

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom

03.10.2012

**1281.**

**Umwelt- und Gesundheitsschutz / Amt für Hochbauten, strategische Planung Schlachthofareal, Bericht, Budgetierung, Abschreibung der Vorinvestition, nächste Schritte**

**IDG-Status: öffentlich**

## **1. Ausgangslage**

Das heutige Schlachthofareal zwischen Hohl-, Herdern-, Hardgut- und Baslerstrasse ist seit 1893 im Eigentum der Stadt Zürich. Vom Architekten Gustav Uhlmann erbaut, wurde der Schlachthof 1906 in Betrieb genommen und von 1982 bis 1985 letztmals umfassend erneuert. Im Rahmen dieser Erneuerung entstand in seinem Zentrum ein Neubau für die Schlachtungen. Der Schlachthof Zürich gehört bis heute zu den modernen Schlachtbetrieben der Schweiz. 1995 übergab die Stadt den Betrieb des Schlachthofs der Schlachtbetrieb Zürich AG, blieb aber Eigentümerin des Areals und der Gebäude (STRB 865/1995). Das Liegenschafts-Management des Schlachthofs wird heute vom Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ), wahrgenommen, der auch den Vollzug des eidgenössischen Lebensmittel- und Tierschutzrechts auf dem Schlachthofareal sicherstellt.

In seinen Entscheiden um die Zukunft des Areals hat sich der Stadtrat stets zur Aufrechterhaltung des Schlachtbetriebs bekannt, so im Zusammenhang mit der Planung für das Gebiet Letzi. Im Weiteren hat er sich in den Strategien Zürich 2025, in der räumlichen Entwicklungsstrategie RES und im Gewerbebericht 2009 ebenfalls für die Erhaltung der Produktionsbetriebe auf dem Gebiet der Stadt Zürich ausgesprochen.

Mit STRB 283/2006 hat der Stadtrat den UGZ beauftragt und ermächtigt, Verhandlungen mit den Mietern auf dem Schlachthofareal aufzunehmen und die bestehenden Mietverträge vorerst bis zum Jahr 2020 zu verlängern. Mit dem gleichen Beschluss wurde der Auftrag erteilt, bis Ende 2011 gemeinsam mit dem Amt für Hochbauten und den interessierten Mietern Entscheidungsgrundlagen zur strategischen Planung für das Schlachthofareal zu erarbeiten, wobei der Fokus auf der betrieblichen, baulichen und stadträumlichen Entwicklung des Schlachthofareals ab 2020 liegen sollte.

## **2. Ziel der Strategiestudie**

Die Ende 2011 im Entwurf vorliegende, im März 2012 den Vorstehenden von Hochbau- und Gesundheits- und Umweltschutz vorgestellte und mit Datum vom 14. Mai 2012 abgeschlossene Strategiestudie dient dem Stadtrat als Entscheidungsgrundlage für die Weiterentwicklung des Schlachthofareals ab 2020. Der Schlachthof soll zur Versorgung der Region Zürich mit Frischfleisch weiterhin als Standort eines privatrechtlich geführten, geschlossenen Kompetenzzentrums für die Fleischgewinnung und -verarbeitung dienen und in der Lage sein, langfristig auf hohem Qualitätsniveau marktgerecht und wirtschaftlich zu produzieren.

## **3. Vorgehensweise**

Im Auftrag des UGZ hat das Amt für Hochbauten diese Strategiestudie als Entscheidungsgrundlage zuhanden des Stadtrats ausgearbeitet. Die Gebäudedaten zum Schlachthofareal sind aktualisiert und in neuen, digitalen Plangrundlagen erfasst worden. In einem Planerwahlverfahren wurden die geeigneten Fachleute gesucht, die den Zustand des Gebäudes erfassen und in einem Bericht vorlegen sollten. Schliesslich flossen diese Grundlagen in die nun vorliegende, umfassende Studie ein, in welcher Varianten einander gegen-

übergestellt und geprüft wurden. Die Studie wurde von einem externen Planerteam inklusive Betriebsplaner (Diener & Diener Architekten, Vogt Landschaftsarchitekten, Ernst Basler + Partner, ewz, inova Management AG u. a.) mit den erforderlichen Amtsstellen erarbeitet. Eine besondere Beachtung fand die Prüfung der Teilöffnung des Areals für die Öffentlichkeit. Ferner ist das Erweiterungspotential des Schlachthofs durch eine Aufstockung der Schlachthalle für einen fleischverarbeitenden Betrieb oder für einen Metzgereiartikel-Verkauf eingehend untersucht worden. In insgesamt fünf Varianten wurde letztlich die betriebliche, ökonomische und technische Machbarkeit dargestellt. Von einem interdisziplinär und dienstabteilungsübergreifend zusammengesetzten Projektteam und einem Steuerungsausschuss (Vorsitz: Ursula Müller, Amt für Hochbauten, Stellvertreter: Bruno Hohl, UGZ) sind die einzelnen Schritte begleitet, unterstützt und gesteuert worden.

#### **4. Betriebliche Aspekte**

Im Rahmen der Projektarbeiten sind folgende Sichtweisen/Positionen von den entsprechenden Fachstellen vertreten bzw. eingebracht worden:

##### **4.1 Analyse Fleischmarkt**

Die Marktattraktivität für Fleischgewinnung und -verarbeitung wird in den nächsten Jahren tendenziell sinken. Die Fleischgewinnung ist bereits heute ein Geschäft mit äusserst geringer Marge. Die Hauptgründe dafür sind:

- Es gibt grosse Überkapazitäten in der Schlachtbranche (etwa 40 Prozent, Stand 2003; seither sind schweizweit diverse Schlachthöfe geschlossen worden).
- Die Unsicherheit über das Ausmass und die Geschwindigkeit der Marktöffnung gegenüber der EU mit Abschluss eines WTO-Abkommens ist gross.
- Es besteht in der Schlachtbranche eine fehlende Spezialisierung oder Differenzierung gegenüber Mitbewerbern in einem zunehmend härteren Wettbewerb.

Fazit: Eine relevante Investition in die Fleischgewinnung ist aus heutiger Marktsicht äusserst riskant.

##### **4.2 Betrieb Fleischgewinnung/Schlachtbetrieb (SBZ)**

- Im Raum Zürich gibt es keinen anderen grossen Schlacht- und Zerlegebetrieb. Der Standort ist vorteilhaft.
- Das Absatzpotential für Frischfleisch in der Region Zürich bleibt gross und könnte infolge steigender Bevölkerungszahl sogar zunehmen. Der Standort ist nahe bei den Kundinnen und Kunden.
- Die Betriebsabläufe sind sinnvoll organisiert und kompakt angeordnet.
- Das Schlachtvolumen hat in den letzten zehn Jahren konstant leicht zugenommen (2001: 24,9 Mio. kg, 2011: 27,8 Mio. kg).
- Die Betriebseinrichtungen befinden sich generell in einem guten und erhaltenswerten Zustand.
- Der Betrieb kann, mit entsprechenden Ersatzinvestitionen, sicher noch 10 bis 15 Jahre weiter geführt werden.
- Die Schlachtkapazitäten sind für diesen Zeitraum voraussichtlich ausreichend.

Fazit: aus betrieblicher oder technischer Sicht gibt es keine zwingenden Argumente für einen Neubau eines Schlachtbetriebs oder für das Schliessen des bestehenden Schlachthofs.

#### 4.3 Fleischverarbeitung (Metzgerei Angst)

- Die Firma Angst hat sehr viel in Anlagen und Ausbauten des Mietobjekts investiert.
- Die Einrichtungen befinden sich generell in einem erhaltenswerten Zustand.
- Je nach Verarbeitungsprozess des Fleisches können die Kapazitäten jedoch nicht mehr sehr stark gesteigert werden.
- Die langfristige Strategie der Firma Angst ist unklar, da der Eigentümer gedenkt, in den nächsten Jahren das Unternehmen zu übergeben oder zu verkaufen.

Fazit: Es ist unklar, ob oder in welcher Form die Firma Angst über das Jahr 2020 hinweg an diesem Standort existieren wird.

#### 4.4 Metzgercenter

- Das Metzgercenter Zürich nutzt mit SBZ und Metzgerei Angst den Synergieeffekt des gemeinsamen Standortes.
- Die strategische Ausrichtung der Metzgercenter in der Region einschliesslich Standortüberlegungen und Geschäftsmodelle (Versandhandel, Laufkundschaft) wird zurzeit neu erarbeitet. Die künftigen Anforderungen an einen Standort und an die Infrastrukturen (Gebäudedimensionen, Betriebsmittel) sind somit noch unklar.
- Es wird ein Wachstum angestrebt, aber die Ausbaumöglichkeiten sind am jetzigen Standort, der jedoch aus der Geschäftsoptik des Metzgercenters Zürich als sehr günstig eingestuft wird, nicht gegeben.

Fazit: Es ist unklar, ob oder in welcher Form das Metzgercenter über das Jahr 2020 hinweg an diesem Standort existieren wird.

### 5. Arealbezogene Aspekte

Folgende Aspekte sind von den am Projekt beteiligten Fachstellen zum Areal, zu den Bauten und zur Technik eingebracht worden:

#### 5.1 Das Areal

- Die Grundwasserfassung ist für den Schlachthof (SBZ, Metzgerei Angst) von betriebswirtschaftlicher Bedeutung. Die Betriebsbewilligung geht bis 2014, eine Verlängerung bis 2020 hat das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) eben erteilt. Eine Verlängerung der Betriebsbewilligung ab 2020 wird dagegen aus heutiger Sicht angesichts gewässerschutzrechtlicher Bestimmungen in Frage gestellt, was zu höheren Gebühren für Frischwasser führen könnte.
- Das Areal ist im Altlastenkataster eingetragen und muss prioritär untersucht werden. Der UGZ hat die Voruntersuchung im Juni 2012 durchführen lassen. Allfällige Massnahmen könnten daraus resultieren.
- Eine umfassende und präzise Beurteilung des Zustandes der angesichts ihres Alters grundsätzlich instandsetzungsbedürftigen Werkleitungen auf dem Areal kann mangels gesicherter Informationen nicht vorgenommen werden. Die Frischwasser- und elektrischen Versorgungsleitungen sind jedoch betriebstüchtig. Das Werkleitungsnetz, vor allem die Kanalisation, wird im Einvernehmen mit ERZ Entsorgung + Recycling Zürich seit einigen Jahren mit lokalen Massnahmen bedarfsgerecht und nach Massgabe der verfügbaren Mittel instand gesetzt.
- Die Aussenräume sind gebrauchstauglich und werden weitgehend nutzungsspezifisch arealintern genutzt. Eine öffentliche Nutzung findet nur für den Fleischverkauf beim Haupteingang und durch den Autooccasionshändler an der Hohlstrasse statt.

## 5.2 Gebäude

- Die Bausubstanz der einzelnen Gebäude ist in einem mittleren bis guten Zustand. Die jährlich getätigten Unterhaltsarbeiten und Instandsetzungen haben diesen Gebäudezustand bis anhin gesichert.
- Eine Gesamtinstandsetzung der Schlachthofanlage wird in einem Zeitraum von 20 bis 30 Jahren, also ab etwa 2030, erforderlich werden. Die Kosten werden aus heutiger Sicht auf 72 Millionen Franken geschätzt.

Fazit: Der Strategieentscheid für 2020 ist in Bezug auf die Instandsetzungsmassnahmen (z. B. kontinuierlich oder einmalig umfassend) von Bedeutung.

## 5.3 Energie- und Gebäudetechnik

- Die Energie- und Gebäudetechnik ist grundsätzlich betriebstüchtig, muss aber mittelfristig im Rahmen von Instandsetzungsmassnahmen auf dem neusten Stand der Technik gehalten werden.
- SBZ und Metzgerei Angst sind aufgabenbedingt sehr energieintensive Betriebe und haben hohe Energieverbräuche, liegen aber im europäischen Durchschnitt.
- Die Metzgerei Angst hat den Energieverbrauch bereits stark gesenkt (Grossverbrauchermodell).
- Die SBZ hat diverse betriebliche Energiesparmassnahmen realisiert und in Planung.
- Der UGZ hat 2011 mit dem ewz eine Hochtemperaturwärmepumpe installiert (Contracting). Gemäss AFP des UGZ sollen in den nächsten vier Jahren rund 3,1 Millionen Franken zur Erneuerung und zum Ersatz der in die Jahre gekommenen Infrastruktur aufgewendet werden (2,1 Millionen Franken sind für das Jahr 2014 und 1 Millionen Franken für das Jahr 2015 im AFP, Laufende Rechnung, eingestellt).

Fazit: Grosses Energieeinsparpotential ist mit einem übergreifenden Wärmeversorgungskonzept und mit einer Prozessenergieoptimierung auszuschöpfen. Die energetische Verbesserung der Gebäudehülle kann im Rahmen von Instandsetzungsmassnahmen realisiert werden (mittleres Energieeinsparpotential).

## 5.4 Centravo-Areal

- aufgrund der Altlasten werden die Gebäude aus dem Schutzkatalog der Denkmalpflege entlassen.
- Die Liegenschaftenverwaltung (LVZ) plant 2012, das Grundstück rückgebaut zu kaufen.

Fazit: neue Gewerbeflächen (Industriezone) können voraussichtlich ab 2013 realisiert werden.

## 6. Rahmenbedingungen, übergeordnete Leitbilder/Interessen

Aus übergeordneter Sicht sind die nachfolgenden Überlegungen zu den Rahmenbedingungen eingebracht worden:

### 6.1 Amt für Städtebau (AfS)

- Der Erschliessungssachse Bullinger-/Baslerstrasse kommt für die anstehende Gebietsentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Sie wird weiter aufgewertet und entwickelt sich längerfristig zu einem auch für Fussgängerinnen und Fussgänger attraktiven Strassenraum.
- Mit einer baulichen Verdichtung auf beiden Seiten der Achse eröffnet sich die Chance, die Entwicklung des äusseren Hardgebiets hin zu einem attraktiven Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte und neuen öffentlich zugänglichen Freiräumen voranzutreiben.

Fazit: Durch ein Freispielen der Vorzone vor dem Westportal würde die prägnante Anlage im Westen einen ihr angemessenen städtebaulichen Auftritt erhalten.

Der Ort als Industrie- und Gewerbestandort kann durch die Schaffung von zusätzlicher Nutzfläche für städtische Betriebe oder für das produzierende Gewerbe und die Kreativwirtschaft gestärkt werden.

## 6.2 Grün Stadt Zürich (GSZ)

- Die unmittelbar an das Schlachthofareal angrenzenden Gebiete sind schlecht mit öffentlichem Freiraum versorgt. Mit zunehmender Verdichtungstendenz wird sich diese Situation weiter verschärfen. Da die meisten Grundstücke im Letzi in privatem Besitz sind, verfügt die Stadt nur über wenig Handlungsspielraum, diese problematische Situation zu verbessern. Den wenigen Flächen in städtischem Besitz kommt daher eine besondere Bedeutung und Verantwortung zu.

Fazit: Durch die Realisierung einer neuen, direkt an die Baslerstrasse angrenzenden Freifläche auf dem Schlachthofareal kann ein wertvoller Beitrag für die künftige Freiraumversorgung geleistet werden.

## 6.3 Stadtentwicklung Zürich (StEZ)

- Im Zuge des tiefgreifenden Wandels der Arbeitswelt – Stichwort Tertialisierung – in den 80er- und 90er-Jahren sind die dem produzierenden Gewerbe respektive industriellen Betrieben vorbehaltene Flächen in der Stadt Zürich massiv verringert worden.
- Kleinere Betriebe des produzierenden Gewerbes in der Stadt Zürich bekunden aufgrund der wachsenden Flächenkonkurrenz und steigender Mieten mehr Mühe, sich zu halten und zu entwickeln als andere Unternehmen.
- Vor diesem Hintergrund hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, die heutigen Industrieareale auch in Zukunft produktions- und technologieorientierten Betrieben vorzubehalten.

Fazit: Die Flächen sollen primär produktionsorientierten und kreativgewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Falls Freiräume entwickelt werden, dann zusammen und in Verzahnung mit den neuen Gewerbeflächen, damit beide eine Einheit betreffend Nutzung und Gestaltung bilden. Bestehende oder neue Gebäude werden mit möglichst tiefen Investitionen zielgruppengerecht für neue Nutzerinnen und Nutzer im anvisierten wertschöpfungsschwachen Segment bereitgestellt. Zwischennutzungen von Gebäude- und Arealflächen werden bewusst gesucht bzw. angeboten.

## 6.4 Soziokultur/Quartierkoordination Hard (SD)

- Die beiden Quartiere Hard und Letzigrund verfügen trotz Erweiterungen und Verbesserungen der öffentlichen Aussenräume (Hardaupark, Schulhausplatz Hardau, Quartierspielplatz Hardau) nach wie vor über zu wenig Grün- und Freiflächen.
- Begegnungsmöglichkeiten wie ein Quartiertreff oder ein Gemeinschaftszentrum fehlen. Beide Quartiere sind Wohnquartiere mit wenig Parterrenutzungen für Gewerbe oder Gastronomie.

Fazit: Neu entstehende Grün- und Freiflächen sollen hauptsächlich der Quartierbevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Parterrenutzungen sind gezielt Kleingewerbe, KMU, Soziokultur oder Kreativgewerbe anzubieten. Ein guter Mix ist ausschlaggebend für ein gutes Nebeneinander zwischen Quartier und Gewerbe.

## 6.5 Kantonale Denkmalpflege

- Der Schlachthof ist mitsamt seiner Umgebung ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung.
- Die Liegenschaft des Schlachthofes ist im Besitz der Stadt Zürich, womit die Selbstbindung des Gemeinwesens gemäss § 204 Planungs- und Baugesetz gilt. Demnach ist die Eigentümerin verpflichtet, in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass das Schutzobjekt geschont und, wo das öffentliche Interesse daran überwiegt, ungeschmälert erhalten bleibt.
- Im Rahmen der baulichen Entwicklung sollten Elemente, die das Schutzobjekt baulich verunklären (Metzgercenter, Martihalle, zugebauter östlicher Innenhof), kritisch geprüft werden.

Fazit: Allfällige Neubauten und Veränderungen der Umgebung sind dabei so zu gestalten, dass eine besonders gute architektonische Lösung entsteht. Auf die Beeinträchtigung der Fernwirkung der imposanten Nordwestfassade durch das Metzgercenter ist besonderes Augenmerk zu legen.

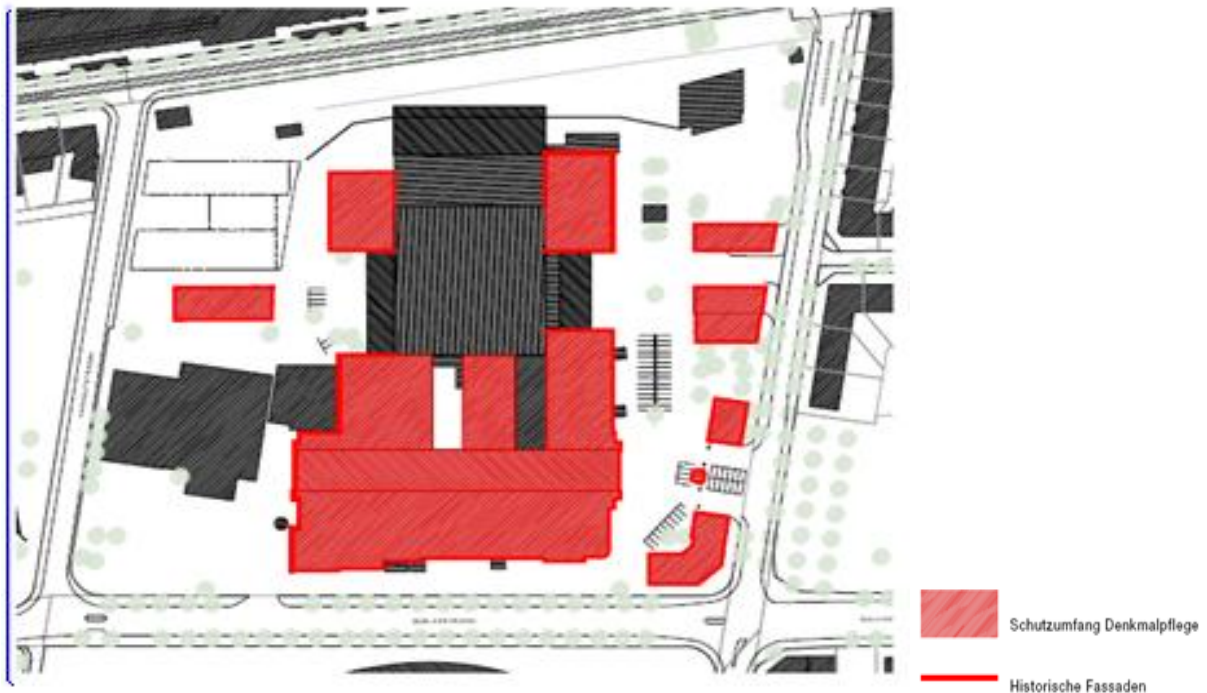


Abb. s. Bericht Strategische Planung vom 14. Mai 2012, S. 11

## 7. Arealpotential

In der Schlussphase sind insgesamt fünf Varianten erarbeitet und dem Steuerungsausschuss unterbreitet worden.

## 7.1 Varianten

### A1

#### Potential der freigespielten Fläche mit Metzgercenter

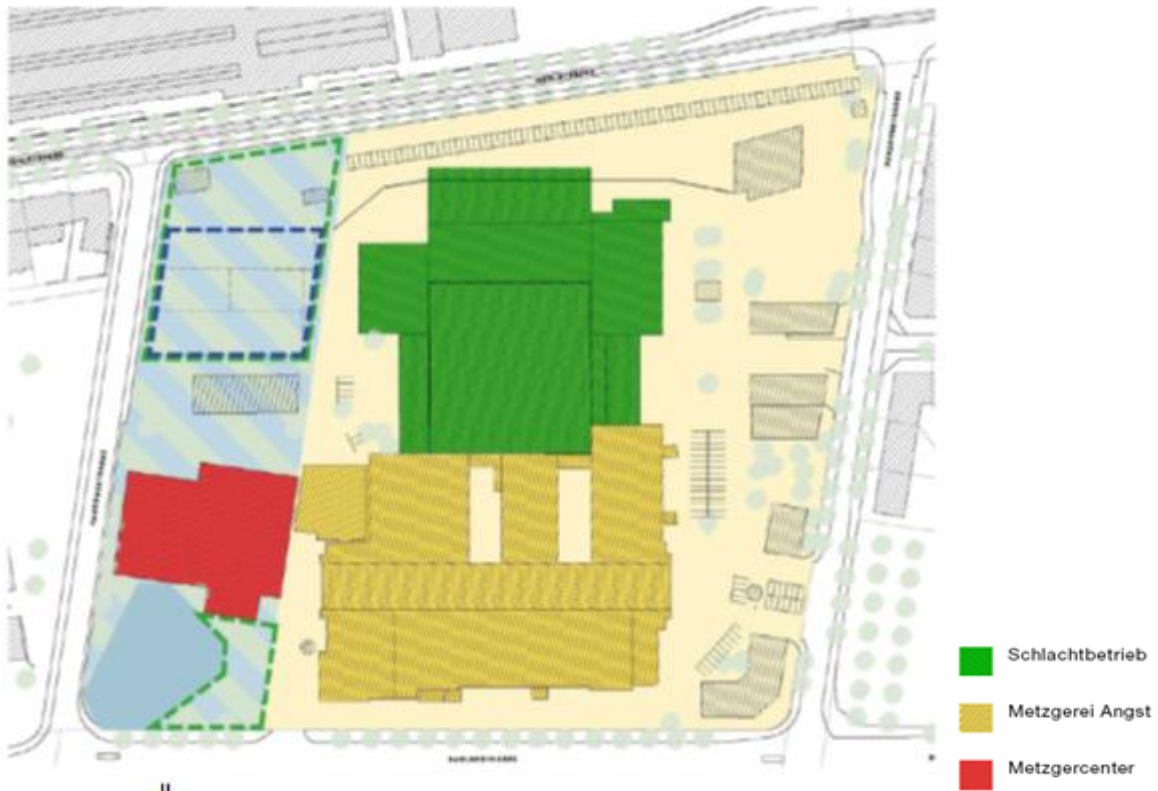


Abb. s. Bericht Strategische Planung vom 14. Mai 2012, S. 14

#### Massnahmen

- Instandsetzung bestehender Schlachthof
- neue Vordächer als Emissionsschutz
- Fahrbahntrennung zwischen An-/Ablieferung
- neue Gewerbebauten auf Centravo-Areal
- Freiraumpotential Ecke Basler-/Hardgutstrasse (Pocketpark)

#### Kosten

Instandsetzung	Fr.	
	72 000 000	(2030-2040)
Vordächer / Fahrbahntrennung / Parkplätze	5 500 000	
Variantenspezifische Kosten BKP 0-9 (einschl. 15 Prozent Bauherrenreserve)	700 000	(Park)
Total	78 200 000	

## A2

### Potential der freigespielten Fläche ohne Metzgercenter

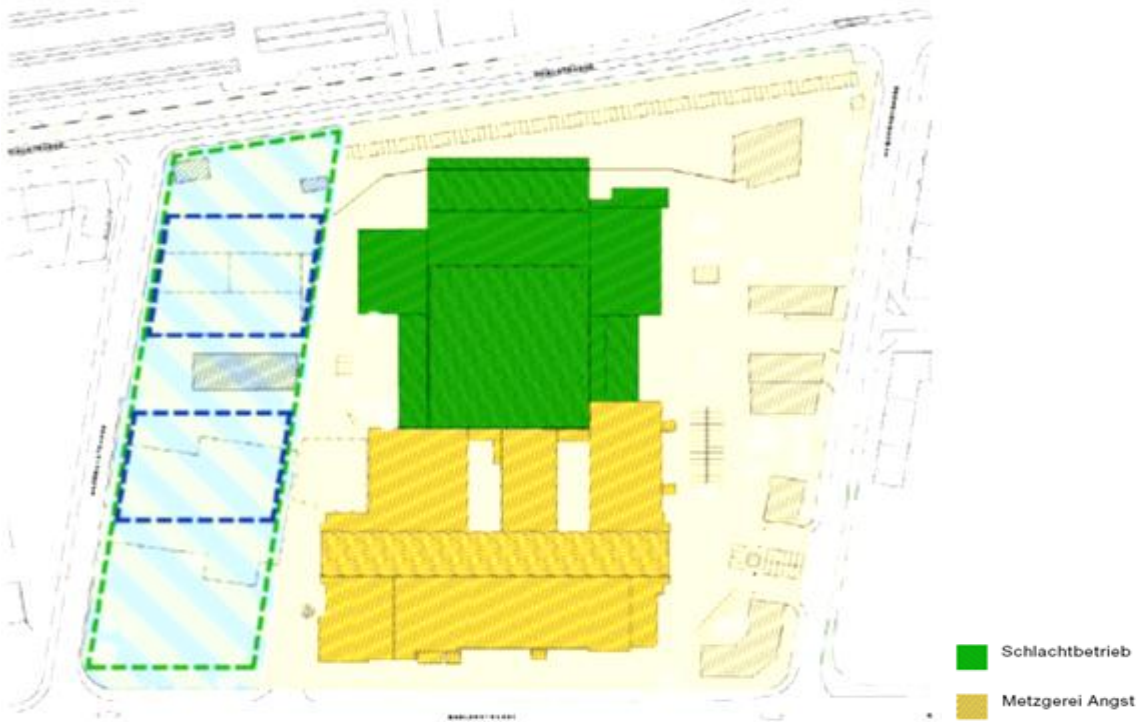


Abb. s. Bericht Strategische Planung vom 14. Mai 2012, S. 14

#### Massnahmen

- Instandsetzung bestehender Schlachthof
- neue Vordächer als Emissionsschutz
- Fahrbahntrennung zwischen An-/Ablieferung
- neue Gewerbebauten auf Centravo-Areal
- Abriss Gebäude Metzgercenter und Anbau Marti
- Freiraumpotential entlang Hardgutstrasse (Square) evtl. in Kombination mit zusätzlichen neuen Gewerbeflächen

#### Kosten

	Fr.	
Instandsetzung	72 000 000	(2030-2040)
Vordächer / Fahrbahntrennung / Parkplätze	5 500 000	
Variantenspezifische Kosten BKP 0-9 (einschl. 15 Prozent Bauherrenreserve)	10 900 000	(Abbrüche, Rückbau Park)
Total	88 400 000	



## B1

### Aufstockung gemäss Studie 2005



Abb. s. Bericht Strategische Planung vom 14. Mai 2012, S. 15

#### *Massnahmen*

- 3-geschossige Aufstockung für Schlachtbetrieb / Metzgerei
- Verlegung Metzgerei Angst in Aufstockung
- Verlegung Metzgercenter in Bestand
- Abriss Gebäude Metzgercenter und Anbau Marti
- Rückbau Hallen / Innenhöfe
- grosses Freiraumpotential (Stadtplatz)

#### *Kosten*

Keine Kostenermittlung, da Variante aus wirtschaftlichen Gründen keine Option.

## B2

### Aufstockung für fleischverarbeitenden Betrieb



Abb. s. Bericht Strategische Planung vom 14. Mai 2012, S. 15

#### Massnahmen

- Instandsetzung bestehender Schlachthof
- neue Vordächer als Emissionsschutz
- Fahrbahntrennung zwischen An-/Ablieferung
- neue Gewerbebauten auf Centravo-Areal
- 3-geschossige Aufstockung für fleischverarbeitenden Betrieb
- Verlegung Metzgercenter in Bestand
- Abriss Gebäude Metzgercenter und Anbau Marti
- Rückbau Hallen / Innenhöfe
- grosses Freiraumpotential (Square)

#### Kosten

	Fr.	
Instandsetzung	72 000 000	(2030-2040)
Vordächer / Fahrbahntrennung / Parkplätze	5 500 000	
Variantenspezifische Kosten BKP 0-9 (einschl. 15 Prozent Bauherrenreserve)	113 100 000	
Total	190 600 000	

## B3

### Aufstockung für Metzgereiartikel-Verkauf

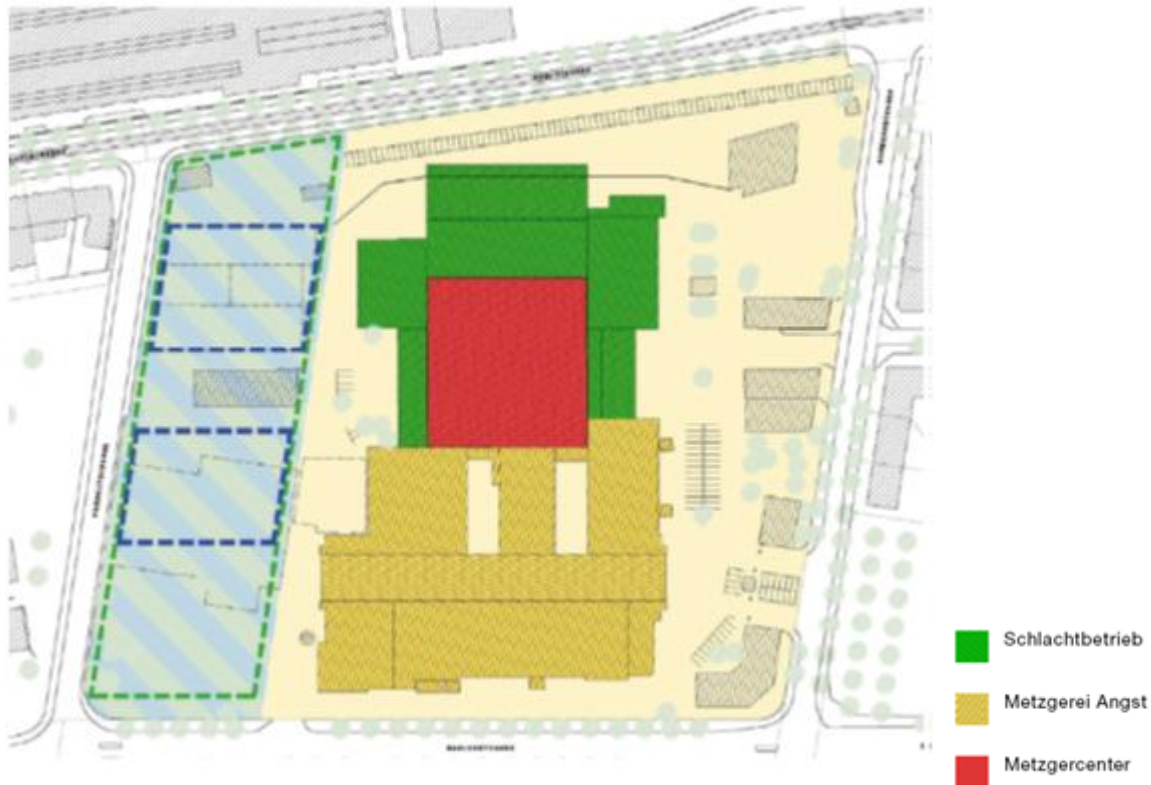


Abb. s. Bericht Strategische Planung vom 14. Mai 2012, S. 15

#### Massnahmen

- Instandsetzung bestehender Schlachthof
- neue Vordächer als Emissionsschutz
- Fahrbahntrennung zwischen An-/Ablieferung
- neue Gewerbebauten auf Centravo-Areal
- 2-geschossige Aufstockung für Metzgereiartikel-Verkauf
- Fleischverarbeitender Betrieb unverändert in Bestand
- Abriss Gebäude Metzgercenter und Anbau Marti
- Rückbau Hallen / Innenhöfe
- grosses Freiraumpotential (Square)

#### Kosten

	Fr.	
Instandsetzung	72 000 000	(2030-2040)
Vordächer / Fahrbahntrennung / Parkplätze	5 500 000	
Variantspezifische Kosten BKP 0-9 (einschl. 15 Prozent Bauherrenreserve)	66 100 000	
Total	143 600 000	

#### 7.2 Variantenvergleich

##### Variante A 1

Die Variante A 1 sichert die drei Kernnutzungen des Kompetenzzentrums für Fleischgewinnung, -verarbeitung und Nebenprodukte auf dem Schlachthofareal, generiert auf dem Centravo-Areal mögliche neue Gewerbeflächen und schafft mit geringen finanziellen Mitteln erstes Freiraumpotential auf dem «Areal West». Aus heutiger UGZ- und Mietersicht (Metzgerei Angst und Metzgercenter) wird diese Variante bevorzugt, da sie die heutigen betriebli-

chen und wirtschaftlichen Aspekte am besten erfüllt. Sie erlaubt, auf mögliche kurz- bis mittelfristigen Änderungen der Unternehmensstrategien (Wegzug, Redimensionierung) adäquat zu reagieren.

#### *Variante A 2*

Aus heutiger Mieter- und Vermietersicht bedeutet die Realisierung der Variante A 2 den Verlust von etwa 60 Arbeitsplätzen bei den Firmen Angst und Metzgercenter sowie Mindereinnahmen von insgesamt etwa Fr. 400 000.– für die Stadt Zürich pro Jahr, aufgrund geringerer Mieteinnahmen (abhängig von Schlachtvolumen der SBZ bzw. von den Schlachtaufträgen der Firma Angst). Das heutige Komplettangebot für Metzger im Schlachthofareal geht verloren. Zudem wird das Schlachtvolumen um etwa 20 Prozent verringert, was den Schlachtbetrieb an seine wirtschaftliche Grenze führt.

Die Variante A 2 bietet aber darüber hinaus die Möglichkeit, unter der Voraussetzung eines möglichen zukünftigen Wegzugs des Metzgercenters (unsichere Unternehmensentwicklung) und einer entsprechenden Konzentration der schlachthofbezogenen Nutzungen auf ein kompakteres Areal eine zusammenhängende Zone «Areal West» entlang der Hardgutstrasse freizuspielen. Hier kann ein substantieller Mehrwert für das Quartier (Entwicklungsgebiet Letzi) in Form einer differenzierten Vernetzung von öffentlichem Freiraum und neuen Gewerbeflächen erzeugt werden.

#### *Varianten B 1 – B 3*

Sämtliche der unter B untersuchten und beschriebenen Varianten gehen von einer Aufstockung des Schlachthauptgebäudes aus. Bereits die Kostenschätzung zeigt, dass sich angesichts der unsicheren Entwicklung auf dem Fleischmarkt und der nach wie vor gegebenen tendenziellen Überkapazität an Schlachtbetrieben in der Schweiz eine solche Investition nicht rechnen wird, und die Mieterschaft, welche für die entsprechende Nutzung konkret in Frage kommen würde – Schlachtbetrieb Zürich AG, Angst AG oder das Metzgercenter – macht deutlich, dass sie damit verbundene höhere Mieten nicht zu tragen in der Lage sein würde.

### 7.3 Konklusion

Die Studie «Strategische Planung Schlachthofareal» beruht auf einer Gesamtbetrachtung des Areals, die stadträumliche, bauliche, denkmalpflegerische, betriebliche, wirtschaftliche, wirtschafts- und sozialpolitische Aspekte berücksichtigt. Nach dem Entscheid des Stadtrats bezüglich der Strategie für das Schlachthofareal (Variante A 1, A 2, B 1, B 2, B 3) können auf jeden Fall kurz- bis mittelfristig einerseits die Sofortmassnahmen (u. a. seuchenrechtlich bedingte Fahrbahntrennung, neue aus Gründen des Lärmschutzes geschlossene Tieranlieferung), andererseits das Freiraumpotential an der Ecke Basler-/Hardgutstrasse z. B. in Form eines Pocketparks umgesetzt werden. Langfristig wären, aus heutiger Sicht, UGZ und AHB zu beauftragen, dem Stadtrat bis 2025 eine weitere strategische Entscheidungsgrundlage zu unterbreiten, mit dem Fokus, darauf basierend ab 2030 entweder für den Schlachtbetrieb umfassende Erneuerungsinvestitionen zu tätigen oder das Areal einem anderen Zweck zuzuführen.

## **8. Empfehlung zum weiteren Vorgehen**

### 8.1 Gesamtinstandsetzung

Die Gesamtinstandsetzung der Anlage stellt die Grundlage aller Szenarien dar. Sie gewährleistet, dass der Schlachthof auch in Zukunft einwandfrei und emissionsreduziert betrieben werden kann. Da sich die Gebäude in einem mittleren bis guten Zustand befinden, wird die Gesamtinstandsetzung erst ab 2030 fällig. Zur Sicherung eines weitgehend unterbruchsfreien Betriebs (sensible Kundenbindungen) sind auch kontinuierliche Teillinstandsetzungen möglich. Die geschätzten Kosten von 72 Millionen Franken beinhalten die

einmalige Instandsetzung sämtlicher Bauteile, unabhängig von ihrer zeitlichen Fälligkeit. Die erforderlichen Mittel sind entsprechend ab 2030 in die Finanzplanung aufzunehmen.

## 8.2 Sofortmassnahmen

Die Sofortmassnahmen (u. a. seuchenrechtlich bedingte Fahrbahntrennung, neue, aus Gründen des Lärmschutzes geschlossene Tieranlieferung) sollen unabhängig von der Gesamtinstandsetzung und den einzelnen Varianten bis 2020 umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang ist zwischen UGZ und Amt für Hochbauten in Aussicht genommen, 2012 – nach dem Beschluss des Stadtrats – die Machbarkeit und das sinnvolle Vorgehen im Detail zu prüfen. In diesem Zusammenhang wird bis Mitte 2013 im Rahmen des AFP zu entscheiden sein, welcher Anteil der Sofortmassnahmen, die auf maximal etwas mehr als 5 Millionen Franken geschätzt werden, über die Investitionsrechnung zu finanzieren sein wird. 2013 würde in der Folge zuerst ein Vorprojekt, dann das Bauprojekt erstellt. Die entsprechenden Mittel für die Planung von maximal Fr. 400 000.– hat der UGZ in seinen Voranschlag 2013 aufgenommen. Nach der Kreditbewilligung durch den Stadtrat, allenfalls den Gemeinderat, würden die Massnahmen 2014/15 realisiert.

BKP	Bezeichnung	Instandsetzung best. Schlachthof	Sofortmassnahmen / Gesetzliche Auflagen	Variante A1	Variante A2	Variante B2	Variante B3
		Betrag	Betrag	Betrag	Betrag	Betrag	Betrag
0	Grundstück	6 540 000			2 000 000	2 000 000	2 000 000
1	Vorbereitungsarbeiten	9 110 000	350 000	40 000	1 650 000	17 060 000	12 260 000
2	Gebäude	35 000 000	3 350 000			59 570 000	29 960 000
3	Bauliche Betriebseinrichtung						
4	Umgebung	2 630 000	330 000	470 000	4 510 000	4 360 000	4 370 000
5	Baunebenkosten	4 660 000	390 000	50 000	600 000	7 950 000	4 560 000
6	Unvorhergesehenes, Reserve	4 670 000	360 000	50 000	720 000	7 410 000	4 330 000
9	Ausstattung						
Total Gesamtkosten BKP 0 - 9		62 610 000	4 780 000	610 000	9 480 000	98 350 000	57 480 000
Bauherrenreserve, 15%		9 390 000	720 000	90 000	1 420 000	14 750 000	8 620 000
Total Gesamtkosten BKP 0 - 9, inkl. 15% Bauherrenreserve		72 000 000	5 500 000	700 000	10 900 000	113 100 000	66 100 000

Termine (Fälligkeiten)

2030-2040 bis 2020

ab 2020

Abb. s. Bericht Strategische Planung vom 14. Mai 2012, S. 16

## 8.3 Vorinvestition 1981

Im Zusammenhang mit einer bis zur baugesetzlich zulässigen Höhe möglichen Aufstockung der Schlachthalle zugunsten später abzudeckender Bedürfnisse – im Zusammenhang mit Büros, Laborräumen, schlachthofverwandten Betrieben oder vermietbaren Gewerberäumen – sind gemäss Vorlage an die Stimmberechtigten mit dem von der Gemeinde am 27. September 1981 bewilligten Kredit von Fr. 39 100 000.– in den Erwägungen ausdrücklich ausgewiesene Vorinvestitionen für statische Verstärkungen usw. im Umfang von Fr. 3 348 830.20 bewilligt worden, welche bis heute in der Buchhaltung des UGZ als Aktivposten aufgeführt sind. Wird nun, aus heutiger Sicht, begründet und definitiv auf eine solche Aufstockung verzichtet, die aus Gründen der Lebensmittelsicherheit heute ohnehin nur in einem sehr eingeschränkten Rahmen bewilligungsfähig wäre, ist der UGZ zu legitimieren, diese Position in seiner Bilanz mit dem Voranschlag 2013 abzuschreiben.

#### 8.4 Gesamtbeurteilung und Empfehlung

Angesichts der zwei wirtschaftlich grundsätzlich möglichen Varianten, einem fast optimalen betriebswirtschaftlichen Status Quo des Kompetenzzentrums für Fleischgewinnung, –verarbeitung und Nebenprodukte (Variante A 1) und einer Variante mit Entwicklungspotential auf dem «Areal West» für das Entwicklungsgebiet Letzi (Variante A 2), aber bedeutenden betriebswirtschaftlichen Nachteilen und der unsicheren Unternehmensentwicklung der Hauptmieter Metzgerei Angst und Metzgercenter kann folgendes empfohlen werden:

- Die Variante A 1 soll umgesetzt werden, da sie hauptsächlich die drei Kernnutzungen des Kompetenzzentrums für Fleischgewinnung, -verarbeitung und Nebenprodukte sichert und die Möglichkeit bietet, bei kurz- bis mittelfristigen Änderungen der Unternehmensstrategie (Wegzug, Redimensionierung) adäquat zu reagieren.
- Der Umwelt- und Gesundheitsschutz ist zu ermächtigen, die bis 31. Dezember 2020 befristeten Verträge für Mietobjekte auf dem Schlachthofareal bis 31. Dezember 2029 unter Überprüfung oder Anpassung der Mieterträge an den Benchmark im entsprechenden Markt zu verlängern bzw. durch die zuständigen städtischen Instanzen verlängern zu lassen.
- Bis 2025 wäre dem Stadtrat eine weitere strategische Entscheidungsgrundlage zu unterbreiten, mit dem Fokus, auf dieser Grundlage ab 2030 entweder für den Schlachtbetrieb umfassende Erneuerungsinvestitionen zu tätigen oder das Areal einem anderen Zweck zuzuführen.



Abb. s. Bericht Strategische Planung vom 14. Mai 2012, S. 17



Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Hochbaudepartements gestellten Antrag der Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Vom Bericht «Strategische Planung Schlachthofareal» des Amtes für Hochbauten vom 14. Mai 2012 wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Der Umwelt- und Gesundheitsschutz (UGZ) wird ermächtigt, die bis 31. Dezember 2020 befristeten Verträge für Mietobjekte auf dem Schlachthofareal unter Überprüfung bzw. Anpassung der Mieterträge an den Benchmark im entsprechenden Markt bis zum 31. Dezember 2029 zu verlängern bzw. durch die zuständigen städtischen Instanzen verlängern zu lassen.
3. Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Zusammenhang mit dem Ersatz und der Instandsetzung der in die Jahre gekommenen Infrastruktur des Schlachthofareals im AFP 2013 bis 2016 des UGZ insgesamt 3,1 Millionen Franken (2,1 Millionen Franken für das Jahr 2014 und 1 Million Franken für das Jahr 2015, Laufende Rechnung) eingestellt sind. Dies wird Gegenstand einer voraussichtlich Ende 2013 vorliegenden Weisung der Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements sein.
4. Es wird davon Kenntnis genommen, dass für die in Ziff. 8.2 der Erwägungen aufgeführten Sofortmassnahmen die erforderlichen Planungskosten von Fr. 400 000.– in den Voranschlag 2013 des UGZ eingestellt worden sind. Die entsprechenden Baukosten sind im AFP 2013 bis 2016 des UGZ mit insgesamt Fr. 5 500 000.– enthalten und werden Gegenstand einer voraussichtlich Ende 2013 vorliegenden Weisung der Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartementes sein.
5. Der Umwelt- und Gesundheitsschutz wird eingeladen, zusammen mit dem Amt für Hochbauten dem Stadtrat bis Ende 2025 eine weitere strategische Entscheidungsgrundlage zu unterbreiten, mit dem Ziel, auf dieser Basis ab 2030 entweder die für den Schlachtbetrieb erforderliche umfassende Erneuerungsinvestition zu tätigen oder das Areal einem anderen Zweck zuzuführen.
6. Die unter Konto (3045) 1023 0004, Grundeigentum Vorinvestition, ausgewiesene Vorinvestition über Fr. 3 348 830.20, welche mit dem 1981 bewilligten Neubau der Schlachthalle buchhalterisch erfasst wurde, ist mit der Rechnung 2013 abzuschreiben. Der Umwelt- und Gesundheitsschutz wird folglich ermächtigt, den erforderlichen Budgetkredit im Voranschlag 2013 unter Konto (3045) 3301 0000, Abschreibungen von Investitionen des Finanzvermögens, einzustellen.
7. Mitteilung je unter Beilage an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbau- sowie des Sozialdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtentwicklung, die Finanzkontrolle, die Finanzverwaltung, die Liegenschaftenverwaltung, den Umwelt- und Gesundheitsschutz, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, die Sozialen Dienste, die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Kantonale Denkmalpflege, Stettbachstrasse 7, 8600 Dübendorf, die SBZ Schlachtbetrieb Zürich AG, Hardgutstrasse 11, 8048 Zürich und die Metzgerei Angst AG, Herdernstrasse 61, 8040 Zürich.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin