



Stadt Zürich  
Stadtentwicklung

# Nutzungsstrategie Schlachthof-Areal

Echoraum 2  
14. September 2021



# Einführung und Standortbestimmung



<b>18.00</b>	<b>Begrüssung</b>	Stadtpräsidentin Corine Mauch Stadtrat Andreas Hauri
	<b>Einführung und Standortbestimmung</b>	Moderation
	<b>Input I</b> Ausgangslage und Projektstand	Anna Schindler, Stadtentwicklung Zürich
	<b>Dialogrunde I</b> Einstiegsrunde: Wichtige Themen aus der Mitwirkung	Kleingruppen mit Tischmoderation
<b>19.10</b>	<b>Verpflegungspause</b>	
<b>19.30</b>	<b>Input II</b> Vorstellung der Varianten-Gruppen	Anna Schindler und Simon Keller, Stadtentwicklung Zürich
	<b>Dialogrunde II</b> Reflexion und Kommentierung der Varianten-Gruppen	Kleingruppen mit Tischmoderation
	<b>Dialogrunde III</b> Wichtigste Rückmeldungen zu den Varianten-Gruppen	Kleingruppen mit Tischmoderation
	<b>Präsentation der wichtigsten Rückmeldungen</b>	Gruppensprecherinnen
	<b>Ausblick, Dank und Verabschiedung</b>	Moderation mit Anna Schindler und René Estermann
<b>21.30</b>	<b>Ende</b>	

# Wichtiges für den Echoraum

- Alle Hinweise sind berechtigt und gefragt.
- Zukunft steht im Fokus, nicht Probleme.
- Das Gesamtinteresse steht vor Einzelinteressen.
- Es werden keine Entscheide gefällt.

# Covid-19 Schutzkonzept

<b>Zertifikatspflicht</b>	Einlass mit gültigen Covid-Zertifikaten sowie Ausweisdokumenten
<b>Maskenpflicht</b>	Generelle Maskenpflicht; ausgenommen Referentinnen und Referenten
<b>Handhygiene</b>	Desinfektionsmittel für Hände vorhanden
<b>Verpflegung</b>	Verpflegung erfolgt Corona-konform
<b>Weiteres</b>	Übliche Hygieneregeln gemäss BAG

# Kurze Standortbestimmung

- Zu welcher Gruppierung fühle ich mich zugehörig?
- Mit welcher Motivation nehme ich heute teil?

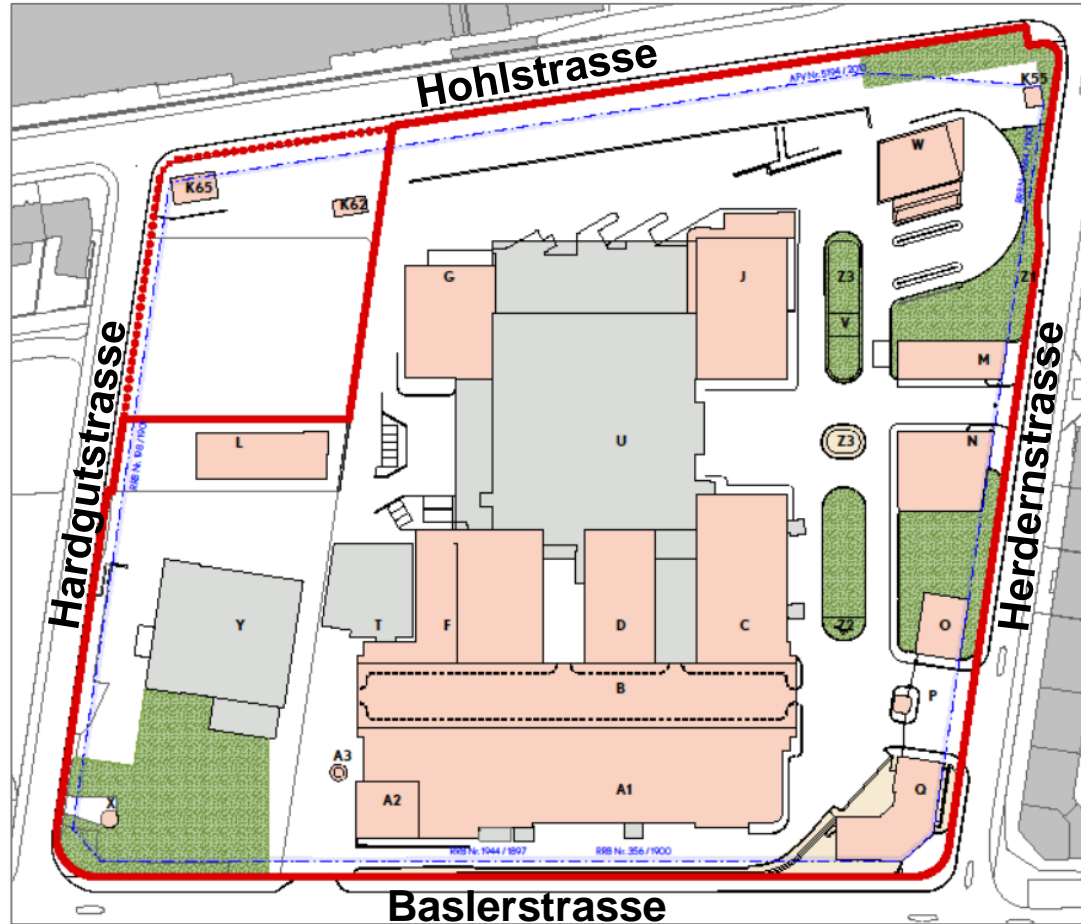
# **Input I**

## **Ausgangslage und Projektstand**



# Schlachthof-Areal

## Perimeter, Grundeigentümerin und Mietverträge



**Schlachthof-Areal (~54'000 m2)**  
ohne Centravo-Areal

Stadt Zürich ist **Grundeigentümerin**

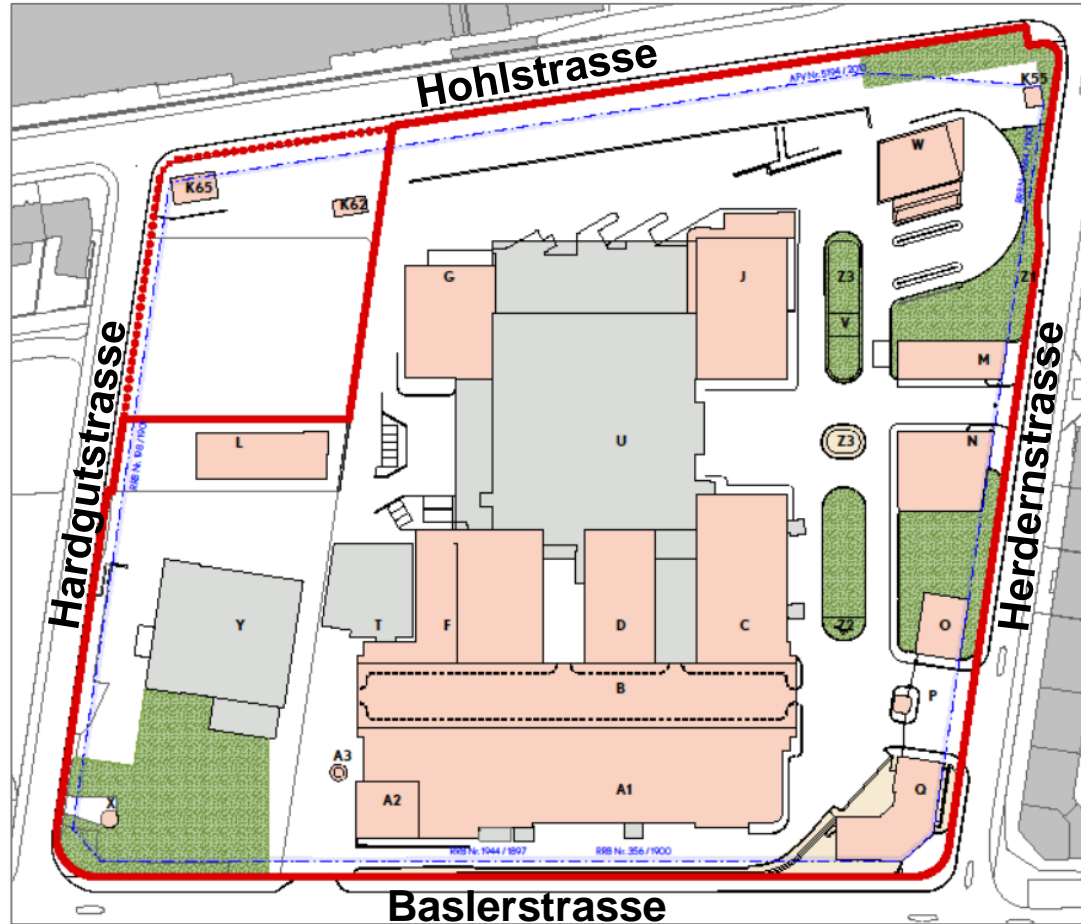
**Verträge** mit drei Hauptmietern  
enden 2029





# Nutzungsstrategie

## Auftrag

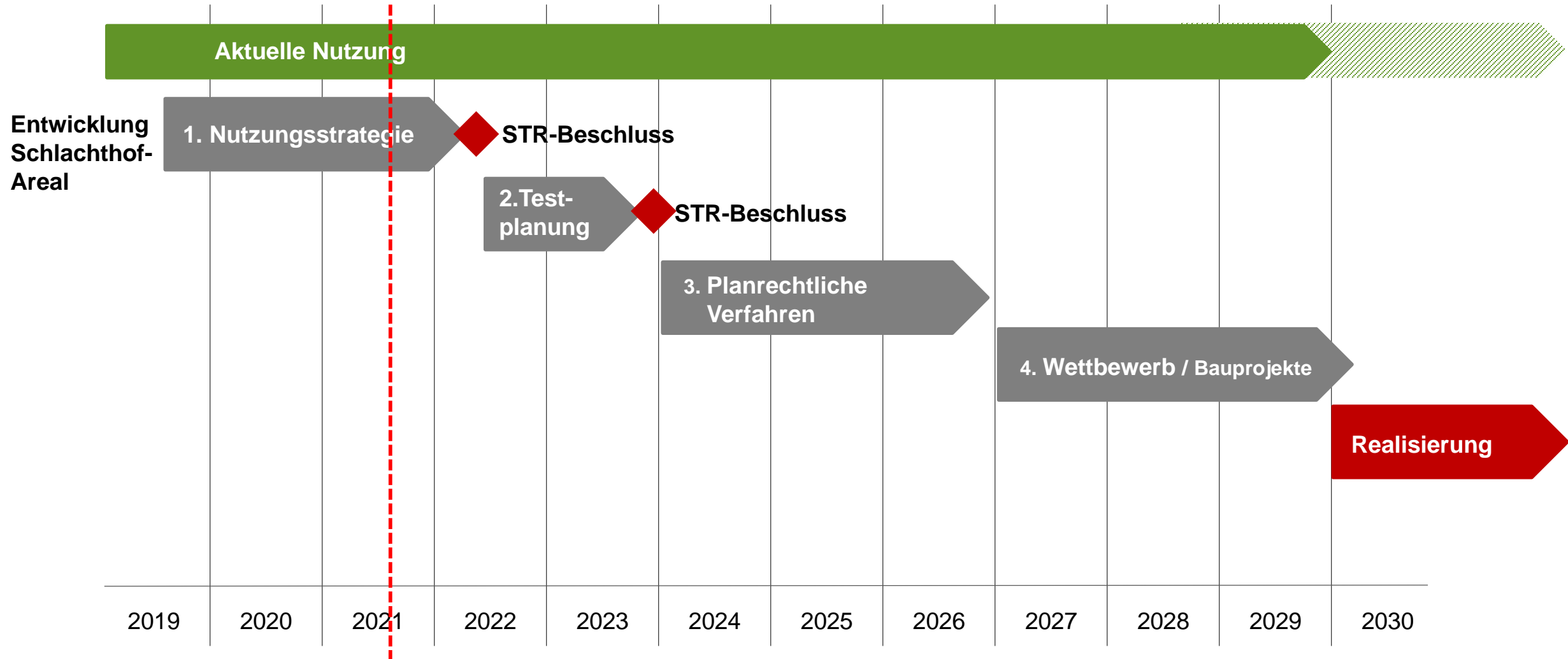


### Die Nutzungsstrategie...

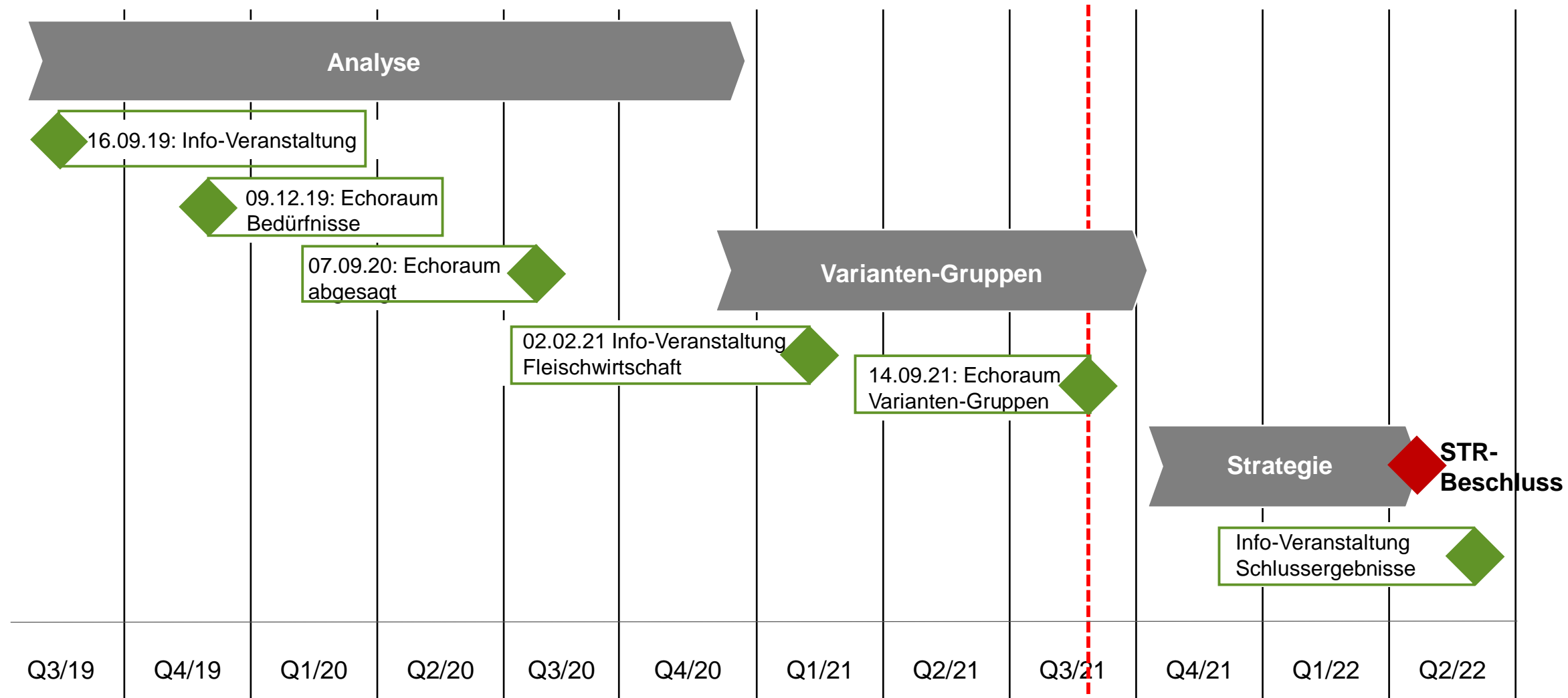
- legt zukünftige Nutzungsziele fest
- analysiert das Areal-Potenzial (Flächen) sowie den Bedarf an städtischen Nutzungen
- erarbeitet Varianten mit verschiedenen Nutzungen (mit und ohne Schlachtbetrieb)
- bildet Grundlage für weitere Planungen

# Gesamtplanung Schlachthof-Areal

## Nutzungsstrategie und weitere Planungsschritte

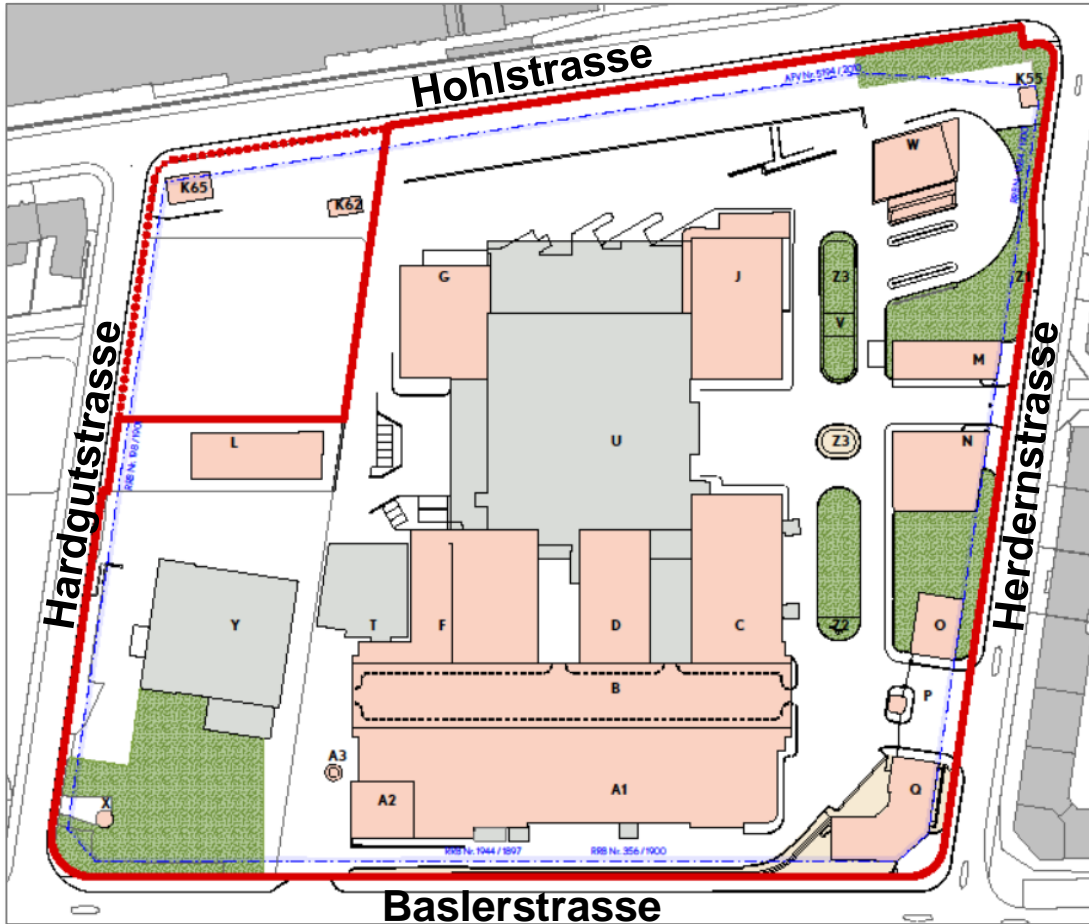


# Projektphasen der Nutzungsstrategie: Information und Mitwirkung



# Analyse Schlachthof-Areal

## Regionaler Richtplan und Kantonaler Denkmalschutz



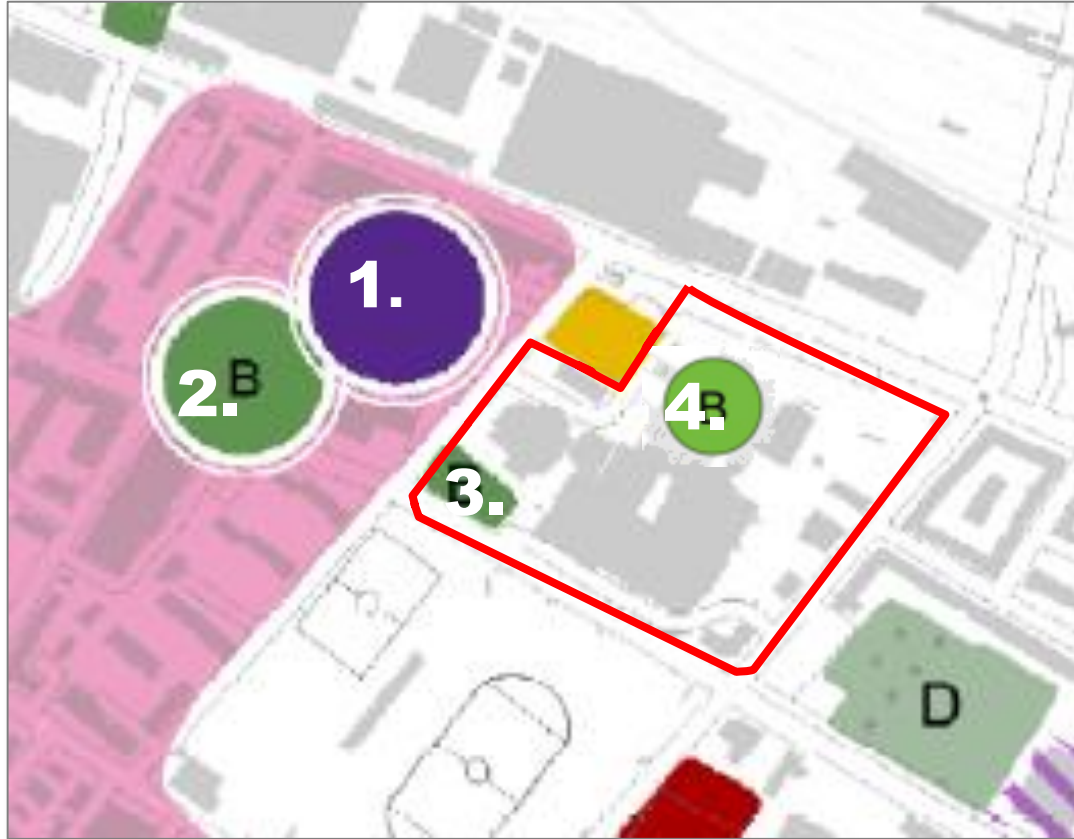
- **Arbeitsplatzgebiet** im Regionalen Richtplan (Juni 2017)
- Gebäude und Umgebung unter **kantonaalem Denkmalschutz (seit 1981)**



geschützte Gebäude

# Analyse Schlachthof-Areal

Kommunaler Richtplan (SLÖBA, noch nicht festgesetzt)



Quelle:

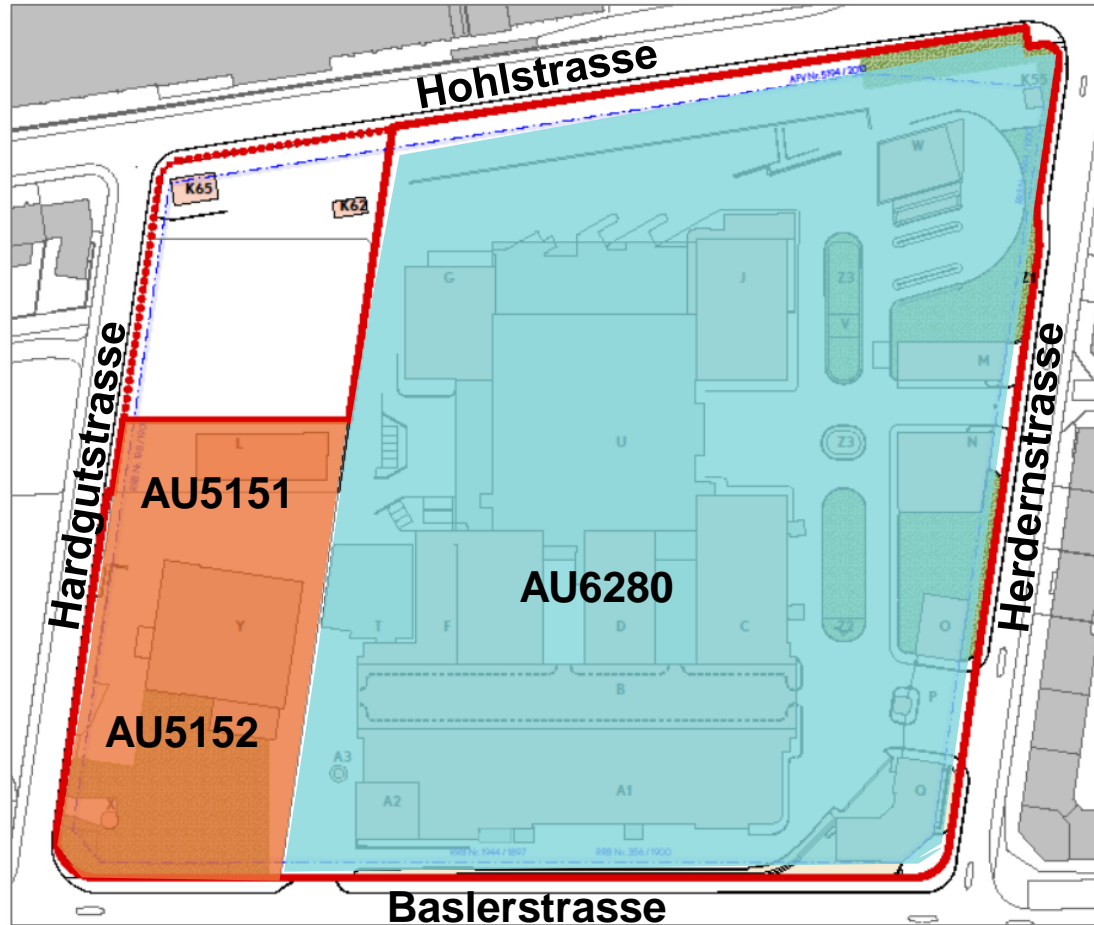
Ausschnitt aus dem Kommunalen Richtplan (Fassung für die öffentliche Auflage vom 24.9.2019 bis 22.11.2018)

BeKo RP SLÖBA Beschlussprotokoll, 141. Ratssitzung vom 9.4.2021

- **1. Sekundarschule:**  
(in ungefährrer Lage)  
Max. 18 Klassen: 18'000 m<sup>2</sup>
- **2. Park** (in ungefährrer Lage)  
10'000 m<sup>2</sup>
- **3. Park** (Flächeneintrag):  
2'000 m<sup>2</sup>
- 
- Zusatz ab April 2021**
- **4. Park** (in ungefährrer Lage)  
8'000 m<sup>2</sup>

# Analyse Schlachthof-Areal

## Bau- und Zonenordnung 2016



- **Bau- und Zonenordnung (2016):**  
Industrie- (AU6280) und Wohnzone  
mit 0 Prozent Wohnen (AU5151 und  
5152)



Industriezone IG1



Wohnzone W5  
(0% Wohnen)

# Analyse Schlachthof-Areal

Fleischmarkt-Studie (2020)

Fazit für Schlachtbetrieb Zürich (SBZ AG):

**1. Wettbewerbsfähigkeit** ist gegeben, jedoch gegen Markttrends aufgestellt.

**2. Urbane Lage** bringt steigende Anforderungen für langfristige Positionierung.

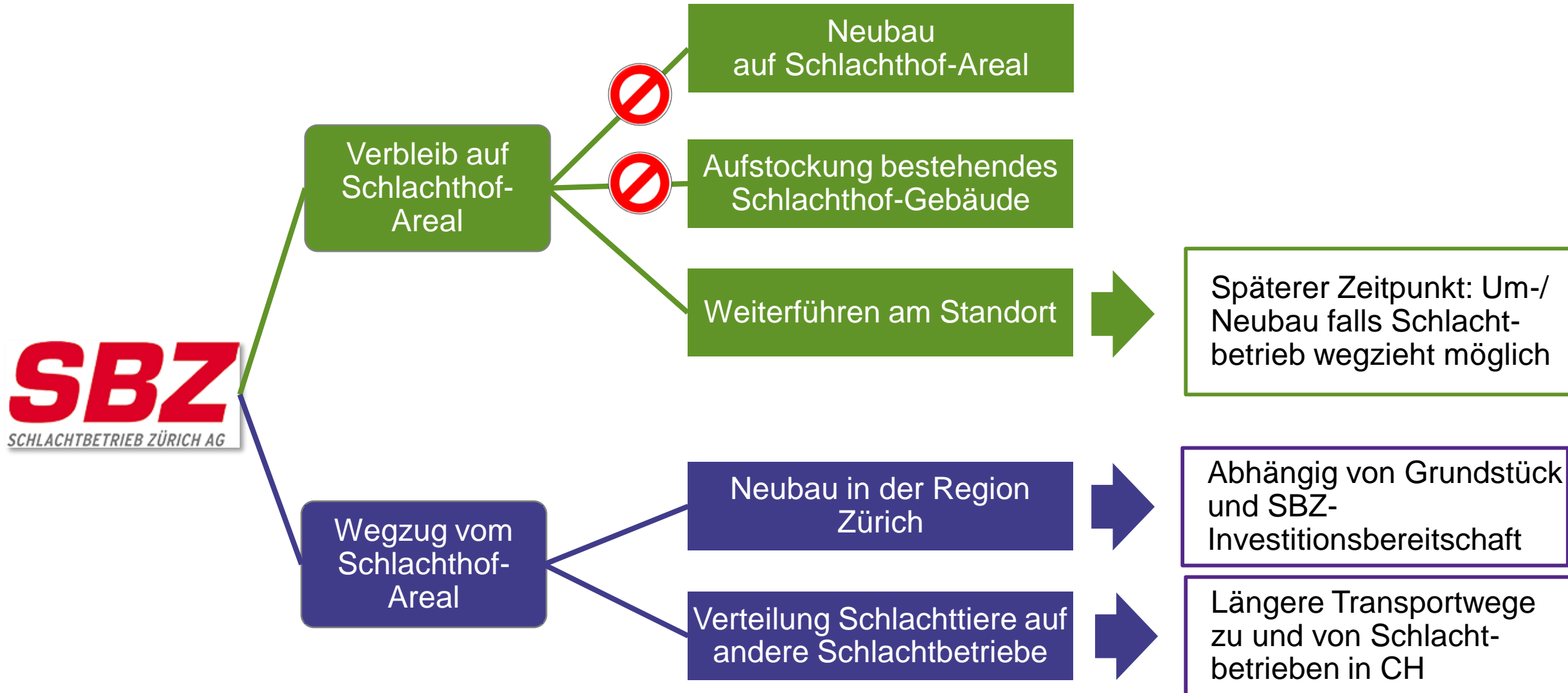
3. Schlachtbetrieb relevant für regionale **Produktion und Wertschöpfungskette.**

4. Kein weiterer **Platzbedarf** erwartet.



# Analyse Schlachthof-Areal

## Standort-Optionen Schlachtbetrieb



# Echoraum 1 vom 9. Dezember 2019

## Bedürfnisse der Teilnehmenden an das Schlachthof-Areal



# Dialogrunde I

# Dialogrunde 1:

## Wichtige Themen aus der Mitwirkung

### Organisation

- Stellen Sie sich kurz untereinander vor.
- Tischmoderatorinnen/-moderatoren leiten das Gespräch.
- Notieren Sie Ihre Themen auf den Tischpapieren.
- Klären Sie Fragen in Ihrer Gruppe.

### Auftrag

Kommen Sie an den Tischen miteinander ins Gespräch und holen Sie einander ins Boot:

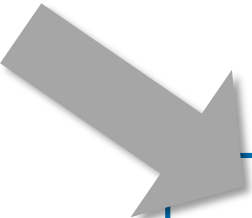
*–Welche Themen aus dem Echoraum 1 stimmen für uns weiterhin so?*

*–Welche Themen sind uns sonst noch wichtig?*

# Dialogrunde 1:

## Tischpapier

Notieren Sie Ihre Rückmeldungen auf den Tischpapieren:



Wichtige Themen	«Meat District»	«Mix»
	«Arbeiten Plus»	«Park City»

# Pause

# **Input II**

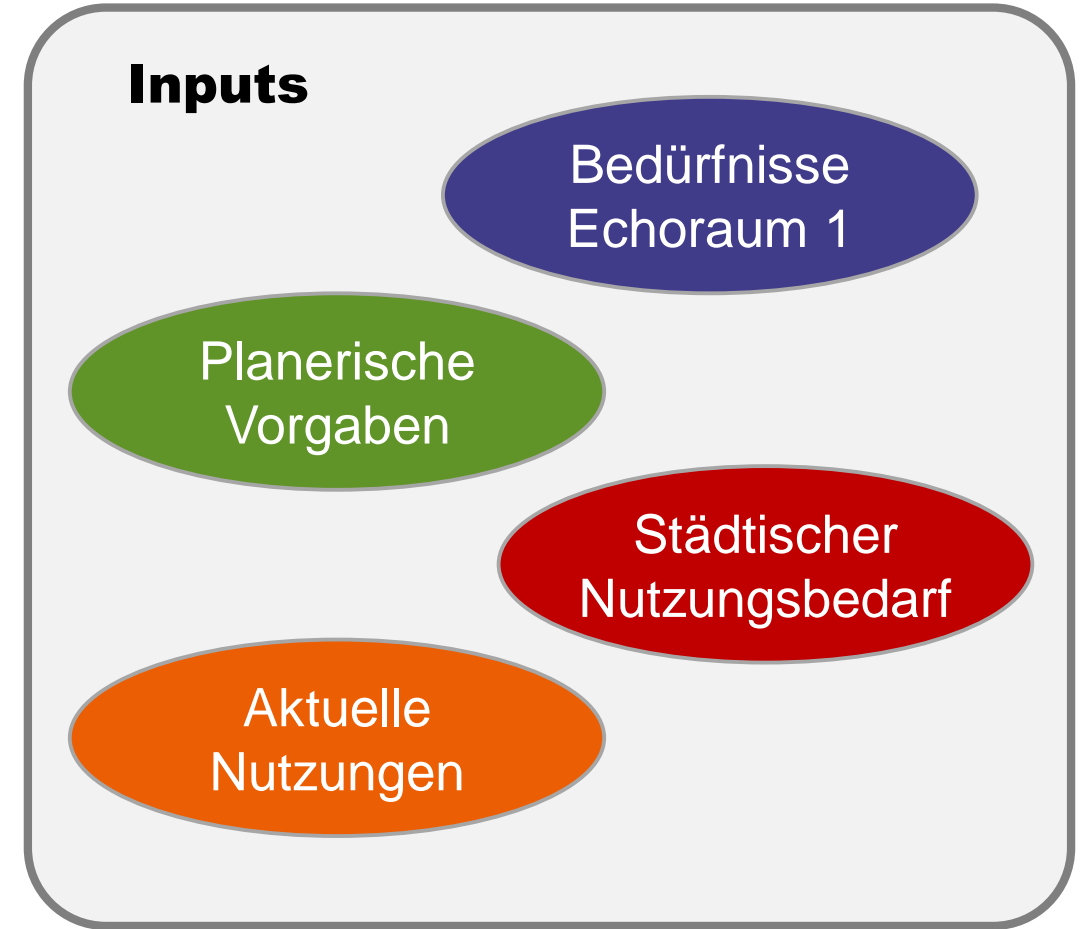
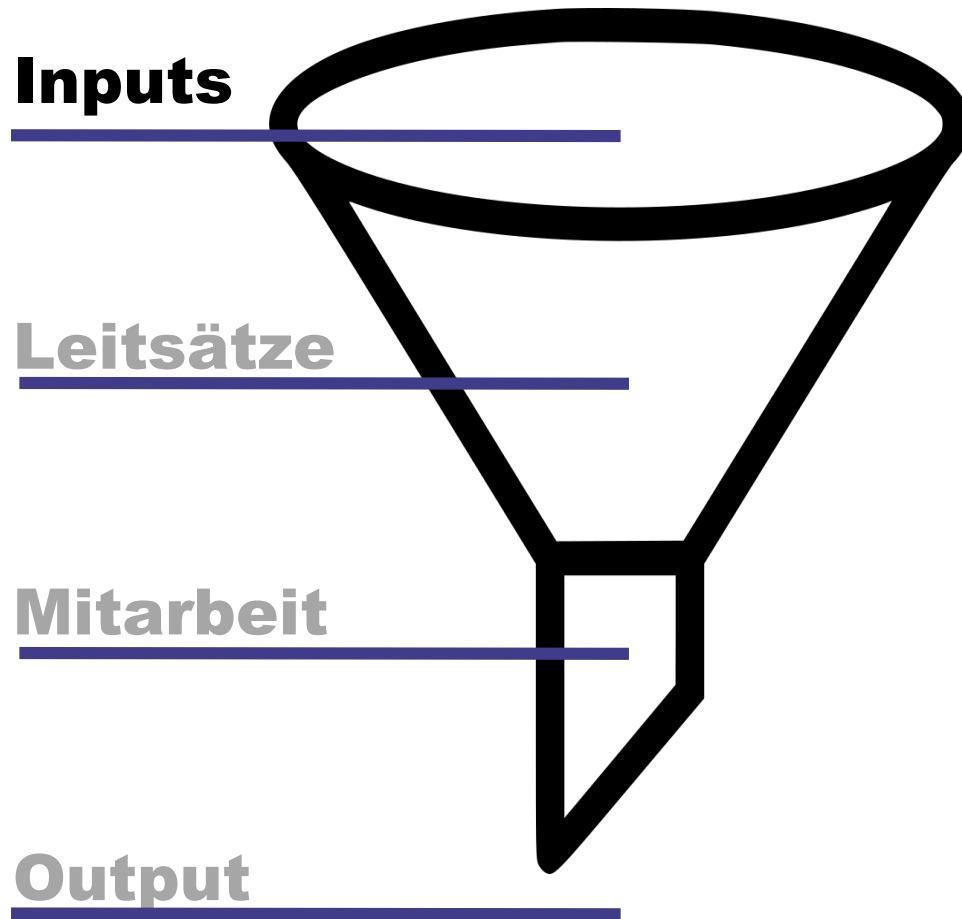
## **Erarbeitung der**

### **Varianten-Gruppen**



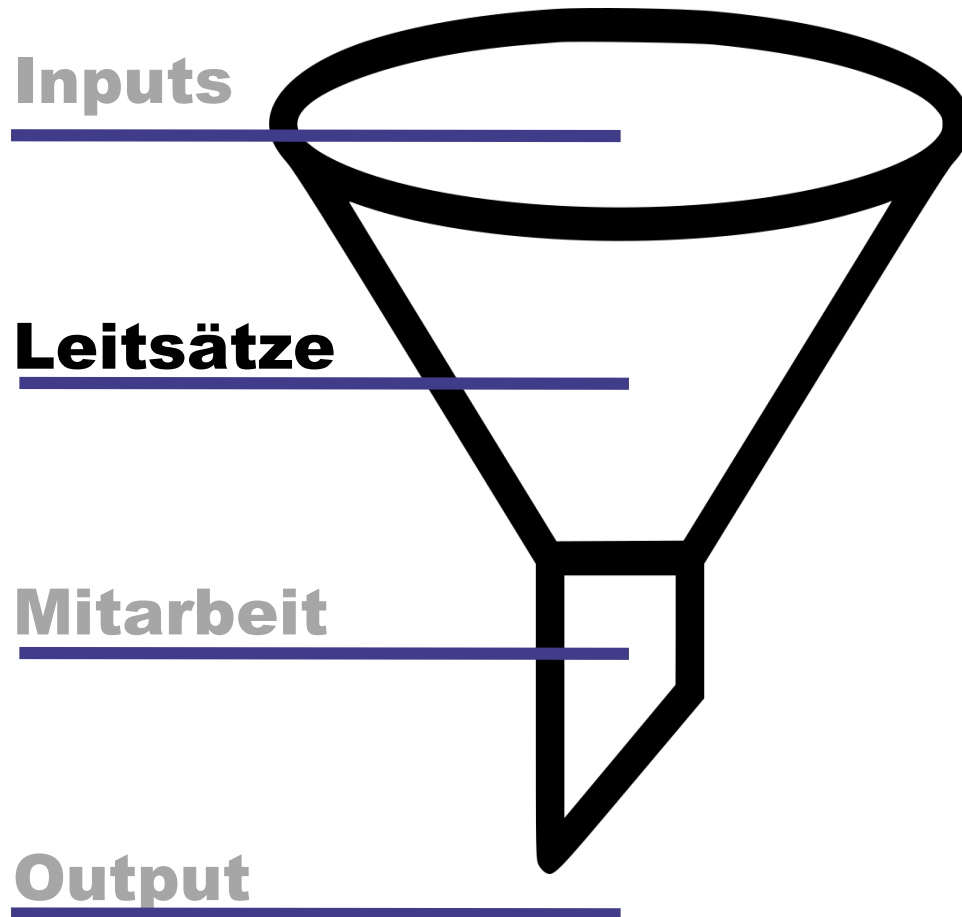
# Erarbeitung der Varianten-Gruppen

## Vorgehen



# Erarbeitung der Varianten-Gruppen

## Vorgehen

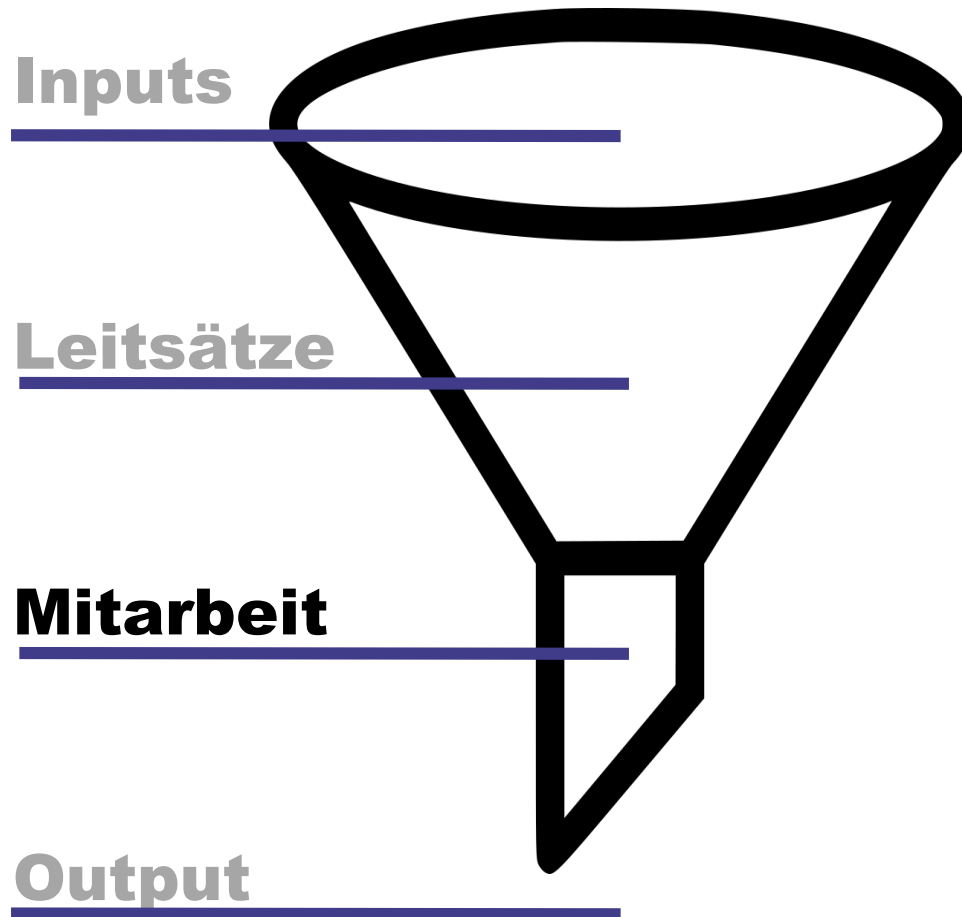


### Leitsätze

- Mehrwert für das Quartier schaffen (Arealöffnung)
- Platz für urbanes Gewerbe gewährleisten
- Entwicklung mit und ohne Schlachtbetrieb aufzeigen
- Städtische Nutzungen (Freiraum, Schule, Wohnen) prüfen
- Denkmalschutz berücksichtigen
- Synergien mit Nachbarschaft nutzen

# Erarbeitung der Varianten-Gruppen

## Vorgehen



### **Beteiligte Dienstabteilungen**

- Amt für Städtebau
- Grün Stadt Zürich
- Immobilien Stadt Zürich
- Liegenschaften Zürich
- Stadtentwicklung Zürich
- Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich
- Kantonale Denkmalpflege

### **Externes Begleitgremium**

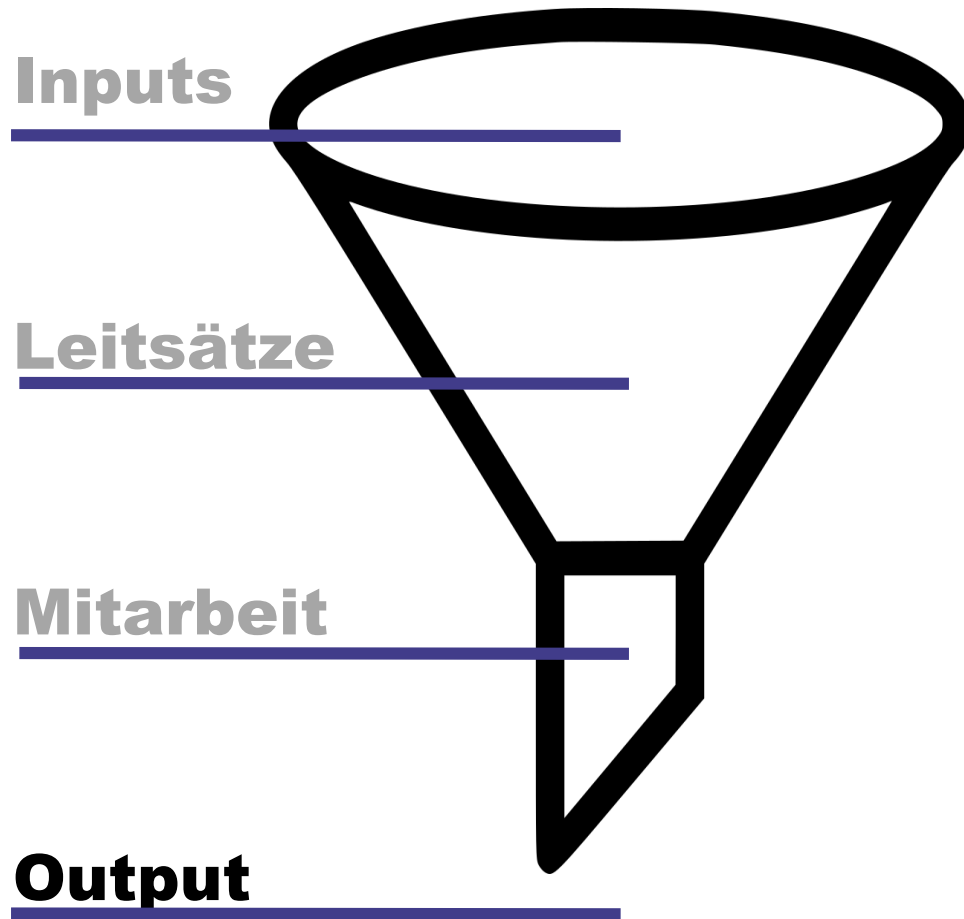
- Um-/ Zwischennutzung, Forschung, Marketing, Areal- und Immobilien-Entwicklung

### **Externe Planungsbüros**

- EBP und UC'NA

# Erarbeitung der Varianten-Gruppen

## Vorgehen



### Output: Vier Varianten-Gruppen

«Meat  
District»

«Mix»

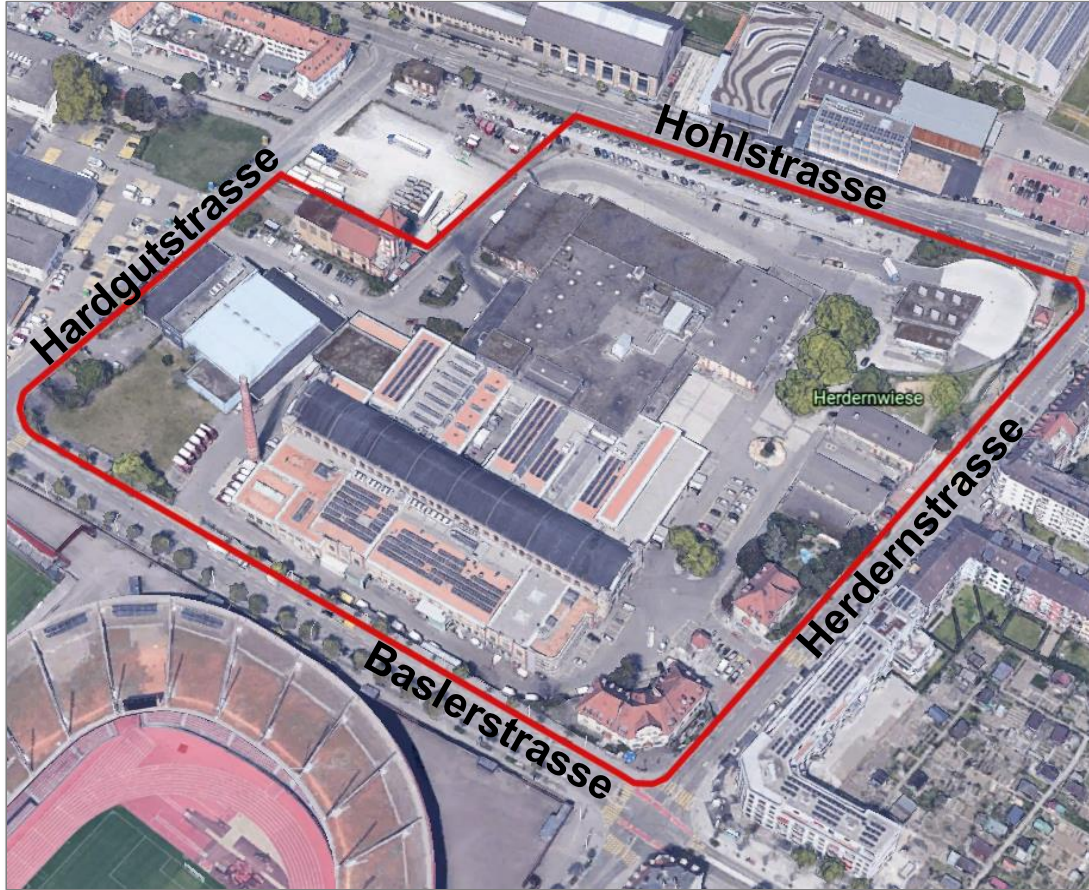
«Arbeiten  
Plus»

«Park City»

# **Input II**

## **Vorstellung der Varianten-Gruppen**

# IST-Situation





# IST-Situation

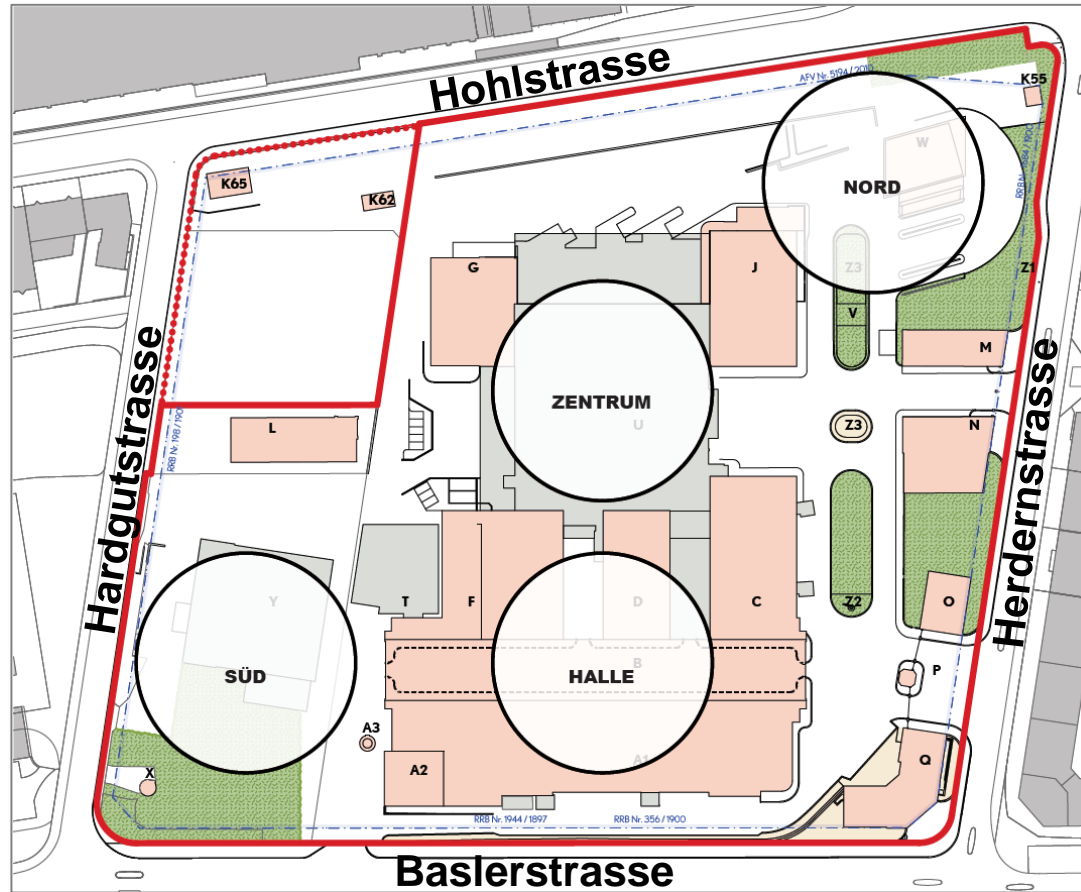
## Schwerpunkte für mögliche Nutzungsveränderungen





# IST-Situation

## Hauptnutzungen pro Schwerpunkt

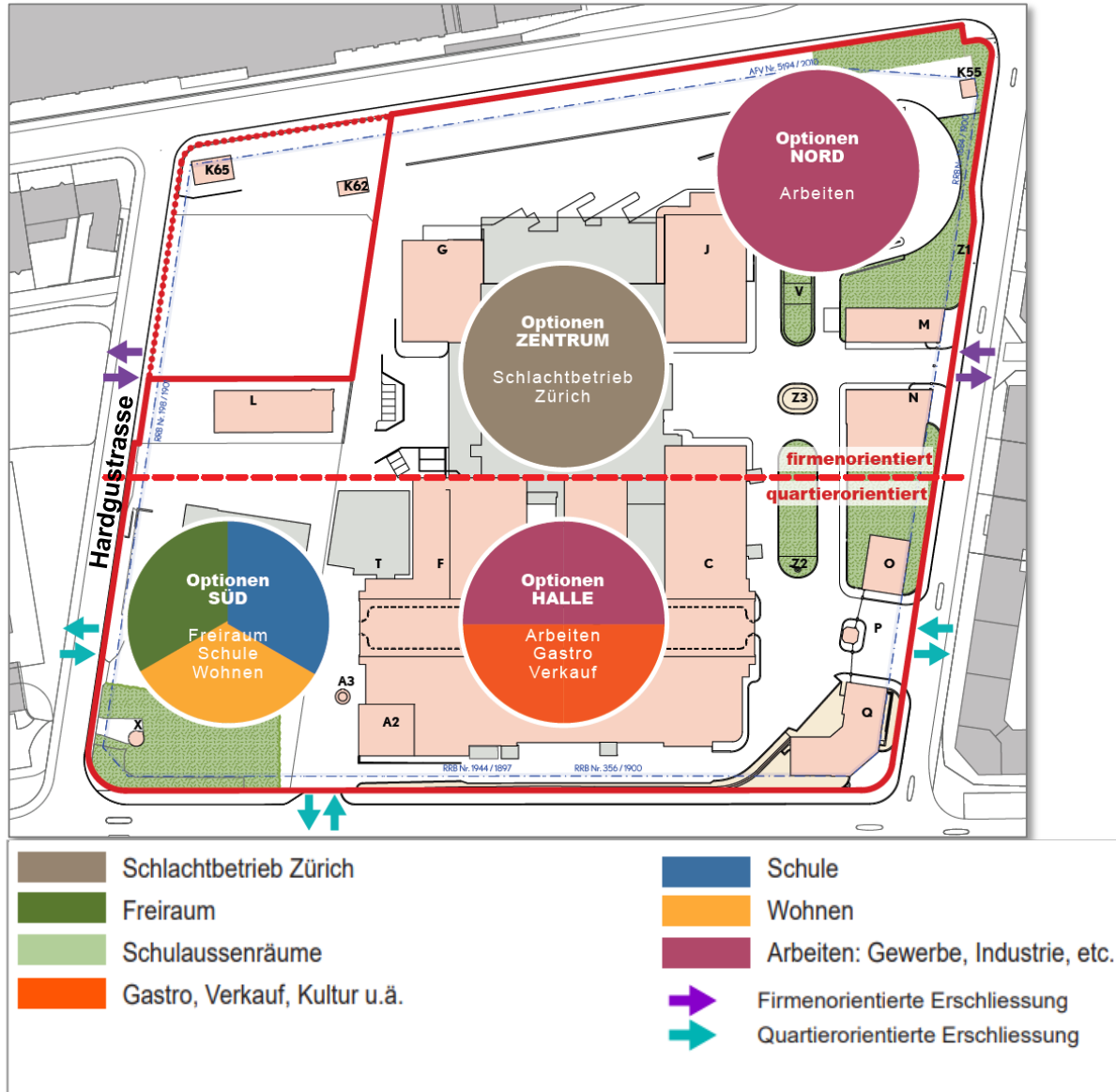


## Hauptnutzungen

- **SÜD**  
Gewerbebetrieb und Grünraum
- **HALLE**  
Gewerbe- und Verkaufsnutzungen
- **ZENTRUM**  
Schlachtbetrieb Zürich (SBZ)
- **NORD**  
Zufahrt und Waschanlage für Schlachtbetrieb, Freiraum

# Variantengruppe «Meat District»

## Nutzungsoptionen und Stossrichtung



### Nutzungsoptionen

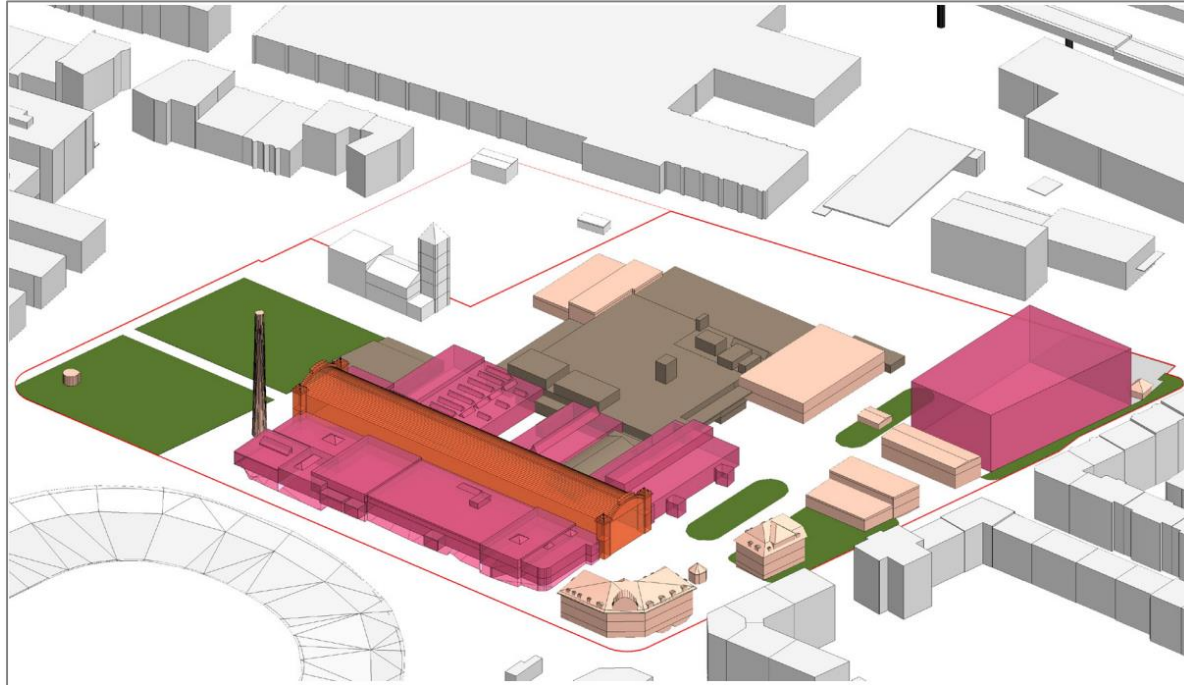
- SÜD: Städtische Nutzung
- HALLE: Bestehendes Gewerbe, Umnutzung für Verkauf, Gastronomie
- ZENTRUM: Erhalt SBZ
- NORD: Verdichtung für Gewerbe

### Stossrichtung

- Erhalt SBZ
- Heutiger Nutzungsfokus weiterentwickeln
- Firmen- sowie quartierorientierter Bereich
- Geringe bauliche Verdichtung

# Variantengruppe «Meat District»

## Beispielhafte Zuweisung der Nutzungsoptionen



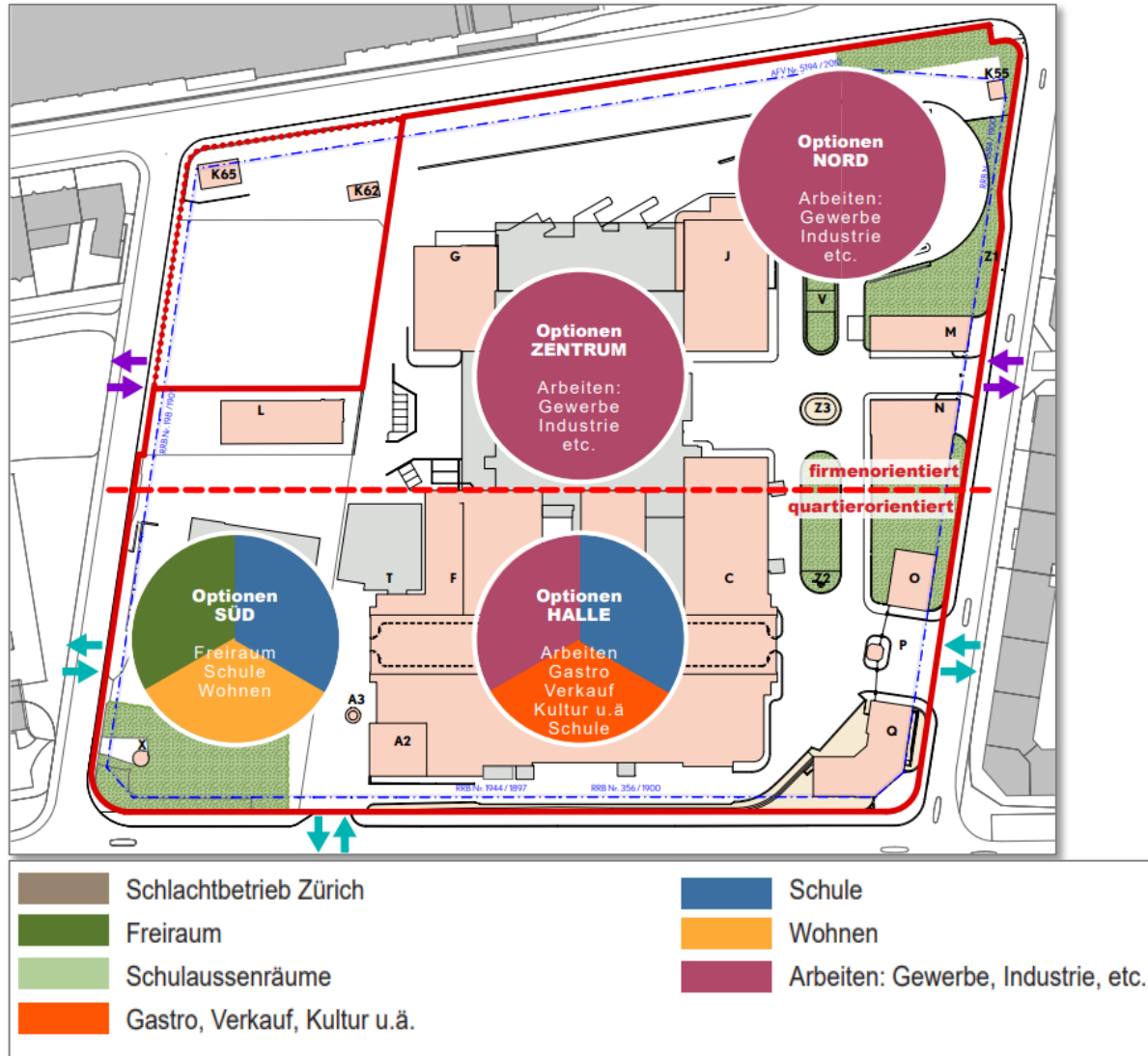
	Schlachtbetrieb Zürich		Schule
	Freiraum		Wohnen
	Schulaussenräume		Arbeiten: Gewerbe, Industrie, etc.
	Gastro, Verkauf, Kultur u.ä.		Firmenorientierte Erschliessung
			Quartierorientierte Erschliessung

### Beispielhafte Nutzungszuweisung

- SÜD: Freiraum
- HALLE: Arbeiten (Gewerbe) und Gastro, Verkauf, Kultur u.ä.
- ZENTRUM: Schlachtbetrieb Zürich (SBZ)
- NORD: Zufahrt Schlachtbetrieb, Neubau für Arbeitsnutzungen

# Variantengruppe «Arbeiten Plus»

## Nutzungsoptionen und Stossrichtung



### Nutzungsoptionen

- SÜD: Städtische Nutzung
- HALLE: Gewerbe und Gastro/Verkauf/Kultur oder Schulnutzung
- ZENTRUM: Verdichtung für Arbeiten
- NORD: Verdichtung für Arbeiten

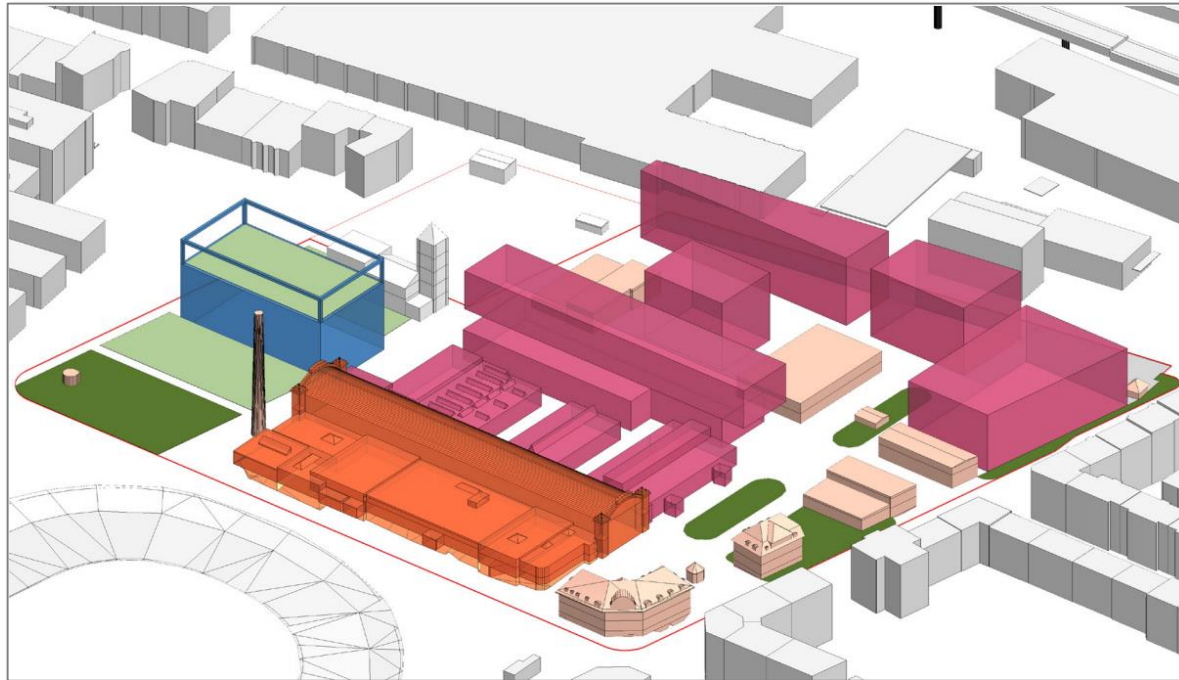
### Stossrichtung










- Ohne SBZ
- Areal verdichten mit Fokus Arbeiten
- Firmen- sowie quartierorientierter Bereich
- Grosse bauliche Verdichtung



# Variantengruppe «Arbeiten Plus»

## Beispielhafte Zuweisung der Nutzungsoptionen



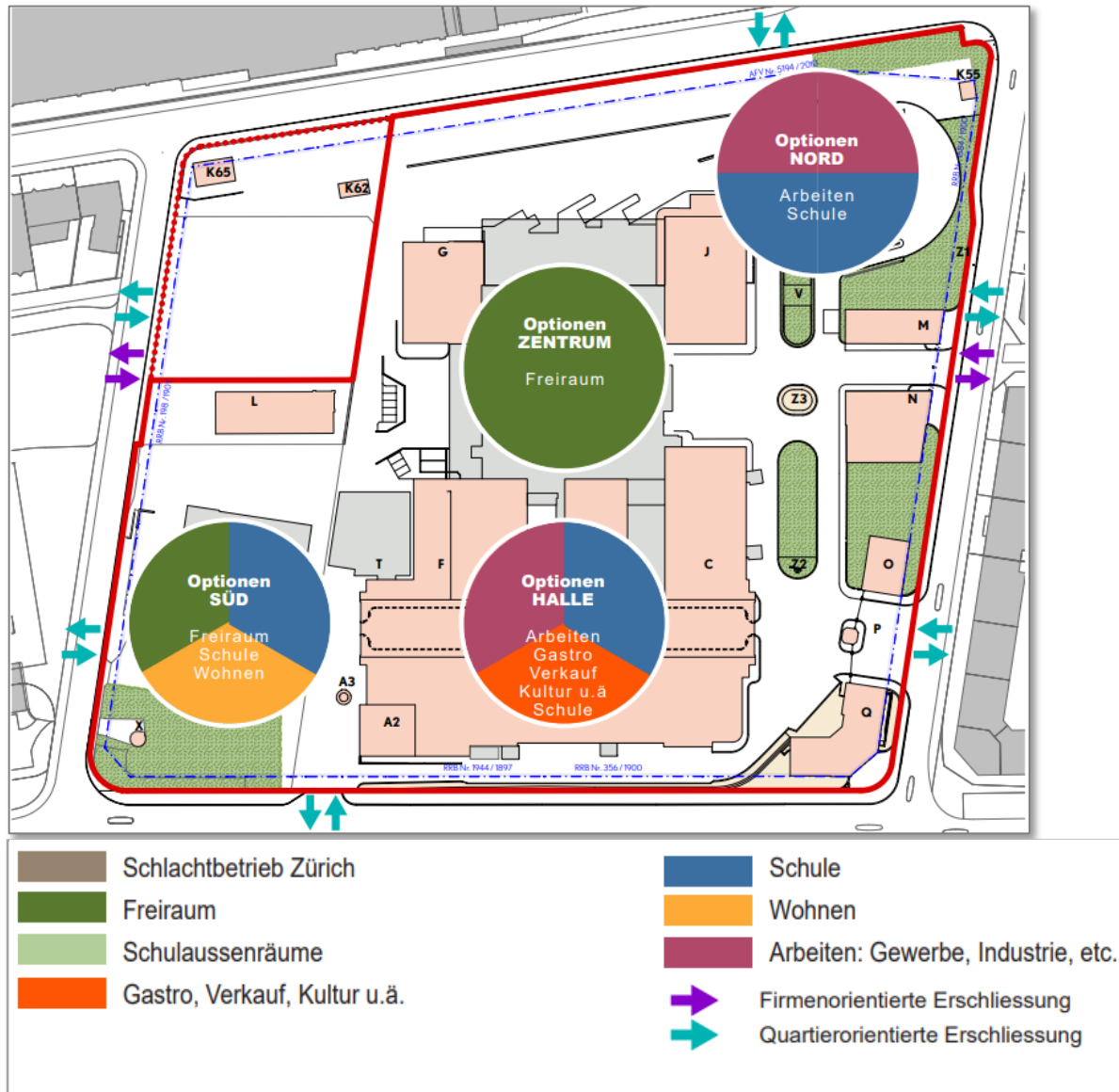
	Schlachtbetrieb Zürich		Schule
	Freiraum		Wohnen
	Schulaussenräume		Arbeiten: Gewerbe, Industrie, etc.
	Gastro, Verkauf, Kultur u.ä.		Firmenorientierte Erschliessung
			Quartierorientierte Erschliessung

### Beispielhafte Nutzungszuweisung

- SÜD: Schule und Freiraum
- HALLE: Gastro, Verkauf, Kultur u.ä. und Arbeiten (Gewerbe)
- ZENTRUM: Neubauten für Arbeitsnutzungen
- NORD: Neubauten für Arbeitsnutzungen

# Variantengruppe «Mix»

## Nutzungsoptionen und Stossrichtung



### Nutzungsoptionen

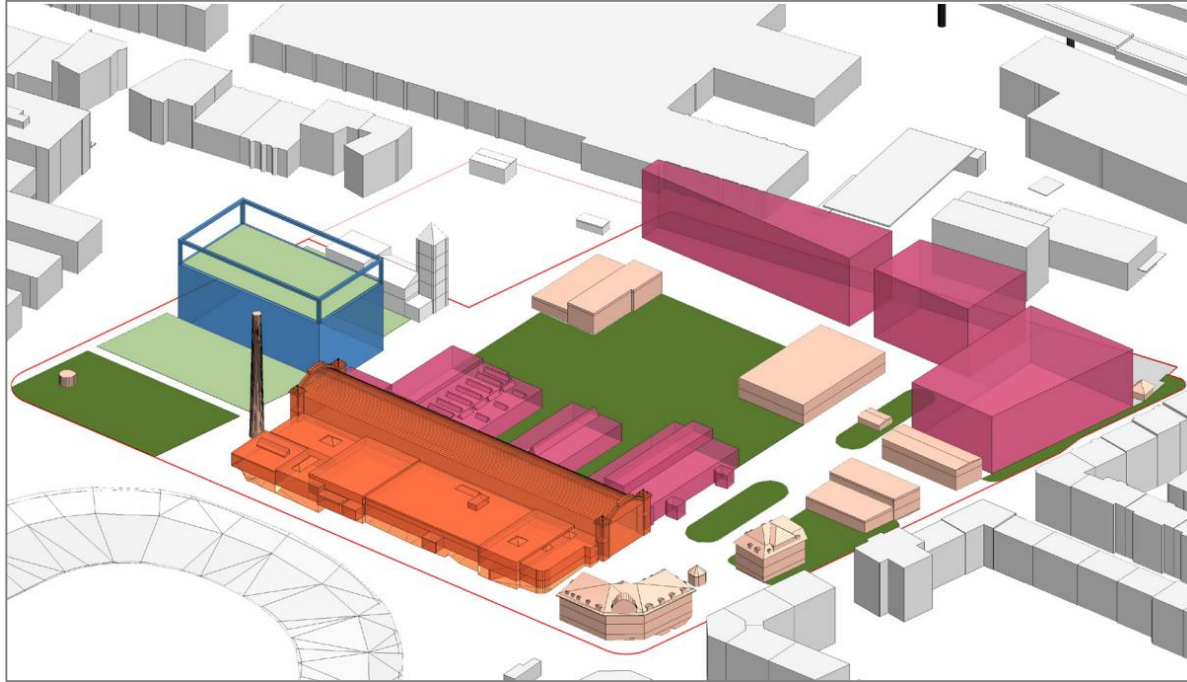
- SÜD: Städtische Nutzung
- HALLE: Gewerbe und Gastro/Verkauf/Kultur oder Schulnutzung
- ZENTRUM: Freiraum
- NORD: Neubauten für Arbeiten o. Schule

### Stossrichtung

- Ohne SBZ
- Areal transformieren; gemischte Nutzungen
- Verschiedene städtische Nutzungen möglich
- Grossteil des Areals quartierorientiert
- Mittlere bauliche Verdichtung

# Variantengruppe «Mix»

## Beispielhafte Zuweisung der Nutzungsoptionen



	Schlachtbetrieb Zürich		Schule
	Freiraum		Wohnen
	Schulaussenräume		Arbeiten: Gewerbe, Industrie, etc.
	Gastro, Verkauf, Kultur u.ä.		Firmenorientierte Erschliessung
			Quartierorientierte Erschliessung

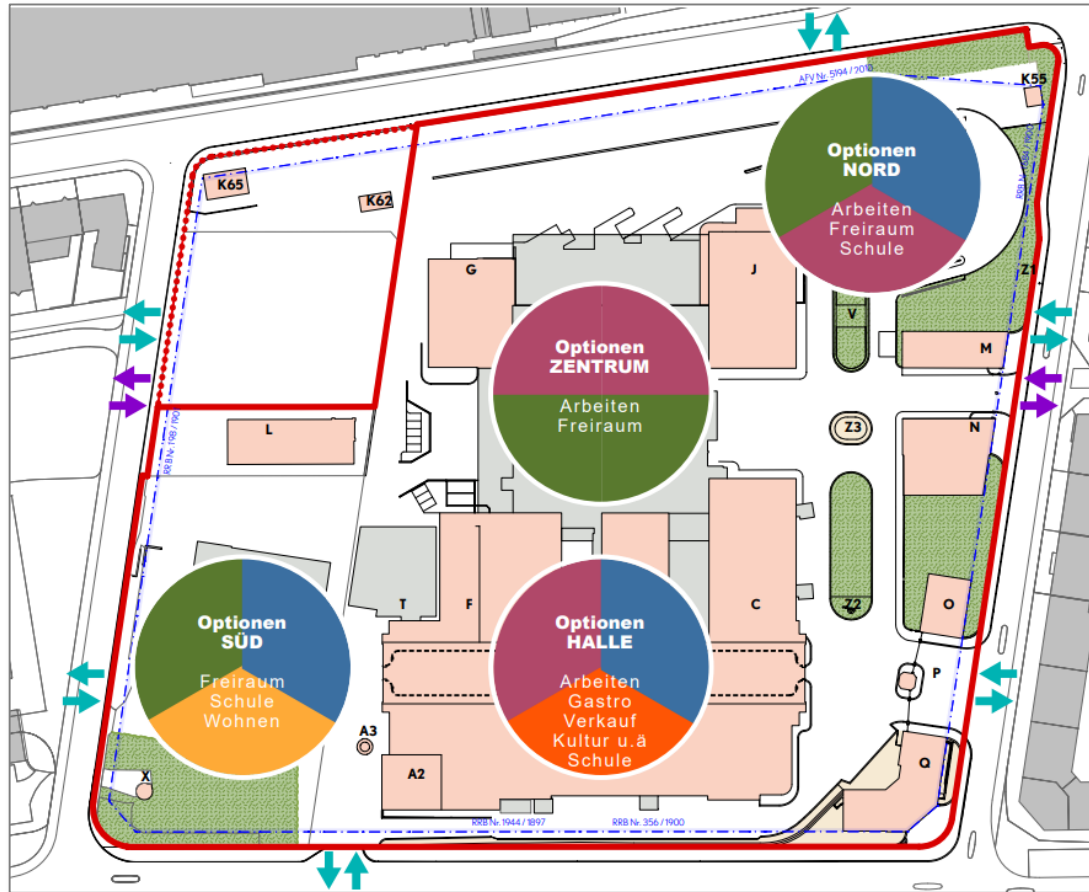
### Beispielhafte Nutzungszuweisung

- SÜD: Schule und Freiraum
- HALLE: Gastro, Verkauf, Kultur u.ä. und Arbeiten (Gewerbe)
- ZENTRUM: Freiraum
- NORD: Neubauten für Arbeitsnutzungen



# Variantengruppe «Park City»

## Nutzungsoptionen und Stossrichtung



- Schlachtbetrieb Zürich
- Freiraum
- Schulaussenräume
- Gastro, Verkauf, Kultur u.ä.

- Schule
- Wohnen
- Arbeiten: G

### Nutzungsoptionen

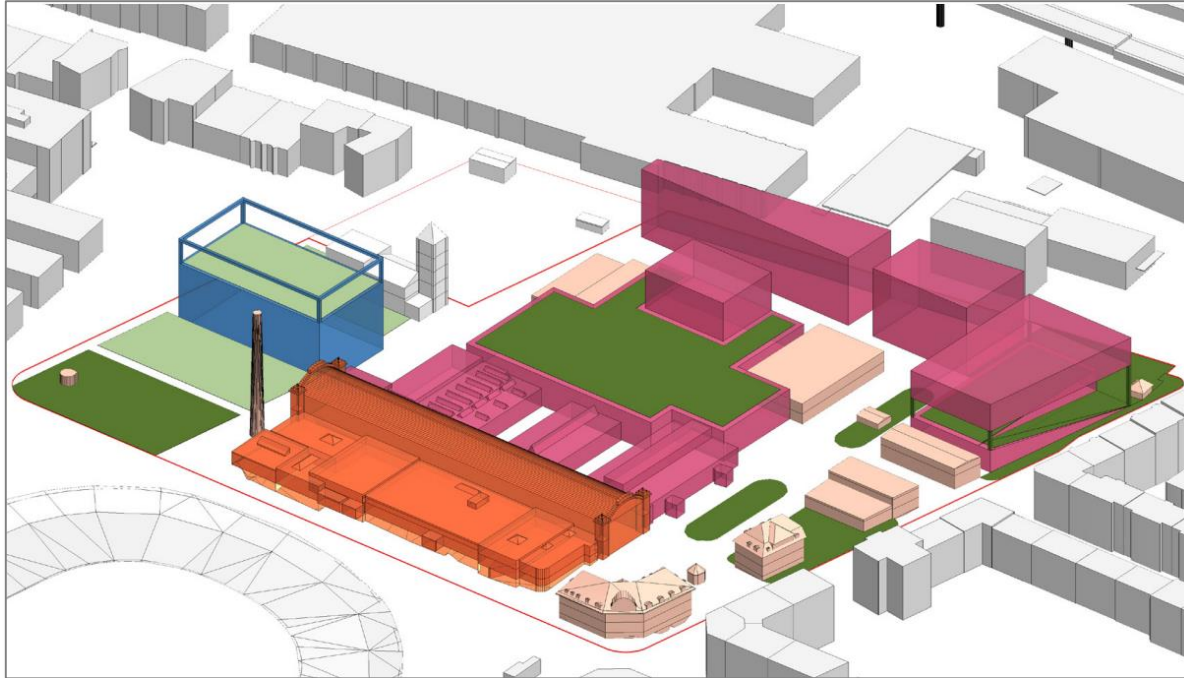
- SÜD: Städtische Nutzung
- HALLE: Gewerbe und Gastro/Verkauf/Kultur oder Schulnutzung
- ZENTRUM: Freiraum oder Stapelung Arbeitsnutzungen und Freiraum
- NORD: Freiraum u. Neubauten für Arbeiten oder Schule

### Stossrichtung

- Ohne SBZ
- Areal transformieren; gemischte Nutzungen
- Grossteil des Areals quartierorientiert
- Verschiedene städt. Nutzungen möglich
- Alle Freiraum-Anforderungen realisiert
- Geringe bis grosse bauliche Verdichtung

# Variantengruppe «Park City»

## Beispielhafte Zuweisung der Nutzungsoptionen



	Schlachtbetrieb Zürich		Schule
	Freiraum		Wohnen
	Schulaussenräume		Arbeiten: Gewerbe, Industrie, etc.
	Gastro, Verkauf, Kultur u.ä.		Firmenorientierte Erschliessung
			Quartierorientierte Erschliessung

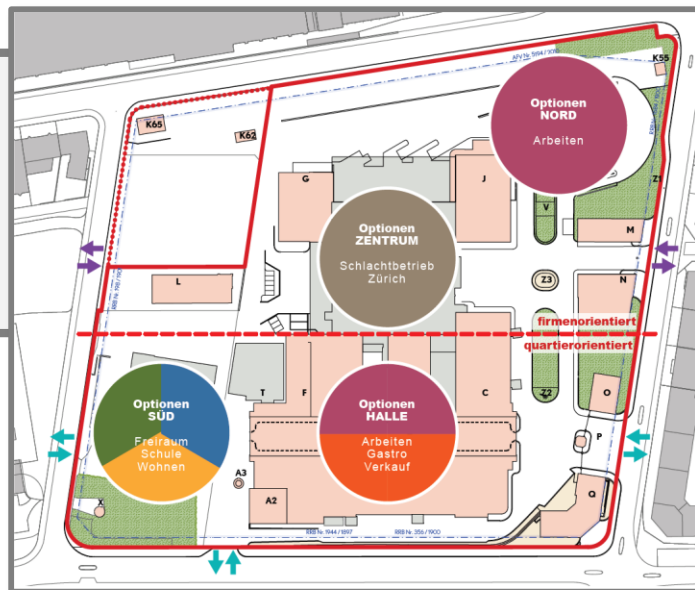
### Beispielhafte Nutzungszuweisung

- SÜD: Schule und Freiraum
- HALLE: Gastro, Verkauf, Kultur u.ä. und Arbeiten (Gewerbe)
- ZENTRUM: Stapelung Arbeiten und Freiraum
- NORD: Stapelung Arbeiten und Freiraum

# Variantengruppen: Überblick

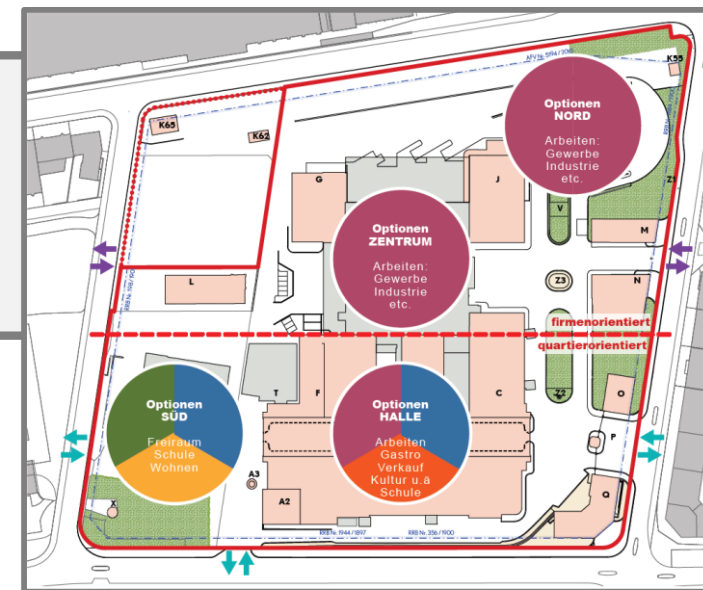
## «Meat-District»

Schlachten u. Bestand weiterentwickeln



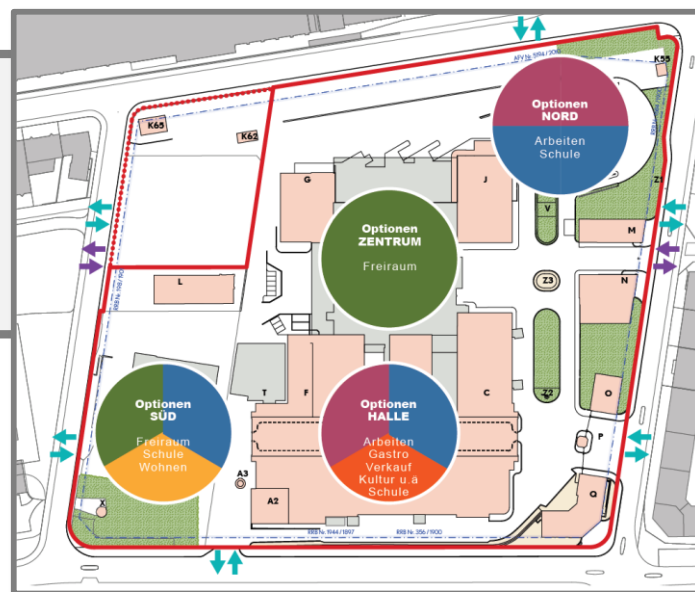
## «Arbeiten Plus»

Arbeiten weiterentwickeln



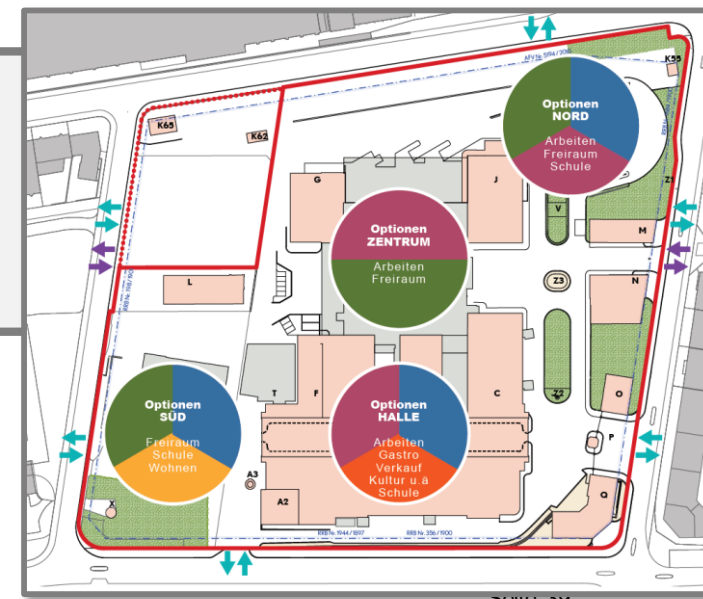
## «Mix»

Gemischte Nutzungen



## «Park City»

Freiraum und gemischte Nutzungen



# Dialogrunde II

## Dialogrunde 2:

### Reflexion der Varianten-Gruppen

#### Organisation

- Stellen Sie sich wiederum kurz untereinander vor.
- Tischmoderatorinnen/-moderatoren leiten das Gespräch und berichten kurz aus der Vorrunde.
- Kommentieren Sie die Varianten-Gruppen auf den Tischpapieren.

#### Auftrag

Reflektieren Sie die vorgestellten Varianten-Gruppen und berücksichtigen Sie dabei Ihre wichtigsten Themen aus der Mitwirkung:

–«*Wie kommen die Varianten-Gruppen bei uns an?*»

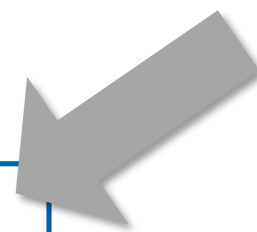
–«*Welche Hinweise haben wir zu den einzelnen Varianten-Gruppen?*»

## Dialogrunde 2:

### Tischpapier

Notieren Sie Ihre Rückmeldungen auf den Tischpapieren:

Wichtige Themen	«Meat District»	«Mix»
	«Arbeiten Plus»	«Park City»



# Dialogrunde III

## Dialogrunde 3:

### Wichtigste Rückmeldungen zu den Varianten-Gruppen

#### Organisation

- Bitte stellen Sie sich wiederum kurz untereinander vor.
- Tischmoderatorinnen/-moderatoren leiten das Gespräch und berichten kurz aus der Vorrunde.
- Sichten und ergänzen Sie die Rückmeldungen auf den Tischpapieren.

#### Leitfrage

- «*Was sind unsere wichtigsten Rückmeldungen zu den Varianten-Gruppen?*»
- Notieren Sie Ihre Rückmeldungen auf den Tischpapieren.



# Dialogrunde 3: Wichtigste Rückmeldungen zu den Varianten-Gruppen

## Fokussierung

- «Was ist unsere jeweils wichtigste Rückmeldung pro Varianten-Gruppe?»

### Auftrag

Wählen Sie bitte je eine Hauptbotschaft pro Varianten-Gruppe aus und schreiben Sie diese auf die farbigen Karten.

«Meat District»

«Arbeiten Plus»

«Mix»

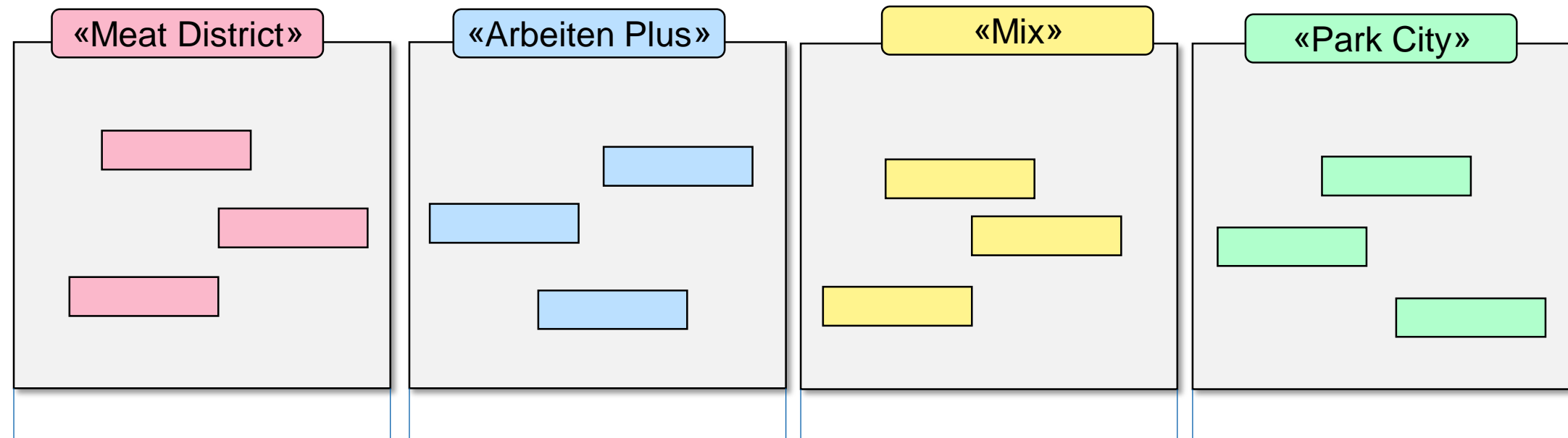
«Park City»

# Dialogrunde 3:

## Wichtigste Rückmeldungen zu den Varianten-Gruppen

### Rückmeldungen

Gruppensprecherinnen und -sprecher präsentieren die wichtigsten Rückmeldungen pro Variantengruppe:



# **Ausblick und Information**

**[www.stadt-zuerich.ch/schlachthofareal](http://www.stadt-zuerich.ch/schlachthofareal)**



# Herzlichen Dank!

Echoraum 2  
14. September 2021

