiterhin gemeinsam für die Entwicklung und den Betrieb des Kasernenareals ein. Die inhaltlichen Arbeiten und die Kommunikation zum gesamten Areal werden koordiniert. Nach Genehmigung des Masterplans und des Baurechtsvertrages durch die entsprechenden kantonalen und städtischen Gremien folgen die Etablierung der Umsetzungsorganisation und die Ausschreibung der Stabstelle. Im Rahmen der Umsetzung wird ein Betriebs- und Gestaltungskonzept sowie ein Mobilitätskonzept für das Gesamtareal erarbeitet.

Für den Umzug des Bildungszentrums für Erwachsene in die Militärkaserne braucht es einen Eintrag im kantonalen Richtplan. Sobald der Planungskredit gesprochen ist, folgt unter Leitung des kantonalen Hochbauamtes die Projektierung inklusive Wettbewerb und anschliessender Sanierung der Militärkaserne. Der Baubeginn wird auf den Auszug der Kantonspolizei abgestimmt, um Leerstände zu vermeiden.

Der Kanton gibt die Zeughäuser im Baurecht an die Stadt Zürich ab. Die Sanierung geschieht etappenweise und orientiert sich am Zustand der Gebäude sowie der Verfügbarkeit der Bauten. Die Vergabe der Räumlichkeiten erfolgt in einem transparenten Verfahren und nach Kriterien,

welche die Umsetzung der Leitidee gewährleisten. Allfällige Anpassungen der Mieterschaft im Verlauf der Zeit sind dabei ausdrücklich erwünscht.

Der Kanton gibt die gesamte Kasernenwiese als Gebrauchsleihe zur Bewirtschaftung an die Stadt Zürich ab. Grün Stadt Zürich kümmert sich um die Projektierung und Sanierung. Die Sanierung der Kasernenwiese wird auf den Auszug der Kantonspolizei abgestimmt.

9.2 Umsetzungsorganisation

Die Umsetzungsorganisation stellt die Koordination der nächsten Schritte auf dem Kasernenareal sicher, gewährleistet die Berücksichtigung der in Kapitel 6 formulierten Leitidee bei der Evaluation und Auswahl der Nutzungen und achtet auf eine zügige und qualitativ hochwertige Umsetzung auf dem ganzen Areal.

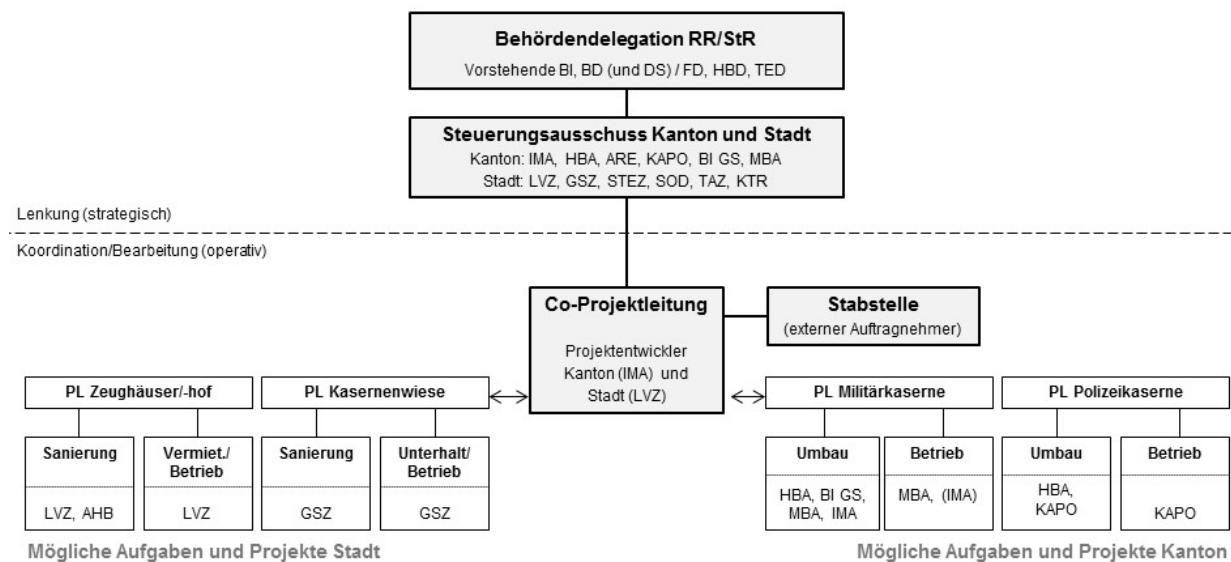
Die Umsetzungsorganisation besteht aus einer strategischen und einer operativen Ebene: Auf strategischer Ebene steuert eine Behördendelegation aus Vertretern des Regierungs- und Stadtrates sowie ein Steuerungsausschuss die Entwicklung des Kasernenareals. Der Steuerungsausschuss besteht aus je einer Delegation von Seiten Stadt und Kanton.

Die operative Ebene wird von einer Co-Projektleitung geleitet. Diese besteht aus je einem verwaltungsinternen Projektentwickler von Kanton (IMA) und Stadt (LVZ) und wird von einer externen Stabsstelle unterstützt.

Die Ausarbeitung und die Festsetzung von Planungsinstrumenten sowie Projektbewilligungen erfolgen über die regulären Verfahren mit den geregelten Verantwortlichkeiten.

Für den bestehenden und zukünftigen Betrieb ist eine sinnvolle Organisation aufzubauen.

Abbildung 9: Umsetzungsorganisation



Die verschiedenen Gremien haben folgende Zusammensetzung und Aufgaben:

Behördendelegation Regierungsrat/Stadtrat

Zusammensetzung: Vertreter aus Regierungs- und Stadtrat: Vorstehende der Bildungsdirektion, der Baudirektion (der Sicherheitsdirektion); Vorstehende des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements

Rhythmus: nach Bedarf

Aufgabe: Auftraggeber, Entscheide von übergeordneter Bedeutung, Eskalationsgremium bei Uneinigkeit im Steuerungsausschuss

Steuerungsausschuss Kanton und Stadt

Zusammensetzung: Amtsleitung o.ä. folgender Ämter: IMA, HBA, ARE, KAPO, BI GS, MBA; LVZ, GSZ, STEZ, SOD, TAZ, KTR

Rhythmus: 1 Sitzung/Jahr

Aufgabe: Hüter der Leitidee, Informationsaustausch bezüglich Stand der Teilprojekte, Entscheide Gesamtareal und Schnittstellen

Co-Projektleitung mit Stabsstelle

Zusammensetzung: Je ein kantonaler (IMA) und städtischer (LVZ) Projektentwickler mit externer Stabsstelle

Rhythmus: 4 Sitzungen/Jahr (nach Bedarf)

Aufgabe: Informationsaustausch bezüglich Stand der Teilprojekte, Vorbereitung Steuerungsausschuss, Koordination der Kommunikation und Beteiligung, Abstimmung Gesamtareal und Schnittstellen (Mögliche Themen: Mobilitätskonzept, Parkierung, Zaunöffnung, Zusammenspiel EG-Nutzung/Ausserraum, Betriebsreglement Freiraum)

Anträge und Entscheide über stadt- und kantonsinterne Themen/Fragen/Vorhaben ohne Koordinationsbedarf werden in der stadt- und kantonsinternen Linienorganisation bzw. Projektorganisation bearbeitet.

9.3 Einbezug der Öffentlichkeit

Ein kontinuierlicher und transparenter Informationsfluss soll auch in den nächsten Jahren Verständnis für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte schaffen. Die aktive Kommunikationsarbeit führt – als ein Markenzeichen der Arealentwicklung – auch den Dialog mit der interessierten Öffentlichkeit zum Kasernenareal weiter. Es wird einerseits ein Dialog- und Beteiligungsformat geschaffen, das allen Interessierten offensteht. Andererseits sollen Möglichkeiten geschaffen werden, damit Interessengruppen und Personen in Teilprojekten oder bei Aufgaben und Tätigkeiten, welche die Arealentwicklung oder den Betrieb betreffen, bedarfsgerecht partizipieren können.

9.3.1 Grundsätze zum weiteren Einbezug

- Eine aktive Kommunikation und die Kultur des Dialogs werden – als ein Markenzeichen der Arealentwicklung – weitergeführt.
- Das Kasernenareal wird auch in der Umsetzung des Masterplans als zusammenhängendes Gebiet gesamthaft betrachtet. Die Projektorganisation ermöglicht eine integrale, arealübergreifende Sichtweise und koordinierte Entwicklung aller Anlageteile und deren Funktionen.
- Beteiligungsgefäß und Partizipationsmöglichkeiten sind mit der Projektorganisation abgestimmt und darin verankert.
- Interessierte können sich je nach Bedarf und Möglichkeiten zu Fragen der Gesamtentwicklung des Areals und/oder auch bei einzelnen Teilprojekten oder zu Aufgaben einbringen. Unterschieden werden drei Gruppen von Akteuren:
 - a) Interessierte Öffentlichkeit
 - b) Nutzende des Kasernenareals
 - c) Mietende von Räumlichkeiten des Kasernenareals

9.3.2 Beteiligungsmöglichkeiten

Gebildet werden ein Dialogformat und situativ, bedarfsgerechte Partizipationsmöglichkeiten in Teilprojekten der Arealentwicklung oder bei einzelnen Aufgaben/Tätigkeiten für den Betrieb des Kasernenareals.

«Dialog Kasernenareal»

Der «Dialog Kasernenareal» steht allen Interessierten offen. An den regelmässig stattfindenden Veranstaltungen wird die interessierte Öffentlichkeit zu wichtigen Themen zum Kasernenareal informiert und es werden Fragen diskutiert, die für die Planung oder den Betrieb einzelner Teilbereiche relevant sind. Der «Dialog Kasernenareal» erlaubt eine kontinuierliche und direkte Kommunikation und die Pflege des Dialogs mit den Akteurinnen und Akteuren sowie weiteren Interessierten. Aus dem «Dialog Kasernenareal» sollen sich auch weitere, je nach Bedarf und Möglichkeiten sinnvolle Partizipationsmöglichkeiten zur Arealentwicklung bilden. Dies können zum Beispiel Arbeitsgruppen für die Beteiligung in Teilprojekten, Begleitgruppen für einzelne Aufgaben oder Tätigkeiten oder auch ein zeitlich befristeter Echoraum als Resonanzgefäß für die gesamte Arealentwicklung sein. Der Dialog Kasernenareal ist Schnittstelle für Informationen zum Kasernenareal und der Ort, an welchen Informationen aus Teilprojekten oder -aufgaben wieder ins «Plenum» zurückfliessen.

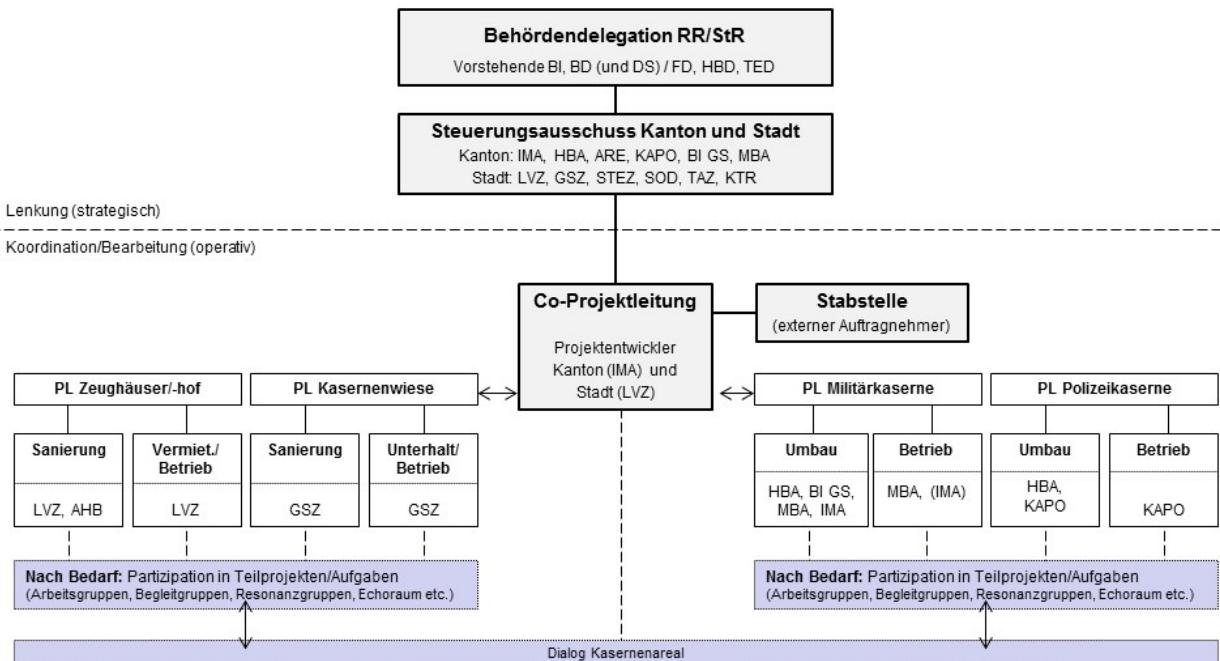
Der «Dialog Kasernenareal» wird von der Co-Projektleitung mit Unterstützung der Stabstelle einberufen, organisiert und betreut. Die Häufigkeit der Dialoganlässe und die genaue Ausgestaltung der Zusammenarbeit mit den Akteurinnen und Akteuren sind zu bestimmen. Der «Dialog Kasernenareal» soll den Prozess der Beteiligung und den Dialog mit den Interessierten weiterführen und auch den Zugang für Interessierte garantieren, die bislang nicht Teil des Beteiligungsverfahrens waren.

Partizipation in Teilprojekten oder bei Aufgaben / Tätigkeiten

Nach Bedarf finden in Teilprojekten oder bei einzelnen Aufgaben/Tätigkeiten eigenständige Partizipationsprozesse statt oder es werden eigene Mitsprachegefässe gebildet. Art und Form dieser Partizipation ergeben sich aus der Bedeutung des Vorhabens und hängen vom jeweiligen Handlungsspielraum ab, aber auch von den Ressourcen der jeweils federführenden Ämter. Dabei kann es beispielsweise darum gehen, Grundlagen für eine Planung zu erarbeiten, Fragestellungen zu diskutieren, gemeinsame Haltungen zu offenen Punkten zu entwickeln oder ein Feedback oder Kommentar zu einem Vorhaben abzuholen. Diese Partizipationsformate organisieren die Projektverantwortlichen oder Verantwortlichen für einzelne Aufgaben oder Tätigkeiten nach ihren Bedürfnissen, Gepflogenheiten und Möglichkeiten. Die Formate sollen mit der Co-Projektleitung abgesprochen werden. Für die Finanzierung der Partizipation in den Teilprojekten oder bei Aufgaben/Tätigkeiten sind die verantwortlichen Amtsstellen zuständig. Zur Partizipation in Teilprojekten oder bei Aufgaben/Tätigkeiten wird frühzeitig im «Dialog Kasernenareal» informiert. Idealerweise bilden sich die nötigen Beteiligungsgruppen auch aus diesem Dialoggefäß.

Die Partizipation in Teilprojekten oder bei Aufgaben/Tätigkeiten bedingt ein «Partizipations-Commitment» der betroffenen Ämter respektive eine entsprechende Grundhaltung zu Austauschprozessen. Der weitere Einbezug von Interessierten soll zum einen die Qualität der Ergebnisse verbessern und Entscheide tragfähig machen, zum andern aber auch das Engagement von Interessierten für die Entwicklung dieses Stadtraumes stärken.

Abbildung 10: Verankerung der Beteiligungsgefässe im Organigramm



9.4 Nächste Schritte

Nach Abschluss des Masterplanprozesses stehen folgende Schritte unter Federführung der Co-Projektleitung und in Zusammenarbeit mit den betroffenen Ämtern an:

- Etablierung Umsetzungsorganisation, Ausschreibung Stabsstelle
- Definition passender Kommunikations- und Dialoggefässe
- Erarbeitung Betriebs- und Gestaltungskonzept über gesamtes Areal
- Erarbeitung Vergabekriterien für Mietflächen
- Nutzungskonzept und Projektierung Sanierung Zeughäuser
- Projektierung Umnutzung Militärkaserne

9.5 Controlling und Aktualisierung

Die Umsetzung des Masterplans «Zukunft Kasernenareal Zürich» unterliegt einem laufenden Controlling durch den Steuerungsausschuss. Das Controlling umfasst die folgenden Bereiche: Qualität der einzelnen Teilprojekte, Einbezug der Bevölkerung, Kommunikation, Termine und wo erforderlich auch Kosten.

Die Stabsstelle bereitet diese Themenbereiche in Absprache mit der Co-Projektleitung sowie der Leitung der einzelnen Teilprojekte vor. Die Stabstelle führt dazu eine Agenda, in welcher die anstehenden Aufgaben im näheren Zeithorizont aufgeführt sind. Die Aufgaben sind mit entsprechenden Verantwortlichkeiten und Umsetzungszeiträumen versehen und werden periodisch aktualisiert.

10 Anhänge

- Beteiligungsveranstaltungen vom 6. April und 15. Juni 2013 – Auswertung
- Beteiligungsveranstaltung vom 19. September 2013 – Auswertung
- Beteiligungsveranstaltung vom 4. November 2014 – Auswertung

