

Nutzungsstrategie Schlachthof-Areal

Echoraum 2
14. September 2021

Einführung und Standortbestimmung



18.00 Begrüssung	Stadtpräsidentin Corine Mauch Stadtrat Andreas Hauri
-------------------------	---

Einführung und Standortbestimmung	Moderation
--	------------

Input I Ausgangslage und Projektstand	Anna Schindler, Stadtentwicklung Zürich
---	--

Dialogrunde I Einstiegsrunde: Wichtige Themen aus der Mitwirkung	Kleingruppen mit Tischmoderation
--	-------------------------------------

19.10 Verpflegungspause

19.30 Input II Vorstellung der Varianten-Gruppen	Anna Schindler und Simon Keller, Stadtentwicklung Zürich
--	---

Dialogrunde II Reflexion und Kommentierung der Varianten-Gruppen	Kleingruppen mit Tischmoderation
--	-------------------------------------

Dialogrunde III Wichtigste Rückmeldungen zu den Varianten-Gruppen	Kleingruppen mit Tischmoderation
---	-------------------------------------

Präsentation der wichtigsten Rückmeldungen	Gruppensprecherinnen
---	----------------------

Ausblick, Dank und Verabschiedung	Moderation mit Anna Schindler und René Estermann
--	---

21.30 Ende

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

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

Kurze Standortbestimmung

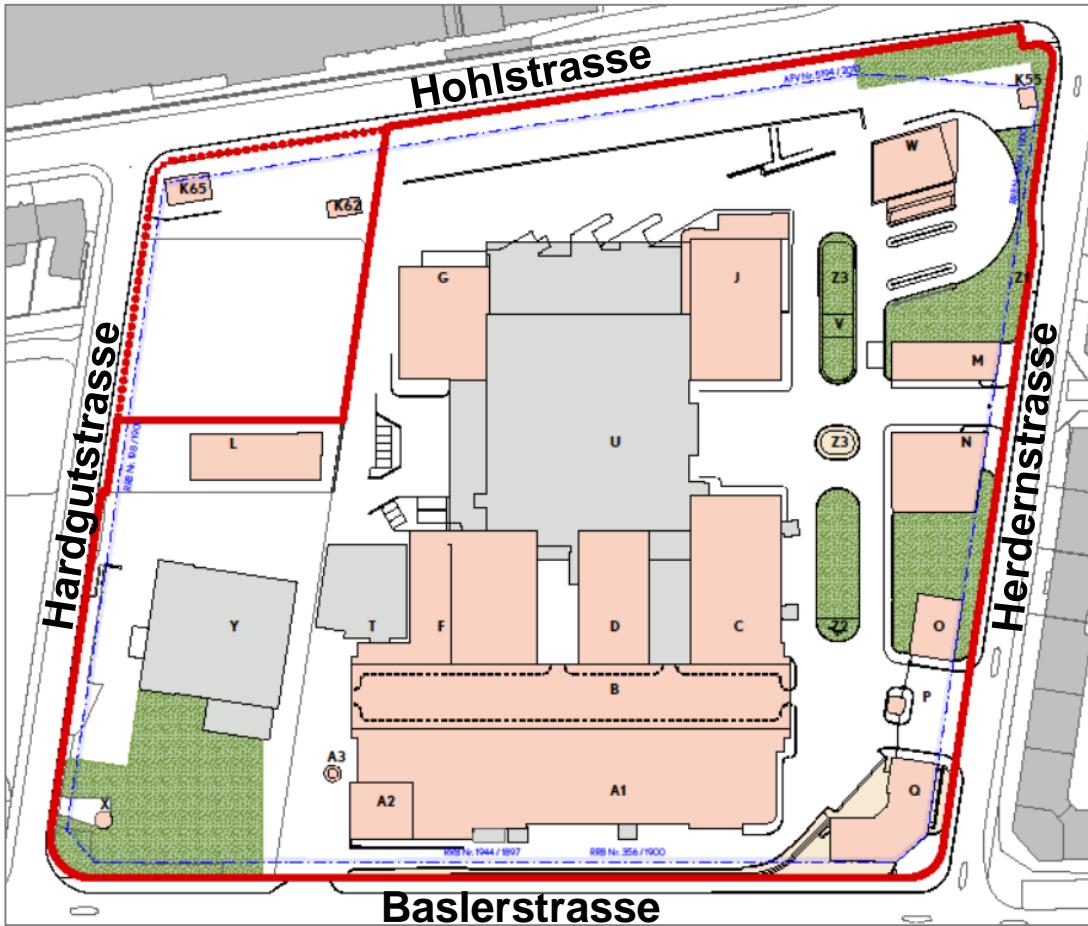
- Zu welcher Gruppierung fühle ich mich zugehörig?
- Mit welcher Motivation nehme ich heute teil?

Input I

Ausgangslage und Projektstand

Schlachthof-Areal

Perimeter, Grundeigentümerin und Mietverträge



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

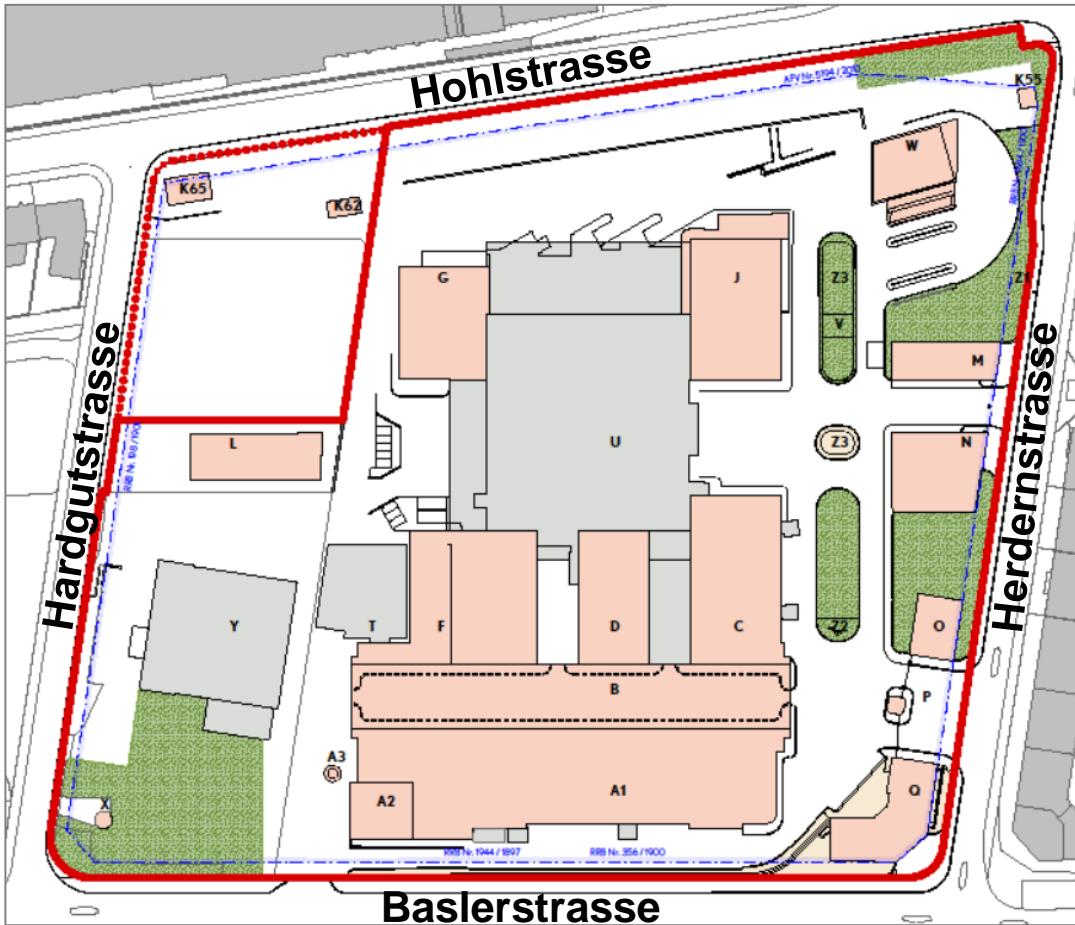
Stadt Zürich ist **Grundeigentümerin**

Verträge mit drei Hauptmietern
enden 2029



Nutzungsstrategie

Auftrag

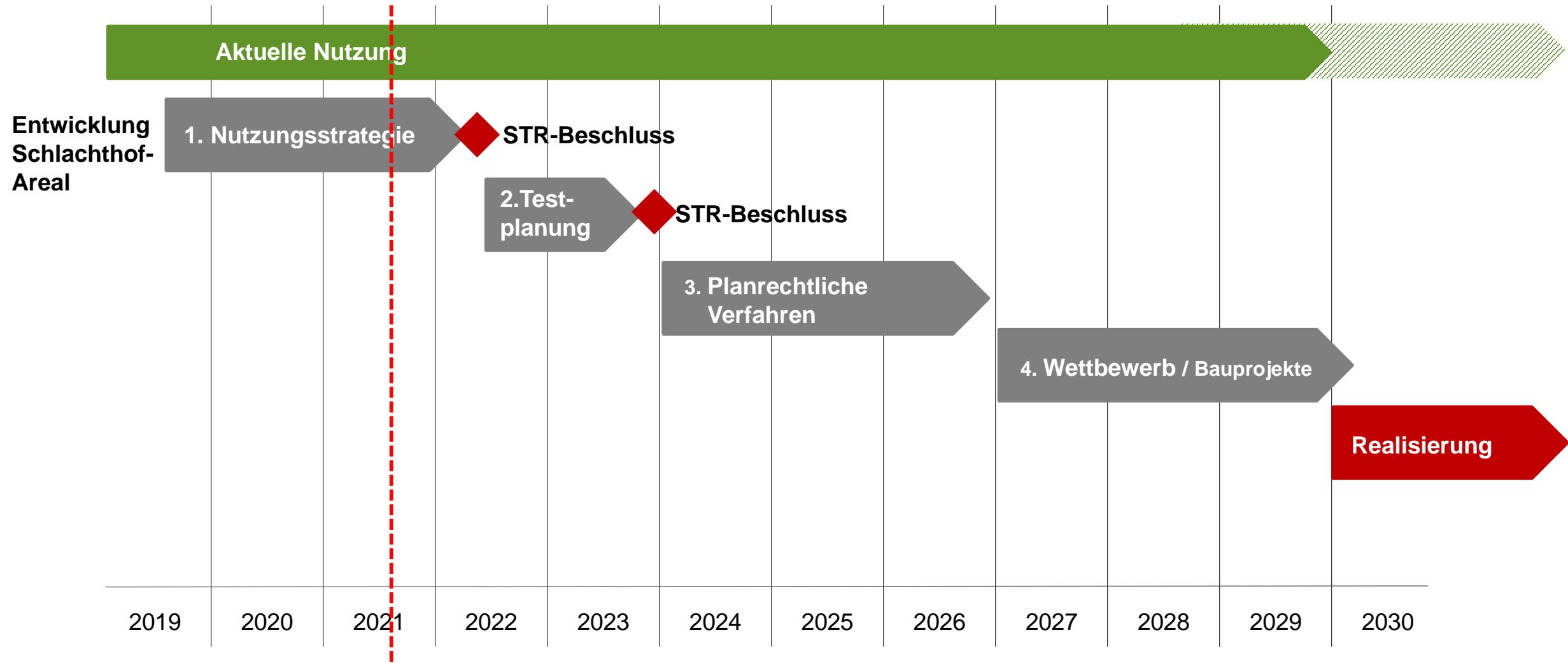


Die Nutzungsstrategie...

- 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

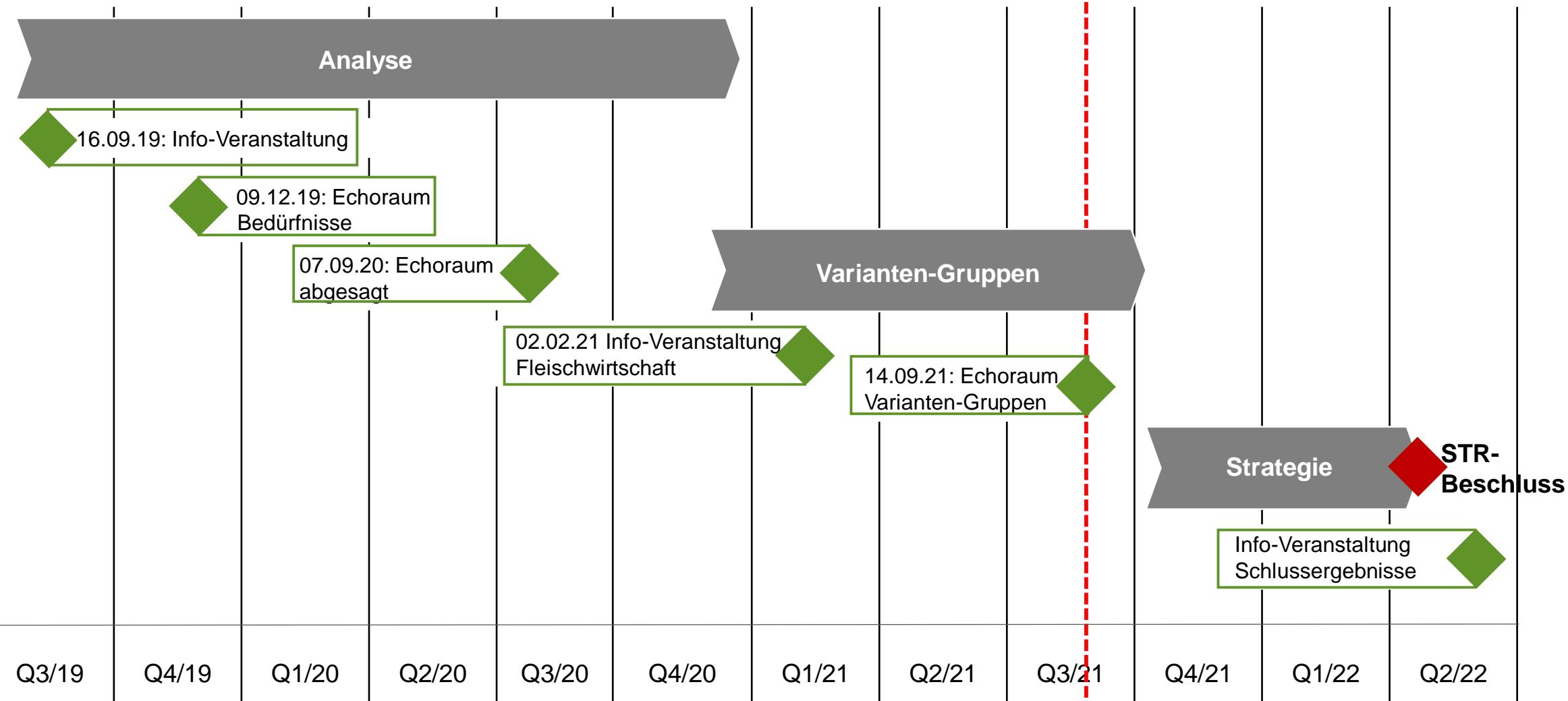
Gesamtplanung Schlachthof-Areal

Nutzungsstrategie und weitere Planungsschritte



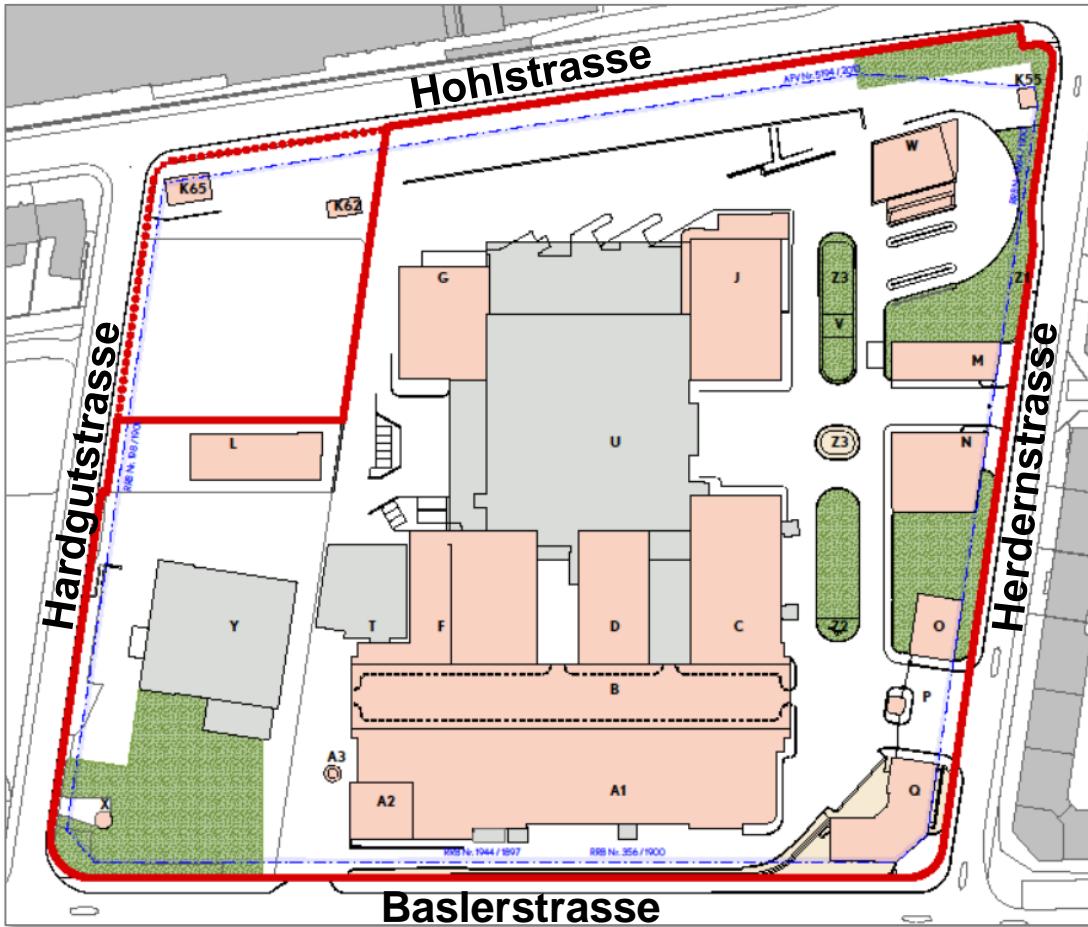
Projektphasen der Nutzungsstrategie:

Information und Mitwirkung



Analyse Schlachthof-Areal

Regionaler Richtplan und Kantonaler Denkmalschutz



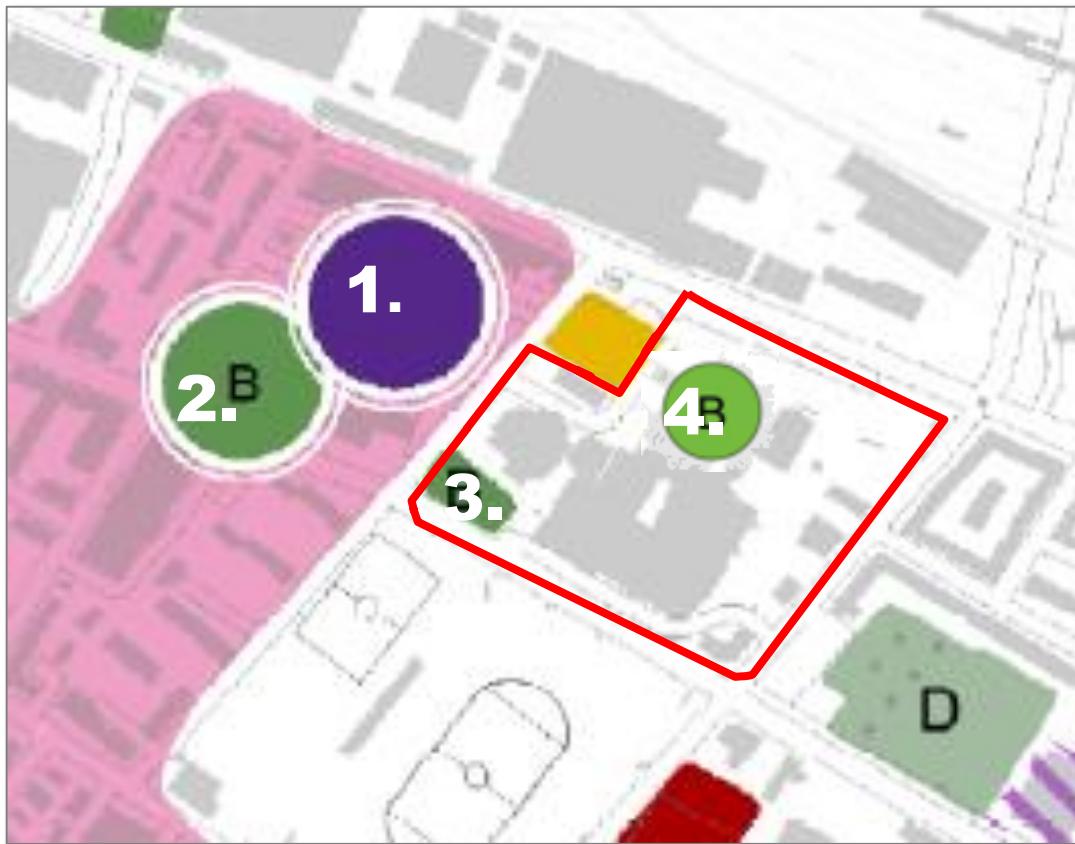
- **Arbeitsplatzgebiet im Regionalen Richtplan (Juni 2017)**
- Gebäude und Umgebung unter **kantonalem Denkmalschutz (seit 1981)**



geschützte Gebäude

Analyse Schlachthof-Areal

Kommunaler Richtplan (SLÖBA, noch nicht festgesetzt)



Quelle:

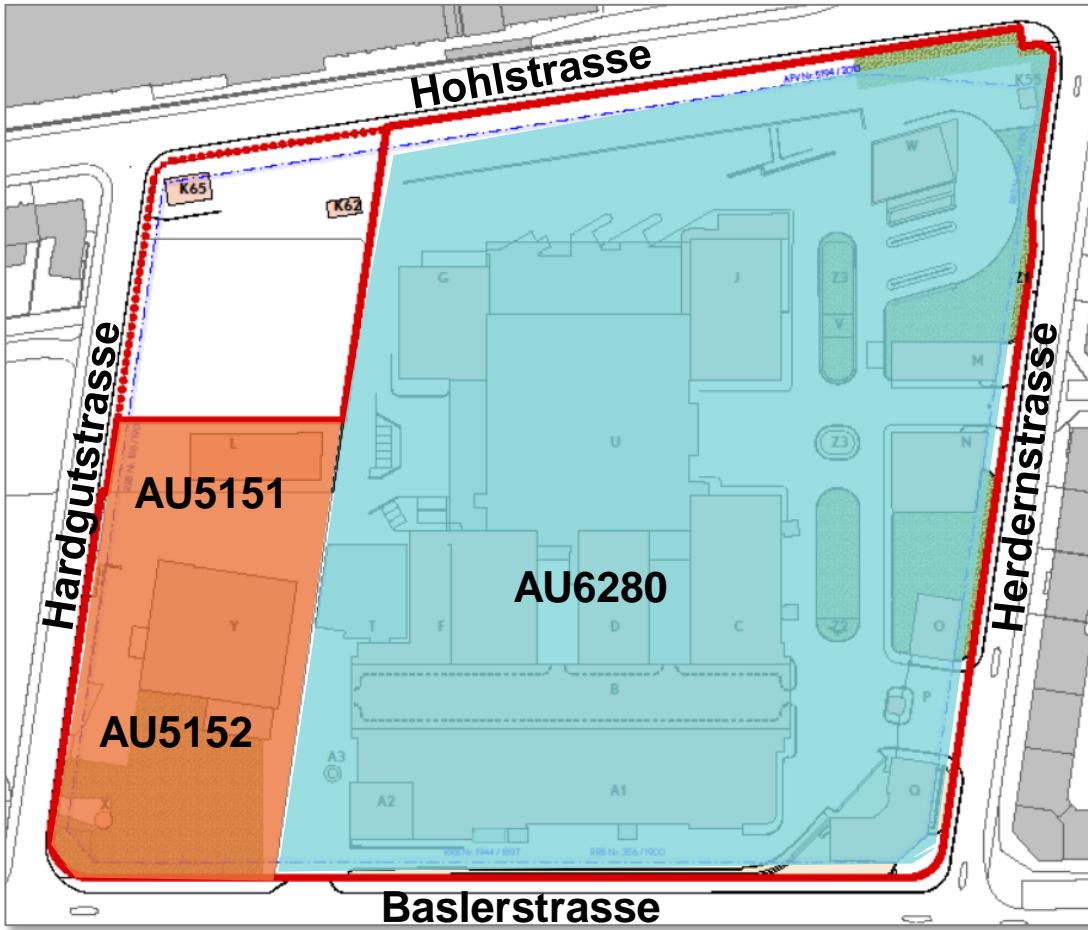
Ausschnitt aus dem Kommunalen Richtplan (Fassung für die öffentliche Auflage vom 24.9.2019 bis 22.11.2018)

BeKo RP SLÖBA Beschlussprotokoll, 141. Ratssitzung vom 9.4.2021

- **1. Sekundarschule:**
(in ungefährer Lage)
Max. 18 Klassen: 18'000 m²
- B **2. Park** (in ungefährer Lage)
10'000 m²
- B **3. Park** (Flächeneintrag):
2'000 m²
- Zusatz ab April 2021**
B **4. Park** (in ungefährer Lage)
8'000 m²

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 Marktrends aufgestellt.

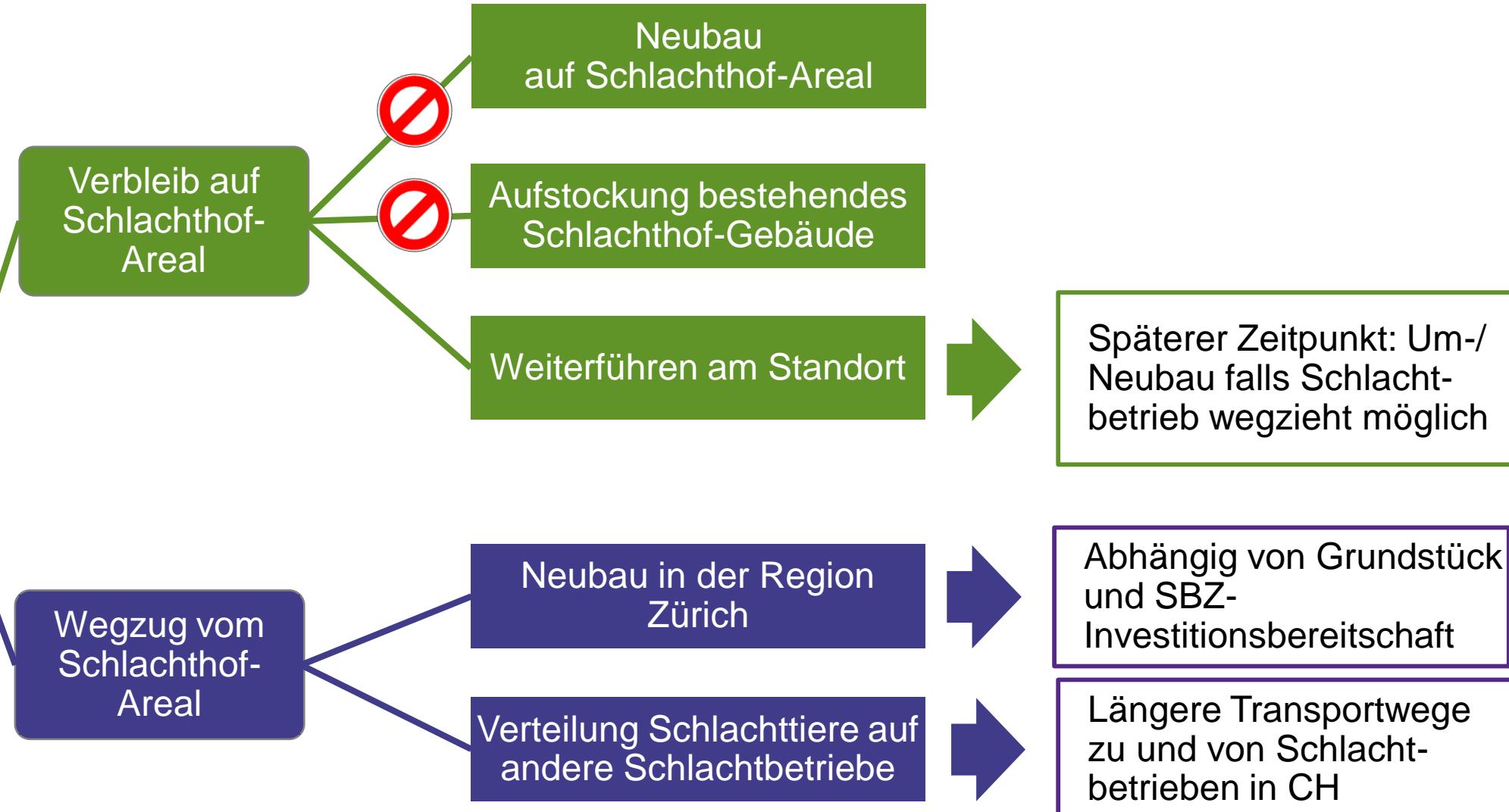
2. Urbane Lage bringt steigende Anforderungen für langfristige Positionierung.

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

4. Kein weiter **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:

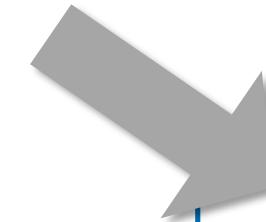
–Welche Themen aus dem Echoraum 1 stimmen für uns weiterhin so?

–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

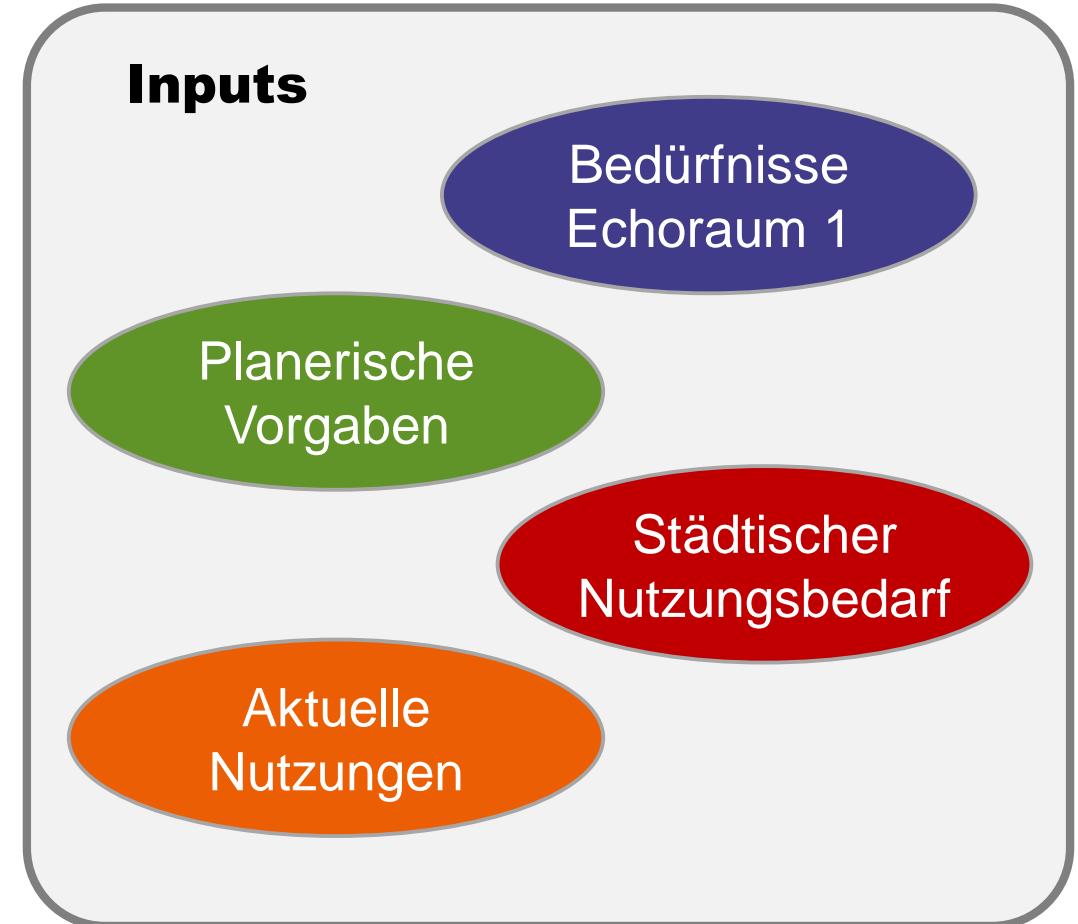
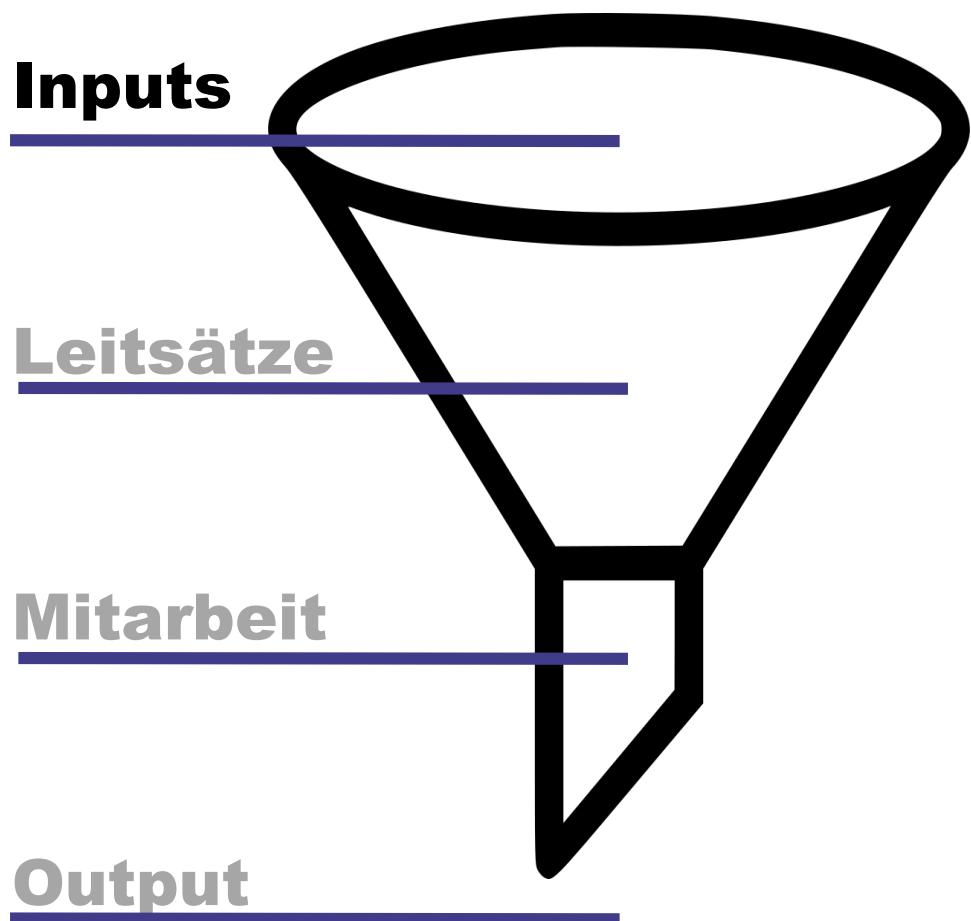
Input III

Erarbeitung der

Varianten-Gruppen

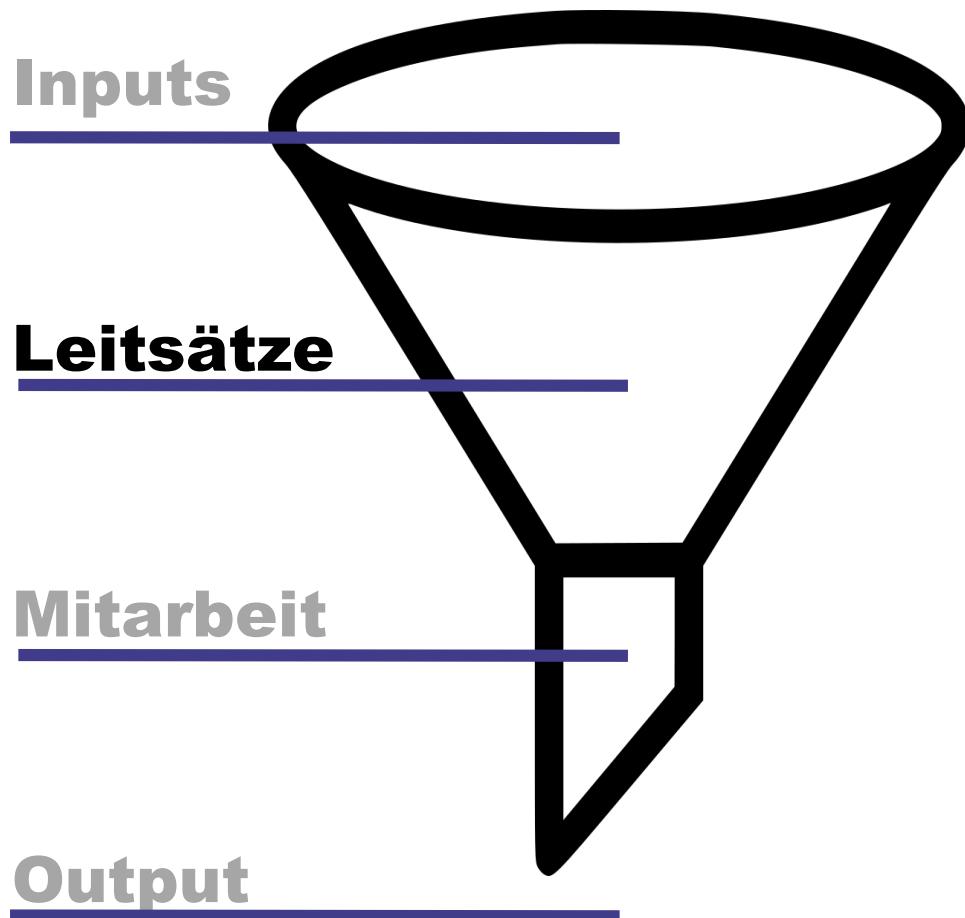
Erarbeitung der Varianten-Gruppen

Vorgehen



Erarbeitung der Varianten-Gruppen

Vorgehen

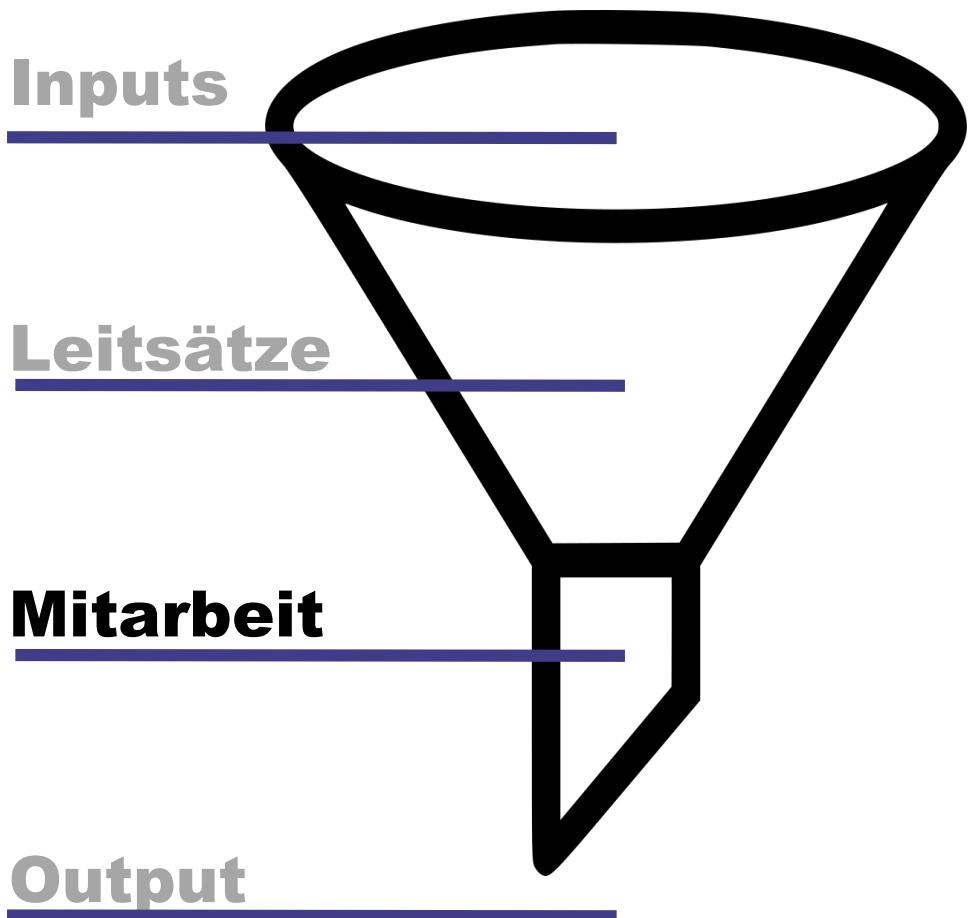


Leitsätze

- 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

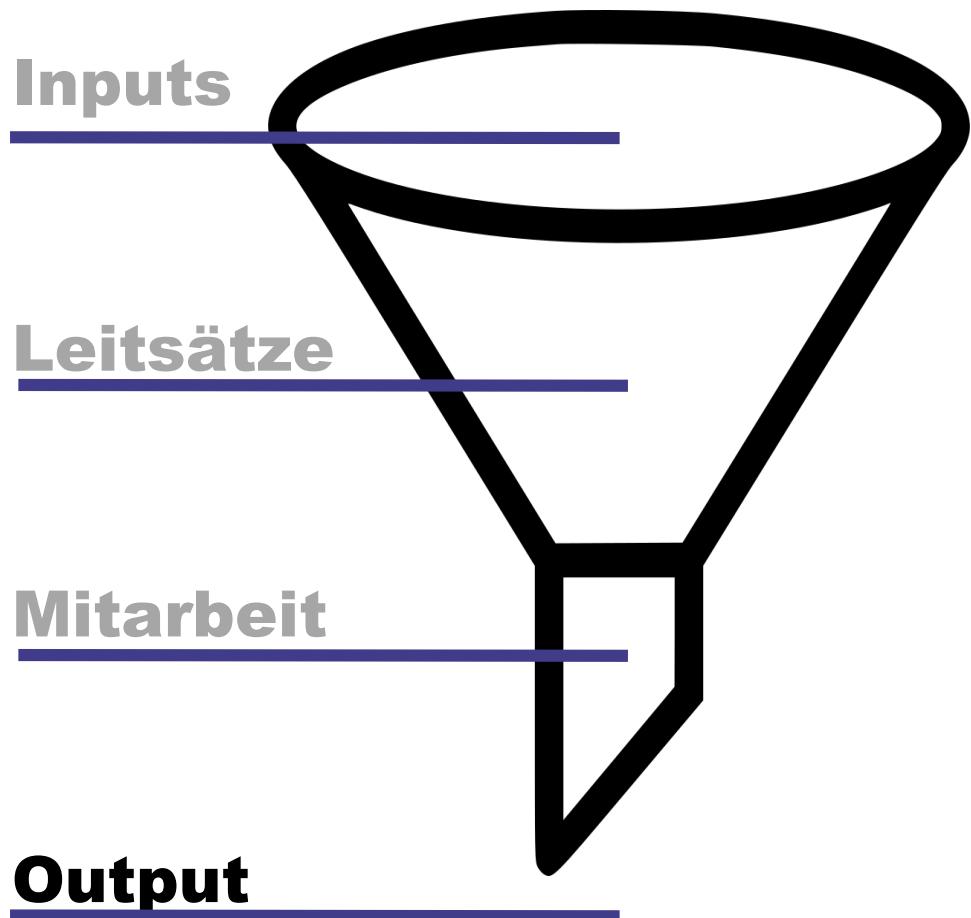
- Um-/ Zwischennutzung, Forschung, Marketing, Areal- und Immobilien- Entwicklung

Externe Planungsbüros

- EBP und UC'NA

Erarbeitung der Varianten-Gruppen

Vorgehen



Output:
Vier Varianten-Gruppen

**«Meat
District»**

«Mix»

**«Arbeiten
Plus»**

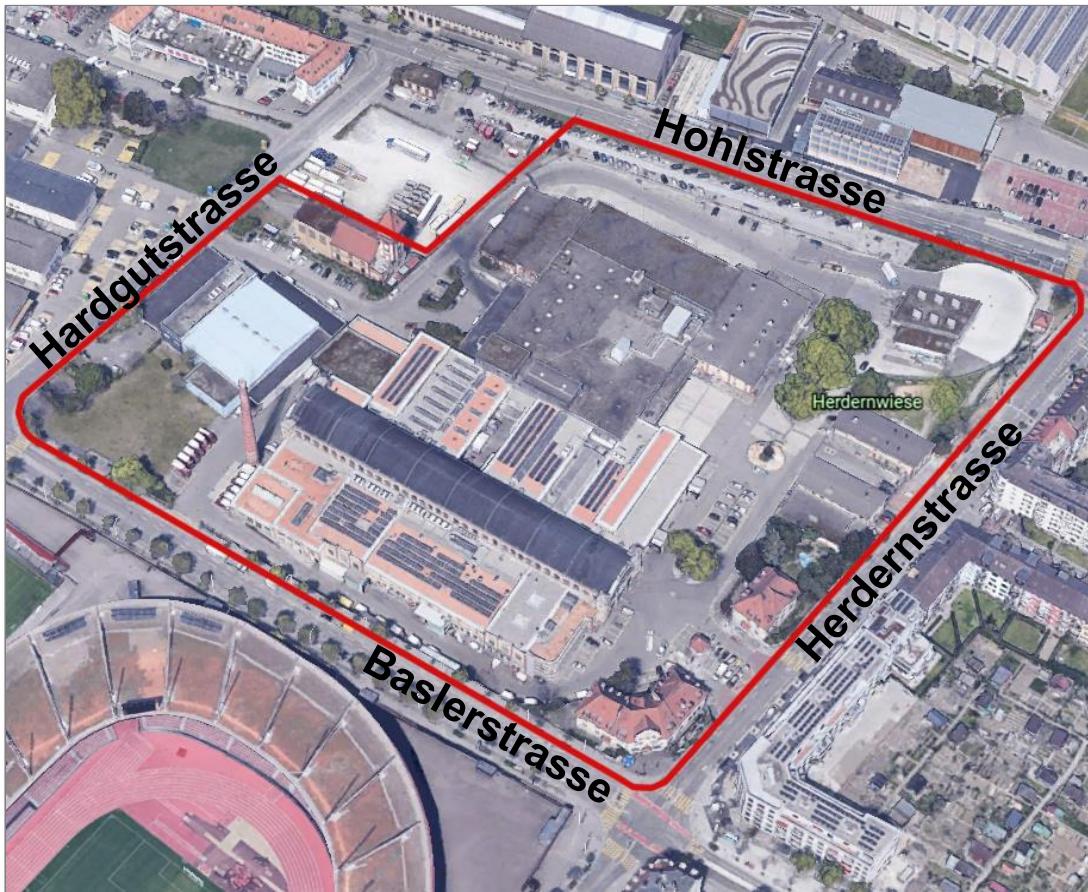
«Park City»

Input III

Vorstellung der

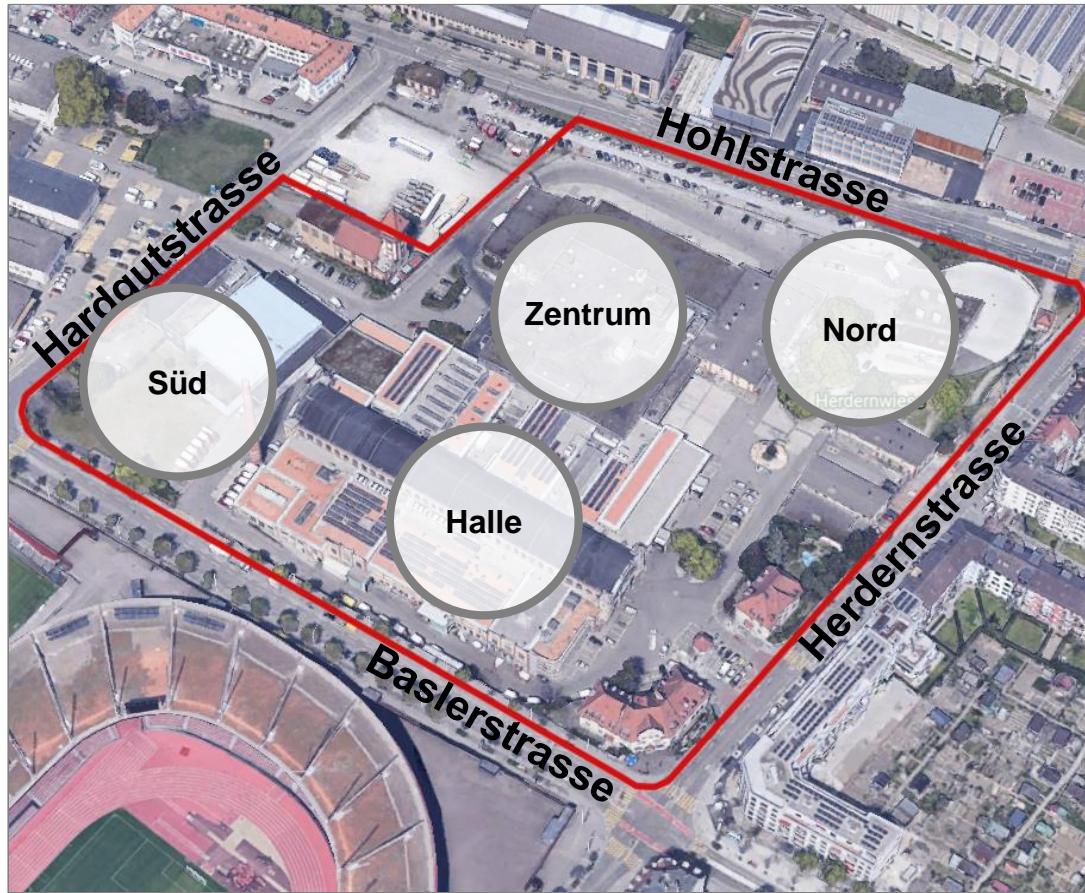
Varianten-Gruppen

IST-Situation



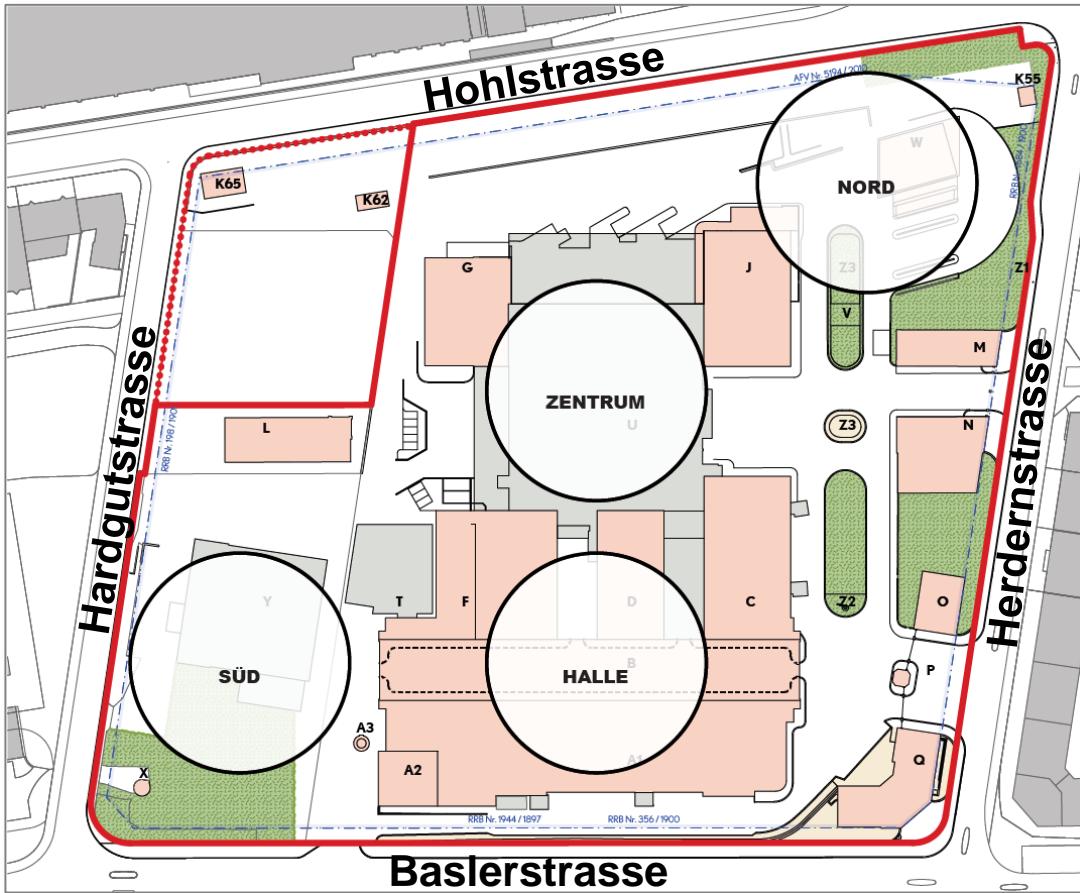
IST-Situation

Schwerpunkte für mögliche Nutzungsveränderungen



IST-Situation

Hauptnutzungen pro Schwerpunkt

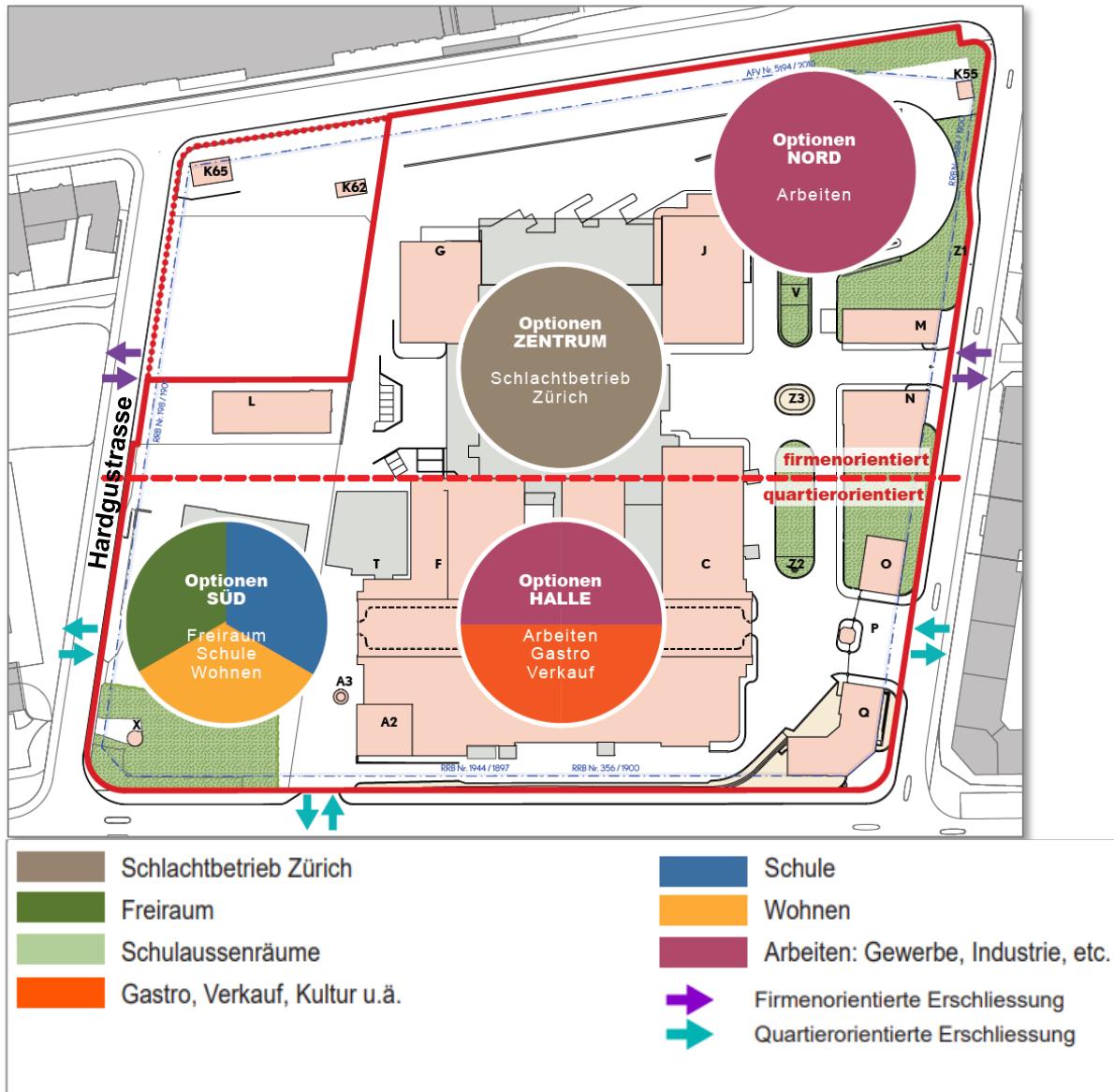


Hauptnutzungen

- **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

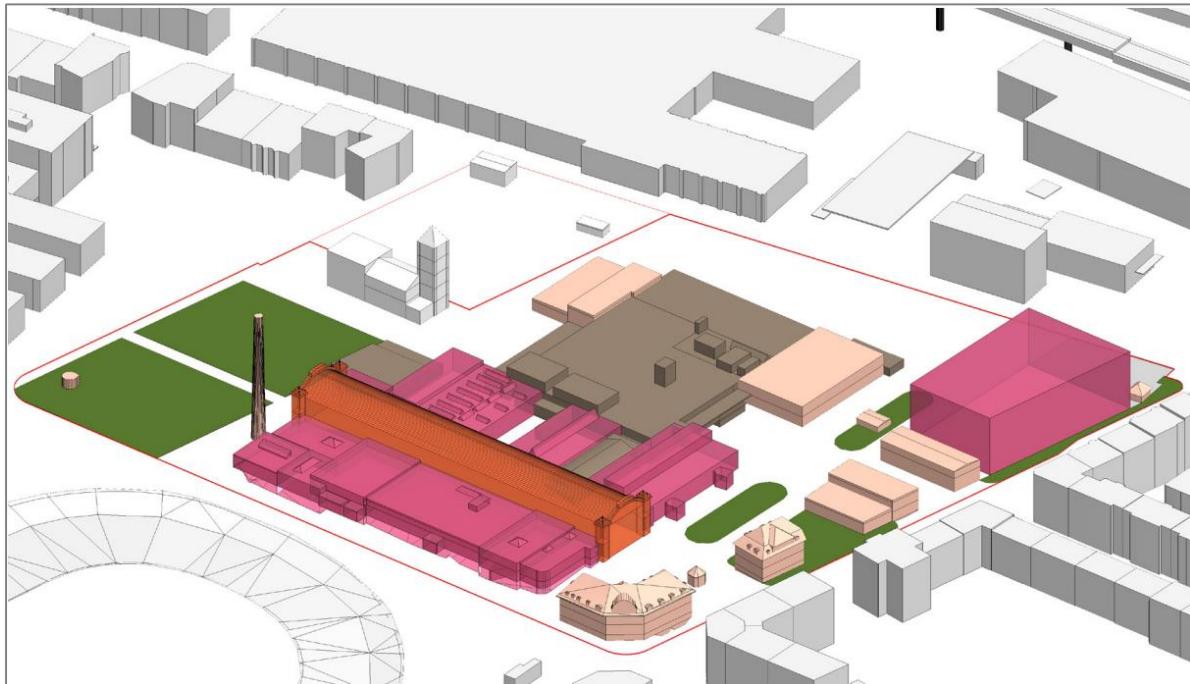
- SÜD: Städtische Nutzung
- HALLE: Bestehendes Gewerbe, Umnutzung für Verkauf, Gastronomie
- ZENTRUM: Erhalt SBZ
- NORD: Verdichtung für Gewerbe

Stossrichtung

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

Variantengruppe «Meat District»

Beispielhafte Zuweisung der Nutzungsoptionen

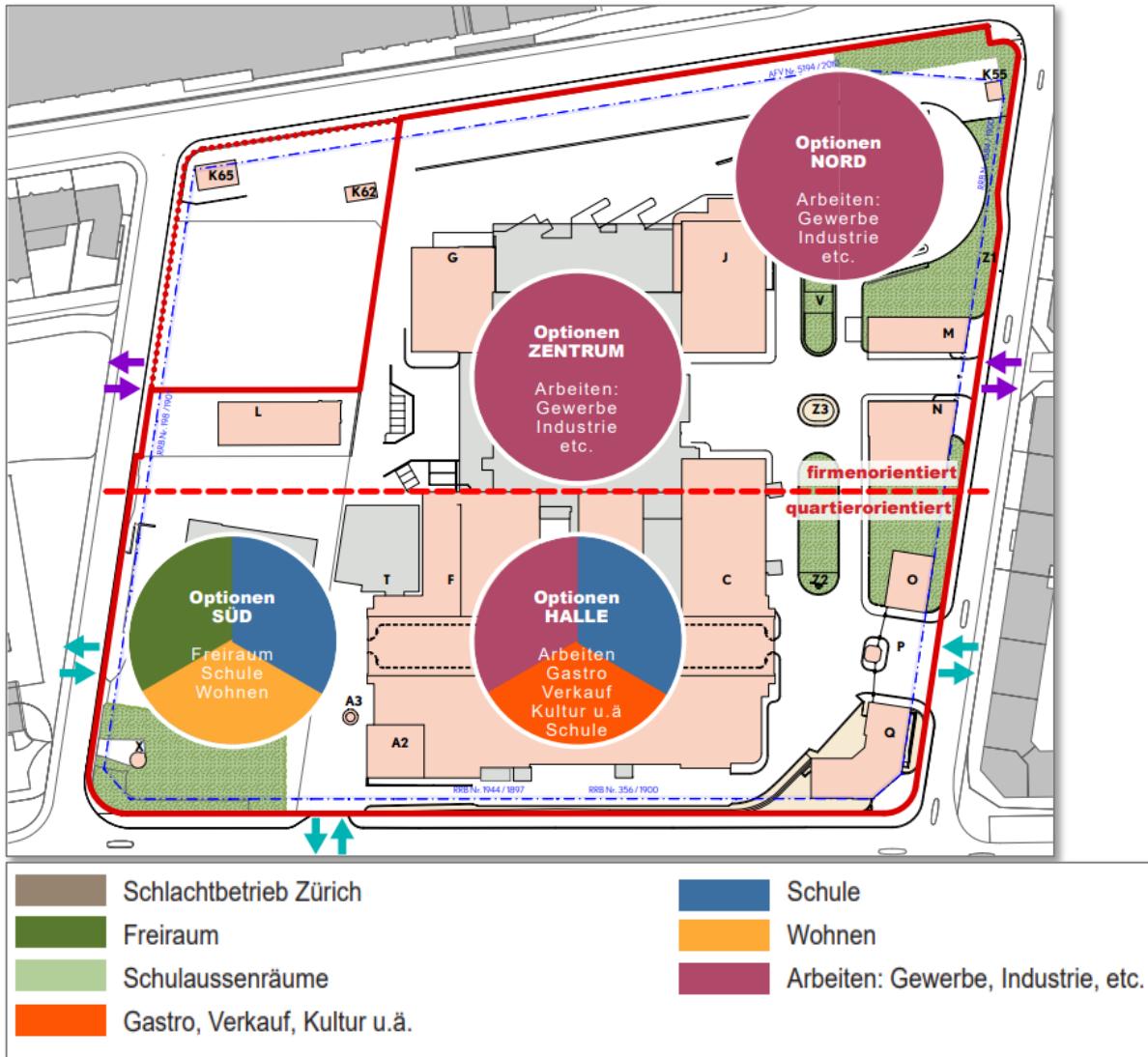


Beispielhafte Nutzungszuweisung

- 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

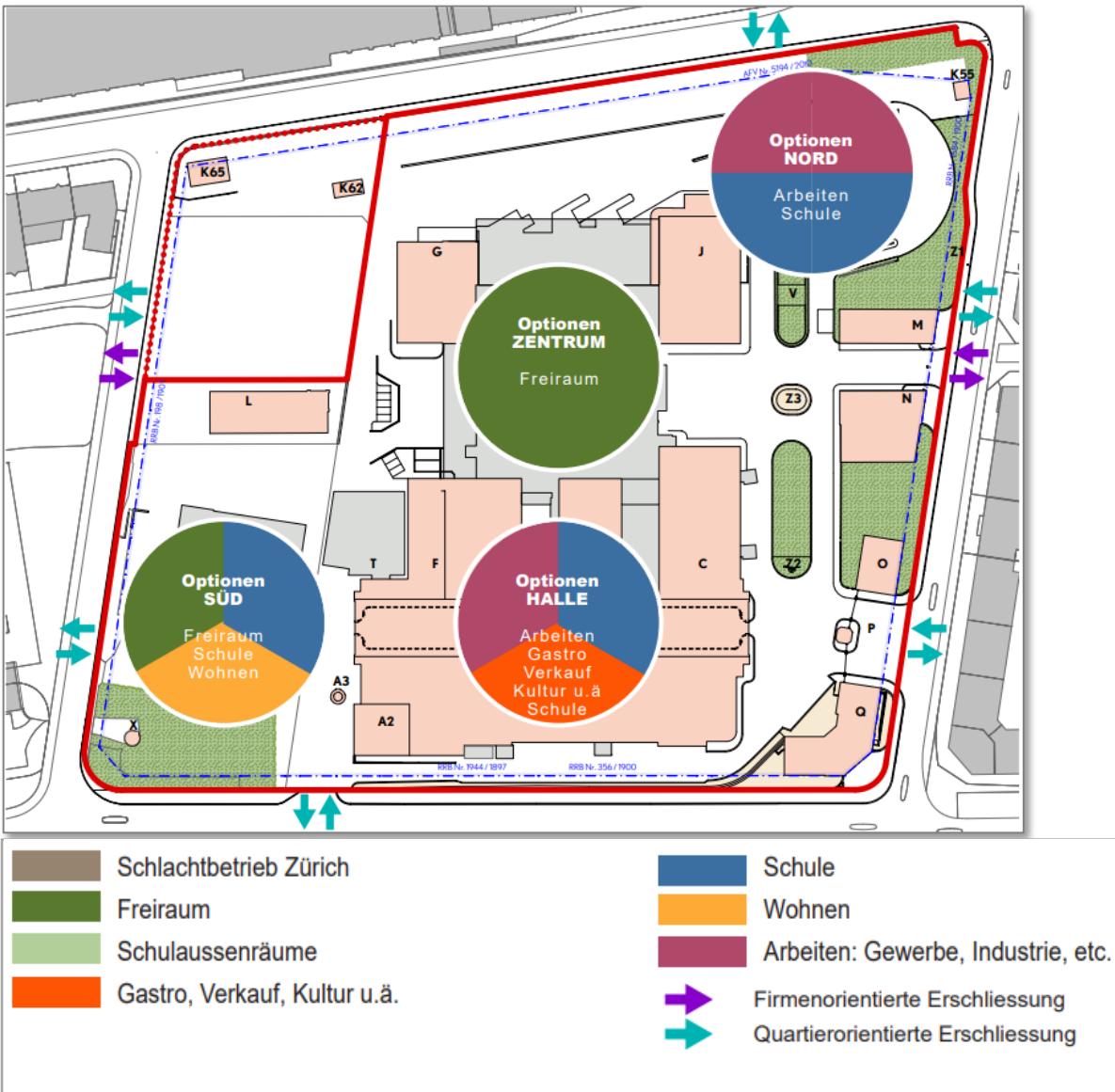


Beispielhafte Nutzungszuweisung

- 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

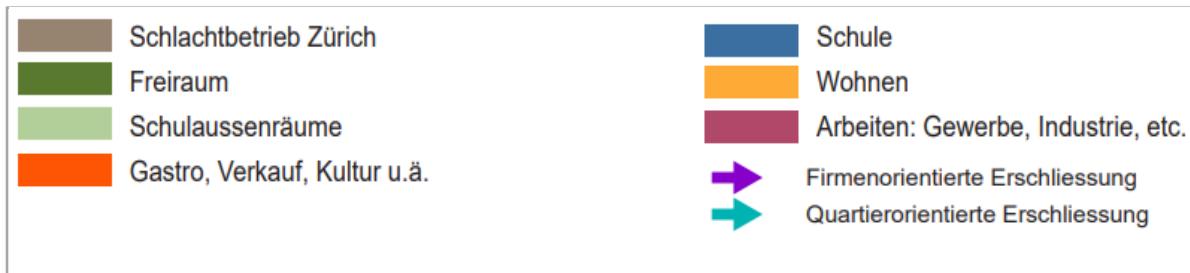
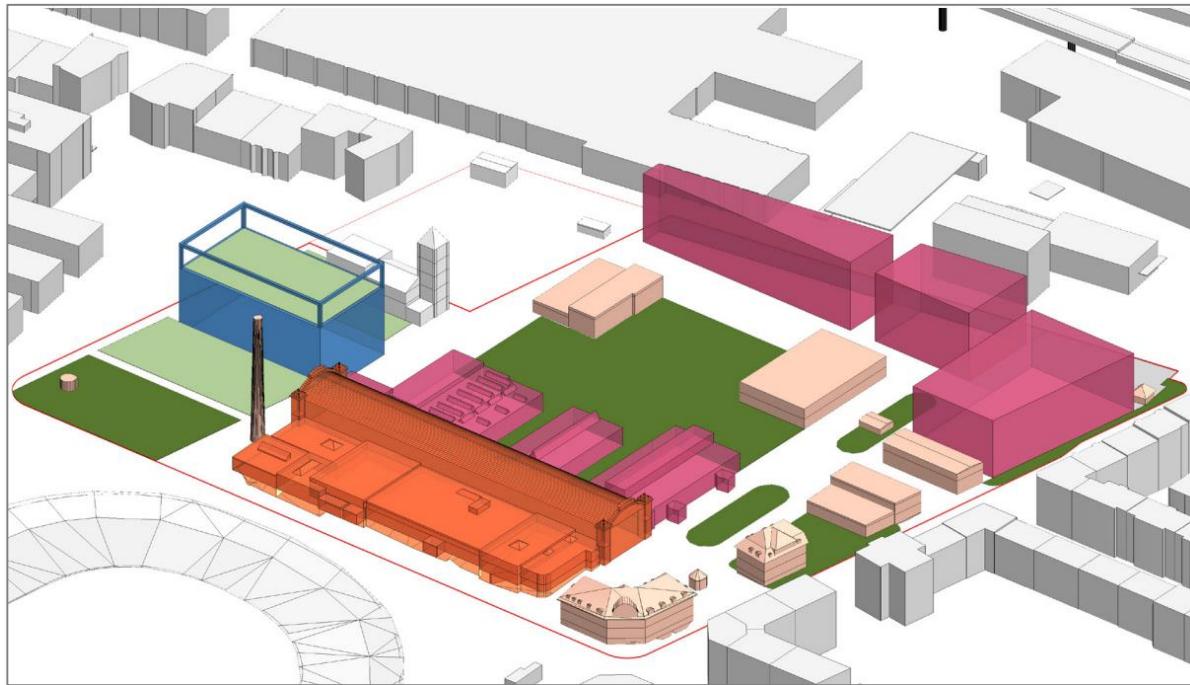
- SÜD: Städtische Nutzung
- HALLE: Gewerbe und Gastro/Verkauf/Kultur oder Schulnutzung
- ZENTRUM: Freiraum
- NORD: Neubauten für Arbeiten o. Schule

Stossrichtung

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

Variantengruppe «Mix»

Beispielhafte Zuweisung der Nutzungsoptionen

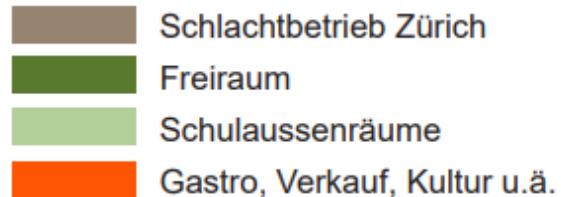
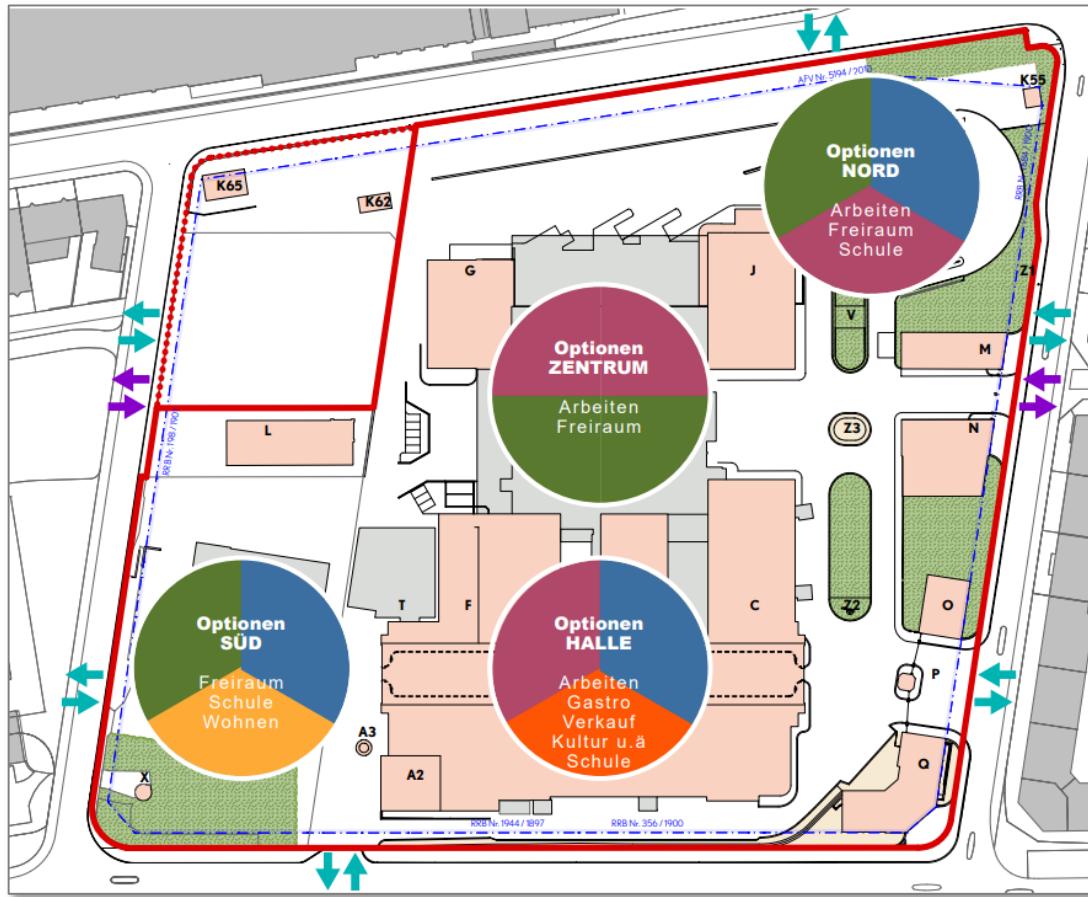


Beispielhafte Nutzungszuweisung

- 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



Nutzungsoptionen

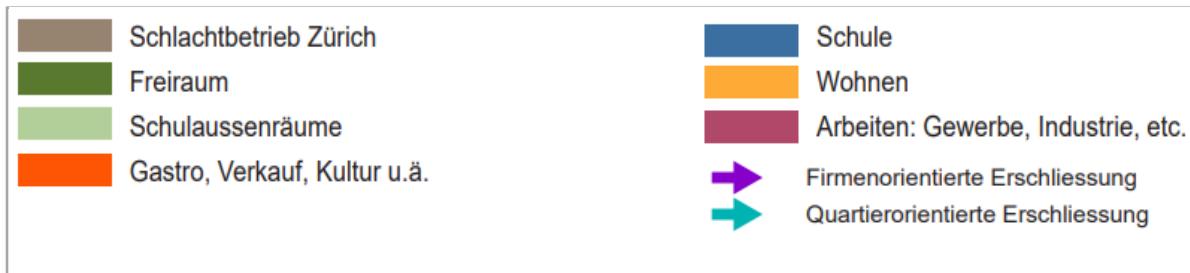
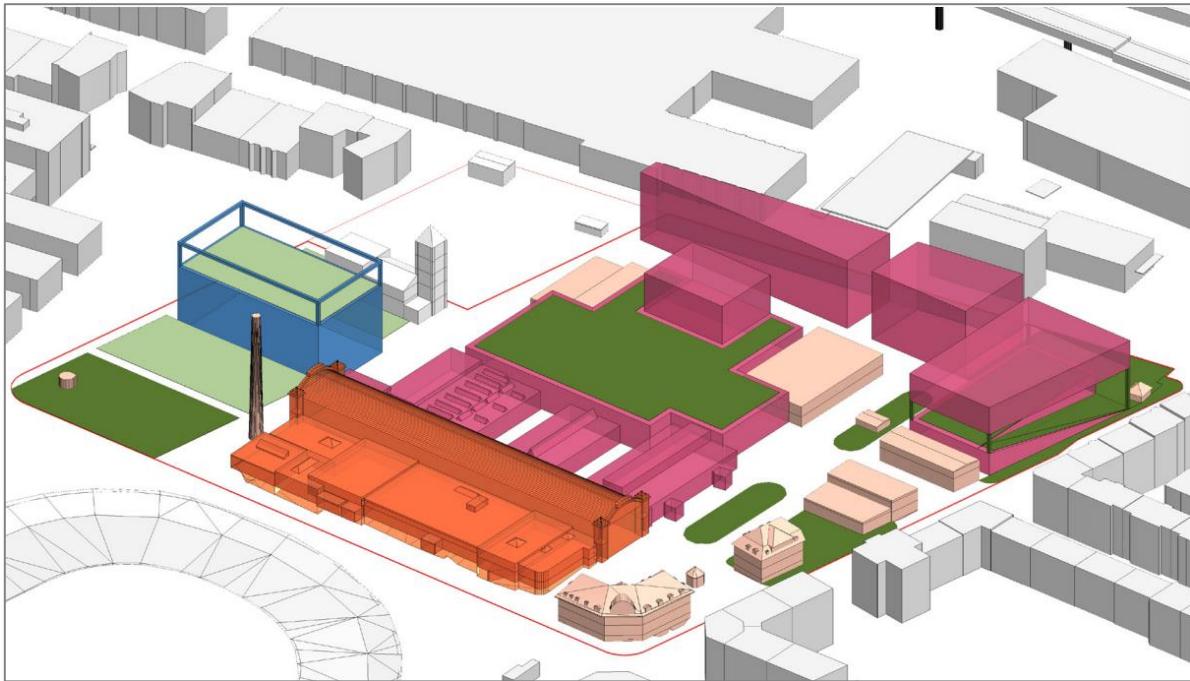
- SÜD: Städtische Nutzung
- HALLE: Gewerbe und Gastro/Verkauf/Kultur oder Schulnutzung
- ZENTRUM: Freiraum oder Stapelung Arbeitsnutzungen und Freiraum
- NORD: Freiraum u. Neubauten für Arbeiten oder Schule

Stossrichtung

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

Variantengruppe «Park City»

Beispielhafte Zuweisung der Nutzungsoptionen



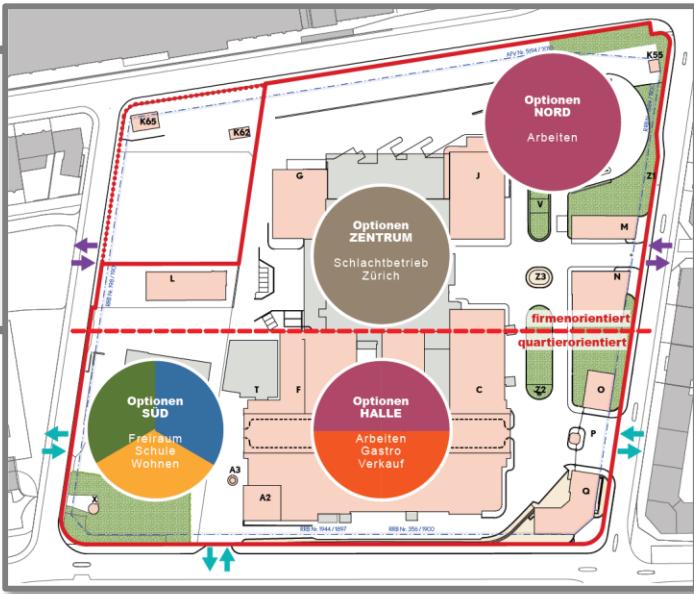
Beispielhafte Nutzungszuweisung

- 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

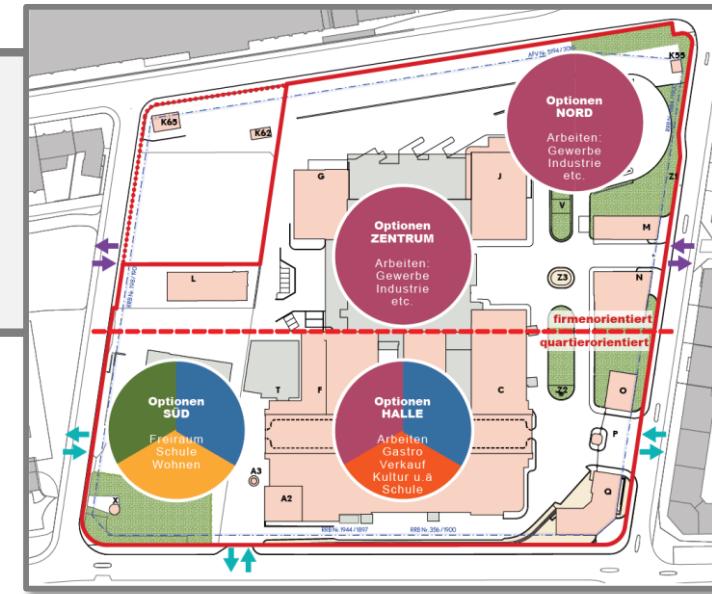
«Meat-District»

Schlachten u. Bestand weiterentwickeln



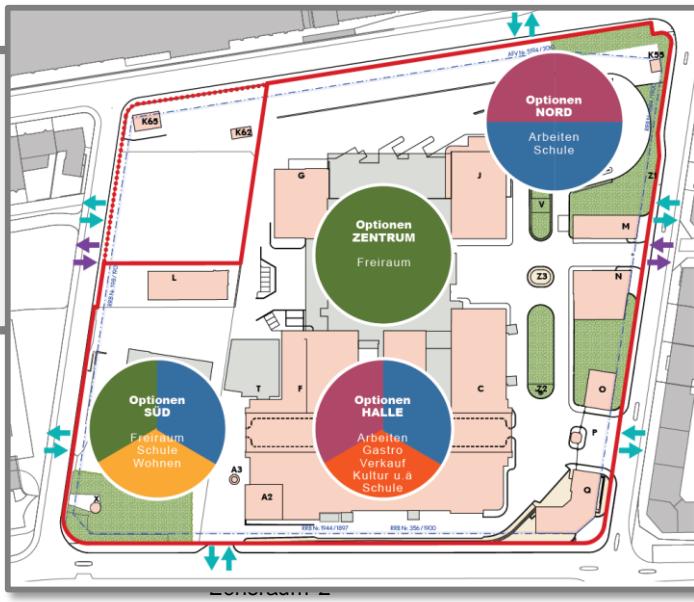
«Arbeiten Plus»

Arbeiten weiterentwickeln



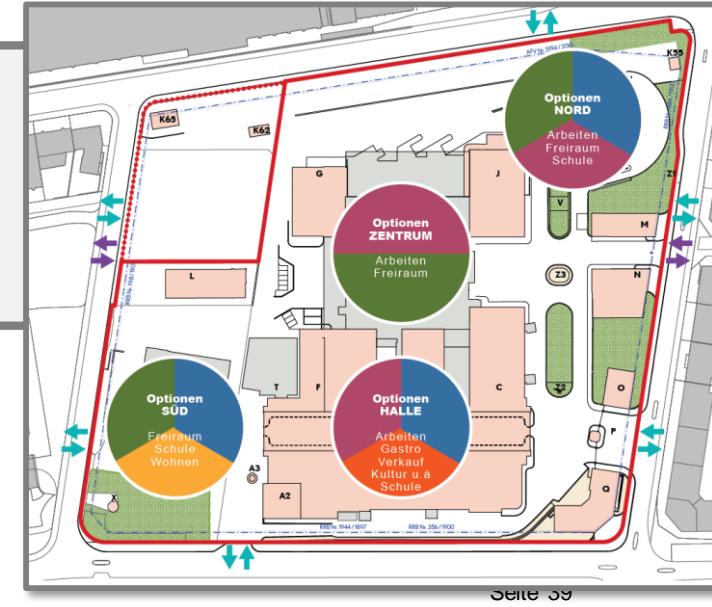
«Mix»

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

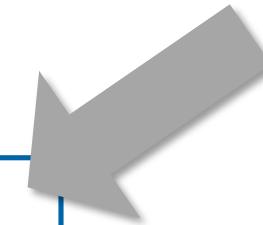
Reflektieren Sie die vorgestellten Varianten-Gruppen und berücksichtigen Sie dabei Ihre wichtigsten Themen aus der Mitwirkung:

- «*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.
- Sichtern 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»

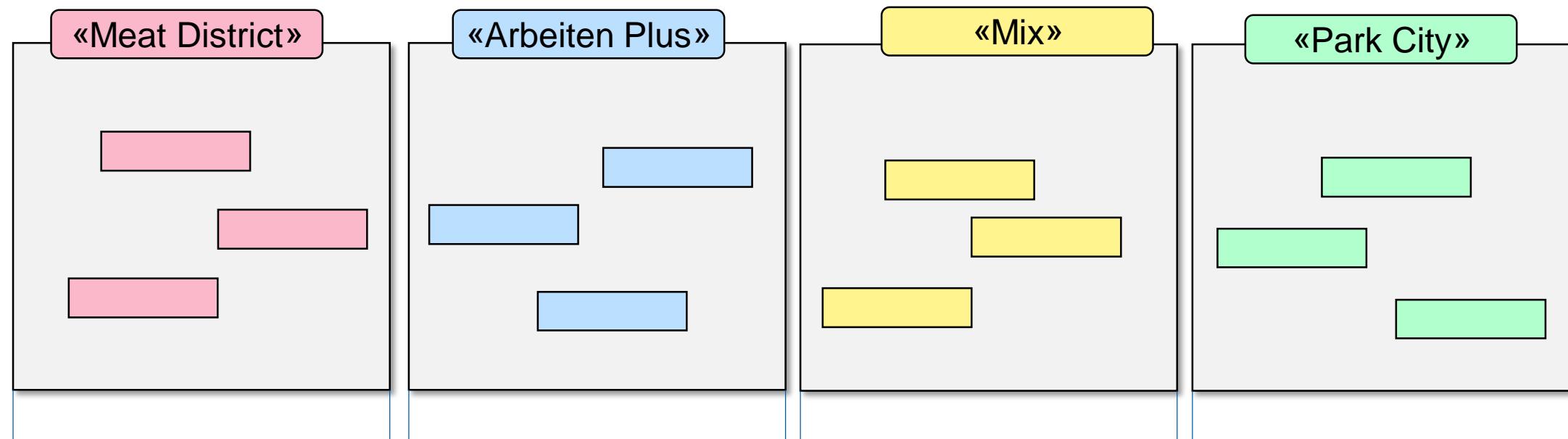
«Park City»

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

Herzlichen Dank!

Echoraum 2
14. September 2021

