

Nutzungsstrategie Schlachthofareal Zürich: Rahmenbedingungen und Nutzungsvarianten



Auftraggeberin

Stadt Zürich

Vertreten durch die Stadtentwicklung Zürich

Mitarbeit

Liegenschaften Stadt Zürich

Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich

Grün Stadt Zürich

Amt für Städtebau

Immobilien Stadt Zürich

Auftragnehmerin

EBP Schweiz AG

info@ebp.ch

www.ebp.ch

in Kooperation mit

UC'NA Architekten ETH SIA BSA

mail@ucna.net

www.ucna.net

Projektstand Ende 2021

Erkenntnisse im Überblick

Die Mietverträge auf dem Schlachthofareal zwischen der Stadt Zürich und den drei Hauptmieterinnen Schlachtbetrieb Zürich AG (SBZ AG), Metzgerei Angst AG und Frischeparadies Zürich enden per 2029. Der Stadtrat von Zürich will die Nutzung für das Areal nach Ende 2029 frühzeitig klären. In einem Strategieprozess wurden mögliche Nutzungsvarianten für das Areal erarbeitet und geprüft. Diese umfassen sowohl eine Weiterführung der bestehenden nutzungen als auch eine Neupositionierung des Areals. Der vorliegende Bericht fasst die Erkenntnisse aus diesem Strategieprozess zusammen und bildet die Grundlage für die weiteren Planungsschritte und politischen Entscheidungen.

Nutzungsvarianten für Nachnutzung ab 2030

Für die Erarbeitung der Nutzungsvarianten wurden sechs Grundsätze (siehe Kapitel 3.1) formuliert. Die Grundsätze bilden die zentralen Erkenntnisse aus den umfangreichen Vorabklärungen (siehe Kapitel 2) für die Nachnutzung des Schlachthofareals sowie die Ergebnisse der Workshops im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung ab und waren massgeblich für die Erarbeitung der Nutzungsvarianten:

- Grundsatz 1 «Mehrwert für das Quartier schaffen»
- Grundsatz 2 «Platz für urbanes Gewerbe gewährleisten»
- Grundsatz 3 «Entwicklung mit und ohne Schlachtbetrieb aufzeigen»
- Grundsatz 4 «Städtische Nutzungen prüfen (Freiraum, Schule, Wohnen)»
- Grundsatz 5 «Denkmalschutz berücksichtigen»
- Grundsatz 6 «Synergien mit der Nachbarschaft nutzen»

Sechs Grundsätze als Grundlage für Nutzungsvarianten

Auf Basis dieser sechs Grundsätze wurden zwei Areal-Positionierungen (siehe Kapitel 3.2) abgeleitet. Die Positionierung «Arbeiten» knüpft an den bestehenden NutzungsfoKus mit produzierendem Gewerbe an und stärkt das Areal als Arbeitsplatzgebiet. Die Positionierung «Transformieren» geht von einem Wegzug der SBZ AG aus. Sie erweitert den heutigen NutzungsfoKus als Arbeitsplatzgebiet und postuliert eine Areal-Transformation hin zu vielfältigeren Nutzungen und einem geringeren Anteil an Geschossflächen für Arbeitsnutzungen.

Zwei Positionierungen

Ausgehend von diesen zwei Positionierungen wurden vier Variantengruppen (siehe Kapitel 3.3) formuliert, die sich hinsichtlich ihrer inhaltlichen Stossrichtung, dem Verdichtungspotenzial, der räumlichen Gliederung, dem Grad der Arealöffnung und der möglichen Nutzungsoptionen unterscheiden. Für jede Variantengruppe wurden vier bis sieben konkrete Nutzungsvarianten ausgearbeitet. Insgesamt wurden auf diese Weise 20 Nutzungsvarianten erarbeitet und in Steckbriefen dokumentiert (siehe Materialiensammlung A9).

Vier Variantengruppen, 20 Nutzungsvarianten

Die vier Variantengruppen und die 20 Nutzungsvarianten wurden einer umfangreichen verwaltungsinternen Bewertung unterzogen und mit externen Fachexpertinnen und Fachexperten sowie mit der Öffentlichkeit diskutiert (siehe Kapitel 3.3.6). Als Resultat zeigt sich eine Präferenz sowohl der Fachleute wie der Vertreterinnen und Vertreter der Öffentlichkeit für vier konkrete

Fazit: vier Varianten aus drei Gruppen

Nutzungsvarianten aus drei verschiedenen Variantengruppen. Die Variantengruppe «Arbeiten Plus» und die dazugehörigen Nutzungsvarianten wurden aufgrund ihrer zu hohen baulichen Dichte verworfen.

Die vier favorisierten Nutzungsvarianten (siehe Kapitel 3.6) umfassen ein breites Spektrum an baulichen Dichten und möglichen Nutzungen mit und ohne Schlachtbetrieb. Bei allen vier Nutzungsvarianten wird die Wichtigkeit von grösseren Freiräumen für das Quartier betont. Wohnnutzungen werden in allen vier Varianten gegenüber den anderen städtischen Nutzungsansprüchen Gewerbe und Industrie, Schulen und Freiräume nicht priorisiert und sind in keiner der favorisierten Nutzungsvarianten abgebildet.

Breites Lösungsspektrum mit Überschneidungen

- Die **Nutzungsvariante «Meat District»** (siehe Kapitel 3.6.1) geht von einem Erhalt des Schlachtbetriebs und dem heutigen industriell-gewerblichen Nutzungsschwerpunkt aus. Auf dem Areal entstehen im Nordosten zusätzlich kleinere Gewerbeflächen und im Südwesten ein dem Quartier zugewandter Freiraum. Das Verdichtungspotenzial und die Arealöffnung sind eingeschränkt. Diese Nutzungsvariante lässt aufgrund der geringfügigen baulichen Veränderungen zahlreiche Optionen für spätere Entwicklungen des Areals offen.
- In der **Nutzungsvariante «Mix»** (siehe Kapitel 3.6.2) wird nach dem Wegzug des Schlachtbetriebs ein gemischt genutztes und verdichtetes städtisches Areal realisiert. Anstelle des bisherigen Schlachtbetriebs entsteht ein grosser, identitätsstiftender Freiraum. Dieser ist umgeben von grosszügigen Flächen für Arbeitsnutzungen. Ergänzend wird im Südwesten des Areals eine städtische Schule sowie ein kleiner Freiraum angeordnet. Die historische Schlachthalle wird verstärkt für publikumsorientierte Nutzungen geöffnet. Das Areal wird für das Quartier volumnfänglich zugänglich gemacht.
- In der **Nutzungsvariante «Park City light»** (siehe Kapitel 3.6.3) entsteht, wie in der Variante «Mix», an Stelle des weggezogenen Schlachtbetriebs ein grosszügiger Freiraum. Dieser wird mit je einem weiteren Freiraum auf der Wohnparzelle im Südwesten und der nordöstlichen Arealecke ergänzt. Auf diese Weise entsteht ein zusammenhängender und diagonal durch das Areal verlaufender Freiraum, der den Kern der Nutzungsvariante bildet. Ergänzend werden kleinere Flächen für Arbeitsnutzungen angeboten. Wie in der vorherigen Variante wird die historische Schlachthalle verstärkt für publikumsorientierte Nutzungen geöffnet sowie das Areal für das Quartier volumnfänglich zugänglich gemacht.
- Die **Nutzungsvariante «Park City dense»** (siehe Kapitel 3.6.4) weist wie die Variante «Park City light» ein diagonal durch das Areal verlaufender Freiraum auf, wobei dieser im Zentrum und im Nordosten mit anderen Nutzungen gestapelt wird. Dadurch entsteht ein gemischt genutztes, stark verdichtetes städtisches Areal. Mit der vertikalen Stapelung von Nutzungen werden neue Flächen für Gewerbe und Industrie sowie eine neue Schule geschaffen. Wie in den vorherigen Varianten wird die historische Schlachthalle verstärkt für publikumsorientierte Nutzungen geöffnet sowie das Areal wird für das Quartier volumnfänglich zugänglich.

Detailbeschriebene Varianten und Bewertung

Die favorisierten Varianten sind ab Kapitel 3.5 des vorliegenden Berichts detailliert beschrieben. Der Beschrieb aller Varianten und ihre Bewertungen finden sich in der Materialiensammlung A9 und A10.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage und Ziel	5
1.2 Perimeter	5
2. Rahmenbedingungen und weitere Abklärungen	7
2.1 Planungsrecht	7
2.2 Gewerbepolitik	10
2.3 Umgebung und benachbarte Arealentwicklungen	10
2.4 Areal-Erschliessung, Zugänglichkeit und Vernetzung	13
2.5 Aktuelle Nutzungen und Unterhaltsmassnahmen	13
2.6 Annäherung an theoretisch mögliches Flächenpotenzial	14
2.7 Immobilienökonomische Abklärungen	15
2.8 Städtische Nutzungsansprüche	17
2.9 Urbane Produktion	19
2.10 Fleisch- und Schlachtmarktentwicklungen: Studie W.I.R.E.	20
2.11 Absichtserklärungen SBZ AG und Angst AG	21
2.12 Standortoptionen für die SBZ AG	21
3. Nutzungsvarianten	23
3.1 Grundsätze der Nutzungsvarianten	23
3.2 Zwei mögliche Areal-Positionierungen	24
3.3 Variantengruppen im Überblick	24
3.4 Ergebnis Variantengruppen: «Arbeiten Plus» fällt weg	39
3.5 Nutzungsvarianten im Überblick	40
3.6 Ergebnis Nutzungsvarianten: Vier Favoriten	43
4. Beteiligte	60
4.1 Städtische Projektorganisation	60
4.2 Externer Auftragnehmer	61
4.3 Begleitgremium	61
4.4 Öffentlichkeit: Einbezug und Information	61
4.5 Austausch mit benachbarten Arealentwicklungen	62

In einem separaten Bericht «Materialiensammlung» sind alle Grundlagen, Zwischenberichte und Untersuchungen angefügt, die im Rahmen der «Nutzungsstrategie Schlachthofareal» bis Ende 2021 erarbeitet wurden. Wo nötig, wird im Bericht auf dieses zweite Dokument verwiesen.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Ziel

Die Stadt Zürich ist Grundeigentümerin des Schlachthofareals und befasst sich seit längerem mit seiner zukünftigen Entwicklung.

Im Jahr 2012 wurde im Auftrag der Stadt Zürich durch das Büro Diener Diener Architekten aus Zürich eine strategische Planung zur betrieblichen, baulichen und stadträumlichen Entwicklung des Schlachthofareals erarbeitet (STRB Nr. 1281/2012). Daraus resultierte eine Verlängerung der Mietverträge mit den drei Ankermieter (SBZ AG, Metzgerei Angst AG und Frischeparadies) bis 2029. Für die Weiterentwicklung und Nutzung des Areals nach diesem Zeitpunkt sollten bis spätestens 2025 weitere strategische Entscheidungsgrundlagen erarbeitet werden.

Strategische Planung 2012

Im Jahr 2018 beauftragte der Stadtrat die Stadtverwaltung damit, ebendiese strategischen Entscheidungsgrundlagen sowie Varianten für die Nutzung des Schlachthofareals nach 2029 zu erarbeiten. Unter der Leitung der Stadtentwicklung Zürich wurden die relevanten Rahmenbedingungen und Potenziale des Areals geklärt und der Bedarf nach städtischen Nutzungen ermittelt. Auf dieser Basis wurden mögliche Nutzungsvarianten mit groben Flächen- und Volumenabschätzungen – mit und ohne Schlachtbetrieb – erarbeitet, verglichen und bewertet, damit die längerfristige Nutzungsausrichtung bestimmt werden kann. Der vorliegende Bericht dokumentiert den Abschluss dieser Abklärungen Ende 2021. Er dient der Wissenssicherung der Erkenntnisse sowie als Grundlage für die weiteren Entwicklungsschritte des Areals

Nutzungsstrategie 2018 - 2021

Auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse kann in einem nächsten Schritt im Rahmen einer Testplanung ein konkretes städtebauliches Bebauungskonzept erarbeitet werden.

Grundlage für zukünftige Planungen

1.2 Perimeter

Das Schlachthofareal befindet sich im Letzi-Gebiet, das zwischen den Quartieren Aussersihl und Altstetten liegt. Das Areal ist eingebettet zwischen der Herdern-, Basler-, Hardgut- und Hohlstrasse und umfasst eine Fläche von rund 52'500 m². Das Centravo-Areal am nordwestlichen Rand des Gevierts ist nicht Teil der vorliegenden Betrachtung. Es wird zudem für die geplante Umnutzung um die nordwestliche Ecke der Schlachthofareals mit den beiden Schutzobjekten K62 und K65 (siehe Abbildung 1) erweitert. Auf dem erweiterten Centravo-Areal findet eine unabhängige Planung für die Realisierung der neuen Wache West für Schutz und Rettung Zürich (SRZ) sowie für einen Neubau des Stadtarchivs statt.

Perimeter

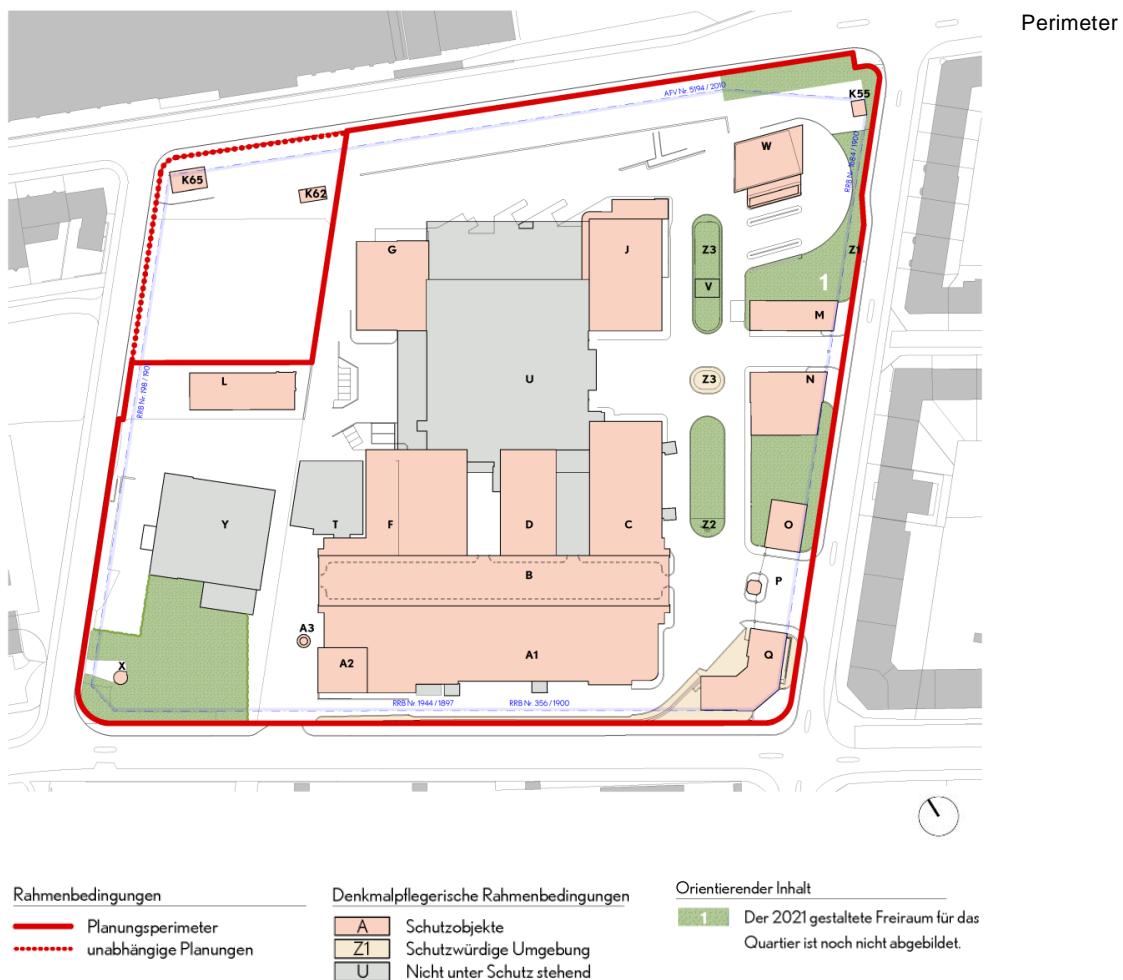


Abbildung 1 Perimeter Schlachthofareal ohne Centravo-Areal, EBP/UC'NA 2021

2. Rahmenbedingungen und weitere Abklärungen

2.1 Planungsrecht

Im 2017 festgesetzten regionalen Richtplan¹ (RRP) ist das Schlachthofareal als Arbeitsplatzgebiet definiert (siehe Abbildung 2). Das Gebiet dient damit der langfristigen Sicherung von ausreichend grossen, zusammenhängenden und gut erschlossenen Flächen für Arbeitsnutzungen wie produktionsorientierte gewerblich-industrielle Nutzungen, Handel, Bildung, Forschung, Logistik, Gütergrossverteiler und Dienstleistungen. Der RRP sieht für das Areal neben dem Schlachthof ergänzend produzierendes Gewerbe oder öffentliche Bauten und Anlage sowie Freiraum vor.

Arbeitsplatzgebiet im regionalen Richtplan

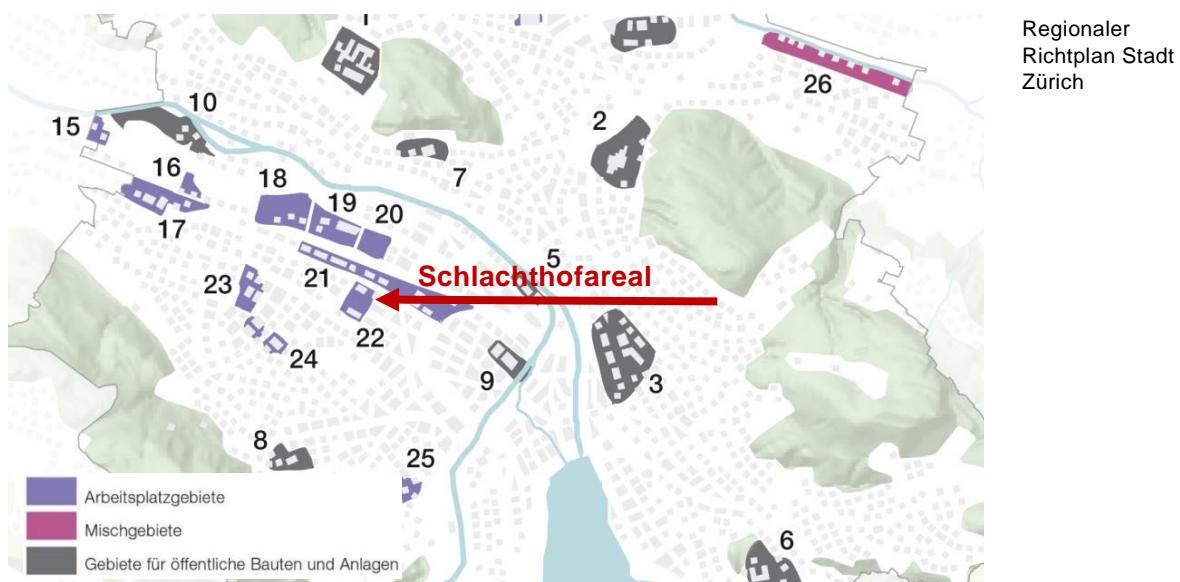


Abbildung 2 Regionaler Richtplan Stadt Zürich, Seite 53, Juni 2017

Innerhalb des Bearbeitungsperimeters stehen die allermeisten Bauten und Anlagen sowie Umgebungsflächen unter kantonalem Denkmalschutz² (1981, siehe Abbildung 3). Gemäss der kantonalen Denkmalpflege handelt es sich um «eine der letzten erhaltenen schweizerischen Originalschlachstanlagen und ein seltes Beispiel für den deutschen Schlachthoftypus. Zudem handelt es sich um die erste moderne Schlachtanlage der Schweiz mit Bandschlachtung.» Die Stadt Zürich unterliegt der Selbstbindung³ gemäss § 204 Planungs- und Baugesetz⁴ (2019).

Kantonaler Denkmalschutz

¹ Kanton Zürich, Regionaler Richtplan Stadt Zürich, 21.6.2017 (RRB Nr. 576/2017).

² Regierungsrat des Kanton Zürichs vom 12. August 1981 (RRB Nr. 3048/1981).

³ «Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbständige Anstalten des öffentlichen und privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, haben in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse daran überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (§ 204 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, LS 700.1). Als Eigentümerin von Bauten und Anlagen untersteht die Stadt Zürich dieser sogenannten Selbstbindung, selbst wenn die Objekte weder unter Schutz gestellt noch im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler oder überkommunaler Bedeutung aufgeführt sind» (Auszug aus dem STRB Nr. 0621/2015).

⁴ Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich vom 1. November 2019 (LS 700.1).



Abbildung 3 Schutzplan, kantonale Denkmalpflege Zürich: Inventar der überkommunalen Schutzobjekte, S. 3, 1981

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen⁵ (KRP SLöBA, siehe Abbildung 4) mit Festsetzung 2021 bestehen drei Punkteinträge in ungefährer Lage des Schlachthofareals sowie ein Flächeneintrag auf dem Schlachthofareal selbst:

- Punkteintrag Parkanlage, Basler-/Freihofstrasse, Richtgrösse 10'000 m² in ungefährer Lage (Eintrag Nr. 26, Kapitel 3.3)
- Punkteintrag Parkanlage, Hohlstrasse, Richtgrösse 8'000 m² in ungefährer Lage (Eintrag Nr. 122, Kapitel 3.3). (*Dieser Eintrag kam während der Erarbeitung der Nutzungsvarianten im Frühling 2021 neu hinzu.*)
- Punkteintrag neue Schulanlage (Sekundarschule Letzi), Richtgrösse 18'000 m² in ungefährer Lage (Eintrag Nr. 10, Kapitel 4.2)
- Flächeneintrag Parkanlage im Südwesten des Schlachthofareals, Richtgrösse 2'000 m² (Eintrag Nr. 25, Kapitel 3.3)

Kommunaler
Richtplan SLöBA

⁵ Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Stadt Zürich vom 10. April 2021 (STRB Nr. 3812/2021). Dieser wurde in der Volksabstimmung vom 28. November 2021 angenommen.

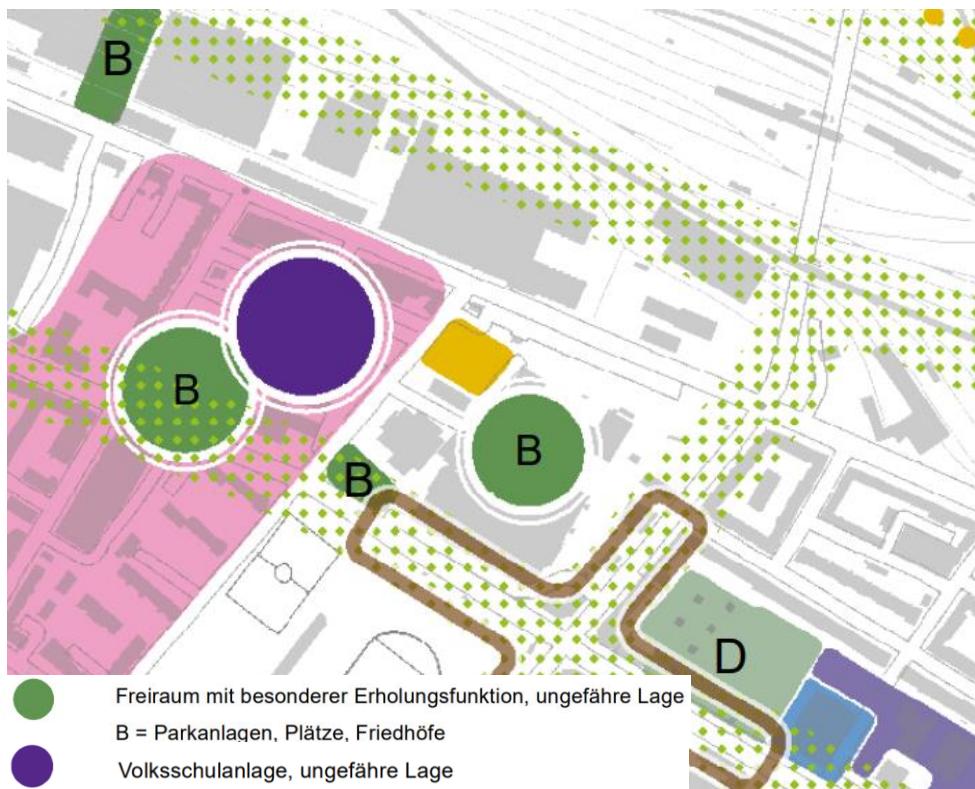


Abbildung 4 Kommunaler Richtplan SLöBA, April 2021

Der heutige Schlachtbetrieb inklusive Nebenbetriebe und weitere zum Teil fleischverarbeitende Betriebe befinden sich auf der Parzelle AU6280 in der Industrie- und Gewerbezone 1 (IG 1, siehe Abbildung 5). Der nordwestliche Zipfel der Parzelle mit den beiden Schutzobjekten K62 und K65 wird in das Centrav-Areal integriert und bei der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt. Dadurch reduziert sich die Parzelle AU6280 auf rund 44'000 m². Im Weiteren umfasst der Perimeter des Schlachthofareals die beiden Parzellen AU5152 (rund 7'200 m², UGZ) und AU5151 (rund 1'300 m², ewz), welche der Wohnzone 5 mit null Prozent Wohnanteil zugewiesen sind. Der Perimeter des Schlachthofareals umfasst insgesamt rund 52'500 m².

Bau- und Zonenordnung 2016:
Zonen, Parzellen

Das ganze Areal ist im Besitz der Stadt Zürich, deren Grundeigentümervertreter der Umwelt- und Gesundheitsschutz (UGZ) ist. Das Schlachthofareal befindet sich im städtischen Verwaltungsvermögen.

Eigentümerin
Stadt Zürich

Gemäss BZO 2016⁶ sind in einer Industrie- und Gewerbezone I (IG I) neben Industrie- und Gewerbenutzung bis zu maximal 50 Prozent der Ausnützungsziffer Handel- und Dienstleistungen möglich. Von der Industrie- und Gewerbenutzung kann zwei Drittel der Fläche für nicht-produzierende Tätigkeiten wie Verwaltung, Technik, Forschung, Marketing oder Verkauf genutzt werden.⁷

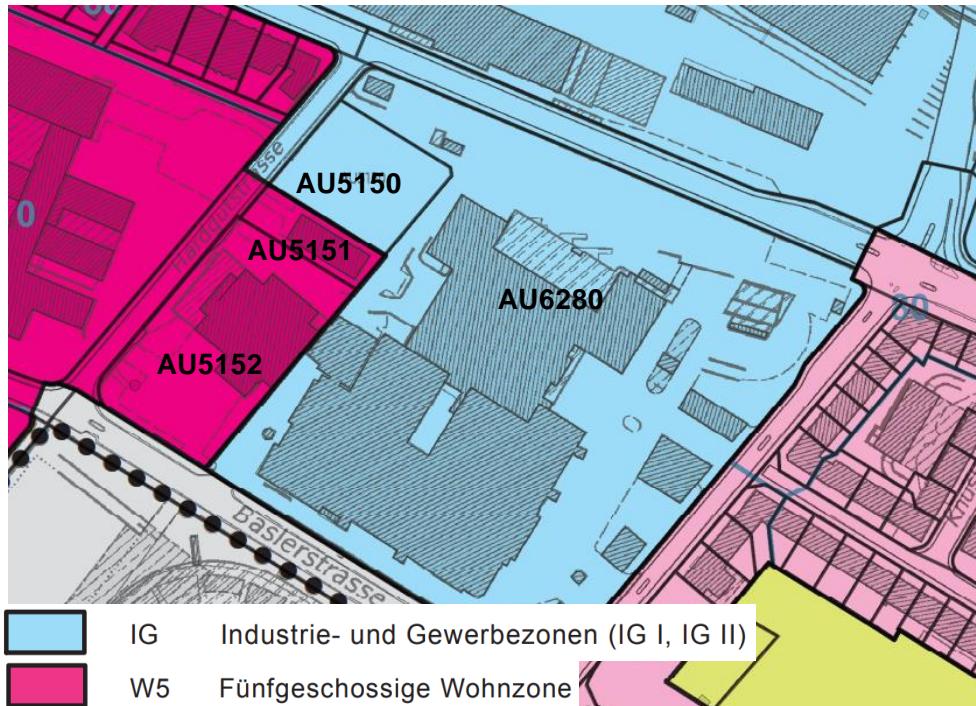
Erlaubte
Nutzungen IG 1

⁶ Bau- und Zonenordnung Stadt Zürich vom 30. November 2016.

⁷ Praxisrichtlinien zu den zulässigen Betrieben beziehungsweise Nutzungen in Industrie- und Gewerbezonen genehmigt von der Bausektion der Stadt Zürich am 27. März 2018.

Mit der BZO-Teilrevision 2016 (siehe Abbildung 5) haben Stadt- und Gemeinderat bekräftigt, den mittlerweile kleinen Anteil an Industriezonen in Zukunft für die Industrie und das produzierende Gewerbe zu sichern. Entsprechend sollen keine Umzonungen von Industrie- und Gewerbezonen mehr vorgenommen werden.

Schützenswerte Industriezonen



Zonenplan

Abbildung 5 Bau- und Zonenordnung Stadt Zürich 2016, Zonenplan VIII, Änderungen bis 19.12.2018 berücksichtigt.

2.2 Gewerbepolitik

Die Förderung von Gewerbe und Flächen für urbane Produktion stellen wichtige Ziele der städtischen Gewerbepolitik dar. Dies ist in der Gemeindeordnung⁸ (2017, Art. 2^{quarter5} und Art. 2^{sexies7}) verankert. Mit dem 2018 abgeschlossenen Strategie-Schwerpunkt «Werkplatz Stadt Zürich» bekräftigt der Stadtrat sein Ziel, dass in Zürich vermehrt Technologieunternehmen und Gewerbebetriebe gegründet werden, sich hier ansiedeln und sich erfolgreich entwickeln sollen. Zudem bekennt sich der Stadtrat mit den gesamtstädtischen «Strategien 2035»⁹ (2016, Kapitel 1) zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort einschliesslich gewerblich-industrieller Produktion. Vor diesem Hintergrund blieben in der BZO-Teilrevision von 2016 auch die bestehenden Industrie- und Gewerbezonen erhalten.

Förderung von Industrie und Gewerbe

2.3 Umgebung und benachbarte Arealentwicklungen

Im Rahmen einer Umgebungsanalyse analysierte EBP 2019 die Bewohnerstruktur und das ökonomische Umfeld des Schlachthofareals. Die bevölkerungsreichsten Nachbarschaften in der unmittelbaren Umgebung¹⁰ sind im

Durchschnittliches Bevölkerungswachstum

⁸ Gemeindeordnung der Stadt Zürich, Art. 2^{quarter5} und Art. 2^{sexies7}, (GRB vom 26.04.1970 mit Änderungen bis 27.11.2017)

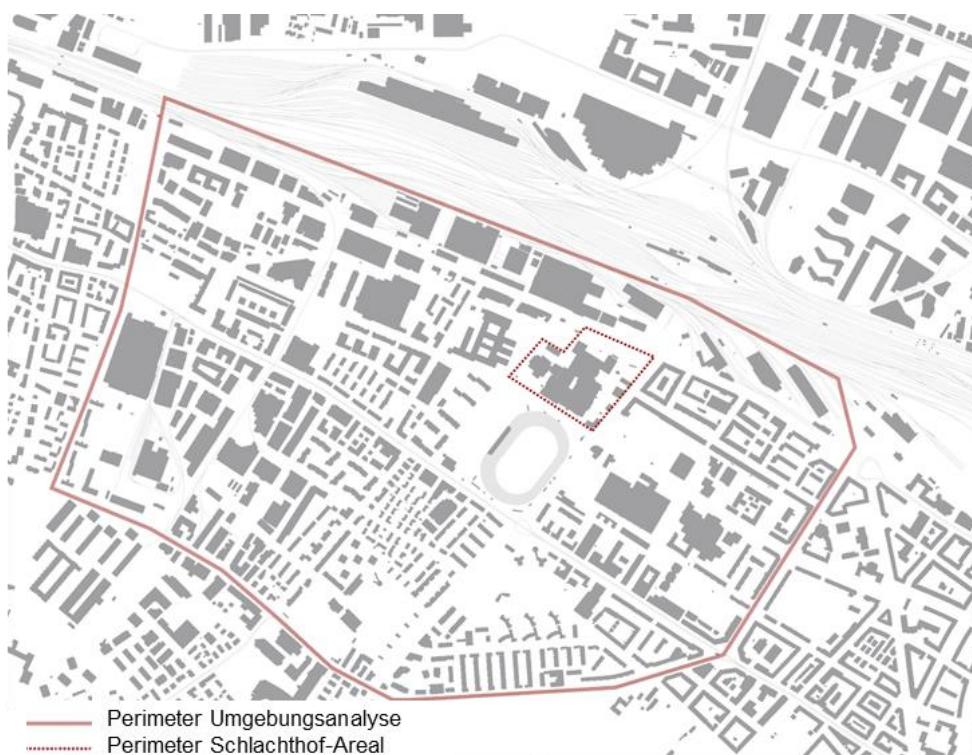
⁹ Strategien Zürich 2035 vom März 2015 (STRB Nr. 221/2016)

¹⁰ Es wurden eigene statistische Nachbarschaften im unmittelbaren Umfeld des Schlachthofareals gebildet. Diese wurden anhand von Unterschieden der Siedlungsstruktur und -charakteristik festgelegt.

Jahr 2016 die Gebiete Letzigraben mit 5'500 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Hardau mit 5'100 Einwohnerinnen und Einwohnern, wobei im Zeitraum von 2011 bis 2016 die Nachbarschaft Kappeli mit 19.5 Prozent am stärksten gewachsen ist. Das Bevölkerungswachstum von 6.4 Prozent im gesamten Umfeld des Schlachthofareals entspricht etwa dem städtischen Durchschnitt von 6.8 Prozent (siehe Materialiensammlung A1, Kapitel 3. 2, S. 30 - 33).

Im Umfeld des Schlachthofareals befinden sich rund 19'100 Arbeitsplätze (VZÄ) in rund 900 Arbeitsstätten. Die Anzahl der Arbeitsplätze im Umfeld des Areals blieb zwischen 2011 bis 2016 praktisch stabil, während sie in der Gesamtstadt um 5.3 Prozent zugenommen haben. Firmen in den Bereichen Gewerbe und Verkauf/Gastronomie dominierten mit je rund 200 Arbeitsstätten das ökonomische Umfeld, während rund 70 Arbeitsstätten aus dem Bereich Produktion stammen. Erwähnenswert ist die anstehende Transformation des Areals SBB-Hauptwerkstätten West (neu Areal «Werkstadt»). Das 42'000 m² grosse Industriegelände soll sich zu einem attraktiven Ort für gewerbliche und industrielle Betriebe sowie für Start-up Firmen und als Ort für Kultur entwickeln. (siehe Materialiensammlung A1, Kapitel 3.3, S. 34 - 37).

Analyse ökonomisches Umfeld



Perimeter Umgebungsanalyse

Abbildung 6 Perimeter Umgebungsanalyse, EBP 2021

Neben den Entwicklungen der Bevölkerung und der Arbeitsplätze im Quartier sind die Arealentwicklungen in der näheren Umgebung für die weitere Prägung des Schlachthofareals von Interesse. Im Fokus stehen das benachbarte Mediacampus-Areal und das Centrav-Areal.

Arealentwicklungen in der Umgebung

Das sogenannte Centrav-Areal (Parzelle AU5150) befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Schlachthofareals. Auf dem Areal befinden sich heute mehrheitlich Abstell- und Lagerflächen. Für die zukünftige Nutzung plant die Stadt mehrere Neubauten als Wache für Schutz & Rettung sowie als neuen

Centrav-Areal

Sitz des Stadtarchivs. Das Centravo-Areal ist nicht direkter Gegenstand des vorliegenden Strategieprozesses. Allfällige Synergien, beispielsweise in Bezug auf die Erschliessung oder die Nutzung, wurden jedoch berücksichtigt.

Das Mediacampus-Areal liegt nordwestlich angrenzend an das Schlachthofareal. Das Areal befindet sich im Besitz der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG. Die private Eigentümerin, vertreten durch die Intershop Management AG, macht sich seit einiger Zeit Gedanken über die Entwicklung des Areals.

Mediacampus-Areal

Da das Areal von Einträgen¹¹ im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (KRP SLöBA siehe Kapitel 2.1) betroffen ist, befinden sich die Stadt Zürich und die Intershop Management AG im Austausch.

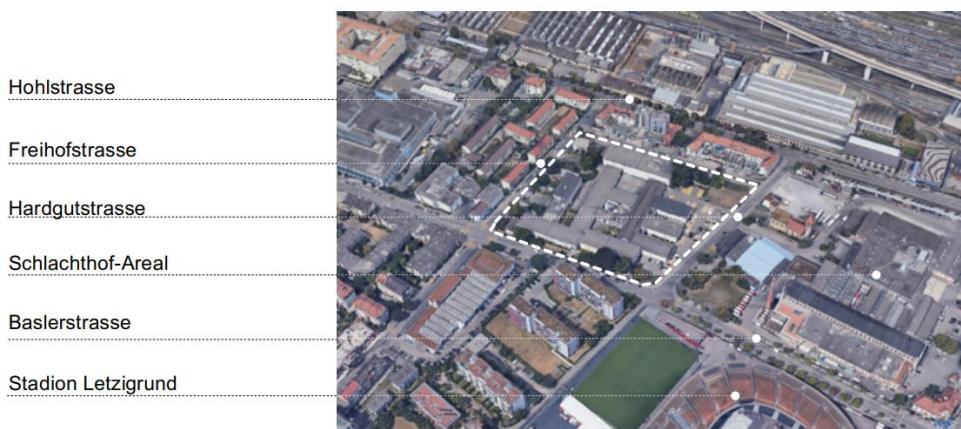


Abbildung 7 Areal Mediacampus (weiss gestrichelt) im Gebiet-Letz (Zürich Altstetten), Schrägluftbildsimulation, Quelle: google.ch/maps (Zugriff 15.1.2020)

¹¹ Punkteinträge zu Parkanlagen (Eintrag Nr. 26, Kapitel 3.3 und Eintrag Nr. 122, Kapitel 3.3) sowie zu neuer Schulanlage (Eintrag Nr. 10, Kapitel 4.2). Alle Einträge in ungefährer Lage.

2.4 Areal-Erschliessung, Zugänglichkeit und Vernetzung

Das Schlachthofareal liegt zentral in der Stadt Zürich in der ÖV-Gütekasse B und ist entsprechend gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Buslinie 31 Haltestelle Hohlstrasse, Tram 2 Haltestelle Letzigrund sowie weitere Verbindungen am Albisriederplatz; siehe Materialiensammlung A1, Kapitel 3.4, S. 38 - 41).

Gute Erschliessung mit ÖV

Das Areal ist heute von drei Seiten erschlossen. Die Herdenstrasse, die Baslerstrasse und die Hardgutstrasse werden bei Veranstaltungen im Letzigrund gesperrt. Das Areal selbst ist heute in grossen Teilen nicht öffentlich nutzbar, insbesondere der nördliche Arealteil, der den bestehenden Schlachtbetrieb als Ankernutzung umfasst. In der südlichen Arealhälfte sind das Frischeparadies und die Erschliessungsachse durch die historische Schlachthalle öffentlich zugänglich. Der Freiraum im Nordosten des Areals wurde im Frühjahr 2021 als Spielplatz für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Eingeschränkter Arealzugang



Abbildung 8 Arealzugänge, EBP 2019 (siehe Materialiensammlung A1 Kapitel 3.4, S. 41)

Auf dem Schlachthofareal weisen ausgedehnte Bereiche Hartbeläge auf. Daneben bestehen einzelne, nicht versiegelte Flächen, die oft von hohem ökologischem Wert sind. Die bestehenden Frei- und Grünräume auf dem Areal sind weder funktional noch ökologisch mit den weiteren Freiräumen im Quartier vernetzt. Die Umgebung des Schlachthofareals bietet heute nur ein ungenügendes Freiraumangebot für Bewohnerinnen und Bewohner und Beschäftigte (siehe Materialiensammlung A1, Kapitel 3.5, S. 20 - 21 und S. 42 - 45).

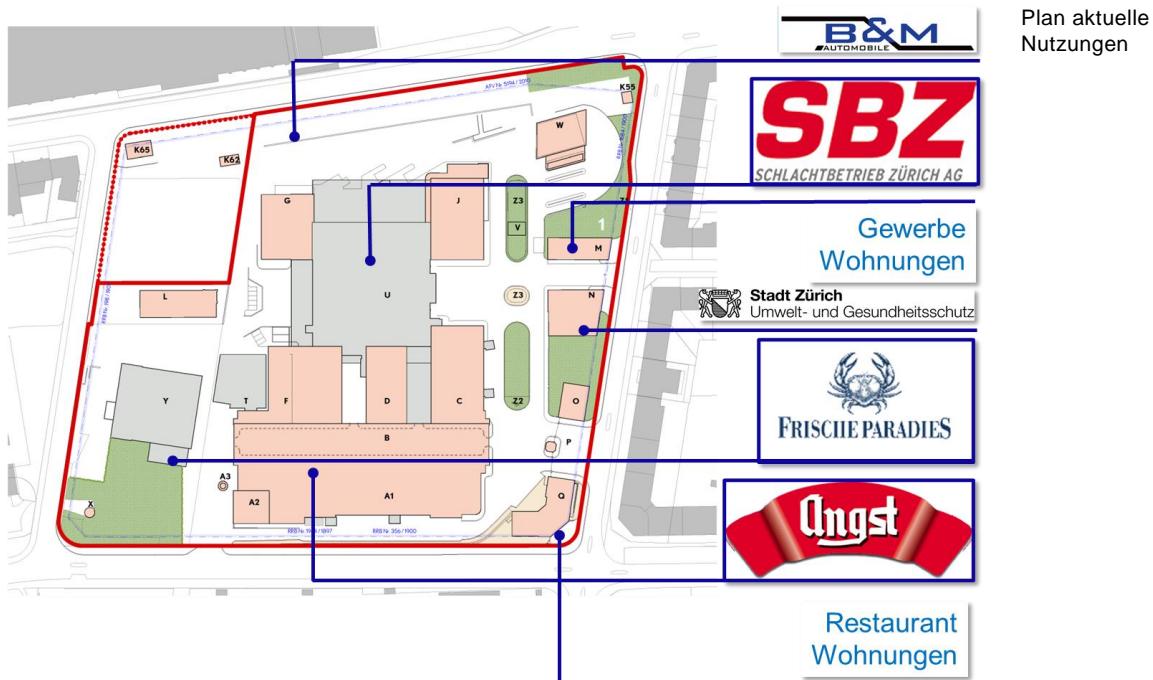
Isolierte Frei- und Grünräume

2.5 Aktuelle Nutzungen und Unterhaltsmassnahmen

Das Areal wird heute primär als Arbeitsplatzgebiet genutzt. Der Schlachthof Zürich wurde 1893 erbaut und ist als einziger innerstädtischer Schlachthof der Schweiz heute noch in Betrieb. Auf dem Schlachthofareal arbeiten derzeit rund 360 Personen (VZÄ), die zum grössten Teil bei den drei Hauptmietenden SBZ AG (ca. 70 Mitarbeitende), Metzgerei Angst (ca. 200 Mitarbeitende) und Frischeparadies (ca. 30 Mitarbeitende) angestellt sind. Davon ist ein grosser Anteil niedrig qualifizierte Arbeitsplätze. Ebenfalls befinden sich

Nutzungen und Hauptmietende

das Restaurant Schlachthof und die Veterinärdienste des Umwelt- und Gesundheitsschutzes Zürich sowie weitere kleingewerbliche Mieter auf dem Schlachthofareal. Die Beschäftigtenzahl fluktuierte in den letzten Jahren marginal. Ganz im Südosten des Areals befinden sich oberhalb des Restaurants Schlachthof einige Wohneinheiten. Sämtliche Mietverträge auf dem Areal enden per Ende 2029. Als temporärer Freiraum steht seit Frühjahr 2021 die Herdernwiese samt Bahnwärterhäuschen im Nordosten des Areals dem Quartier zur Verfügung (siehe Nummerierung 1 in der nachstehenden Abbildung 9). Die Nutzung durch das Quartier wird von der Raumbörse der Stadt Zürich koordiniert.



Für die Annäherung wurden nutzungsneutrale Bebauungsformen angenommen, die sich aus verschiedenen Annahmen bezüglich des Umgangs mit dem Bestand, mit der Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Schutzziele, Art der Verdichtung, Freiflächenanteil, Gebäudehöhen usw. ergaben. Die Flächenanordnungen stellten keine städtebaulichen Konzepte dar (siehe nachstehende Abbildung 10, respektive Materialiensammlung A3, Kapitel 4, S. 61 - 77).

Potenzielle	Nutzfläche (GF)	davon Umnutzung Bestand (GF)
«Ist-Zustand» (A)	34'000 m ²	
Konservatorisch (B) mit weitgehender Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Schutzziele	69'000 m ²	16'000 m ²
Verdichtung (C, D, E) mit reduzierter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Schutzziele	94'000 m ² bis 100'000 m ²	15'000 m ² bis 30'000 m ²
Maximierung Neubau (F) nur stark eingeschränkte Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Schutzziele	105'000 m ²	9'000 m ²

Abbildung 10 Herleitung Flächenpotenzial anhand grober Flächenanordnungen, UC'NA 2019

Für die Ermittlung des theoretischen Flächenpotenzials wurden ferner folgende Rahmenbedingungen angenommen:

- Die Parzellen Nr. 5150 und Nr. 5151 (Centravo-Areal und ewz) wurden für die Berechnung nicht berücksichtigt.
- Die Gewässerschutzzonen auf der Parzelle AU5152 werden aufgehoben, weshalb diese grundsätzlich überbaut werden kann.¹²
- Die geltende Zonierung und Regelbauweise wurden nicht berücksichtigt.
- In Abhängigkeit der möglichen Bebauungsformen wurden unterschiedliche Raumhöhen angenommen.
- Die städtischen Nutzungsbedürfnisse (z.B. Schule) wurden noch nicht berücksichtigt. Ein nutzungsspezifisches Flächenpotenzial wurde erst im Rahmen der Nutzungsvarianten geprüft (siehe Kapitel 3.5.1).

Rahmen-
bedingungen

Die Erkenntnisse aus dem theoretisch ermittelten Flächenpotenzial dienten in der Folge als grobe Richtschnur für die Erarbeitung der Nutzungsvarianten.

Große Richtschnur
für Nutzungs-
varianten

2.7 Immobilienökonomische Abklärungen

Das Schlachthofareal wird historisch begründet im Verwaltungsvermögen geführt. Der Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich (UGZ) ist der aktuelle Grundeigentümervertreter.

2.7.1 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) im Jahr 2020 erstellte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung untersuchte den Kostendeckungsgrad bei einem Verbleib der städtischen Immobilien auf dem Schlachthofareal im Verwaltungsvermögen (VV) sowie bei einem Wechsel in das Finanzvermögen

Untersuchung LSZ
Kostendeckungs-
grad

¹² Verfügung des AWEL vom 24.03.2020.

(FV) jeweils vor (2019) und nach (2024) der getätigten Investitionen für Instandsetzungsmassnahmen. Ein Wechsel von Teilen des Areals in das Finanzvermögen ist angebracht, wenn diese der Gewerbenutzung (Ausnahme förderungswürdiges Kleingewerbe) und somit nicht der öffentlichen Aufgabenbefüllung (Verwaltungsvermögen) dienen.

Die Betrachtung ergab für das Gesamtareal in der Variante VV für 2019 eine Überdeckung von rund +1,4 Mio. Franken und ein ausgeglichenes Bild für 2024 (+50'000 Franken), wobei grosse Unterschiede zwischen den einzelnen Immobilien bestehen. Bei einem Wechsel in das FV ergäbe sich für das Jahr 2019 immer noch eine Überdeckung von rund +1 Mio. Franken und für 2024 eine geringe Unterdeckung von rund -80'000 Franken, zuzüglich einer Abwertung der Investitionen von rund 27 Mio. Franken.

Mehrheitlich positiver Deckungsrad

Aktuell wird der Gebäudeversicherungswert auf rund 50 Mio. Franken und den Steuerlandwert auf rund 25 Mio. Franken geschätzt. Aufgrund der tiefen Ausnutzung und der geringen Mieterräge liegt der Ertragswert von rund 40 Mio. Franken weit unter dem Realwert (50 Mio. +25 Mio. Franken). Die heute tiefen Mieterräge erklären sich teilweise durch die im Rahmen der Studie «Nutzungs- und Zustandsanalyse Schlachthof-Areal Zürich»¹³ im Jahr 2016 tiefer eingeschätzten Gebäudeversicherungswerte sowie durch den hohen Grad des Mieterausbaus. Damit wird deutlich, dass die Stadt bei der Fortsetzung der heutigen Nutzung und einem Wechsel der Gebäude in das Finanzvermögen auf eine Verzinsung des Landwerts und zu Teilen auch auf eine Verzinsung des in die Gebäude investierten Kapitals verzichten würde.

Mieterräge deutlich unter Realwert

Gestützt auf den vorliegenden Bericht sind die Fragen eines Wechsels der Grundeigentümervertretung und damit wirtschaftliche sowie finanzhaushaltrechtliche Fragestellungen zu klären.

2.7.2 Untersuchung Schätzungskommission zu Mietwerten und Bau-rechtszinsen

Die Schätzungskommission der Stadt Zürich hat sich im Sommer 2021 der Frage angenommen, ob die aktuellen Mietzinse aus Marktsicht gerechtfertigt sind und ob sich künftig eine Abgabe der Flächen und Gebäude im Baurecht lohne.

Prüfung heutige Mietzinsen

Die aktuellen Mieten für 15 Gebäude auf dem Areal belaufen sich auf 1,7 Mio. Franken. Nicht eingeschlossen sind die Mieten für das Gebäude Y (Frischeparadies) und für das Gebäude Q (Restaurant und Wohnungen)¹⁴. Die Schätzungskommission berechnete eine Marktmiete von 2,6 Mio. Franken, wenn im Gebäude U (neuer Schlachthof) weiterhin durch die SBZ AG geschlachtet wird sowie eine Marktmiete von 3,0 Mio. Franken im Fall einer alternativen Gewerbenutzung im Gebäude U.

¹³ Studie «Nutzungs- und Zustandsanalyse Schlachthof-Areal Zürich» der Firma «Helbling Beratung + Bauplanung AG» aus dem Jahr 2016 im Auftrag des UGZ.

¹⁴ Das Gebäude Y wird nicht berücksichtigt, da eine Rückbaupflicht der Immobilie im Mietvertrag besteht und das Gebäude Q da dieses der LSZ übertragen wird.

Die Untersuchung zeigt weiter, dass die Differenz zwischen der aktuellen und der Marktmiete bei den einzelnen Gebäuden sehr gross ist. Beim Gebäude U beträgt die Differenz 17 Prozent. Eine Anhebung der aktuellen Miete auf Marktniveau sollte für die aktuelle Mieterin SBZ AG deshalb verkraftbar sein. Bei der historischen Schlachthalle, bei welcher die Metzgerei Angst Hauptmieter ist, sind die aktuellen Mieten gegenüber den möglichen Marktmieten deutlich zu tief. Die Differenz beträgt zwischen 100 Prozent beziehungsweise 150 Prozent, je nachdem ob auf dem Areal geschlachtet wird oder nicht. Eine Anpassung der Miete auf Marktniveau müsste bei einer Vertragsverlängerung ab 2030 angestrebt werden.

Differenz zwischen aktueller und Marktmiete unterschiedlich gross

Die Untersuchung zeigt ferner auf, dass aus heutiger Perspektive eine Vergabe der bestehenden Flächen im Baurecht gegenüber der bestehenden Vermietung keinen Sinn macht. Die Beurteilung ergibt sich aufgrund der langen Baurechtsdauer von 61 Jahren, die für ein heterogenes Transformationsareal im Umbruch zurzeit nicht die richtige Form ist (siehe Materialiensammlung A4).

Baurechtsmodell ungeeignet

2.8 Städtische Nutzungsansprüche

Die beteiligten Dienstabteilungen der Stadt Zürich wurden eingeladen, ihre Nutzungsbedürfnisse für das Areal zu formulieren. Die Abklärungen ergaben auf dem Areal einen städtischen Bedarf nach zusätzlichem Frei- und Schulraum, Sport- und Wohnnutzungen.

Bedarf nach zusätzlichem Freiräumen

Wie im KRP SLöBA vermerkt, ist der lokale Bedarf für zusätzlichen Freiraum gegeben. Die benötigten Freiflächen für den Quartierpark sowie allfällige städtische Nutzungen wie Schule, Wohnen und Sport wurden quantifiziert und schematisch auf dem Schlachthofareal verortet (siehe Materialiensammlung A5 und nachstehende Abbildung 11). Es zeigt sich, dass die Freiraumanforderungen (inklusive Aussenflächen für Schul- und Sportnutzungen) für das Areal sehr umfangreich sind und ebenerdig nicht volumnfänglich untergebracht werden können (siehe Abbildung 11).

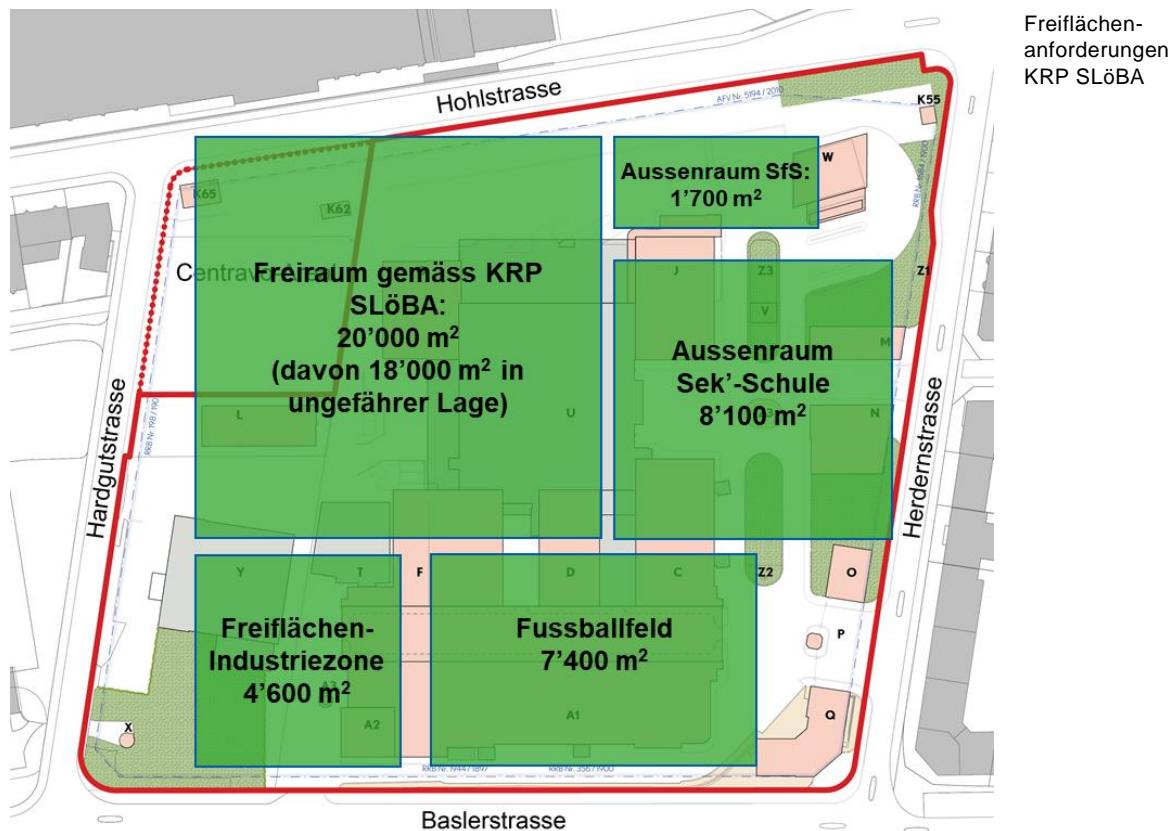


Abbildung 11 Schematische Freiflächenanforderungen gemäss KRP SLöBA für Freiraum, Schule, Sport und Industrie gemäss BZO. Mögliche Synergien zwischen den Aussenräumen für Schule (Schule für Sehbehinderte und Sekundarschule) und Industrie sowie für Freiraum gemäss KRP SLöBA wurden nicht berücksichtigt. Der 2021 eröffnete Freiraum Herdernwiese ist nicht abgebildet, EBP 2021

Das prognostizierte Schülerinnen- und Schülerwachstum in den Schulkreisen Letzi und Limmattal ist sehr hoch. Die stadtträtliche Delegation Schule sprach sich am 31. Oktober 2018 dafür aus, das Schlachthofareal als Standort für eine Schule für Sehbehinderte für rund 30 Schülerinnen und Schüler sowie die gemäss KRP SLöBA notwendigen Sekundarschulen für die Schulkreise Letzi (siehe Kapitel 2.1) und Limmattal¹⁵ mit 18 Klassen zu prüfen. Prioritär zu berücksichtigen ist dabei eine Sekundarschule mit idealerweise 18, mindestens jedoch zwölf Klassen.

Bedarf nach Schulraum

In der Stadt Zürich besteht weiterer Bedarf für eine Eissportanlage, ein Hallenbad, Fussballfelder und kleinere Sportnutzungen wie z. B. eine Badmintonhalle. Im Rahmen der Erarbeitung des KRP SLöBA zeigt sich, dass es schwierig ist, Standorte zu finden. Daher meldet das Sportamt einen Bedarf für das Schlachthofareal für grössere und kleinere Sportnutzungen. Eine Kombianlage Eis/Wasser mit Fussballfeld auf dem Dach hat erste Priorität.

Bedarf nach Sportinfrastrukturen

Auf der Wohnparzelle im Südwesten (AU5152) besteht ein Flächenpotenzial für Wohnen von rund 13'200 m² Geschossfläche, was rund 120 Wohnungen¹⁶ entspricht. Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist in der Gemeindeordnung verankert (Art. 2^{quater}, Gemeindeordnung Stadt Zürich).

Wohnbedarf

¹⁵ Punkteintrag in ungefährer Lage neue Schulanlage Neugasse, Richtgrösse 5'000 m², Eintrag Nr. 6, Kapitel 4.2.3, S. 1 in KRP SLöBA Stadt Zürich vom 10. April 2021 (STRB Nr. 3812/2021)

¹⁶ Annahmen für Berechnung: Grundstücksfläche von 7'300 m², W5 = 1.65 AZ, 10 Prozent Arealbonus, durchschnittliche Wohnungsgrösse = 110 m² GF.

Eine Anordnung aller Flächenanforderungen der Nutzungen Freiraum, Schule und Sport auf dem Schlachthofareal zeigt, dass ebenerdig nicht alle der städtischen Nutzungen auf dem Schlachthofareal untergebracht werden können (siehe Materialiensammlung A5).

Bedarf übersteigt Flächenpotenzial

2.9 Urbane Produktion

Das städtische Ziel, Industrie- und Gewerbenutzungen in der Stadt Zürich zu fördern (siehe Kapitel 2.1), ist ein weiterer Nutzungsanspruch an das Schlachthofareal.

2.9.1 Urbane Produktion – was ist das?

Unter der urbanen Produktion wird die Herstellung, Bearbeitung und Verarbeitung von materiellen Gütern in städtischen und dicht besiedelten Gebieten verstanden. Die urbane Produktion ist in das Stadtgefüge integriert, baut auf lokalen Ressourcen auf und geht sorgfältig mit diesen um. Sie weist eine immissions- und emissionsarme, ressourceneffiziente Produktion und Güterlogistik für die Belieferung und den Vertrieb mit geringem Flächenverbrauch auf. Sie nutzt lokale Wertschöpfungsketten sowie räumliche und betriebliche Synergien (z. B. zwischen Produktion und Retail). Häufig weist die urbane Produktion eine starke Digitalisierung sowie innovative Entwicklungs-, Produktions- und Vertriebsprozesse auf. Urbane Produktionsbetriebe sind vielfach mit kreativen Milieus verflochten und bilden mit Konsumentinnen und Konsumenten, weiteren Primärproduzierenden, Dienstleistenden und Abnehmenden branchenspezifische Ökosysteme. Gute Rahmenbedingungen bieten Innenstadtlagen, Misch- und Wohngebiete sowie innerstädtische Gewerbe- und Industriegebiete, wie sie auf dem Schlachthofareal vorzufinden sind (siehe Materialiensammlung A1, Kapitel 5, S. 79 - 83).

Definition und Merkmale urbane Produktion

Die Eigenschaften der urbanen Produktion ermöglichen eine vermehrte Rückkehr der Produktion in die Stadt. Gesellschaftliche Trends (beispielsweise für eine nachhaltige Produktion) begünstigen diese Entwicklung und ermöglichen einen Wandel in der Stadtplanung. Die Produktion in der Stadt schafft neue Arbeitsplätze und bringt wirtschaftliche, soziale und städtebauliche Vielfalt und Belebung.

Chance für die Stadt der Zukunft

Zahlreiche Fachexpertinnen und -experten – darunter auch Vertreterinnen und Vertreter des Begleitgremiums Strategieprozess Schlachthofareal – unterstützen diese Einschätzung zur urbanen Produktion und betonen die Rolle der Städte als Pfeiler des Werkplatzes Schweiz.

Wichtige Rolle von Städten

Auf dem Schlachthofareal wären aufgrund der städtischen Lage, der verfügbaren Flächen sowie den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die beiden Ausprägungen «urbane Manufaktur» (z. B. Tech-, Handwerks und Lebensmittelbetriebe) sowie «urbane Industrie» (z. B. Industrie 4.0 im Sinne einer neuartigen, digital optimierten Produktion und Fertigung) denkbar.

Urbane Produktion auf dem Schlachthofareal

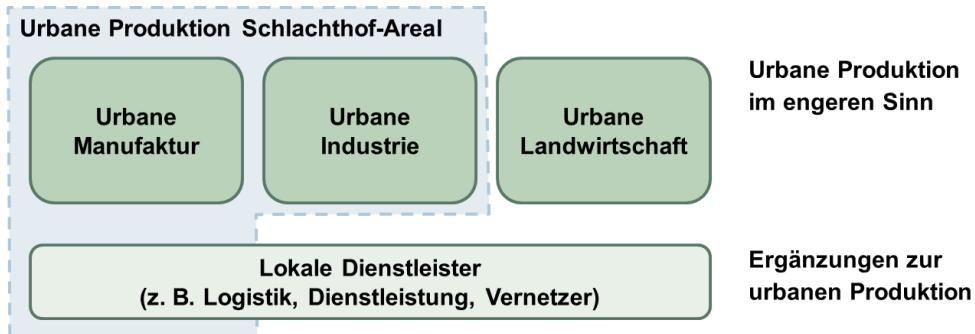


Abbildung 12 Mögliche Ausprägungen der urbanen Produktion auf Schlachthofareal, UC'NA/EBP (siehe Materialiensammlung 4 Kapitel 5.1, S. 82)

2.9.2 Entwicklungen Food-Branche

Der Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich UGZ hat die Food- und Ernährungsbranche in der Stadt Zürich untersucht (2021). Die Analyse hat ergeben, dass etwa 5'300 Betriebe in der Stadt Zürich (2020) in diesem Bereich tätig sind – dies auf der ganzen Wertschöpfungskette von Produktion, Herstellung, Verarbeitung bis Verkauf und Gastronomie. Zürich ist zudem stark aufgestellt in der Forschung rund um das Thema Food und kennt inzwischen mehrere Start-ups in diesem Bereich, wie beispielsweise das ETH-Jungunternehmen Planted. In der Food-Branche besteht zudem eine grosse Nachfrage nach geeigneten innerstädtischen Standorten. So bekunden die Interessengemeinschaft Food Hub AG und die beiden Firmen Turbinenbräu AG sowie Amboss-Brauerei gegenüber der Stadt Zürich explizit ihr Interesse am Standort Schlachthofareal. Die Ernährungsbranche wird als dynamisch beschrieben. Eine räumliche Konzentration von einzelnen Exponentinnen und Exponenten auf dem Schlachthofareal und das Zusammenwachsen mit dem bestehenden Kompetenzzentrum Fleisch (SBZ AG, Angst, Frischeparadies, Vetsuisse-Fakultät Universität Zürich) bietet aus dieser Optik eine Möglichkeit für eine künftige Positionierung des Schlachthofareals.

Dynamische Food-Branche als Chance

2.10 Fleisch- und Schlachtmarktentwicklungen: Studie W.I.R.E.

Der Think-Tank W.I.R.E. untersuchte im Auftrag der Stadtentwicklung Zürich 2020 die Entwicklungen und Trends des Fleischmarkts und deren Auswirkungen auf die SBZ AG (siehe Materialiensammlung A6). Aus der Studie resultieren fünf zentrale Erkenntnisse:

Ziel der Fleischmarkt-Studie 2020

- Die SBZ AG ist aktuell wettbewerbsfähig aufgestellt; sie hat ihre funktionierende Kundschaft und ihr Einzugsgebiet. Ihre Ausrichtung ist jedoch entgegen den aktuellen Markttrends gestaltet, da sie mehrere Tiergattungen schlachtet und keinem Konglomerat angehört.
- Die urbane Lage bringt steigende Anforderungen für eine langfristige erfolgreiche Positionierung mit sich, die über die reine Fleischproduktion hinausgehen. Einerseits muss sich der Schlachthof gegenüber dem Quartier mehr öffnen und transparenter werden, andererseits Teil eines Bildungs-, Innovations- und Gewerbe-Cluster im Lebensmittelbereich werden.
- Der Schlachtbetrieb ist für die regionale Produktion relevant, insbesondere für kleine und mittlere Zulieferer und lokale Metzgereien im

Zentrale Erkenntnisse

Grossraum Zürich. Die regionale Versorgung wäre auch ohne einen Schlachtbetrieb auf dem Areal gesichert.

- In Zukunft rechnet die SBZ AG nicht mit einem weiteren Platzbedarf.
- Ein Aufbau eines Alternativstandorts wird in der Studie kritisch beurteilt, da die Verfügbarkeit eines anderen Areals schwierig eingeschätzt wird und die SBZ AG bisher kaum Investitionsbereitschaft gezeigt hat.

2.11 Absichtserklärungen SBZ AG und Angst AG

Die beiden derzeitigen Ankermietenden SBZ AG und Angst AG sind daran interessiert, auch zukünftig Flächen auf dem Schlachthofareal zu mieten und haben dies im Rahmen einer Absichtserklärung formuliert (siehe Materialiensammlung A7). Die Absichtserklärung erfolgte im Sommer 2021 ohne Kenntnisstand zur Untersuchung der Schätzungskommission über die Mietwerte. Beide Mieterinnen sind sich der günstigen Mietzinse jedoch bewusst.

Interesse an Verbleib am Standort

Mit der Absichtserklärung kommt zum Ausdruck, dass für die Metzgerei Angst AG die Nähe zur Stadt und der Standort auf dem Schlachthofareal fast noch wichtiger sind als für die SBZ AG. Grund ist die Kundennähe und damit die Belieferung von vielen Endkundinnen und -kunden in der Stadt. Die räumliche Nähe zur SBZ AG stellt für die Metzgerei Angst einen Vorteil dar, der jedoch nicht zwingend bestehen bleiben muss.

Verknüpfung Angst und SBZ nicht zwingend

Das Frischeparadies als dritter Ankermieter auf dem Areal wurde nicht für eine Absichtserklärung angefragt, da das Gebäude des Frischeparadieses nicht denkmalgeschützt ist und es sich nicht in einer Industriezone, sondern in einer Wohnzone befindet.

Frischeparadies nicht angefragt

2.12 Standortoptionen für die SBZ AG

Angesichts der im vorangehenden Kapitel erwähnten Absichtserklärung stellt sich die Frage, welche räumlichen Optionen der SBZ AG in Zukunft offenstehen. Diese sind nachfolgend dargestellt.

2.12.1 Ersatzneubau SBZ AG auf dem Areal

Die heutige Schlachthalle der SBZ AG befindet sich als eingeschossiger Bau im Zentrum des Schlachthofareals und verhindert damit eine räumliche Weiterentwicklung und Verdichtung des übrigen Areals. Für die räumliche Optimierung des Areals wurde deshalb ein Ersatzneubau auf dem Areal aus finanzieller Sicht in Erwägung gezogen. Die Schätzung von EBP (2020) zu den Kosten eines Ersatzneubaus der SBZ AG auf dem Areal ergaben einen Finanzbedarf von rund 32 Mio. Franken Erstellungskosten ohne Landkosten von rund 16.5 Mio. Franken (siehe Materialiensammlung A8). Zwar könnte die SBZ AG damit auf dem Areal selbst umziehen, aufgrund von notwendigen Eingriffen in den denkmalgeschützten Bestand und der hohen Kosten sowie aus betrieblicher Sicht der SBZ AG ist dies jedoch keine sinnvolle Option und wurde in der weiteren Bearbeitung nicht weiter betrachtet.

Kostenintensiver Umzug innerhalb Areals

2.12.2 Aufstockung Gebäude U (aktueller Schlachtbetrieb)

Alternativ zu einem Ersatzneubau wurden in einer Studie von Diener & Diener (2012) Varianten zur Aufstockung der bestehenden Schlachthalle (Gebäude U) im Zentrum des Areals geprüft. Technisch sind zwei bis drei zusätzliche Geschosse machbar, die baulichen Massnahmen erfordern jedoch eine temporäre Umsiedlung der SBZ AG. Damit einher geht ein Betriebsunterbruch oder die Errichtung eines funktionsfähigen Provisoriums. Mit der Aufstockung kann ein Flächen- und Volumenpotenzial von ca. 7'200 m², beziehungsweise 72'000 m³ erreicht werden. Es entstehen Kosten im Umfang von rund 70 Mio. bis 120 Mio. Franken. Eine Nachverdichtung in dieser Form ist nicht finanzierbar und ein provisorischer Schlachtbetrieb nicht realisierbar. Die Aufstockung wurde in der weiteren Bearbeitung nicht weiter berücksichtigt.

Kostenintensive Aufstockung

2.12.3 Fazit

Bei einer Verlängerung des Mietvertrags mit der SBZ AG am bestehenden Standort wird eine Weiterentwicklung des Areals weitgehend eingeschränkt. Im Falle einer Nicht-Verlängerung des Mietvertrags könnten ein Neubau auf einem Alternativstandort in der Stadt oder in der Region oder eine Umnutzung einer bestehenden Industriehalle eventuell Optionen für die SBZ AG darstellen. Das bedingt, dass ein geeignetes Grundstück verfügbar und dass die notwendige Investitionsbereitschaft seitens SBZ AG und der Stadt Zürich gegeben sind. Gegebenenfalls müsste die Stadt Zürich ebenfalls Investitionen tätigen. Diese Aspekte wurden in der vorliegenden Studie nicht vertieft analysiert. Als letzte Alternative bleibt eine Verteilung des Schlachtvolumens auf andere Grossbetriebe in der Deutschschweiz.

Standortoptionen für SBZ

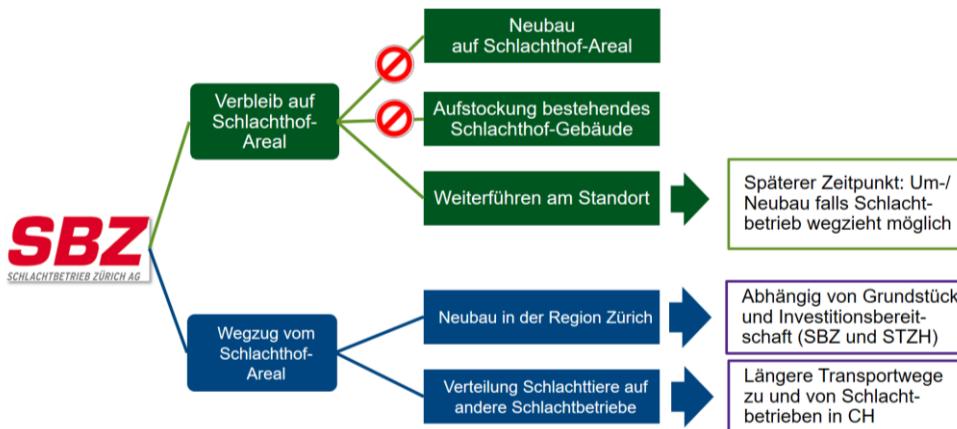


Abbildung 13 Standortoptionen für die SBZ AG, STEZ, Stand September 2021

3. Nutzungsvarianten

Vor dem Hintergrund der geltenden Rahmenbedingungen und der weiteren Abklärungen wurden für die Erarbeitung möglicher Nutzungsvarianten des Schlachthofareals ab 2030 sechs Grundsätze erarbeitet, welche die erwähnten Aspekte integral abbilden. Auf Basis dieser Grundsätze wurden zwei unterschiedliche Areal-Positionierungen und darauf abgestützt vier Variantengruppen mit je vier bis sieben Nutzungsvarianten erarbeitet. Insgesamt entstanden auf diese Weise 20 mögliche Nutzungsvarianten für das Schlachthofareal.

Herleitung der Variantengruppen und Nutzungsvarianten



Abbildung 14 Herleitung der Nutzungsvarianten, UC'NA/EBP 2021

3.1 Grundsätze der Nutzungsvarianten

Die folgenden sechs Grundsätze sind das Resultat der formulierten Nutzungsinteressen sowie der relevanten Rahmenbedingungen. Sie fassen die zentralen Themen und Bedürfnisse an die künftige Entwicklung des Schlachthofareals zusammen und leiteten die Erarbeitung der Variantengruppen und Nutzungsvarianten.

Sechs Grundsätze

- **Grundsatz 1 «Mehrwert für das Quartier schaffen»:** Das Areal soll künftig einen grösseren Mehrwert für das Quartier schaffen, indem es stärker geöffnet und eine Durchwegung möglich gemacht wird.
- **Grundsatz 2 «Platz für urbanes Gewerbe gewährleisten»:** Die Industrie- und Gewerbezone im Norden des Areals soll erhalten und verdichtet werden, um zusätzlichen Platz für Gewerbe zu schaffen.
- **Grundsatz 3 «Entwicklung mit und ohne Schlachtbetrieb aufzeigen»:** Es soll eine Entwicklung mit Fortführung des Schlachtbetriebs wie auch eine ohne den Schlachtbetrieb auf dem Areal aufgezeigt werden.
- **Grundsatz 4 «Städtische Nutzungen prüfen (Freiraum, Schule, Wohnen)»:** Das Areal soll, wo möglich, sinnvoll mit städtischen Nutzungen wie Freiräumen, Schule und Wohnen ergänzt werden.

- **Grundsatz 5 «Denkmalschutz berücksichtigen»:** Die Vorgaben des kantonalen Denkmalschutzes (in Bezug auf Anlagen und Umgebungsflächen) sind einzuhalten.
- **Grundsatz 6 «Synergien mit der Nachbarschaft nutzen»:** Das Synergiepotenzial mit der Nachbarschaft, insbesondere dem Mediacampus-Areal soll mitgedacht werden. Die Nutzungsstrategie für das Schlachthofareal muss jedoch unabhängig funktionieren.

3.2 Zwei mögliche Areal-Positionierungen

Auf Basis der obigen sechs Grundsätze wurden zwei unterschiedliche Positionierungen abgeleitet. Die Positionierungen formulieren grundsätzliche Stossrichtungen für die zukünftige Entwicklung des Schlachthofareals.

Zwei Positionierungen

Positionierung «Arbeiten»: Die bestehende Nutzung und Identität des Areals als Arbeitsplatzgebiet werden fortgeführt und das Areal als innerstädtischer Standort mit Gewerbe und Industrie positioniert. Inhaltlich ist eine Anknüpfung an das Thema Ernährung denkbar. In der Positionierung «Arbeiten» ist ein Erhalt oder ein Wegzug des Schlachtbetriebs möglich. Je nachdem ist damit eine eingeschränkte oder eine grössere bauliche Verdichtung möglich. Der nördliche Arealteil ist als Arbeitsplatzgebiet konzipiert, das nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sein muss. Der südliche Arealteil wird für das Quartier geöffnet und mit publikumsorientierten sowie städtischen Nutzungen ergänzt.

Positionierung «Arbeiten»

Positionierung «Transformieren»: In dieser Positionierung wird davon ausgegangen, dass der Schlachtbetrieb wegzieht und das Areal nicht mehr primär als Arbeitsplatzgebiet genutzt wird. In diesem Fall wird von einem Bruch mit der bestehenden Nutzung und Identität ausgegangen, was die Möglichkeit bietet, das Areal mit vielfältigen Nutzungen zu transformieren und zu verdichten. Ein identitätsstiftender, inhaltlicher Fokus kann dabei wahlweise neu definiert oder bewusst vermieden werden. In der Positionierung «Transformieren» wird eine Öffnung des gesamten Areals für die Öffentlichkeit angestrebt.

Positionierung «Transformieren»

3.3 Variantengruppen im Überblick

Die vier Variantengruppen «Meat District», «Arbeiten Plus», «Mix» und «Park City» wurden aus den beiden Areal-Positionierungen abgeleitet und unterscheiden sich hinsichtlich ihrer inhaltlichen Stossrichtung, dem Verdichtungspotenzial, der räumlichen Gliederung und den Nutzungsoptionen.

Vier Variantengruppen resp. Stossrichtungen

Auf dem Schlachthofareal wurden vier räumliche Schwerpunkte für Nutzungsoptionen festgelegt (siehe Abbildung 15). Für jeden dieser vier Schwerpunkte erfolgt pro Variantengruppe eine unterschiedliche Zuweisung möglicher Nutzungen.

Räumliche Schwerpunkte für Nutzungsoptionen

- Der Schwerpunkt **Nord** umfasst den Arealbereich angrenzend an die Hohlstrasse. Heute umfasst er unter anderem die Zufahrt und die Waschanlagen des SBZ sowie einen Freiraum.
- Der Schwerpunkt **Zentrum** umfasst das Gebäude, in welchem der aktuelle Schlachtbetrieb untergebracht ist. Zum Schwerpunkt Zentrum gehört

auch die unmittelbare Umgebung um das heutige Schlachtbetriebsgebäude.

- Der Schwerpunkt **Halle** beinhaltet die historische Schlachthalle samt Annex-Bauten. Dort befinden sich heute Gewerbe- und Verkaufsnutzungen, namentlich die Metzgerei Angst sowie der Fleisch-Verkaufsladen Carmelo.
- Der als **Süd** bezeichnete Schwerpunkt umfasst die Wohnparzelle im Südwesten des Areals. Aktuell befinden sich dort das Frischeparadies sowie ein Freiraum.

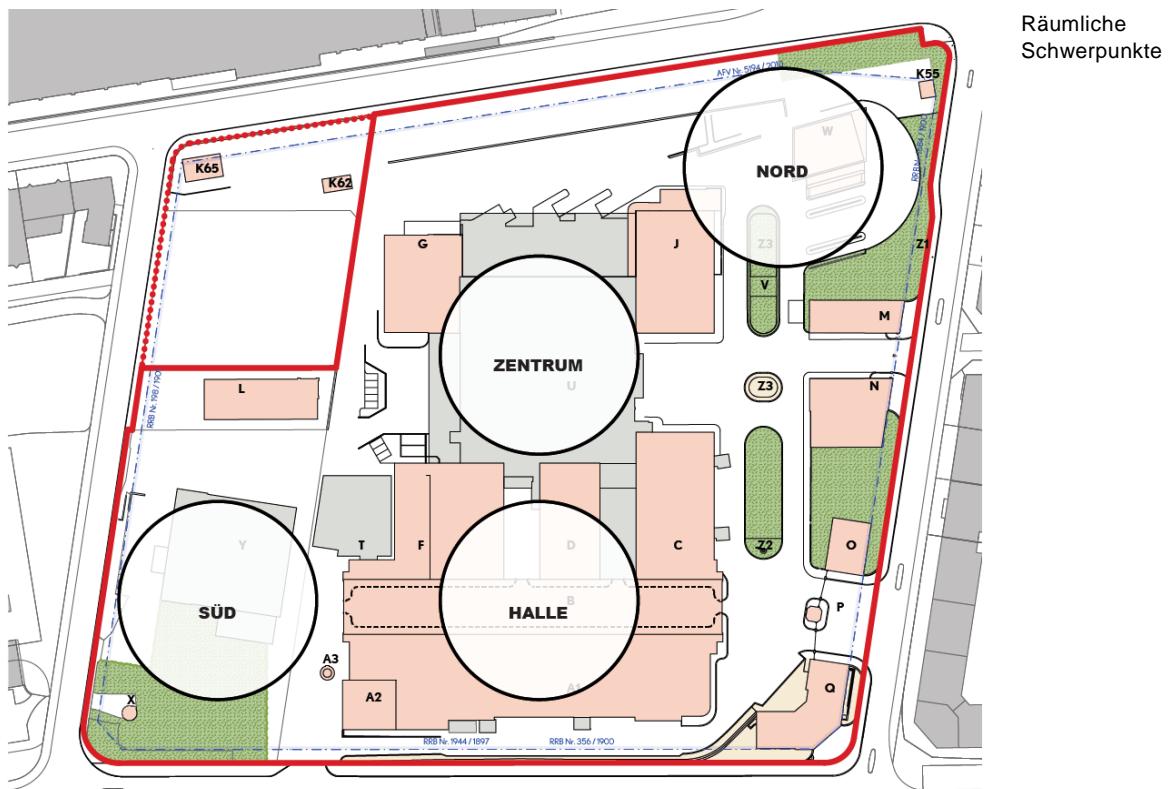


Abbildung 15 Räumliche Schwerpunkte für die Zuweisung von Nutzungsoptionen, Ist-Situation, UC'NA 2021

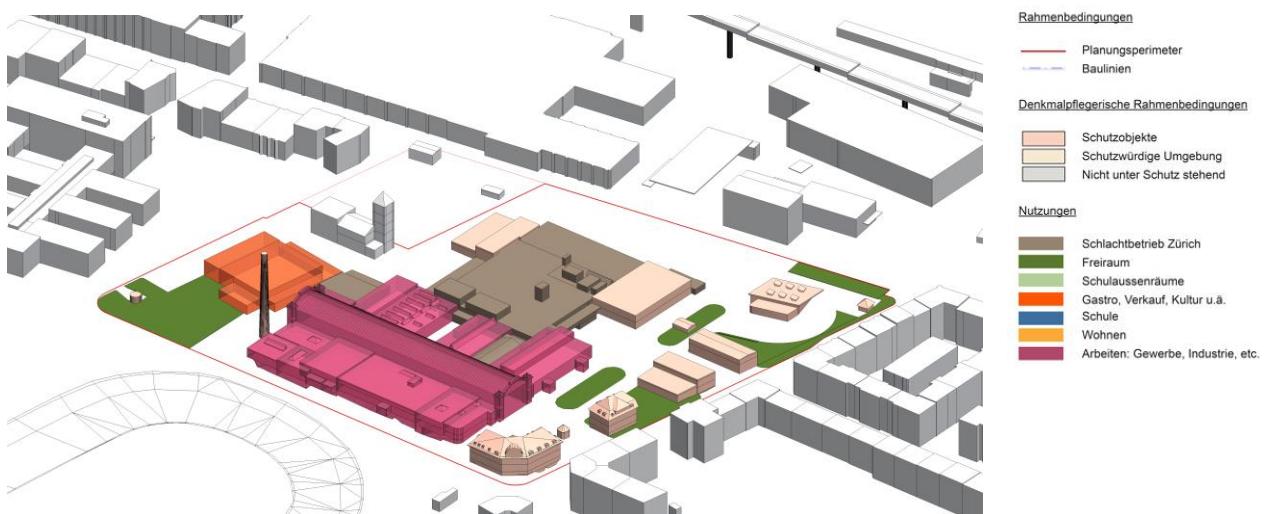


Abbildung 16 Isometrie Ist-Zustand, UC'NA 2021

3.3.1 Variantengruppe «Meat District»

Die Variantengruppe «Meat District» geht von einem Erhalt des heutigen Schlachtbetriebs durch die SBZ AG aus. Der bisherige Nutzungsfookus wird beibehalten und weiterentwickelt. Im Zentrum steht die Fleisch- und Nahrungsmittelproduktion als identitätsstiftender Nukleus des Areals.

Stossrichtung:
Fleisch- und
Nahrungsmittel-
produktion

Die Variantengruppe «Meat District» geht von einer räumlichen Aufteilung des Areals in einen Nord- und Südteil aus. Der industriell geprägte nördliche Arealteil ist aus logistischen und betrieblichen Gründen als firmenorientierter Bereich konzipiert und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Die südliche Arealhälfte ist eher gewerbe- und verkaufsorientiert und wird offen und durchlässig gestaltet.

Räumliche Gliede-
rung und Arealöff-
nung

In den räumlichen Schwerpunkten Nord, Zentrum, Halle und Süd (siehe Kapitel 3.3) bestehen folgende Nutzungsoptionen:

- **Nord:** Der Schwerpunkt Nord kann mit einem Gewerbeneubau mit zusätzlichen Arbeitsnutzungen leicht verdichtet werden.
- **Zentrum:** Die heutige SBZ AG bleibt ohne Flächenausbau erhalten.
- **Halle:** Wird die bestehende gewerbliche Nutzung, die heute mit dem Schlachtbetrieb verknüpft ist, unverändert fortgeführt, ist eine Öffnung und Umnutzung für weitere Verkaufs- und Gastronomieangebote kaum möglich. Eine Angebotserweiterung würde eine Reduktion der von der Metzgerei Angst AG genutzten Fläche bedingen.
- **Süd:** Die städtischen Nutzungen können ausschliesslich auf der südwestlichen Wohnparzelle umgesetzt werden. Es sind die Kombinationen Freiraum und Schule, Freiraum und Wohnen sowie ausschliesslich Freiraum möglich. Eine Kombination aller drei städtischer Nutzungen mit Schule, Wohnen und Freiraum sowie die Kombination Schule und Wohnen ist aufgrund der knappen Platzverhältnisse nicht realisierbar.

Nutzungsoptionen
je Schwerpunkt

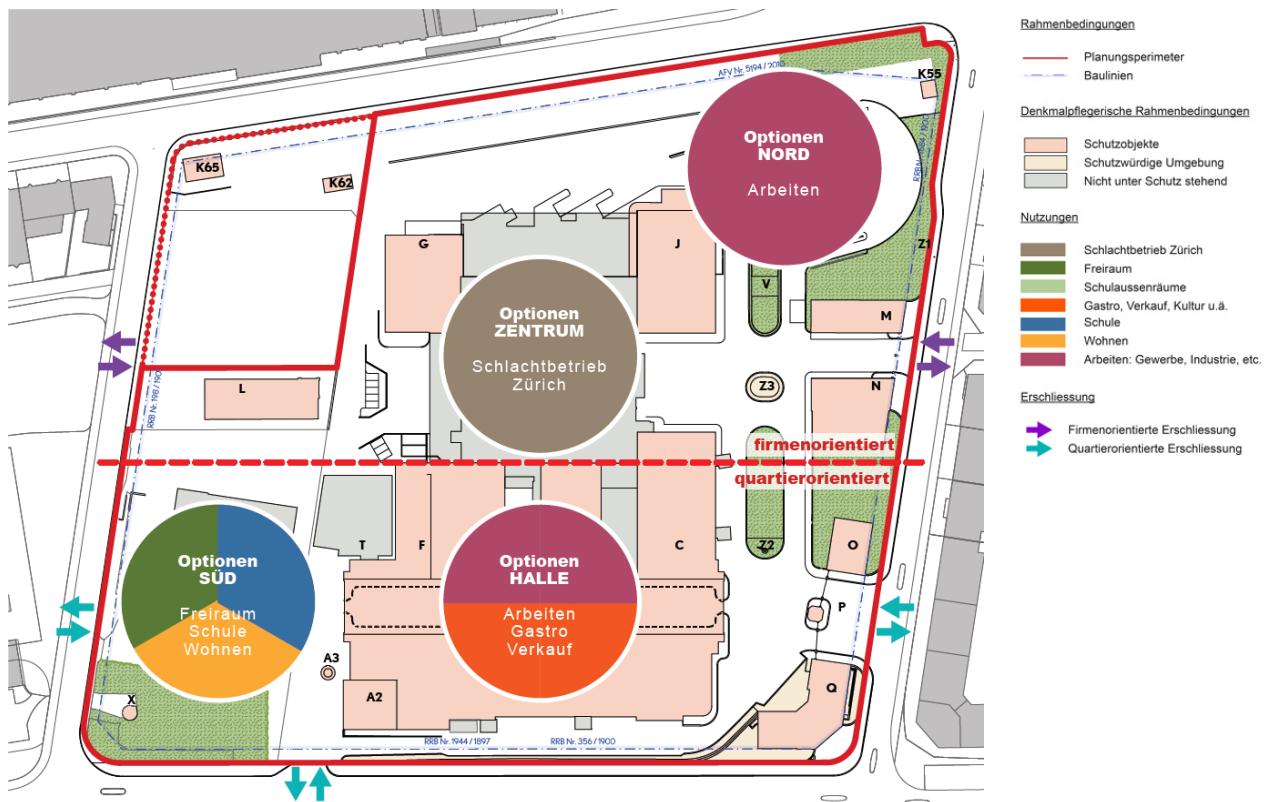


Abbildung 17 Nutzungsoptionen der Variantengruppe «Meat District», UC'NA 2021

Mit dem Erhalt des Schlachtbetriebs im Zentrum des Areals ist im nördlichen Arealteil nur eine geringe bauliche und nutzungsmässige Verdichtung möglich. Auf der südwestlichen Wohnparzelle kann je nach Wahl der städtischen Nutzung verdichtet werden. Volumetrisch liegt das Potenzial in der Variantengruppe «Meat District» über das Gesamtareal zwischen 199'000 m³ und 235'000 m³ und damit bis zu einem Drittel höher als im Ist-Zustand (170'000 m³). Das Flächenpotenzial liegt je nach Nutzungsanteilen und angenommenen Raumhöhen zwischen 43'000 m² und 52'000 m². Es ist somit bis rund 1,5-mal so hoch wie im Ist-Zustand (32'300 m²). Die Herleitung des Flächen- und Volumenpotenzials ist in Kapitel 3.5.1 beschrieben.

Geringe bauliche Verdichtung

Chancen

- Der Erhalt der heutigen Arbeitsplätze und des Schlachtbetriebs in der IG-Zone ist möglich. Der bestehende Arealcharakter und somit die Übereinstimmung von Bausubstanz und Nutzung bleiben erhalten.
- Aufgrund der Fortführung der Schlachtnutzung und der minimalen Eingriffe im Nordosten bleiben Optionen offen für künftige Arealentwicklungen. Die Variantengruppe kann als Zwischenphase gesehen werden.
- Die Abbildung städtischer Nutzungen ist nur teilweise möglich.
- Der SLöBA-Flächeneintrag Parkanlage (Richtgrösse 2'000 m²) wird erfüllt. Ohne weitere städtische Nutzung auf dem südwestlichen Arealteil können zusätzlich rund 3'000 m² Freiraum realisiert werden.
- Durch das Freispiel und ohne eine zusätzliche Nutzung der südwestlichen Wohnparzelle entsteht ein grosses Synergiepotenzial mit dem Me diacampus-Areal, die beiden Areale durch einen gemeinsamen Parkraum (insgesamt 10'000 m²) zu verbinden.

Chancen

Herausforderungen

- Die für den Betrieb des SBZ logistisch notwendigen Flächen müssen freigehalten werden und lassen in der nördlichen Arealhälfte nur eine minimale Verdichtung zu.
- Der nördliche Arealteil ist logistik- und firmenorientiert und damit nicht auf die Bedürfnisse der Quartierbevölkerung ausgelegt.
- Die heute günstigen Mietkonditionen liegen je nach Mieterinnen und Mieter unterschiedlich stark unter dem Marktwert und müssen ab 2030 auf ein marktübliches Niveau angehoben werden. Zusätzlich hätte bereits eine teilweise Öffnung der historischen Schlachthalle einen Einfluss auf die Metzgerei Angst AG.
- Städtische Nutzungen sind nur in bestimmten Kombinationen und ausschliesslich auf der südwestlichen Wohnparzelle möglich. Eine Abbildung aller städtischer Nutzungen ist nicht möglich. Die Realisierung einer Schule unmittelbar angrenzend an den Schlachtbetrieb dürfte kaum umsetzbar sein.
- Über den SLöBA-Flächeneintrag Parkanlage (Richtgrösse 2'000 m²) hinausgehende SLöBA-Einträge für Freiräume können nur minimal oder partiell berücksichtigt werden.

Herausforderungen

3.3.2 Variantengruppe «Arbeiten Plus»

Die Variantengruppe «Arbeiten Plus» geht von einem Wegzug des heutigen Schlachtbetriebs aus. Auf den freiwerdenden Flächen kann das Areal als Arbeitsplatzgebiet weiterentwickelt und verdichtet werden.

Stossrichtung:
Arbeitsplatzgebiet
weiterentwickeln

Die Variantengruppe «Arbeiten Plus» geht weiterhin von einer räumlichen Aufteilung des Areals in einen Nord- und Südteil aus. Der industriell geprägte nördliche Arealteil ist aus logistischen und betrieblichen Gründen als firmenorientierter Bereich konzipiert und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Die südliche Arealhälfte ist eher gewerbe- und verkaufsorientiert. Sie wird offen und durchlässig für die Öffentlichkeit ausgestaltet.

Räumliche Gliederung und Arealöffnung

In den räumlichen Schwerpunkten Nord, Zentrum, Halle und Süd (siehe Kapitel 3.3) bestehen folgende Nutzungsoptionen:

- **Nord:** Mit Wegfall der Erschliessungsflächen für die SBZ AG bietet sich die Möglichkeit einer Verdichtung des Nordteils für diverse Arbeitsnutzungen (Gewerbe, Industrie, Dienstleistung).
- **Zentrum:** Mit dem Wegzug der SBZ AG bietet sich die Möglichkeit einer Verdichtung des Zentrums für diverse Arbeitsnutzungen (Gewerbe, Industrie, Dienstleistung).
- **Halle:** Die historische Halle kann mit publikumsorientierten Nutzungen (Verkauf, Gastro, Kultur) und weiteren Gewerbenutzungen ergänzt sowie für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Dies würde bedingen,

Nutzungsoptionen
je Schwerpunkt

dass die heute zur Fleischverarbeitung genutzten Flächen reduziert werden müssten. Alternativ kann die Halle für eine Schulnutzung auf dem Areal geprüft werden¹⁷.

- **Süd:** Die städtischen Nutzungen können auf der südwestlichen Wohnparzelle lokalisiert werden. Es sind die Kombinationen Freiraum und Schule, Freiraum und Wohnen oder ausschliesslich Freiraum möglich. Eine Kombination aller drei städtischer Nutzungen mit Schule, Wohnen und Freiraum sowie die Kombination Schule und Wohnen sind aufgrund der knappen Platzverhältnisse nicht machbar.

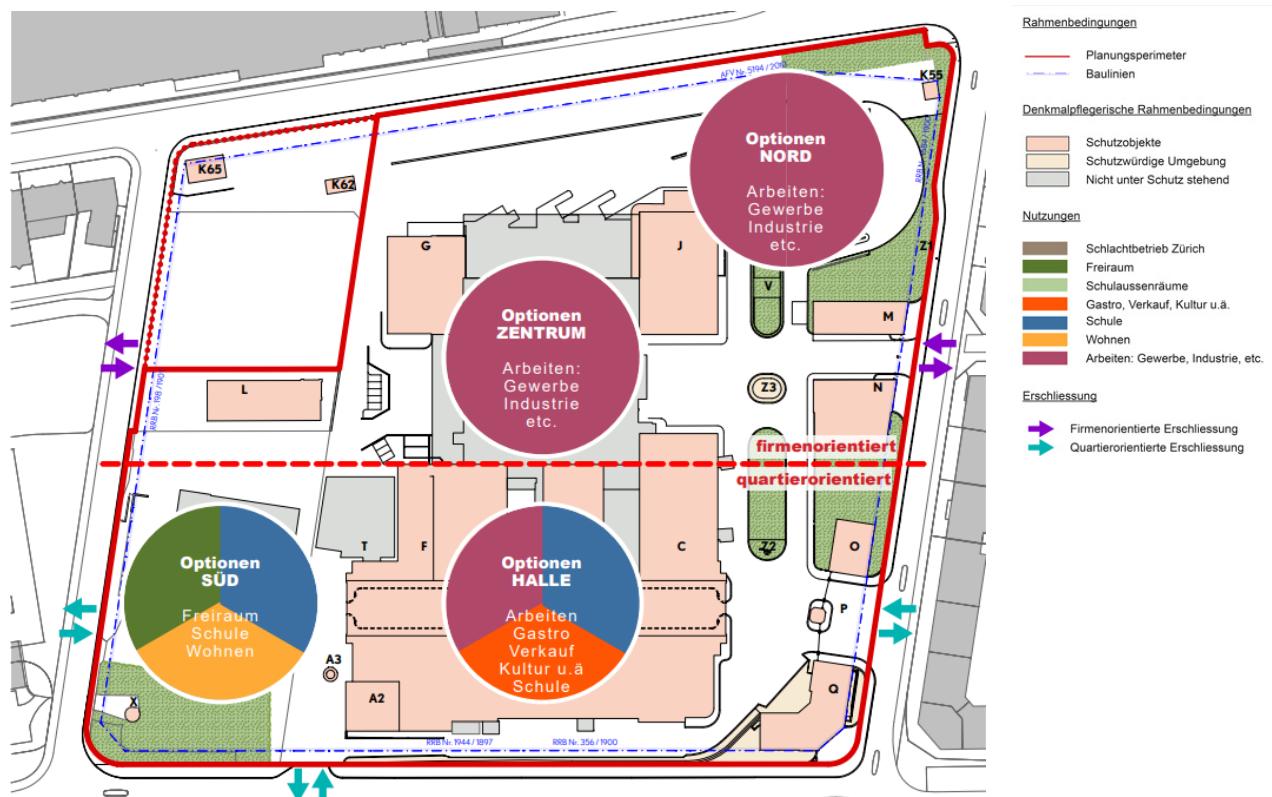


Abbildung 18 Nutzungsoptionen der Variantengruppe «Arbeiten Plus», UC'NA 2021

In der Variantengruppe «Arbeiten Plus» kann vor allem in der nördlichen Hälfte stark baulich verdichtet werden. Volumetrisch liegt das Potenzial über das Gesamtareal zwischen 321'000 m³ und 358'000 m³ und damit rund doppelt so hoch wie im Ist-Zustand (170'000 m³). Das Flächenpotenzial liegt je nach Nutzungsanteilen und angenommenen Raumhöhen zwischen 70'000 m² und 82'000 m². Es ist somit bis zu 2,5-mal so hoch wie im Ist-Zustand (32'300 m²). Die Herleitung des Flächen- und Volumenpotenzials ist in Kapitel 3.5.1 beschrieben.

Grosse bauliche Verdichtung

Chancen

- Der Erhalt und die Weiterentwicklung der IG-Zone und des Arbeitsplatzgebiets sind möglich.
- Die Zugänglichkeit für das Quartier wird im Süden des Areals erhöht.

Chancen

¹⁷ Die bauliche, betriebliche und wirtschaftliche Machbarkeit einer Schulnutzung in der historischen Schlacht-halle wurde bislang nicht untersucht. Dies würde eine Umzonierung bedingen. Dabei müsste gestützt auf den Regionalen Richtplan der Nachweis erbracht werden, dass auch in Zukunft noch genügend geeignete Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen in der Stadt Zürich zur Verfügung stehen.

- Die Abbildung städtischer Nutzungen ist teilweise möglich.
- Der SLöBA-Flächeneintrag Parkanlage (Richtgrösse 2'000 m²) wird erfüllt. Ohne eine weitere städtische Nutzung auf dem südwestlichen Arealteil können zusätzlich rund 3'000 m² Freiraum realisiert werden.
- Durch das Freispiel und ohne eine zusätzliche Nutzung der südwestlichen Wohnparzelle entsteht ein grosses Synergiepotenzial mit dem Meidiacampus-Areal, die beiden Areale durch einen gemeinsamen Parkraum (insgesamt 10'000 m²) zu verbinden.
- Das bauliche Verdichtungspotenzial ist gross.

Herausforderungen

- Mit dem Verzicht auf die Schlachtnutzung geht der Verlust eines funktionierenden Gewerbebetriebs und bestehender Arbeitsplätze für niedrig qualifizierte Arbeitskräfte einher.
- Ohne einen Ersatzstandort für den Schlachtbetrieb gehen lokales Wissen und Infrastruktur verloren. Es findet eine Verlagerung auf andere Standorte statt.
- Falls die ansässige Metzgerei Angst auf dem Areal bleiben soll, müsste der heute günstige Mietzins auf ein marktübliches Niveau angehoben werden. Die Mieterin müsste ihre Flächen deutlich reduzieren und ihre Logistik sowie das Geschäftsmodell anpassen. Alternativ könnte auf dem Areal ein geeigneter Standort entwickelt werden. Falls nicht möglich oder nicht erwünscht, würde die Metzgerei Angst möglicherweise wegziehen.
- Der nördliche Arealteil bleibt logistik- und firmenorientiert und ist damit nicht auf die Bedürfnisse der Quartierbevölkerung ausgelegt.
- Eine mögliche Schulnutzung in der historischen Halle müsste baulich, betrieblich und wirtschaftlich geprüft werden.
- Weitere Freiräume, die über den SLöBA-Flächeneintrag Nr. 25 Parkanlage mit Richtgrösse 2'000 m² hinausgehen, können nur minimal berücksichtigt werden.

Herausforderungen

3.3.3 Variantengruppe «Mix»

Die Variantengruppe «Mix» geht von einem Wegzug des heutigen Schlachtbetriebs aus. Die Variantengruppe bricht mit der bestehenden Industrie- und Gewerbenutzung. Der Fokus als Arbeitsplatzgebiet wird abgeschwächt und ein breiter Nutzungsmix mit einem grösseren Anteil an städtischen Nutzungen (Wohnen, Schule, Park) wird ermöglicht. An der Stelle des heutigen Schlachtbetriebs kann ein zentraler Park in der Mitte des Areals geschaffen werden.

Stossrichtung:
Gemischte Nutzungen nach SBZ

Mit dem Wegfall des Nutzungsfokus «Arbeiten» und den damit zusammenhängenden logistischen Anforderungen ist eine Aufteilung des Areals in einen firmenorientierten Nordteil und einen quartierorientierten südlichen Arealteil nicht mehr nötig. Stattdessen wird das gesamte Areal für die Öffentlichkeit zugänglich und durchlässig. Damit entsteht ein zusätzlicher Mehrwert für die Bevölkerung.

Räumliche Gliederung und Arealöffnung

In den räumlichen Schwerpunkten Nord, Zentrum, Halle und Süd (siehe Kapitel 3.3) bestehen folgende Nutzungsoptionen:

- **Nord:** Im Nordosten besteht die Option für eine bauliche Verdichtung, entweder für diverse Arbeitsnutzungen oder für eine Schule.
- **Zentrum:** Mit dem Wegzug der SBZ AG bietet sich die Möglichkeit zur Schaffung eines zentralen Parks in der Mitte des Areals.
- **Halle:** In der historischen Halle besteht wie auch bei «Arbeiten Plus» die Option von erweiterten publikumsorientierten Nutzungen (Verkauf, Gastro, Kultur) ergänzt mit anderen Gewerbenutzungen (zum Beispiel urbane Produktion), oder einer Schulnutzung¹⁸.
- **Süd:** Die städtischen Nutzungen werden überwiegend auf der südwestlichen Wohnparzelle realisiert, wobei sie in den Kombinationen Freiraum und Schule, Freiraum und Wohnen oder ausschliesslich Freiraum möglich sind. Zudem ist auch die Kombination Schule und Wohnen möglich, da die bauliche Dichte im übrigen Areal durch den zentralen Park geringer ist.

Nutzungsoptionen je Schwerpunkt

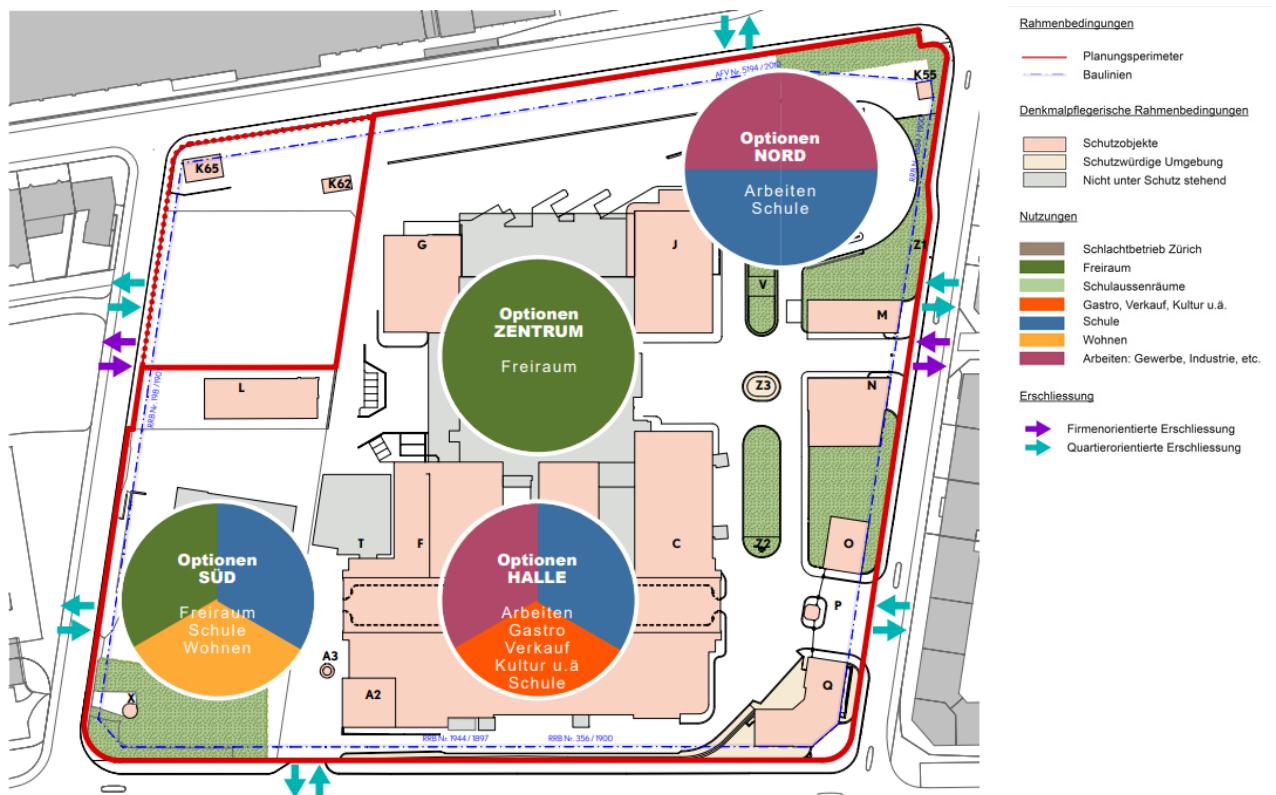


Abbildung 19 Nutzungsoptionen der Variantengruppe «Mix», UC'NA 2021

Volumetrisch liegt das Potenzial in der Variantengruppe «Mix» über das Gesamtareal zwischen 201'000 m³ und 306'000 m³ und damit bis zu 1,75-mal so hoch wie im Ist-Zustand (170'000 m³). Das Flächenpotenzial liegt je nach Nutzungsanteilen und angenommenen Raumhöhen zwischen 47'000 m² und 77'000 m². Es ist somit bis knapp 2,5-mal so hoch wie im Ist-Zustand (32'300 m²). Die Herleitung des Flächen- und Volumenpotenzials ist in Kapitel 3.5.1 beschrieben.

Mittlere bauliche Verdichtung

¹⁸ Die bauliche, betriebliche und wirtschaftliche Machbarkeit einer Schulnutzung in der historischen Schlachthalle wurde bislang nicht untersucht. Dies würde eine Umzonierung bedingen. Dabei müsste gestützt auf den Regionalen Richtplan der Nachweis erbracht werden, dass auch in Zukunft noch genügend geeignete Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen in der Stadt Zürich zur Verfügung stehen.

Chancen

- Nach Wegzug des Schlachtbetriebs besteht die Möglichkeit, das Schlachthofareal mit vielfältigen Nutzungen zu entwickeln und zu verdichten.
- Trotz einer Abschwächung des Nutzungsfokus als Arbeitsplatzgebiet ist die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und somit eine Verdichtung der IG-Zone möglich.
- Praktisch das ganze Areal wird für das Quartier zugänglich.
- Die Abbildung städtischer Nutzungen und Nutzungskombinationen ist in verschiedenen Bereichen des Areals möglich.
- Mit dem zentralen Park und dem Freiraum im Südwesten kann rund die Hälfte der Freiraum-Forderungen gemäss KRP SLöBA erfüllt werden.
- Durch das Freispiel und ohne eine zusätzliche Nutzung der südwestlichen Wohnparzelle entsteht ein grosses Synergiepotenzial mit dem Mediacampus-Areal, die beiden Areale durch einen gemeinsamen Parkraum (insgesamt 10'000 m²) zu verbinden.
- Das bauliche Verdichtungspotenzial ist mittel.

Chancen

Herausforderungen

- Mit dem Verzicht auf die Schlachtnutzung geht der Verlust eines funktionierenden Gewerbebetriebs und bestehender Arbeitsplätze für niedrig-qualifizierte Arbeitskräfte einher.
- Ohne einen Ersatzstandort für den Schlachtbetrieb gehen lokales Wissen und Infrastruktur verloren. Es findet eine Verlagerung auf andere Standorte statt.
- Falls die ansässige Metzgerei Angst auf dem Areal bleibt, müsste der heute günstige Mietzins auf ein marktübliches Niveau angehoben werden. Zusätzlich hätte bereits eine teilweise Öffnung der historischen Schlachthalle einen Einfluss auf die Metzgerei Angst AG. Eventuell müsste für die Mieterin ein neuer Standort auf dem Areal gesucht werden.
- Eine mögliche Schulnutzung in der historischen Halle müsste baulich, betrieblich und wirtschaftlich geprüft werden.
- Es können nicht alle Freiraum-Forderungen gemäss KRP SLöBA (insgesamt 20'000 m²) erfüllt werden.

Herausforderungen

3.3.4 Variantengruppe «Park City»

Die Variantengruppe «Park City» geht von einem Wegzug des heutigen Schlachtbetriebs aus. Stattdessen entsteht die Möglichkeit, einen zentralen Park in der Mitte des Areals zu schaffen, entweder auf der Stadtebene oder auf dem Dach eines neuen Gewerbebaus. Die Variantengruppe bricht mit den bestehenden Industrie- und Gewerbenutzung. Der Fokus auf das Arbeitsplatzgebiet wird abgeschwächt und ein breiter Nutzungsmix mit einem grösseren Anteil an städtischen Nutzungen (Wohnen, Schule, Park) wird ermöglicht. In der Variantengruppe «Park City» kann bis zu drei Viertel der Freiraumanforderungen aus dem KRP SLöBA umgesetzt werden. Auch die im Frühling 2021 nachträglich vom Gemeinderat beschlossene zusätzliche

Stossrichtung:
Freiraum und ge-
mischte Nutzungen
nach SBZ

Parkanlage in ungefährer Lage des Schlachthofareals (siehe Kapitel 2.1) kann abgebildet werden.

Mit dem Wegfall des Nutzungsfookus «Arbeiten» und den damit zusammenhängenden logistischen Anforderungen ist eine Aufteilung des Areals in einen firmenorientierten Nordteil und einen quartierorientierten, südlichen Arealteil nicht mehr nötig. Stattdessen wird das gesamte Areal für die Öffentlichkeit zugänglich und durchlässig. Damit entsteht ein zusätzlicher Mehrwert für die Bevölkerung.

Räumliche Gliederung und Arealöffnung

In den räumlichen Schwerpunkten Nord, Zentrum, Halle und Süd (siehe Kapitel 3.3) bestehen folgende Nutzungsoptionen:

- **Nord:** Es besteht die Option für eine bauliche Verdichtung, entweder für diverse Arbeitsnutzungen oder für eine Schule. Mittels vertikaler Stapelung von Nutzungen wäre zudem die Schaffung eines zusätzlichen öffentlich zugänglichen Freiraums auf dem Dach oder im Zwischengeschoss eines Neubaus denkbar. Dadurch kann der nördliche Arealteil bei gleichzeitiger gewerblich-industrieller Nutzung für das Quartier geöffnet werden.
- **Zentrum:** Ein zentraler Park bildet das Herz des Areals und öffnet die nördliche Arealhälfte für die Bevölkerung. Alternativ ist eine gestapelte Nutzung von Arbeiten und Freiraum zu prüfen.
- **Halle:** In der historischen Halle besteht die Option von erweiterten publikumsorientierten Nutzungen (Verkauf, Gastro, Kultur) ergänzt mit anderen Gewerbe-Nutzung (zum Beispiel urbane Produktion) oder eine Schulnutzung¹⁹.
- **Süd:** Die städtischen Nutzungen sind in den Kombinationen Freiraum und Schule, Freiraum und Wohnen oder ausschliesslich Freiraum möglich.

Nutzungsoptionen je Schwerpunkt

¹⁹ Die bauliche, betriebliche und wirtschaftliche Machbarkeit einer Schulnutzung in der historischen Schlachthalle wurde bislang nicht untersucht. Dies würde eine Umzonierung bedingen. Dabei müsste gestützt auf den Regionalen Richtplan der Nachweis erbracht werden, dass auch in Zukunft noch genügend geeignete Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen in der Stadt Zürich zur Verfügung stehen.

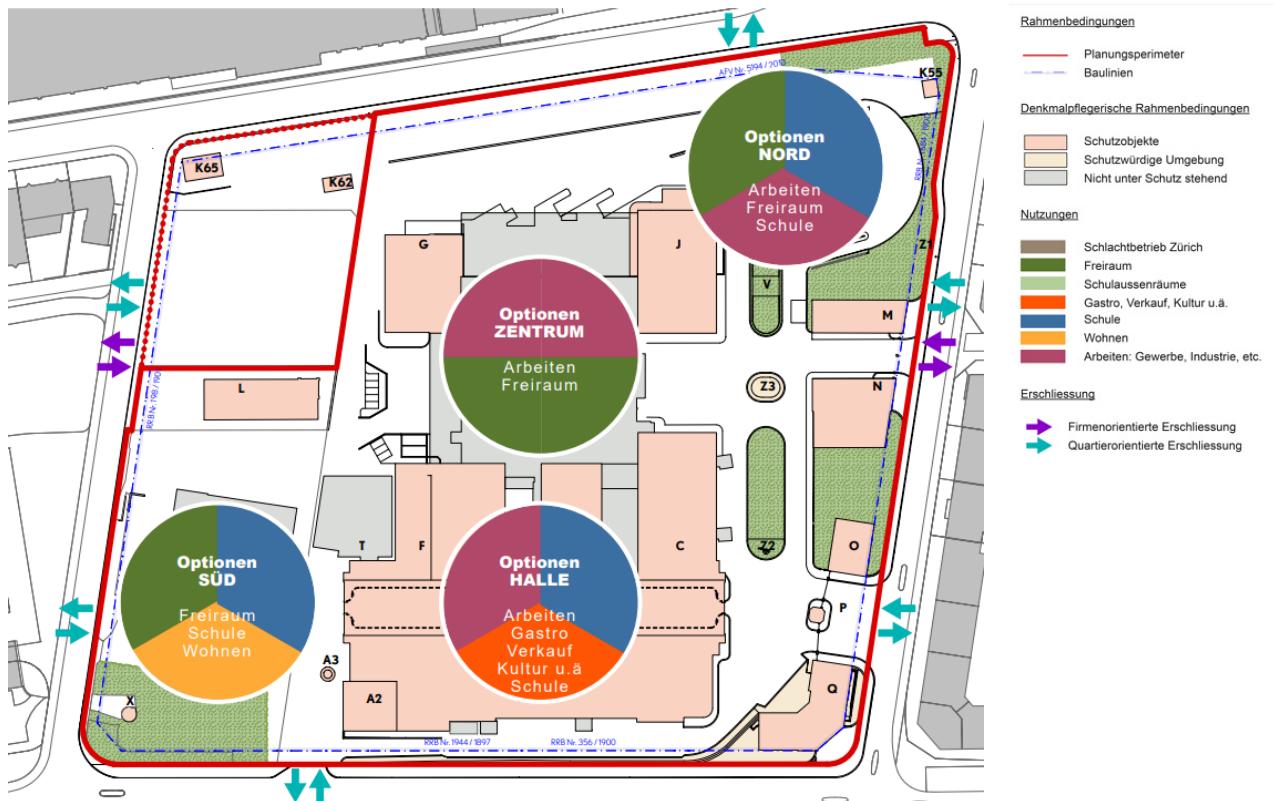


Abbildung 20 Nutzungsoptionen der Variantengruppe «Park City», UC'NA 2021

Das Verdichtungspotenzial über das Gesamtareal variiert in der Variantengruppe «Park City» je nach baulicher Ausprägung und möglicher Stapelung der Nutzungen zwischen einer geringen bis zu einer grossen baulichen Verdichtung. Volumetrisch liegt das Potenzial in der Variantengruppe «Park City» über das Gesamtareal zwischen 172'000 m³ und 341'000 m³ und reicht damit vom Status Quo bis zum doppelten Volumen wie im Ist-Zustand (170'000 m³). Das Flächenpotenzial variiert je nach Nutzungsanteilen und angenommenen Raumhöhen zwischen 40'000 m² und 69'000 m². Es ist somit bis doppelt so hoch wie im Ist-Zustand (32'300 m²). Die Herleitung des Flächen- und Volumenpotenzials ist in Kapitel 3.5.1 beschrieben.

Geringe bis grosse
bauliche Verdich-
tung

Chancen

- Nach Wegzug des Schlachtbetriebs besteht die Möglichkeit, das Schlachthofareal mit vielfältigen Nutzungen zu entwickeln und zu verdichten.
- Trotz einer Abschwächung des Nutzungsfokus des Areals als Arbeitsplatzgebiet ist die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und somit eine Verdichtung der IG-Zone möglich.
- Das Areal wird volumnfänglich für das Quartier zugänglich.
- Die Abbildung verschiedener städtischer Nutzungen und Nutzungskombinationen ist möglich.
- Alle SLöBA-Einträge werden erfüllt.

Chancen

- Durch das Freispiel und ohne eine zusätzliche Nutzung der südwestlichen Wohnparzelle entsteht ein grosses Synergiepotenzial mit dem Me diacampus-Areal, die beiden Areale durch einen gemeinsamen Parkraum (insgesamt 10'000 m²) zu verbinden.
- Das bauliche Verdichtungspotenzial ist potenziell gross.

Herausforderungen

- Mit dem Verzicht auf die Schlachtnutzung geht der Verlust eines funktionierenden Gewerbebetriebs und bestehender Arbeitsplätze für niedrig-qualifizierte Arbeitskräfte einher.
- Ohne einen Ersatzstandort für den Schlachtbetrieb gehen lokales Wissen und Infrastruktur verloren. Es findet eine Verlagerung auf andere Standorte statt.
- Ohne den Schlachtbetrieb ist ein Verlust der historischen Arealidentität möglich.
- Falls die ansässige Metzgerei Angst auf dem Areal bleibt, müsste der heute günstige Mietzins auf ein marktübliches Niveau angehoben werden. Zusätzlich hätte bereits eine teilweise Öffnung der Halle einen Einfluss auf die Metzgerei Angst AG. Eventuell müsste für die Mieterin ein neuer Standort auf dem Areal gesucht werden.
- Eine mögliche Schulnutzung in der historischen Halle müsste baulich, betrieblich und wirtschaftlich geprüft werden.
- Das bauliche Verdichtungspotenzial variiert stark.
- Gestapelte Freiräume sind städtebaulich anspruchsvoll.

Herausforderungen

3.3.5 Tabellarische Übersicht Variantengruppen

		Referenz	Variantengruppen			
		Ist-Zustand	«Meat District»	«Arbeiten Plus»	«Mix»	«Park City»
Positionierung	Arbeiten	Arbeiten	Arbeiten	Transformieren	Transformieren	
Stossrichtung	<ul style="list-style-type: none"> • Status Quo • Schlachten und Fleischverarbeitung 	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbe weiterentwickeln • Fleisch- und Nahrungsmitteleproduktion • Nutzungsfookus Food, Ernährung, Gesundheit 	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsplatzgebiet weiterentwickeln • Zusätzlichen Gewerberaum schaffen 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentraler Freiraum • Gemischte Nutzungen • Abbildung breiter städtischer Nutzungsmix • Abschwächung Arbeitsnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus SLöBA / Freiraum • Abbildung breiter, städtischer Nutzungsmix • Abschwächung Arbeitsnutzung 	
Räumliche Gliederung	Keine Gliederung; ganzes Areal mit industriellem und gewerblichem Nutzungsfookus	<ul style="list-style-type: none"> • Aufteilung Nord-Süd • Firmenorientierung im Norden (Logistik) • Städtische und quartierorientierte Nutzungen im Süden 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufteilung Nord-Süd • Firmenorientierung im Norden (Logistik) • Städtische und quartierorientierte Nutzungen im Süden 	Quartierorientiertes Areal mit mittigem Freiraum und vielfältigen angelagerten Nutzungen	Quartierorientiertes Areal mit diagonal verlaufenden Freiräumen und gemischten angelagerten Nutzungen	
Arealöffnung	Offen / zugänglich im südlichen Bereich	Weitere Arealöffnung im südlichen Bereich	Weitere Arealöffnung im südlichen Bereich	Öffnung des ganzen Areals	Öffnung des ganzen Areals	
Zusätzliches Verdichtungspotenzial (m³)	Heute: 170'000 m³	Gering: 199'000 m³ bis 235'000 m³ (+ 17 Prozent bis + 38 Prozent)	Gross: 321'000 m³ bis 358'000 m³ (+ 89 Prozent bis + 105 Prozent)	Mittel: 201'000 m³ bis 306'000 m³ (+ 18 Prozent bis + 80 Prozent)	Variabel: 172'000 m³ bis 341'000 m³ (+ 0 Prozent bis + 100 Prozent)	
Baumassenziffer (BMZ)	3.2	3.8 – 4.5	6.1 – 6.8	3.8 – 5.8	3.3 – 6.5	
Berücksichtigung Freiraumforderungen KRP SLöBA	Nein	Gering: 2'000 m² bis 5'000 m² von 20'000 m²	Gering: 2'200 m² bis 5'900 m² von 20'000 m²	Gering bis mittel: 5'700 m² bis 9'400 m² von 20'000 m²	Mittel bis hoch: 12'400 m² bis 16'400 m² von 20'000 m²	
Schulnutzung	Nein	Ja, zulasten anderer städtischer Nutzungen (Freiraum, Wohnen)	Ja, zulasten anderer städtischer Nutzungen (Freiraum, Wohnen) ODER in historischer Schlachthalle	Ja, zulasten anderer städt. Nutzungen (Freiraum, Wohnen) ODER in historischer Schlachthalle ODER zulasten Gewerbenutzung	Ja, zulasten anderer städtischer Nutzungen (Freiraum, Wohnen) ODER in historischer Schlachthalle ODER zulasten Gewerbenutzung	
Wohnnutzung	Nein	Ja, zulasten anderer städtischer Nutzungen (Freiraum, Schule)	Ja, zulasten anderer städtischer Nutzungen (Freiraum, Schule)	Ja, zulasten anderer städtischer Nutzungen (Freiraum, Schule)	Ja, zulasten anderer städtischer Nutzungen (Freiraum, Schule)	
Räumliche Schwerpunkte für Nutzungen	NORD	SBZ	SBZ Verdichtung für Arbeiten	Verdichtung für Arbeiten	Verdichtung für Arbeiten ODER Schule	Verdichtung für Arbeiten mit Freiraum ODER Schule
	ZENTRUM	SBZ	SBZ	Verdichtung für Arbeiten	Freiraum	Freiraum ODER Verdichtung für Arbeiten mit Option zur Nutzungsstapelung
	HALLE	SBZ/Metzgerei Angst/ Restaurant und Verkauf	Bestehendes Gewerbe, Arbeiten, Umnutzung für Verkauf und Gastronomie	Arbeiten, Gastro/Verkauf/Kultur ODER Schule	Arbeiten, Gastro/Verkauf/Kultur ODER Schule	Arbeiten, Gastro/Verkauf/Kultur ODER Schule
	SÜD	Frischeparadies, Freiraum	Städtische Nutzungen*	Städtische Nutzungen*	Städtische Nutzungen*	Städtische Nutzungen*

* Städtische Nutzungen: Entweder Freiraum oder kombiniert mit Schule oder mit Wohnen

Referenz		Fortsetzung Variantengruppen				
	Ist-Zustand	«Meat District»	«Arbeiten Plus»	«Mix»	«Park City»	
Auswirkungen auf Ankermieter	SBZ AG	Keine	Bleibt erhalten (Gebäude U), Rückbau des Waschhauses, ggf. Flächenreduktion in Flügelbauten der historischen Schlachthalle	Kein Schlachtbetrieb auf dem Areal	Kein Schlachtbetrieb auf dem Areal	Kein Schlachtbetrieb auf dem Areal
	Metzgerei Angst AG	Keine	Einschränkung oder Umzug, je nach Nutzung der historischen Halle. Alternativen auf Areal schwierig	Einschränkung oder Umzug, je nach Nutzung der historischen Halle. Alternativen auf Areal prüfen	Einschränkung oder Umzug, je nach Nutzung der historischen Halle. Alternativen auf Areal prüfen	Einschränkung oder Umzug, je nach Nutzung der historischen Halle. Alternativen auf Areal prüfen
	Frische-paradies	Keine	Rückbau, Alternativen auf Areal schwierig	Rückbau, Alternativen auf Areal prüfen	Rückbau, Alternativen auf Areal prüfen	Rückbau, Alternativen auf Areal prüfen

Abbildung 21 Überblick zu den vier Variantengruppen mit Positionierung, Stossrichtung, räumlicher Gliederung, Verdichtungspotenzialen und Nutzungsoptionen, EBP/UC'NA 2021

3.3.6 Bewertung und Rückmeldungen zu den Variantengruppen

Die beteiligten Dienststellen der Stadtverwaltung bewerteten die vier Variantengruppen. Zusätzlich wurden die Meinungen aus dem Begleitgremium sowie der Öffentlichkeit abgeholt.

Resultat der verwaltungsinternen Bewertung

In der verwaltungsinternen Bewertung (siehe Materialiensammlung A10) schneiden die Variantengruppe «Park City» am besten und die Variantengruppe «Arbeiten Plus» am schlechtesten ab. Letztere wird für die weitere Bearbeitung verworfen. Die beiden Variantengruppen «Meat District» und «Mix» belegen die mittleren Plätze, wobei die Variantengruppe «Meat District» im Bewertungsprozess kritischer beurteilt wurde. Sie wird trotzdem weiterbearbeitet, da der politische Auftrag des Stadtrats an die Verwaltung explizit auch die Berücksichtigung von Varianten mit einem Fortbestand des Schlachtbetriebs beinhaltet.

«Arbeiten Plus»
kritisch bewertet

Rückmeldung aus dem Echoraum

Auch am öffentlichen Echoraum vom 14. September 2021 (siehe Materialiensammlung A11) erhielt die Variantengruppe «Arbeiten Plus» ein überwiegend negatives Feedback, was sich mit dem Resultat der verwaltungsinternen Bewertung deckt. Begründet wird die Kritik mit der hohen baulichen Dichte, dem Fehlen von ausreichenden Freiräumen und dem eher einseitigen Fokus auf Arbeiten.

«Arbeiten Plus»
eher negativ
beurteilt

Die Variantengruppe «Meat District» wurde kontrovers diskutiert. Ein Diskussionspunkt drehte sich um die Frage nach der ökologischen Nachhaltigkeit des Schlachtens in der Stadt. Während die einen das Schlachten in der Stadt aufgrund kurzer Transportwege als ökologisch sinnvoll ansehen, überwiegt bei anderen generell das Argument eines zu hohen Treibhausgas-Ausstosses im Zusammenhang mit Fleischkonsum. In Bezug auf die Arealentwicklung war ein Teil der Teilnehmenden der Meinung, dass mit dem Erhalt des Schlachtbetriebs Entwicklungsmöglichkeiten für die nächste Generation offenbleiben. Die andere Hälfte war der Ansicht, dass ein Verbleib des Schlachtbetriebs auf dem Areal wünschenswerte Veränderungen verhindere.

«Meat District»
wird kontrovers
beurteilt

Die Variantengruppe «Mix» wurde überwiegend positiv bewertet. Der ausgewogene Nutzungsmix, die hohe Areal-Durchlässigkeit und der zentrale Freiraum wurden geschätzt. Einige Stimmen kritisierten den hohen Nutzungsmix als unklare Ausrichtung des Areals.

«Mix» eher positiv
beurteilt

Das Feedback zur Variantengruppe «Park City» war mehrheitlich positiv. Die Stapelung unterschiedlicher Nutzungen sowie der mit Abstand höchste Anteil an Grün- und Freiraum wurden teilweise als zu ambitioniert eingeschätzt. Weiter bestand Skepsis, ob die höhergelegenen Freiräume gut öffentlich zugänglich wären und ob sie eine robuste Bepflanzung und damit wirkungsvolle Beiträge zu einem verbesserten Stadtklima zuließen.

«Park City»
eher positives
Feedback mit
Skepsis

Generell sind eine hohe Durchlässigkeit und Öffnung des Areals, die Förderung von Gewerbeflächen und die Schaffung von zusätzlichen Freiräumen zentrale Anliegen der Öffentlichkeit. Während eine Nutzungsmischung und -flexibilität erwünscht sind, wird gleichzeitig eine klare Positionierung für das

Generelle Rück-
meldungen

Areal gefordert. Publikumsorientierte Nutzungen werden gegenüber Wohnen und Schule, insbesondere in der historischen Schlachthalle, prioritär gewertet.

Rückmeldung aus dem Begleitgremium

Das Begleitgremium war sich einig, dass es weder bessere noch schlechtere Variantengruppen noch eine richtige oder falsche Positionierung gibt. Die Identität des Areals mit Food und Ernährung kann mit Gesundheit und Life Science erweitert werden. Dies kann mit oder ohne SBZ AG erfolgen. Die betroffenen Mietparteien brauchen jedoch Planungssicherheit. Die Stadt muss dazu eine klare Haltung entwickeln. Eine Transformation des Areals muss koordiniert und etappiert erfolgen. Start-ups können dabei eine Rolle spielen, sind jedoch meist nicht wertschöpfungsintensiv (siehe Materialiensammlung A12).

Klare Haltung der Stadt gefordert

3.4 Ergebnis Variantengruppen: «Arbeiten Plus» fällt weg

Die Variantengruppe «Arbeiten Plus» wird von der Verwaltung und der Öffentlichkeit am schlechtesten bewertet und diskutiert. In der Konsequenz fällt die Variantengruppe «Arbeiten Plus» und die dazugehörigen Nutzungsvarianten als Stossrichtung für die Entwicklung des Schlachthofareals weg.

«Arbeiten Plus» am schlechtesten bewertet

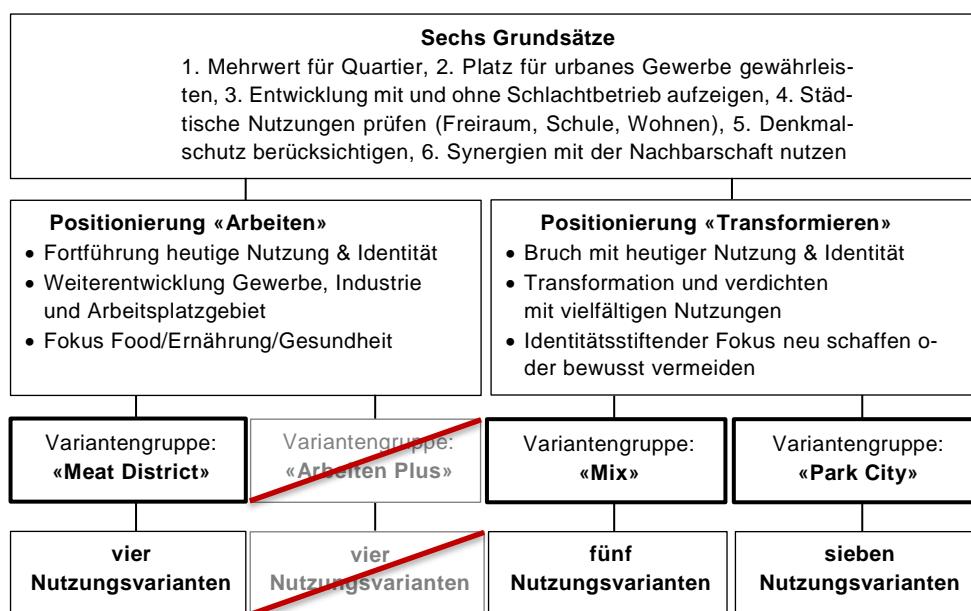


Abbildung 22 Fazit Variantengruppen, Bezug zu den Grundsätzen sowie Positionierungen, UC'NA/EBP 2021

3.5 Nutzungsvarianten im Überblick

Pro Variantengruppe sind verschiedene Ausprägungen von Nutzungszuweisungen und nutzungsverteilungen möglich – daraus ergeben sich die insgesamt zwanzig Nutzungsvarianten. Sie zeigen einen breiten Fächer an möglichen Kombinationen auf (siehe Abbildung 23 mit der Übersicht zu den Varianten N0 bis N19 resp. Materialiensammlung A9).

Nutzungsvarianten mit klaren Nutzungszuweisungen

Im Fokus der Nutzungsvarianten stehen die Zuweisung, Kombination und Verteilung von Nutzungen auf dem Areal sowie die Abschätzung mögliche Flächenpotenziale. Städtebauliche Aspekte sowie Überlegungen zu konkreten Baukörpern wurden lediglich zu Berechnungszwecken und zur Plausibilisierung angestellt und erheben keinen Anspruch auf Qualität. Die Bearbeitung und Überprüfung dieser Themen sind Gegenstand zukünftiger Planungen.

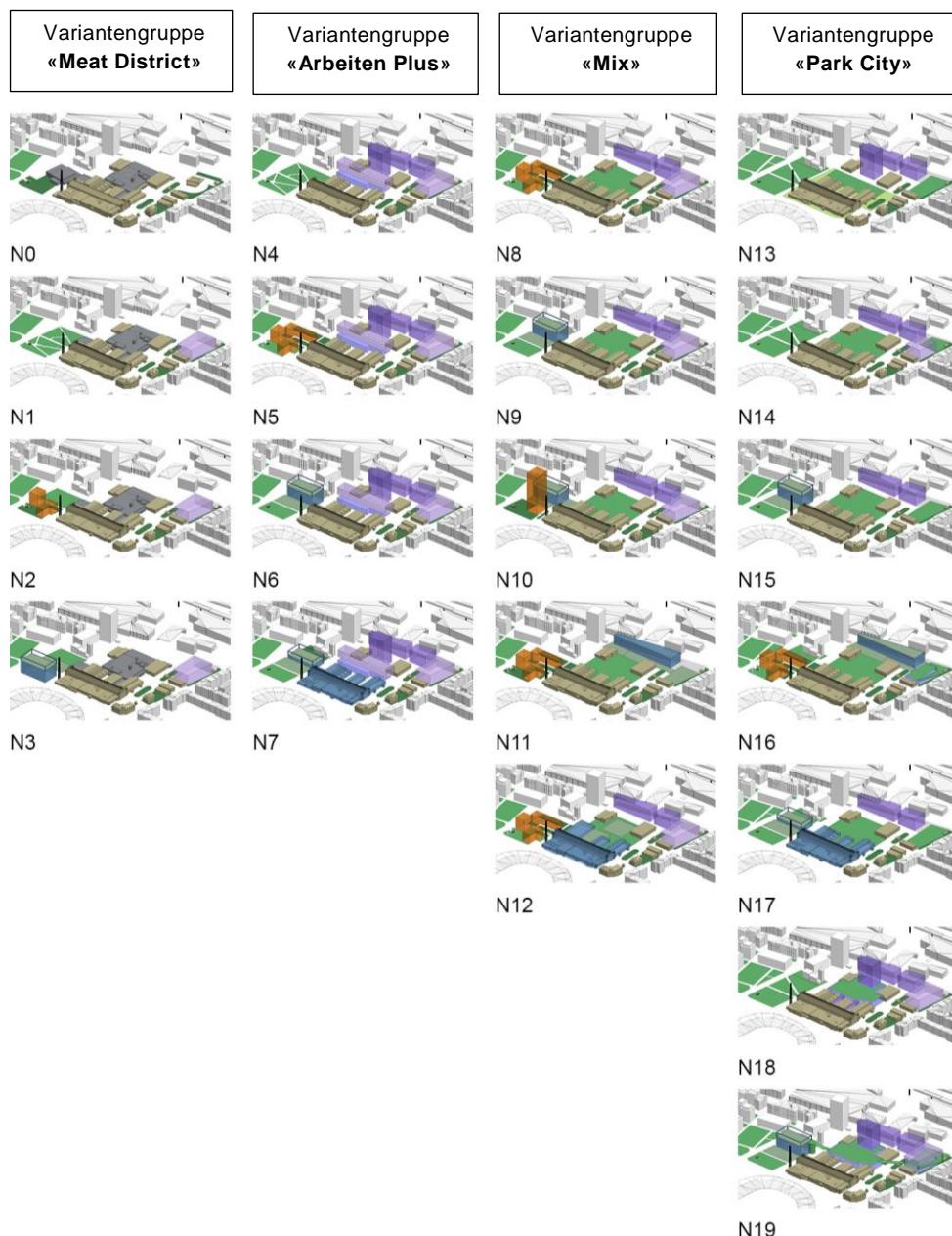


Abbildung 23 Isometrien der 20 Nutzungsvarianten im Überblick, UC'NA 2021

3.5.1 Flächen- und Volumenpotenziale der Nutzungsvarianten

Der heutige Gebäudebestand auf dem Schlachthofareal umfasst ein Volumen von insgesamt 170'000 m³ und eine Geschossfläche von 32'300 m². Auf dem Areal befinden sich Freiräume im Umfang von 6'750 m². Die Bau-massenziffer (BMZ) beträgt 3.2.²⁰

Ist-Situation

Das Volumenpotenzial der zwanzig erarbeiteten Nutzungsvarianten variiert je nach Nutzungsmix und Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Schutzziele zwischen 172'000 m³ bis 358'000 m³. Abhängig von der Nutzungsvariante macht der Gebäudebestand dabei zwischen rund 104'000 m³ bis 153'000 m³ aus. Die BMZ reicht je Nutzungsvariante von 3.3 bis 6.8. Im Vergleich zur Ist-Situation ist somit eine Verdichtung von drei bis hundert Prozent möglich.

Grosses Volumenpotenzial möglich

Für die Ermittlung des Volumenpotenzials wurden mögliche Gebäudekörper auf den zur Verfügung stehenden Arealteilen angeordnet (räumliche Schwerpunkte, siehe Kapitel 3.2). Die Anordnung erfolgte in Abhängigkeit der Nutzungsoptionen je Schwerpunkt (siehe Kapitel 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4) sowie anhand räumlicher Kriterien (mögliche Gebäudetiefen und -höhen in Abhängigkeit zur Nutzung, Berücksichtigung der umliegenden Freiräume und Bebauungsstruktur, der denkmalpflegerischen Vorgaben, usw.) und erschliessungstechnischer Aspekte (Zufahrten, freizuhaltende Flächen für Logistik, usw.), jedoch ohne Berücksichtigung der aktuell geltenden Bau- und Zonenordnung beziehungsweise der Regelbauweise.

Herleitung Volumenpotenzial

Das aus dem Volumen hergeleitete Flächenpotenzial der Nutzungsvarianten N1 bis N19 reicht von 39'500 m² bis 82'300 m² Geschossfläche. Der Bestand macht dabei zwischen 23'200 m² bis 29'600 m² aus. Je Nutzungsvariante sind zusätzlich Freiräume im Umfang von 7'600 m² bis 24'700 m² möglich (siehe Abbildung 24).

Umfangreiches Flächenpotenzial

Das Flächenpotenzial wurde unter Annahme von verschiedenen Raumhöhen je Nutzung sowie verschiedener Nutzungsanteile hergeleitet.

Herleitung Flächenpotenzial

Für die Raumhöhen wurden folgende Annahmen getroffen:

- Urbane Industrie 11.0 m (Hallen), Laborräume 4.1 m²¹
- Gewerbe-/Büroräume 3.5 m
- Schule: 4.0 m
- Wohnen 3.2 m

Die Anteile der verschiedenen Nutzungen in den einzelnen Varianten sind in der nachstehenden Abbildung 24 farblich unterschieden. Der Flächenbedarf für die Schulnutzung wurde gemäss städtischem Nutzungsbedarf vorgegeben (siehe Kapitel 2.8).

²⁰ Die Differenz der Ist-Fläche hier (32'300 m²) im Vergleich zur Ist-Fläche in Kapitel 2.6 (32'600 m²) ergibt sich aus dem Ausschluss schwierig nutzbarer Flächen (z.B. Hochkamin).

²¹ Durch die starke Digitalisierung und Automatisierung sowie der Fokussierung auf innovative Forschungs- und Entwicklungsprozesse ist die urbane Produktion auf Räume angewiesen, die haustechnisch hoch installiert sind. Dies schlägt sich im Raumhöhenbedarf nieder. Diese Räume werden vorliegend als Laborräume bezeichnet.

Die detaillierten Beschriebe zu allen Nutzungsvarianten inklusive Angaben zu Flächen und Volumen sowie Nutzungsanteilen sind in den Steckbriefen in der Materialiensammlung A9 zu finden.

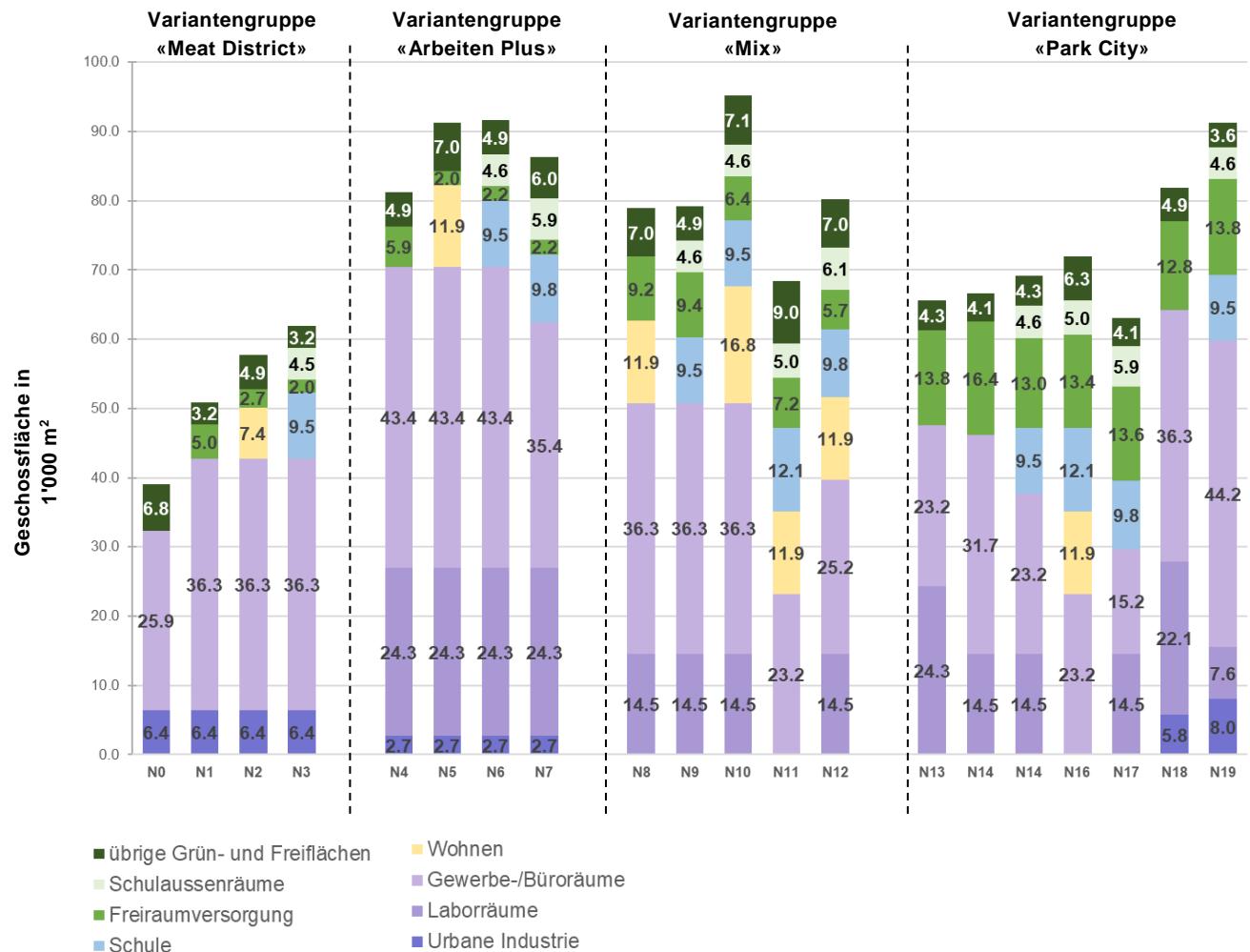


Abbildung 24 Übersicht zum Flächenpotenzial (in 1'000 m² Geschoss- und Freiraumfläche) der 20 Nutzungsvarianten, UC'NA 2021

3.5.2 Bewertung und Rückmeldungen zu den Nutzungsvarianten

Alle 20 Nutzungsvarianten wurde von der städtischen Verwaltung in einem zweistufigen Prozess bewertet (siehe Materialiensammlung A10). Mit dem Echoraum wurden die Variantengruppen und mit dem Begleitgremium die Positionierungen des Areals diskutiert.

Resultat der verwaltungsinternen Bewertung

Die verwaltungsinterne Bewertung der Nutzungsvarianten zeigt die gegenläufigen Interessen der einzelnen Dienstabteilungen in Bezug auf die verschiedenen Nutzungen transparent auf. Mit dem Bewertungsprozess konnten dennoch vier Nutzungsvarianten als Favoriten evaluiert und der breite Fächer an Nutzungsvarianten deutlich reduziert werden.

Gegenläufige Interessen

3.6 Ergebnis Nutzungsvarianten: Vier Favoriten

Vier Varianten werden aus Sicht der städtischen Verwaltung favorisiert.

- «Meat District» (N1) aus der Variantengruppe «Meat District»
- «Mix» (N9) aus der Variantengruppe «Mix»
- «Park City light» (N14) aus der Variantengruppe «Park City»
- «Park City dense» (N19) aus der Variantengruppe «Park City»

Vier favorisierte Varianten aus drei Gruppen

Die favorisierte Nutzungsvariante «Meat District» geht von einem Fortbestand der SBZ AG auf dem Areal aus. Die anderen drei Favoriten visieren eine Stossrichtung ohne einen Schlachtbetrieb an, was eine grössere Transformation des Areals ermöglicht. Die Nutzungsvariante «Meat District» mit der SBZ AG kann als Zwischen- wie auch als Endzustand betrachtet werden. Die anderen drei Varianten bilden einen Endzustand der Arealentwicklung ab.

Favorit mit SBZ als Zwischenstand denkbar

Die vier Favoriten berücksichtigen die Nutzungsansprüche Freiraum, Schule und Arbeiten in unterschiedlichem Ausmass. Dagegen ist bewusst in keiner Variante eine Wohnnutzung vorgesehen. Wohnen hat keine Priorität auf dem Schlachthofareal und würde zudem einen zusätzlichen Freiraumbedarf generieren, was angesichts des knappen Freiraumangebots und -potenzials im Gebiet schwierig ist.

Kein Wohnen

Die vier favorisierten Nutzungsvarianten sind in der nachstehenden Abbildung 25 mit Bezug zu den Grundsätzen und den Variantengruppen sowie ihrem baulichen Verdichtungspotential (Y-Achse) und Schlachtbetrieb ja/nein (X-Achse) dargestellt. Die favorisierten Varianten werden nachfolgend detailliert erläutert. Weiterführende Informationen zu den favorisierten Varianten und allen übrigen Varianten sind in den Steckbriefen in der Materialiensammlung (siehe Materialiensammlung A9) beschrieben.

Übersichtliche Darstellung

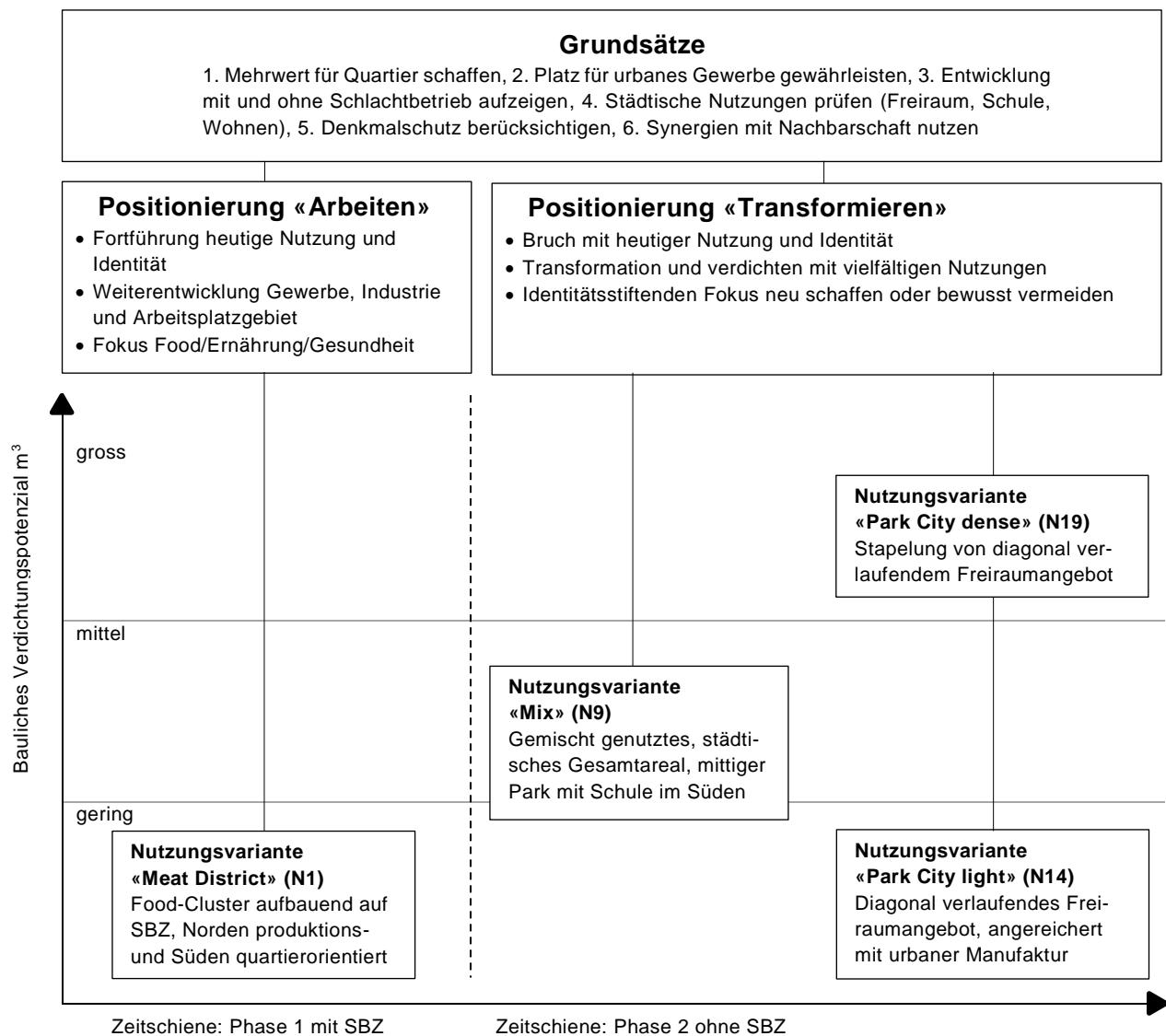


Abbildung 25 Die vier favorisierten Nutzungsvarianten mit Bezug zu Positionierungen, bauliches Verdichtungspotenzial und Zeitschiene, EBP/UC'NA 2021

3.6.1 Nutzungsvariante «Meat District» (N1)

In der favorisierten Nutzungsvariante «Meat District» wird der bestehende Schlachtbetrieb als Ankernutzung erhalten und im Nordosten soweit möglich mit zusätzlichen Gewerbeflächen verdichtet. Im Südwesten des Areals entsteht ein quartierzugewandter Park. Die Nutzungsvariante kann sowohl als Zwischenphase für künftige Entwicklungen auf dem Areal, wie auch als Endzustand gelesen werden.

Positionierung und Stossrichtung

Aufgrund der industriell-gewerblichen Weiternutzung und der damit verbundenen logistisch notwendigen Erschliessungsflächen bleibt der nördliche Arealteil firmenorientiert ausgerichtet und ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Der südliche Arealteil wird geöffnet und bildet zusammen mit der historischen Schlachthalle den quartierorientierten Bereich des Areals. Die südwestliche Arealecke und das Hauptportal im Osten des Schlachthofs nehmen eine wichtige Scharnierfunktion zum Quartier ein.

Räumliche Gliederung und Arealöffnung



Abbildung 26 Isometrie favorisierte Nutzungsvariante «Meat District», UC'NA 2021

Nutzungen

Die Nutzungsvariante «Meat District» weist die folgenden Nutzungen in den vier räumlichen Schwerpunkten (siehe Abbildung 27) auf:

Nutzungen je Schwerpunkt

- **Nord:** Im Nordosten des Areals ist ein Neubau mit Flächen für Gewerbe, Labor oder Dienstleistungsnutzungen möglich. Dank der guten Erschliessung und grosszügiger Logistikflächen wären zudem ideale Rahmenbedingungen für eine Ansiedlung von Unternehmen aus der urbanen Produktion im Bereich Food, Ernährung und Gesundheit gegeben.
- **Zentrum:** Das von der SBZ AG genutzte Gebäude U bleibt ohne Flächenausbau analog zur heutigen Ausprägung bestehen.
- **Halle:** Die historische Schlachthalle ist in der Nutzungsvariante «Meat District» auch zukünftig für Gewerbe- und Verkaufsnutzungen vorgesehen. Der Grad der Öffentlichkeit kann leicht erhöht werden, indem für die Quartier- und Stadtbevölkerung ein Markt oder Fabrikläden als Schnittstelle zwischen Produzenten und Konsumentinnen vorgesehen werden.
- **Süd:** Auf der südwestlichen Wohnparzelle wird das heutige Frischeparadies rückgebaut. Dadurch sind eine Öffnung des Areals und die Schaffung eines Parks möglich.

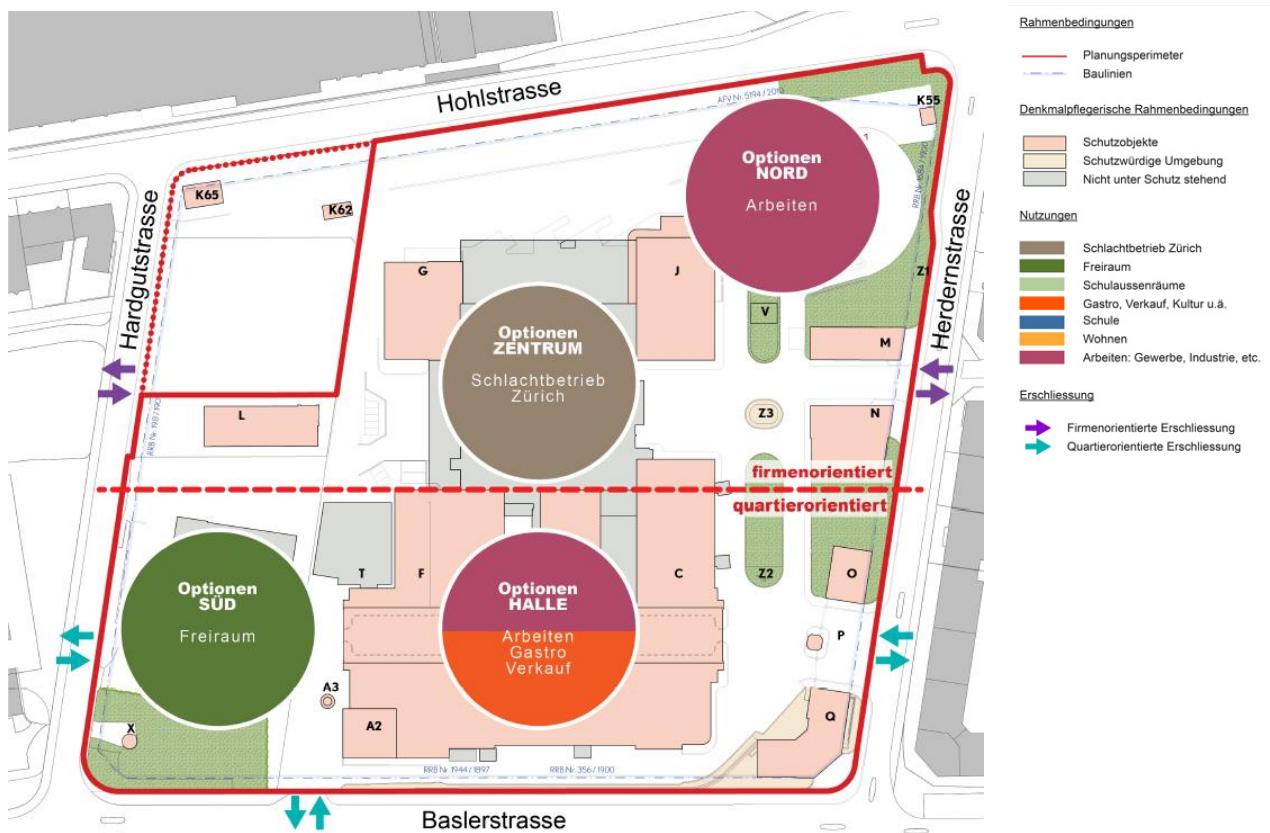


Abbildung 27 Situationsplan favorisierte Nutzungsvariante Meat District, UC'NA 2021

Verdichtungspotenzial, Geschossflächen und Freiräume

Volumetrisch weist die Nutzungsvariante «Meat District» ein zusätzliches bauliches Potenzial von + 17 Prozent²² respektive ca. + 28'700 m³ auf. Dies entspricht ca. 13'100 m² zusätzlicher Geschossfläche. Diese steht für eine neu anzusiedelnde, urbane Produktion mit Gewerbe-, Büro- oder Laborflächen im Nordosten des Areals zur Verfügung. In der nachstehenden Abbildung 28 wurde für die Berechnung der Geschossflächen eine 100-prozentige Gewerbenutzung angenommen. Insgesamt weist die Nutzungsvariante «Meat District» im Vergleich ein geringes Verdichtungspotenzial auf. Die BMZ beträgt 3.8 (BMZ-Ist: 3.2). Zudem kann sie aufgrund des Erhalts der SBZ AG lediglich einen Viertel der Freiraum-Forderungen gemäss KRP SLöBA (5'000 m² von 20'000 m²) erfüllen.

Geringes Verdichtungspotenzial

Volumetrisch (m ³)	Geschossflächen (m ²) mit Musterzuweisung	Freiraum (m ²)
Ist-Zustand	170'000	Urbane Produktion 42'700
Abbruch ²³	-16'900	davon Bestand (29'600)
Neubau ²⁴	45'600	Wohnraum 0
		Schulraum 0
Potenzial	198'700	Potenzial 42'700
		Potenzial 8'200

Abbildung 28 Tabellarische Übersicht zum Verdichtungspotenzial, Geschossflächen und Freiraum der Nutzungsvariante «Meat District», UC'NA 2021

²² Berechnungsformel Veränderung bauliches Potenzial in % (Ist-Zustand + Neubau - Abbruch) / Ist-Zustand

²³ Umfasst Gebäude W (Waschhaus SBZ) und Y (Frischeparadies), siehe Abbildung 1.

²⁴ Annahmen für die Berechnung der Gebäudekörper, -volumen und -flächen gemäss Kapitel 2.6.

Chancen

- Mit dem Erhalt der SBZ AG wird funktionierendes Gewerbe mit entsprechenden Arbeitsplätzen am Standort erhalten.
- Das bestehende Hauptportal West der historischen Schlachthalle entfällt dank dem Rückbau des Frischeparadieses seine volle Wirkung.
- Im Südwesten entsteht mit dem Rückbau des Frischeparadies ein neuer Park im Umfang von rund 5'000 m².
- Durch das Freispielraum der südwestlichen Wohnparzelle entsteht ein Synergiepotenzial mit dem Mediacampus-Areal, die beiden Areale durch einen gemeinsamen Parkraum (insgesamt 10'000 m²) zu verbinden.
- Über die neu gestaltete Nordostecke können das gegenüberliegende SBB-Areal und die Busstation Herdernstrasse stärker angebunden werden.
- Im Norden werden Flächen und Verdichtungspotenziale für zukünftige Entwicklungen gesichert.

Chancen

Herausforderungen

- Die Nutzung der historischen Schlachthalle ist durch den Erhalt der SBZ AG und den Erhalt des Gebäudes T stark vorgegeben. Eine Erweiterung für Verkauf und Gastronomie ist nur eingeschränkt möglich.
- Wenn die historische Schlachthalle für andere nutzungen geöffnet wird, muss die Metzgerei Angst ihre Flächen in der Halle reduzieren. Sollte für die Metzgerei auf dem Areal kein passender Flächenersatz gefunden werden, besteht das Risiko eines Wegzugs.
- Das Frischeparadies, dessen Gebäude (Y) zurückgebaut wird, zieht weg, wenn keine Ersatzflächen auf dem Areal angeboten werden.
- Der Flächen-Eintrag Nr. 27 mit 2'000 m² Freiraum im KRP SLöBA (siehe Kapitel 2.1) wird erfüllt. Die beiden Freiraum-Einträge Nr. 26 mit 10'000 m² und Nr. 27 mit 8'000 m², bei in ungefährer Lage, werden ungängig erfüllt.
- Die Schule und die städtische Wohnnutzungen mit insgesamt 21'500 m² Geschossfläche befinden sich nicht auf dem Schlachthofareal. Der KRP SLöBA-Eintrag für eine Schule in ungefährer Lage müsste voraussichtlich auf dem Mediacampus-Areal realisiert werden.
- Die Nutzungsvariante «Meat District» erlaubt lediglich eine geringe bauliche Verdichtung auf dem Areal.
- Dem Rückbau des inventarisierten Gebäude W (Waschhaus) im Nordosten des Areals muss die kantonale Denkmalpflege zustimmen. Ein Ersatzneubau ist Bedingung für eine bauliche Verdichtung für Gewerbenutzungen im Nordosten des Areals.

Herausforderungen

3.6.2 Nutzungsvariante «Mix» (N9)

In der favorisierten Nutzungsvariante «Mix» entsteht nach dem Wegzug des Schlachtbetriebs ein gemischt genutztes und verdichtetes städtisches Areal. Dieses ist gleichermaßen Standort für emissionsarmes Gewerbe, Kleinproduktion und Handwerk sowie für verschiedene städtische Nutzungen. Ein zentraler Park zwischen den historischen und den neuen Bauten schafft inmitten des Schlachthofareals einen identitätsstiftenden Freiraum.

Positionierung und Stossrichtung

Mit dem Wegfall des Nutzungsfookus «Arbeiten» und den damit zusammenhängenden logistischen Anforderungen ist eine Aufteilung des Areals in einen firmenorientierten Nordteil und einen quartierorientierten südlichen Arealteil nicht mehr nötig. Stattdessen wird das gesamte Areal für die Öffentlichkeit zugänglich und durchlässig.

Räumliche Gliederung und Arealöffnung

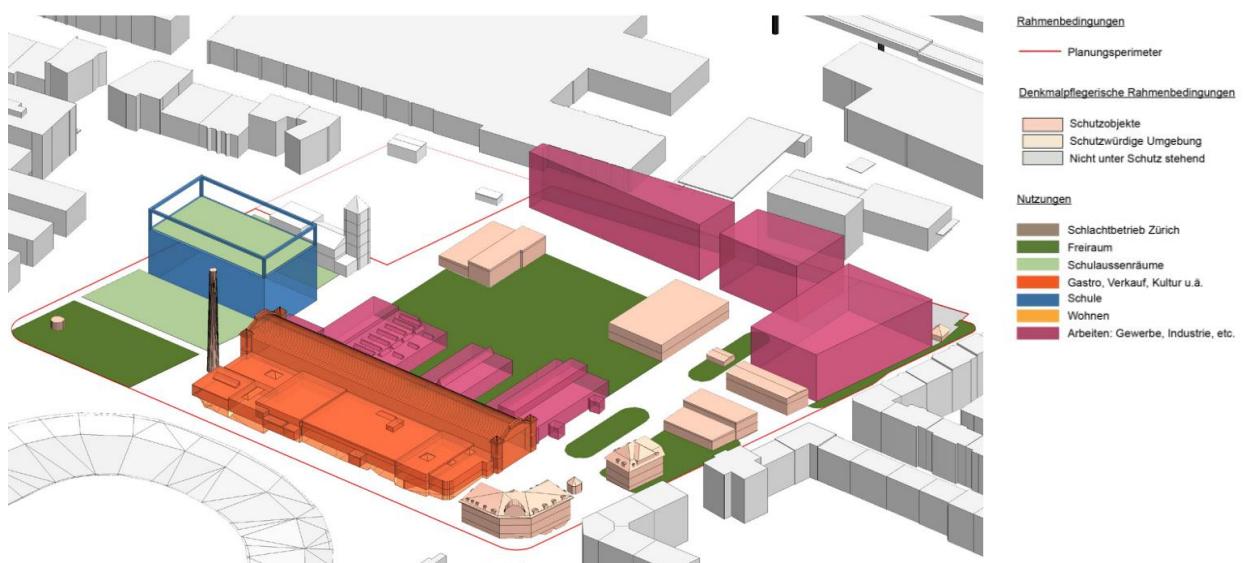


Abbildung 29 Isometrie favorisierte Nutzungsvariante «Mix», UC'NA 2021

Nutzungen

Die Nutzungsvariante «Mix» weist die folgenden Nutzungen in den vier räumlichen Schwerpunkten (siehe Abbildung 30) auf:

Nutzungen je Schwerpunkt

- Nord:** In der nördlichen Hälfte wird das Areal rund um den zentralen Park mit neuen Baukörpern verdichtet. Es entstehen gute Rahmenbedingungen für urbane Produktion.
- Zentrum:** Anstelle des heutigen Schlachtbetriebs bildet ein zentraler Park im Umfang von rund 7'200 m² das neue Herz des Areals.
- Halle:** Die historische Schlachthalle wird für das Umfeld und die Bevölkerung umgenutzt. Neben Flächen für produzierendes Gewerbe sollen hauptsächlich solche für publikumsorientiertes Gewerbe entstehen. Ein Markt sowie Fabrikläden als Schnittstelle zwischen Produzenten und Konsumentinnen sind denkbar. Die Machbarkeit einer anderweitigen Nutzung, z. B. als Schule oder Kulturstätte, müsste geprüft werden.
- Süd:** Auf der südwestlichen Wohnparzelle entstehen eine Schule mit dazugehörigem Außenraum sowie ein Freiraum.

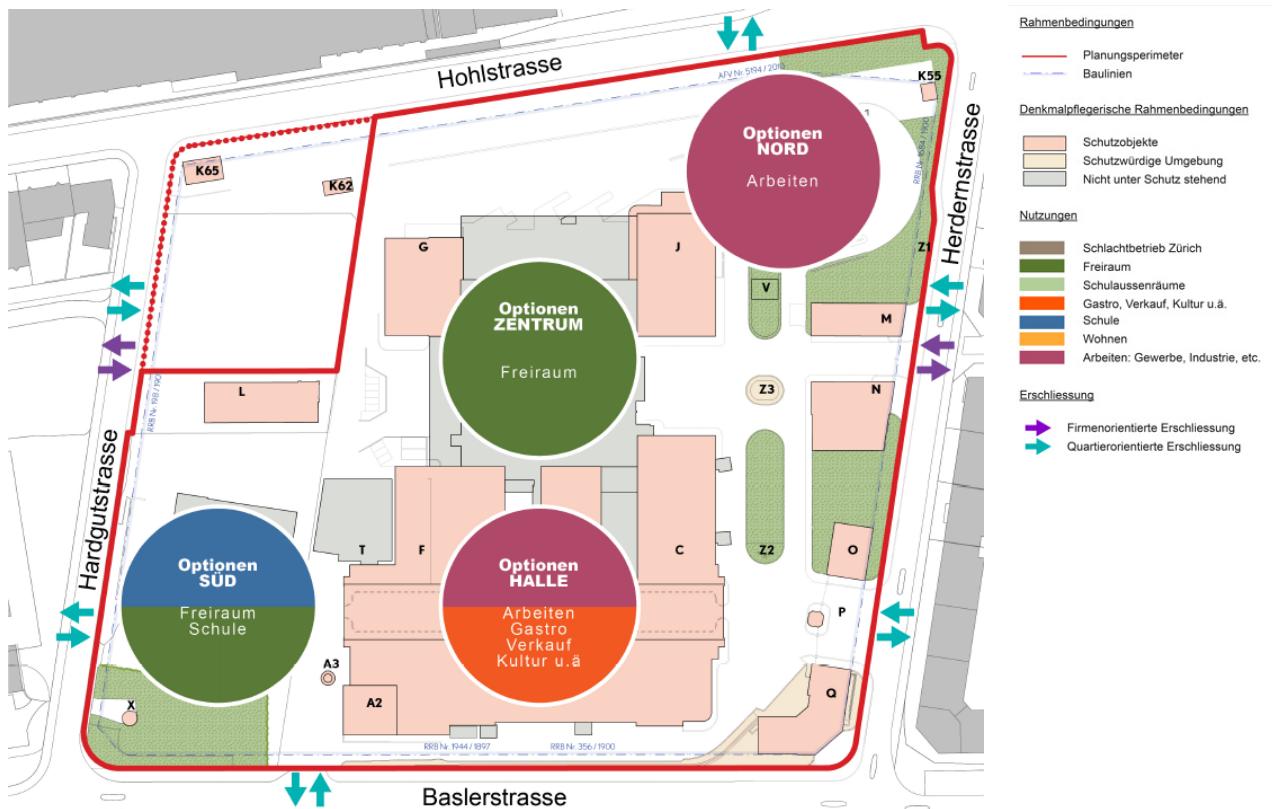


Abbildung 30 Situationsplan favorisierte Nutzungsvariante «Mix», UC'NA 2021

Verdichtungspotenzial, Geschossflächen und Freiräume

Volumetrisch weist die Nutzungsvariante «Mix» ein zusätzliches bauliches Potenzial von + 48 Prozent²⁵ respektive ca. + 82'300 m³ auf. Dies entspricht 37'100 m² zusätzlicher Geschossfläche. Diese steht für eine Schule im Südwesten des Areals zur Verfügung, sowie für eine neu anzusiedelnde, urbane Produktion mit Gewerbe-, Büro- und Laborflächen im Norden des Areals. In der nachstehenden Abbildung 31 wurde für die Berechnung der Geschossflächen von 15 Prozent Schulnutzung, 60 Prozent Gewerbe- und Büronutzung und 25 Prozent Labornutzung ausgegangen. Insgesamt weist die Nutzungsvariante «Mix» im Vergleich ein mittleres Verdichtungspotenzial auf. Die BMZ beträgt 4.8 (BMZ-Ist 3.2). Mit dem zentralen Park und dem Freiraum im Südwesten kann sie die Hälfte der Freiraum-Forderungen gemäss KRP SLöBA erfüllen (9'400 m² von 20'000 m²).

Mittleres Verdichtungspotenzial

Volumetrisch (m ³)	Geschossflächen (m ²) mit Musterzuweisung	Freiraum (m ²)
Ist-Zustand	170'000	Urbane Produktion 50'800
Abbruch ²⁶	-54'300	davon Bestand (23'200)
Neubau ²⁷	136'600	Wohnraum 0
		Schulraum 9'500
Potenzial	252'300	Potenzial 60'300
		Potenzial 18'900

Abbildung 31 Tabellarische Übersicht zum Verdichtungspotenzial, Geschoss- und Freiraum der Nutzungsvariante «Mix», UC'NA 2021

²⁵ Berechnungsformel Veränderung bauliches Potenzial in %: (Ist-Zustand + Neubau - Abbruch) / Ist-Zustand.

²⁶ Umfasst Gebäude U (SBZ), W (Waschhaus SBZ) und Y (Frischeparadies), siehe Abbildung 1.

²⁷ Annahmen für die Berechnung der Gebäudekörper, -volumen und -flächen gemäss Kapitel 2.6.

Chancen

- Der Wegzug des Schlachtbetriebs ermöglicht, das Areal mit vielfältigen Nutzungen zu transformieren und zu verdichten.
- Nördliche Randneubauten erlauben die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsflächen und eine Verdichtung der bestehenden IG-Zone beziehungsweise eine Stärkung als Arbeitsplatzgebiet.
- Der Wegzug der SBZ AG erlaubt eine Umnutzung der historischen Schlachthalle, falls gleichzeitig die von der Metzgerei Angst genutzten Flächen reduziert oder verlegt werden.
- Das Areal wird für das Quartier vollumfänglich zugänglich.
- Die Abbildung einer neuen Schule mit zwölf Schulklassen inklusive Ausserräumen ist mit dem Rückbau des Frischeparadieses im Südwesten möglich. Die Integration einer Schule in die historische Schlachthalle wurde im Rahmen der Nutzungsstrategie nicht überprüft.
- Mit der Schaffung eines zentralen Parks von rund 7'200 m² und dem zusätzlichen Freiraum im Südwesten kann rund die Hälfte der Freiraum-Forderungen (9'400 m² von 20'000 m²) gemäss KRP SLöBA erfüllt werden.
- Der Südwesten bietet Synergiepotenziale mit dem Mediacampus-Areal für die Realisierung des gemeinsamen Parks.
- Über die neu gestaltete Nordostecke können das gegenüberliegende SBB-Areal und die Busstation Herdernstrasse stärker angebunden werden.
- Das bauliche Verdichtungspotenzial ist im Vergleich mittel.

Herausforderungen

- Mit dem Wegzug des Schlachtbetriebs und möglicherweise der Metzgerei Angst AG gehen funktionierende Gewerbebetriebe und Arbeitsplätze verloren. Der Wegzug der Metzgerei könnte eintreten, wenn aufgrund der Öffnung der historischen Halle für andere Nutzungen zu wenig Flächen für die Metzgerei verbleiben und keine passenden Ersatzflächen auf dem Areal angeboten werden können.
- Das Frischeparadies, dessen Gebäude (Y) zurückgebaut wird, zieht weg, wenn keine Ersatzflächen auf dem Areal angeboten werden.
- Aufgrund der geringen zusätzlichen Verdichtung mit neuen Arbeitsflächen droht ein Bedeutungsverlust als innerstädtisches Arbeitsplatzgebiet.
- Der Blick auf das Hauptportal West der historischen Schlachthalle ist von der Baslerstrasse her aufgrund der Schule teilweise verdeckt. Die Umsetzung der Schule erfordert eine Abstimmung und Koordination mit dem nördlich angrenzendem ewz-Areal.
- Es können nicht alle Freiraum-Forderungen gemäss KRP SLöBA (insgesamt 20'000 m²) erfüllt werden.
- Dem Rückbau des inventarisierten Gebäude W (Waschhaus) im Nordosten des Areals muss die kantonale Denkmalpflege zustimmen. Ein Eratzneubau ist Bedingung für eine bauliche Verdichtung für Gewerbenutzungen im Nordosten des Areals.

3.6.3 Nutzungsvariante «Park City light» (N14)

Mit dem Wegzug des heutigen Schlachtbetriebs bietet sich in der favorisierten Nutzungsvariante «Park City light» die Möglichkeit zur Schaffung eines grosszügigen, zusammenhängenden, diagonal durch das ganze Areal verlaufenden Freiraums. Gleichzeitig bieten Neubauten in der nördlichen Areahälfte entlang der Hohl- und Herdernstrasse Flächen mit guten Rahmenbedingungen für die urbane Produktion.

Positionierung und Stossrichtung

Mit dem Weggang des Schlachtbetriebs und den damit zusammenhängenden logistischen Anforderungen ist eine Aufteilung des Areals in einen firmenorientierten Nordteil und einen quartierorientierten südlichen Arealteil nicht mehr nötig. Stattdessen wird das gesamte Areal für die Öffentlichkeit zugänglich und durchlässig.

Räumliche Gliederung und Arealöffnung

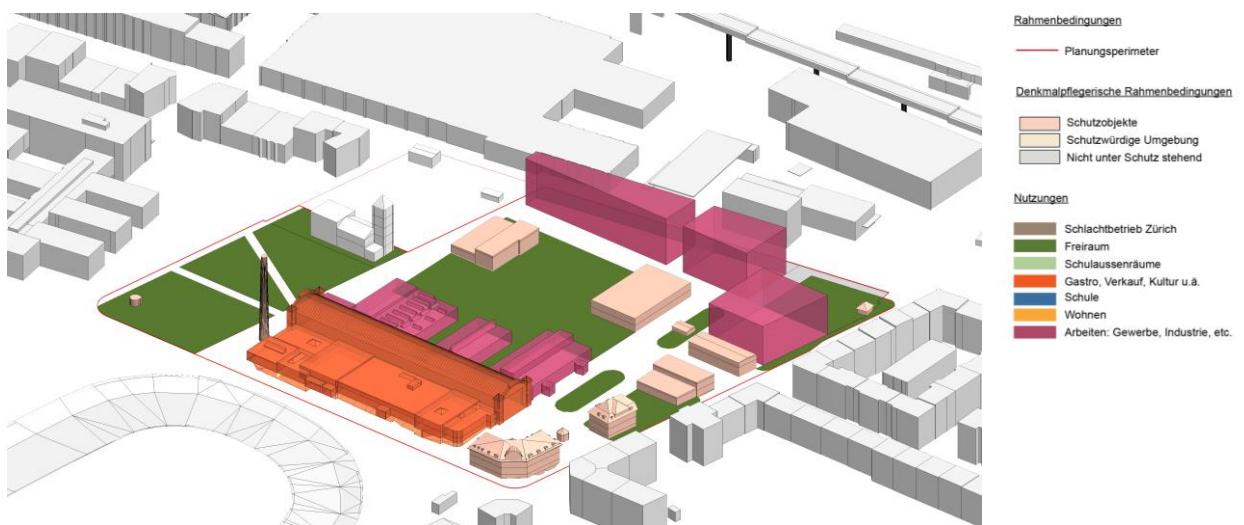


Abbildung 32 Isometrie favorisierte Nutzungsvariante «Park City light», UC'NA 2021

Nutzungen

Die Nutzungsvariante «Park City light» weist die folgenden Nutzungen in den vier räumlichen Schwerpunkten auf:

Nutzungen je Schwerpunkt

- **Nord:** In der nördlichen Hälfte kann das Areal mit zusätzlichen Flächen für Gewerbe und Industrie verdichtet werden, beispielsweise entlang der Hohlstrasse und an der Herdernstrasse. Die möglichen Baufelder und die Rahmenbedingungen für Erschliessung und Logistik bieten gute Voraussetzungen für urbane Produktion. Im Nordosten entsteht ein zusätzlicher Freiraum.
- **Zentrum:** Anstelle des heutigen Schlachtbetriebs entsteht in der Mitte des Areals ein zentraler Park im Umfang von rund 7'200 m².
- **Halle:** Die historische Schlachthalle wird für das Umfeld und die Bevölkerung umgenutzt. Denkbar sind darin Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, ein Markt sowie Fabrikläden als Schnittstelle zwischen Produzenten und Konsumentinnen. Die Machbarkeit einer anderweitigen Nutzung, z. B. als Schule oder Kulturstätte, müsste geprüft werden.
- **Süd:** Auf der südwestlichen Wohnparzelle entsteht eine grosszügige Parkanlage als Quartiertreffpunkt und Erholungsort.

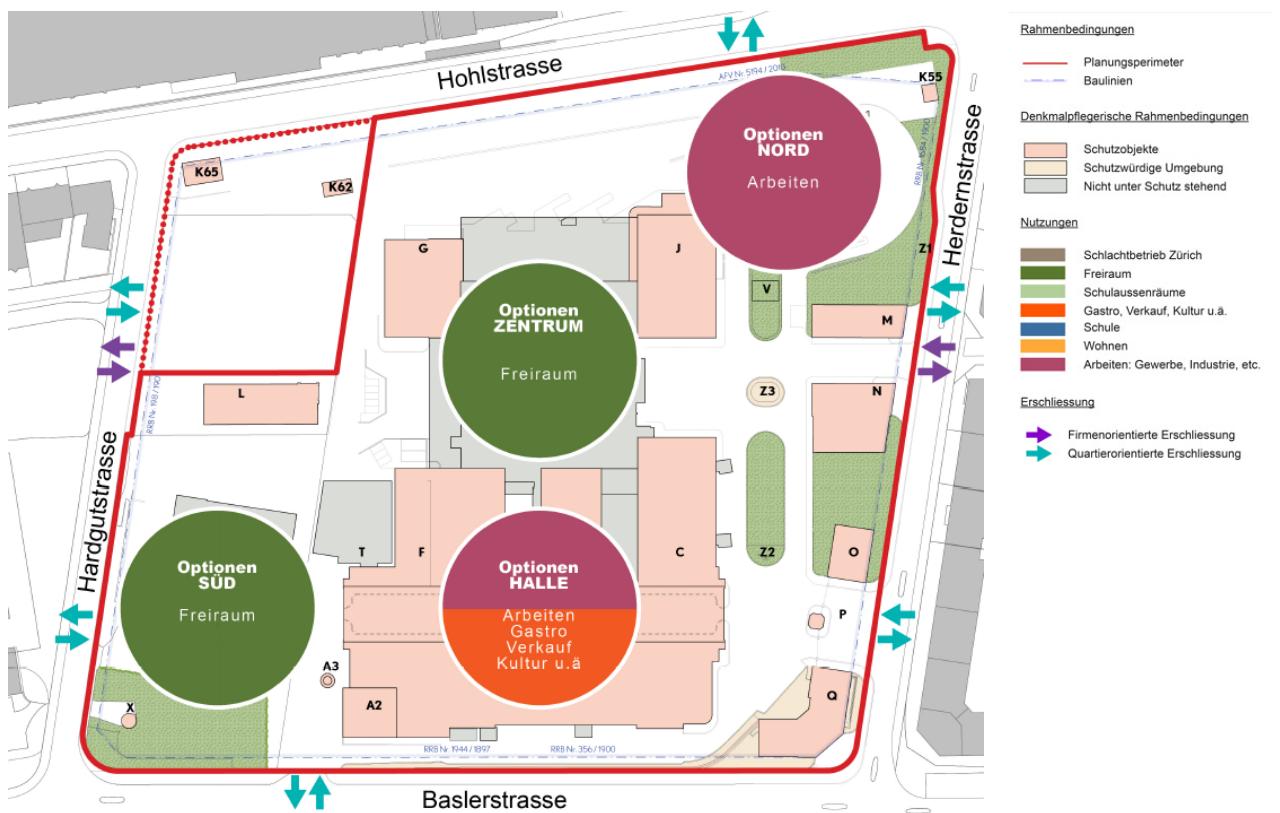


Abbildung 33 Situationsplan favorisierte Nutzungsvariante «Park City light», UC'NA 2021

Verdichtungspotenzial, Geschossflächen und Freiräume

Volumetrisch weist die Nutzungsvariante «Park City light» ein zusätzliches bauliches Potenzial von + 18 Prozent²⁸ respektive ca. + 29'900 m³ auf. Dies entspricht ca. 23'000 m² zusätzlicher Geschossfläche. Diese steht für eine neu anzusiedelnde, urbane Produktion mit Gewerbe-, Büro- oder Laborflächen im Norden des Areals zur Verfügung. In der nachstehenden Abbildung 34 wurde für die Berechnung der Geschossflächen von ca. 30 Prozent Labornutzung sowie 70 Prozent Gewerbe- und Büronutzung ausgegangen. Insgesamt weist die Nutzungsvariante «Park City light» im Vergleich ein geringes Verdichtungspotenzial auf. Die BMZ beträgt 3.8 (BMZ-Ist: 3.2). Mit dem diagonal durch das Areal verlaufenden Freiraum erfüllt sie die Freiraum-Forderungen gemäss KRP SLÖBA zu grossen Teilen (16'400 m² von 20'000 m²).

Geringes Verdichtungspotenzial

Volumetrisch (m ³)	Geschossflächen (m ²) mit Musterzuweisung	Freiraum (m ²)
Ist-Zustand	170'000	Urbane Produktion 46'200
Abbruch ²⁹	-54'300	davon Bestand (23'200)
Neubau ³⁰	84'200	Wohnraum 0
		Schulraum 0
Potenzial	199'900	Potenzial 46'200
		Potenzial 20'500

Abbildung 34 Tabellarische Übersicht zum Verdichtungspotenzial, Geschoss- und Freiraum der Nutzungsvariante «Park City light», UC'NA 2021

²⁸ Berechnungsformel Veränderung bauliches Potenzial in %: (Ist-Zustand + Neubau - Abbruch) / Ist-Zustand.

²⁹ Umfasst Gebäude U (SBZ), W (Waschhaus SBZ) und Y (Frischeparadies), siehe Abbildung 1.

³⁰ Annahmen für die Berechnung der Gebäudekörper, -volumen und -flächen gemäss Kapitel 2.6.

Chancen

- Der Wegzug des Schlachtbetriebs ermöglicht, das Areal mit vielfältigen Nutzungen zu transformieren und zu verdichten.
- Nördliche Randneubauten erlauben die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsflächen und damit eine Verdichtung der bestehenden IG-Zone sowie eine Stärkung als Arbeitsplatzgebiet.
- Der Wegfall des Schlachthofs (Gebäude U) erlaubt die Schaffung eines zusammenhängenden, diagonal durch das Areal verlaufenden Freiraums.
- Der Wegzug der SBZ AG erlaubt eine Umnutzung und Öffnung der historischen Schlachthalle, falls gleichzeitig die von der Metzgerei Angst genutzten Flächen reduziert oder verlegt werden.
- Das Areal wird für das Quartier vollumfänglich zugänglich.
- Die Hauptportale Ost und West der historischen Schlachthalle entfalten ihre volle Wirkung, indem sie von den seitlichen Strassenräumen uneingeschränkt ersichtlich sind.
- Mit dem neuen, diagonal verbundenen Freiraum (ca. 16'400 m²) durch das gesamte Areal werden die Anforderungen gemäss KRP SLöBA in grossen Teilen umgesetzt.
- Durch das Freispielern der südwestlichen Wohnparzelle entsteht ein Synergiepotenzial mit dem Mediacampus-Areal, die beiden Areale durch einen gemeinsamen Parkraum (insgesamt 10'000 m²) zu verbinden.
- Über die neu gestaltete Nordostecke kann das gegenüberliegende SBB-Areal und die Busstation Herdernstrasse stärker angebunden werden.

Herausforderungen

- Mit dem Wegzug des Schlachtbetriebs und möglicherweise der Metzgerei Angst AG gehen funktionierende Gewerbebetriebe und Arbeitsplätze verloren. Der Wegzug der Metzgerei könnte eintreten, wenn aufgrund der Öffnung der historischen Halle für andere Nutzungen zu wenig Flächen für die Metzgerei verbleiben und keine passenden Ersatzflächen auf dem Areal angeboten werden können.
- Das Frischeparadies, dessen Gebäude zurückgebaut wird, zieht weg, wenn keine Ersatzflächen auf dem Areal angeboten werden.
- Aufgrund der geringen zusätzlichen Verdichtung mit neuen Arbeitsflächen droht ein Bedeutungsverlust als innerstädtisches Arbeitsplatzgebiet.
- Die Schule befindet sich nicht auf dem Schlachthofareal. Der KRP SLöBA Eintrag für eine Schule in ungefährer Lage müsste auf dem Mediacampus-Areal realisiert werden.
- Die Nutzungsvariante «Park City light» erlaubt lediglich eine geringe bauliche Verdichtung auf dem Areal.
- Dem Rückbau des inventarisierten Gebäude W (Waschhaus) im Nordosten des Areals muss die kantonale Denkmalpflege zustimmen. Ein Ersatzneubau ist Bedingung für eine bauliche Verdichtung für Gewerbenutzungen im Nordosten des Areals.

3.6.4 Nutzungsvariante «Park City dense» (N19)

Nach dem Wegzug des heutigen Schlachtbetriebs entsteht in der favorisierten Nutzungsvariante «Park City dense» ein gemischt genutztes, stark verdichtetes städtisches Areal. Durch die Stapelung von Nutzungen und Flächen wird ein erhöht liegender, über das ganze Areal verbundener Freiraum in Kombination mit Neubauten für die urbane Produktion im Norden möglich.

Mit dem Wegfall des Nutzungsfookus «Arbeiten» und den damit zusammenhängenden logistischen Anforderungen ist eine Aufteilung des Areals in einen firmenorientierten Nordteil und einen quartierorientierten, südlichen Arealteil nicht mehr nötig. Stattdessen wird das gesamte Areal für die Öffentlichkeit zugänglich und durchlässig. Die Stapelung von Nutzungen trägt zu einer stärkeren Arealöffnung im Norden bei.

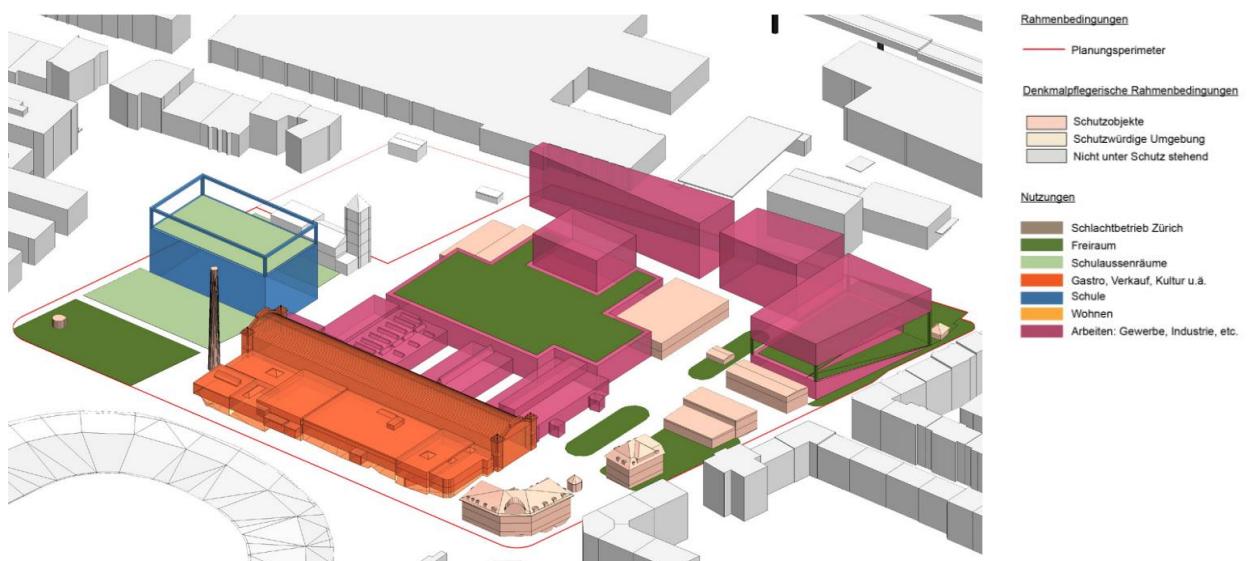


Abbildung 35 Isometrie favorisierte Nutzungsvariante «Park City dense», UC'NA 2021

Nutzungen

Die Nutzungsvariante «Park City dense» weist die folgenden Nutzungen in den vier räumlichen Schwerpunkten auf:

Positionierung und Stossrichtung

Räumliche Gliederung und Arealöffnung

Rahmenbedingungen
Planungspfleger
Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen
Schutzo
Schutzwürdige Umgebung
Nicht unter Schutz stehend
Nutzungen
Schlachtbetrieb Zürich
Freiraum
Schulaussenräume
Gastro, Kauf, Kultur u.ä.
Schule
Wohnen
Arbeiten: Gewerbe, Industrie, etc.

Nutzungen je Schwerpunkt

- **Nord:** Entlang der Hohlstrasse entsteht eine Randbebauung für die urbane Produktion. Ergänzt wird diese durch ein Gewerbegebäude in der nordöstlichen Ecke des Areals. Dieses verfügt über einen erhöht liegenden, öffentlich zugänglichen Freiraum, der über eine Brücke mit dem ebenfalls erhöht liegenden Freiraum im Zentrum verbunden werden könnte.
- **Zentrum:** Am Standort des heutigen Schlachtbetriebs wird ein Ersatzneubau für industrielle Nutzungen mit einem obliegenden, öffentlich zugänglichen Freiraum und einem integrierten Hochhaus für Dienstleistungs- und Labornutzungen realisiert.
- **Halle:** Die historische Schlachthalle wird für das Umfeld und die Bevölkerung umgenutzt. Denkbar sind darin Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, ein Markt sowie Fabrikläden als Schnittstelle zwischen Produzenten und Konsumentinnen. Die Machbarkeit einer anderweitigen Nutzung, z. B. als Schule oder Kulturstätte, müsste geprüft werden.

- **Süd:** Auf der südwestlichen Wohnparzelle entstehen eine Schule mit dazugehörigem Aussenraum sowie ein Freiraum. Die öffentlich zugängliche Dachfläche der Schule kann bei Bedarf mit einer Brücke mit den übrigen obliegenden Freiräumen verbunden werden.

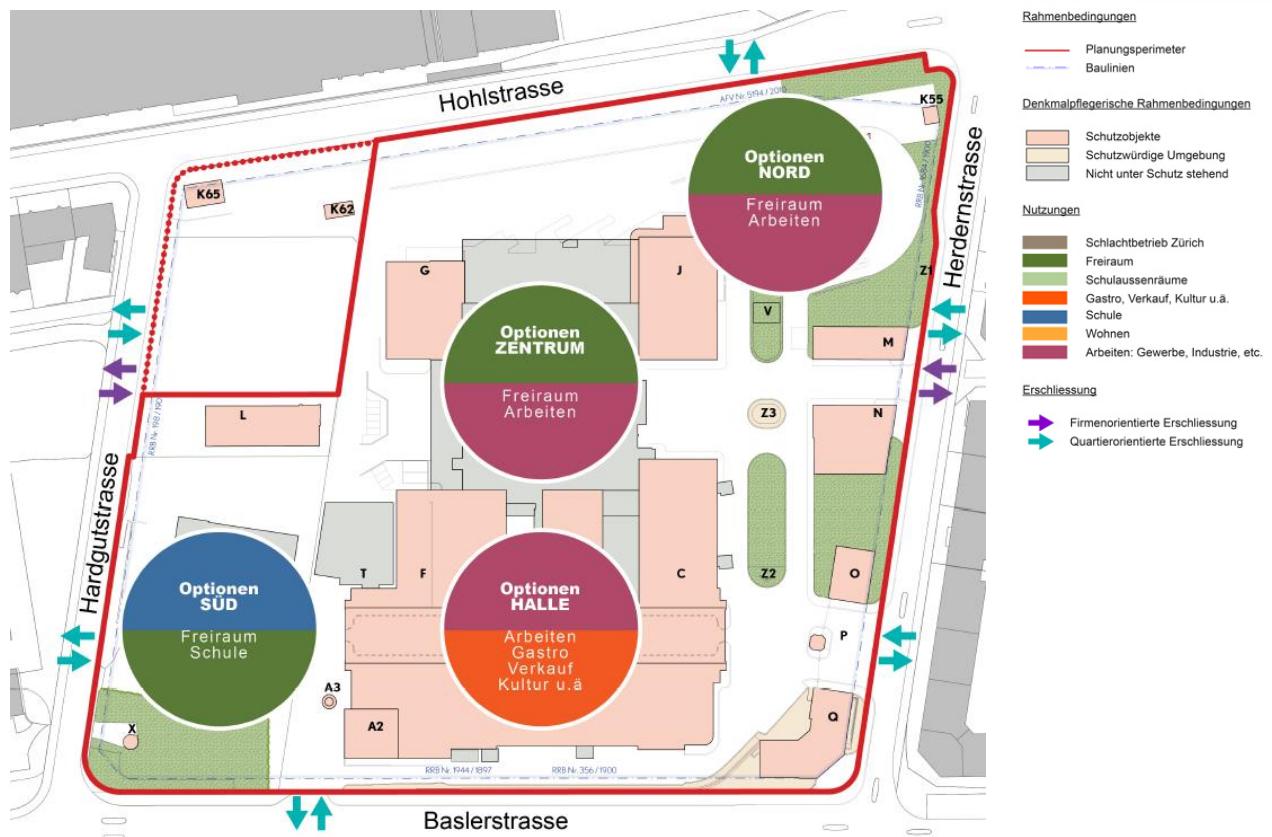


Abbildung 36 Situationsplan favorisierte Nutzungsvariante «Park City dense», UC'NA 2021

Verdichtungspotenzial, Geschossflächen und Freiräume

Volumetrisch weist die Nutzungsvariante «Park City dense» ein zusätzliches bauliches Potenzial von + 100 Prozent³¹ respektive ca. + 171'000 m³ auf. Dies entspricht 46'100 m² zusätzlicher Geschossfläche. Diese steht einerseits für die Schule im Südwesten des Areals zur Verfügung, und andererseits für eine neu anzusiedelnde, urbane Produktion mit Gewerbe-, Büro-, Labor- und Industrieflächen im Norden des Areals. In der nachstehenden Abbildung 37 wurde für Berechnung der Geschossflächen von 15 Prozent Schulnutzung, 65 Prozent Gewerbe- und Büronutzung, zehn Prozent Labornutzung und zehn Prozent Industrienutzung ausgegangen. Insgesamt weist die Nutzungsvariante ein grosses Verdichtungspotenzial auf. Die BMZ beträgt 6.5 (BMZ-Ist 3.2). Mit dem erhöhten, diagonal durch das Areal verlaufenden Freiraum erfüllt sie fast drei Viertel der Freiraum-Forderungen gemäss KRP SLöBA (13'800 m² von 20'000 m²).

Grosses Verdichtungspotenzial

³¹ Berechnungsformel Veränderung bauliches Potenzial in %: (Ist-Zustand + Neubau - Abbruch) / Ist-Zustand.

Volumetrisch (m ³)		Geschossflächen (m ²) mit Musterzuweisung		Freiraum (m ²)	
Ist-Zustand	170'000	Urbane Produktion	59'800	Freiraumversorg.	13'800
Abbruch ³²	-54'300	davon Bestand	(23'200)	Aussenraum Schule	4'600
Neubau ³³	225'300	Wohnraum	0	davon auf Dach	(1'800)
		Schulraum	9'500	Übrige Grün-/ Freiflächen	3'600
Potenzial	341'000	Potenzial	69'300	Potenzial	22'000

Abbildung 37 Tabellarische Übersicht zum Verdichtungspotenzial, Geschossflächen und Freiraum der Nutzungsvariante «Park City dense», UC'NA 2021

Chancen

- Der Wegzug des Schlachtbetriebs ermöglicht, das Areal mit vielfältigen Nutzungen zu transformieren und zu verdichten. Chancen
- Die nördlichen Randneubauten sowie ein gewerblicher Neubau im Zentrum des Areals erlauben die Schaffung von grossen zusätzlichen Arbeitsflächen und damit eine Verdichtung der bestehenden IG-Zone sowie eine Stärkung als Arbeitsplatzgebiet.
- Die Nutzungsstapelung erlaubt die Schaffung eines grosszügigen, zusammenhängenden, diagonal durch das Areal verlaufenden Freiraums im Umfang von rund 13'800 m². Die Freiraum-Forderungen gemäss KRP SLöBA werden zu rund drei Vierteln erfüllt.
- Im Südwesten kann eine Schule mit zwölf Schulklassen inklusive des dazugehörigen Aussenraums gebaut werden. Die Integration einer Schule in die historische Schlachthalle wurde im Rahmen der Nutzungsstrategie nicht überprüft.
- Der Wegzug der SBZ AG erlaubt eine Umnutzung der historischen Schlachthalle, falls gleichzeitig die von der Metzgerei Angst genutzten Flächen reduziert oder verlegt werden.
- Das Areal wird für das Quartier vollumfänglich zugänglich.
- Der Südwesten bietet Synergiepotenziale mit dem Mediacampus-Areal für die Realisierung des gemeinsamen Parks.
- Über die neu gestaltete Nordostecke können das gegenüberliegende SBB-Areal und die Busstation Herdernstrasse stärker angebunden werden.
- Das bauliche Verdichtungspotenzial ist in dieser Nutzungsvariante am grössten.

Herausforderungen

- Mit dem Wegzug des Schlachtbetriebs und möglicherweise der Metzgerei Angst AG gehen funktionierende Gewerbebetriebe und Arbeitsplätze verloren. Der Wegzug der Metzgerei könnte eintreten, wenn aufgrund der Öffnung der historischen Halle für andere Nutzungen zu wenig Flächen für die Metzgerei verbleiben und keine Ersatzflächen auf dem Areal angeboten werden können. Herausforderungen

³² Umfasst Gebäude U (SBZ), W (Waschhaus SBZ) und Y (Frischeparadies), siehe Abbildung 1.

³³ Annahmen für die Berechnung der Gebäudekörper, -volumen und -flächen gemäss Kapitel 2.6.

- Das Frischeparadies, dessen Gebäude zurückgebaut wird, zieht weg, wenn keine Ersatzflächen auf dem Areal angeboten werden.
- Die hohe Verdichtung mit Flächen und Räumen für Gewerbe erfordert eine grosse Marktnachfrage durch Betriebe, die an einer Ansiedlung interessiert sind.
- Die öffentlichen Freiräume auf erhöhtem Niveau bedingen einen sensiblen Umgang betreffend Qualität, Zugänglichkeit, Bewirtschaftung und sozialer Kontrolle.
- Der Blick auf das Hauptportal West der historischen Schlachthalle ist von der Baslerstrasse her aufgrund der Schule teilweise verdeckt. Die Umsetzung der Schule erfordert eine Abstimmung und Koordination mit dem nördlich angrenzendem ewz-Areal.
- Dem Rückbau des inventarisierten Gebäude W (Waschhaus) im Nordosten des Areals muss die kantonale Denkmalpflege zustimmen. Ein Ersatzneubau ist Bedingung für eine bauliche Verdichtung für Gewerbenutzungen im Nordosten des Areals.

3.6.5 Tabellarische Übersicht favorisierte Nutzungsvarianten

	Favorisierte Nutzungsvarianten			
	«Meat District» (N1)	«Mix» (N9)	«Park City light» (N14)	«Park City dense» (N19)
Positionierung	Arbeiten	Transformieren	Transformieren	Transformieren
Stossrichtung	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus Industriell-gewerblicher Schwerpunkt • SBZ als Ankernutzerin • Gewerbeverdichtung im Nordosten • Quartierzugewandter Park im Südwesten • Lässt Optionen für spätere Entwicklung des Areals offen 	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus gemischt genutztes, teilweise verdichtetes Areal • Zentrale Parkanlage unterstützt die Schaffung einer neuen Identität als Mischgebiet • Neue Flächen für Arbeitsnutzungen im Nordosten • Schule im Südwesten 	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus urbane Produktion • Grosszügiger, zusammenhängender, diagonal durch das Areal verlaufender Freiraum • Bauliche Verdichtung für Gewerbenutzungen im Norden und Osten • Quartierzugewandter Park im Südwesten 	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus gemischt genutztes, stark verdichtetes Areal • Stapelung von Nutzungen. erhöht liegender Freiraum • Grosse bauliche Verdichtung für Gewerbe, Industrie und urbane Produktion • Schule im Südwesten
Räumliche Gliederung	<ul style="list-style-type: none"> • Aufteilung Nord-Süd (Logistik, Erschliessung) • Firmenorientierung im Norden • Quartierorientierung im Süden 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine räumliche Aufteilung • Quartierorientierung Gesamtareal 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine räumliche Aufteilung • Quartierorientierung Gesamtareal 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine räumliche Aufteilung • Quartierorientierung Gesamtareal mit Nutzungsstapelung
Arealöffnung	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe zusätzliche Öffnung • Stärkere Öffnung des südlichen Arealteils 	Öffnung Gesamtareal	Öffnung Gesamtareal	Öffnung Gesamtareal
Kompatibilität Regionaler Richtplan (RRP); Bau- und Zonenordnung (BZO)	<ul style="list-style-type: none"> • RRP: Ja • BZO: Ja (Nutzung)³⁴ 	<ul style="list-style-type: none"> • RRP: Ja • BZO: Nein (Schulnutzung auf Parzellen AU5151 und AU5152³⁵) 	<ul style="list-style-type: none"> • RRP: Ja • BZO: Ja (Nutzung)³⁴ 	<ul style="list-style-type: none"> • RRP: Ja • BZO: Nein (Schulnutzung auf Parzellen AU5151 und AU5152³⁵)
Berücksichtigung Freiraumforderungen gemäss KRP SLÖBA	• 5'000 m ² von 20'000 m ²	• 9'400 m ² von 20'000 m ²	• 16'400 m ² von 20'000 m ²	• 13'800 m ² von 20'000 m ²
Verdichtungspotenzial (m³)	Gering + 17 Prozent / + 29'000m ³	Mittel + 48 Prozent / + 82'000m ³	Gering + 18 Prozent / + 30'000m ³	Gross + 100 Prozent / + 171'000m ³
Baumassenziffer (BMZ)	3.8	4.8	3.8	6.5
Schulnutzung	Nein	Ja	Nein	Ja
Wohnnutzung	Nein	Nein	Nein	Nein

³⁴ Die Kompatibilität der Nutzungsvarianten wurde gegenüber den formulierten Grundmassen gemäss Art. 19 BZO nicht geprüft.

³⁵ Im Falle einer Unterbringung der Schule im Schlachthofhallentrakt wäre eine Umzonung der Parzelle AU6280 erforderlich. Dabei müsste der Nachweis erbracht werden, dass auch in Zukunft noch genügend geeignete Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen in der Stadt Zürich zur Verfügung stehen.

		Fortsetzung Favorisierte Nutzungsvarianten			
		«Meat District» (N1)	«Mix» (N9)	«Park City light» (N14)	«Park City dense» (N19)
Räumliche Schwerpunkte für Nutzungen	NORD	Arbeiten (Gewerbe, Industrie, urbane Produktion)	Arbeiten (Gewerbe, Industrie, urbane Produktion)	Arbeiten (Gewerbe, Industrie, urbane Produktion)	Arbeiten (Gewerbe, Industrie, urbane Produktion) Freiraum
	ZENTRUM	SBZ	Park	Park	Arbeiten (Gewerbe, Industrie, Urbane Produktion) mit Freiraum im Obergeschoss
	HALLE	Gewerbe, Verkauf, Gastronomie (bestehende Nutzungen)	Hauptsächlich publikumsorientiertes Gewerbe (Verkauf, Gastronomie, Kultur, u.ä.) und Arbeiten (Gewerbe, Industrie, etc.)	Hauptsächlich publikumsorientiertes Gewerbe (Verkauf, Gastronomie, Kultur, u.ä.) und Arbeiten (Gewerbe, Industrie, etc.)	Hauptsächlich publikumsorientiertes Gewerbe (Verkauf, Gastronomie, Kultur, u.ä.) und Arbeiten (Gewerbe, Industrie, etc.)
	SÜD	Freiraum	Schule und Freiraum	Freiraum	Schule und Freiraum
	SBZ AG	Bleibt erhalten (Gebäude U), Rückbau des Waschhauses, ggf. Flächenreduktion in Flügelbauten der historischen Schlachthalle	Kein Schlachtbetrieb auf dem Areal	Kein Schlachtbetrieb auf dem Areal	Kein Schlachtbetrieb auf dem Areal
	Metzgerei Angst AG	Einschränkend, je nach Öffnung der historischen Halle. Alternativen auf Areal schwierig	Einschränkend, je nach Öffnung der historischen Halle. Alternativen auf Areal prüfen	Einschränkend, je nach Öffnung der historischen Halle. Alternativen auf Areal prüfen	Einschränkend, je nach Öffnung der historischen Halle. Alternativen auf Areal prüfen.
	Frische-paradies	Rückbau, Alternativen auf Areal prüfen	Rückbau, Alternativen auf Areal prüfen	Rückbau, Alternativen auf Areal prüfen	Rückbau, Alternativen auf Areal prüfen

Abbildung 38 Überblick zu den vier favorisierten Nutzungsvarianten, EBP/UC'NA 2021

4. Beteiligte

In den Strategieprozess für die zukünftige Nutzung auf dem Schlachthofareal wurden alle relevanten Akteurinnen und Akteure involviert. Die untenstehende Abbildung zeigt die Übersicht über die beteiligten städtischen Stellen, die externe Projektunterstützung, den Einbezug eines externen Begleitgremiums und der interessierten Öffentlichkeit (Echoraum) sowie den Austausch mit Planungen auf benachbarten Arealen. Die einzelnen Beteiligten und deren Aufgaben und Rollen werden nachfolgend knapp beschrieben.

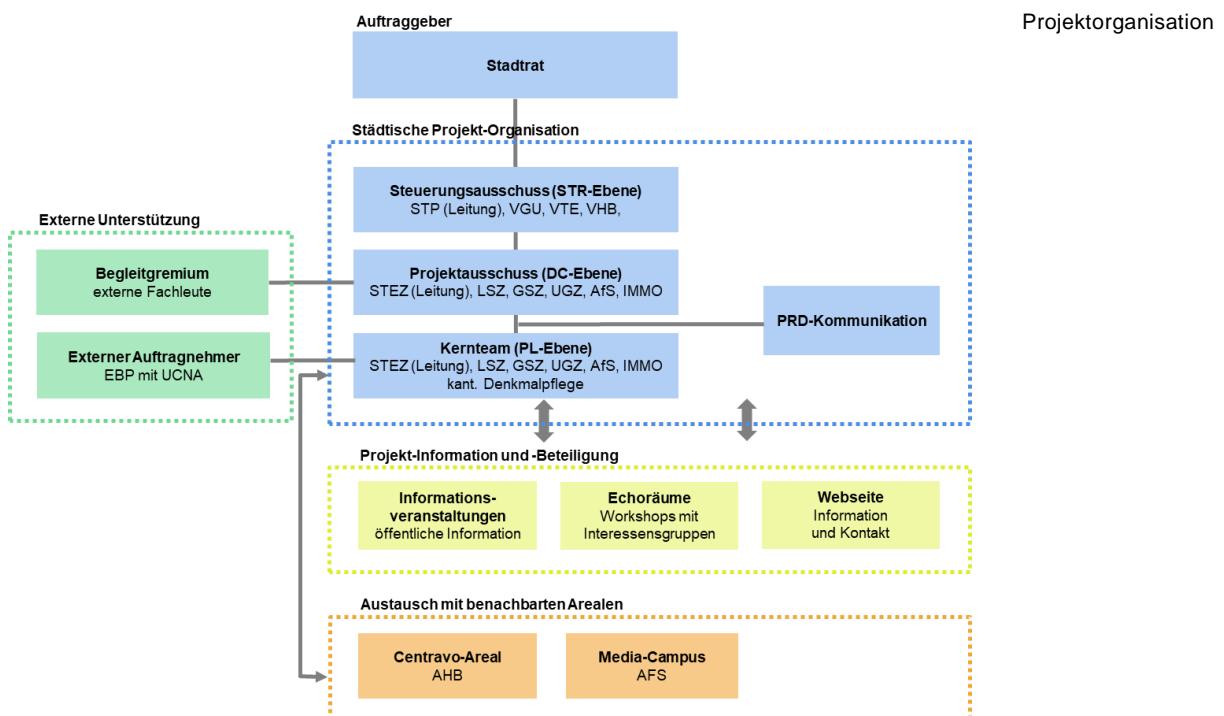


Abbildung 39 Projektorganisation, STEZ 2021

4.1 Städtische Projektorganisation

Ein Steuerungsausschuss (STA) des Stadtrats bestehend aus der Stadtpräsidentin und den Vorstehenden des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements leitete das Projekt. Im Projektausschuss (PA) waren die Dienstchefinnen und Dienstchefs beziehungsweise deren Delegierte folgender Dienstabteilungen vertreten: Stadtentwicklung Zürich (STEZ), Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ), Grün Stadt Zürich (GSZ), Immobilien Stadt Zürich (IMMO) und Amt für Städtebau (AfS). Der PA wurde von der STEZ geleitet und war für die Einhaltung der Projektziele verantwortlich. Das Kernteam (KT) aus Mitarbeitenden der beteiligten Dienstabteilungen sowie aus einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege als permanentem Gast (bis Sommer 2021) war das operative Gremium. Es wurde durch die Projektleitung STEZ geführt.

Einbezug aller relevanten Akteure und Akteurinnen

Projektorganisation

Umfassender Einbezug

4.2 Externer Auftragnehmer

Das Planungsbüro EBP unterstützte zusammen mit dem Architekturbüro UC'NA als externe Auftragnehmer den Strategieprozess organisatorisch und inhaltlich.

EBP und UC'NA

4.3 Begleitgremium

Das Begleitgremium bestand aus folgenden verwaltungsexternen Fachleuten aus den Bereichen Zwischenutzungen, Arealentwicklung, Immobilienökonomie, Stadtforschung und Marketing:

Verwaltungsexterne Fachleute

- Barbara Buser (bis 2019), Sebastian Güttinger (ab 2020), Denkstatt sàrl
- Iris Vollenweider (bis 2020), selbständige Projekt- und Immobilienentwicklerin
- Johannes Eisenhut, Senn Development AG
- Martin Steiner, martinsteiner.ch
- Prof. Dieter Läpple, HafenCity Universität Hamburg
- Alex Römer (ab 2021), HIAG
- Claudia Siegle (ab 2021), Mobimo AG

Aufgabe des Begleitgremiums war es, unabhängige und kritische Fachmeinungen in das Projekt einzubringen. Insgesamt fanden drei Workshops statt (6. November 2019, 24. Juni 2020, 17. Mai 2021), an welchen ebenfalls Mitglieder des KT und des PA teilnahmen.

4.4 Öffentlichkeit: Einbezug und Information

Während des Strategieprozesses erfolgte ein periodischer Austausch mit der Öffentlichkeit. Dazu wurden zwischen Herbst 2019 und Herbst 2021 zwei Informationsveranstaltungen und zwei Echoräume durchgeführt. Zu diesen öffentlichen Anlässen wurden Interessensgruppen aktiv eingeladen, wie zum Beispiel Quartier- und Gewerbevereine, Anwohnerinnengruppierungen, Mieterinnen und Mieter und benachbarte Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen sowie Parteien und Gemeinderatsmitglieder.

Periodischer Austausch und Einbezug

An den Informationsveranstaltungen wurde über das Ziel und den Beginn des Vorhabens (16. September 2019) sowie über die Erkenntnisse der Fleischmarktstudie (2. Februar 2021) berichtet.

Informationsveranstaltungen

An den von EBP und frischer wind geleiteten Echoräumen wurden die Anliegen und Einschätzungen der interessierten Öffentlichkeit aufgenommen. Dabei wurde stets darauf hingewiesen, dass es bei den Veranstaltungen nicht um das Fällen von Entscheidungen, sondern um das Einholen von Rückmeldungen geht. Am ersten Echoraum (9. Dezember 2019) wurden die Einschätzungen zur heutigen Situation und die Anliegen für die zukünftige Arealentwicklung mit rund 50 Teilnehmenden diskutiert. Ein geplanter Echoraum im Herbst 2020 musste aufgrund der Covid-19-Pandemie abgesagt werden. Am Echoraum vom 14. September 2021 wurden mit knapp 70 Teilnehmenden vier Nutzungsgruppen für eine mögliche Arealentwicklung diskutiert und Rückmeldungen dazu aufgenommen. Die Teilnehmenden und

Echoräume

die Ergebnisse aller Diskussionen sind umfassend auf der Projekt-Webseite der Stadt dokumentiert: [Nutzungsstrategie Schlachthof-Areal - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](http://Nutzungsstrategie.Schlachthof-Areal - Stadt Zürich (stadt-zuerich.ch)).

4.5 Austausch mit benachbarten Arealentwicklungen

Angrenzend an das untersuchte Schlachthofareal laufen auf dem städtischen Centravo- sowie auf dem privaten Mediacampus-Areal eigene Planungen. Mit diesen beiden benachbarten Arealentwicklungen wurde ein regelmässiger Austausch etabliert.

Einbezug Nachbarn

A1 Zwischenbericht Analyse «Nutzungsstrategie Schlachthofareal»

A2 Instandsetzungsmassnahmen Schlachthof-Areal

A3 Flächen- und Volumen Schlachthofareal, UC'NA Architekten 2020

A4 Schätzungskommission: Mietwerte und Baurechtszinsen

A5 Städtischer Nutzungsbedarf Freiraum, Schule, Sport und Industrie

A6 Entwicklungen und Trends im Fleischmarkt und dessen Auswirkungen auf den Schlachtbetrieb Zürich, W.I.R.E. 2020

A7 Absichtserklärungen SBZ AG und Angst AG, 2021

A8 Ersatzneubau SBZ AG auf dem Schlachthofareal, EBP 2020

A9 Steckbriefe Nutzungsvarianten N0-N19,
EBP/UC'NA 2021

A10 Verwaltungsinterne Bewertung – Vorgehen, Resultate, Detailblätter

A11 Erweitertes Protokoll Echoraum 2, 14.9.2021

A12 Protokoll Begleitgremium, 17.5.2021