

«Nutzungsstrategie Schlachthof-Areal»

Ergebnisbericht 1. Echoraum

9. Dezember 2019 - Verwaltungszentrum (VZ) Werd



Inhaltsverzeichnis

1.	Begrüssung und Einführung	3
2.	Standortbestimmung	4
3.	Gruppendiskussion 1: Wie schätze Sie die heutige Situation des Schlachthof-Areals aus ihrer Perspektive ein?	5
4.	Interviews: Gewerbe- und Quartiervertreter	6
5.	Gruppendiskussion 2: Was sind die Bedürfnisse des produzierenden Gewerbes sowie des Quartiers und welche Rolle könnte das Schlachthof-Areal dabei spielen?	7
6.	Schlussbetrachtung und weiteres Vorgehen	9

Separater Beilagenband

- Liste der Teilnehmenden
- Präsentation Stadtentwicklung Zürich (STEZ)
- Fotoprotokoll Gruppendiskussion 1
- Fotoprotokoll Gruppendiskussion 2
- Fotoprotokoll Kreativ-Ecke

1. Begrüssung und Einführung

Die Direktorin der Stadtentwicklung Zürich (STEZ) Anna Schindler begrüsst die Anwesenden. Sie ist erfreut über das Interesse der Quartiervertreter/innen und des Gewerbes. Es sind rund 50 Personen anwesend (vgl. Beilage 1). Alle Teilnehmenden, auch Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung sowie des Gemeinderats, haben heute die gleiche Rolle. Die beiden Echoräume (9.12.2019 und 9.6.2020) stellen Gefässe der informellen Mitwirkung dar, bei denen die Beteiligten ihre Anliegen einbringen können. Darüber hinaus gibt es zwei Informationsveranstaltungen. Nach den Echoräumen werden die Ergebnisse durch die Stadt und das Planerteam ausgewertet und nach Möglichkeit in den weiteren Prozess eingespiessen. Die genannten öffentlichen Veranstaltungen sind Teil des Entscheidungsfindungsprozesses. Entscheidungen werden durch die politisch zuständigen Gremien gefällt (vgl. auch Folienpräsentation in Beilage 2).

Nach dem ersten Echoraum vom 9. Dezember 2019...

- ... sind die Informationen zum Planungsprozess bis 2029 bekannt.
- ... kennen die Teilnehmenden die Erarbeitungsschritte und die Rahmenbedingungen der Nutzungsstrategie sowie die weiteren Planungsphasen.
- ... ist bekannt, wo das Schlachthof-Areal aus Sicht der Teilnehmenden heute steht.
- ... sind die wichtigsten Anliegen und Bedürfnisse der Teilnehmenden für die Zukunft des Schlachthof-Areals formuliert.

Anna Schindler stellt die Ziele für die Nutzungsstrategie Schlachthof-Areal vor:

- Eine nutzungsorientierte Positionierung aufgrund des Arealpotenzials und des Nutzungsbedarfs aufzuzeigen.
- Ein Groblayout möglicher Nutzungen inklusiver grobe Abschätzungen zu Flächen und Volumen zu erstellen.
- Allenfalls angepasste Transformationsschritte bis und nach 2029 zu skizzieren.
- Die Nutzungsstrategie bildet die Grundlage für die nächsten Planungsphasen und gibt Hinweise für eine mögliche Mitwirkung in den späteren Entwicklungsphasen.

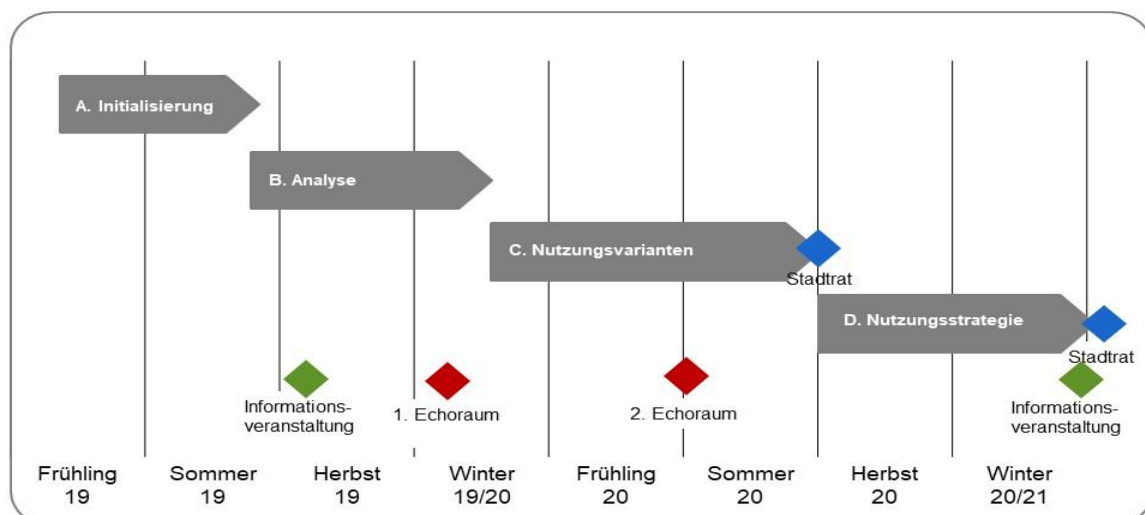


Abbildung 1: Nutzungsstrategie in vier Schritten

Simon Keller, Projektleiter der Stadtentwicklung Zürich (STEZ) für das Schlachthof-Areal, erläutert die Ausgangslage und die Rahmenbedingungen für die Nutzungsstrategie (vgl. Folienpräsentation in Beilage 2). Er verweist dabei auf den Eintrag des Areals als Arbeitsplatzgebiet im Regionalen Richtplan (2017), die Stadtzürcher Gemeindeordnung, welche den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils preisgünstigen Gewerberaums fordert, und auf die BZO (2016), in welcher der grösste Teil des Schlachthof-Areals als Industriezone (IG1) und ein kleinerer Teil als Wohnzone (W5) zoniert ist. Weiter sind in «ungefährer Lage» des Schlachthof-Areals im Kommunalen Richtplan der Bedarf für einen zukünftigen Freiraum und eine Schulanlage eingetragen. Ein Grossteil der Bauten und der Umgebung stehen zudem unter kantonalem Denkmalschutz.

Fabienne Perret, Planerin der Firma EBP und Moderatorin der Veranstaltung, erläutert den Ablauf und die Spielregeln des ersten Echoraums. In sieben wechselnden Kleingruppen diskutieren die Teilnehmenden Themen, welche in den Prozess der Erarbeitung der Nutzungsstrategie einfließen sollen. Die Diskussion soll offen und fair ablaufen, die Teilnehmenden hören einander zu und stellen das Gesamtinteresse in den Vordergrund.

Die Ergebnisse der beiden Gruppendiskussionen werden jeweils im Plenum vorgestellt und zum Teil zusätzlich mit Punkten bewertet. Der vorliegende Ergebnisbericht ist öffentlich und zeigt neben den Diskussionsergebnissen (vgl. Beilagen 3 und 4) auch die Präsentation (vgl. Beilage 2). Auch individuelle Rückmeldungen und Inputs werden gesammelt. Diese wurden von den Teilnehmenden auf dem Plakat «Was ich noch sagen wollte» notiert (vgl. Beilage 5).

2. Standortbestimmung

Damit ersichtlich wird, welche Gruppierungen die Anwesenden vertreten, verteilen sich diese in folgende Gruppen im Raum: Quartierbevölkerung, Grundeigentümer/innen und Gewerbetreibende, Begleitgruppe/ Projektbearbeiter, Stadtverwaltung und Politik. Die Moderatorin holt einzelne Statements aus den verschiedenen Gruppen ab. Es zeigt sich, dass sämtliche Gruppen gut vertreten und motiviert für den Prozess sind. Weiter hat eine Grosszahl der anwesenden Personen ihren Wohn- oder Arbeitsort in den Stadtquartieren Altstetten oder Aussersihl/Hard (vgl. Abbildung 2).

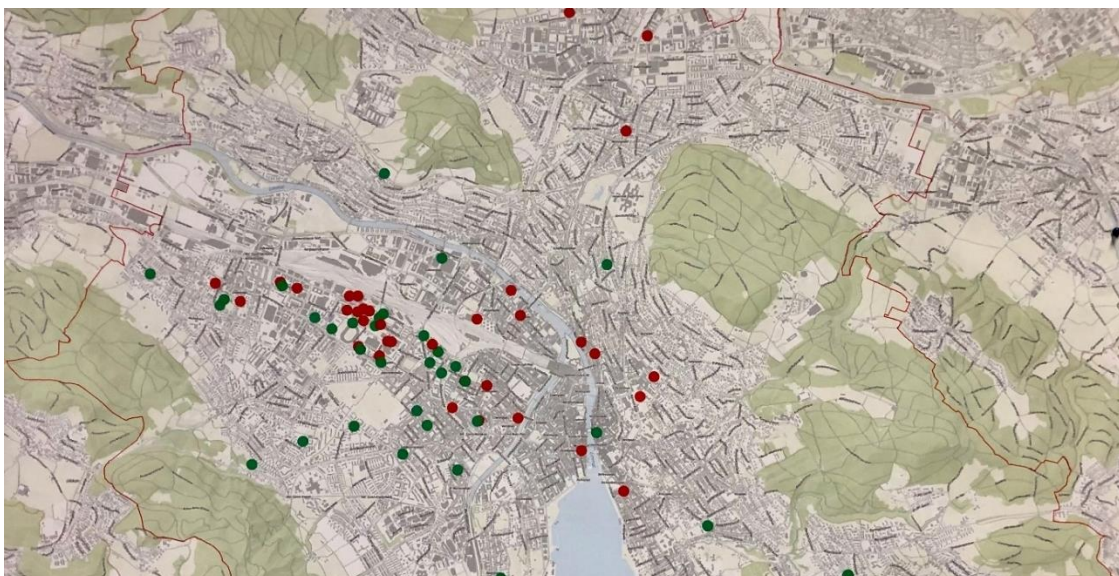


Abbildung 2: Fotoprotokoll Wohnort (grün) und/oder Arbeitsort (rot) der Teilnehmenden

3. Gruppendiskussion 1: Wie schätze Sie die heutige Situation des Schlachthof-Areals aus ihrer Perspektive ein?

Die Teilnehmenden diskutieren in sieben Kleingruppen die Stärken und Schwächen der aktuellen Situation des Schlachthof-Areals. Die Ergebnisse werden im Plenum präsentiert. Die Diskussionsergebnisse sind in der Beilage 4 fotoprotokolliert.

Das Schlachthof-Areal verfügt über verschiedene **Stärken**, die es im Rahmen der Erarbeitung der Nutzungsstrategie zu berücksichtigen gilt:

- **Bausubstanz:** Schönes, geschichtsträchtiges Areal mit identitätsstiftenden Bauten und hohem kulturellen Wert.
- **Stadtgeschichte:** Es handelt sich um ein Stück Stadtgeschichte.
- **Eigentumsverhältnisse:** Das Areal ist eines der wenigen grossen Industriegebiete im Eigentum der Stadt, was Gestaltungsmöglichkeiten bei der Wahl der Nutzung ermöglicht.
- **Gestaltungsfläche:** Es handelt sich um ein grosses Areal, das neu gedacht werden kann.
- **Nähe zu Konsumenten/innen:** Die (urbane) Produktion befindet sich in der Nähe zu den Konsumenten/innen.
- **Nahrungsversorger:** Das Areal ist ein wichtiger Nahrungsversorger für die Bevölkerung.
- **Regionalität:** 90% der hergestellten / verarbeiteten «Produkte», werden in die Stadt Zürich oder in die nähere Umgebung geliefert.
- **Funktionierendes Gewerbegebiet:** Das Areal ist ein gut funktionierendes Industrie-/Gewerbegebiet mit Logistiksnergien entlang der Wertschöpfungskette (Produktion, Verarbeitung, Handel)
- **Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten:** Auf dem Areal befinden sich wohnungsnahe Arbeitsplätze in Handwerk und Produktion.
- **Zentrale Lage:** Es handelt sich um eine zentrale, innerstädtische Lage mit einer entsprechend mehrheitlich guten Verkehrserschliessung.

Ausserdem wurden im Wesentlichen folgende **Schwächen** genannt:

- **Geschlossenes Areal:** Das Areal ist für die Öffentlichkeit nicht oder nur teilweise zugänglich und hat wenig Bezug zum Umfeld.
- **Tiefe Ausnützung:** Das Areal ist heute zu wenig ausgenutzt.
- **Monofunktionale Nutzung:** Die heutige Nutzung ist zu einseitig.
- **Emissionen:** Der Schlachtbetrieb verursacht manchmal Geruchs- und Lärmemissionen für die Anwohnenden im Quartier.
- **Wahrnehmung Schlachtbetrieb:** Das Schlachten von Tieren ist mit einer negativen Wahrnehmung verbunden, zudem scheint ein Schlachtbetrieb im Zentrum der Stadt nicht mehr zeitgemäss.
- **Denkmalschutz:** Aufgrund der engen Denkmalschutz-Vorgaben besteht wenig Spielraum.
- **Interessensdruck:** Es bestehen viele Begehrlichkeiten für das Areal (Schule, Wohnen, Sport, Freiraum, Schlachthof, produzierendes Gewerbe etc.)

4. Interviews: Gewerbe- und Quartiervertreter/innen

Fabienne Perret interviewt mit Hans Rudolf Hofer, Geschäftsführer der SBZ AG (Schlachtbetriebe Zürich AG), und Andreas Grundlehner, Geschäftsführer der Metzgerei Angst AG, zwei Ankermieter des Schlachthof-Areals. Die wichtigsten Erkenntnisse aus den Interviews sind die folgenden:

- **Anzahl Mitarbeiter/innen:** Die Anzahl ist bei der SBZ AG mit 70 – 75 Mitarbeiter/innen seit Jahren ziemlich konstant. Bei der Metzgerei Angst AG schwankt die Zahl – aufgrund der Nachfrage – mit 220 – 250 Mitarbeiter/innen etwas stärker.
- **Herausforderungen:** Aufgrund des Tierschutzes und der Hygieneanforderungen hat die SBZ AG hohe betriebliche Investitionen zu tätigen. Die Metzgerei Angst AG sieht in der zunehmenden Fragmentierung der Kundenbedürfnisse Herausforderungen. Für beide Mieter ist es zentral, Planungssicherheit für Ihre Betriebe für die Zeit nach 2029 zu erhalten.
- **Räumliche Gegebenheiten:** Die Betriebsabläufe bei der SBZ AG sind im Grossen und Ganzen gegeben. Sie sind aufgrund denkmalpflegerischer Aspekte oder anderer räumlicher Gegebenheiten im Schlachthof-Areal derzeit betrieblich nicht eingeschränkt. Die Metzgerei Angst AG produziert rund 12'000 verschiedene Artikel. Sie hat sich im verwinkelten Schlachthof-Gebäude «eingenistet». Bei grossen Produktionsmengen komme ihr die räumlichen Gegebenheiten weniger entgegen, bei kleineren durchaus.
- **Gewerbeanliegen:** Die SBZ AG möchte auf dem Schlachthof-Areal bleiben. Sie hat in den letzten Jahren grosse Investitionen getätigt und möchte diese amortisieren. Die Metzgerei Angst AG betont, dass das Schlachthof-Areal ein funktionierender Ort der Lebensmittelgewinnung ist. Sie hat ihre Kunden zu 90% in der Stadt Zürich und der näheren Umgebung und hat grosses Interesse daran, weiterhin Mieterin des Schlachthof-Areals zu bleiben.

Weiter interviewt die Moderatorin Franco Taiana, Quartiervereinspräsident Aussersihl-Hard, und Esther Leibundgut, Quartiervereinspräsidentin Altstetten. Die wichtigsten Erkenntnisse aus den Interviews sind die Folgenden:

- **Bevölkerungsentwicklung:** Im Quartier Altstetten leben heute rund 33'000 und in Aussersihl-Hard (Quartiere: Hard, Langstrasse und Werd) rund 28'000 Einwohner/innen. Aufgrund der regen Bautätigkeit wird weiterhin mit einer starken Zunahme der Bevölkerung gerechnet. In Altstetten gibt es sowohl viele Zu- als auch Wegzuger. Die Sorge besteht, dass dadurch die Mieten steigen werden.
- **Durchmischung:** Das Hardquartier ist heute überaltert. Durch Ersatzneubauten mit familienfreundlichen Wohnungen soll die Altersdurchmischung verbessert werden. Altstetten hat heute eine gute Durchmischung von Wohnen und Arbeiten. Es besteht daher ein Interesse, dass das Schlachthof-Areal auch zukünftig ein Gewerbegebiet bleibt.
- **Quartieranliegen:** Es besteht grosses Potenzial für das Gewerbe, aber auch für Wohnen und Freizeit. Mit dem Bevölkerungswachstum steigt auch der Bedarf an Frei- und Schulraum in den Quartieren. Die gemeinsame Nutzung von Frei- und Schulräumen sollte sich gut vereinbaren lassen. Weiter könnte die Tradition der Lebensmittelherstellung weitergezogen und beispielsweise durch eine Markthalle ergänzt werden.

5. Gruppendiskussion 2: Was sind die Bedürfnisse des produzierenden Gewerbes sowie des Quartiers und welche Rolle könnte das Schlachthof-Areal dabei spielen?

Nach der Pause diskutieren die Teilnehmenden in neu zugeteilten Kleingruppen die Bedürfnisse des Quartiers sowie des Gewerbes und die zukünftige Rolle des Schlachthof-Areals mit und ohne Schlachtbetrieb. Sie formulieren je drei zentrale Anliegen für die Zukunft des Schlachthof-Areals. Die drei wichtigsten Anliegen jeder Gruppe werden im Plenum präsentiert und an einer Pinnwand geclustert. Am Schluss nehmen alle Teilnehmenden eine Priorisierung vor.

Für die Teilnehmenden stehen folgende Bedürfnisse im Vordergrund (Reihenfolge gemäss Priorisierung durch Teilnehmende, siehe auch Abbildung 3 und Abbildung 4):

- **Schulraum:** Es besteht bereits grosser Bedarf nach Schulraum in den Quartieren Altstetten und Aussersihl-Hard. Aufgrund der zu erwartenden Entwicklung wird sich der Bedarf noch verstärken.
- **Freiraum:** Das Schlachthof-Areal soll auch ein Freiraum sein und ein Ort der Begegnung für die Quartierbewohner/innen darstellen.
- **Öffnung:** Es soll eine Öffnung des Areals erfolgen. Es wird zudem mehr **Kundennähe** gewünscht.
- **Industrieproduktion:** Es soll ein Standort für Gewerbe- und industrielle Produktion bleiben.
- **Innovation und Lebensmittelproduktion:** Es soll regionale Fleisch- und Lebensmittelproduktion auf dem Areal stattfinden.
- **Markthalle:** Eine öffentlich zugängliche Markthalle oder ein Marktplatz/Piazza, auch unter Einbezug von Kleingewerbe, soll das bestehende Angebot ergänzen.
- **Food-Cluster:** Ergänzend zu den bestehenden Angeboten (Schlachtbetrieb, Metzgerei Angst, Frischeparadies) sollen sich weitere, auch kleinere Lebensmittelproduzenten und Angebote zu einem Food-Cluster entwickeln.
- **Wohnen:** Das Areal soll zur Wohnraumversorgung beitragen.
- **Entwicklung im Kontext:** Die Entwicklung soll im Kontext zum Umfeld (Stadion, Sport, Schule) erfolgen und die Nutzungen kombiniert und allenfalls gestapelt werden.
- **Arealpositionierung:** Das Areal soll eine klare Positionierung und Ausrichtung bekommen. Es soll entschieden werden, in welche Richtung es gehen soll – zu viele Bedürfnisse auf dem Areal befriedigen zu wollen, scheint keine gute Option.
- **Partizipatives Gewerbe:** Es soll Möglichkeiten für geteilte Flächen und Infrastruktur bieten, wo Synergieeffekte für das Kleingewerbe spielen können.

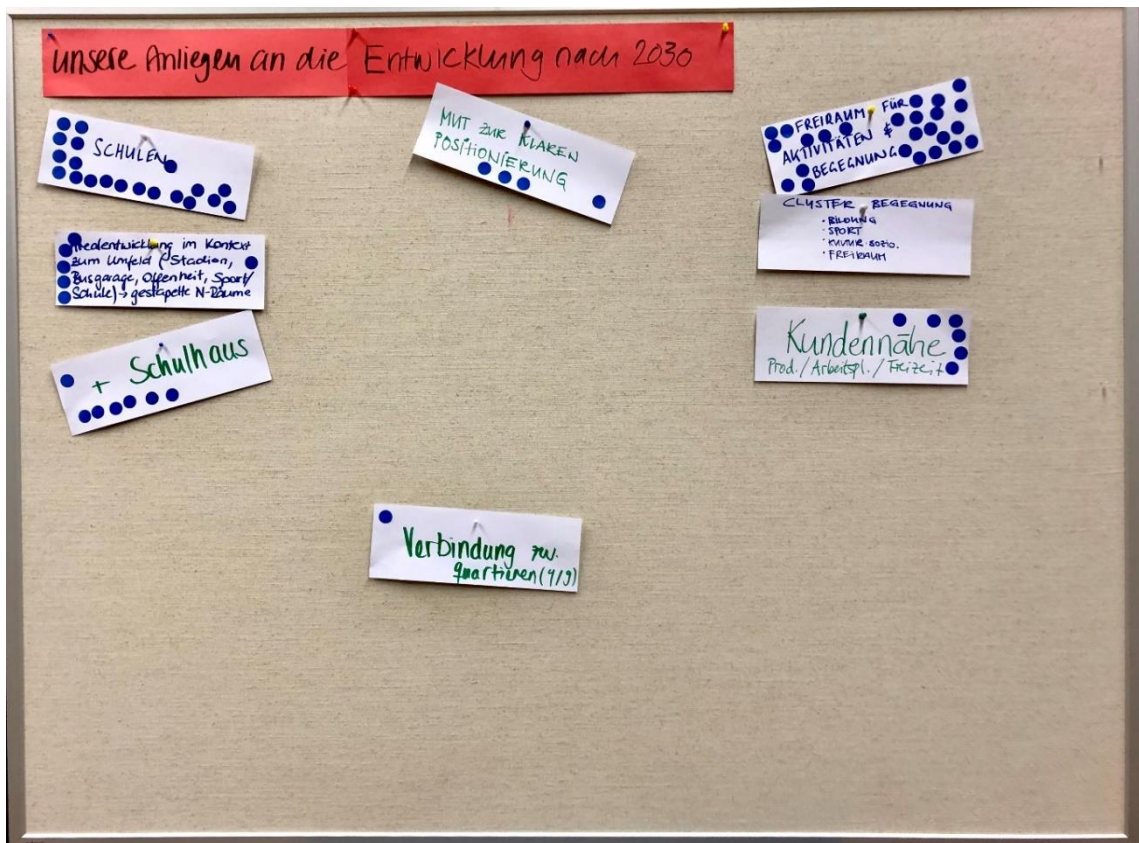


Abbildung 3: Fotoprotokoll Zukunft des Schlachthof-Areals – Stellwand 1

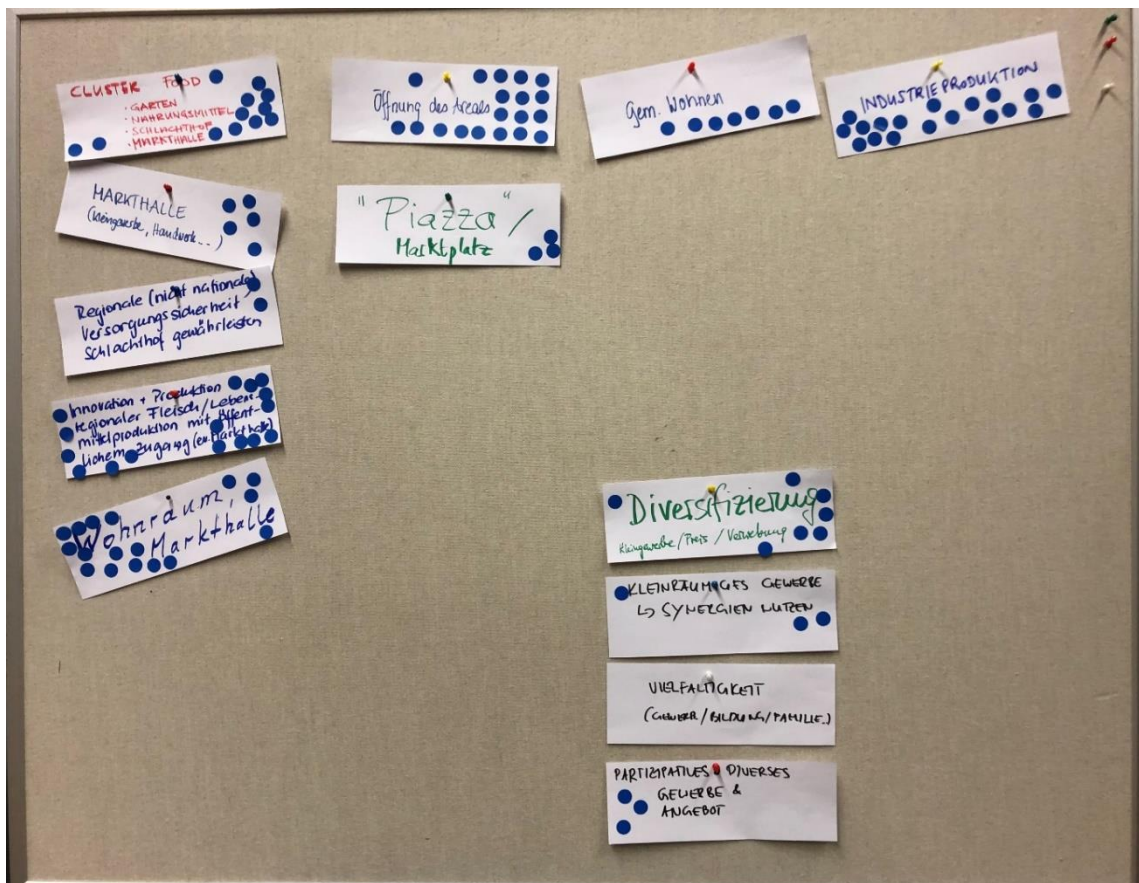


Abbildung 4: Fotoprotokoll Zukunft des Schlachthof-Areals – Stellwand 2

6. Schlussbetrachtung und weiteres Vorgehen

Das Projektteam – bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung und dem Planerteam – hat wertvolle Inputs erhalten, die für die Erarbeitung der Nutzungsstrategie des Schlachthof-Areals verwendet werden können.

- Nicolas Rüegg, Mitglied des Planerteams, sieht Herausforderungen in der Berücksichtigung und räumlichen Kombination der vielen berechtigten und teilweise divergierenden Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen.
- Simon Keller, Projektleiter der Stadtentwicklung Zürich (STEZ) für das Schlachthof-Areal, ergänzt, dass sich das Thema «Öffnung und Durchlässigkeit» des Areals als wichtiges Element herauskristallisiert hat, unabhängig davon, welche Nutzungen das Areal in Zukunft beherbergen wird.
- François Aellen, Direktor Umwelt- und Gesundheitsschutz (UGZ), betont neben dem Thema «Öffnung und Durchlässigkeit» das Thema «Food- und Lebensmittel-Cluster» und ergänzt, dass die bestehenden Zielkonflikte auch Chancen bieten. Weiter weist François Aellen darauf hin, dass es für die betroffenen Ankermieter zentral ist Planungssicherheit zu erhalten.

Anna Schindler, Direktorin der Stadtentwicklung Zürich (STEZ) bestätigt, dass die Ergebnisse in die weitere Bearbeitung einfließen werden, bedankt sich bei allen Teilnehmenden für die spannende und angeregte Diskussion und freut sich bereits auf den zweiten Echoraum, welcher am 9. Juni 2020 stattfinden wird.

Weitere Projektinformationen finden sich auf der Webseite:
www.stadt-zuerich.ch/schlachthofareal