

Nutzungsstrategie Schlachthofareal Zürich

Materialiensammlung



Auftraggeberin

Stadt Zürich

Vertreten durch die Stadtentwicklung Zürich

Mitarbeit

Liegenschaften Zürich

Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich

Grün Stadt Zürich

Amt für Städtebau

Immobilien 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 September 2021

Materialiensammlung

A1	Zwischenbericht Analyse «Nutzungsstrategie Schlachthofareal»	4
A2	Instandsetzungsmassnahmen Schlachthof-Areal	104
A3	Flächen- und Volumen Schlachthofareal, UC'NA Architekten 2020	120
A4	Schätzungskommission zu Mietwerten und Baurechtszinsen – Erkenntnisse	122
A5	Städtischer Nutzungsbedarf Freiraum, Schule, Sport und Industrie	138
A6	Absichtserklärungen SBZ AG und Angst AG, 2021	141
A7	Ersatzneubau SBZ AG auf dem Schlachthofareal, EBP 2020	147
A8	Steckbriefe Nutzungsvarianten N0-N19, EBP/UC'NA 2021	156
A9	Verwaltungsinterne Bewertung – Vorgehen, Resultate, Detailblätter	222

A1 Zwischenbericht Analyse «Nutzungsstrategie Schlachthofareal»

Nutzungsstrategie Schlachthof-Areal

Zwischenbericht I: Analyse

Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
2. Ist-Analyse Schlachthof-Areal
3. Umgebungsanalyse
4. Flächenpotenzial Areal
5. «Urbane Produktion»
6. Städtische Bedarfsabklärung
7. Erkenntnisse und Hinweise für die Weiterbearbeitung

Hinweis: Das Layout des Dokumentes ist für einen zweiseitiges Ausdruck bestimmt.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Ziel Nutzungsstrategie

Der Schlachthof Zürich wurde 1893 erbaut und ist als einziger innerstädtischer Schlachthof der Schweiz heute noch in Betrieb. Neben der Schlachtbetrieb Zürich AG gehören heute die Metzgerei Angst, die Transgourmet AG und das Restaurant Schlachthof zu den Hauptmietern.

Im regionalen Richtplan ist das Schlachthof-Areal als «Arbeitsplatzgebiet» definiert und dient damit der langfristigen Sicherung von ausreichend grossen, zusammenhängenden und gut erschlossenen Flächen für Arbeitsnutzungen.

2012 beschloss der Stadtrat (STR 1281/2012) aufgrund einer strategischen Planung die Nutzung des Schlachtbetriebs bis Ende 2029 weiterzuführen und die Entwicklung des Schlachthof-Areals nach 2029 in vier Phasen zu planen. Dabei bildet eine Nutzungsstrategie (Phase 1) die Grundlage für eine Testplanung (Phase 2). Darauf folgen planungsrechtliche Verfahren (Phase 3) sowie Wettbewerbe und Bauprojekte (Phase 4).

Die Nutzungsstrategie legt die Nutzungsziele für das Schlachthof-Areal fest. Sie umfasst folgende Elemente:

- Nutzungsorientierte Positionierung aufgrund des Arealpotenzials und des Nutzungsbedarfs
- Groblayout möglicher Nutzungen inklusiver grobe Abschätzungen zu Flächen und Volumen
- Transformationsschritte bis und nach 2029

Die Erarbeitung der Nutzungsstrategie gliedert sich in drei Arbeitsschritte:

- 1) Analyse Phase
- 2) Nutzungsvarianten
- ★ *Variantenentscheid Stadtrat*
- 3) Nutzungsstrategie

1.2 Inhalt und Ziel Analysebericht

Der vorliegende Analysebericht schliesst die erste Phase der Nutzungsstrategie ab. Er beinhaltet eine Darlegung des Ist-Zustands auf dem Schlachthofareal bezüglich Nutzungen und Flächenangebote (Kap. 2), beschreibt das Umfeld (Kap. 3), zeigt das Flächenpotenzial des Areals auf (Kap. 4), gibt eine Definition des Begriffes «Urbane Produktion» (Kap. 5), fasst die Abklärungen des städtischen Flächenbedarfs zusammen (Kap. 6) und formuliert Fragen zuhanden des Projektausschusses bezüglich des weiteren Vorgehens (Kap. 7).

Gestützt auf den Erkenntnissen der Analyse werden im nächsten Arbeitsschritt Nutzungsvarianten erarbeitet, die unterschiedliche Nutzungskombinationen des Areals aufzeigen, wobei der Fortbestand des Schlachtbetriebs eine Variante darstellt. Dabei gilt es pro Variante den Mehrwert für das Quartier, sowie ein allfällig notwendiger Anpassungsbedarf bei den Richt- und Nutzungsplänen aufzuzeigen. Die Varianten werden bewertet und dem Stadtrat zum Entscheid vorgelegt.

1.3 Perimeter



Der Schlachthof Zürich nahm 1906 seinen Betrieb am aktuellen Standort im Letzi-Gebiet zwischen Herdern-, Basler-, Hardgut- und Hohlstrasse auf und wurde letztmals zwischen 1982 und 1985 umfassend saniert.

Der Perimeter des Schlachthof-Areals und des für die Umgebungsanalyse verwendeten Betrachtungsperimeters sind im nebenstehenden Plan abgebildet.

Perimeter Schlachthof-Areal
Betrachtungsperimeter

2 Ist-Analyse Schlachthof-Areal

- 2.1 Arealübersicht
- 2.2 Übergeordnetes Recht und Zielsetzungen
- 2.3 Beschäftigte
- 2.4 Unternehmungen
- 2.5 Ökologischer Ausgleich und Naturschutz
- 2.6 Flächenbestand
- 2.7 Fazit Ist-Analyse

2.1 Arealübersicht



Das Schlachthof-Areal besteht zu einem grossen Teil aus dem historischen Ensemble des historischen Schlachthofes, welches unter kantonalem Denkmalschutz steht.

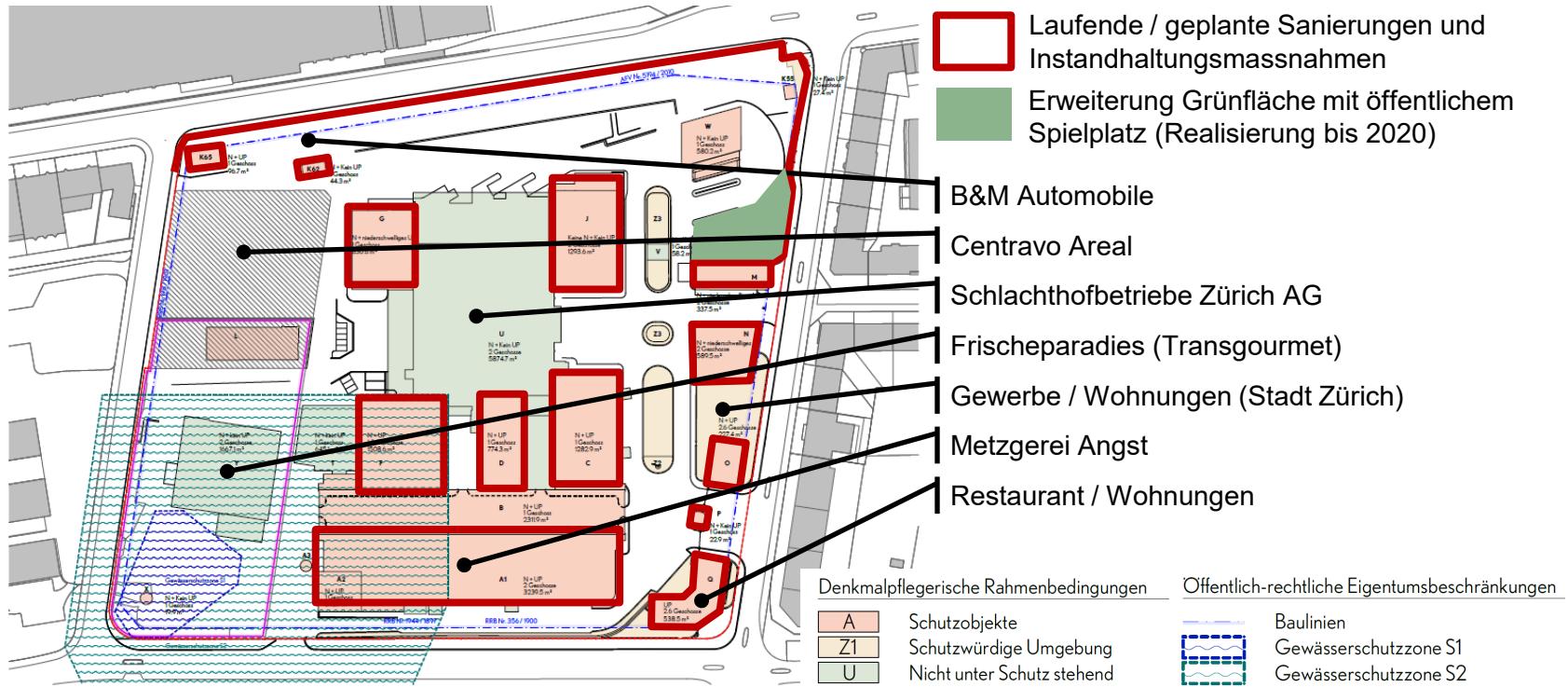
Der Schlachtbetrieb findet heute in einem Gebäude aus den 1980er Jahren statt. Grosse Teile des historischen Schlachthofs werden heute durch die Metzgerei Angst genutzt.

Die Trinkwassergewinnung im Südwesten des Areals wird aufgehoben, wodurch die Gewässerschutzzonen entfallen.

Ein Grossteil der historischen Schlachthofbauten werden saniert oder es bestehen geplante Sanierungen und Instandhaltungsmassnahmen.

Im Nordosten des Areals wird eine Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz für das Quartier geöffnet.

2.1 Arealübersicht



2.2 Übergeordnetes Recht und Zielsetzungen Gewerbe / Industrie

Regionaler Richtplan

Gebiete mit Nutzungsvorgaben

2.5.1 Ziele: «Die Erhaltung der vielfältigen funktionalen Durchmischung in der Stadt bedingt räumliche Vorsorge. [...] Zum anderen braucht es auch künftig diversifizierter Wirtschaftsstandorte Gebiete, die für die wertschöpfungsschwächeren gewerblich-industriellen Nutzungen reserviert sind».

Flächen für Arbeitsnutzungen sind gesichert

«Die Arbeitsplatzgebiete sichern Entwicklungsmöglichkeiten für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Das produzierende Gewerbe – einschliesslich produktionsorientierte, ertragsschwächere Teile der Kreativwirtschaft – kann sich an vielen Standorten in der Stadt nicht mehr halten. Für diese Betriebe sowie für flächenintensivere industrielle Nutzungen sind geeignete Gebiete ausgeschieden».

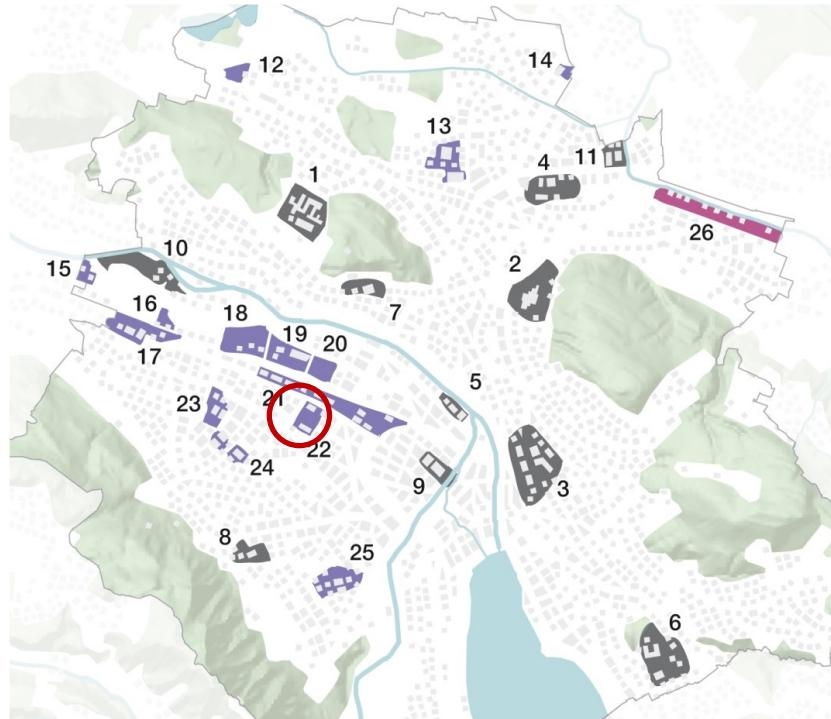
Gemeindeordnung Stadt Zürich

Art. 2^{quater⁵}¹ Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein [...].

Art. 2^{sexies⁷} Die Stadt setzt sich aktiv für die lokale Wirtschaft und für günstige Rahmenbedingungen insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) ein.

Art. 2^{septies⁸}¹ «Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung der städtischen Bevölkerung und der kleingewerblichen Versorgung fördert die Stadt Zürich die Bereitstellung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum».

2.2 Übergeordnetes Recht und Zielsetzungen Gewerbe / Industrie



Regionaler Richtplan

Gebiete mit öffentlichen Bauten und Anlagen (ÖBA), Arbeitsplatzgebiete und Mischgebiete

- Arbeitsplatzgebiete
- Mischgebiete
- Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

Quelle: Regionaler Richtplan Seite 53

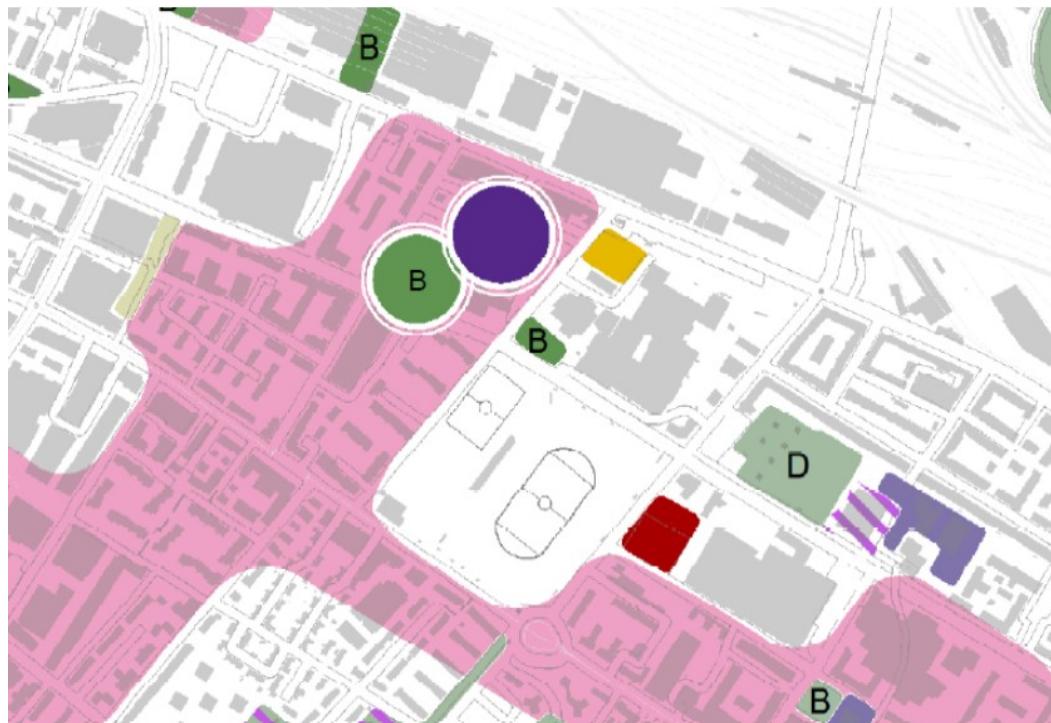
2.2 Übergeordnetes Recht und Zielsetzungen Gewerbe / Industrie

Kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

Mit dem Kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (KRP SLÖBA) konkretisiert die Stadt Zürich, welche Gebiete für die qualitätsvolle bauliche Verdichtung geeignet sind. Zudem werden Flächen bezeichnet für die Versorgung mit öffentlichen Freiräumen sowie für kommunale öffentliche Bauten und Anlagen – etwa für die Volksschule oder für Sportnutzungen. Der Planungshorizont für den kommunalen Richtplan beträgt 20 bis 25 Jahre. Das Referenzjahr für die planerische Ausrichtung ist 2015.

Im Kommunalen Richtplan bestehen in der «ungefähren Lage» des Schlachthof-Areals zwei Karteneinträge: Für die Freiraumentwicklung (Kapitel 3.3) ist eine Parkanlage (Eintrag 28, Basler-/Freihofstrasse) mit einer Richtgrösse von 10'000 m² eingetragen. Für die Volksschule (Kapitel 4.2) ist ein Standorteintrag für eine neue Sekundarschule (Eintrag NR. 10) mit einer Richtgrösse von 18'000 m² vorhanden.

2.2 Übergeordnetes Recht und Zielsetzungen Gewerbe / Industrie



Legende

- Schulanlage geplant, ungefähre Lage
- B Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion, geplant, ungefähre Lage
- B Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion, geplant ($2'000\text{ m}^2$)
- Sicherheitsbauten, geplant
- Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016 hinaus

In «ungefährer Lage» des Schlachthof-Areals:

- Parkanlage:** Richtgrösse $10'000\text{ m}^2$
- Sekundarschule:** Richtgrösse $18'000\text{ m}^2$

Quelle: Regionaler Richtplan Seite 53

2.2 Übergeordnetes Recht und Zielsetzungen Gewerbe / Industrie

Strategie Zürich 2035

Attraktiver Wirtschaftsstandort

Strategisches Ziel (2. von 4)

«Der Wirtschaftsstandort Zürich ist durch eine diversifizierte Branchenstruktur geprägt».

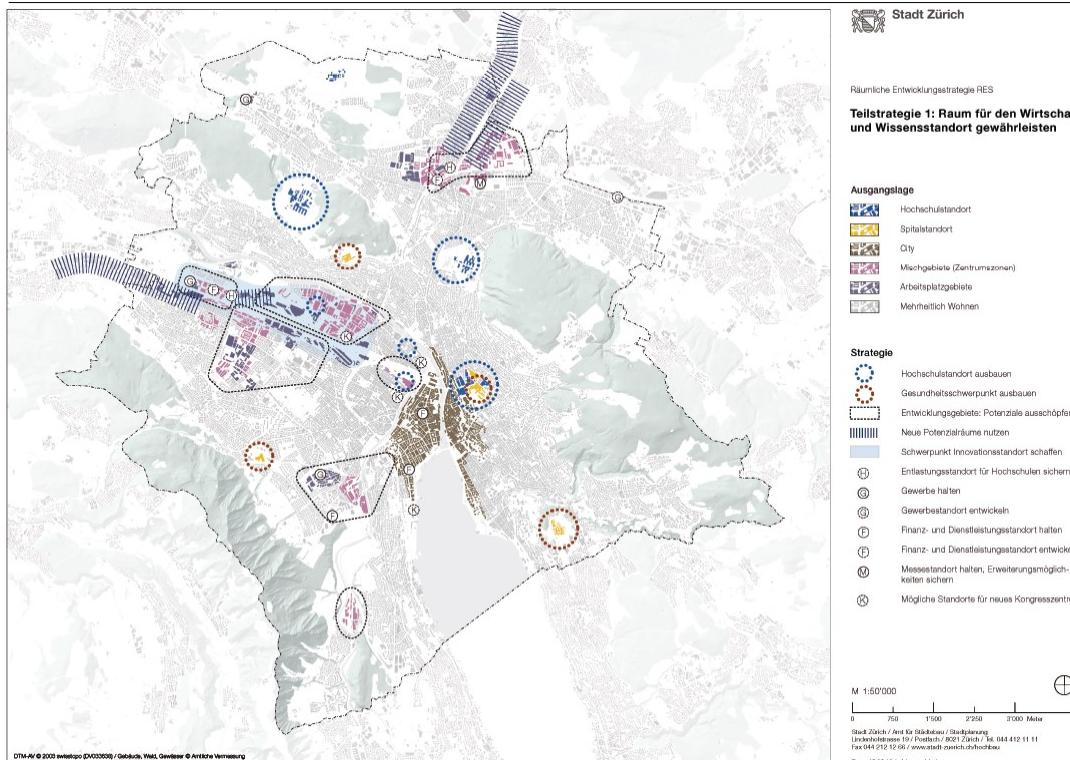
«[...] Dazu gehören auch mittelständische und kleine Unternehmen, die dazu beitragen, dass Zürich über ein robustes wirtschaftliches Fundament verfügt, das über die Stadtgrenzen hinaus im Wirtschaftsraum gut verankert ist. [...] Die noch verbleibenden Industriezonen auf Stadtgebiet , [...] sind mögliche Orte, wo zukunftsweisende Entwicklungen stattfinden können».

Räumliche Entwicklungsstrategie

4.1 Raum für Wirtschafts- und Wissensstandort gewährleisten

«[...] die noch existierenden Industriezonen (I und IHD) [...] werden grundsätzlich erhalten und gegebenenfalls den wirtschaftlichen Realitäten angepasst».

2.2 Übergeordnetes Recht und Zielsetzungen Gewerbe / Industrie



Räumliche Entwicklungsstrategie
Teilstrategie 1: Raum für den
Wirtschafts- und Wissensstandort
gewährleisten

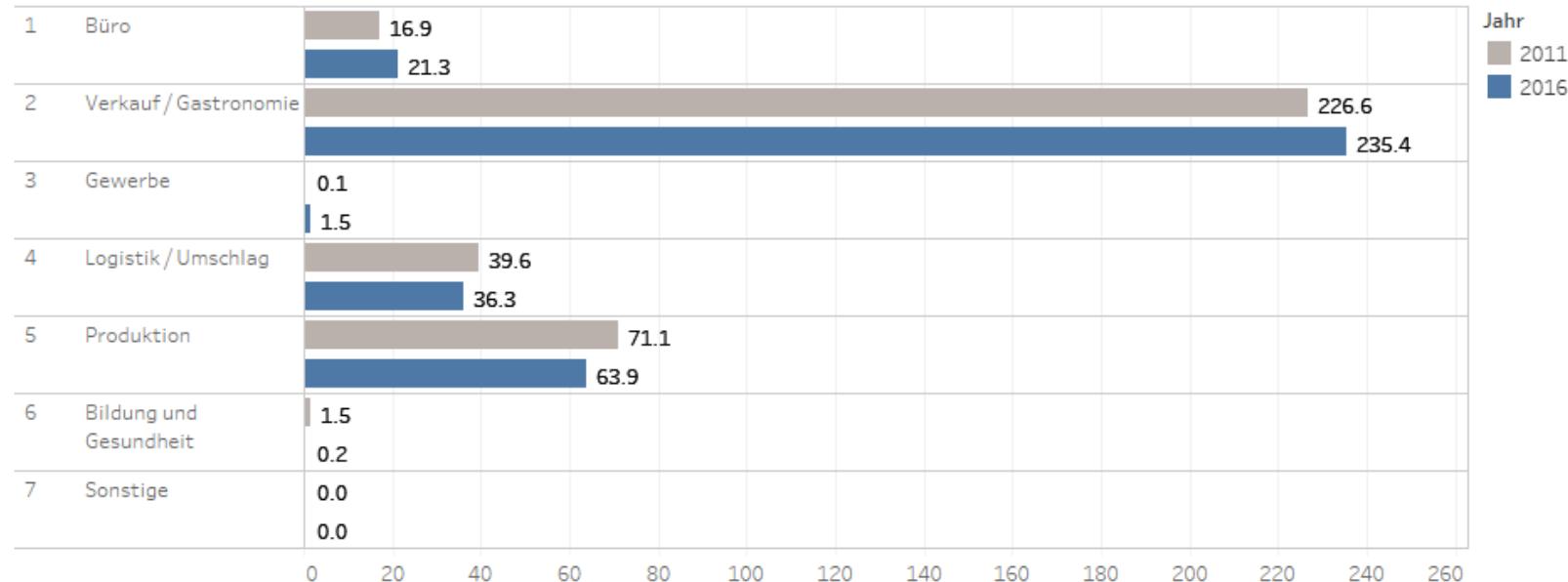
Quelle: Regionaler Richtplan Seite 53

2.3 Beschäftigte Schlachthof-Areal

- Auf dem Schlachthof-Areal arbeiten rund 360 Beschäftigte gemessen in Vollzeitäquivalenten (VZÄ).
- Mit rund 235 Beschäftigten (VZÄ) ist der Grossteil im Jahr 2016 im Verkauf tätig. Dies ist auf die Klassierungsmethodik des Datensatzes zurückzuführen. Gemäss STATENT erfolgt die Branchenzuteilung einer Arbeitsstätte nach deren Haupttätigkeit. Die Metzgerei Angst ist mit ihren rund 200 Mitarbeitenden hier in der Kategorie Detailhandel zugewiesen.
- Die Anzahl Beschäftigte ist zwischen 2011 und 2016 mehr oder weniger konstant geblieben. Während vor allem die Anzahl Beschäftigten im Verkauf aber auch die Büroarbeitsplätze zwischen 2011 und 2016 zugenommen haben, erfolgte in den Bereichen Logistik / Umschlag und Produktion ein leichter Beschäftigtenrückgang.

Quelle: BFS, STATENT

2.3 Beschäftigte Schlachthof-Areal

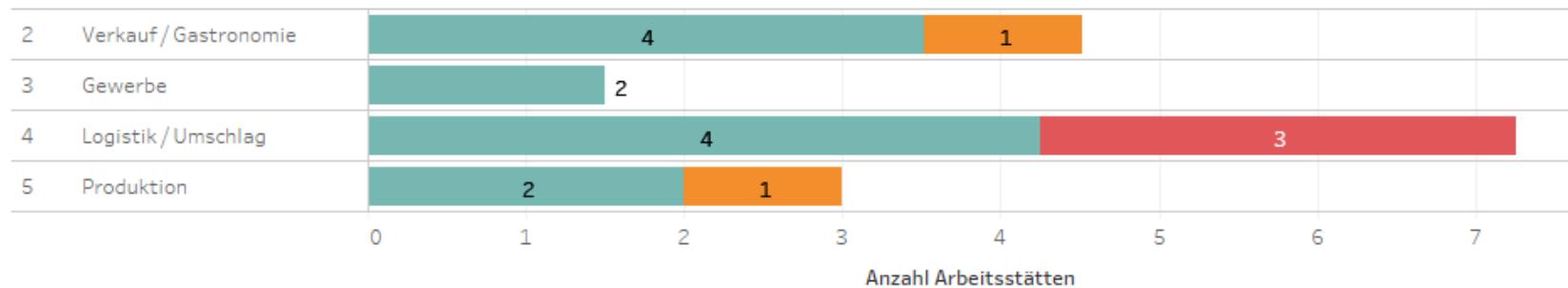


Quelle: BFS, STATENT

2.4 Unternehmen Schlachthof-Areal

- Auf dem Schlachthof-Areal sind 14 Unternehmungen angesiedelt.
- Die meisten Arbeitsstätten auf dem Areal sind Mikroarbeitsstätten mit weniger als 10 VZÄ.
- Im Bereich Logistik / Umschlag gibt es drei Unternehmen mit 11 bis 50 Vollzeitäquivalenten.
- Ankermieter des Schlachthof-Areals sind:
 - Metzgerei Angst: ca. 200 Mitarbeitende
 - SBZ Schlachtbetrieb Zürich : ca. 70 Mitarbeitende
 - Frischeparadies (Transgourmet): ca. 30 Mitarbeitende

2.4 Unternehmen Schlachthof-Areal



Ankermieter:

- Schlachtbetrieb Zürich (ca. 70 Mitarbeitende)
- Metzgerei Angst (ca. 200 Mitarbeitende)
- Transgourmet AG (ca. 30 Mitarbeitende)

- Grosse Arbeitsstätten (>250 VZA)
- Mittlere Arbeitsstätten (51-250 VZA)
- Kleine Arbeitsstätten (11-50 VZA)
- Mikroarbeitsstätten (<10 VZA)

Quelle: BFS, STATENT

2.5 Ökologischer Ausgleich und Naturschutz

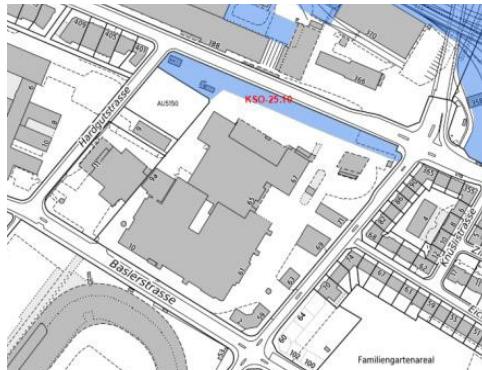
Ökologischer Ausgleich und Naturschutz

Auf dem Schlachthof-Areal befindet sich ein kommunales Natur- und Landschaftsschutzobjekt (KSO-25.10: "Pionier- und Ruderalflächen Schlachthof»).

Ausgedehnte Bereiche des Schlachthofareals sind hart versiegelt. Nahezu alle unversiegelten Flächen sind aber ökologisch wertvoll. Es handelt sich um Blumenrasen, Blumenwiesen, alte Obstbäume, Weidengehölze und Ruderalflächen mit Pionierpflanzen. Eine Besonderheit sind die Natursteinmauern mit weit über 100 Mauerfarnen.

Die ökologische Vernetzung ins umliegende Quartier fehlt vollständig. Dieses ist ohnehin äusserst arm an ökologisch wertvollen Flächen.

2.5 Ökologischer Ausgleich und Naturschutz



Landschaftsschutzobjekt (KSO-25.10: "Pionier- und Ruderalflächen Schlachthof").



Ökologisch wertvolle Flächen



Mauerfarn an der Hohlstrasse



Ruderalvegetation



Alter Kräuterrasen und Obstbäume

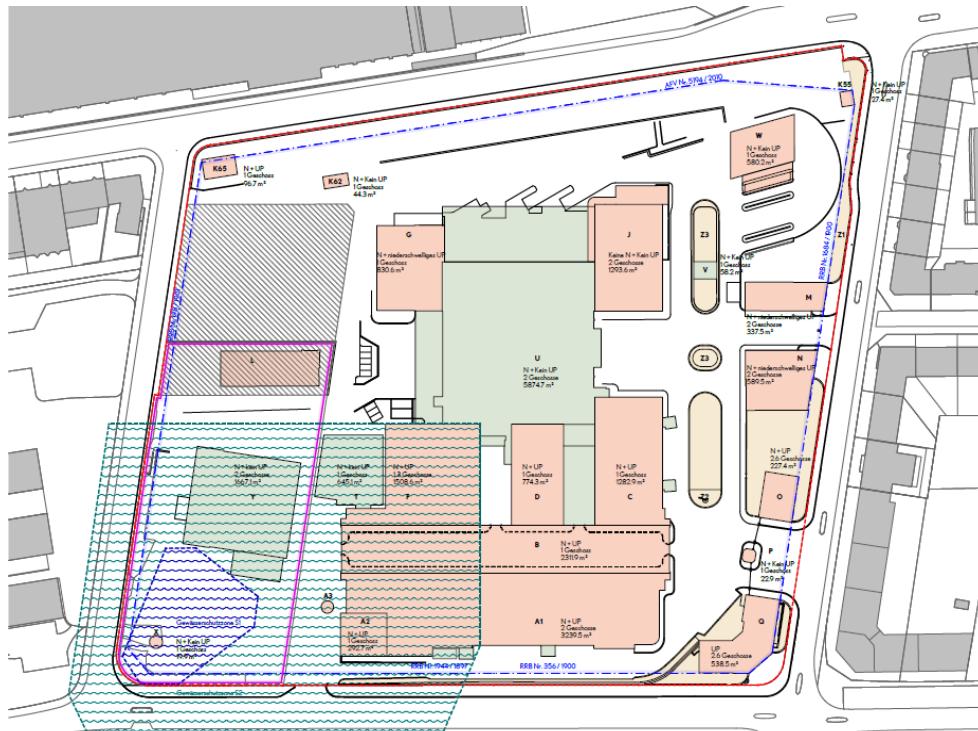
2.6 Flächenbestand Schlachthof-Areal

	Geschossflächen (GF) [m ²]	Nutzfläche (NF) [m ²]
Flächenbestand	37'000	28'000
davon Schutzobjekte	21'000	15'000

Hinweis zur Flächenermittlung

Als Grundlage für die Berechnung des Flächenbestands und der Flächenpotenziale (siehe Kap. 4) dienen der Katasterplan und die abgegebenen Pläne. Bei den Berechnungen handelt es sich um approximative Werte. Die entnommenen Geschossflächen werden zur Ermittlung von approximativen Nutzflächen mit dem Faktor 0.75 multipliziert. Für die Ermittlung des Flächenbestands und der Flächenpotenziale (Kap. 4) werden die Parzellen Kat. Nr. 5150 und 5151 (Centravo und EWZ) nicht berücksichtigt. Die Zahlen basieren auf den genannten Grundlagen und können Ungenauigkeiten aufweisen.

2.6 Flächenbestand Schlachthof-Areal



Geschossfläche

37'000 m²

davon Schutzobjekte

21'000 m²

Rahmenbedingungen

Planungsperimeter

unabhängige Planungen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Baulinien

Gewässerschutzzone S1

Gewässerschutzzone S2

Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

A

Schutzobjekte

Z1

Schutzwürdige Umgebung

U

Nicht unter Schutz stehend

2.7 Fazit Ist-Analyse Schlachthof-Areal

Übergeordnetes Recht und Zielsetzungen Gewerbe / Industrie

Sicherung von Gebieten für Industrie und Gewerbe sind explizite Ziele der «Räumlichen Entwicklungsstrategie» (2010), der «Strategie Zürich 2035» (2015) und der Gemeindeordnung (2017). Das Schlachthof-Areal ist als Arbeitsplatzgebiet im Regionalen Richtplan (2017) eingetragen und stellt eine der letzten grossen Industriezone im städtischen Besitz dar. Der Kommunale Richtplan sieht in ungefährer Lage des Schlachthof-Areals eine Schule und ein grösserer Park vor.

Beschäftigte

Auf dem Schlachthof-Areal arbeiten rund 360 Beschäftigte (Vollzeitäquivalenten (VZÄ)), welche zum grössten Teil bei den drei Ankermieter Metzgerei Angst (ca. 200 Mitarbeitende), SBZ Schlachtbetrieb Zürich (ca. 70 Mitarbeitende) und Frischeparadies (ca. 30 Mitarbeitenden) arbeiten. Die Beschäftigtenzahl blieb in den letzten Jahren mehr oder weniger konstant.

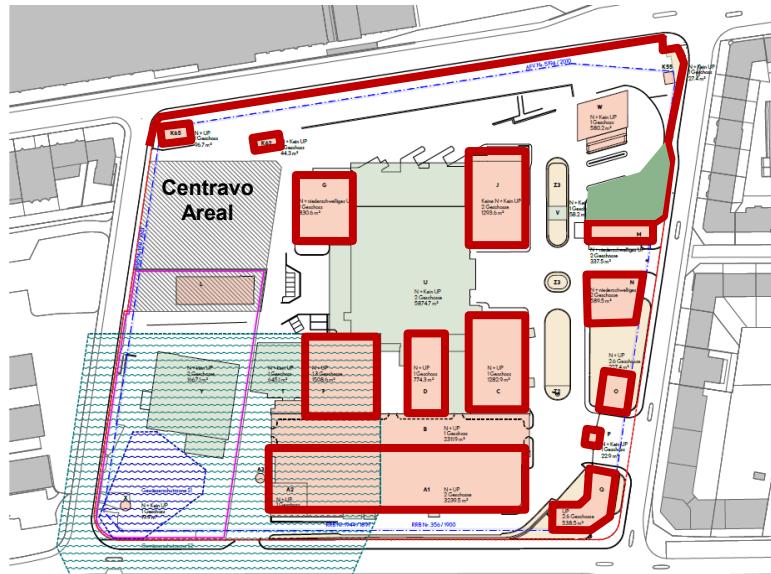
Flächenbestand

Auf dem rund 54'000 m² grossen Schlachthof-Areal (ohne Centravo-Areal und ewz-Parzelle) ist eine Geschossfläche von rund 37'000 m² vorhanden, wobei rund 21'000 m² auf kantonale Schutzobjekte entfallen.

Fazit

Übergeordnete planerische und wirtschaftspolitische Ziele (Gewerbe-Förderung, städtische Nutzungen) und der kantonale Denkmalschutz setzen enge Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals. Dieses weist einen Fleischwirtschaft-Cluster auf, der für die Versorgung der Stadt und Region bedeutend ist. Der zukünftige Bedarf der aktuellen Hauptmieter wird noch erhoben und fliesst in die Ausarbeitung der Nutzungsvarianten mit ein.

2.7 Fazit Ist-Analyse Schlachthof-Areal



- Erweiterung Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz (Realisierung bis 2020)
- Laufende / geplante Sanierungen und Instandhaltungsmassnahmen

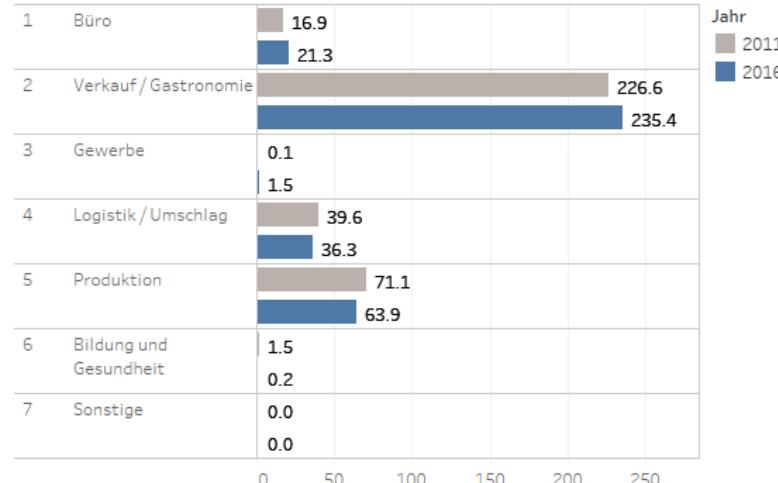
Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

- | | |
|--|----------------------------|
| | Schutzbobjekte |
| | Schutzwürdige Umgebung |
| | Nicht unter Schutz stehend |

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

- | | |
|--|-----------------------|
| | Baulinien |
| | Gewässerschutzzone S1 |
| | Gewässerschutzzone S2 |

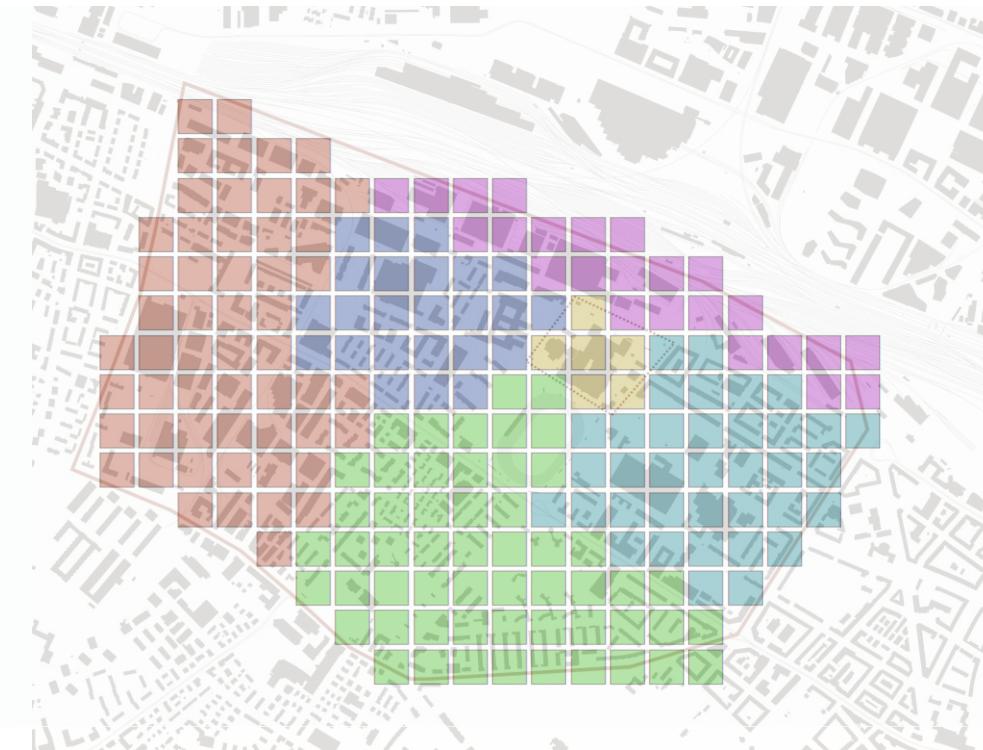
Beschäftigte auf dem Schlachthof-Areal in VZÄ



3 Umgebungsanalyse

- 3.1 Perimeter Nachbarschaften
- 3.2 Einwohner
- 3.3 Ökonomisches Umfeld
- 3.4 Erschliessung
- 3.5 Freiraum
- 3.6 Schulraum
- 3.7 Arealentwicklungen im Umfeld mit Gewerbe
- 3.8 Impressionen im Umfeld
- 3.9 Fazit Umgebungsanalyse

3.1 Perimeter Nachbarschaften



Für die Umgebungsanalyse wurde der Betrachtungsperimeter in die folgenden Nachbarschaften unterteilt:

- Schlachthof Areal
- Letzipark
- Kappeli (Letzibach)
- Letzigraben
- Hardau
- Hohlstrasse Nord

3.2 Einwohner

- Im definierten Nachbarschaftsperimeter wohnen rund 16'600 Personen.
- Zwischen 2011 und 2016 hat die Anzahl der Bewohner um 6.4% zugenommen, was etwas unter den städtischen Durchschnitt liegt.
- Die Bevölkerung der einzelnen Nachbarschaften ist zwischen 2011 und 2016 jedoch sehr unterschiedlich gewachsen (siehe untenstehende Tabelle)

Einwohner	2011	2016	2011-2016
Letzipark	2'110	2'145	+1.7%
Kappeli	3'048	3'641	+19.5%
Letzigraben	5'243	5'458	+4.1%
Hardau	4'991	5'135	+2.9%
Hohlstrasse Nord	158	167	+5.7%
Gesamter Perimeter	15'599	16'599	+6.4%
Stadt Zürich	377'439	403'245	+6.8%

Quelle: BFS, STATPOP

3.2 Einwohner



16'600 Einwohner

+6.4% zwischen 2011 und 2016
(6.8% Stadt Zürich)

Quelle: BFS, STATPOP

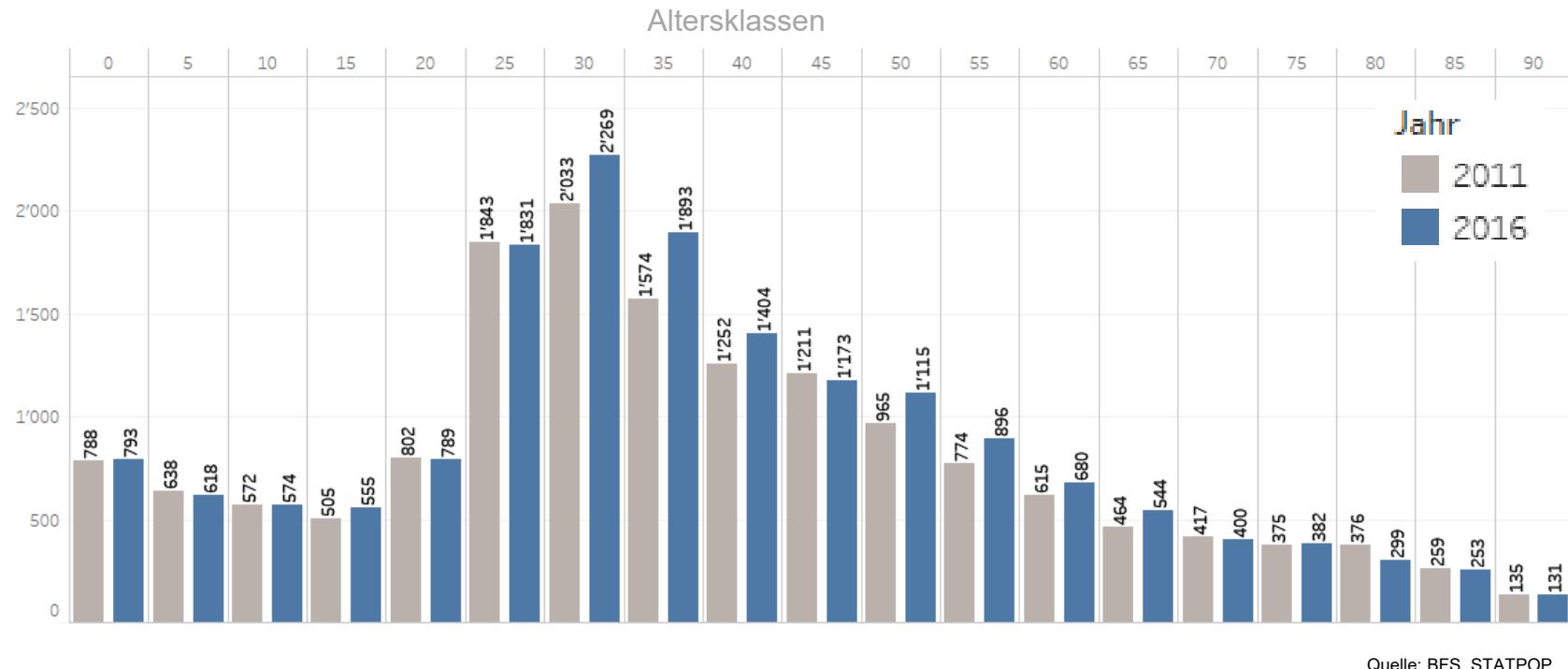
3.2 Einwohner

Die Altersstruktur hat sich in der Nachbarschaft zwischen 2011 und 2016 stark gewandelt:

- Die Altersgruppen der 0-30-jährigen und 70-90-jährigen ist praktisch stabil geblieben
- Die Altersgruppe der 30-65-jährigen hat deutlich zugenommen wobei insbesondere die Altersgruppen der 30-40-jährigen überproportional zugenommen hat

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass zwischen 2011 und 2016 vor allem relativ junge Single- und Paarhaushalte in die Nachbarschaft des Schlachthof-Areals gezogen sind.

3.2 Einwohner

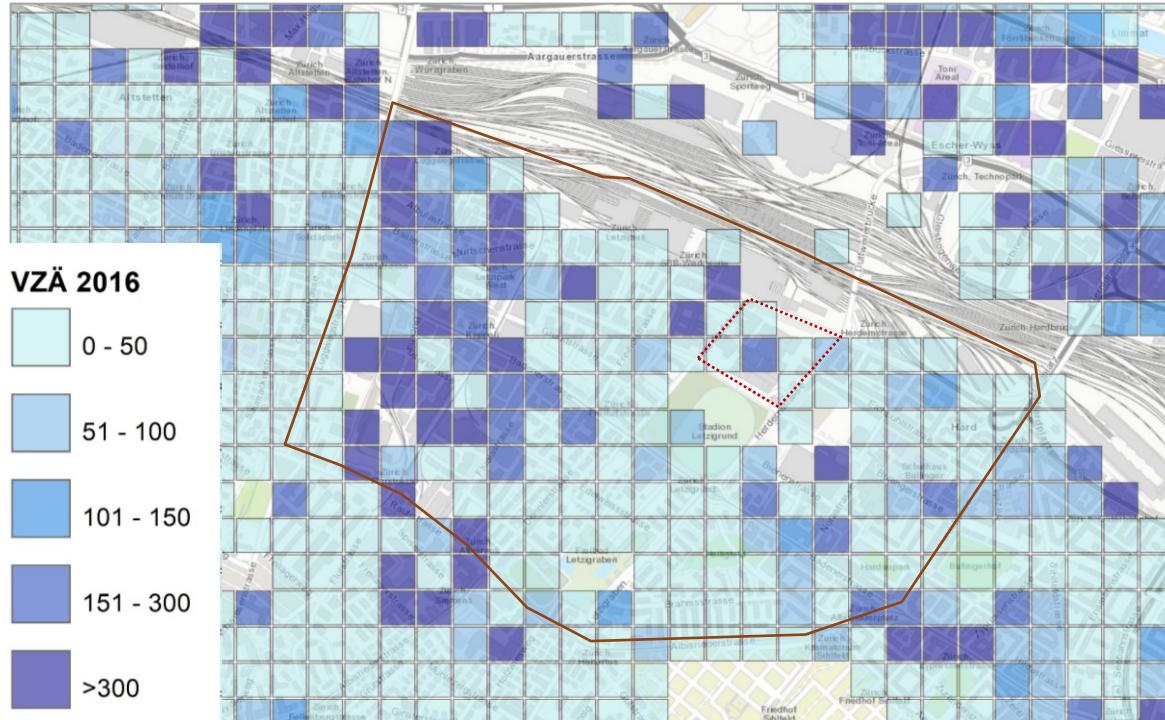


3.3 Ökonomisches Umfeld

- Im definierten Nachbarschaftsperimeter befinden sich rund 19'100 Arbeitsplätze (VZÄ).
- Zwischen 2011 und 2016 ist die Anzahl der Arbeitsplätze im gesamten Nachbarschaftsperimeter praktisch stabil geblieben, dies im Vergleich zur Gesamtstadt, in der die Anzahl der Arbeitsplätze im selben Zeitraum um 5.3% zugenommen hat.
- Die Entwicklung der Arbeitsplätze ist aber in den einzelnen Nachbarschaften ganz unterschiedlich verlaufen (siehe untenstehende Tabelle) und die einzelnen Nachbarschaften unterscheiden sich in ihrer Struktur deutlich: Kappeli und Hohlstrasse Nord sind primär Arbeitsplatzgebiete wohingegen Hardau und Letzigraben vom Wohnen geprägt sind.

	VZÄ		VZÄ pro 1'000 Einwohner	
	2011	2016	2011 – 2016	2011
Letzipark	2'170	1'797	-17.2%	1'028
Kappeli	12'315	12'873	4.5%	4'040
Letzigraben	2'037	1'615	-20.7%	389
Hardau	1'674	1'986	18.6%	335
Hohlstrasse Nord	504	453	-10.1%	3'185
Gesamter Perimeter	19'056	19'083	0.1%	1'222
Stadt Zürich	348'826	367'264	5.3%	924
				911

3.3 Ökonomisches Umfeld

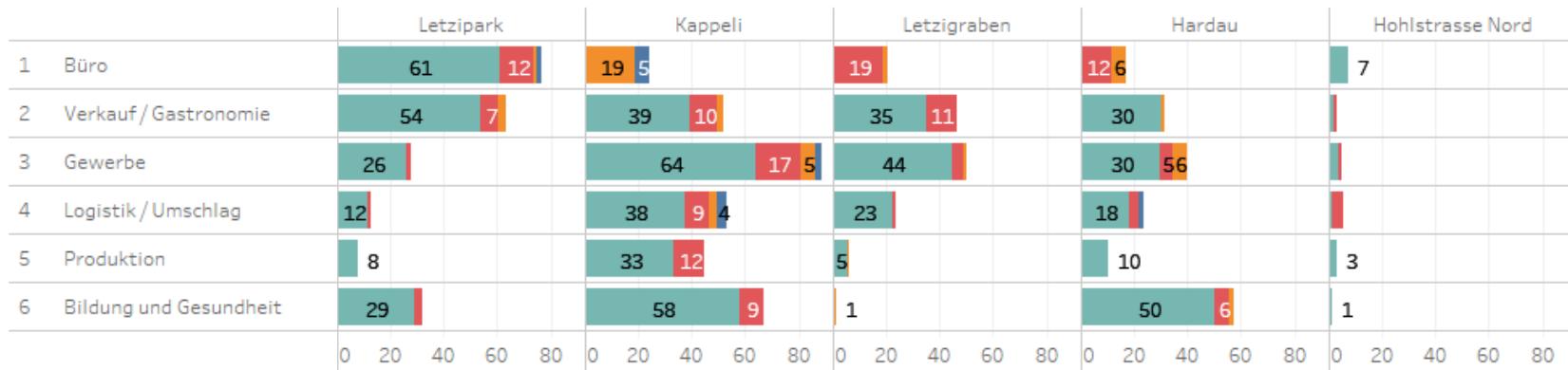


Quelle: BFS, STATENT

3.3 Ökonomisches Umfeld

- Insgesamt zählt das Umfeld rund 900 Arbeitsstätten.
- Firmen im Bereich Gewerbe und im Bereich Verkauf/Gastronomie dominieren mit je rund 200 Arbeitsstätten das ökonomische Umfeld.
- Büro-Arbeitsstätte und Arbeitsstätte im Bereich Bildung/Gesundheit sind mit je rund 150 Arbeitsstätten im Umfeld vertreten. Zudem sind rund 100 Unternehmungen aus dem Bereich Logistik/Umschlag sowie rund 70 Unternehmungen aus dem Bereich Produktion im Umfeld angesiedelt.
- Die Verteilung der Arbeitsstätte-Typen auf die verschiedenen Nachbarschaften variiert stark. In den Nachbarschaften Kappeli, Letzigraben und Hardau sind verhältnismässig viele Unternehmungen aus den Bereichen Gewerbe sowie Bildung/Gesundheit angesiedelt. Demgegenüber steht die Nachbarschaft Letzipark in der Büro-Arbeitsstätten und Arbeitsstätten aus dem Bereich Verkauf/Gastronomie dominieren.
- Wie in der gesamten Wirtschaft dominieren Mikro- und kleine Arbeitsstätten die Unternehmenslandschaft des Umfeldes. Grössere Unternehmungen (mehr als 50 Arbeitsstätten) finden sich im Bürobereich in der Nachbarschaft Kappeli sowie im Gewerbe- sowie Logistikbereich in den Nachbarschaften Kappeli und Hardau.

3.3 Ökonomisches Umfeld



Arbeitsstättetyp

- Grosse Arbeitsstätten (>250 VZA)
- Mittlere Arbeitsstätten (51-250 VZA)
- Kleine Arbeitsstätten (11-50 VZA)
- Mikroarbeitsstätten (<10 VZA)

Quelle: BFS, STATENT

3.4 Erschliessung

- Das Areal liegt in der ÖV-Gütekasse B und ist somit mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen.
- Die Haltestelle der Tramlinie 2 ist in rund 5 Gehminuten erreichbar. Diejenigen der Tramlinien 3 und 8 liegen rund 10 bis 15 Gehminuten vom Haupteingang des Areals entfernt.
- Die Buslinie 31 hält an der Hohlstrasse in unmittelbarer Nähe zum Areal. Die Haltestellen der Buslinien 33, 72 und 83 sind rund 10-15 Gehminuten vom Haupteingang des Areals entfernt.

Busfrequenzen an Arbeitstagen:

- Nr. 31 -> 7/8min Takt
- Nr. 32 -> 7/8min Takt
- Nr. 33 -> 7min Takt
- Nr. 46 -> zur Zeit nicht verfügbar
- Nr. 72 -> 7/8min Takt
- Nr. 83 -> ca. 8min Takt
(zu Stosszeiten am Morgen und am Abend)

Tramfrequenzen an Arbeitstagen:

- Nr. 2 -> 7/8min Takt
- Nr. 3 -> 7/8min Takt
- Nr. 8 -> 7/8min Takt

3.4 Erschliessung



3.4 Erschliessung

- Das Areal ist heute von drei Seiten erschlossen
- Herdenstrasse, Baslerstrasse und Hardgutstrasse sind bei Veranstaltungen im Letzigrund regelmässig gesperrt.



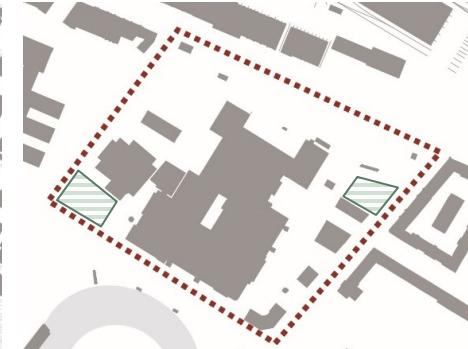
3.4 Erschliessung



3.5 Freiraum

- Die Grünräume auf dem Areal sind heute für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.
- Der Grünraum im Nordosten des Areals wird als «Quartier-Garten» in naher Zukunft für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
- Grünräume sind nicht mit weiteren Freiräumen im Quartier vernetzt.
- Es sind grosse Bäume auf dem Areal vorhanden (u.a. Rosskastanien und Obstbäume).

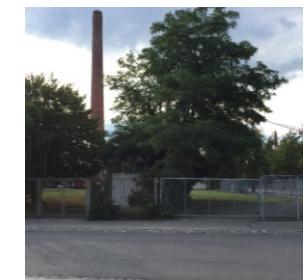
3.5 Freiraum



- Perimeter
- Betrachtungsperimeter
- Park
- Schule, Sport- und Freizeit
- an Wohn- oder Büronutzung gebundener attraktiver Freiraum
- für Fußgänger attraktiver Straßenraum (Bäume, grosszügig)
- nicht Eintrittsfrei zugänglich
- hohe Aufenthaltsqualität



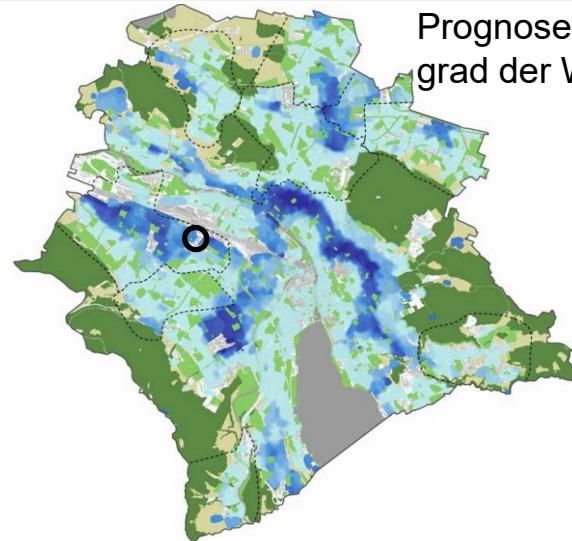
Bestehendes Grünräume auf dem Areal



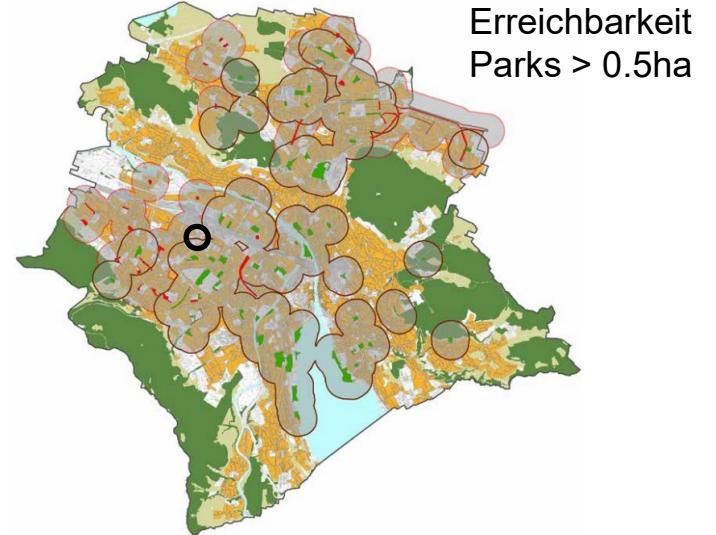
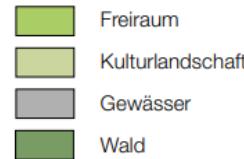
3.5 Freiraum

- Die Umgebung des Schlachthof-Areals bietet heute ungenügend Freiräume für Bewohner und Beschäftigte. Gemäss Prognose von Grünstadt Zürich wird dies auch noch 2040 ungenügend der Fall sein.
- Der Zugang zu einem Park ist heute vor allem Richtung Westen beschränkt, östlich des Areals befinden sich mehrere Parks mit einer Grösse von mehr als 0.5 ha in Gehdistanz (ca. 400 m).
- Aufgrund des Defizites beabsichtigt Grünstadt Zürich, in der Nähe des Schlachthof-Areals einen Park zu realisieren.

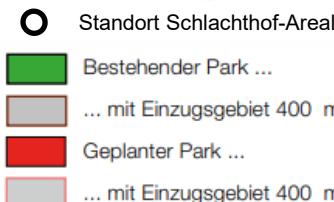
3.5 Freiraum



Prognose Freiraumversorgungsgrad der Wohnbevölkerung



Erreichbarkeit Parks > 0.5ha



3.6 Schulraum

Schulraumbedarf Gesamtstadt

Kindergarten

In den kommenden vier Jahren wird mit einer weiteren Zunahme der Anzahl Kindergartenkinder gerechnet. Es ist zu beachten, dass die langfristige Prognose für die Kindergartenkinder mit einer grösseren Unsicherheit behaftet ist, da die entsprechenden Kinder heute noch nicht geboren sind.

Primarstufe

Sowohl in der Unterstufe als auch in der Mittelstufe wird auch im kommenden Jahr mit einer Zunahme gerechnet – diese dürfte sich auch langfristig fortsetzen.

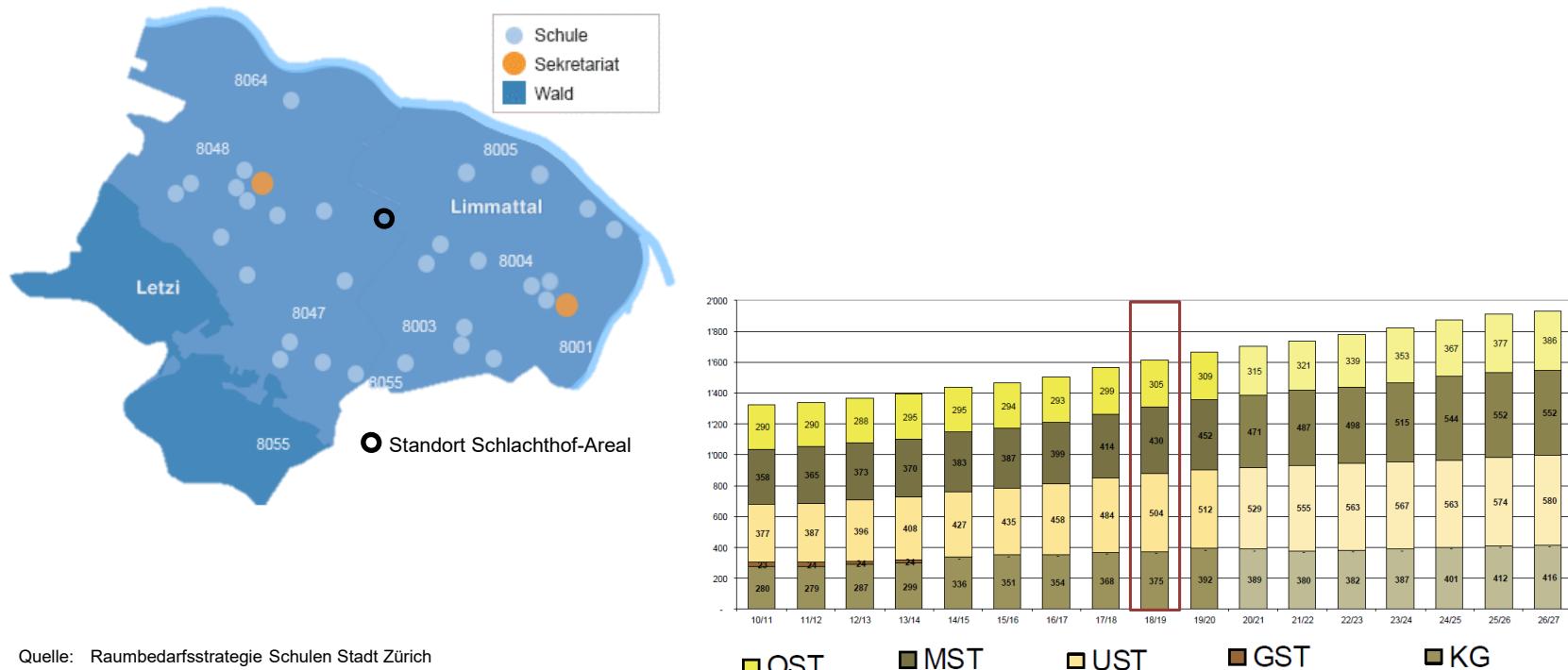
Sekundarstufe

Auf der Sekundarstufe wird mittelfristig mit konstanten Werten gerechnet. Langfristig ist auch auf der Sekundarstufe eine starke Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler zu erwarten.

	Prognose 2011/23		Prognose 2026/27	
	absolut	relativ	absolut	relativ
Limmattal	+240	+ 7	+700	+21 %
Letzi	+6'30	+14 %	+1'150	+26 %
<i>Stadt Zürich</i>	+3'280	+10 %	+6'290	+19%

Quelle: Schulraumplanung Stadt Zürich, Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisiert 2019

3.6 Schulraum



Quelle: Raumbedarfsstrategie Schulen Stadt Zürich
Schul- und Sportdepartement

3.7 Arealentwicklungen im Umfeld mit Gewerbe

Koch-Areal

Die Bauträgerinnen SENN, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und Kraftwerk1 wollen gemeinsam mit Grün Stadt Zürich auf dem Koch-Areal einen neuen lebendigen Quartierteil schaffen. Rund 350 gemeinnützige Wohnungen, ein vielfältiges Raumangebot für das urbane Gewerbe und ein Quartierpark sollen dort nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft entstehen.

Quelle: Hochbaudepartement Stadt Zürich

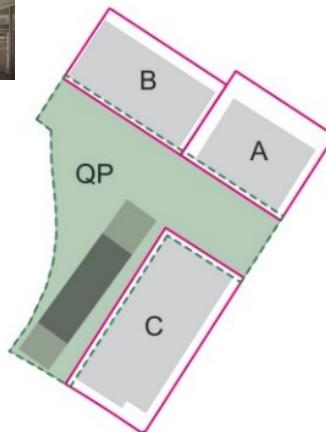
3.7 Arealentwicklungen im Umfeld mit Gewerbe

Koch-Areal



Visualisierung Baufeld B

(© Enzmann Fischer Partner AG, Zürich)



Visualisierung Baufeld A

(© ARGE Käferstein & Meister AG und Murat Ekinci Architekten, Zürich)



Visualisierung Baufeld C

(© Studio Trachsler Hoffmann, Zürich)

3.7 Arealentwicklungen im Umfeld mit Gewerbe

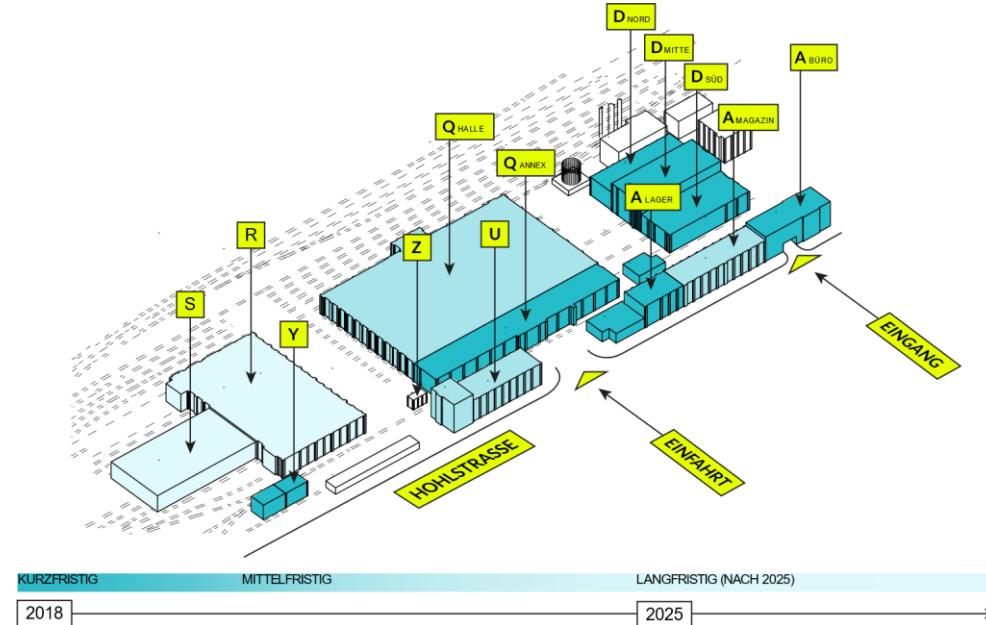
Werkstätte SBB

Die SBB Areale im Gleisraum zwischen dem Zürich Hauptbahnhof und Altstetten gehören zu den letzten grossen Entwicklungsgebieten in der Stadt Zürich. Mit der anstehenden Transformation der SBB Werkstätten soll sich das 42'000 Quadratmeter grosse Gelände von einer Industrieanlage zu einem attraktiven Ort für gewerbliche und industrielle Innovationsbetriebe und Start-up Firmen sowie als Ort für Kultur entwickeln.

Quelle: <https://werkstadt-zuerich.ch/>

3.7 Arealentwicklungen im Umfeld mit Gewerbe

WERKSTADT



Quelle: <https://werkstadt-zuerich.ch/>

3.7 Arealentwicklungen im Umfeld mit Gewerbe

Hardfeld

Auf dem Sockel einer zukunftsähigen Citylogistik für die Ver- und Entsorgung der Stadt Zürich soll mit einer einladenden Freiraumgestaltung und urbanen Mischnutzung von Gewerbe sowie Industrie das Hardfeld für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden.

Das Rund 70'000m² grosse Areal kann an innerstädtischer Lage für eine attraktive Citylogistik, für kreative Handwerker, für innovative Forschung und Arbeit genutzt werden. Durch diese Vielfalt bietet das Areal künftig die Chance für die Nutzung von neuen Synergien im Zürcher Stadtraum.

Quelle: https://hardfeld-zuerich.ch/#zuerich_hardfeld

3.7 Arealentwicklungen im Umfeld mit Gewerbe



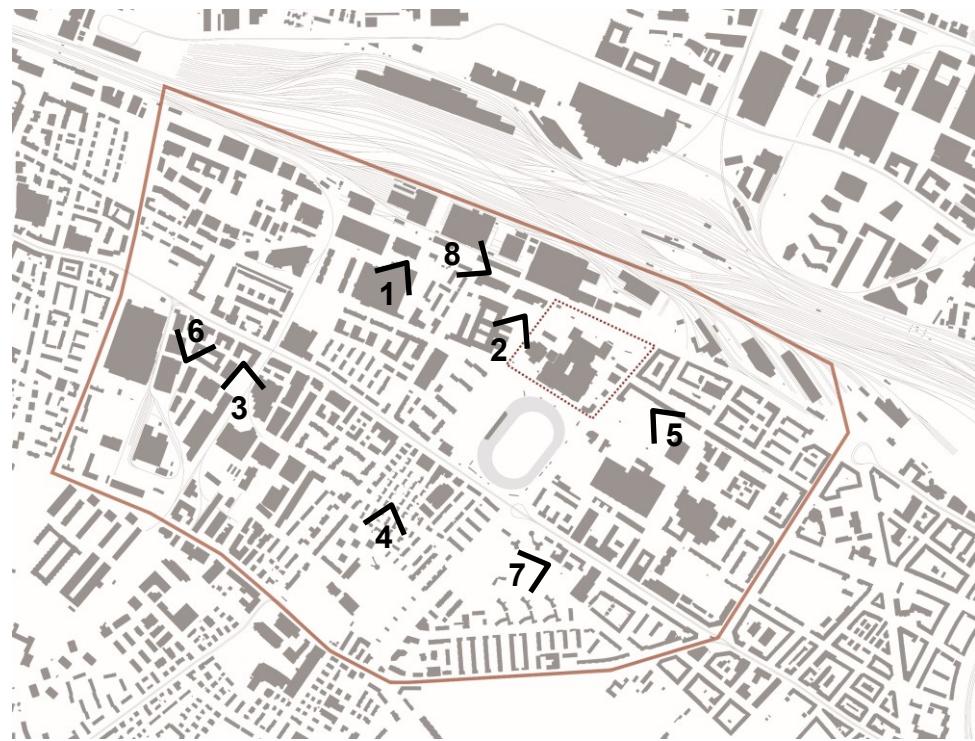
3.8 Impressionen im Umfeld



1. Einkaufszentrum Letzipark



2. Mediapark



3.8 Impressionen im Umfeld



3. UBS



4. «Blüemliquartier»



5. Quartiergarten



6. Gewerbe



7. Heiligfeld – Spielplatz



8. SBB Reparaturcenter Zürich-Altstetten

3.9 Fazit Umgebungsanalyse

Einwohner

- Im untersuchten Umfeld wohnen rund 16'600 Personen, wobei deren Anzahl je nach Nachbarschaft sehr unterschiedlich ist. Letzigraben (5'000 Einwohner) und Hardau (5'100 Einwohner) sind die bevölkerungsreichsten Nachbarschaften.
- Im Kappeli ist die Bevölkerung am stärksten gewachsen (19.5 %: 2011 – 2016), während das Bevölkerungswachstum im gesamten Umfeld etwa im städtischen Durchschnitt (6.4 %) zugenommen hat.

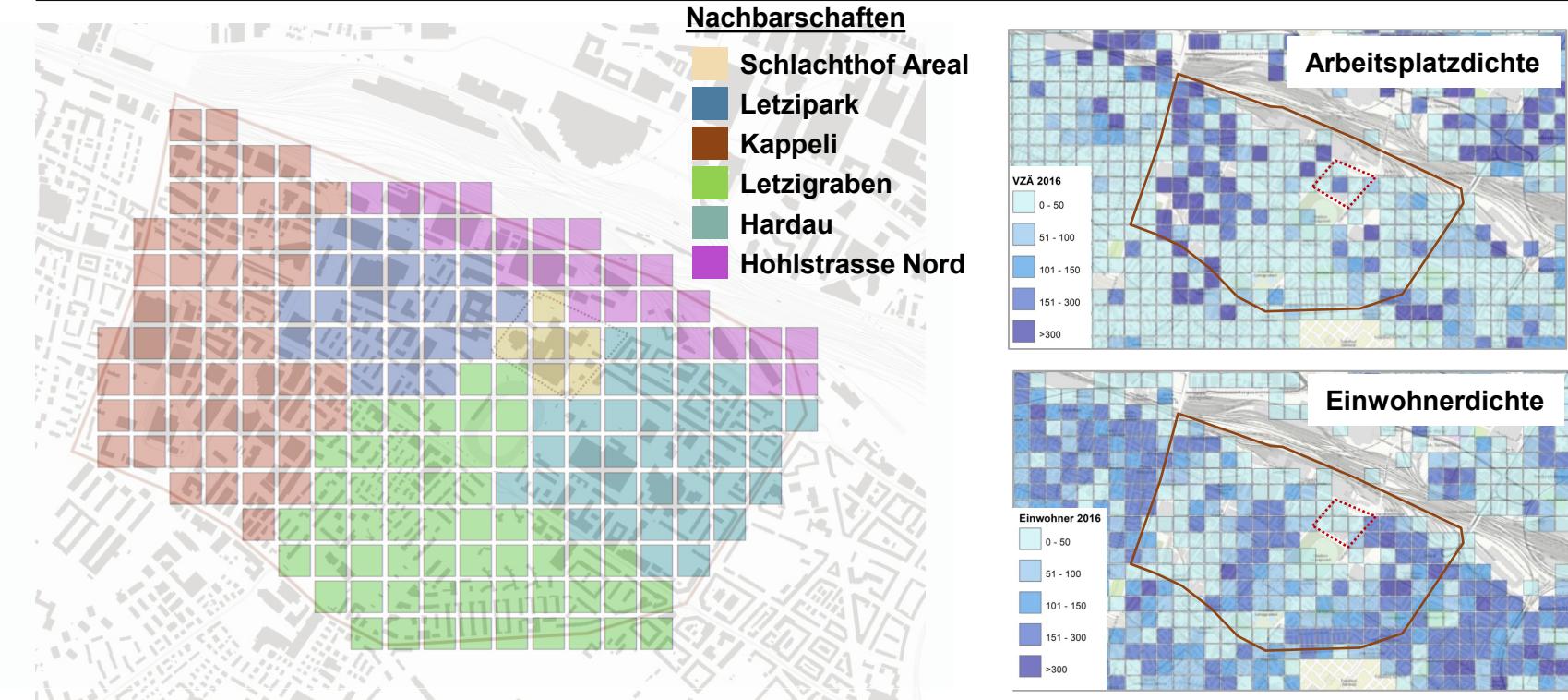
Ökonomisches Umfeld

- Im untersuchten Umfeld befinden sich rund 19'100 Arbeitsplätze (VZÄ) in rund 900 Arbeitsstätten. Die Anzahl der Arbeitsplätze (2011 – 2016) im Umfeld bleibt praktisch stabil, während diese in der Gesamtstadt um rund 5.3% zugenommen hat.
- Firmen in den Bereichen Gewerbe und Verkauf/Gastronomie dominieren mit je rund 200 Arbeitsstätten das ökonomische Umfeld, während aus dem Bereich Produktion rund 70 Arbeitsstätten vertreten sind.
- Die Anzahl und Art der Arbeitsstätten und der Arbeitsplatz-Anzahl variiert in den verschiedenen Nachbarschaften sehr stark; Letzigraben und Hardau weisen vergleichsweise eine geringe Arbeitsplatzdichte auf.

Fazit

Das untersuchte Umfeld weist eine unterschiedliche Bevölkerungsdichte auf, welche teilweise eher tief ist. Da das Umfeld im kommunalen Richtplan als ein Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus bezeichnet ist, kann von einem erhöhten Bevölkerungswachstum in der Zukunft ausgegangen werden. Die Arbeitsstätten und Arbeitsplätze sind sehr unterschiedlich im Umfeld verteilt. Aufgrund der Zonierung und aktueller Planungen (SBB-Areale, Koch-Areal) kann aber davon ausgegangen, dass das Umfeld auch in Zukunft durch Arbeitsfunktionen mitgeprägt sein wird.

3.9 Fazit Umgebungsanalyse



3.9 Fazit Umgebungsanalyse

Erschliessung

- Das Areal liegt in der ÖV-Gütekategorie B und ist somit mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen.
- Die Buslinie 31 hält an der Hohlstrasse in unmittelbarer Nähe zum Areal.
- Die Haltestelle Letzigrund (Tram 2) liegt rund 5 Gehminuten vom Haupteingang des Areals entfernt. Weitere Tram- und Busverbindungen stehen am Hardplatz und am Albisriederplatz zur Verfügung, welche rund 10 bis 15 Gehminuten vom Haupteingang des Areals entfernt sind.

Freiraum

- Die Grünräume auf dem Areal sind heute für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Der Grünraum im Nordwesten des Areals wird als «Quartier-Garten» in naher Zukunft für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
- Die Umgebung des Schlachthof-Areals bietet heute ungenügend Freiräume für Bewohnende und Beschäftigte.

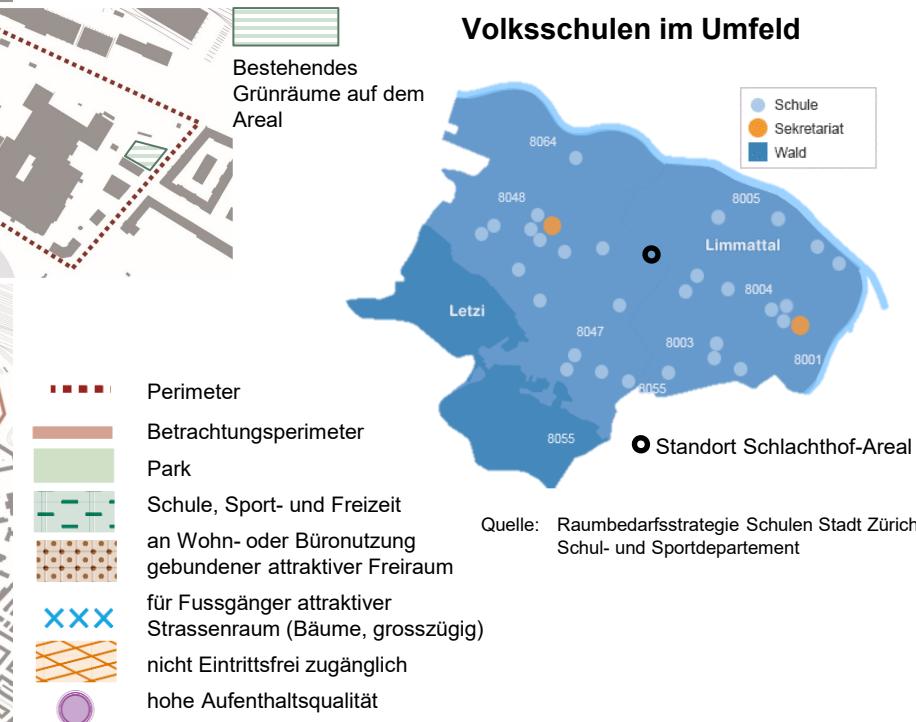
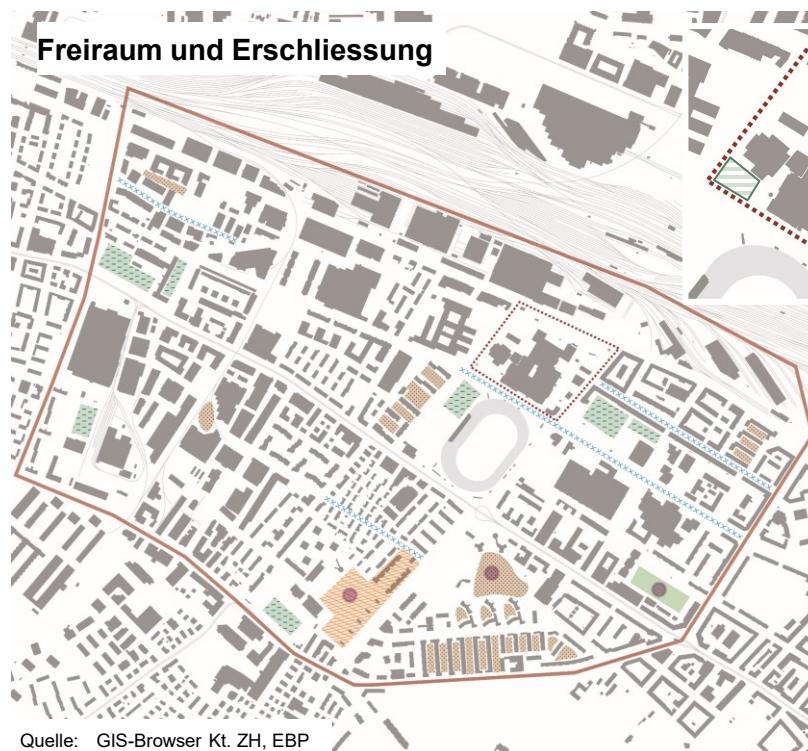
Schulraum

- Das Schlachthof-Areal liegt im Schulkreis Letzi an der Grenze zum Schulkreis Limmattal
- Schülerprognose pro Schulkreis 2019-2026 : Letzi +26% (+1'150 Schüler*innen); Limmattal : +21% (+700 Schüler*innen)

Fazit

Der Standort ist gut, aber nicht sehr gut erschlossen; er ist unversorgt mit Grünraum und das prognostizierte Schüler*innen-Wachstum ist sehr hoch.

3.9 Fazit Umgebungsanalyse



4 Flächenpotenzial Schlachthof-Areal

- 4.1 Übersicht Flächenpotenziale
- 4.2 Herleitung Flächenpotenziale
- 4.3 Flächenpotenzial «Ist-Zustand»
- 4.4 Flächenpotenzial «Konservatorisch»
- 4.5 Flächenpotenzial «Weiternutzung Schlachthof»
- 4.6 Flächenpotenzial «Urban Souk»
- 4.7 Flächenpotenzial «Vertikale Verdichtung»
- 4.8 Flächenpotenzial «Maximierung Neubau»

4.1 Übersicht Flächenpotenzial

Hinweis zum Flächenpotenzial

- Das Schlachthof-Areal verfügt über eine Arealfläche von rund 53'000 m² (ohne die Parzellen Kat. Nr. 5150 (Centravo) und 5151 (EWZ). Bei einer Ausnutzung entsprechend dem «noerd» in Oerlikon von ca. 1.6 AZ ergibt dies ein Flächenpotenzial von ca. 85'000 m².
- Bei der Prüfung der Flächenpotenziale wurden «nutzungsneutrale» Bebauungsformen geprüft, welche sich aus verschiedenen Annahmen bezüglich Nutzungsprämissen ergeben (Umgang mit Bestand, Art der Verdichtung, Freiflächenanteil etc.)
- Die Abschätzung der Flächenpotenziale berücksichtig die bestehenden Bedarfe (Schule, Hallenbad etc.) nicht. Ein nutzungsspezifisches Flächenpotenzial wird im Rahmen der Nutzungsvarianten geprüft.
- Bei der Abschätzung der Flächenpotenziale wurde je nach Gebäudetyp eine Raumhöhe von 5.3 m / 4.2 m / 3.3 m angenommen.
- Für die Ermittlung der Flächenpotenziale werden die Parzellen Kat. Nr. 5150 und 5151 (Centravo und EWZ) nicht berücksichtigt.
- Für die Ermittlung der Flächenpotenziale wurde davon ausgegangen, dass die Gewässerschutzzonen auf der Parzelle AU5152 aufgehoben werden und diese grundsätzlich überbaut werden kann.
- Als Grundlage für die Berechnung der Flächenpotenziale dienen der Katasterplan und die abgegebenen Pläne. Bei den Berechnungen handelt es sich um approximative Werte und können Ungenauigkeiten aufweisen.

4.1 Übersicht Flächenpotenzial

Potenzielle	Nutzfläche (GF)	davon Umnutzung Bestand (GF)
«Ist-Zustand» (A)	34'000 m²	
Konservatorisch (B) mit weitgehender Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Schutzziele	69'000 m²	16'000 m ²
Verdichtung (C, D, E) mit reduzierter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Schutzziele	94'000 m² bis 100'000 m²	15'000 m ² bis 30'000 m ²
Maximierung Neubau (F) nur stark eingeschränkte Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Schutzziele	105'000 m²	9'000 m ²

Fazit: Das Areal weisst ein Flächenpotenzial von 69'000 – 105'000 m² je nach Art der Verdichtung und Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Schutzziele auf.

4.2 Herleitung Flächenpotenzial

Potenziale	Nutzfläche (GF)	davon Umnutzung Bestand (GF)
A) «Ist-Zustand»	34'000 m ²	
B) «Konservatorisch»	69'000 m ²	16'000 m ²
C) «Weiternutzung Schlachthof»	94'000 m ²	30'000 m ²
D) «Urban Souk»	96'000 m ²	15'000 m ²
E) «Vertikale Verdichtung»	100'000 m ²	15'000 m ²
F) «Maximierung Neubau»	105'000 m ²	9'000 m ²

4.2 Herleitung Flächenpotenzial

A) Ist-Zustand



B) «Konservatorisch»



C) «Weiternutzung Schlachthof»



D) «Urban Souk»



E) «Vertikale Verdichtung»



F) «Maximierung Neubau»



Bei der Prüfung der Flächenpotenziale wurden «nutzungsneutrale» Bebauungsformen geprüft, welche sich aus verschiedenen Annahmen bezüglich Nutzungsprämissen ergeben (Umgang mit Bestand, Art der Verdichtung, Freiflächenanteil etc.).

Die Szenarien für die Herleitung der Flächenpotenziale stellen somit kein städtebauliches Konzept dar.

4.3 Flächenpotenzial «Ist-Zustand»

Umnutzung des Bestands - unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Schutzziele – ohne Neubau.

- Erhalt aller Gebäude
- Ausklammerung der Flächen des Gebäude J als Nutzflächen aufgrund der fehlenden Umnutzungspotenzials
- Keine Neubauten oder Aufstockungen

Flächenpotenziale	Geschoßfläche (GF)
Bestand	37'000 m ²
Abbrüche	0 m ²
Bestand ohne Umnutzungspotenzial (Gebäude J)	- 3'000 m ²
Bestand mit niederschwelligen Nutzungspotenzialen	0 m ²
Flächenpotenzial Neubau / Verdichtung	0 m ²
Flächenpotenzial Schlachthofareal «Ist-Zustand»	34'000 m²

4.3 Flächenpotenzial «Ist-Zustand»

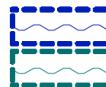


Geschossfläche **34'000 m²**

davon Schutzobjekte **18'000 m²**

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Baulinien



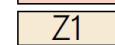
Gewässerschutzzone S1



Gewässerschutzzone S2

Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

Schutzobjekte



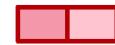
Z1 Schutzwürdige Umgebung



U Nicht unter Schutz stehend

Potenzialanalyse

Flächenpotenziale



Flächenpotenziale, zonenfremd



Abbruch



mögliche Grün- und Freiräume

4.4 Flächenpotenzial «Konservatorisch»

Vollständiger Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen Gebäude ergänzt durch fünf Neubauten, die sich in den Bestand städtebaulich einfügen.

- Denkmalpflegerisch wertvollen Gebäude bleiben alle erhalten und der restliche Bestand wird rückgebaut (Gebäude T, U, Y)
- Fünf Neubaukörper mit einer Höhe von 10 – 25 m
- Der östliche Arealbereich mit der schutzwürdigen Umgebung hat das Potenzial für eine öffentliche Grün- und Freifläche
- Ein Gebäude mit gewerblich-industriellem Nutzungspotenzial in der Wohnzone (ca. 10'800 m² NF)
- Es wird davon ausgegangen, dass die Gewässerschutzzone S2 aufgehoben wird

Flächenpotenziale	Geschossfläche (GF)
Bestand	37'000 m ²
Abbrüche	- 16'000 m ²
Bestand ohne Umnutzungspotenzial (Gebäude J, K55, K62, K65, P,X)	- 3'000 m ²
Bestand mit niederschwelligen Nutzungspotenzialen	- 3'000 m ²
Flächenpotenzial Neubau / Verdichtung	54'000 m ²
Flächenpotenzial Schlachthofareal «Konservatorisch»	69'000 m²

4.4 Flächenpotenzial «Konservatorisch»



Geschossfläche **69'000 m²**

davon Bestand **16'000 m²**

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

- Baulinien
- Gewässerschutzzone S1
- Gewässerschutzzone S2

Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

- A Schutzobjekte
- Z1 Schutzwürdige Umgebung
- U Nicht unter Schutz stehend

Potenzialanalyse

- Flächenpotenziale
- Flächenpotenziale, zonenfremd
- Abbruch
- mögliche Grün- und Freiräume

4.5 Flächenpotenzial «Weiternutzung Schlachthof»

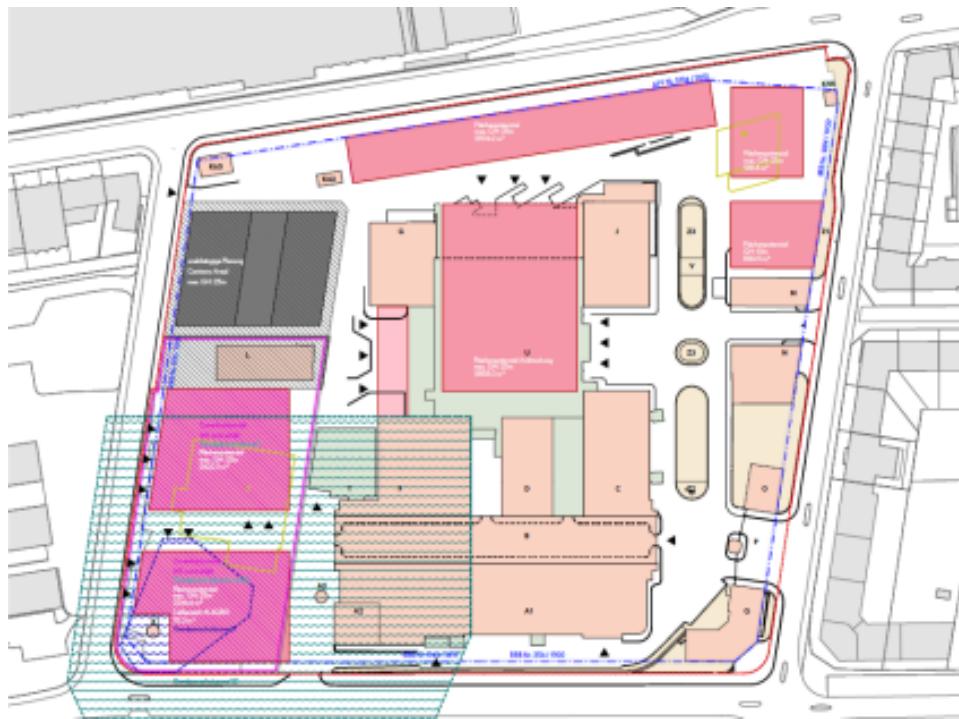
Die Schlachthofnutzung bleibt in den heute genutzten Gebäuden auf dem Areal*. Das Flächenpotenzial wird durch verschiedene grosse Gebäudevolumen mit max. 25 m Höhe ergänzt.

- Ausser das Gebäude W bleiben alle Denkmalpflegerisch wertvollen Gebäude erhalten.
- Das Gebäude Y wird rückgebaut.
- Beim Flächenpotenzial «Weiternutzung Schlachthof» wird nicht davon ausgegangen, dass öffentliche Freiflächen entstehen
- Zwei Gebäude mit gewerblich-industriellem Nutzungspotenzial liegen in der Wohnzone (ca. 21'010 m² NF)
- Es wird davon ausgegangen, dass die Gewässerschutzzonen S1 und S2 aufgehoben werden

* Die Auswirkungen auf im Areal angrenzende Nutzungen des Schlachthofs als Not-Schlachthof im Seuchenfall wurden nicht betrachtet und gilt es separat abzuklären

Flächenpotenziale	Geschossfläche (GF)
Bestand	37'000 m ²
Abbrüche	-4'000 m ²
Bestand ohne Umnutzungspotenzial (Gebäude J, K55, K62, K65, P,X)	- 3'000 m ²
Bestand mit niederschwelligen Nutzungspotenzialen	0 m ²
Flächenpotenzial Neubau / Verdichtung	64'000 m ²
Flächenpotenzial Schlachthofareal «Weiternutzung Schlachthof»	94'000 m²

4.5 Flächenpotenzial «Weiternutzung Schlachthof»



Geschossfläche 94'000 m²

davon Bestand 30'000 m²

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Baulinien

Gewässerschutzzone S1

Gewässerschutzzone S2

Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

A

Schutzobjekte

71

Schutzwürdige Umgebung

1

Nicht unter Schutz stehend

Potenzialanalyse

1

Flächenpotenziale

10 of 10

Flächenpotenziale

1

Fluency

17

Abbruch

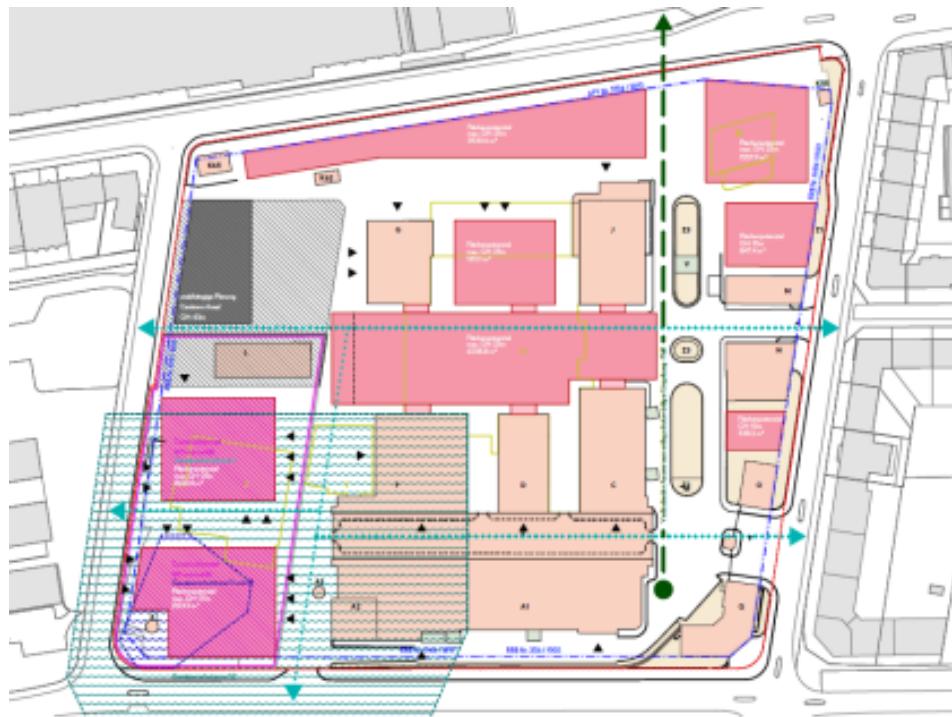
4.6 Flächenpotenzial «Urban Souk»

Die denkmalpflegerisch wertvollen Gebäude werden durch ein Gebäudevolumen von 25 m Höhe miteinander verbunden und durch verschiedene Gebäude mit gewerblich-industriellem Nutzungspotenzial ergänzt.

- Denkmalpflegerisch wertvollen Gebäude – mit Ausnahme des Gebäude W – bleiben erhalten und der restliche Bestand wird rückgebaut (Gebäude T, U, Y)
- Beim Flächenpotenzial «Urban Souk» wird nicht davon ausgegangen, dass öffentliche Grün- und Freiflächen entstehen
- Zwei Gebäude mit gewerblich-industriellem Nutzungspotenzial liegen in der Wohnzone (ca. 17'660 m² NF)
- Es wird davon ausgegangen, dass die Gewässerschutzzonen S1 und S2 aufgehoben werden

Flächenpotenziale	Geschossfläche (GF)
Bestand	37'000 m ²
Abbrüche	-16'000 m ²
Bestand ohne Umnutzungspotenzial (Gebäude J, K55, K62, K65, P,X)	- 3'000 m ²
Bestand mit niederschwelligen Nutzungspotenzialen	- 3'000 m ²
Flächenpotenzial Neubau / Verdichtung	81'000 m ²
Flächenpotenzial Schlachthofareal «Urban Souk»	96'000 m²

4.6 Flächenpotenzial «Urban Souk»



Geschossfläche **96'000 m²**
davon Bestand **15'000 m²**

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

- Baulinien
- Gewässerschutzzone S1
- Gewässerschutzzone S2

Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

- A Schutzobjekte
- Z1 Schutzwürdige Umgebung
- U Nicht unter Schutz stehend

Potenzialanalyse

- Flächenpotenziale
- Flächenpotenziale, zonenfremd
- Abbruch
- mögliche Grün- und Freiräume

4.7 Flächenpotenzial «Vertikale Verdichtung»

Verdichtung des Areals durch zwei Hochhäuser (80 m) und zwei 25 m hohen Gebäude mit gewerblich-industriellem Nutzungspotenzial bei weitgehendem Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen Gebäude.

- Ausser das Gebäude W bleiben alle Denkmalpflegerisch wertvollen Gebäude erhalten. Der restliche Bestand wird rückgebaut (Gebäude T, U, Y)
- Eine zentrale Grünfläche wird durch Pocket-Parks an den Rändern des Areals ergänzt
- Ein Hochhaus und ein Gebäude mit gewerblich-industriellem Nutzungspotenzial liegen in der Wohnzone (ca. 32'500 m² NF)
- Das Flächenpotenzial der Hochhäuser geht von einer vertikalen industriellen Nutzung aus (Raumhöhe von 5.3 m, Faktor GF zu NF von 70%)
- Es wird davon ausgegangen, dass die Gewässerschutzzonen S1 und S2 aufgehoben werden

Flächenpotenziale	Geschossfläche (GF)
Bestand	37'000 m ²
Abbrüche	- 16'000 m ²
Bestand ohne Umnutzungspotenzial (Gebäude J, K55, K62, K65, P,X)	- 3'000 m ²
Bestand mit niederschwelligen Nutzungspotenzialen	- 3'000 m ²
Flächenpotenzial Neubau / Verdichtung	85'000 m ²
Flächenpotenzial Schlachthofareal «Vertikale Verdichtung»	100'000 m²

4.7 Flächenpotenzial «Vertikale Verdichtung»



Geschossfläche **100'000 m²**

davon Bestand **15'000 m²**

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

- Baulinien
- Gewässerschutzzone S1
- Gewässerschutzzone S2

Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

- A Schutzobjekte
- Z1 Schutzwürdige Umgebung
- U Nicht unter Schutz stehend

Potenzialanalyse

- Flächenpotenziale
- Flächenpotenziale, zonenfremd
- Abbruch
- mögliche Grün- und Freiräume

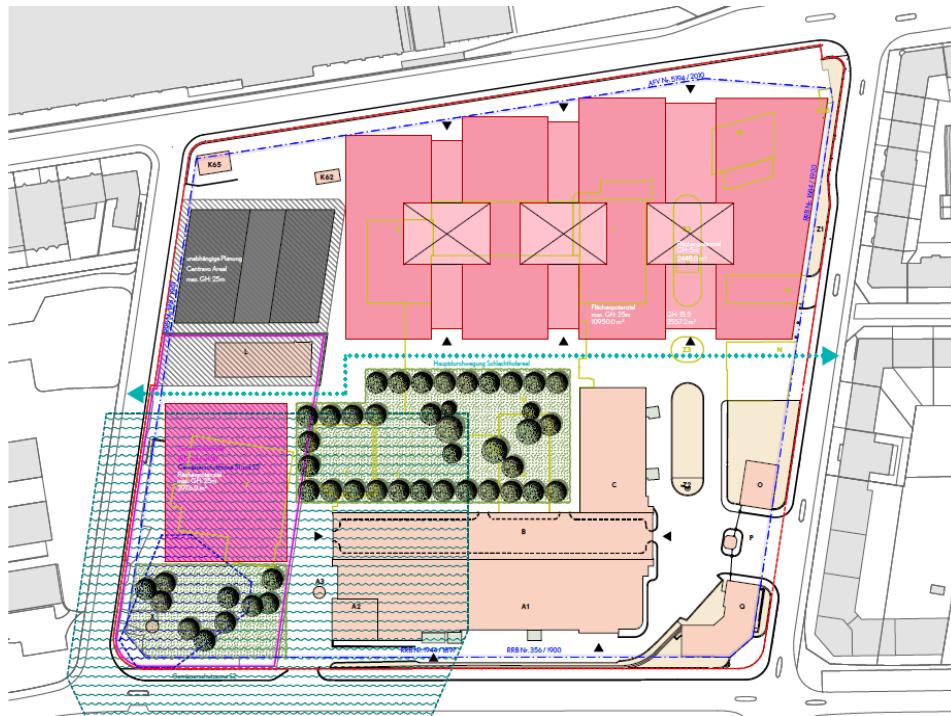
4.8 Flächenpotenzial «Maximierung Neubau»

Das Herz des denkmalpflegerisch am Wertvollsten Gebäudebestands bleibt erhalten. Das restliche Areal wird durch grossflächige Gebäudevolumen genutzt.

- Denkmalpflegerisch besonders wertvollen Gebäude A, B und C sowie die Gebäude O, Q, L, K62 und K65 bleiben erhalten, die restlichen Bestandsbauten werden rückgebaut
- Ein grosses Gebäudevolumen mit einer Nutzfläche von rund 58'800 m² bildet das Herz des Nutzungspotenzials
- Eine zentrale Grünfläche wird durch ein Pocket-Park am Rand des Areals ergänzt
- Ein Gebäude mit gewerblich-industriellem Nutzungspotenzial liegt in der Wohnzone (ca. 13'390 m² NF)
- Es wird davon ausgegangen, dass die Gewässerschutzzonen S1 und S2 aufgehoben werden

Flächenpotenziale	Geschossfläche (GF)
Bestand	37'000 m ²
Abbrüche	-28'000 m ²
Bestand ohne Umnutzungspotenzial (Gebäude K62, K65, P,X)	- 0 m ²
Bestand mit niederschwelligen Nutzungspotenzialen	-0 m ²
Flächenpotenzial Neubau / Verdichtung	96'000 m ²
Flächenpotenzial Schlachthofareal «Maximierung Neubau»	105'000 m²

4.8 Flächenpotenzial «Maximierung Neubau»



Geschossfläche **105'000 m²**
davon Bestand **9'000 m²**

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Baulinien
Gewässerschutzzone S1
Gewässerschutzzone S2

Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

A Schutzobjekte
Z1 Schutzwürdige Umgebung
U Nicht unter Schutz stehend

Potenzialanalyse

Flächenpotenziale
Flächenpotenziale, zonenfremd
Abbruch
mögliche Grün- und Freiräume

5 Urbane Produktion

- 5.1 Definition urbane Produktion
- 5.2 Relevanz von urbaner Produktion
- 5.3 Arbeitsstätte mit Produktion

5.1 Definition urbane Produktion

«Urbane Produktion» bezeichnet die Herstellung und Bearbeitung von materiellen Gütern in städtischen und dicht besiedelten Gebieten hoher Urbanität. Sie ist in das Stadtgefüge integriert und weist eine immissions- und emissionsarme sowie ressourceneffiziente Produktion und Güterlogistik auf. Sie baut auf lokalen Ressourcen auf, nutzt lokal eingebettete Wertschöpfungsketten und weist häufig eine starke Digitalisierung der Entwicklungs-, Produktions- und Vertriebsprozesse auf.

(Kündig D. Stadt und Urbane Produktion, 2019)

5.1 Definition urbane Produktion

Positive Treiber

Economies of Agglomeration

Lokale Ressourcen

Lokale Wertschöpfungsketten

Lokale Märkte

Voraussetzungen

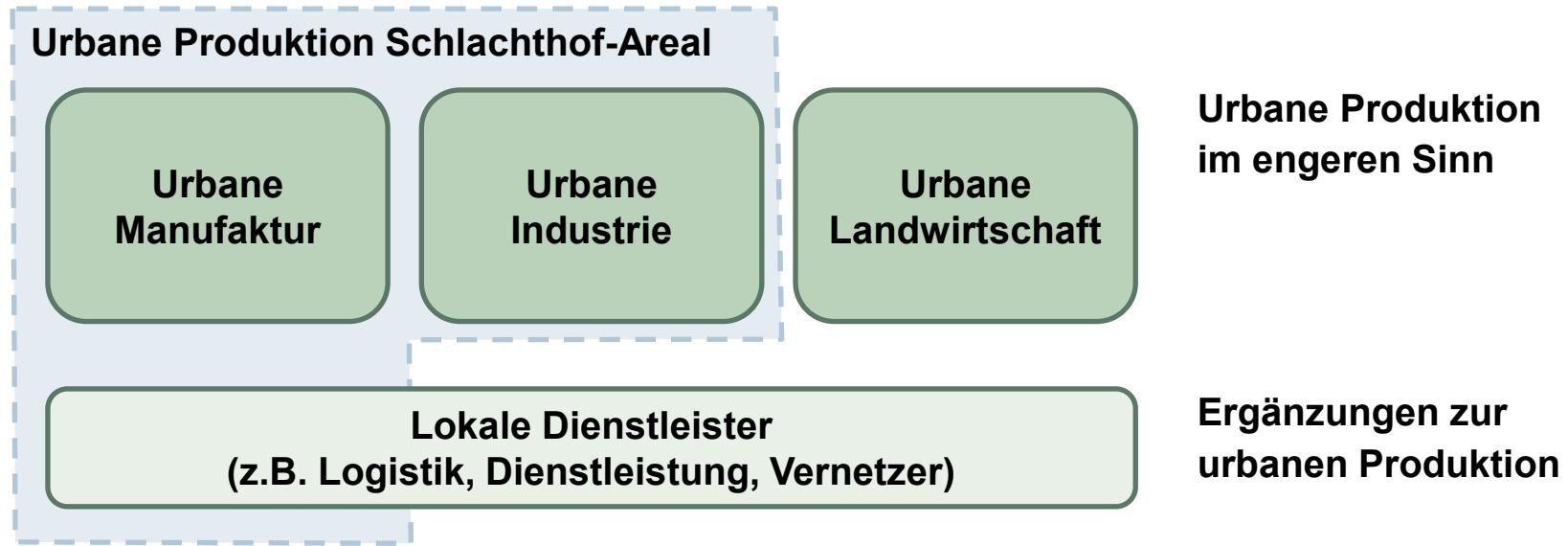
«Moderne» Produktion

Emissionsarm

Ressourcenarm

Flächeneffizient

5.1 Definition urbane Produktion



5.2 Relevanz von urbaner Produktion

Die urbane Produktion wird in Zukunft einen wichtigen Pfeiler des Werkplatzes Schweiz darstellen.

- Flächen- und ressourcenintensive Produktion wird in Zukunft in der Schweiz kaum noch eine tragende Rolle spielen.
- Produktion in der Schweiz wird noch stärker auf Innovation und die damit verbundenen (Produktions-) Prozesse fokussiert sein.
- Diese Art der Produktion ist wissensintensiv, ressourcenarm und (praktisch) emissionsfrei.
- Dies erlaubt nicht nur eine Produktion im urbanen Umfeld, sondern bedingt eine hohe Vernetzung mit Partnern, Lieferanten und Kunden, eine (unmittelbare) Nähe zu Hochschulen und ein inspirierendes Umfeld. Diese Rahmenbedingungen der modernen Produktion finden sich primär in urbanen Räumen.

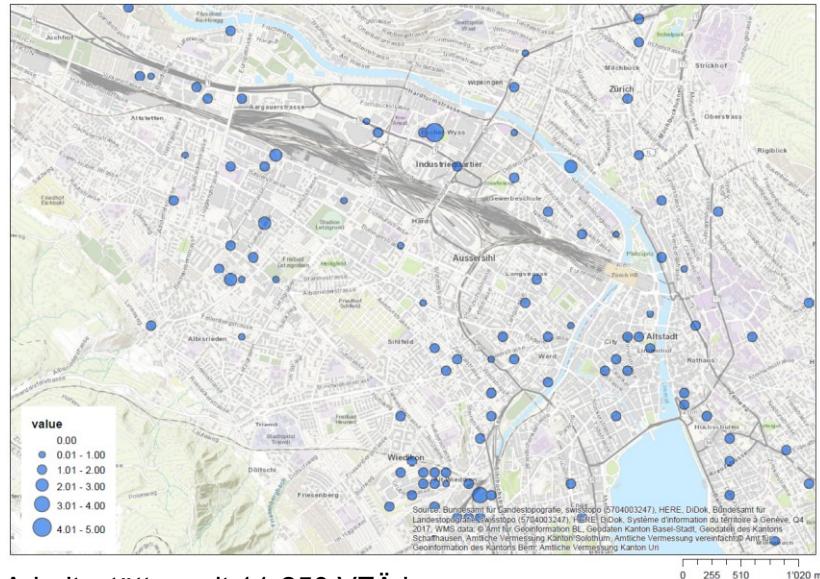
Den Städten kommt eine wichtige Rolle bei der Sicherung der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit der schweizerischen Produktionswirtschaft zu, in dem sie:

- geeignete Flächen in angemessenem Umfang für urbane Produktion sichern,
- die geeigneten Rahmenbedingungen für urbane Produktion sicherstellen (Infrastruktur, Bildung, «ansprechendes Umfeld», etc.),
- im Rahmen des Möglichen und politisch gewünschten aktiv zum Aufbau bzw. zur Stärkung der urbanen Produktion beitragen.

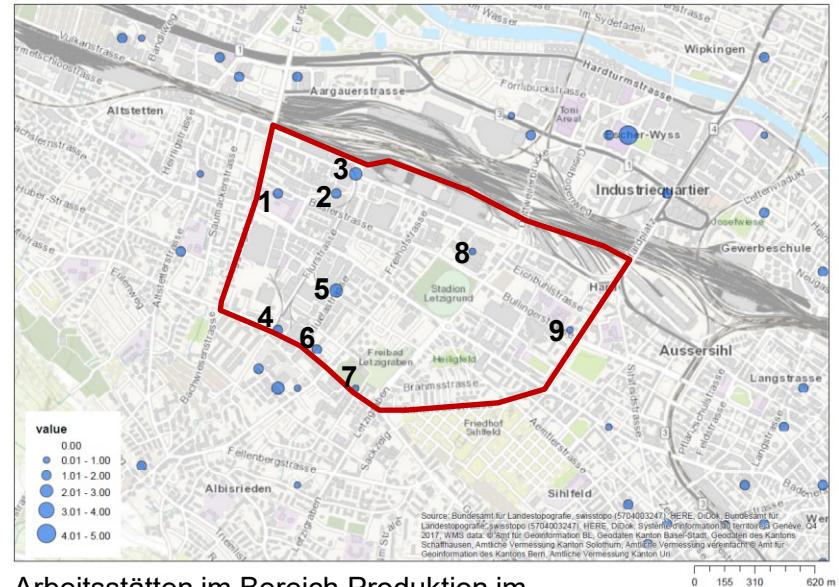
5.3 Arbeitsstätte mit Produktion

- 1) Xal Schweiz GmbH (Hersteller elektronische Geräte)
- 2) Wolfermann-Nägeli Metallbau AG
- 3) Carlo Bernasconi AG (Mineralische Rohstoffe, Abdeckungen, Natursteine)
- 4) Adam Touring (Autotuningservice)
- 5) Brunner & Scheuble AG (Siebdruckmanufaktur)
- 6) Schreinerei Hanhart und Neoplex AG (Verarbeitung Plexiglas und andere Kunststoffe)
- 7) Zimmereigenossenschaft ZH
- 8) SBZ Schlachtbetrieb Zürich
- 9) Steindruckerei Wolfensberger AG

5.3 Arbeitsstätte mit Produktion



Arbeitsstätten mit 11-250 VZÄ im Bereich Produktion



Arbeitsstätten im Bereich Produktion im Umfeld Schlachthof-Areal

Quelle: STATENT 2016, BFS

6 Städtische Bedarfsabklärung

- 6.1 Schulraum
- 6.2 Sport
- 6.3 Wohnraum
- 6.4 Grünraum
- 6.5 Fazit Städtischer Bedarf

6.1 Schulraum

Der Schulraumbedarf im Schulkreis Letzi ist bereits hoch und wird zukünftig stark steigen. Zur Deckung des Schulraumbedarfs im Quartier Altstetten wurden im Rahmen der «Quartieranalyse zur stadträtlichen Güterabwägung» verschiedene Szenarien entwickelt, um einen Richtungsentscheid zur Schaffung der notwendigen Raumkapazitäten zu erhalten. Die Delegation Schule sprach sich am 31.10.2018 dafür aus, das Schlachthof-Areal als Baustein zur Schaffung von Schulraum miteinzubeziehen. Hierbei soll auf dem Schlachthof-Areal der Standort für die Schule für Sehbehinderte (ca. 30 Schüler*innen) und ein Sekundarschul- (Sek-)Standort geprüft werden.

Variante für Sekundarschule

In die Erarbeitung der Nutzungsstrategien sollen zwei unterschiedlich grosse Sekundarschulen (12 Klassen und 18 Klassen) einbezogen werden. Prioritär zu berücksichtigen ist eine Sekundarschule mit 18 Klassen.

6.1 Schulraum

	Sekundarschule 18 Klassen	Sekundarschule 12 Klassen	Schule für Sehbehinderte
Schule GF	7'400 m ²	5'200 m ²	3'100 m ²
Schule Volumen	29'500 m ³	20'800 m ³	12'500 m ³
Schulsport GF	2'100 m ²	1'000 m ²	800 m ²
Schulsport Volumen	19'000 m ³	8'100 m ³	6'500 m ³
Aussenräume	8'100 m ²	6'600 m ²	1'700 m ²

Mögliche Synergien zwischen der Sekundarschule und der Schule für Sehbehinderte sind in einem späteren Planungsschritt auszuloten.

6.2 Sport

Auf Grund des Wachstums der Stadt Zürich sind die unten aufgeführten Anlagen notwendig. Im Rahmen der Erarbeitung des KRP SLÖBA hatte sich gezeigt, dass es schwierig ist, alternative Standorte zu finden. Daher meldet das Sportamt einen Bedarf für das Schlachthof-Areal grössere und kleinere Sportnutzung.

Eine Kombianlage Eis/Wasser mit Fussballfeld auf dem Dach hat erste Priorität. Zudem ist aus energetischer Sicht (2000 Watt Gesellschaft), Flächenausnutzung, Synergienutzungen usw. die Kombianlage am effizientesten.

Grössere Nutzungen

1. Eissportanlage: 4 Eisfelder (Halle oder offen), können, wenn es nicht anders möglich ist, auf verschiedenen Ebenen realisiert werden (z.B. 2x2)
2. Hallenbad (Sportbad)
3. Fussballfelder

Zusätzliche kleinere Nutzungen

- Beachsporthalle
- Off-Snow-Trainingsanlage (Halle)
- Halle für Trendsportanlage (Bouldern, Parkour, Kletterhalle usw.)
- Badmintonhalle

6.3 Wohnraum

- Der städtische Nutzungsbedarf für das Wohnen bezieht sich auf die in der Wohnzone befindende Parzelle (AU5152).
- Auf der Parzelle besteht ein Flächenpotenzial für Wohnen von rund 13'200 m² GF, was rund 120 Wohnungen entspricht (Grundstücksfläche: 7'300 m², W5=1.65 AZ, 10% Arealbonus, durchschnittliche Wohnungsgröße = 110 m² GF)
- In der Gemeindeordnung sind die Zielsetzungen der Stadt bezüglich preisgünstigem Wohnraum festgelegt:

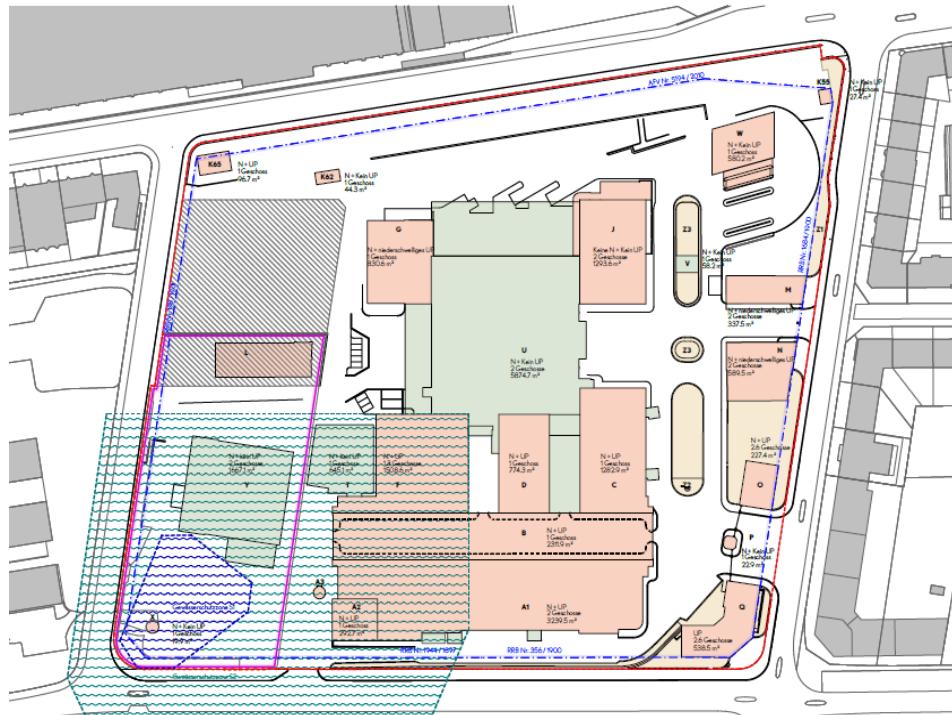
Art. 2^{quater}⁴ ¹ Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.

² Sie sorgt mit gezielten Massnahmen dafür, dass auch ein genügender Anteil ökologisch vorbildlicher Wohnungen preisgünstig zur Verfügung gestellt wird.

³ Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnerinnen oder Partnern für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen.

⁴ Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Sie strebt einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen an; ausgenommen von dieser Berechnung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum.

6.4 Grünraum



Grünraumbedarf Quartier:

Basierend auf den Berechnungen der Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichem Freiraum (Freiraumversorgung) ergibt sich ein Bedarf von 10'000m² öffentlicher Freiraum, welcher der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als Ort der (Kurzzeit-) Erholung dient.

**Grünraum
10'000 m²
100x100 m**

Grünraumbedarf Arbeitsnutzung:

- 5 m²/AP (Richtgrösse Grünstadt Zürich)
- 10% Freifläche in der Industriezone 1 gemäss BZO (4'600 m²)

6.5 Fazit Städtischer Bedarf

Schulen

- Sekundarschule (Schulkreis Letzi und Limmattal): Mind. 12 Klassen: 6'200 m² GF + 6'600 m² Aussenräume
Max. 18 Klassen: 9'500 m² GF + 8'100 m² Aussenräume
- Schule für Sehbehinderte (gesamtstädtischer Bedarf): 30 Schüler*innen: 3'900 m² GF + 1'700 m² Aussenräume

Sport (Bedarf aus «KRP KLÖBA»)

- Eissportanlage, 4 Spielfelder Gebäudegrundfläche 11'000-12'000 m²
- Hallenbad Gebäudegrundfläche ca. 2'000-3'000 m²
- 2-3 Fussballfelder 16'000 m² / 23'000 m²
- Beachsporthalle Grundfläche 4'500 m²
- Off-Snow-Trainingshalle Grundfläche 1'300 m²
- Halle für Trendsportarten geringer, anpassungsfähiger Flächenbedarf
- Badmintonhalle Grundfläche 3'400 m²

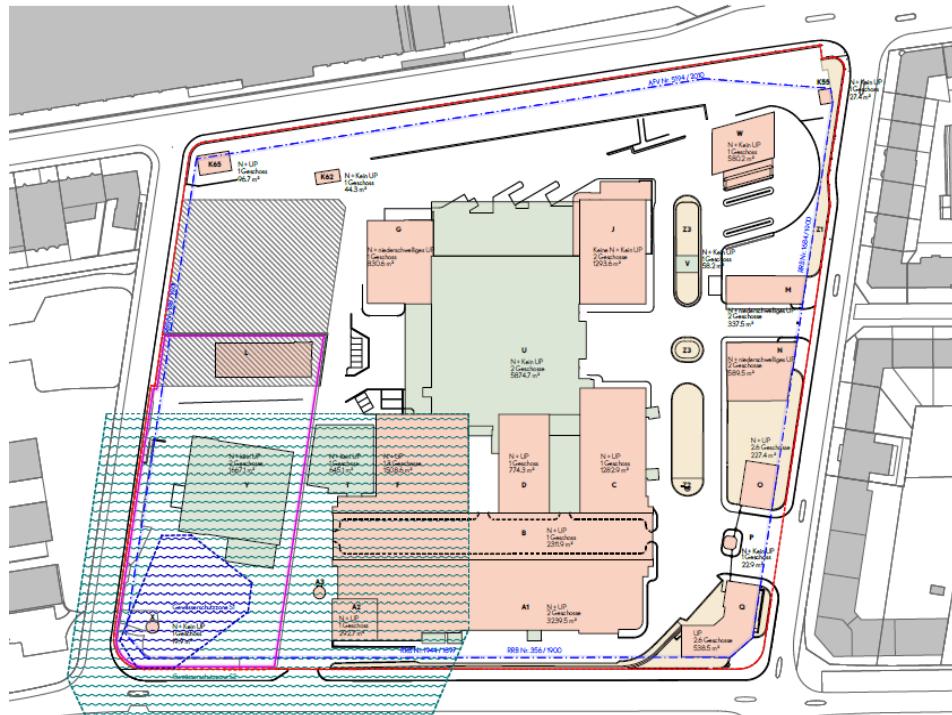
Wohnen

- Nutzungsbedarf für das Wohnen bezieht sich auf die Wohnzone (Wohnzone 5, AU5152)

Freiraum

- Bedarf von 10'000m² öffentlicher Freiraum, welcher der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als Ort der (Kurzzeit-) Erholung dient.
- Pro Arbeitsplatz gilt gemäss Grün Stadt Zürich ein Richtwert von 5 m²
- Gemäss BZO 10% Freifläche in der Industriezone 1 (4'600 m²)

6.5 Fazit Städtischer Bedarf



Sekundarschule (GF): 6'200 m² – 9'500 m²

Schule für Sehbehinderte, SfS (GF): 3'900 m²
(ohne Synergiepotenzial zwischen den Schulen)

Sport: Eissportanlage, Hallenbad, Fussballfelder

Massstäbliche Darstellung des Bedarfs an Schul-Aussenräumen und Freiflächen (ohne Synergien)

**Freiraumbedarf
gemäß GSZ:
10'000 m²
100x100 m**

**Aussenraum
Sek'-Schule
8'100 m²
90x90 m**

**Freiflächen-
bedarf
Industrie-
zone
4'600 m²
68 x 68 m**

**Fussballfeld
7'400 m²
106x70 m**

**Aussenraumbedarf SfS:
1'700 m²
41x141 m**

7 Erkenntnisse und Hinweise für die Weiterbearbeitung

7 Erkenntnisse und Hinweise für die Weiterbearbeitung

Im nächsten Arbeitsschritt «Nutzungsvarianten» werden 4 bis 6 Nutzungsvarianten aufgezeigt. Basierend auf den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und den unterschiedlichen Möglichkeiten zum Umgang mit dem historischen Bestand, besteht theoretisch eine Vielzahl von potenziellen Nutzungsvarianten.

Bei der Erarbeitung von Nutzungsvarianten sind folgende Erkenntnisse und Hinweise aus der Analysephase zu berücksichtigen:

- **Gewerblich-industrieller Nutzung**

Der Erhalt eines substantiellen Anteils an gewerblich-industrieller Nutzung auf dem Schlachthof-Areal stellt ein Kernanliegen für die zu erarbeitenden Nutzungsvarianten dar. Dabei wird die Weiterführung des Schlachtbetriebes in mindestens einer Nutzungsvariante aufgezeigt.

- **Umgang mit historischem Bestand**

Die Analyse des Flächenpotenzials auf dem Areal hat gezeigt, dass dieses stark variiert, je nach Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand (69'000-105'000 m² GF). Im nächsten Arbeitsschritt sollen Varianten geprüft werden, die die ganze Bandbreite des möglichen Umgangs mit dem historischen Bestand abdecken. In jeder Variante gilt es die Schlachthof-halle und Teile der angegliederten, historischen Gebäude sowie die Situation im Portalbereich mit dem Restaurant Schlachthof zu erhalten.

- **Vielfalt vs. Fokussierung**

Grundsätzlich sind alle Nutzungskombinationen denkbar. Einige vorgesehene nutzungen entfalten natürliche Synergien (z. B. Schulen/Sport/Grünraum oder Schlachtbetrieb/ urbane Produktion). In den Nutzungsvarianten sollen Nutzungskombinationen erarbeitet werden, welche eine klare Positionierung des Areals erlauben, indem nutzungen kombiniert werden, welche ein natürliches Synergiepotenzial aufweisen.

7 Erkenntnisse und Hinweise für die Weiterbearbeitung

- **Schulraum**

Der Bedarf für eine Sekundarschule für die Schulkreise Letzi und Limmattal sowie ein gesamtstädtischer Bedarf für eine Schule für Sehbehinderte ist dargelegt. Neben dem Bedarf für Schulraum bestehen div. weitere Nutzungsansprüche für das Areal (urbane Produktion, Sport, Wohnraum, Grünraum). Mit den Nutzungsvarianten soll aufgezeigt werden, unter welchen Rahmenbedingungen eine Schule auf dem Schlachthof-Areal möglich ist und welche Einschränkungen für andere Nutzungen daraus resultieren. Dazu sollen Varianten mit und ohne Schule erarbeitet werden.

- **Sportinfrastruktur**

Ein Bedarf für Sportanlagen ist auf städtischer Ebene gegeben. In den Nutzungsvarianten soll aufgezeigt werden, welches Potenzial für Sportnutzungen möglich sind. Da der Erhalt eines substantiellen Anteils an gewerblich-industrieller Nutzung vorausgesetzt wird, sollen in den Nutzungsvarianten keine flächenintensiven Sportinfrastrukturen (Eisportanlage, Hallenbad, Fussballfelder) geprüft werden.

- **Freiraum**

Der lokale Bedarf für zusätzlichen Grünraum ist gegeben. Im Regionalen Richtplan ist Freiraum als eines der Entwicklungsziel/Hauptfunktion für das Schlachthof-Areal vorgesehen. Ein angemessener Freiraum / Grünraum für die lokalen Nutzungen auf dem Schlachthof-Areal ist in jeder Nutzungsvariante zu berücksichtigen. Zudem soll mit den Nutzungsvarianten die Realisierbarkeit einer grossen zusammenhängenden Freifläche als Quartierpark (ca. 10'000 m²) geprüft werden.

A2 Instandsetzungsmassnahmen Schlachthof-Areal



Instandsetzungsmassnahmen Schlachthof-Areal

Nutzungsstrategie Schlachthof-Areal
Projektausschusssitzung 9. November 2020

René Estermann
Markus Hämmann



Impressionen

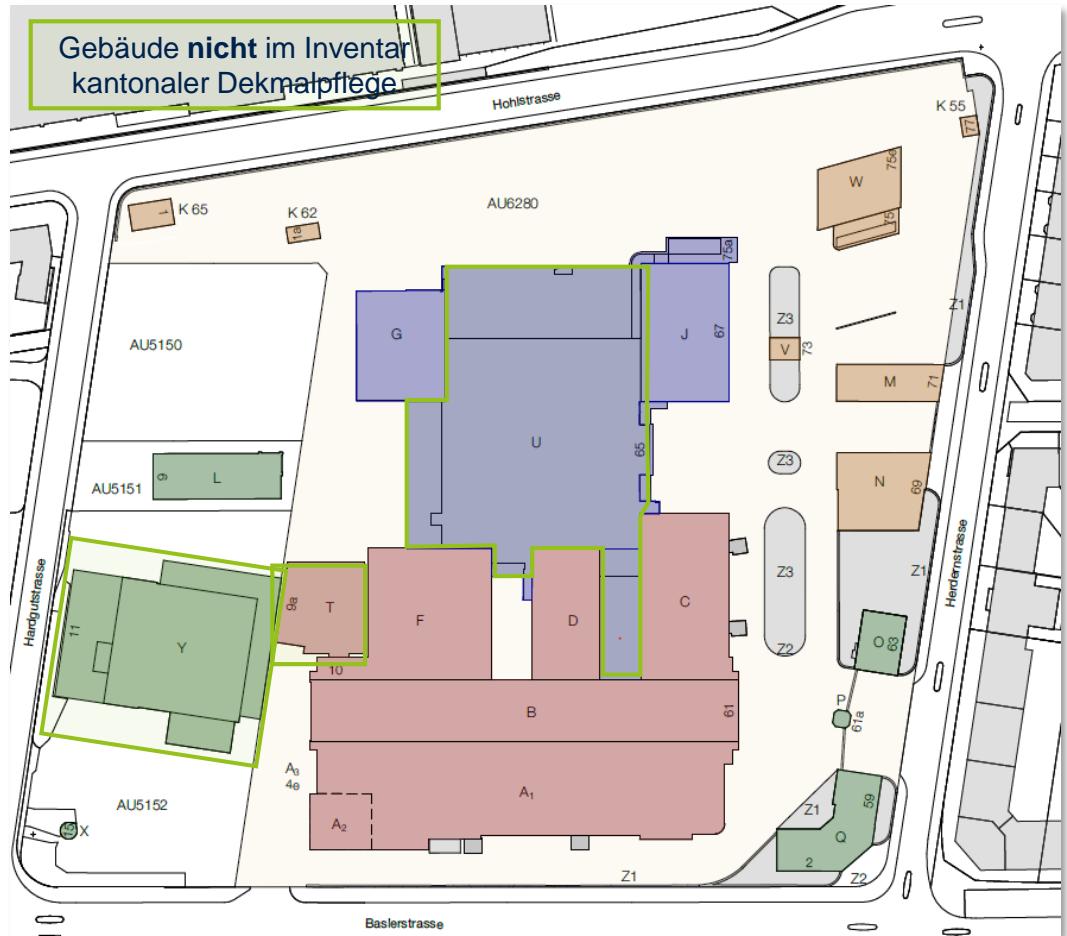


Inhalt

1. Ausgangslage
2. Hochbauprojekte
3. Tiefbauprojekte
4. Zusammenfassung

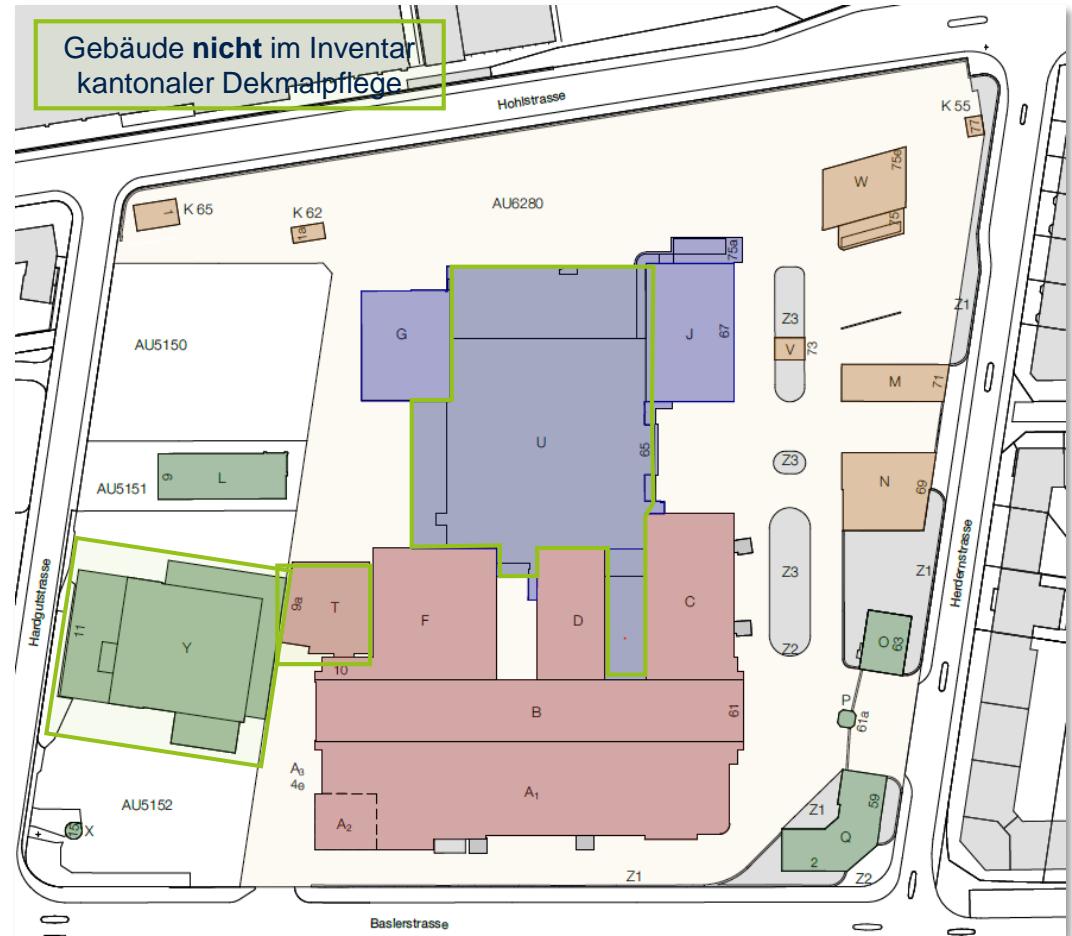
Ausgangslage

- Kaum Ersatzinvestitionen in den letzten Jahrzehnten
- Schlechter Zustand der Substanz
- Gebrauchstauglichkeit sicherstellen
- Vorgaben Gewässerschutz- und Tierseuchengesetz
- Kantonaler Denkmalschutz mit gesetzlicher «Selbstbindung»
- Investitionen sollen auch bei Nutzungsänderung nachhaltig sein



Ausgangslage

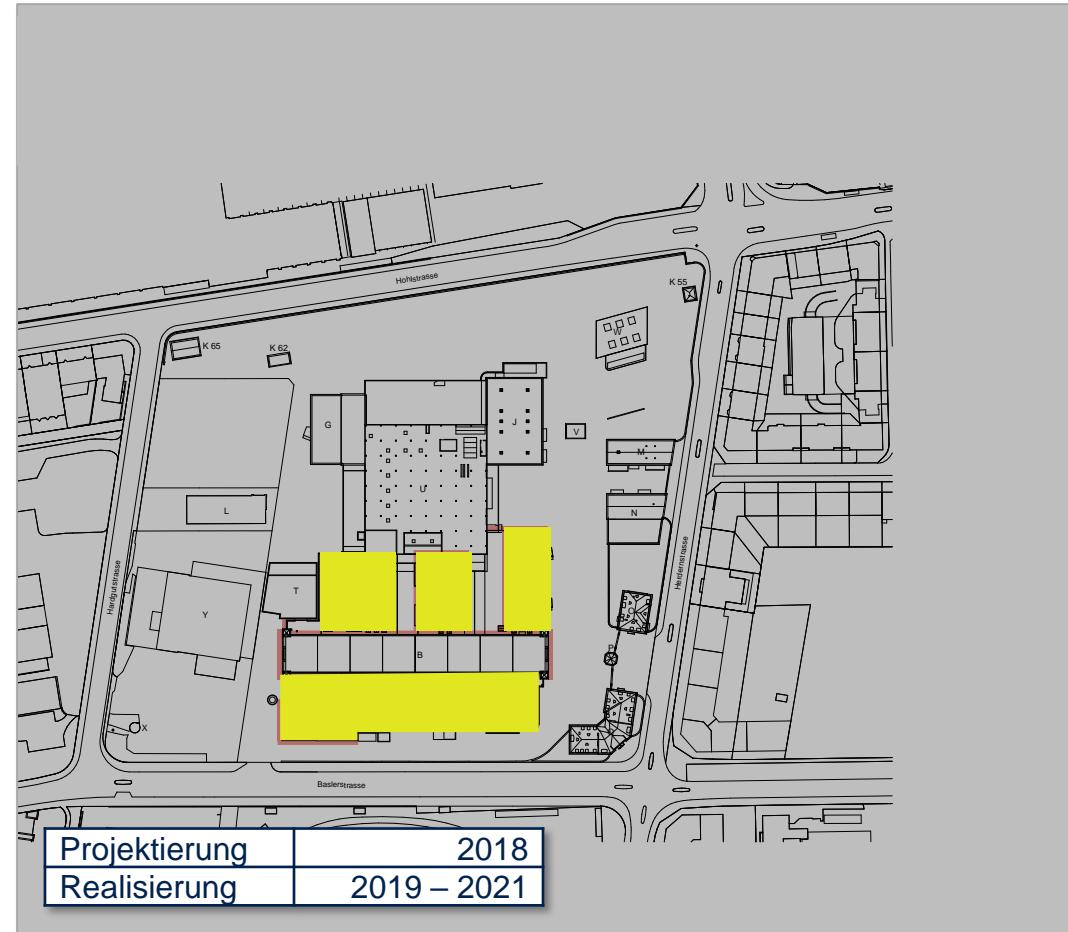
- Inventarisierung und Unterhalts- und Energiekonzept erstellt (AHB, kant. Denkmalpflege, UGZ)
 - 4 Massnahmenpakete Hochbau nach Priorität geschnürt
 - Energieversorgung: thermische Nutzung Grundwasser angestrebt; Machbarkeitsstudie in Gang (Abhangigkeit zu Nutzungsstrategie)



Hochbau: Flachdachsanierung

Alter Schlachthof

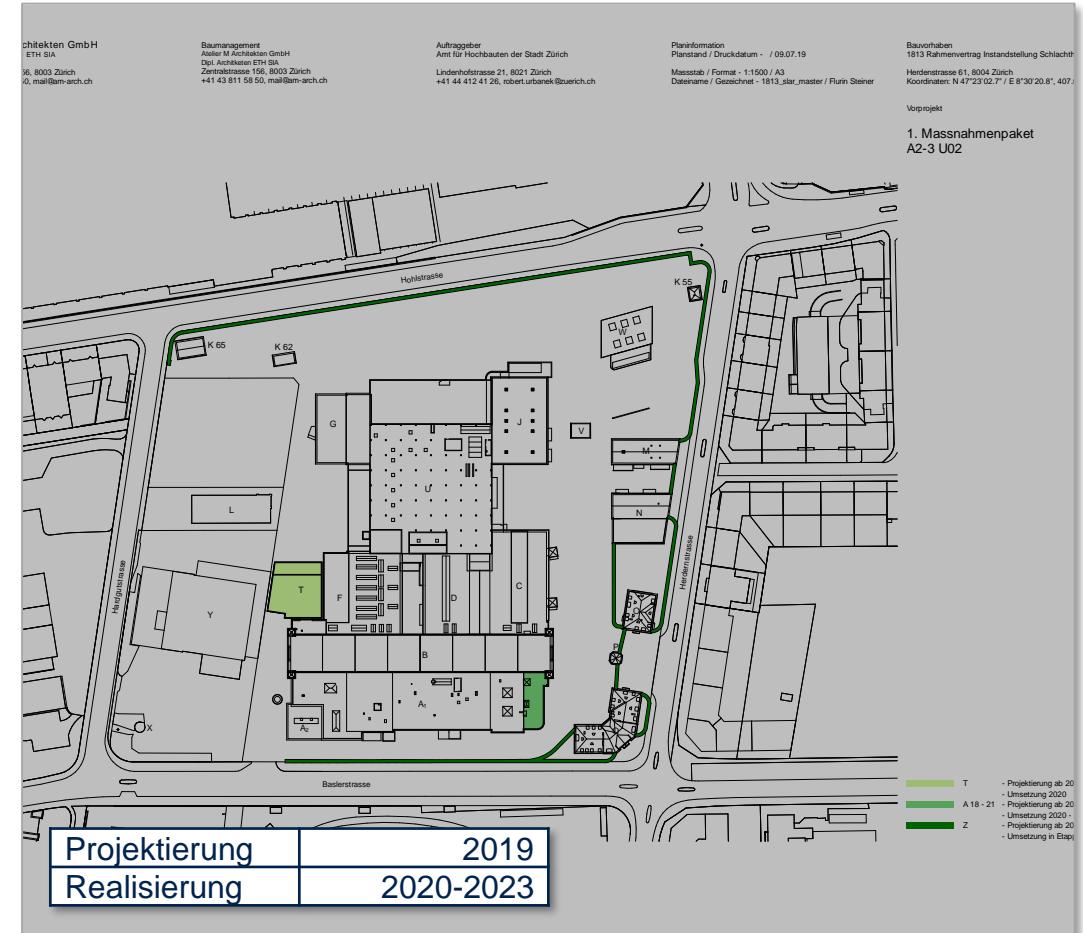
- Sanierung der Flachdächer (ohne Oblichter)
- Erhaltung Gebrauchstauglichkeit
- Umsetzung der grössten städtischen Photovoltaikanlage durch ewz
- Kredit 3.8 Mio. Franken (ohne PVA)



Hochbau: Massnahmenpaket 1

Fassade Ost Alter Schlachthof, Einfriedung, Dachreparatur

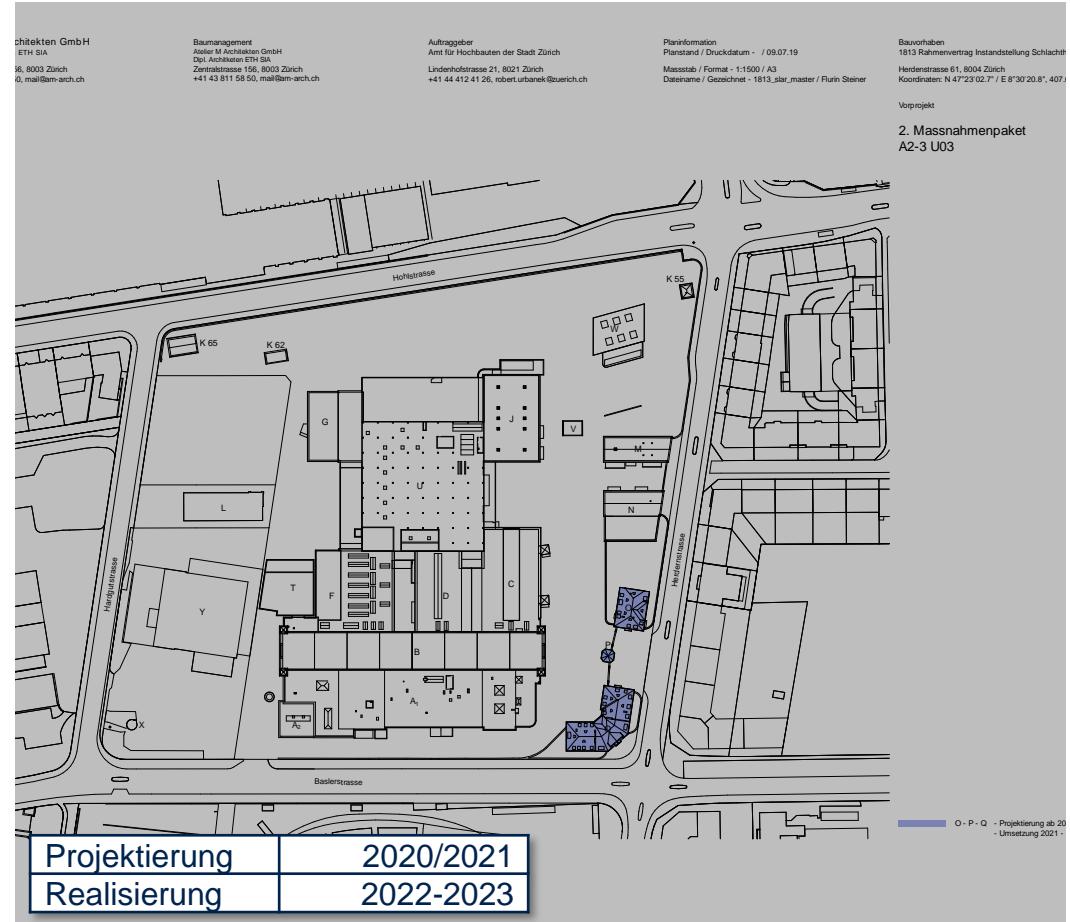
- Instandsetzung bauzeitliche Einfriedung, Zäune, Mauern, Tore
- Ersatz neuerer Fenster und Verschattung, Sanierung bauzeitlicher Dachoblichter Gebäude A
- Dachreparatur Gebäude T
- Kredit 4.6 Mio. Franken



Hochbau: Massnahmenpaket 2

Restaurant-/Wohnhaus, Verwaltungsgebäude, Pförtnerhaus

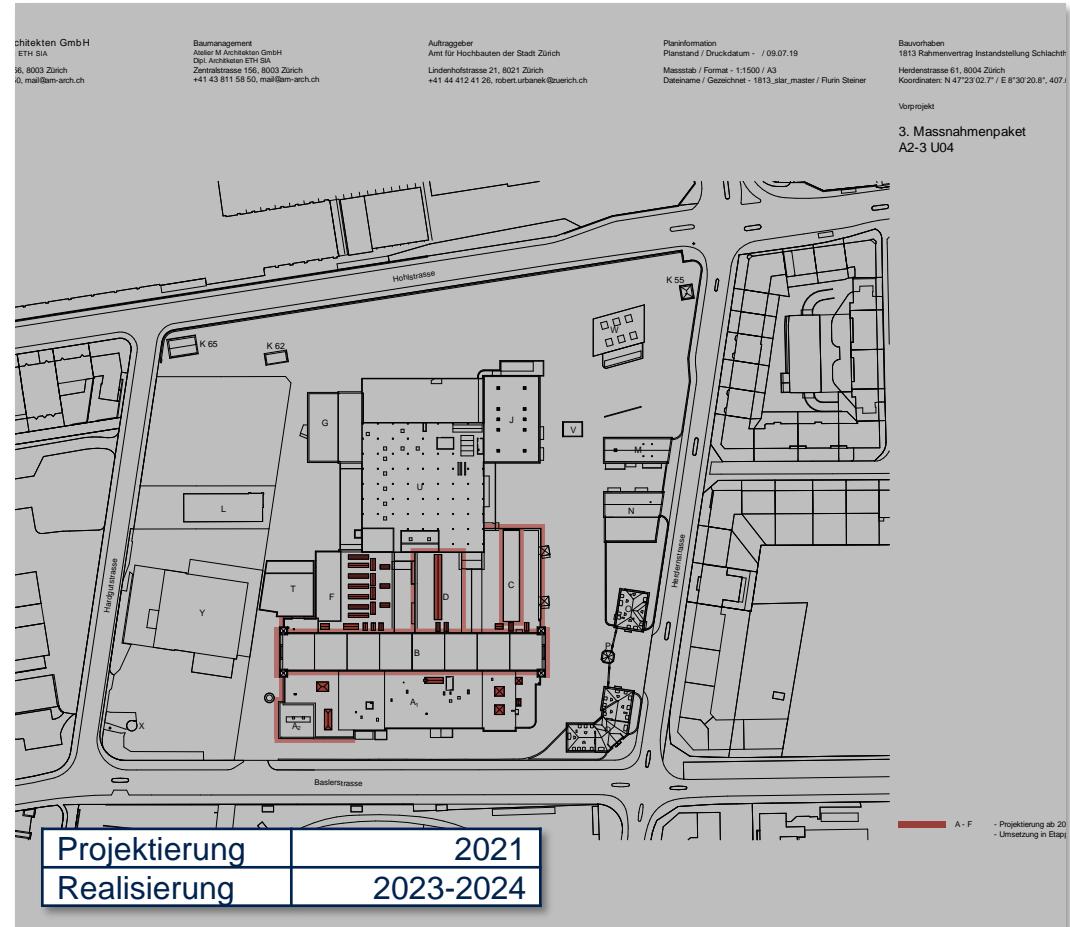
- Instandsetzung Gebäudehülle:
Fenster, Storen, Fassaden, Dach
- Instandsetzung Innenausbau:
Bäder, Küchen, bauzeitliche
Oberflächen, Treppenhäuser
- Instandsetzung Gebäude-
technik, Ersatz Energiever-
sorgung (CO₂-frei statt Gas)
- Kostenschätzung 10.5 Mio.
Franken (\pm 35%)



Hochbau: Massnahmenpaket 3

Alter Schlachthof (Gebäude A-F)

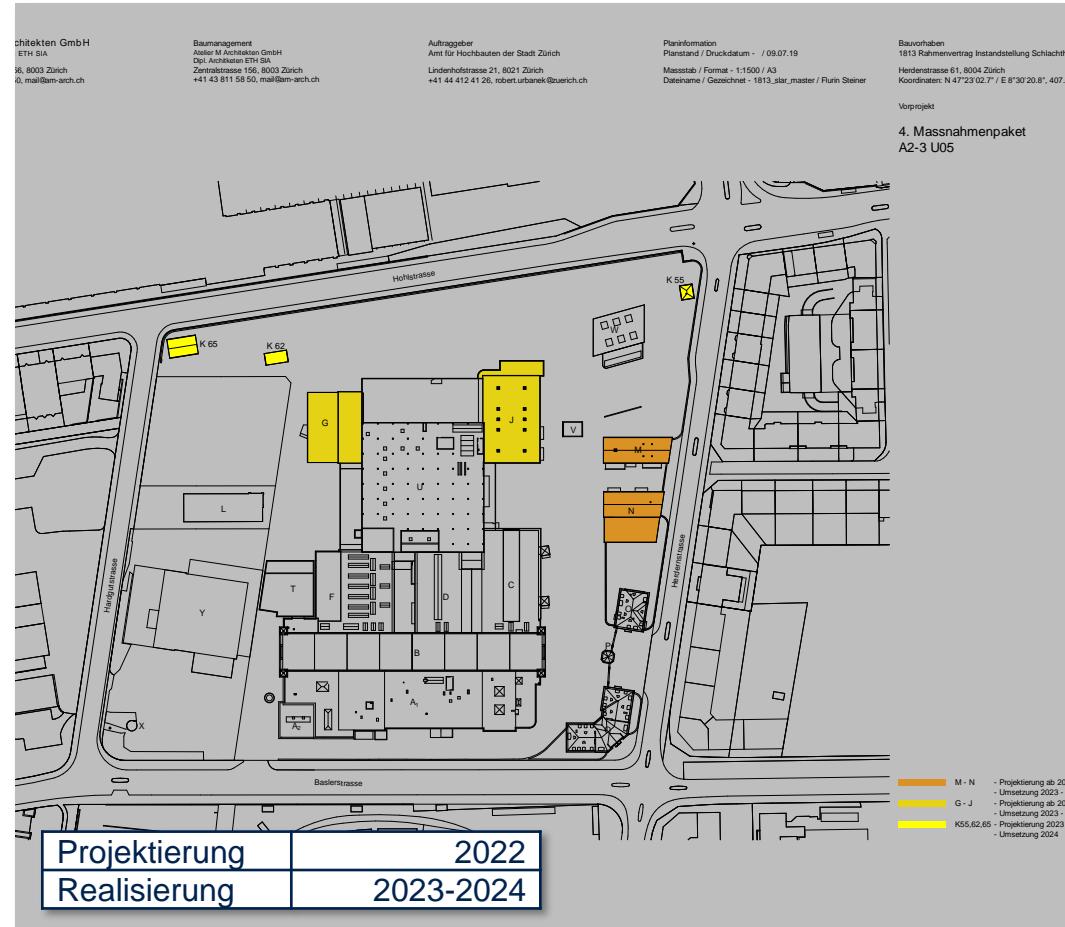
- Instandsetzung bauzeitlicher Verglasung
- Instandsetzung bauzeitlicher Oblichter
- Instandsetzung bauzeitlicher Eingänge
- Kostenschätzung 8.2 Mio Franken ($\pm 35\%$)



Hochbau: Massnahmenpaket 4

Denkmalgeschützte Nebengebäude (M-N, G-J & K55/62)

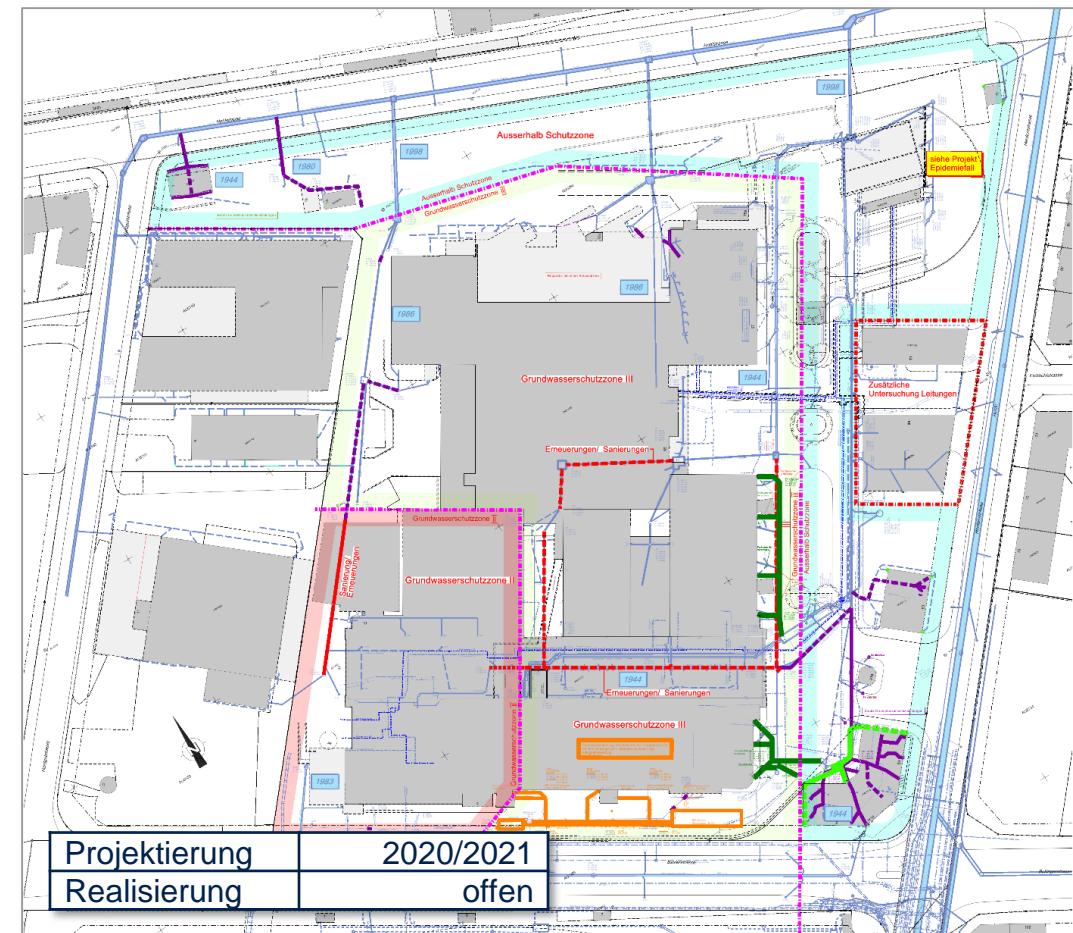
- Dachsanierung/-reparaturen
- Reparaturen Fassaden
- Ersatz nicht bauzeitlicher sanierungsbedürftiger Fenster
- Instandsetzung bauzeitlicher Verglasung / Verschattung
- Instandsetzung Eingänge
- Kostenschätzung 5.9 Mio (+/-35%)
- Überprüfung, wenn Ergebnisse Nutzungsstrategie vorliegen



Tiefbau: Instandsetzung Kanalisation

Einhaltung Vorschriften Gewässerschutz

- Sanierung aufgrund Zustand auf gesamtem Areal dringend notwendig
- Projekt wurde erarbeitet und Kredit 4.3 Mio. Franken bewilligt
- Umsetzung aufgeschoben und Szenarien für sinnvolle Etappierung unter Berücksichtigung der Nutzungsstrategie in Abklärung



Tiefbau: Fahrbahntrennung Waschanlage, Grünfläche

Umsetzung tierseuchenrechtlicher Vorgaben

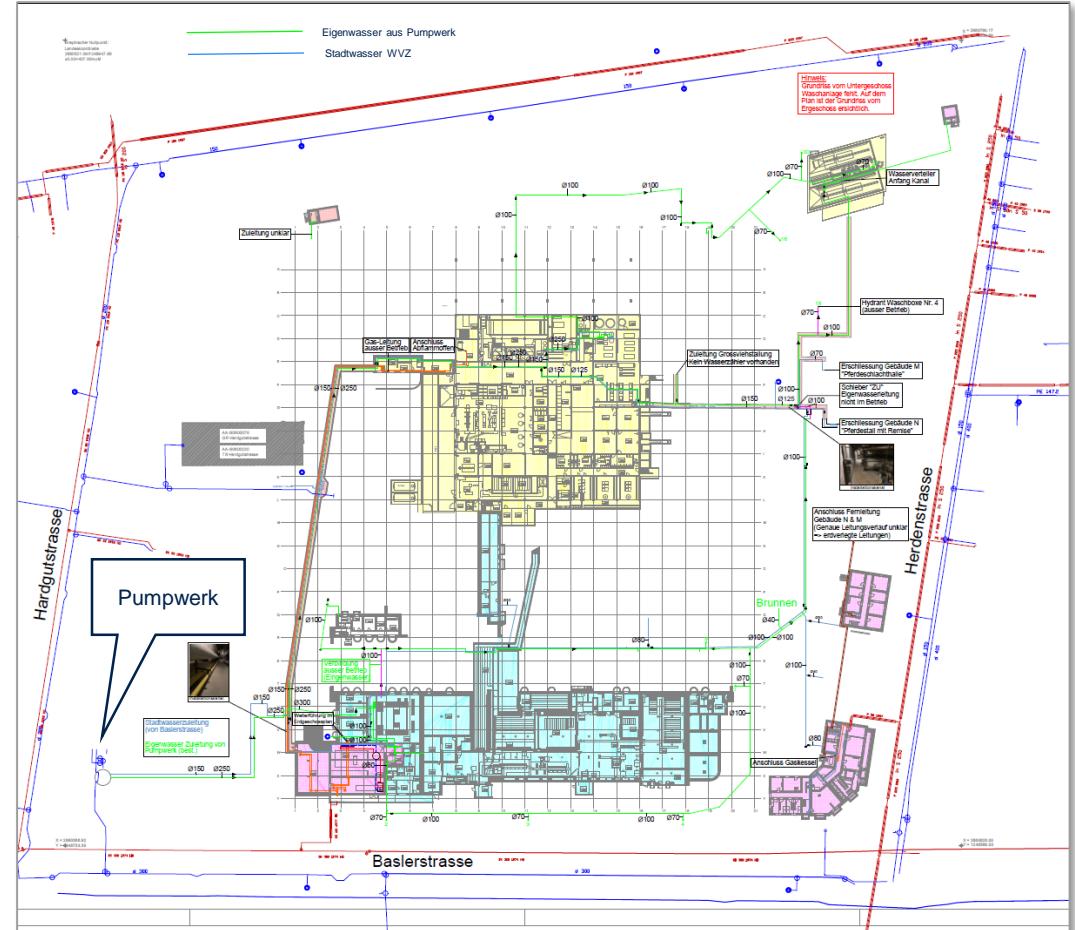
- Bauliche Anpassungen der Zufahrt Waschanlage
- Engagement des Anwohnervereins Zürich Hard-West für Grünflächenerweiterung
- Vergrösserung der Grünflächen und Erneuerung Spielgeräte
- Stadtinterne Überlassung Bahnwärterhaus und Bespielung Grünfläche an Raumbörse (SOD)



Tiefbau: Netztrennung Eigenwasser / Stadtwasser

Auslaufende Konzession Grundwassernutzung

- Eigenes Pumpwerk und Grundwassernutzung auf Areal
- Netztrennung von AWEL verfügt
- Mehrkosten für Mieter von mehreren 100 kCHF/a
- Bauliche Anpassungen am Netz auch vermieterseitig notwendig
- Weiteres Vorgehen derzeit mit Mietern und WVZ in Klärung



Zusammenfassung

- **Fokus der Projekte liegt auf**
 - Erhalt der historischen Bausubstanz (Selbstbindung)
 - Erhalt der Gebrauchstauglichkeit (Mieterschaft)
 - Einhaltung gesetzlicher Vorschriften (Denkmalpflege, Gewässerschutz, Tierseuchengesetz)
- **Keine Investitionen, welche die künftige Nutzung einschränken**
- **Umsetzung der Massnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Nutzungsstrategie**

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.



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

4053 Nutzungsstrategie Schlachthof-Areal, Zürich

Auftraggeber: Amt für Hochbauten, Stadt Zürich

Zürich, 4. August 2020

Version 1.2

Flächen und Volumen Schlachthofareal

Bemerkung: Als Grundlage für die Berechnung des Flächenpotenzials dienen der Katasterplan und die abgegebenen Pläne. Bei den Berechnungen handelt es sich um approximative Werte. Die entnommenen Geschossflächen werden zur Ermittlung von approximativen Nutzflächen mit dem Faktor 0.75 multipliziert. Für die Potenzialermittlung werden die unabhängigen Planungen auf den Parzellen Kat. nr. 5150 und 5151(Centravo und EWZ) nicht berücksichtigt. Die Zahlen basieren auf den genannten Grundlagen und können Ungenauigkeiten aufweisen. Die Werte haben sich der jeweiligen Planungsphase in ihrer Genauigkeit anzupassen.

GF zu NF Faktor	75%
Nullpunkt	407 m.ü.M.
Oberirdische Flächen und Volumen	ab Nullpunkt
Unterirdische Flächen und Volumen	nicht berücksichtigt, unter Nullpunkt

1. Ist-Zustand / Bestandsbauten

	Grundflächen	Geschosse	Total Geschossflächen	Total Nutzflächen	Total Volumen
A1	3'223 m ²	2	6'279 m ²	4'709 m ²	20'684 m ³
A2	293 m ²	1	293 m ²	220 m ²	1'487 m ³
A3	18 m ²	1	18 m ²	13 m ²	514 m ³
B	2'304 m ²	1	2'304 m ²	1'728 m ²	34'198 m ³
C	1'302 m ²	2	2'884 m ²	2'163 m ²	10'008 m ³
D	771 m ²	1	771 m ²	578 m ²	5'223 m ³
F	1'537 m ²	2	3'074 m ²	2'306 m ²	11'503 m ³
G	830 m ²	1	830 m ²	623 m ²	5'005 m ³
J	1'293 m ²	2	2'356 m ²	1'767 m ²	8'740 m ³
K55	27 m ²	1	27 m ²	20 m ²	114 m ³
K62	44 m ²	1	44 m ²	33 m ²	128 m ³
K65	96 m ²	1	96 m ²	72 m ²	529 m ³
M	337 m ²	2	674 m ²	506 m ²	2'634 m ³
N	589 m ²	2	884 m ²	663 m ²	3'767 m ³
O	227 m ²	3	811 m ²	608 m ²	2'968 m ³
P	23 m ²	1	23 m ²	17 m ²	104 m ³
Q	539 m ²	3	1'964 m ²	1'473 m ²	7'349 m ³
Z1	0 m ²	0	0 m ²	0 m ²	-
Z2	0 m ²	0	0 m ²	0 m ²	-
Z3	0 m ²	0	0 m ²	0 m ²	-
T	642 m ²	1	642 m ²	482 m ²	3'336 m ³
U	5'812 m ²	1	5'812 m ²	4'359 m ²	34'117 m ³
V	58 m ²	1	58 m ²	44 m ²	141 m ³
W	439 m ²	1	439 m ²	329 m ²	2'017 m ³
Y	1'920 m ²	1	2'307 m ²	1'730 m ²	14'857 m ³
X	20 m ²	1	20 m ²	15 m ²	69 m ³
Flächen- und Volumentotal Bestand			32'609 m²	24'457 m²	169'492 m³

A4 Schätzungskommission zu Mietwerten und Bau-rechtszinsen – Erkenntnisse

6. Ergebnisse Schätzungsaufträge Schlachthofareal

STA Sitzung
Nutzungsstrategie Schlachthof Areal
Zürich, 24.09.2021

Agenda

1. Übersicht Areal & Gebäude
2. Mietwertschätzung
3. Bewertung Baurechtsvarianten
4. Fazit / Ausblick

Übersicht Areal & Gebäude.

SBZ

SCHLACHTBETRIEB ZÜRICH AG



FRISCHE PARADIES

Angst

B&M
AUTOMOBILE

Gewerbe
Wohnungen

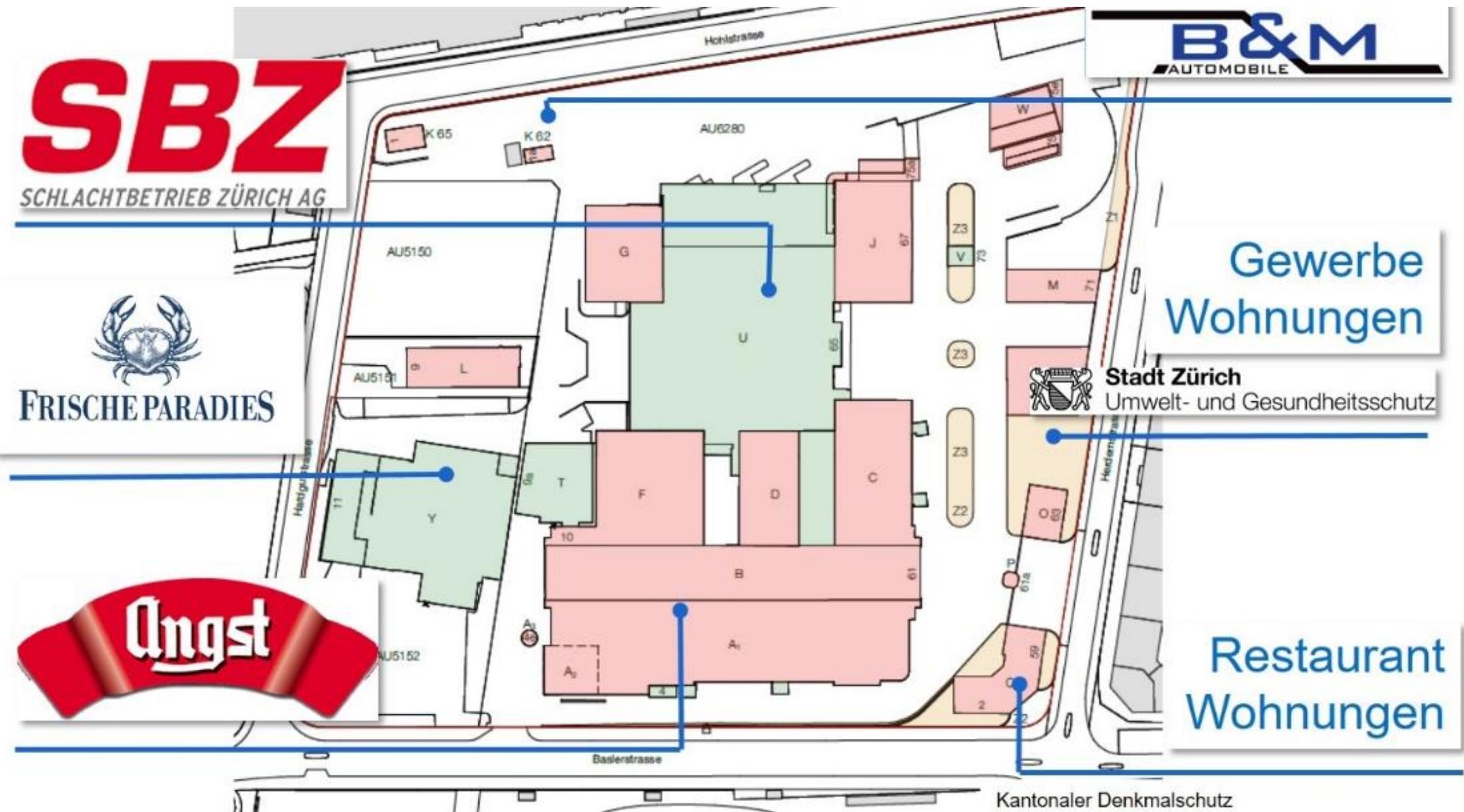
Stadt Zürich

Umwelt- und Gesundheitsschutz

Restaurant
Wohnungen

Kantonaler Denkmalschutz

- Perimeter
- Schutzobjekte
- Schutzwürdige Umgebung
- Nicht unter Schutz stehend



Übersicht über die Gebäude

Gebäude	Bezeichnung
A Herdernstr. 61	Alter Schlachthof, Kühlhaus
B Herdernstr. 61	Alter Schlachthof, Verbindungshalle
C Herdernstr. 61	Alter Schlachthof, Schlachthalle Grossvieh
D Herdernstr. 61	Alter Schlachthof, Schlachthalle Kleinvieh
F Herdernstr. 61	Alter Schlachthof, Schlachthalle Schweine
T Hardgutstr. 9a	Schlachthoferweiterung
G Herdernstr. 65	Ehemaliger Kleinviehstall
U Herdernstr. 65	Schlachthaus (Neubau 1985)
J Herdernstr. 67	Ehemaliger Grossviehstall
P Herdernstr. 61a	Pförtnerhaus
O Herdernstr. 63	Verwaltungsgebäude
N Herdernstr. 69	Ehemaliger Pferdestall mit Remise
M Herdernstr. 71	Pferdeschlachthalle
V Herdernstr. 73	Werkstattgebäude
W Herdernstr. 75	Waschanlage
K55 Herdernstr. 77	Bahnwärterhaus
K65 Hardgutstr. 1	Lokomotiveremise
K62 Hardgutstr. 1a	Ehemaliges Desinfektionsgebäude

Mietwertschätzung.

Auftrag

- Die Schätzung des marktüblichen (nutzungsspezifischen) Mietzinses der einzelnen Gebäude dient dem Stadtrat als Grundlage zur Beurteilung und Entscheidungsfindung.
- Im Zentrum steht die Frage, ob die aktuellen Mietzinse gerechtfertigt sind.
- Es wurden die "Marktmiete" (mit Schlachthof) und "Marktmiete optimierte Nutzung" (ohne Schlachthof und dadurch höhere Erträge) geschätzt.
- Diese Grundlage würde dann auch den potentiellen Mietinteressenten für eigene Wirtschaftlichkeitsüberlegungen dienen.
- Schätzung Rohbau-Miete für Tragkonstruktion, Gebäudehülle, Erschliessung, Haustechnik nur Groberschliessung (im Gebäude)

Rahmenbedingungen

- Keine Bewertung der Parzelle AU5152 (Frische Paradies / Wohnzone) beauftragt, da diese in allen untersuchten Varianten der Nutzungsstrategie künftig nicht gewerblich genutzt werden wird.
- Gebäude Baslerstrasse 2 / Herdernstrasse 59 nicht berücksichtigt (Übertrag an LSZ vorgesehen).
- Erweiterungs- und Neubaupotenziale wurden nicht berücksichtigt.
- Sämtliche Anlagen und Ausbauten wie Kühlräume mit Kühlanlagen, Schlachteinrichtungen, Zwischendecken für Technikgeschosse (Mietereinbauten), die nicht für eine andere gewerbliche Nutzung gebraucht werden können, werden durch die jetzigen Mieter entfernt.

Gesamtbeurteilung

- Die **geschätzte Marktmiete** bei Fortführung der bestehenden Nutzung liegt rund 1/3, bzw. **1.0 Mio. Franken höher als die IST-Miete**
- Die "**Marktmiete optimierte Nutzung**" (ohne Schlachten) wird gegenüber der aktuellen Miete **fast doppelt so hoch** geschätzt.
- Das **Ausnützungspotential** für die Grundstücke neuer Schlachthof inkl. Aussenflächen ist nicht berücksichtigt, d.h. der Ertrag, den die Stadt auf dem Schlachthof Areal durch die im Richtplan festgesetzte Nutzung erwirtschaften könnte, wird heute deutlich unterschritten.
- IST-Miete **neuer Schlachthof (SBZ)** liegt **nur 17% unter Marktmiete**.
- Grösste Differenz zeigt sich beim **alten Schlachthof**: Differenz IST- zu Marktmiete 100% IST- zu Marktmiete und 150% IST- zu Marktmiete opt.

Bewertung Baurechtsvarianten.

Auftrag

- Für den strategischen Entscheid des STR, ob über 2029 hinaus auf dem Areal mit der heutigen Nutzung fortgefahren werden soll oder nicht, sind in Ergänzung zur separat beauftragten Mietwertschätzung (GV-Nr. 41/2021) die finanziellen Parameter (Landwert, Baurechtszins und Gebäudeentschädigung) bei einer Baurechtsabgabe (selbständiges und dauerndes Baurecht) zu schätzen.
- Es gelten im Übrigen die gleichen Rahmenbedingungen wie bei der Mietwertschätzung.

Baurecht bestehende Bauten, optimierte Nutzung

- **Baurechtszins** für die Liegenschaft AU6280, ohne Gebäude Baslerstr. 2/ Herdernstr. 59 ohne Schlachtbetrieb beträgt bei einer Baurechtdauer von 61 Jahren **ca. 540 790.-**
- **Gebäudeentschädigung** für alle bestehenden Gebäude auf dem Baurechtsareal beträgt bei einer Baurechtsabgabe 2030 **ca. 31 806 000.-**

Baurecht, optimierte Nutzung und Ersatzneubau Gebäude U

- **Baurechtszins** für die Liegenschaft AU6280, ohne Gebäude Baslerstr. 2/ Herdernstr. 59 und ohne neues Schlachthofgebäude (U) beträgt bei einer Baurechtdauer von 61 Jahren **ca. 447 980.-**
- **Gebäudeentschädigung** für alle bestehenden Gebäude auf dem Baurechtsareal (ohne Geb. U) beträgt bei einer Baurechtsabgabe im Jahr 2030 **ca. 24 760 000.-**

Baurecht, optimierte Nutzung und Ersatzneubau Gebäude U

- **Baurechtszins Ersatzneubau für Gebäude U** ca. 341 530.-
anstelle des neuen Schlachthofgebäudes (U)
beträgt bei einer Baurechtdauer von 61 Jahren
grob geschätzt
- **Baurechtzins gesamtes Baurecht mit
Ersatzneubau Geb. U** anstelle des neuen
Schlachthofgebäudes (U) beträgt bei einer
Baurechtsdauer von 61 Jahren **grob geschätzt** ca. 789 330.-

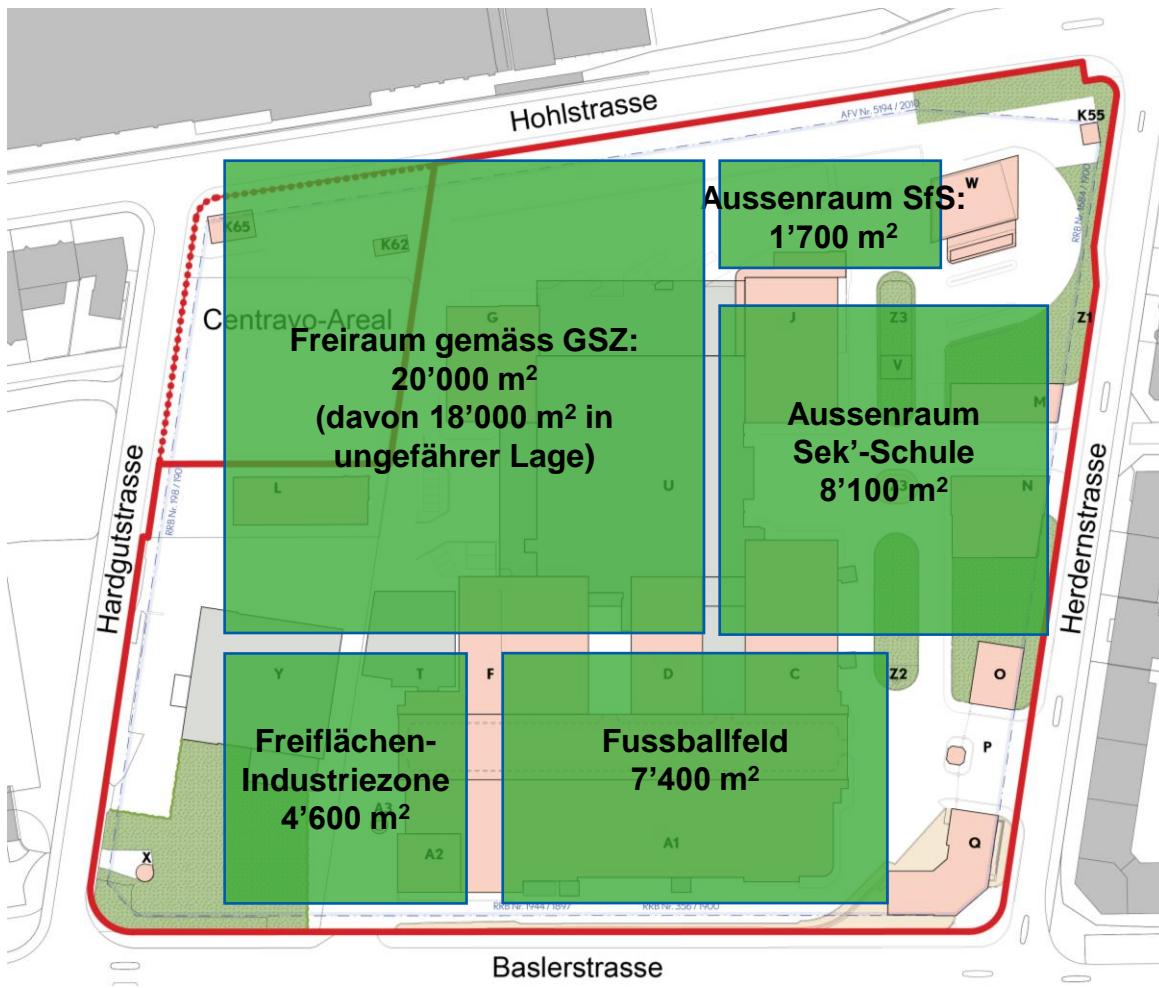
Gesamtbeurteilung

- **Baurechts Modell** scheint für ein Areal im Umbruch nicht das richtige Modell und die **Dauer von 61 Jahren** aus heutiger Sicht eher zu lang.
- Ob die **Mieter** bereit wären, in den Gebäudebestand zu investieren, erscheint aus heutiger Sicht eher weniger realistisch.
- Insbesondere die **denkmalgeschützten Hallen** erscheinen wenig attraktiv für die Übernahme im Baurecht.
- Baurechtsabgabe, um eine **neue Ausgangslage** für die Verhandlung mit den aktuellen Nutzenden zu schaffen, scheint als Grund für den Wechsel des Modells nicht überzeugend.
- Der Baurechtszins inkl. Ersatzneubau wird deutlich höher geschätzt und zeigt damit das bauliche **Verdichtungspotential**.

A5 Städtischer Nutzungsbedarf Freiraum, Schule, Sport und Industrie

Rahmenbedingungen und weitere Abklärungen

Flächen städtischer Nutzungsbedarf Freiraum, Schule, Sport und Industrie

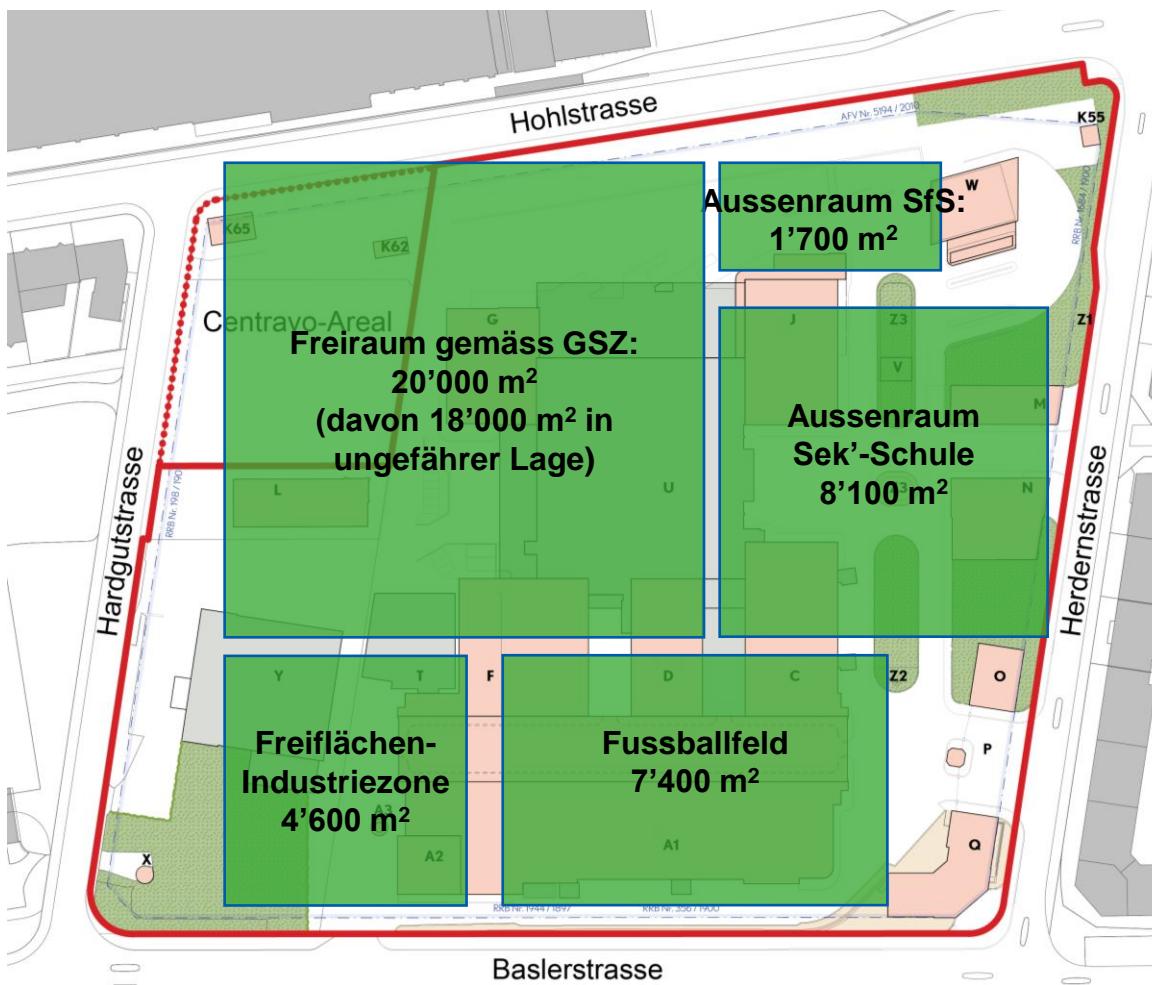


Erläuterung und Schlussfolgerung der Abbildung:

Mit den eingezeichneten Flächen für Freiraum, Aussenraum Schule, konkreter Sportnutzung Fussballfeld (ohne Synergien) und Freifläche Industrie wird vereinfacht dargestellt, dass nicht alle städtischen Nutzungsansprüche volumänglich auf dem Schlachthofareal untergebracht werden können. Die Gebäude für die jeweiligen städtische Nutzungen sind nicht in den Flächen inbegriffen.

Rahmenbedingungen und weitere Abklärungen

Flächen städtischer Nutzungsbedarf Freiraum, Schule, Sport und Industrie



Nutzungsbedarf Freiraum (KRP SLöBA)

- 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 neu im Frühling 2021 hinzu)
- Flächeneintrag Parkanlage im Südwesten des Schlachthofareals, Richtgrösse 2'000 m² (Eintrag 25, Kapitel 3.3)

Schulen (KRP SLÖBA)

- KRP SLöBA: Punkteintrag neue Schulanlage (Sekundarschule Letzi), Richtgrösse 18'000 m² in ungefährer Lage (Eintrag Nr. 10, Kapitel 4.2)
- Gesamtstädtischer Bedarf, nicht lokal: Schule für Sehbehinderte 3'900 m² GF

Sport (KRP SLÖBA)

Gesamtstädtischer Bedarf, nicht lokализiert: Für diverse Sportnutzungen (Eissportanlage, Hallenbad, Fussballfelder, Beachsporthalle Grundfläche, Off-Snow-Trainingshalle Grundfläche, Badmintonhalle, Halle für Trendsportarten)

Wohnen

Nutzungsbedarf für Wohnparzelle AU5152 (W5): Rund 100 bis 120 Wohnungen. Basis bilden die Größen der als Wohnzone klassierten Parzellen (W5) im Südwesten.

A6 Absichtserklärungen SBZ AG und Angst AG, 2021

An den Gesamtstadtrat der Stadt Zürich
 p.A. Herr Stadtrat Andreas Hauri
 Gesundheits- und Umweltdepartement
 Departementssekretariat
 Obere Zäune 26
 Postfach, 8022 Zürich

Zürich, 19.08.2021

GNr.			
DK	BS	VGU	
<input type="checkbox"/> zur Erledigung an:	<input type="checkbox"/> Kopie an:		
<input type="checkbox"/> zur Besprechung mit:			
Kanzlei 	23. Aug. 2021		
Projekte & Strategie	Finanzen & Beschaffung	IT	Kommunikation
Rechtsdienst	Innovation & Digitalisierung	HR & Services	Vorzimmer

Absichtserklärung SBZ Schlachtbetrieb Zürich AG

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin
 Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

Die SBZ Schlachtbetrieb Zürich AG gehört zu den grössten Schlachtbetrieben der Schweiz. Mit 70 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird jährlich Fleisch für rund 360'000 Konsumenten verarbeitet.

Zum grossen Teil stammen die Schlachttiere aus der Region. Dies ist für die lokalen Metzgereibetriebe ein sehr wichtiger Aspekt.

Mit den mehr als 6 Mio. Franken Investitionen der letzten Jahre in die Infrastruktur und Tierschutzmassnahmen ist die SBZ technisch auf dem neusten Stand und zu einem Vorzeigebetrieb in Sachen Tierwohl geworden.

Mit der Freigabe dieser Investitionen haben die Aktionärsbetriebe bekräftigt, dass ihnen der Standort Zürich längerfristig sehr wichtig ist.

Mit der freiwilligen Verpflichtung, den CO₂ Ausstoss nachhaltig zu reduzieren, wird auch zur Umwelt Sorge getragen. Der entsprechende Zielpfad wurde bisher jedes Jahr erreicht.

Verdichtungsmöglichkeiten bestehen im Schlachtprozess keine. Jedoch wäre es möglich die Werkstatt, zurzeit auf der rechten Seite der Verbindungshalle, oberhalb der Stallungen einzurichten. Damit würde Platz für einen neuen Mieter geschaffen. Allenfalls könnte auch die Wagenwaschanlage auf die Seite der Hardgutstrasse verlegt werden. Damit könnte zusätzliche Grünfläche geschaffen werden.

Teilweise besteht jetzt schon eine Doppelnutzung durch die Parkplätze für das Letzigrund Stadion, der Ausbildungsstandort für die Vet. Medizin der Universität Zürich und die Ausbildungsmöglichkeit im Bereich Fleischkontrolle.

Die SBZ Schlachtbetrieb Zürich AG ist sehr an einer Vertragsverlängerung über 2029 hinaus interessiert und will den Betrieb weiterführen. Es würde weiterhin in eine optimale Infrastruktur investiert und sehr darauf geachtet, dass keine störenden Emissionen vom Schlachthof ausgehen.

Der Schlachtbetrieb steht am Anfang der Wertschöpfungskette für ein hochwertiges Lebensmittel. Die Regionalität für die Lokalen Metzgereibetriebe wäre weiterhin gewährleistet. Das Tierwohl mit möglichst kurzen Transportwegen und die Versorgungssicherheit der Agglomeration Zürich könnte aufrechterhalten werden.

Die SBZ hofft sehr darauf, den Betrieb auch nach 2029 weiterführen zu können.

Freundliche Grüsse

SBZ Schlachtbetrieb Zürich AG

Der Präsident



Ronny Hornecker

Der Geschäftsführer



Hans Rudolf Hofer

Kopie: Herrn René Estermann, Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich



GNr.			
DK	BS	VGU	
<input type="checkbox"/> zur Erledigung an:		<input type="checkbox"/> Kopie an:	
<input type="checkbox"/> zur Besprechung mit:			
Kanzlei	23. Aug. 2021		
S.K.			
Projekte & Strategie	Finanzen & Beschaffung	IT	Kommunikation
Rechtsdienst	Innovation & Digitalisierung	Hilf & Services	Vorzimmer

An den Gesamtstadtrat der Stadt Zürich
p.A. Herr Stadtrat Andreas Hauri
Gesundheits- und Umweltdepartement
Departementssekretariat
Obere Zäune 26
Postfach
8022 Zürich

Zürich, 19.08.21

Absichtserklärung an den Stadtrat gemäss Protokoll des UGZ vom 5. Juli 2021

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

Im Hinblick auf die Nutzung des Schlachthofareals nach 2030 unterbreiten wir Ihnen folgende

Absichtserklärung

1. *Angst* hat substantiell und langfristig in die alten Schlachthofgebäude als Hauptproduktionsstätte investiert und beabsichtigt auch nach 2030 in diesen Liegenschaften zu verbleiben. Es ist absehbar, dass die heutige Auslastung zumindest erhalten bleibt, weshalb *Angst* dauerhaft auf die vorhandenen Produktions- und Lagerflächen angewiesen ist und weiterhin in diese investieren wird. Als Familienbetrieb mit geregelter Nachfolge gewährleistet *Angst* nachhaltige Stabilität und Investitionsbereitschaft.
2. Die räumliche Nähe zum Schlachtbetrieb SBZ bleibt längerfristig ein Vorteil, insbesondere hinsichtlich kurzer Transportwege und Bereitstellung von regionalen Fleischspezialitäten. Dennoch würde eine Einstellung des Schlachtbetriebes die Tätigkeit von *Angst* kaum beeinträchtigen. *Angst* beabsichtigt weiterhin unabhängig vom Schlachtbetrieb zu bestehen.
3. *Angst* ist bereits heute Anlaufstelle für Produktions- und Logistikanliegen diverser Drittanbieter und Start-ups, da *Angst* in der Lage ist, Lebensmittel aus sämtlichen Bereichen lokal herzustellen, zu verpacken, haltbar zu machen und zu verteilen. *Angst* beabsichtigt, die Bereiche individualisierte Fertiggerichte, Fleischalternativen sowie Getränke (Kaffee, Milchalternativen), teilweise in Kooperation mit Dritten, vor Ort noch mehr auszubauen.

Ausgangslage und Erläuterungen

Angst mietet seit 1986 mehrere Gebäude auf dem Arealteil des alten Schlachthofes zur Herstellung, Lagerung und Transport von kundenindividuellen Fleischprodukten und anderen Nahrungsmitteln für den Grossraum Zürich. Daneben betreibt *Angst* den Lebensmittelladen «Carmelo» auf dem Areal. Die Gebäude sind im Rohbau übernommen und seitens *Angst* gänzlich auf eigene Kosten ausgebaut und seither instand gehalten worden. Die baulichen Aufwendungen von *Angst* belaufen sich bis heute auf ca. CHF 50 Mio. *Angst* beschäftigt ca. 200 Mitarbeitende.

Vor 1986 hat *Angst* das Geschäft während ca. 30 Jahren an der gegenüberliegenden Herdernstrasse 56 (dort wo heute das neue VBZ Depot steht) auf eigenem Gelände betrieben. Dieses Grundstück wurde auf Wunsch der Stadt Zürich an diese veräussert, davon ausgehend, dass ein langfristiger Verbleib auf dem Schlachthofareal gewährleistet sei. *Angst* hat deshalb keinen «Reservestandort» mehr und ist auch künftig auf die gemieteten Gebäude angewiesen.

Am 5. Juli 2021 fand auf Einladung des UGZ eine Besprechung statt. Es wurde *Angst* eröffnet, dass der Stadtrat im Hinblick auf die Nutzungsstrategie ab 2030, Aussagen über die Planung der Zukunft in Form einer Absichtserklärung wünscht (Protokoll des UGZ vom 5. Juli 2021).

Soweit heute abschätzbar, lässt sich zur langfristigen Zukunftsplanung folgendes festhalten:

- Es wird wohl auch nach 2030 Fleisch konsumiert werden. Ausgehend davon, dass die Bevölkerung der Stadt Zürich weiterhin zunehmen wird, ist absehbar, dass der Fleischkonsum ebenfalls steigen wird, obwohl dieser pro Kopf eher rückläufig ist. *Angst* plant deshalb die Produktionskapazitäten in diesem Bereich nachfragegerecht zu erhalten. Die räumliche Nähe von *Angst* zum angrenzenden Schlachthof SBZ bleibt dabei ein Vorteil, insbesondere für die Herstellung der seitens der städtischen Bevölkerung stark nachgefragten regionalen Spezialitäten und wegen kurzer Transportwege. Entsprechend plant *Angst* die Zusammenarbeit mit der SBZ nach Möglichkeit fortzuführen. Dennoch ist *Angst* nicht auf den angrenzenden Schlachtbetrieb angewiesen, da wegen der stadtgeprägten Nachfrage statt ganzen Tieren, vielfach lediglich bestimmte zugekaufte Teilstücke verarbeitet werden und sich künftig die Produktion vermehrt zu Erzeugnissen mit geringerem Fleischanteil verlagern wird. Falls der benachbarte Schlachtbetrieb nach 2030 nicht mehr weitergeführt würde, beabsichtigt *Angst* die Geschäftstätigkeit unverändert fortzusetzen.
- Es besteht seit längerem eine Nachfrage nach einer immer kundenindividuelleren und grösseren regionalen Produkteauswahl, kombiniert mit höherem Zubereitungsgrad. Zusätzlich besteht ein Trend hin zu massgeschneiderten allergenfreien, E-nummernfreien und fleischlosen Produkten. Dies führt dazu, dass die Losgrössen kleiner werden und sich die Produktion von *Angst* bereits heute zu einem wesentlichen Teil auf Spezialitäten und eine zunehmende Vielfalt von Halb- und Fertigfabrikaten ausrichtet. Es ist abzusehen, dass dieser Trend anhalten wird, weshalb *Angst* weiter in Produktionsvielfalt und Fertigungstiefe

investieren wird. Verglichen mit einer Massenproduktion wird damit pro Flächeneinheit weniger Menge produziert und die Handarbeit wird trotz steigender Automatisierung eher zunehmen. *Angst* ist deshalb langfristig auf die bestehenden Produktions- und Lagerflächen angewiesen. Die Mitarbeitendenzahl wird stabil bleiben.

- *Angst* hat vor ca. 15 Jahren begonnen, in neue Produktionstechnologien für spezielle Halbfabrikate und Fertiggerichte sowie in moderne Haltbarkeitsmethoden zu investieren. Diese Bereiche stehen heute für einen wesentlichen Teil der Geschäftstätigkeit und werden künftig weiter an Bedeutung gewinnen. Die Kombination mit den in jüngerer Zeit eingeführten neuen Technologien für Feinvermahlungen, Getränkeherstellung und Fleischalternativen hat dazu geführt, dass *Angst* eine Anlaufstelle für Start-ups und Hochschulen geworden ist, wenn es darum geht, neue Lebensmitteltechnologien zu testen oder Kleinproduktionen prozesssicher und Lebensmittelkonform zu vergrößern. *Angst* beabsichtigt die Kooperation mit Dritten weiter auszubauen und in den kommenden Jahren einen substanzuellen Teil der hier hergestellten traditionellen Produkte durch alternative neue Produkte zu ergänzen.

Daraus folgt, dass *Angst* beabsichtigt, auch nach 2030 langfristig in den Gebäuden des alten Schlachthofes zu bleiben. Wir ersuchen Sie deshalb die vorliegende Absichtserklärung in Ihrem Entscheid zur Nutzungsstrategie 2030 so zu berücksichtigen, dass *Angst* langfristig auf dem Areal bestehen kann.

Für weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Grundlehner
Geschäftsleiter



Urs Angst
Präsident des Verwaltungsrates

A7 Ersatzneubau SBZ AG auf dem Schlachthofareal,
EBP 2020

Schlachthof-Areal

Finanzbedarf Ersatzneubau für Schlachtbetrieb
26.11.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Annahmen
2. Finanzbedarf
3. Tragbarkeit
4. Räumliche Umsetzbarkeit

Annahmen – Gebäude und Berechnungen

Annahmen zu Gebäudeausmassen			
GSF	Gebäudegrundfläche	7'000	m ²
	Gebäudekubatur	34'100	m ³
	Gebäudehöhe	15	m
GF	Geschossfläche	17'000	m ²
FAW	Fassade (Fläche Aussenwand)	6'300	m ²
FB	Dachfläche	7'000	m ²
	Fassadenabwicklung	420	m
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	4'000	m ²
GSF	Grundstücksfläche	11'000	m ²
Annahmen zum Gebäude			
Eingeschossig			
Keine Stapelung möglich			
2 Untergeschosse			
LKW Waschanlage ist nicht berücksichtigt			
Annahmen zu den Berechnungen			
Systematik e-BKPH			
Keine Erschwernisse Untergrund - keine Baugrunduntersuchung vorhanden			

Annahmen – Erstellungskosten

Annahmen zu Erstellungskosten		Benchmark	Annahme zum Gebäude
A	Grundstück	m2 1'500 GSF	Das Grundstück im Besitz der Stadt; gemäss Angaben Landpreis Leiter Immobilienökonomie, AfS
B	Vorbereitung	m2 250 GSF	Rückbau der alten Anlage ist eingerechnet
C	Konstruktion	m2 450 GF	Konstruktion in Stahlbeton, 2 UG, Aufwändige Bodenplatte mit erhöhter Belastbarkeit
D	Technik Gebäude	m2 250 GF	Wenig Anschlusspunkte Elektro, keine Aufwändige Aufzugsanlage (einstöckig), aufwändige Lüftung
E	Äussere Wandbekleidungen Gebäude	m2 500 FAW	10% Fenster, einfache Fassadenkonstruktion, aufwändige Türen und Tore für Anlieferung
F	Bedachung Gebäude	m2 200 FB	Extensiv begrüntes Flachdach, keine Oblichter, nicht begehbar
G	Ausbau Gebäude	m2 150 GF	Büroarbeitsplätze und Pausenraum, Duschen und Umkleide Mitarbeiter, Werkstatt
H	Nutzungsspezifische Anlagen	m2 0 NFH	Ist nicht in der Zusammenstellung enthalten
I	Umgebung Gebäude	m2 450 BUF	Aufwändige Umgebung, mit Zufahrten für LKW, innerstädtisch
J	Ausstattung Gebäude	m2 0 NF	Ist nicht in der Zusammenstellung enthalten
V	Planungskosten	CHF 15% eBKP-H (B-J)	
W	Nebenkosten zu Erstellung	m2 5%	
Y	Reserve, Teuerung	CHF 10% eBKP-H (B-W)	
Z	Mehrwertsteuer	% 7.70% eBKP-H (B-Y)	

Finanzbedarf – ohne Landpreis

Hauptgruppe nach eBKP-H		Einheit	Ausmass	Benchmark	Kosten in CHF	Bezugsgrösse
A	Grundstück	m2	11'000	1'500	16'500'000	GSF
B	Vorbereitung	m2	11'000	250	2'750'000	GSF
C	Konstruktion	m2	17'000	450	7'650'000	GF
D	Technik Gebäude	m2	17'000	250	4'250'000	GF
E	Äussere Wandbekleidungen Gebäude	m2	6'300	500	3'150'000	FAW
F	Bedachung Gebäude	m2	7'000	200	1'400'000	FB
G	Ausbau Gebäude	m2	17'000	150	2'550'000	GF
H	Nutzungsspezifische Anlagen	m2		0	0	NFH
I	Umgebung Gebäude	m2	4'000	450	1'800'000	BUF
J	Ausstattung Gebäude	m2		0	0	NF
V	Planungskosten	%		15%	3'532'500	eBKP-H (B-J)
W	Nebenkosten zu Erstellung	%		5%	2'002'500	
Y	Reserve, Teuerung	%		10%	2'908'500	eBKP-H (B-W)
Z	Mehrwertsteuer	%		7.7%	2'251'750	eBKP-H (B-Y)

Erstellungskosten exkl. Land (eBKP-H A) und MwSt.

32'000'000

Erstellungskosten inkl. MwSt.

34'200'000

Finanzbedarf – mit Landpreis

Erstellungskosten exkl. Land (eBKP-H A) und MwSt.	32'000'000				
Erstellungskosten inkl. MwSt.	34'200'000				
Landkosten (eBKP-A A)					
Hauptgruppe nach eBKP-H	Einheit	Ausmass	Benchmark	Kosten in CHF	Bezugsgrösse
A Grundstück	m2	11'000	1'500	16'500'000	GSF

Finanzbedarf exkl. MwSt.	48'500'000
Finanzbedarf inkl. MwSt.	50'700'000

* gemäss Angaben Leiter Immobilienökonomie, AfS

Tragbarkeit für SBZ

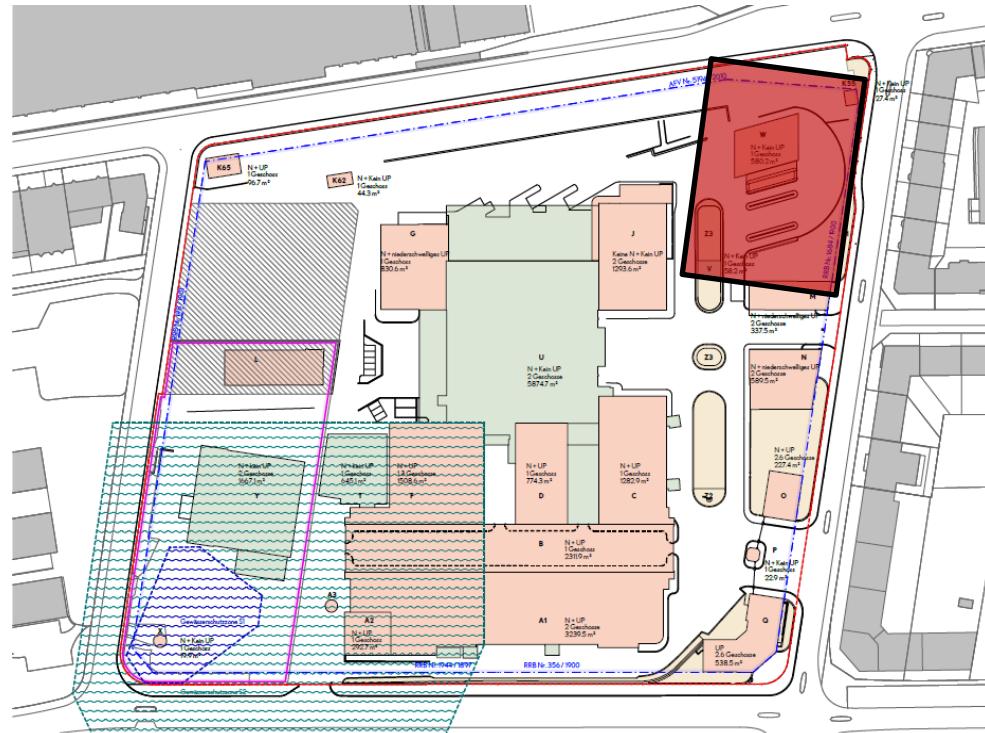
Aktueller Mietkosten	CHF 698'000	
Kapitalisierungssatz*	5.25%	5.75%
Investitionsvolumen (Mietkosten / Kap-Satz)	CHF 13.3 Mio.	CHF 12.1 Mio.

- Der aktuelle Mietertrag der Stadt Zürich entspricht einem Investitionsvolumen – abhängig vom angenommenen Kapitalisierungssatz – von CHF 12.1 – 13.3 Mio.
- Umzugskosten, Mieterausbau und allfällige Neuinvestitionen bzw. Abschreibungen von nutzerspezifische Anlagen durch SBZ sind dabei nicht berücksichtigt
- **Mit dem aktuellen Mietertrag (unter Berücksichtigung eines Kapitalisierungssatzes von 5.25% bzw. 5.75%) kann ein Neubau und Umzug der SBZ in den Neubau nicht finanziert werden.**

* gemäss Angaben Leiter Immobilienökonomie, AfS

Räumliche Umsetzbarkeit

Räumlich ist ein Ersatzneubau für einen Schlachtbetrieb grundsätzlich denkbar, bedingt jedoch eine Optimierung / Anpassung des Footprint und Eingriffe in den denkmalgeschützten Bestand.

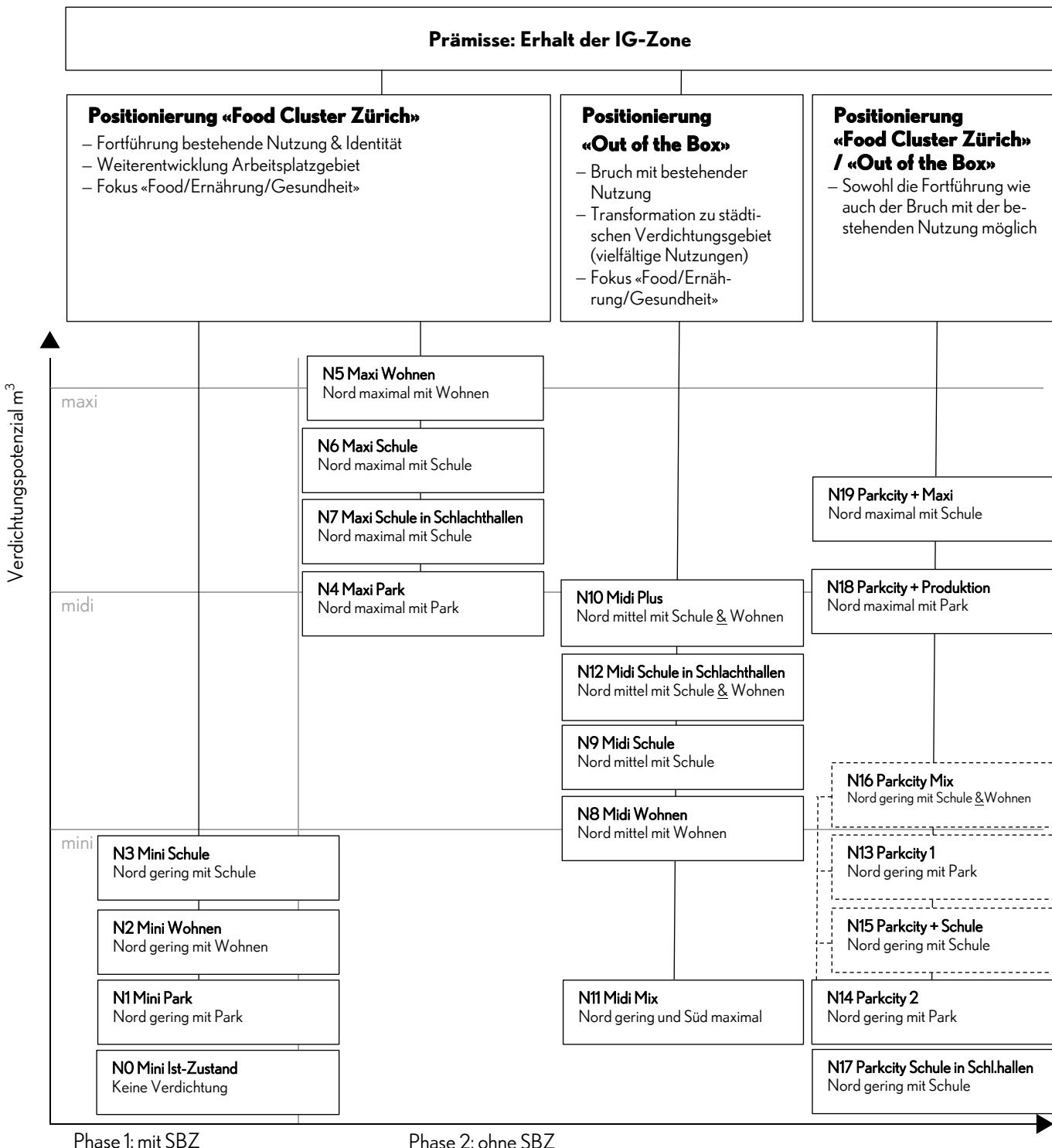


A8 Steckbriefe Nutzungsvarianten N0-N19,
EBP/UC'NA 2021

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Nutzungsvarianten

Übersicht



Für die Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich wird ein Variantenfächer ausgearbeitet. Er berücksichtigt als oberste Prämisse den Erhalt der IG-Zone. Für die Positionierung werden zwei Ansätze verfolgt. Einerseits wird geprüft, welche Ausprägung und räumlichen Potenziale die Weiterentwicklung des Schlachthof-Areals als Arbeitsgebiet mit Fokus „Ernährung & Gesundheit“ birgt. Damit kann die bestehende Identität erhalten und weitergesponnen werden. Die Untersuchung zeigt die Möglichkeiten auf, wie mit dem Schlachtbetrieb der SBZ das Gebiet verdichtet und anschliessend - nach einem möglichen Wegzug - aufbauend auf der Idee der Lebensmittelproduktion in der Stadt das Areal weiterentwickelt werden kann. Andererseits prüfen die Nutzungsvarianten eine Positionierung mit Fokus auf eine ausgewogene Abbildung städtischer Nutzungsinteressen auf dem Areal. Herz der Anlage ist dabei ein grosszügiger Grün- und Freiraum. Damit einher geht der Bruch mit der bestehenden Arealeidentität.

Nutzungsvarianten

Übersicht

	N0 Min: Ist-Zustand	N1 Min: Park	N2 Min: Wohnen	N3 Min: Schule	N4 Max: Park	N5 Max: Wohnen	N6 Max: Schule	N7 Max: Schule in Schachthalle
Volumenpotenzial*	170'000	198'700	221'500	235'200	321'000	358'100	357'500	322'800
Ist-Zustand	170'000	170'000	170'000	170'000	170'000	170'000	170'000	170'000
Abbruch	0	16'900	16'900	16'900	54'300	54'300	54'300	54'300
Neubau	0	45'600	68'400	82'100	205'300	242'400	241'800	207'100
BMZ	3.2	3.8	4.2	4.5	6.1	6.8	6.8	6.1
Flächenpotenzial* (Musterzuweisung)								
Urbane Produktion [GF m²]	321'300	42'700	42'700	42'700	70'400	70'400	70'400	62'400
Industriehallen	6'400	6'400	6'400	6'400	2700	2700	2700	2700
davon Bestand	-	6'400	6'400	6'400	-	-	-	-
Laborräume	-	-	-	-	24'300	24'300	24'300	24'300
Gewerbe-/Büroräume	25'900	36'300	36'300	36'300	43'400	43'400	43'400	35'400
davon Bestand	25'900	23200	23200	23200	23200	23200	23200	15'200
Wohnen [GF m²]	-	-	7'400	-	-	11'900	-	-
Schule [GF m²]	-	-	-	9'500	-	-	9'500	9'800
Total Geschossfläche	321'300	42'700	50'100	52'200	70'400	82'300	79'900	72'200
Freiraum [GF m²]	6'750	8'200	7'600	9'700	10'800	9'000	11'700	14'100
Freiraumversorgung	-	5'000	2700	2000	5'900	2'000	2'200	2'200
Aussenraum Schule	-	-	-	4'500	-	-	4'600	5'900
davon auf Dach	-	-	-	-	1800	-	1'800	1'800
übrige Grün-/Freiflächen ¹⁾	6'750	3'200	4'900	3'200	4'900	7'000	4'900	6'000
Freiflächenanteil**	13%	16%	14%	18%	21%	17%	22%	27%

Tabelle oben u. nächste Seite: Volumen- und Flächenpotenzial mit Musterzuweisung in der Übersicht

* SIA 416, oberirdisch, Referenznullpunkt: 407.00 m.ü.M.

** Ausgewiesener Freiraum zu gesamter Arealfläche

1) enthält u.a. schützenswerte Grünanlagen, Freiräume für Arbeitsplätze und Wohnnutzung. Formel: GF Wohnen x 0.8 (GF zu HNF Faktor) / 50m² (HNF/Einwohner) x 8m²

Nutzungsvarianten

Übersicht

	N9 Midi: Schule	N10 Midi: Plus	N11 Midi: Mix	N12 Midi: Schule in Schlachthalle	N13 Parkcity 1	N14 Parkcity 2	N15 Parkcity + Schule	N16 Parkcity Mix	N17 Parkcity Schule in Schlachthalle	N18 Parkcity + Produktion	N19 Parkcity Maxi
252'300	306'000	201'000	252'300	211'900	199'900	206'700	215'800	172'000	313'470	341'020	
170'000	170'000	170'000	170'000	170'000	170'000	170'000	170'000	170'000	170'000	170'000	
54'300	54'300	65'800	54'300	54'300	54'300	54'300	54'300	54'300	54'300	54'300	
136'600	190'300	85'300	148'100	96'200	84'200	91'000	100'100	56'300	197'770	225'320	
4.8	5.8	3.8	4.8	4.0	3.8	3.9	4.1	3.3	6.0	6.5	
50'800	50'800	23'200	39'700	47'500	46'150	37'700	25'400	29'700	64'200	59'800	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	5'800	8'000	
14'500	14'500	-	-	14'500	-	-	-	-	-	-	
36'300	36'300	23'200	25'200	23'200	24'300	14'472	14'500	-	14'500	22'100	7'600
23200	23200	23200	23200	23200	31678	23'200	23'200	15'200	36'300	44'200	
-	16'800	11'900	11'900	-	0	-	11'900	-	-	-	
9'500	9'500	12'100	9'800	-	-	9'500	12'100	9'800	-	9'500	
60'300	77'100	47'200	61'400	47'500	46'150	47'200	49'400	39'500	64'200	69'300	
18'900	18'100	21'200	18'800	18'100	20'500	21'900	24'700	23'600	17'700	22'000	
9'400	6'400	7'200	5'700	13'800	16'400	13'000	13'400	13'600	12'800	13'800	
4'600	4'600	5'000	6'100	-	-	4'600	5'000	5'900	-	4'600	
4'900	1'800	7'100	9'000	7'000	4'300	4'100	4'300	6'300	4'100	4'900	1'800
36%	34%	40%	36%	34%	39%	42%	47%	45%	34%	42%	

Nutzungsvarianten

Übersicht

Im heutigen Zustand weist das Schlachthofareal im Bearbeitungsperimeter eine Grundstücksfläche von rund 52'500 m² aus. In der nachfolgenden Berechnung wurden das Centravo-Areal und die Parzelle der EWZ nicht berücksichtigt. Im Ist-Zustand sind oberirdische Volumen von rund 170'000 m³ (BMZ 3.2) und rund 32'500 m² oberirdische Geschossflächen vorhanden. Die Nutzungsvarianten zeigen unterschiedliche Verdichtungspotenziale auf. Sie reichen von einer geringen Verdichtung in den Varianten „Mini“ (N0 bis N3) über eine Verdoppelung der Bebauung in der „Midi“ (N8 bis N12) bis hin zu einer volumetrischen Vervielfachung in den Varianten „Maxi“ (N4 bis N7). Die Varianten „Parkcity“ (N13 bis N19) sind in unterschiedlichen Verdichtungsspektren anzusehen. Dabei generieren alle erarbeiteten Varianten ein eigenes Aufwand-/Nutzenverhältnis. Dieses ist in einer gesamtstädtischen Abwägung entlang der städtischen Zielsetzungen zu beurteilen. Für eine fundierte Abschätzung zum Finanzbedarf ist eine vertiefte Analyse in den späteren Planungsphasen notwendig.

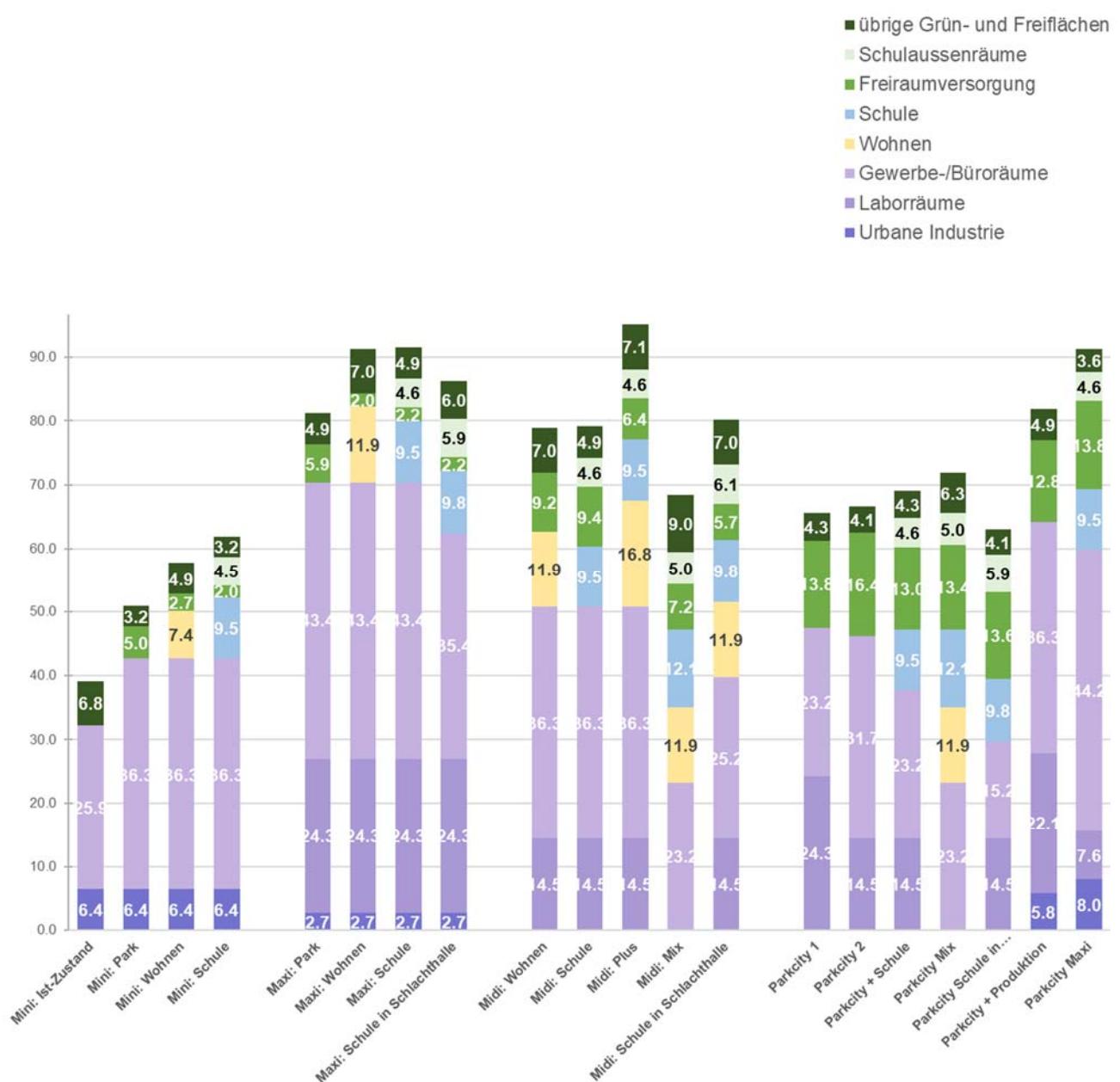
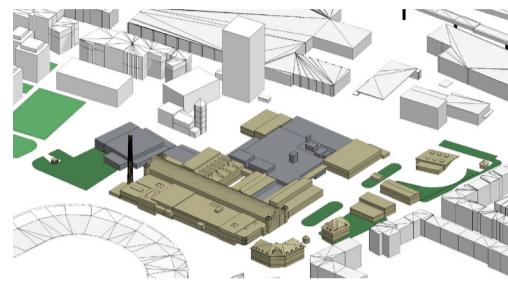


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung im Vergleich

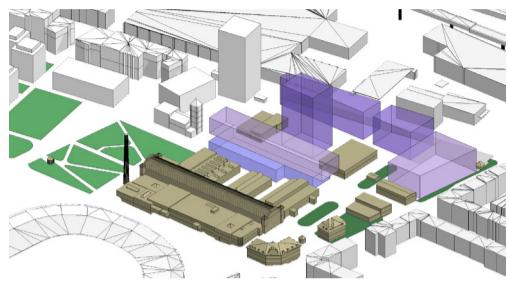
Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Nutzungsvarianten

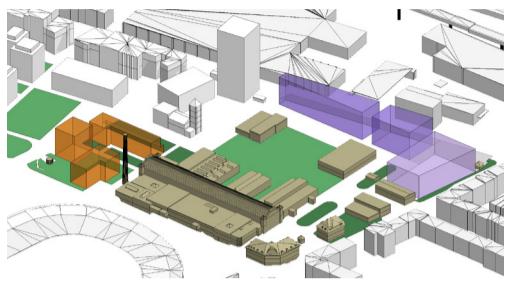
Übersicht



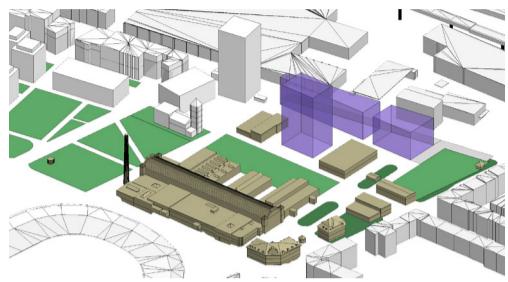
N0 Mini Ist-Zustand



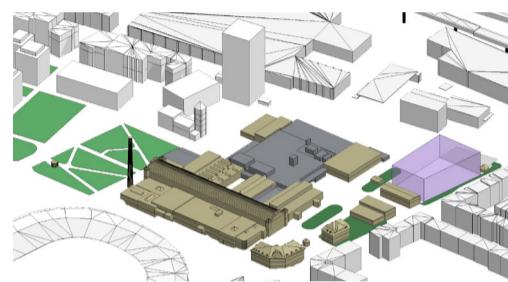
N4 Maxi Park



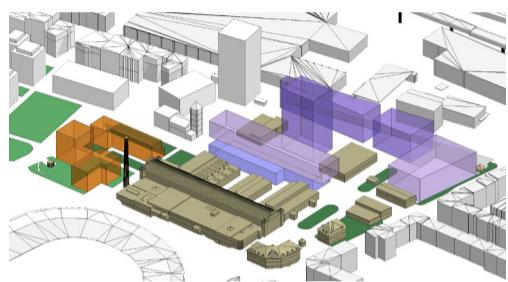
N8 Midi Wohnen



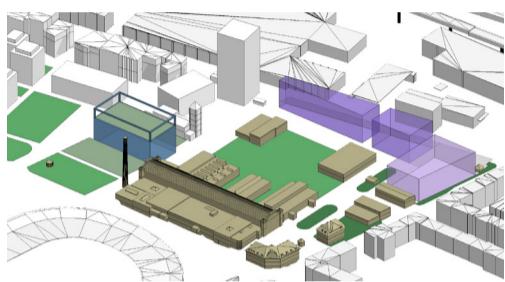
N13 Parkcity 1



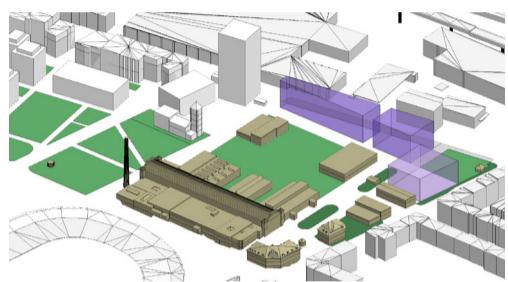
N1 Mini Park



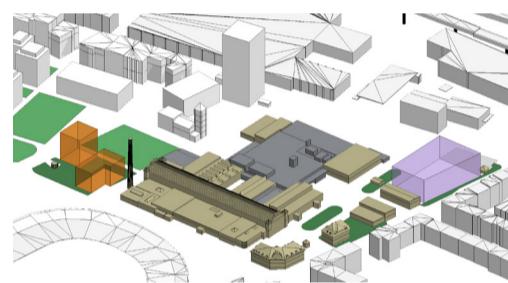
N5 Maxi Wohnen



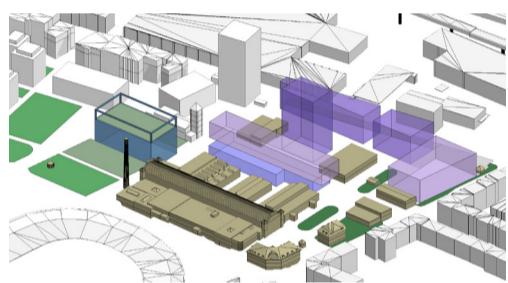
N9 Midi Schule



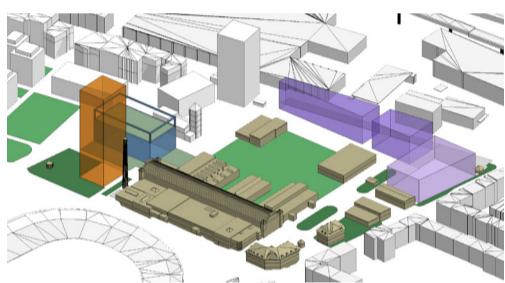
N14 Parkcity 2



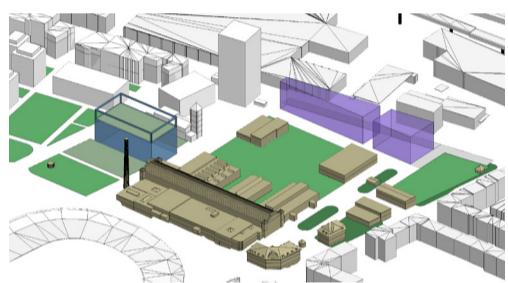
N2 Mini Wohnen



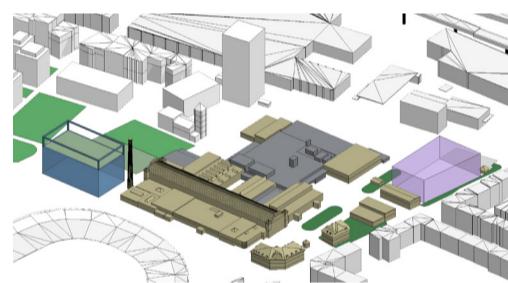
N6 Maxi Schule



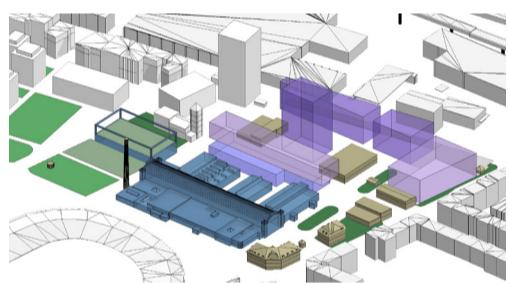
N10 Midi Plus



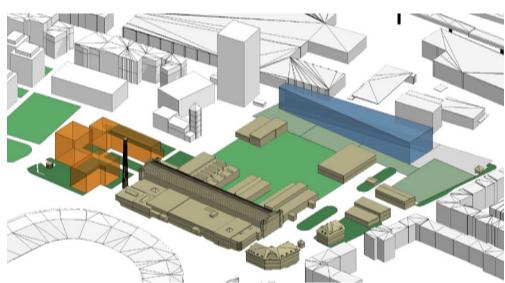
N15 Parkcity + Schule



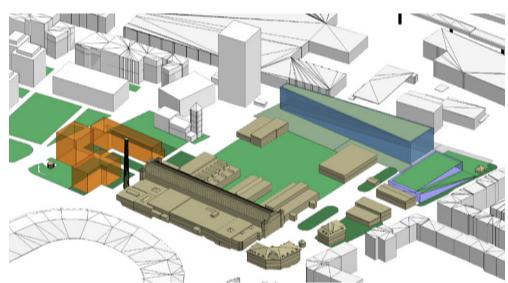
N3 Mini Schule



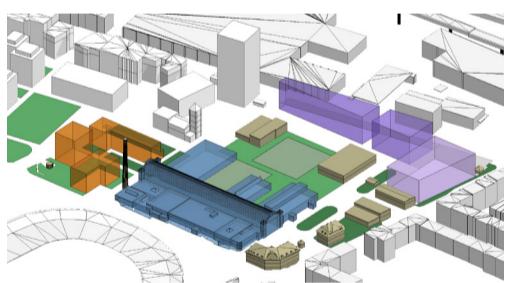
N7 Maxi Schule in Schlachthallen



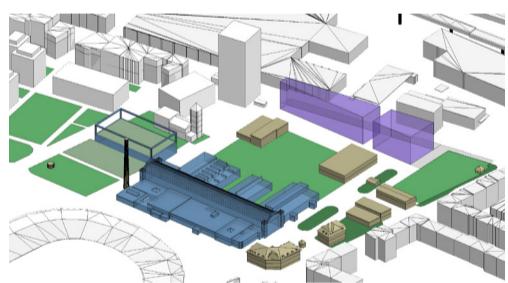
N11 Midi Mix



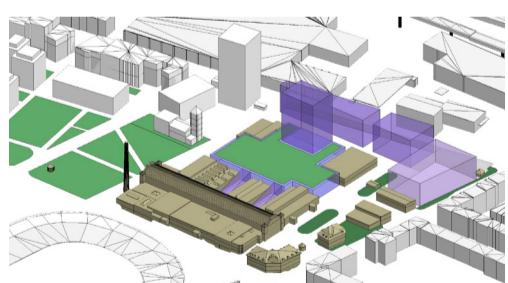
N16 Parkcity Mix



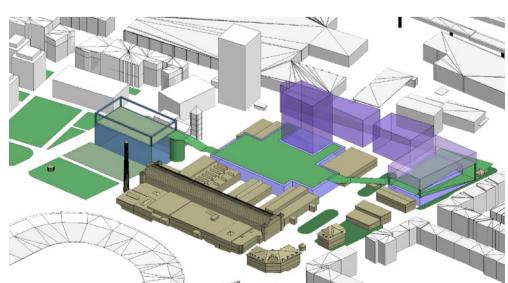
N12 Midi Schule in Schlachthallen



N17 Parkcity Schule in Schlachthallen



N18 Parkcity + Produktion



N19 Parkcity + Maxi

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 0 (N0) Mini Ist-Zustand

Food Cluster Zürich, FCZ
Mit Schlachtbetrieb Zürich
Keine Verdichtung Nord
Keine Verdichtung Süd

In der Nutzungsvariante 0 wird der Zustand auf dem Schlachthof-Areal mit dem bestehenden Schlachtbetrieb als «Ankernutzer» der «Food Cluster Zürich» erhalten. Dieser bietet in der nördlichen Areahälfte gute Rahmenbedingungen für urbane Produktion. Die Nutzungsvariante gewährleistet die notwendige Erschliessung für Industrie und Gewerbe. Es erfolgt keine Öffnung des südlichen Arealteils. Der historische Schlachthof bleibt in der heutigen Nutzung mit der Firma Angst als Hauptnutzer bestehen. Ebenfalls bestehen bleibt das Frischeparadies. Es ist denkbar, dass für die Quartier- und Stadtbevölkerung in der historischen Schlachthofhalle ein Markt und «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsumenten entsteht. Die Variante weist kein Verdichtungspotenzial aus. Sie kann sowohl als Entwicklungsziel wie auch als Zwischenphase für die spätere Verdichtung gelesen werden.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

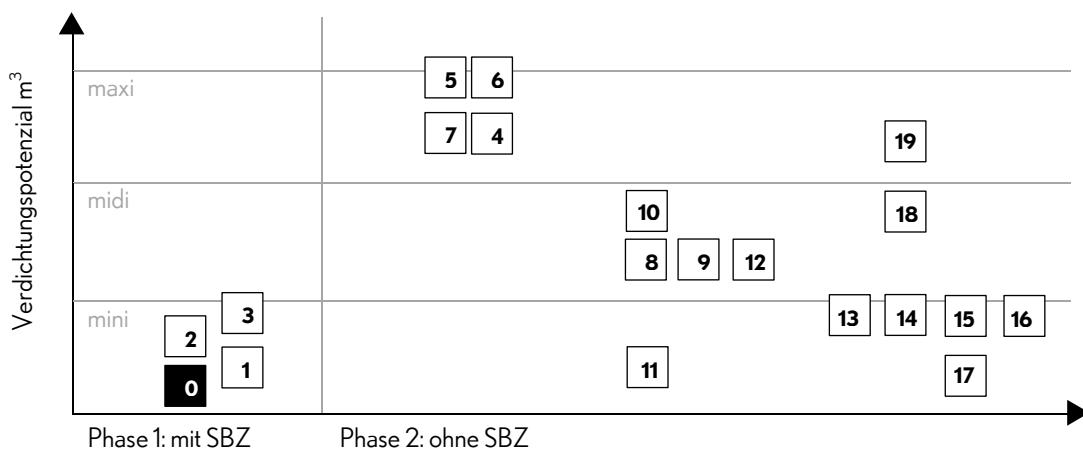


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Substanzieller Anteil gewerblich Nutzung
- Substanzieller Anteil industrielle Nutzung
- Erschliessung für Urbane Produktion

Mehrwert für Quartier

- Erschliessungssachse im Süden durch historische Schlachthofhalle

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Erhalt Arealidentität mit Schlachthofnutzung

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Durch die unmittelbare Nähe zum Mediacampus entstehen Synergiepotenziale, räumlich wie auch aus Nutzungssicht

Nutzungsvariante 0

Mini Ist-Zustand

Food Cluster Zürich, FCZ
 Mit Schlachtbetrieb Zürich
 Keine Verdichtung Nord
 Keine Verdichtung Süd

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschossfläc mit Musterzuweisung			
Ist-Zustand	170'000m ³	Urbane Produktion	32'300m ²	Freiraumversorg.	- m ²
Abbruch	- m ³	davon Bestand	32'300m ²	Aussenraum Schule	- m ²
Neubau	- m ³	Wohnraum	- m ²	davon auf Dach	- m ²
		Schulraum	- m ²	ü. Grün-/Freifläche	6'750m ²
Potenzial	170'000m ³	Potenzial	32'300m ²	Potenzial	6'750m ²

- übrige Grün- und Freiflächen
- Schulaussenräume
- Freiraumversorgung
- Schule
- Wohnen
- Gewerbe-/Büroräume
- Laborräume
- Urbane Industrie

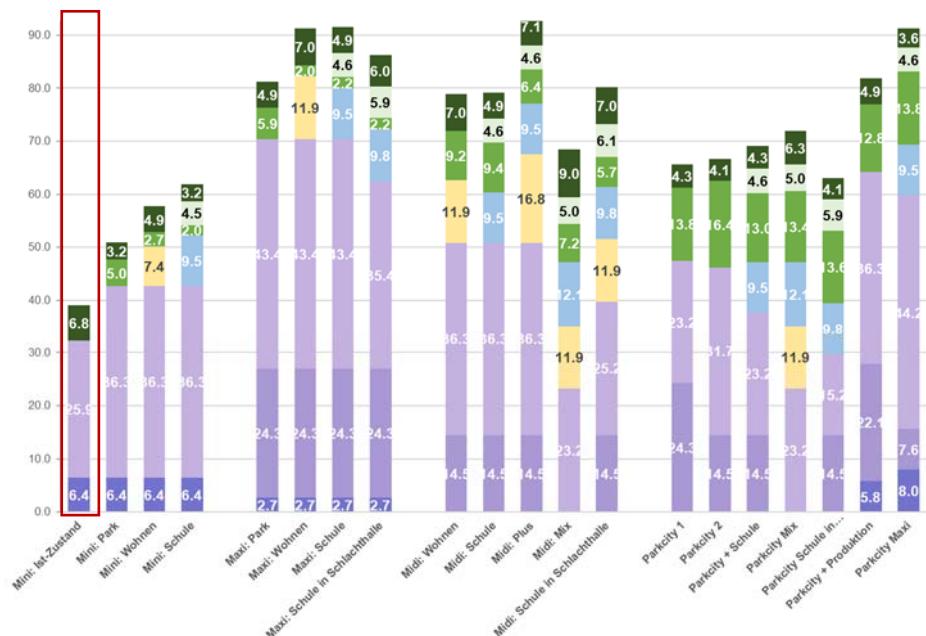


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- | | |
|--------------------|--|
| Umsetzungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> Positionierung Food unter Einbezug bestehender Mieterschaft Für die Realisierung der gewünschten Schul- und Wohnnutzungen im Gebiet sind Verhandlungen mit Mediacampus erforderlich |
| Chancen | <ul style="list-style-type: none"> Erhalt SBZ und Angst (funktionierendes Gewerbe, Arbeitsplätze) Hauptportale Ost der historischen Schlachthalle entfalten ihre Wirkung Ausbaupotenzial für Verdichtung im Norden und Süden für nächste Generationen |
| Risiken | <ul style="list-style-type: none"> keine Verdichtung im Norden und Süden SLOBA Einträge zur Freiraumversorgung (2'000 m² / 10'000 m²) werden nicht abgebildet SLOBA Eintrag Schule und städtische Wohnnutzungen müssen auf Mediacampus mit insgesamt 21'500 m² GF realisiert werden. |

Nutzungsvariante 0

Mini Ist-Zustand

Food Cluster Zürich, FCZ
 Mit Schlachtbetrieb Zürich
 Keine Verdichtung Nord
 Keine Verdichtung Süd

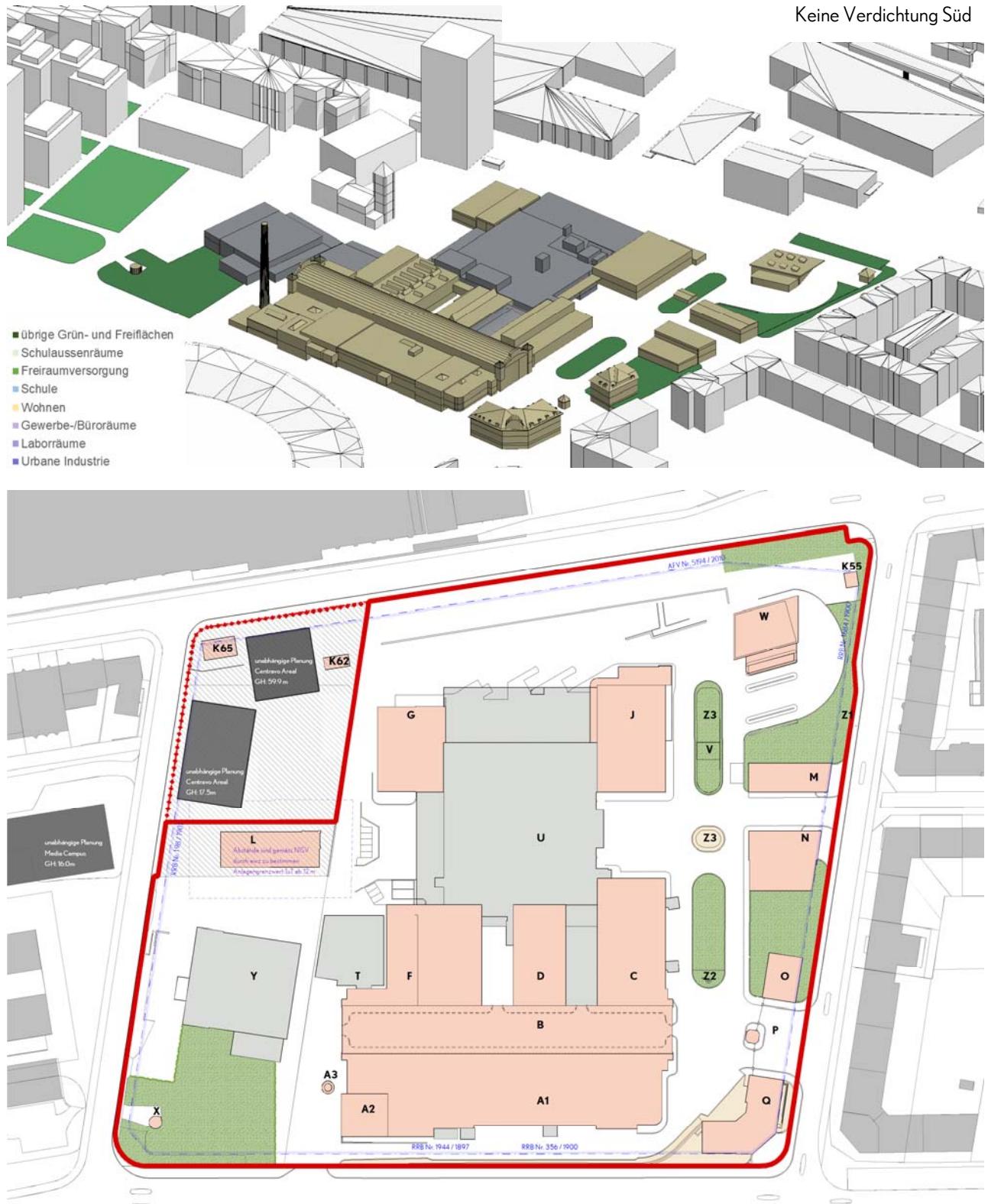


Abb. darüber:
 Isometrische Darstellung und Situationsplan

0 10 20 50 100

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 1(N1)

Mini Park

Food Cluster Zürich, FCZ
Mit Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord gering
Keine Verdichtung Süd

In der Nutzungsvariante 1 entsteht auf dem Schlachthof-Areal mit dem bestehenden Schlachtbetrieb als «Ankernutzer» der «Food Cluster Zürich». Dieser bietet in der nördlichen Arealhälfte gute Rahmenbedingungen für urbane Produktion. Neben dem Erhalt des Schlachtbetriebs Zürich entsteht eine Verdichtungsfläche für Gewerbe-, Labor- oder Dienstleistungsnutzungen «Flügelbaute Ost». Zudem gewährleistet die Nutzungsvariante die für Industrie und Gewerbe notwendige Erschliessung. Andererseits erfolgt eine Öffnung des südlichen Arealteils mit der Schaffung eines neuen Parks in der südwestlichen Areal-Ecke, welcher dem Quartier als Erholungsort dient. Der historische Schlachthof bleibt mit einer Gewerbenutzung bestehen. Es ist denkbar, dass für die Quartier- und Stadtbevölkerung in der historischen Schlachthofhalle ein Markt und «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsumenten entsteht. Die Variante weist im Verhältnis das geringste Verdichtungspotenzial auf. Sie kann sowohl als Entwicklungsziel wie auch als Zwischenphase für die Nutzungsvariante 4 gelesen werden.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

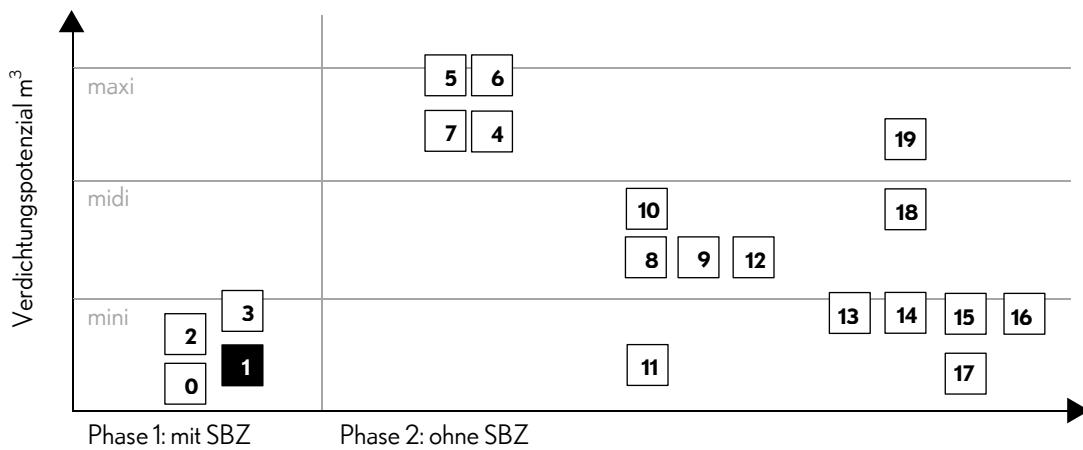


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Substanzeller Anteil gewerblich Nutzung
- Substanzeller Anteil industrielle Nutzung
- Optimierte Erschliessung für Urbane Produktion
- Geringe Verdichtung für urbane Produktion, Labornutzungen und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung eines publikumsorientierten Freiraums mit ca. 5'000m²
- Erschliessungssachse im Süden durch historische Schlachthofhalle
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken - „Quartierorientierung“

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten und Westen
- Erhalt Arealidentität mit Schlachthofnutzung

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (kommRP SLOBA)
- Teilerfüllung Punkteintrag Park 10'000m² (kommRP SLOBA)
- Durch die unmittelbare Nähe zum Mediacampus entstehen Synergiepotenziale, räumlich wie auch aus Nutzungssicht

Nutzungsvariante 1

Mini Park

Food Cluster Zürich, FCZ
 Mit Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord gering
 Keine Verdichtung Süd

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschossflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung	Freifläche (m ²)	
Ist-Zustand	170'000m ³	Urbane Produktion	42'700m ²	
Abbruch	- 16'900m ³	davon Bestand	30'000m ²	
Neubau	45'600m ³	Wohnraum	- m ²	
		Schulraum	- m ²	
Potenzial	198'700m ³	Potenzial	42'700m ²	
			Potenzial	8'200m ²

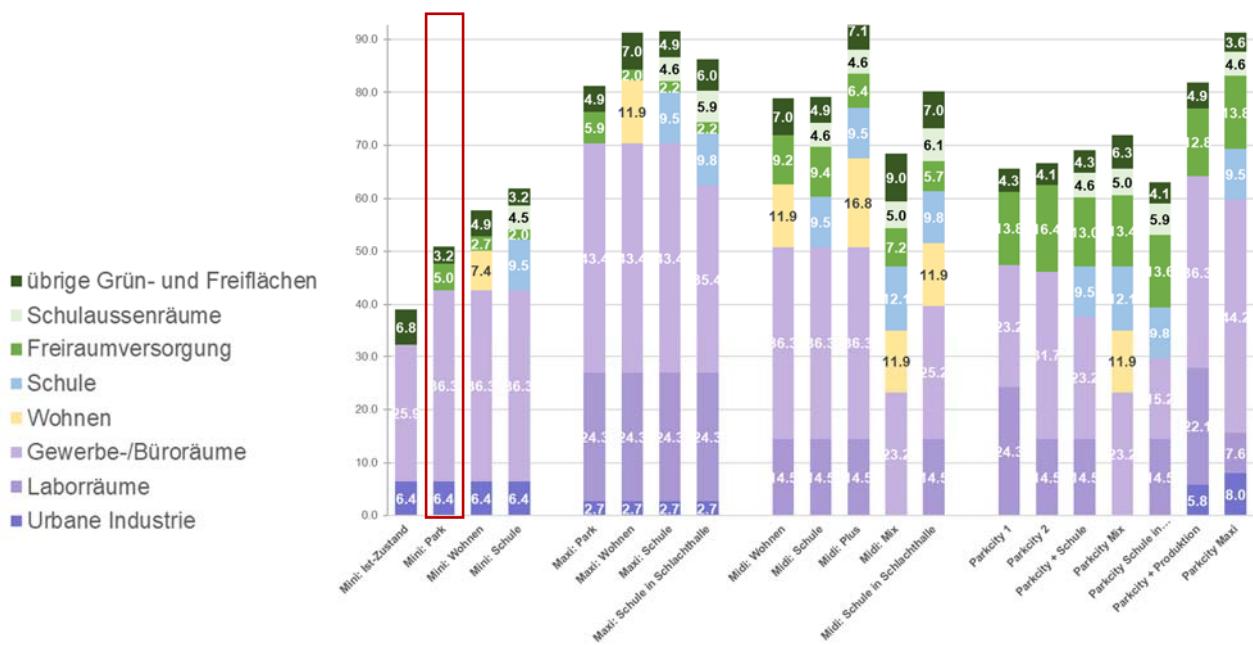


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- Umsetzungsschritte**
- Rückbau Y (Frischeeparadies) für Etablierung des Parks
 - Ev. Umbau Gebäude T (Schweineverarbeitung) mit Verlegung Anlieferung
 - Positionierung Food unter Einbezug bestehender Mieterschaft
 - Für die Realisierung der gewünschten Schul- und Wohnnutzungen im Gebiet sind Verhandlungen mit Mediacampus erforderlich.
- Chancen**
- Erhalt SBZ und Angst (funktionierendes Gewerbe, Arbeitsplätze)
 - Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an
 - Schaffung neuer Park- und Grünraum (ca. 5'000 m²) im Südwesten
 - Synergiepotenziale mit Mediacampus: Parkraum verbindet Areal mit Mediacampus
 - Hauptportale Ost und West der historischen Schlachthalle entfalten ihre Wirkung
 - Ausbaupotenzial für Verdichtung Nord für nächste Generationen sichern
- Risiken**
- Geringe Verdichtung im Norden und Süden
 - Nutzung historische Schlachthalle durch Erhalt SBZ und Gebäude T vorgegeben
 - SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) mit 3'000 m² nur teilweise abgebildet
 - SLOBA Eintrag Schule und städtische Wohnnutzungen müssen auf Mediacampus mit insgesamt 21'500 m² GF realisiert werden.

Nutzungsvariante 1

Mini Park

Food Cluster Zürich, FCZ
Mit Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord gering
Keine Verdichtung Süd

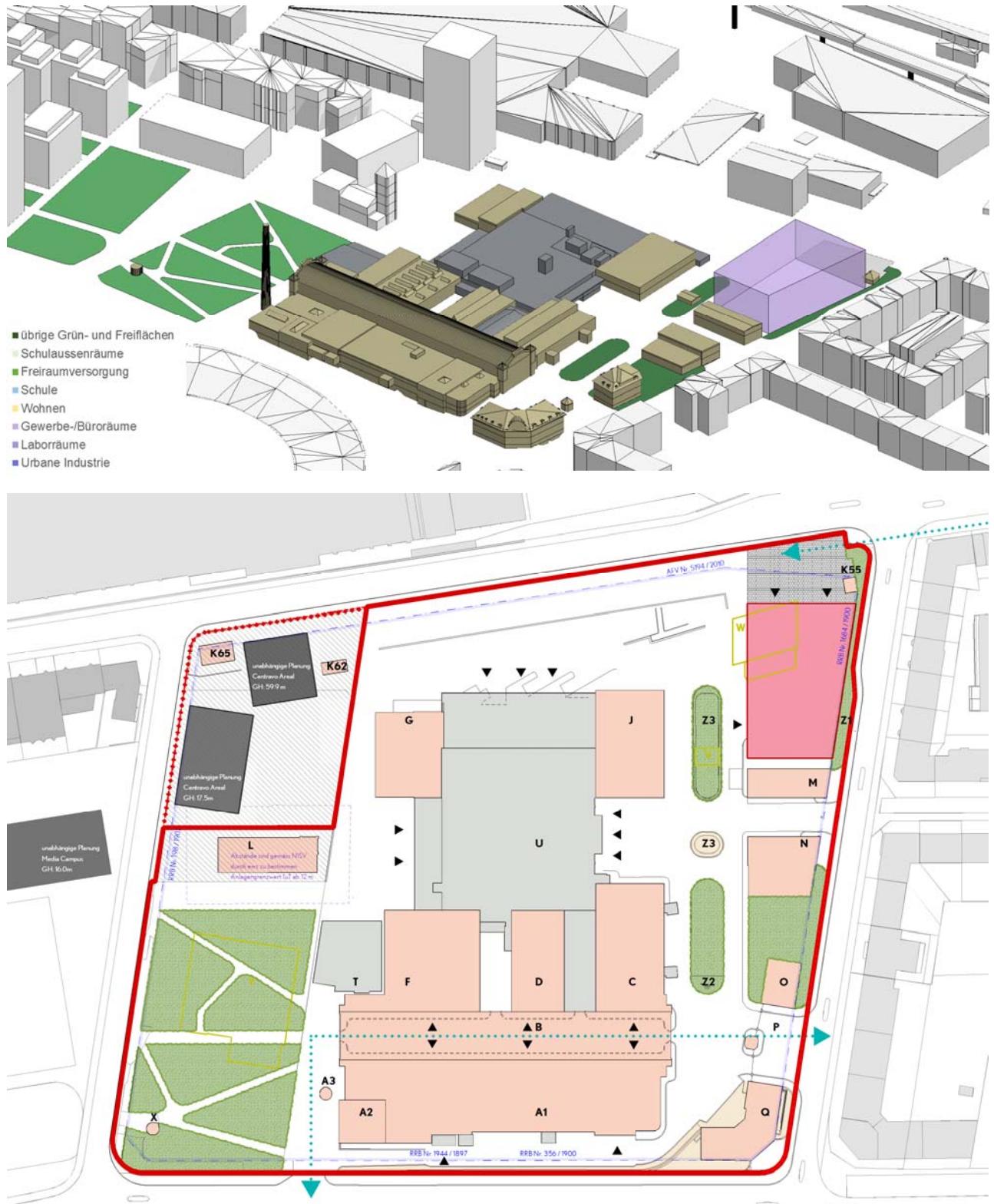


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit Flügelbebauung im Norden und dem Park in der Südwestecke.

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 2 (N2)

Mini Wohnen

Food Cluster Zürich, FCZ
Mit Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord gering
Verdichtung Süd gering

In der Nutzungsvariante 2 entsteht auf dem Schlachthof-Areal mit dem bestehenden Schlachtbetrieb als «Ankernutzer» der «Food Cluster Zürich». Dieser bietet in der nördlichen Arealhälfte gute Rahmenbedingungen für urbane Produktion. Neben dem Erhalt des Schlachtbetriebs Zürich entsteht eine Verdichtungsfläche für Gewerbe-, Labor- oder Dienstleistungsnutzungen «Flügelblau Ost». Zudem gewährleistet die Nutzungsvariante die für Industrie und Gewerbe notwendige Erschliessung. Im Südwesten wird das Areal mit neuen Nutzungen angereichert. Dort entsteht eine Wohnnutzung mit der notwendigen Freiraumversorgung, ergänzt mit einem öffentlich zugänglichen Grünraum. Der historische Schlachthof bleibt mit einer Gewerbenutzung bestehen. Es ist denkbar, dass für die Quartier- und Stadtbevölkerung in der historischen Schlachthofhalle ein Markt und «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsumenten entsteht. Die Variante weist im Verhältnis ein geringes Verdichtungspotenzial auf. Sie kann als Entwicklungsziel sowie als Zwischenschritt für die Nutzungsvariante 5 gelesen werden.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

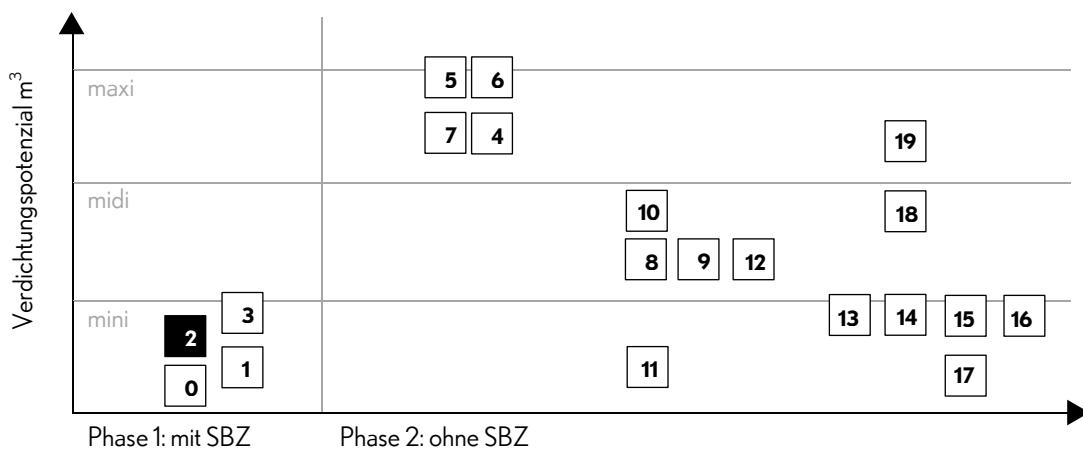


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Substanzieller Anteil gewerblich Nutzung
- Substanzieller Anteil industrielle Nutzung
- Optimierte Erschliessung für Urbane Produktion
- Geringe Verdichtung für urbane Produktion, Labornutzungen und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung eines öffentlichen Freiraums mit 2'700 m²
- Publikumsorientierte Erschliessungsachse im Süden durch historischen Schlachthofhalle
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken – „Quartierorientierung“

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten
- Erhalt Arealidentität mit Schlachthofnutzung

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (kommRP SLÖBA)
- Wohnnutzung im Umfang von 6'500m²
- Durch die unmittelbare Nähe zum Mediacampus entstehen Synergiepotenziale, räumlich wie auch aus Nutzungssicht

Nutzungsvariante 2 Mini Wohnen

Food Cluster Zürich, FCZ
Mit Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord gering
Verdichtung Süd gering

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschossflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung	Freifläche (m ²)
Ist-Zustand	170'000m ³	Urbane Produktion	42'700m ²
Abbruch	- 16'900m ³	davon Bestand	29'600m ²
Neubau	68'400m ³	Wohnraum	7'500m ²
		Schulraum	-m ²
Potenzial	221'500m ³	Potenzial ca.	50'100m ²
			Potenzial ca.
			7'600m ²

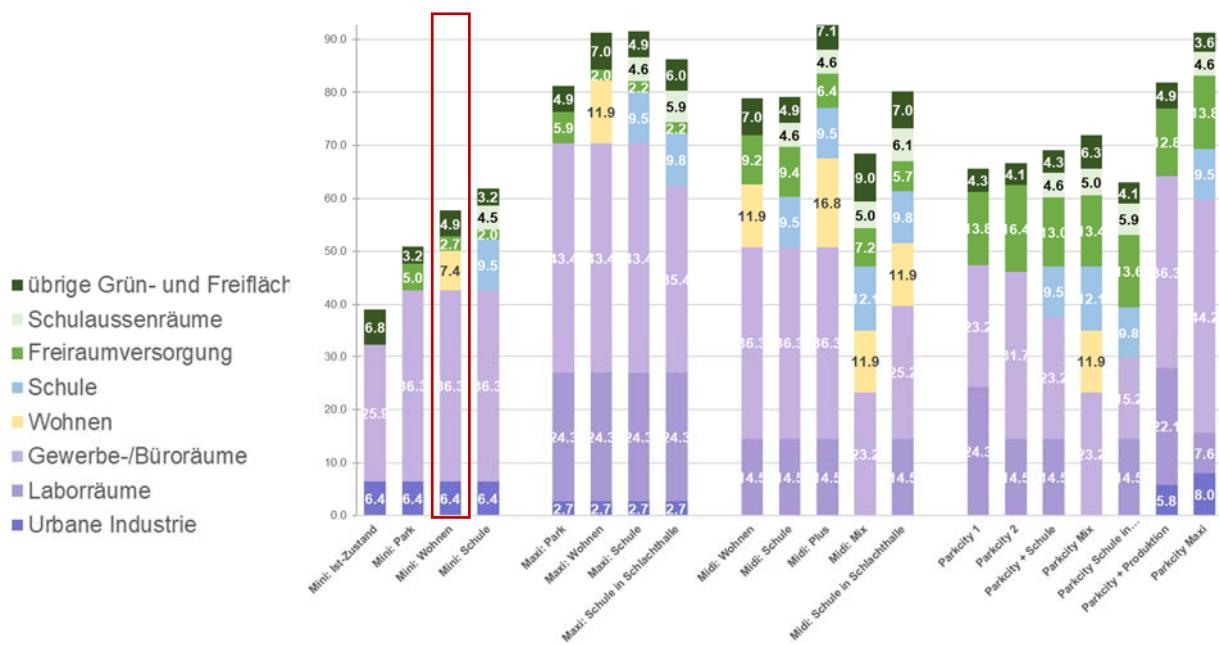


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- Umsetzungsschritte
- Rückbau Y (Frischeparadies) für Etablierung des Eintrags Grünraum
 - Ev. Umbau Gebäude T (Schweineverarbeitung) mit Verlegung Anlieferung
 - Positionierung Food unter Einbezug bestehender Mieterschaft

- Chancen
- Erhalt SBZ und Angst (funktionierendes Gewerbe, Arbeitsplätze)
 - Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an
 - Schaffung neuer Grünraum 2'700 m² im Südwesten zur Erfüllung SLÖBA-Eintrag
 - Ausbaupotenzial für Verdichtung Nord für nächste Generationen sichern
 - Verdichtung Süd, Abbildung städtischer Nutzungen möglich:
 - Wohnen mit 7'500 m²
 - Synergiepotenziale mit Mediacampus: Park mit 10'000 m² wird auf MC abgebildet

- Risiken
- Geringe Verdichtung in Norden
 - Nutzung historische Schlachthalle durch Erhalt SBZ und Gebäude T vorgegeben
 - Hauptportal West an Baslerstrasse von Wohnbauten teilweise verdeckt
 - SLÖBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) wird nicht abgebildet
 - SLÖBA Eintrag Schule mit 9'500 m² muss auf Mediacampus realisiert werden

Nutzungsvariante 2 Mini Wohnen

Food Cluster Zürich, FCZ
Mit Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord gering
Verdichtung Süd gering

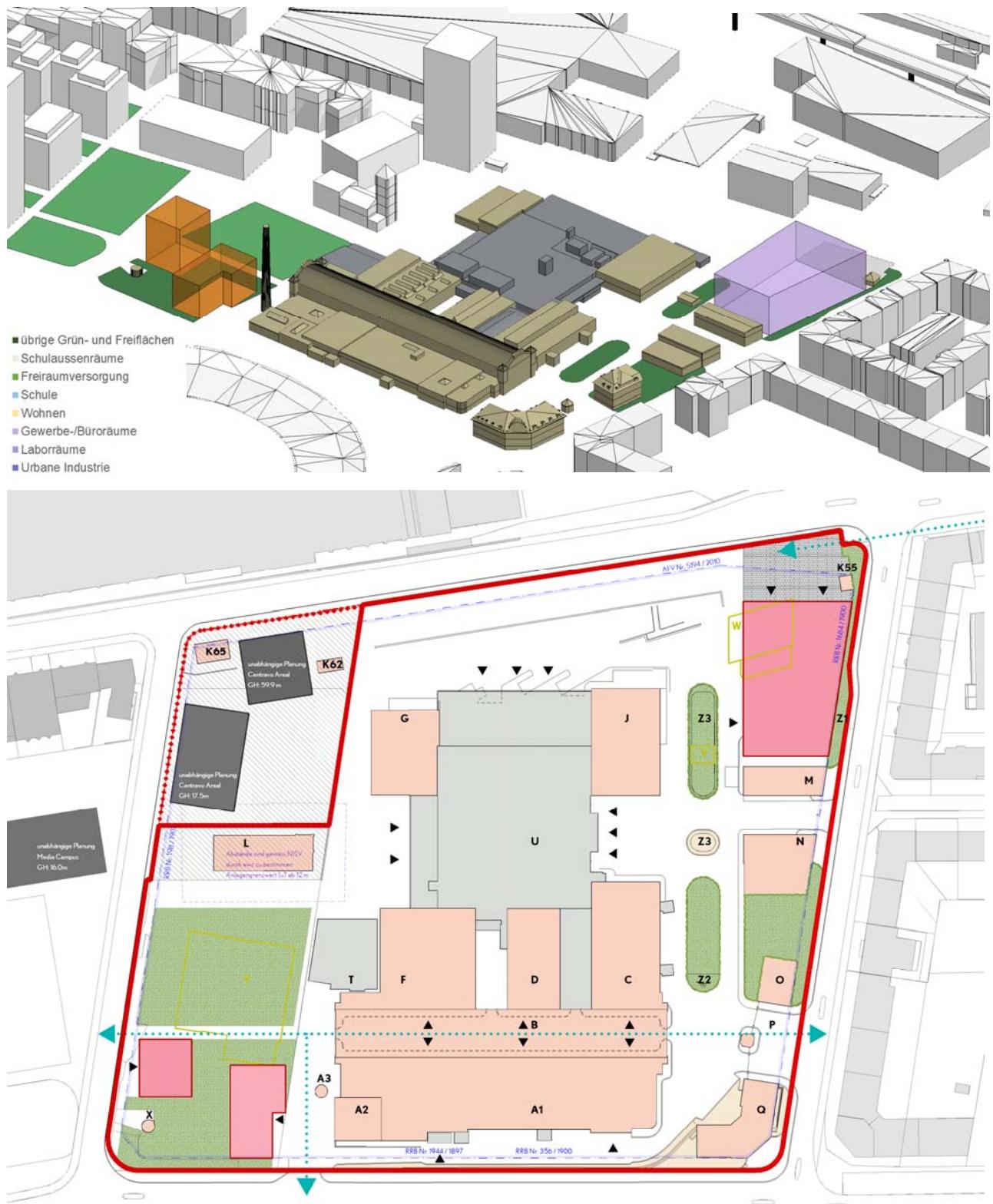


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit Flügelbauten im Norden und der Wohnensemble in der Südwestecke.

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 3 (N3) Mini Schule

Food Cluster Zürich, FCZ
Mit Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord gering
Verdichtung Süd gering

In der Nutzungsvariante 3 entsteht auf dem Schlachthof-Areal mit dem bestehenden Schlachtbetrieb als «Ankernutzer» der «Food Cluster Zürich». Dieser bietet in der nördlichen Areahälfte gute Rahmenbedingungen für urbane Produktion. Neben dem Erhalt des Schlachtbetriebs Zürich entsteht eine Verdichtungsfläche für Gewerbe-, Labor- oder Dienstleistungsnutzungen «Flügelblaute Ost». Zudem gewährleistet die Nutzungsvariante die für Industrie und Gewerbe notwendige Erschliessung. Im Südwesten wird das Areal mit neuen Nutzungen angereichert. Dort entsteht eine Schule mit 12 Klassen. Diese wird ergänzt mit einem öffentlich zugänglichen Grünraum. Der historische Schlachthof bleibt mit einer Gewerbenutzung bestehen. Es ist denkbar, dass für die Quartier- und Stadtbevölkerung in der historischen Schlachthofhalle ein Markt und «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsumenten entsteht. Die Variante weist im Verhältnis ein geringes Verdichtungspotenzial auf. Sie kann als Entwicklungsziel sowie als Zwischenschritt für die Nutzungsvariante 6 gelesen werden.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

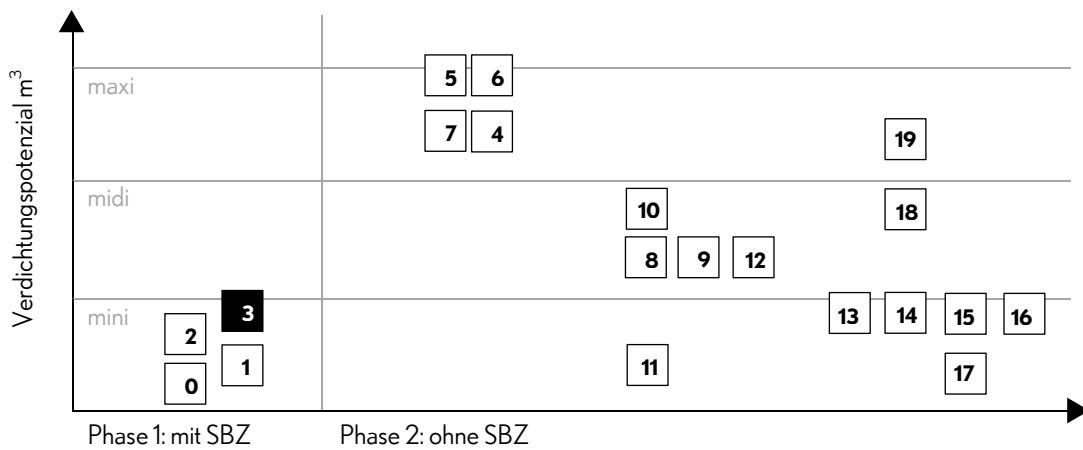


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Substanzieller Anteil gewerblich Nutzung
- Substanzieller Anteil industrielle Nutzung
- Optimierte Erschliessung für Urbane Produktion
- Geringe Verdichtung für urbane Produktion, Labornutzungen und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung öffentlicher Grünraum (mind. 2'000 m²)
- Publikumsorientierte Erschliessungsachse im Süden durch historischen Schlachthofhalle
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken – „Quartierorientierung“
- Schule kann am Abend für Quartier/Vereine öffnen

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten
- Erhalt Arealidentität mit Schlachthofnutzung

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (kommRP SLÖBA)
- Erfüllung Punkteintrag Sekundarschule 9'500m² GF (kommRP SOLBA)
- Durch die unmittelbare Nähe zum Mediacampus entstehen Synergiepotenziale, räumlich wie auch aus Nutzungssicht

Nutzungsvariante 3

Mini Schule

Food Cluster Zürich, FCZ
Mit Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord gering
Verdichtung Süd gering

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschossflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung	Freifläche (m ²)
Ist-Zustand	170'000m ³	Urbane Produktion	42'700m ²
Abbruch	- 16'900m ³	davon Bestand	29'600m ²
Neubau	82'100m ³	Wohnraum	-m ²
		Schulraum	9'500m ²
Potenzial	235'200m ³	Potenzial ca.	52'200m ²

- Übrige Grün- und Freifläch
- Schulaussenräume
- Freiraumversorgung
- Schule
- Wohnen
- Gewerbe-/Büroräume
- Laborräume
- Urbane Industrie

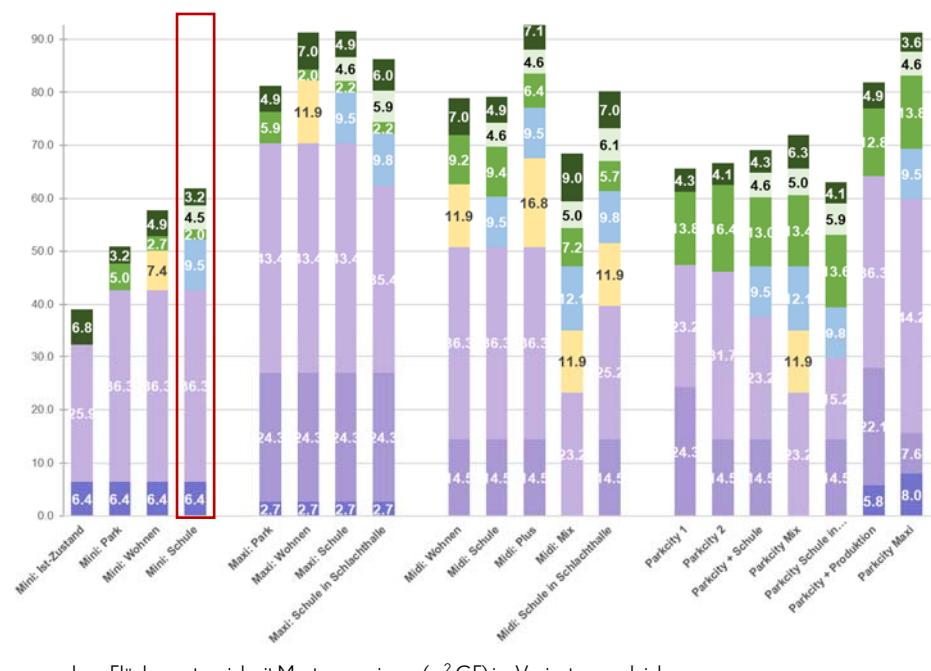


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- Umsetzungsschritte
- Rückbau Y (Frischeparadies) für Etablierung des Eintrags Grünraum
 - Ev. Umbau Gebäude T (Schweineverarbeitung) mit Verlegung Anlieferung
 - Positionierung Food unter Einbezug bestehender Mieterschaft
 - Für Schulnutzung: Umzonung W5 in Zone für öffentliche Bauten
 - Für Schulnutzung: Prüfung Integration Gebäude ewz in Aussenraum Schule
- Chancen
- Erhalt SBZ und Angst (funktionierendes Gewerbe, Arbeitsplätze)
 - Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an
 - Schaffung neuer Grünraum 2'000 m² im Südwesten gemäss SLÖBA-Eintrag
 - Ausbaupotenzial für Verdichtung Nord für nächste Generationen sichern
 - Verdichtung Süd, Abbildung städtischer Nutzungen möglich:
 - Schule mit 12 Schulklassen inkl. Aussenräumen ohne Schule für Sehbehinderte
 - Synergiepotenziale mit Mediacampus: Park mit 10'000 m² wird auf MC abgebildet
 - Für Schulnutzung: Kopplung mit EWZ-Areal sinnvoll
- Risiken
- Geringe Verdichtung in Norden
 - Nutzung historische Schlachthalle durch Erhalt SBZ und Gebäude T vorgegeben
 - Hauptportal West an Baslerstrasse von Schule oder Wohnbauten teilweise verdeckt
 - SLÖBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) wird nicht abgebildet
 - Die nicht abgebildete Nutzung Wohnen mit 11'900 m² muss auf dem Mediacampus realisiert werden

Nutzungsvariante 3

Mini Schule

Food Cluster Zürich, FCZ
 Mit Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord gering
 Verdichtung Süd gering

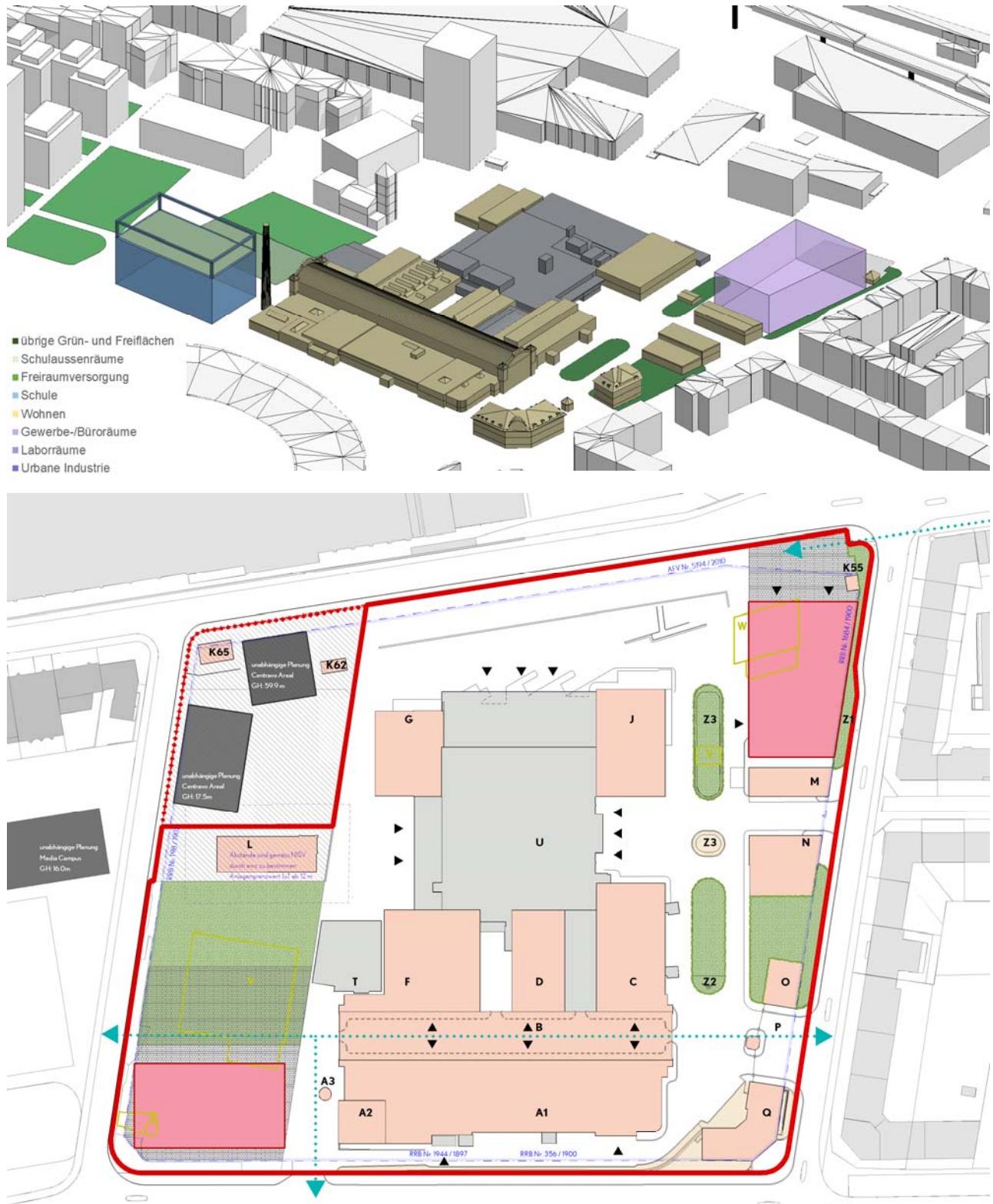


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit Flügelbauten im Norden und der Schule in der Südwestecke.

0 10 20 50 100

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 4 (N4) Maxi Park

Food Cluster Zürich, FCZ
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord maximal
Verdichtung Süd mittel

In der Nutzungsvariante 4 entwickelt sich das Schlachthof-Areal zu einem Areal für urbane Produktion, aufbauend auf der bestehenden Identität des Schlachthof-Areals als Ort der Lebensmittelproduktion in der Stadt Zürich. Das Areal bietet im nördlichen Arealteil optimale Rahmenbedingungen für die urbane Produktion durch die Diversität der Bauten und der notwendigen Erschließung. Baulich wird die nördliche Hälfte des Areals nach dem Rückbau des Schlachtbetriebs Zürich (SBZ) maximal verdichtet. Das Arbeitsgebiet wird im Süden für das Quartier geöffnet. Einerseits wird die historische Schlachthofhalle im Rahmen der Möglichkeiten für das Umfeld und die Stadtbevölkerung umgenutzt. Denkbar sind darin beispielsweise Gewerbebetriebe, ein Markt sowie «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsument. Die Machbarkeit einer anderen Nutzung, z.B. als Kulturstätte, müsste geprüft werden. Zusätzlich wird eine grosszügige Parkanlage im Südwesten geschaffen und dient als Quartiertreffpunkt und Erholungsort. Die Variante weist im Vergleich ein hohes Verdichtungspotenzial auf. Sie ist als Entwicklungsziel und nicht als Zwischenschritt für weitere Varianten zu lesen.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

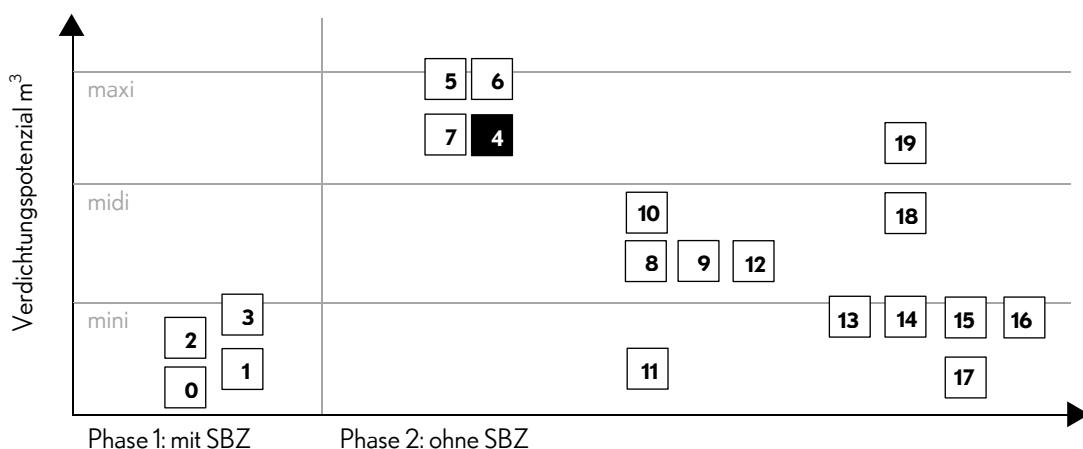


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Substanzieller Anteil gewerbliche Nutzung
- Substanzieller Anteil industrielle Nutzung
- Optimierte Erschliessung für Urbane Produktion
- Hohe Verdichtung mit unterschiedlicher Kubaturen für urbane Industrie, urbane Produktion, Labornutzungen und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung eines Parks mit ca. 6'000m² Grünfläche
- Öffnung/Umnutzung historische Schlachthofhalle
- Publikumsorientierte Erschliessungsachse im Süden durch die historischen Schlachthofhalle
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken - „Quartierorientierung“

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Freilegung der historischen Bauten, insbesondere Rückbau Gebäude U'
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten und Westen
- Aufbau Arealidentität auf Schlachthofnutzung

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (kommRP SLÖBA)
- Teilerfüllung Punkteintrag Park 10'000m² (kommRP SLÖBA)
- Durch die unmittelbare Nähe zum Mediacampus entstehen Synergiepotenziale, räumlich wie auch aus Nutzungssicht

Nutzungsvariante 4

Maxi Park

Food Cluster Zürich, FCZ
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord maximal
 Verdichtung Süd mittel

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschossflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung	Freifläche (m ²)
Ist-Zustand	170'000m ³	Urbane Produktion	70'400m ²
Abbruch	- 54'300m ³	davon Bestand	23'200m ²
Neubau	205'300m ³	Wohnraum	- m ²
		Schulraum	- m ²
Potenzial	321'000m ³	Potenzial	70'400m ²

- Übrige Grün- und Freifläch
- Schulaussenräume
- Freiraumversorgung
- Schule
- Wohnen
- Gewerbe-/Büroräume
- Laborräume
- Urbane Industrie

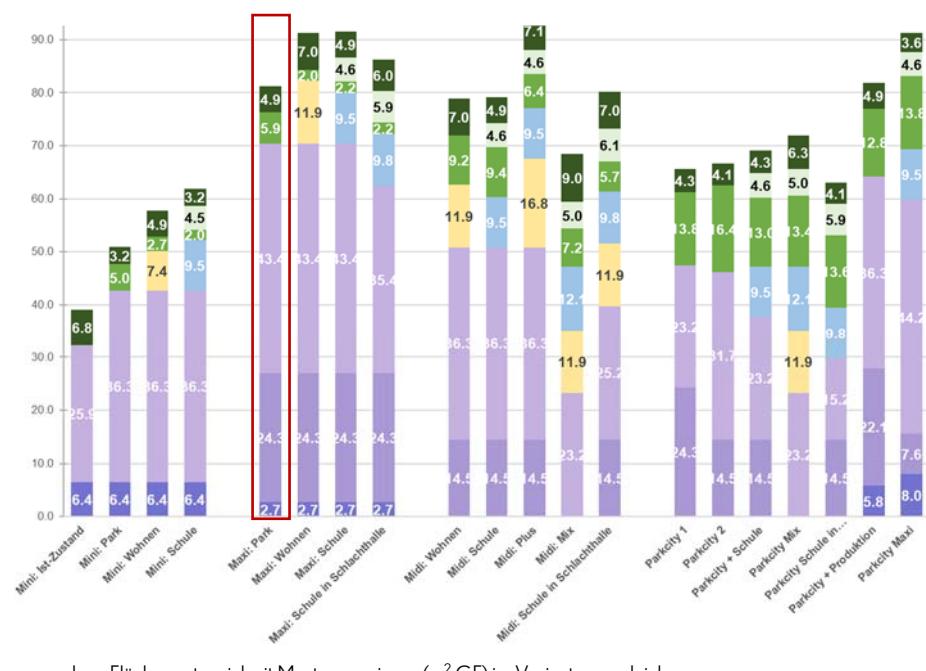


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- Umsetzungsschritte**
- Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ)
 - Rückbau Gebäude Y (Frischeparadies)
 - Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung)
 - Positionierung Food unter Einbezug bestehender Mieterschaft
 - Für Verdichtung Nord: Prüfung Machbarkeit Hochhaus
 - Für die Realisierung der gewünschten Schul- und Wohnnutzungen im Gebiet sind Verhandlung mit Mediacampus erforderlich.
- Chancen**
- Stärkung bestehende Identität als innerstädtisches Arbeitsplatzgebiet
 - Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an
 - Schaffung neuer zusammenhängender Park- und Grünraum (ca. 6'000m²) im Südwesten
 - Synergiepotenziale mit Mediacampus: Parkraum verbindet sich mit Mediacampus
 - Hauptportale Ost und West der historischen Schlachthalle entfalten ihre Wirkung
 - Umnutzung historische Schlachthalle durch Wegfall SBZ und Gebäude T möglich
- Risiken**
- Marktabsorption der Verdichtung Nord offen
 - SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) mit 4'000 m² nur teilweise abgebildet
 - Nutzungsansprüche des SLOBA (Schule) und städtische Wohnnutzungen sind auf Mediacampus von insgesamt 21'500 m² GF anzusiedeln.

Nutzungsvariante 4 Maxi Park

Food Cluster Zürich, FCZ
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord maximal
Verdichtung Süd mittel

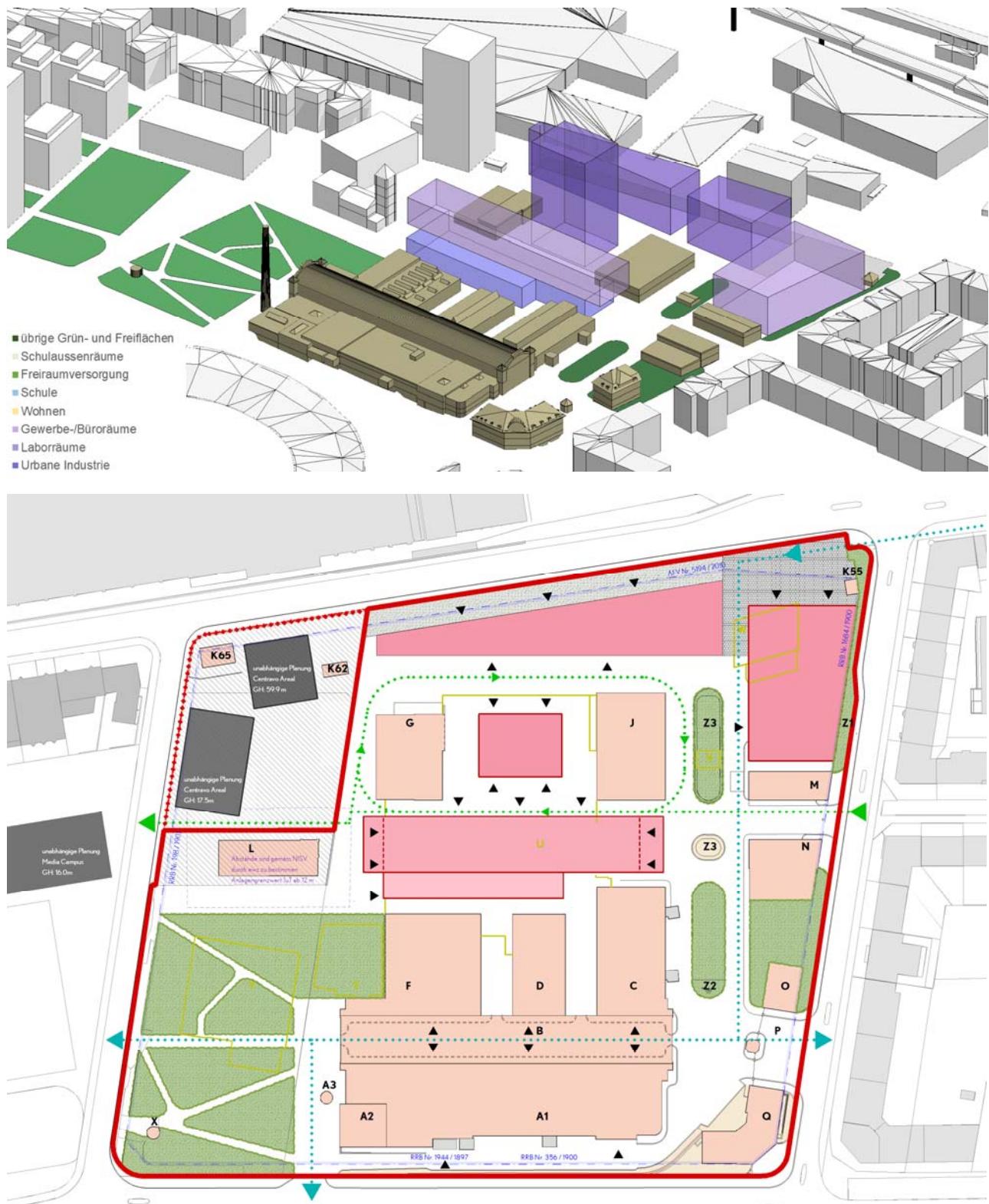


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit Ringbebauung und innere Verdichtungsmöglichkeit im Norden und dem Park in der Südwestecke.

0 10 20 50 100

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 5 (N5) Maxi Wohnen

Food Cluster Zürich, FCZ
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord maximal
Verdichtung Süd mittel

In der Nutzungsvariante 5 entwickelt sich das Schlachthof-Areal – aufbauend auf der bestehenden Identität als Ort der Lebensmittelproduktion in der Stadt Zürich – zu einem gemischt genutzten Areal für urbane Produktion, kombiniert mit einer Wohnnutzung und einer Öffnung der historischen Schlachthalle. Das Areal bietet im nördlichen Teil optimale Bedingungen für die urbane Produktion durch die Diversität der Bauten und die notwendige Erschliessung. Baulich wird die nördliche Areal-Hälfte nach dem Rückbau des Schlachtbetriebs Zürich (SBZ) maximal verdichtet. Das Areal öffnet sich für das Quartier vor allem in der südlichen Hälfte. Einerseits wird die historische Schlachthofhalle im Rahmen der Möglichkeiten für das Umfeld und die Stadtbevölkerung umgenutzt. Beispielsweise sind darin Gewerbebetriebe, ein Markt sowie «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsument denkbar. Die Machbarkeit einer anderweitigen Nutzung, z.B. als Kulturstätte, müsste geprüft werden. Zusätzlich erfolgt die Quartieröffnung mit einer Wohnnutzung im Südwesten. Die Variante weist im Vergleich das höchste Verdichtungspotenzial auf. Sie ist als Entwicklungsziel und nicht als Zwischenschritt für weitere Varianten zu lesen.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

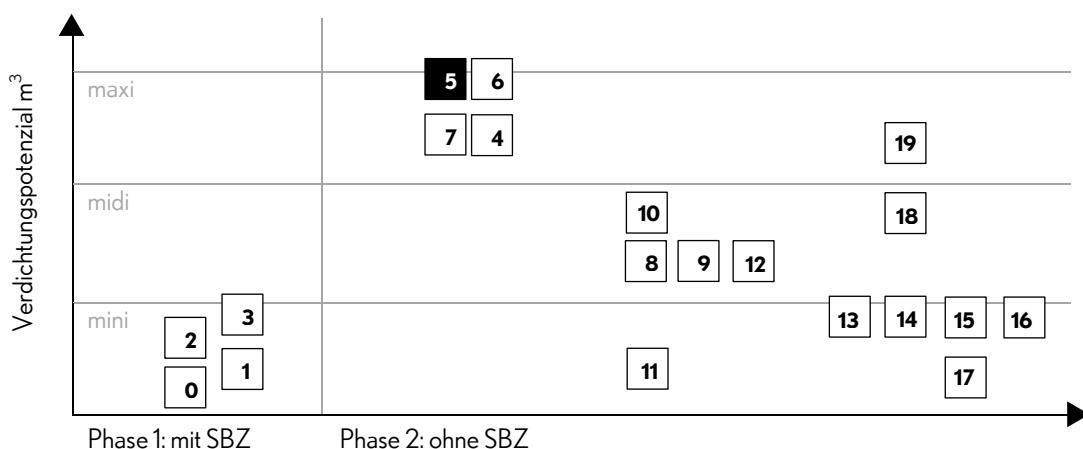


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- SubstanzIELLER Anteil gewerbliche Nutzung
- SubstanzIELLER Anteil industrielle Nutzung
- Optimierte Erschliessung für Urbane Produktion
- Hohe Verdichtung mit unterschiedlicher Kubaturen für Urbane Industrie, urbane Produktion, Labornutzungen und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung eines öffentlichen Freiraums mit 2'000 m²
- Publikumsorientierte Erschliessungsachse im Süden durch die historischen Schlachthofhallen
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken – „Quartierorientierung“

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Freilegung der historischen Bauten, insbesondere Rückbau Gebäude U'
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten
- Aufbau Arealidentität auf Schlachthofnutzung

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (kommRP SLOB)
- Wohnnutzung im Umfang der maximalen Ausnutzung der heutigen Parzelle W5 ca. 11'900m²
- Durch die unmittelbare Nähe zum Mediacampus entstehen Synergiepotenziale, räumlich wie auch aus Nutzungssicht

Nutzungsvariante 5 Maxi Wohnen

Food Cluster Zürich, FCZ
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord maximal
Verdichtung Süd mittel

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschoßflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung		Freifläche (m ²)
Ist-Zustand	170'000m ³	Urbane Produktion	70'400m ²	Freiraumversorg.
Abbruch	- 54'300m ³	davon Bestand	23'200m ²	Aussenraum Schule
Neubau	242'400m ³	Wohnraum	11'900m ²	davon auf Dach
		Schulraum		ü. Grün-/Freifläche
Potenzial	358'100m ³	Potenzial ca.	82'300m ²	Potenzial ca.
				9'000m ²

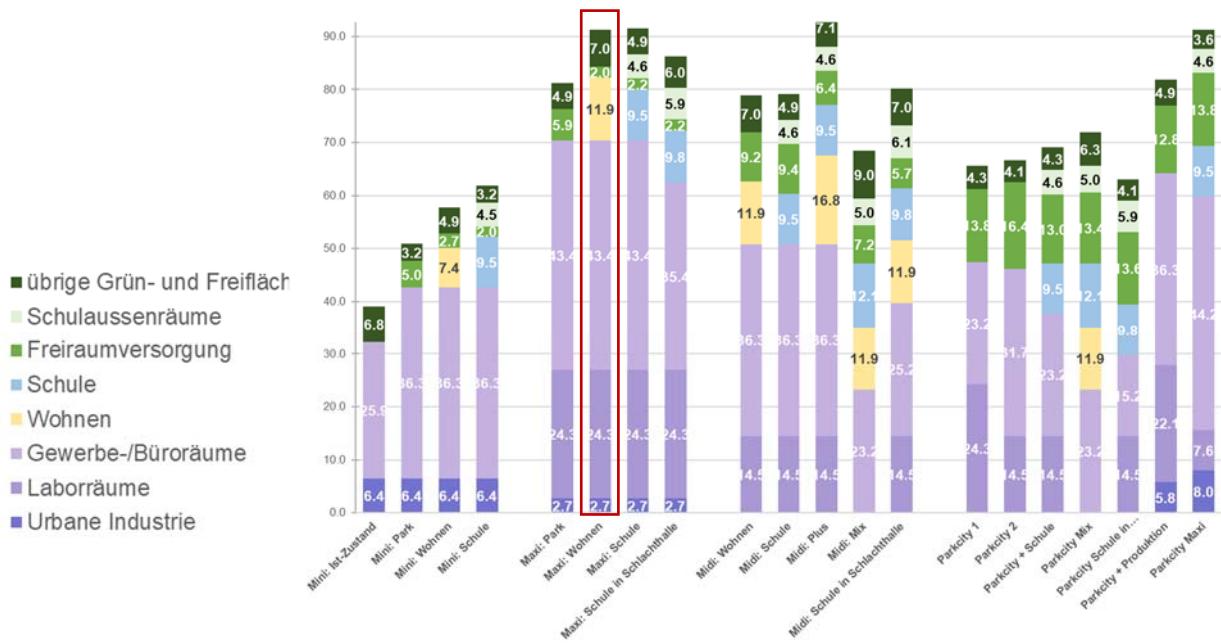


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- Umsetzungsschritte
- Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ)
 - Rückbau Gebäude Y (Frischeparadies)
 - Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung)
 - Positionierung Food unter Einbezug bestehender Mieterschaft
 - Für Verdichtung Nord: Prüfung Machbarkeit Hochhaus
- Chancen
- Hohe Eigenständigkeit der Nutzungsvariante
 - Stärkung Identität als Arbeitsplatzgebiet und gleichzeitig Integration städtische Nutzungen
 - Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an
 - Schaffung neuer Grünraum (ca. 2'000 m²) gemäss SLÖBA-Eintrag
 - Verdichtung Süd, Abbildung städtischer Nutzungen möglich:
 - Wohnen mit 12'000 m²
 - Synergiepotenziale mit Mediacampus: Park mit 10'000 m² wird auf MC abgebildet
- Risiken
- Marktabsorption der Verdichtung Nord offen
 - Hauptportal West an Baslerstrasse von Wohnbauten teilweise verdeckt
 - SLÖBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) wird nicht abgebildet
 - SLÖBA Eintrag Schule mit 9'500 m² muss auf Mediacampus realisiert werden

Nutzungsvariante 5

Maxi Wohnen

Food Cluster Zürich, FCZ
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord maximal
 Verdichtung Süd mittel

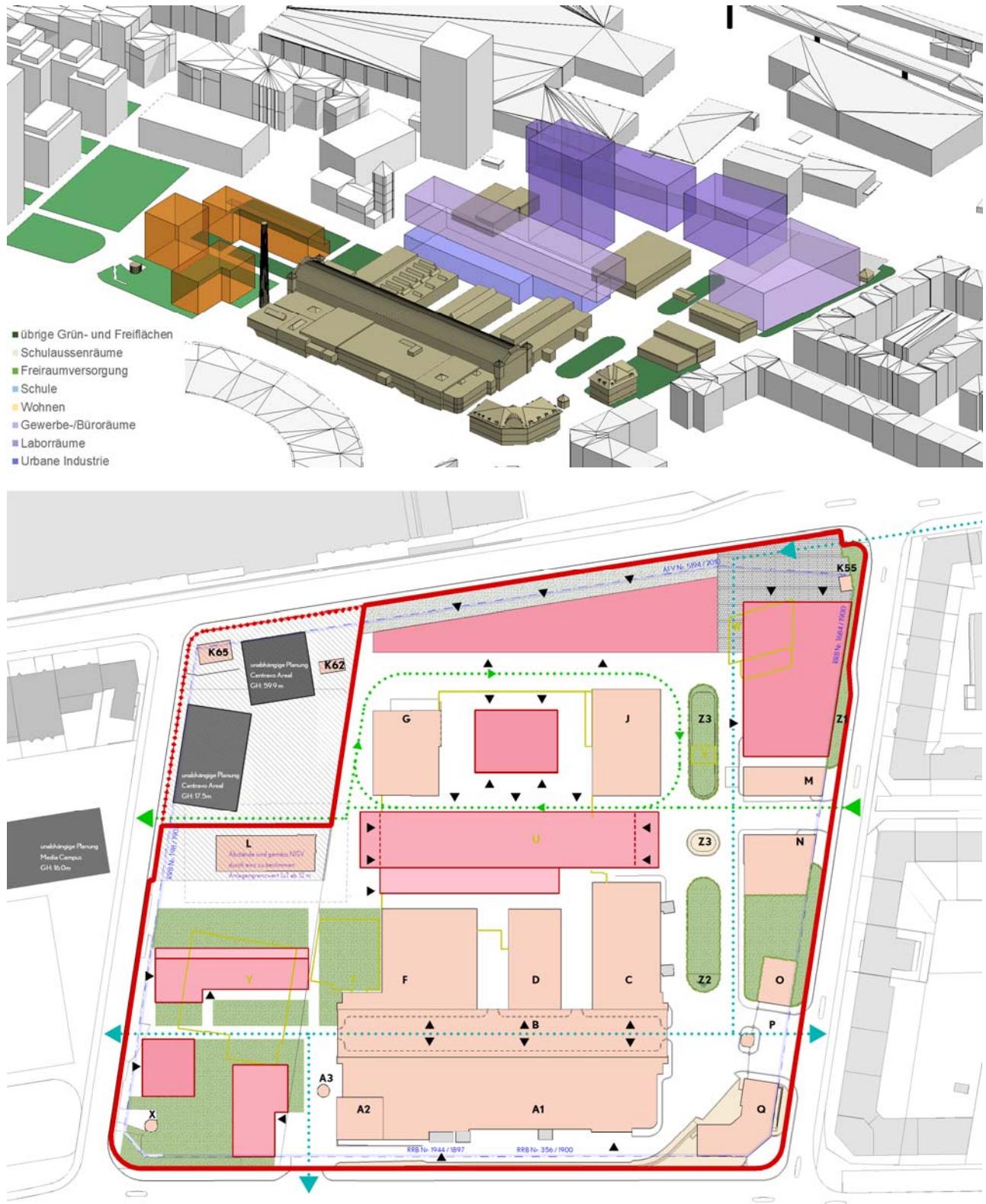


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit Ringbebauung und innere Verdichtungsmöglichkeit im Norden und einem Wohnensemble im Süd-Westen.

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 6 (N6)

Maxi Schule

Food Cluster Zürich, FCZ
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord maximal
Verdichtung Süd mittel

In der Nutzungsvariante 6 entwickelt sich das Schlachthof-Areal – aufbauend auf der bestehenden Identität als Ort der Lebensmittelproduktion in der Stadt Zürich – zu einem gemischt genutzten Areal für urbane Produktion, kombiniert mit einer Schule und einer Öffnung der historischen Schlachthalle. Das Areal bietet im nördlichen Teil optimale Bedingungen für die urbane Produktion durch die Diversität der Bauten und die notwendige Erschliessung. Baulich wird die nördliche Areal-Hälfte nach dem Rückbau des Schlachtbetriebs Zürich (SBZ) maximal verdichtet. Das Areal öffnet sich für das Quartier vor allem in der südlichen Hälfte. Einerseits wird die historische Schlachthofhalle im Rahmen der Möglichkeiten für das Umfeld und die Stadtbevölkerung umgenutzt. Beispielsweise sind darin Gewerbebetriebe, ein Markt sowie «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsument denkbar. Die Machbarkeit einer anderweitigen Nutzung, z.B. als Kulturstätte, müsste geprüft werden. Zusätzlich erfolgt die Quartierorientierung mit einer neuen Schule- und Freizeitanlage im Südwesten. Die Variante weist im Vergleich ein hohes Verdichtungspotenzial auf. Sie ist als Entwicklungsziel und nicht als Zwischenschritt für weitere Varianten zu lesen.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

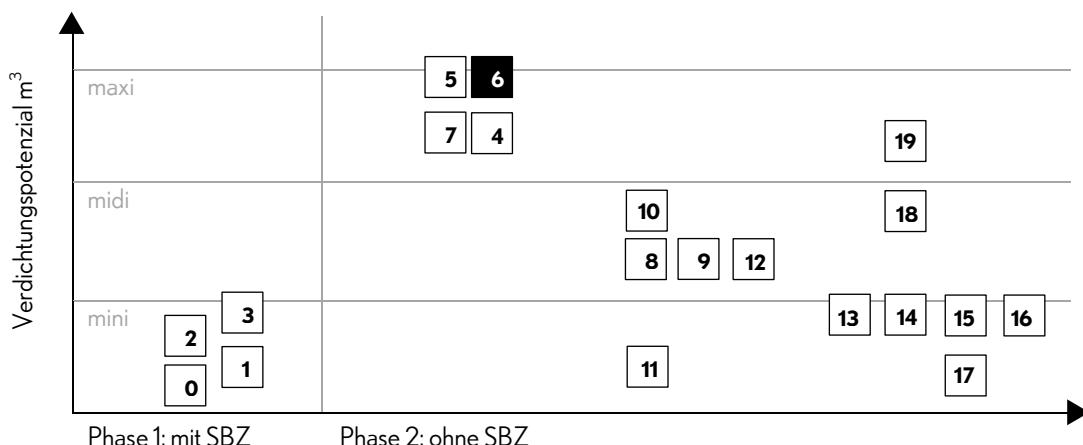


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- SubstanzIELLER Anteil gewerbliche Nutzung
- SubstanzIELLER Anteil industrielle Nutzung
- Optimierte Erschliessung für Urbane Produktion
- Hohe Verdichtung mit unterschiedlicher Kubaturen für Urbane Industrie, urbane Produktion, Labornutzungen und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung eines öffentlichen Freiraums mit 2'200 m²
- Publikumsorientierte Erschliessungsachse im Süden durch die historischen Schlachthofhallen
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken – „Quartierorientierung“
- Schule kann am Abend für Quartier/Vereine öffnen

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Freilegung der historischen Bauten, insbesondere Rückbau Gebäude U'
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten
- Aufbau Arealidentität auf Schlachthofnutzung

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (kommRP SLÖBA)
- Erfüllung Punkteneintrag Sekundarschule 9'500m² GF (kommRP SOLBA)
- Durch die unmittelbare Nähe zum Mediacampus entstehen Synergiepotenziale, räumlich wie auch aus Nutzungssicht

Nutzungsvariante 6

Maxi Schule

Food Cluster Zürich, FCZ
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord maximal
 Verdichtung Süd mittel

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschossflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung		Freifläche (m ²)
Ist-Zustand	170'000m ³	Urbane Produktion	70'400m ²	Freiraumversorg.
Abbruch	- 54'300m ³	davon Bestand	23'200m ²	Aussenraum Schule
Neubau	241'800m ³	Wohnraum	-m ²	davon auf Dach
		Schulraum	9'500m ²	ü. Grün-/Freifläche
Potenzial	357'500m ³	Potenzial ca.	79'900m ²	Potenzial ca.

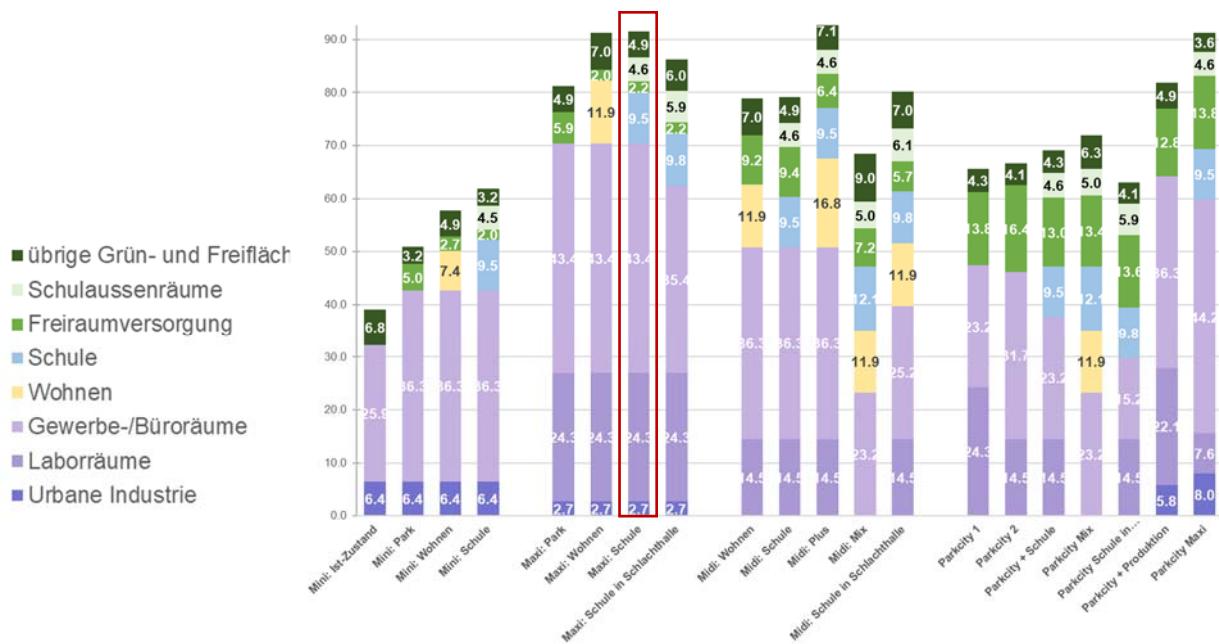


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- | | |
|--------------------|--|
| Umsetzungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ) Rückbau Gebäude Y (Frischeparadies) Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung) Positionierung Food unter Einbezug bestehender Mieterschaft Für Verdichtung Nord: Prüfung Machbarkeit Hochhaus Für Schulnutzung: Umzonung W5 in Zone für öffentliche Bauten Für Schulnutzung: Prüfung Integration Gebäude ewz in Aussenraum Schule |
| Chancen | <ul style="list-style-type: none"> Hohe Eigenständigkeit der Nutzungsvariante Stärkung Identität als Arbeitsplatzgebiet und gleichzeitig Integration städtische Nutzungen Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an Schaffung eines neuen Grünraum 2'200 m² gemäss SLOBA-Flächeneintrag Verdichtung Süd, Abbildung städtischer Nutzungen möglich: <ul style="list-style-type: none"> o Schule mit 12 Schulklassen inkl. Aussenräumen ohne Schule für Sehbehinderte Synergiepotenziale mit Mediacampus: Park mit 10'000 m² wird auf MC abgebildet Für Schulnutzung: Kopplung mit EWZ-Areal sinnvoll |
| Risiken | <ul style="list-style-type: none"> Marktabsorption der Verdichtung Nord offen Hauptportal West an Baslerstrasse von Schule teilweise verdeckt SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) wird nicht abgebildet Die nicht abgebildete Nutzung Wohnen mit 11'900 m² muss auf dem Mediacampus realisiert werden |

Nutzungsvariante 6

Maxi Schule

Food Cluster Zürich, FCZ
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord maximal
 Verdichtung Süd mittel

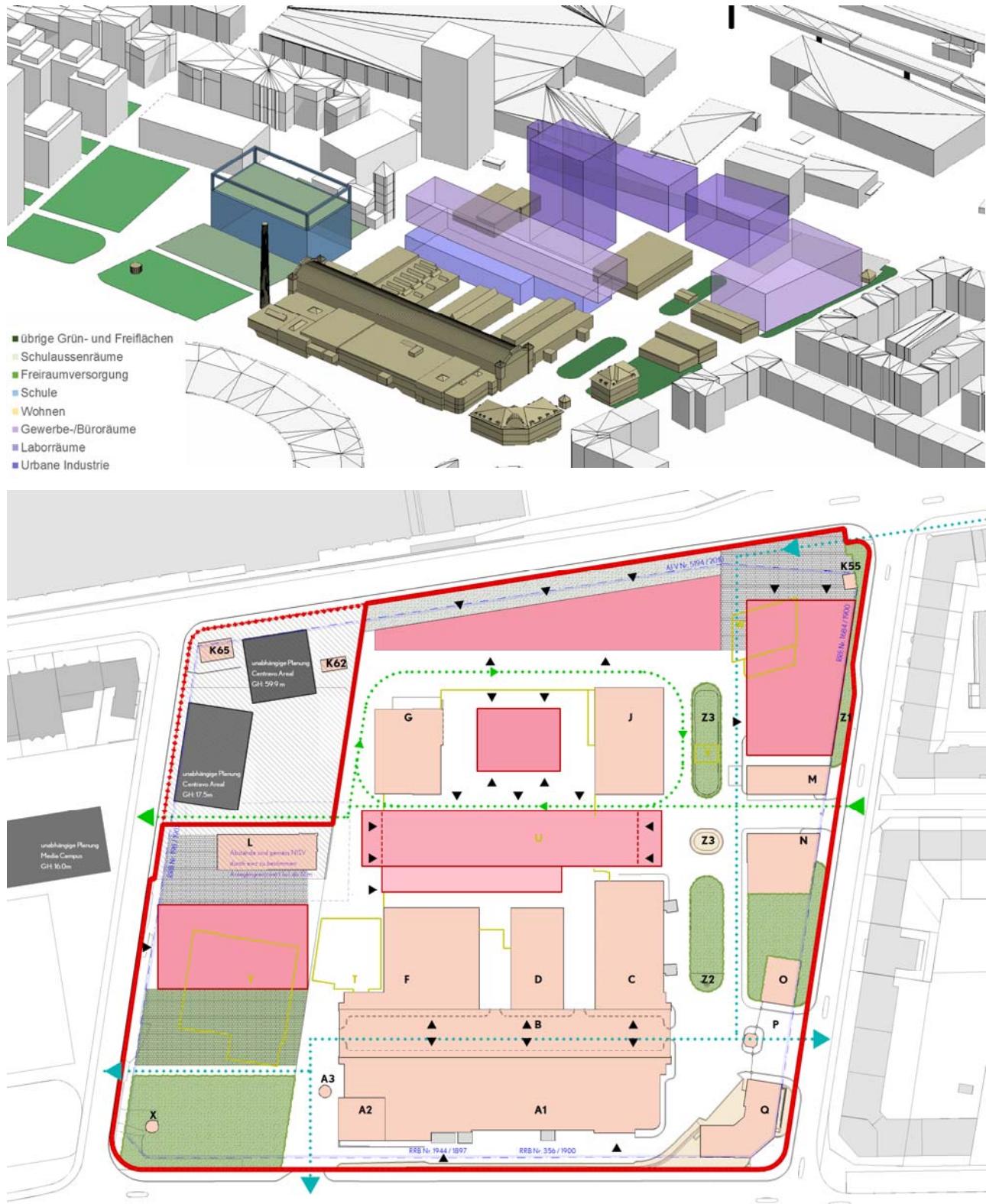


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit Ringbebauung und innere Verdichtungsmöglichkeit im Norden und einer Schule im Süd-Westen.

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 7 (N7) Maxi Schule in historischen Schlachthallen

Food Cluster Zürich, FCZ
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord maximal
Verdichtung Süd mittel

In der Nutzungsvariante 7 entwickelt sich das Schlachthof-Areal – aufbauend auf der bestehenden Identität als Ort der Lebensmittelproduktion in der Stadt Zürich – zu einem gemischt genutzten Areal für urbane Produktion, kombiniert mit einer Schule in den historischen Schlachthallen. Das Areal bietet im nördlichen Teil optimale Bedingungen für die urbane Produktion durch die Diversität der Bauten und die notwendige Erschliessung. Baulich wird die nördliche Areal-Hälfte nach dem Rückbau des Schlachtbetriebs Zürich (SBZ) maximal verdichtet. Das Areal wendet sich in der südlichen Hälfte dem Quartier zu. Einerseits wird die historische Schlachthofhalle im Rahmen der Möglichkeiten tagsüber als Sekundarschulanlage genutzt. An den Randzeiten wird sie dem Umfeld und der Stadtbevölkerung zur Verfügung gestellt. Andererseits wird die Quartierorientierung mit einer neuen Schulsporthalle, zugänglicher Dachfläche und einer Freizeitanlage im Südwesten gestärkt. Die Machbarkeit einer Schulnutzung in den historischen Schlachthallen muss in den kommenden Planungsschritten vertieft werden. Für die Schule in den historischen Schlachthallen sind eine Umzonung mit BZO-Teilrevision sowie Anpassungen im kommunalen und regionalen Richtplan notwendig. Diese Nutzungsanordnung bedarf einer Güterabwägung zum Erhalt von städtischen Industrie- und Gewerbezonen. Die Variante weist im Vergleich ein hohes Verdichtungspotenzial auf. Sie ist als Entwicklungsziel und nicht als Zwischenschritt für weitere Varianten zu lesen.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

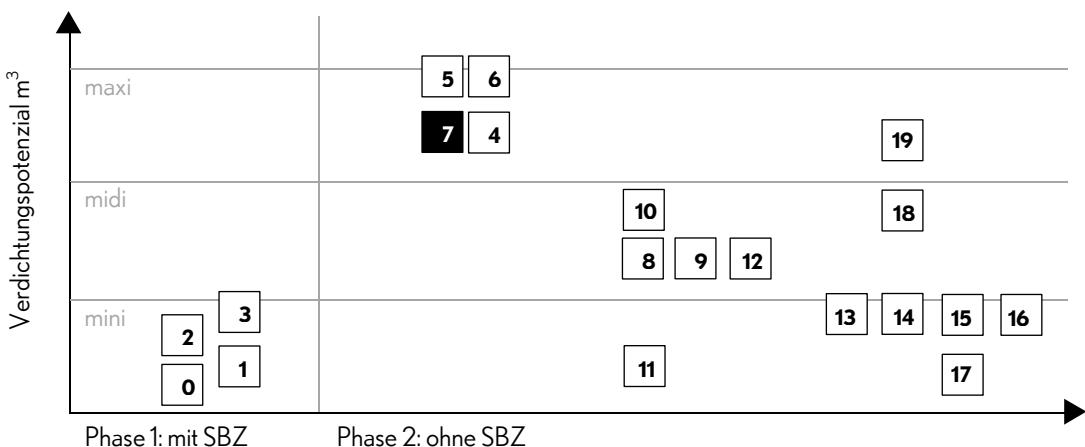


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- SubstanzIELLER Anteil gewerbliche Nutzung
- SubstanzIELLER Anteil industrielle Nutzung
- optimierte Erschliessung für urbane Produktion
- hohe Verdichtung mit unterschiedlicher Kubaturen für urbane Industrie, urbane Produktion, Labornutzungen und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung eines öffentlichen Freiraums mit 2'200 m²
- Historische Schlachthallen als Schulanlage genutzt
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken – „Quartierorientierung“
- Schule kann zu Randzeiten für Quartier/Vereine öffnen

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Freilegung der historischen Bauten, insbesondere Rückbau Gebäude U
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten
- Aufbau Arealidentität auf Schlachthofnutzung

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (kommRP SLÖBA)
- Erfüllung Punkteintrag Sekundarschule 9'500m² GF (kommRP SOLBA)
- Durch die unmittelbare Nähe zum Mediacampus entstehen Synergiepotenziale, räumlich wie auch aus Nutzungssicht

Nutzungsvariante 7

Maxi Schule in historischen Schlachthallen

Food Cluster Zürich, FCZ
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord maximal
 Verdichtung Süd mittel

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschossflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung		Freifläche (m ²)
Ist-Zustand	170'000m ³	Urbane Produktion	62'400m ²	Freiraumversorg.
Abbruch	- 54'300m ³	davon Bestand	15'200m ²	Aussenraum Schule
Neubau	207'000m ³	Wohnraum	-m ²	davon auf Dach
		Schulraum	9'800m ²	ü. Grün-/Freifläche
Potenzial	322'800m ³	Potenzial ca.	72'200m ²	Potenzial ca.

- übrige Grün- und Freifläch
- Schulaussenräume
- Freiraumversorgung
- Schule
- Wohnen
- Gewerbe-/Büroräume
- Laborräume
- Urbane Industrie

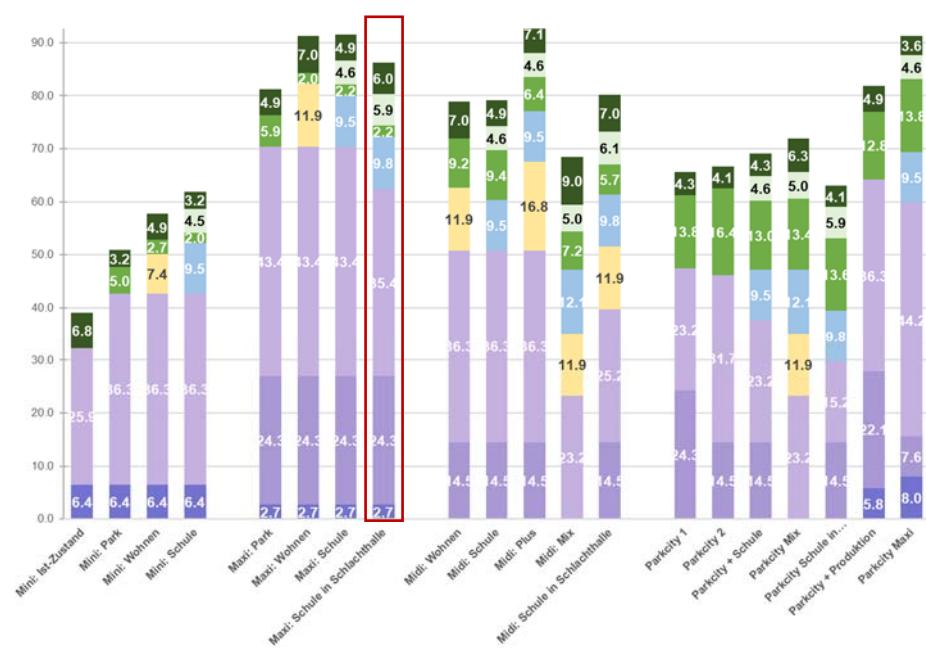


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- Umsetzungsschritte**
- Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ)
 - Rückbau Gebäude Y (Frischeparadies)
 - Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung)
 - Positionierung Food unter Einbezug bestehender Mieterschaft
 - Für Verdichtung Nord: Prüfung Machbarkeit Hochhaus
 - Für die Aufnahme der Schulnutzung auf der IG-Zone sind eine Teilrevision der BZO mit Umzonaung von IG I zu ZöBa und Anpassungen im regionaler sowie im kommunalen Richtplan notwendig
- Chancen**
- Hohe Eigenständigkeit der Nutzungsvariante
 - Stärkung Identität als Arbeitsplatzgebiet und gleichzeitig Integration städtische Nutzungen
 - Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an
 - Schaffung eines neuen Grünraum 2'200 m² gemäss SLOBA-Flächeneintrag
 - Verdichtung Süd, Abbildung städtischer Nutzungen möglich:
 - Schule mit 12 Schulklassen inkl. Aussenräumen ohne Schule für Sehbehinderte
 - Synergiepotenziale mit Mediacampus: Park mit 10'000 m² wird auf MC abgebildet
 - Für Schulnutzung: Kopplung mit EWZ-Areal sinnvoll
- Risiken**
- Marktabsorption der Verdichtung Nord offen
 - Hauptportal West an Baslerstrasse von Schule teilweise verdeckt
 - SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) wird nicht abgebildet
 - Die nicht abgebildete Nutzung Wohnen mit 11'900 m² muss auf dem Mediacampus realisiert werden

Nutzungsvariante 7

Maxi Schule in historischen Schlachthallen

Food Cluster Zürich, FCZ
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord maximal
 Verdichtung Süd mittel

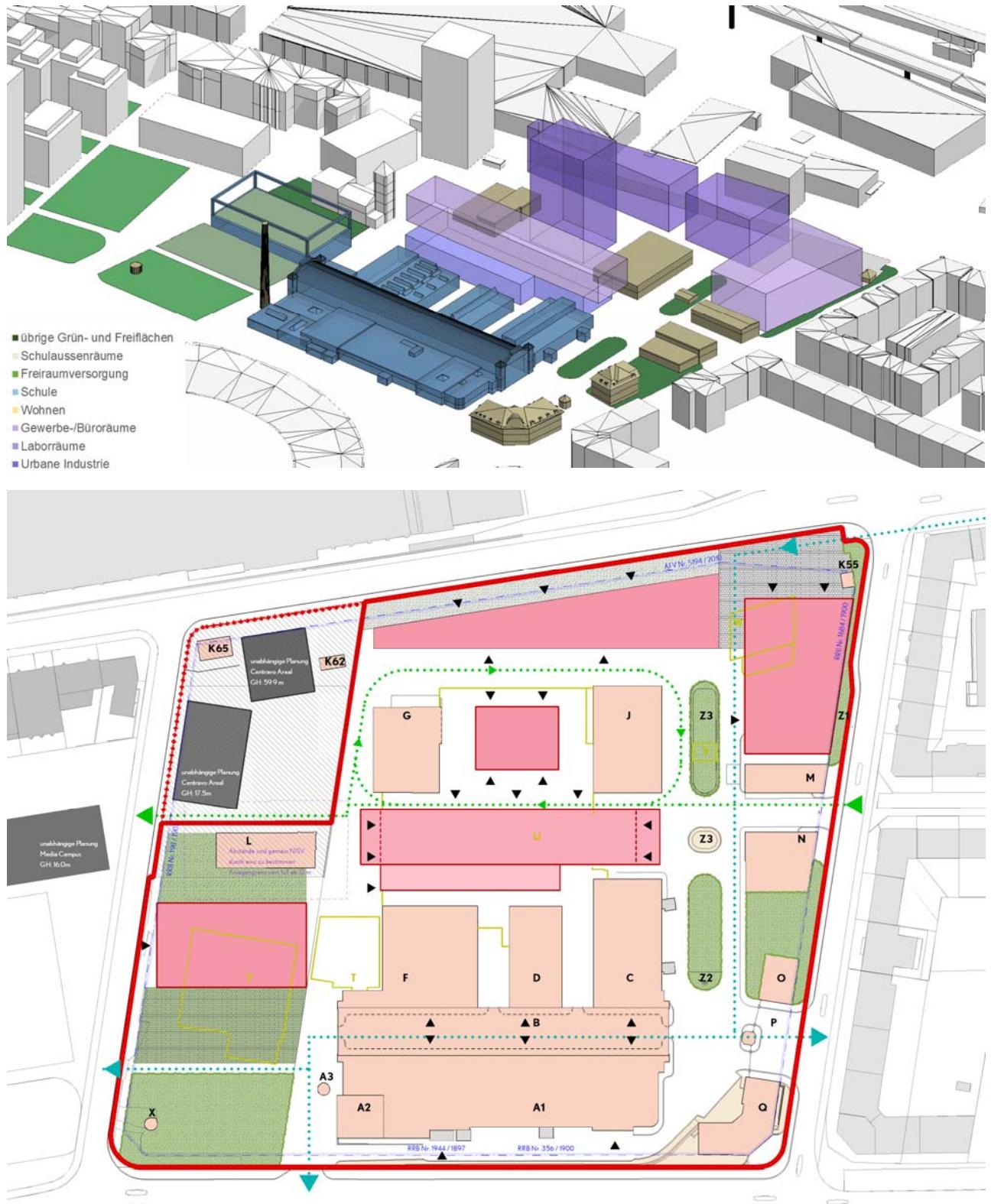


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit Ringbebauung und innere Verdichtungsmöglichkeit im Norden und einer Schulsporthalle im Süd-Westen.

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 8 (N8) Midi Wohnen

Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord mittel
Verdichtung Süd mittel

In der Nutzungsvariante 8 entsteht auf dem Schlachthofareal 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, gestaltet als Freifläche die sich zwischen die historischen und die neuen Bauten legt, bildet das Herz des Areals und öffnet dieses für die Quartier- und Stadtbevölkerung. Damit entsteht inmitten des Schlachthofareals ein identitätsstifter Freiraum. Der denkmalgeschützte Bestand bleibt weitgehend erhalten und wird freigelegt. In der nördlichen Hälfte wird das Areal rund um den neuen Park mit neuen Baukörpern verdichtet und es entstehen gute Rahmenbedingungen für die urbane Produktion. Im Südwesten entstehen eine Wohnnutzung. Die historische Schlachthalle wird für das Umfeld und die Stadtbevölkerung umgenutzt. Denkbar sind Gewerbebetriebe, ein Markt sowie «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsument. Die Machbarkeit einer anderweitigen Nutzung, z.B. als Kulturstätte, müsste geprüft werden. In der Nutzungsvariante 8 entsteht ein buntes Nebeneinander von Alt und Neu, von Arbeiten und Quartiernutzungen, die sich um den zentralen Grünraum gruppieren. Die Variante hat ein mittleres Verdichtungspotenzial.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

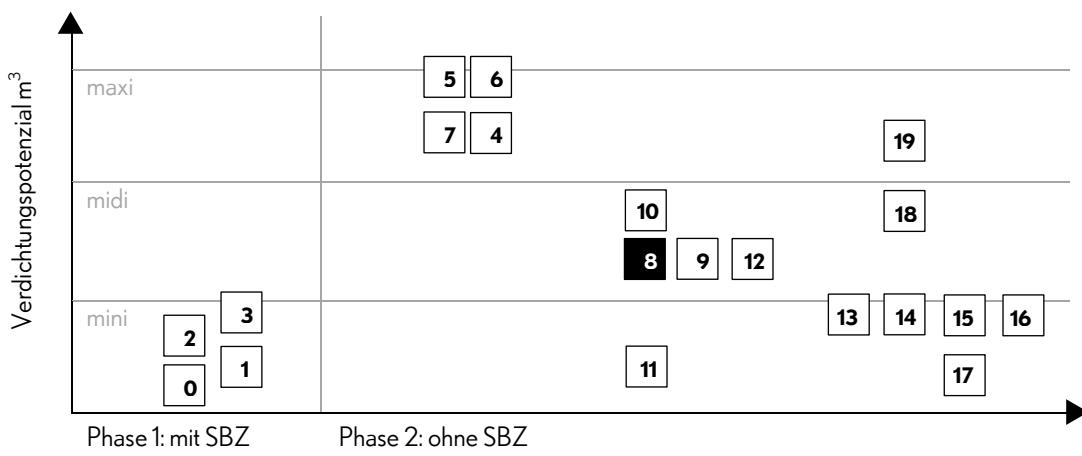


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Substanzieller Anteil gewerbliche Nutzung
- Optimierte Erschliessung für Urbane Manufaktur
- Verdichtung mit unterschiedlicher Kubaturen für urbane Manufaktur und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung eines zentralen Freiraums mit 7'200 m²
- Publikumsorientierte Erschliessungsachse im Süden durch die historischen Schlachthofhalle
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken
- Schule kann am Abend für Quartier/Vereine öffnen

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Freilegung der historischen Bauten, insbesondere Rückbau Gebäude U'
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (kommRP SLOBA)
- Mehrheitliche Erfüllung Punkteintrag Park 10'000m² (kommRP SLOBA)
- Wohnnutzung im Umfang der maximalen Ausnutzung der heutigen Parzelle W5 ca. 11'900m²
- Durch die unmittelbare Nähe zum Mediacampus entstehen Synergiepotenziale, räumlich wie auch aus Nutzungssicht

Nutzungsvariante 8

Midi Wohnen

Out of the Box
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord mittel
 Verdichtung Süd mittel

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschossflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung	Freifläche (m ²)
Ist-Zustand	170'000 m ³	Urbane Produktion	50'800 m ²
Abbruch	- 54'300 m ³	davon Bestand	23'200 m ²
Neubau	137'200 m ³	Wohnraum	11'900 m ²
		Schulraum	- m ²
Potenzial	252'900 m ³	Potenzial ca.	62'700 m ²
			Potenzial
			16'200 m ²

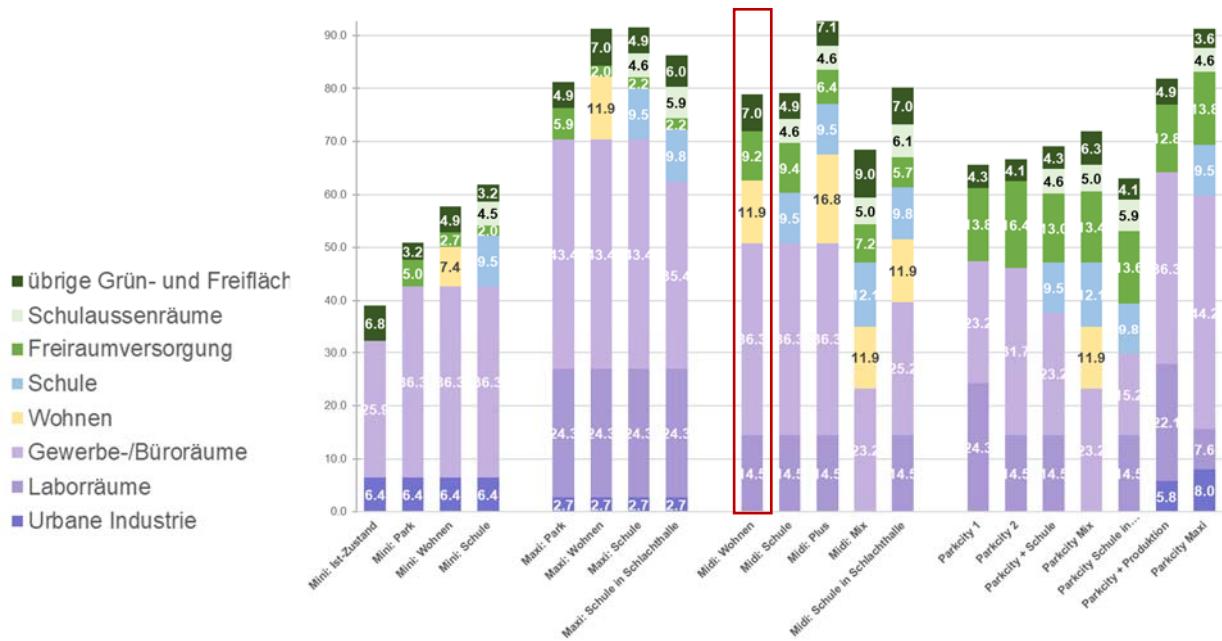


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- | | |
|--------------------|---|
| Umsetzungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> • Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ) • Rückbau Gebäude Y (Frischeparadies) • Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung) • Positionierung Urbane Manufaktur mit Mischnutzung |
| Chancen | <ul style="list-style-type: none"> • Hohe Eigenständigkeit der Nutzungsvariante, wenig Abhängigkeit von Mediacampus • Möglichkeit für neue Positionierung: Transformationsgebiet mit Nutzungs durchmischung • Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an • Schaffung zentraler neuer Freiraum ca. 7'200 m² • Verdichtung Süd, Abbildung städtischer Nutzungen möglich: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Wohnen mit 11'900 m² |
| Risiken | <ul style="list-style-type: none"> • Verlust historische Arealidentität als Schlachthof und innerstädtisches Arbeitsplatzgebiet • Hauptportal West an Baslerstrasse von Wohnbauten teilweise verdeckt • SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) mit 7'200 m² mehrheitlich abgebildet, die restliche Fläche muss auf dem Mediacampus abgebildet werden • SLOBA Eintrag Schule mit 9'500 m² muss auf Mediacampus realisiert werden |

Nutzungsvariante 8 Midi Wohnen

Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord mittel
Verdichtung Süd mittel

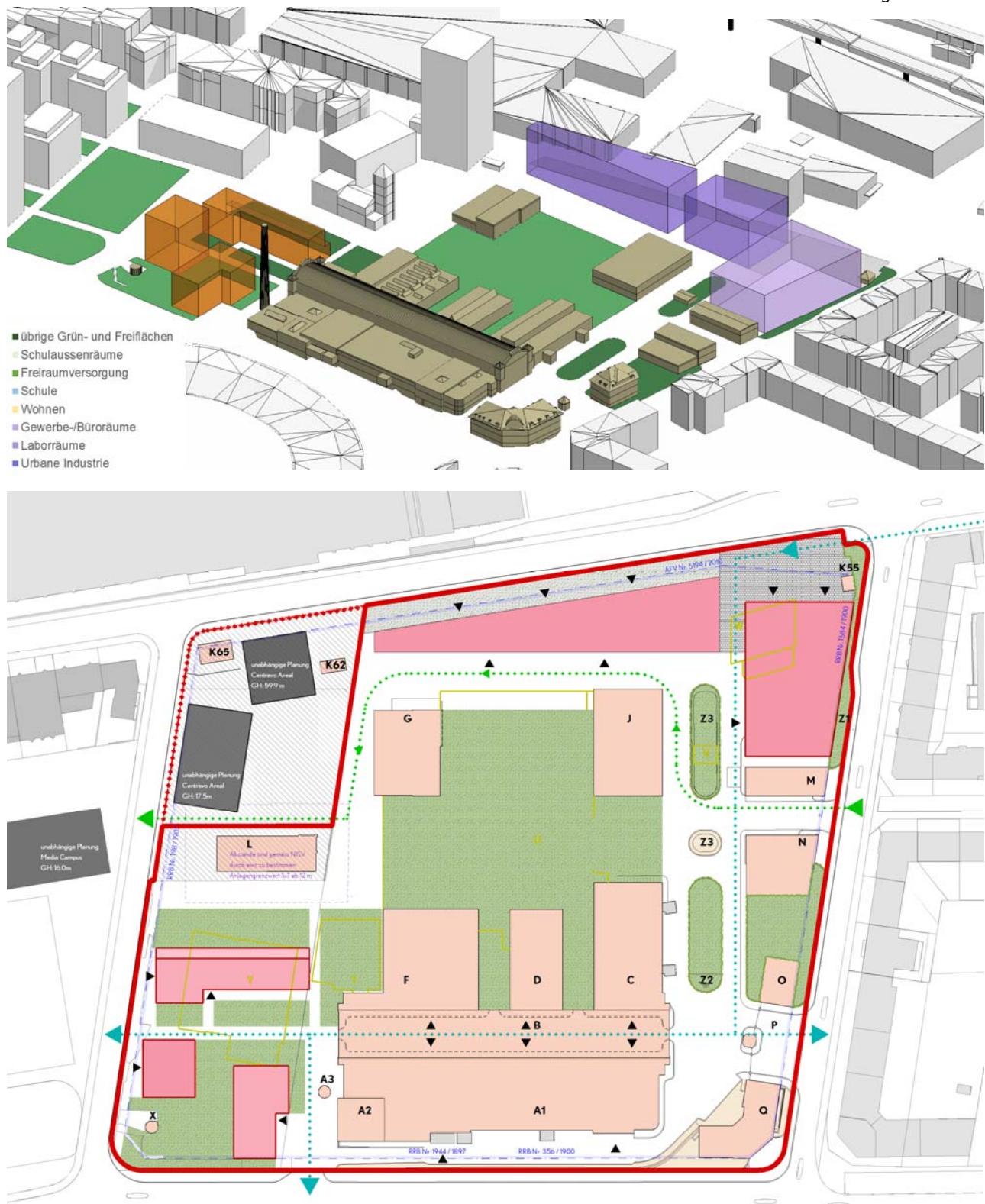


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit zentralem Park, Ringbebauung und Verdichtungsmöglichkeit mit einem Wohnensemble im Süd-Westen.

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 9 (N9) Midi Schule

Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord mittel
Verdichtung Süd mittel

In der Nutzungsvariante 9 entsteht auf dem Schlachthofareal 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, gestaltet als Freifläche die sich zwischen die historischen und die neuen Bauten legt, bildet das Herz des Areals und öffnet dieses für die Quartier- und Stadtbevölkerung. Damit entsteht inmitten des Schlachthofareals ein identitätsstiftender Freiraum. Der denkmalgeschützte Bestand bleibt weitgehend erhalten und wird freigelegt. In der nördlichen Hälfte wird das Areal rund um den neuen Park mit neuen Baukörpern verdichtet und es entstehen gute Rahmenbedingungen für die urbane Produktion. Im Südwesten entsteht eine Schule. Die historische Schlachthalle wird für das Umfeld und die Stadtbevölkerung umgenutzt. Denkbar sind Gewerbebetriebe, ein Markt sowie «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsument. Die Machbarkeit einer anderweitigen Nutzung, z.B. als Kulturstätte, müsste geprüft werden. In der Nutzungsvariante 9 entsteht ein buntes Nebeneinander von Alt und Neu, von Arbeiten und Quartiernutzungen, die sich um den zentralen Grünraum gruppieren. Die Variante hat ein mittleres Verdichtungspotenzial.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

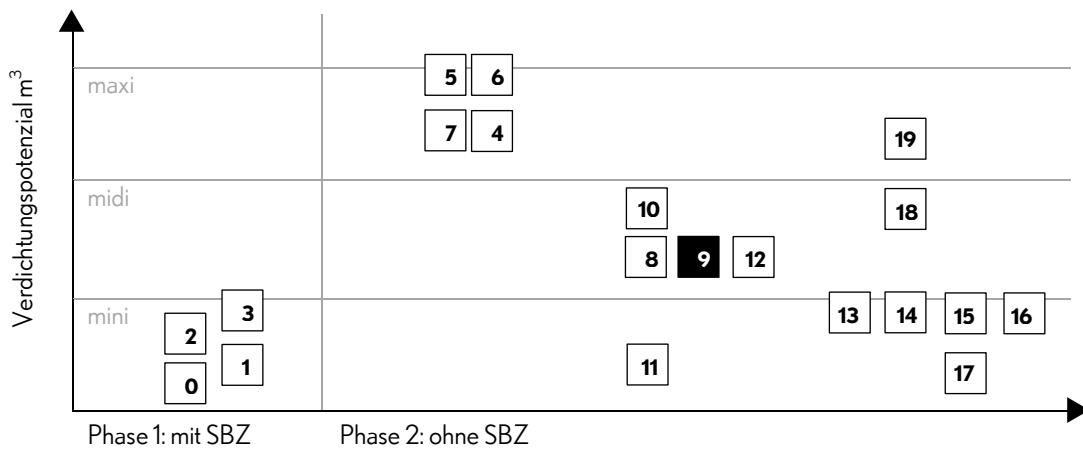


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Substanzieller Anteil gewerbliche Nutzung
- Optimierte Erschliessung für Urbane Manufaktur
- Verdichtung mit unterschiedlicher Kubaturen für urbane Manufaktur und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung eines zentralen Freiraums mit 7'200 m²
- Publikumsorientierte Erschliessungsachse im Süden durch die historischen Schlachthofhalle
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken
- Schule kann am Abend für Quartier/Vereine öffnen

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Freilegung der historischen Bauten, insbesondere Rückbau Gebäude U'
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (kommRP SLOBIA)
- Mehrheitliche Erfüllung Punkteintrag Park 10'000m² (kommRP SLOBIA)
- Erfüllung Punkteintrag Sekundarschule 9'500m² GF (kommRP SOLBA)
- Durch die unmittelbare Nähe zum Mediacampus entstehen Synergiepotenziale, räumlich wie auch aus Nutzungssicht

Nutzungsvariante 9

Midi Schule

Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord mittel
Verdichtung Süd mittel

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschossflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung	Freifläche (m ²)
Ist-Zustand	170'000 m ³	Urbane Produktion	50'800 m ²
Abbruch	- 54'300 m ³	davon Bestand	23'000 m ²
Neubau	136'600 m ³	Wohnraum	- m ²
		Schulraum	9'500 m ²
Potenzial	252'300 m ³	Potenzial ca.	60'300 m ²
			Potenzial
			18'900 m ²

- Übrige Grün- und Freifläch
- Schulaussenräume
- Freiraumversorgung
- Schule
- Wohnen
- Gewerbe-/Büroräume
- Laborräume
- Urbane Industrie

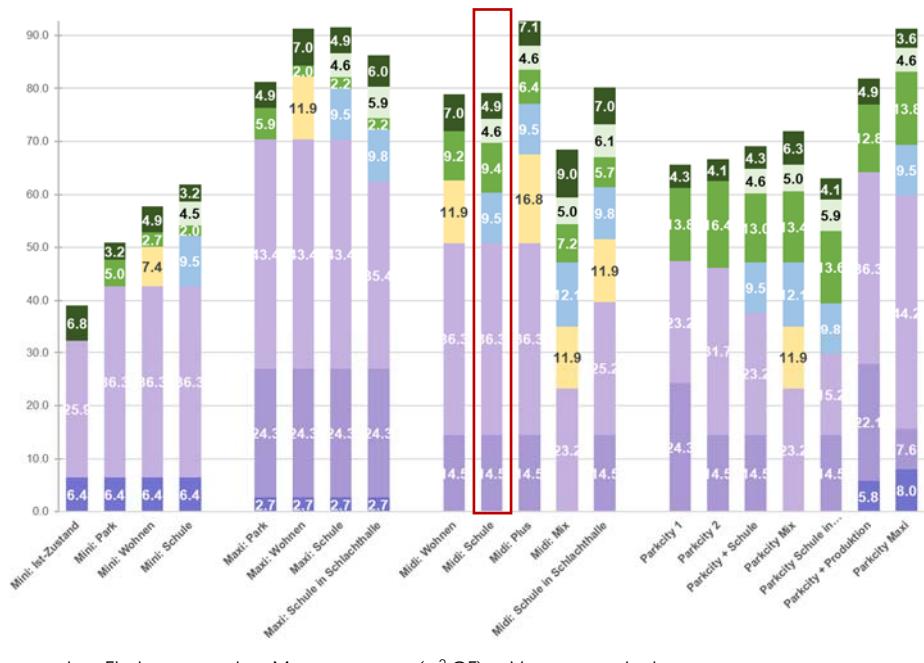


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- Umsetzungsschritte**
- Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ)
 - Rückbau Gebäude Y (Frischeparadies)
 - Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung)
 - Positionierung Urbane Manufaktur mit Mischnutzung
 - Für Schulnutzung: Umzonung W5 in Zone für öffentliche Bauten
 - Für Schulnutzung: Prüfung Integration Gebäude ewz in Aussenraum Schule
- Chancen**
- Hohe Eigenständigkeit der Nutzungsvariante, wenig Abhängigkeit von Mediacampus
 - Möglichkeit für neue Positionierung: Transformationsgebiet mit Nutzungsdurchmischung
 - Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an
 - Schaffung zentraler neuer Freiraum ca. 7'200 m²
 - Verdichtung Süd, Abbildung städtischer Nutzungen möglich:
 - Schule mit 12 Schulklassen inkl. Aussenräumen ohne Schule für Sehbehinderte
 - Synergiepotenziale mit Mediacampus v.a. für Wohnnutzungen
 - Für Schulnutzung: Kopplung mit EWZ-Areal sinnvoll
- Risiken**
- Verlust historische Arealidentität als Schlachthof und innerstädtisches Arbeitsplatzgebiet
 - Hauptportal West an Baslerstrasse von Schule teilweise verdeckt
 - SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) mit 7'200 m² mehrheitlich abgebildet, die restliche Fläche muss auf dem Mediacampus abgebildet werden
 - Die nicht abgebildete Nutzung Wohnen mit 11'900 m² muss auf dem Mediacampus realisiert werden.

Nutzungsvariante 9

Midi Schule

Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord mittel
Verdichtung Süd mittel

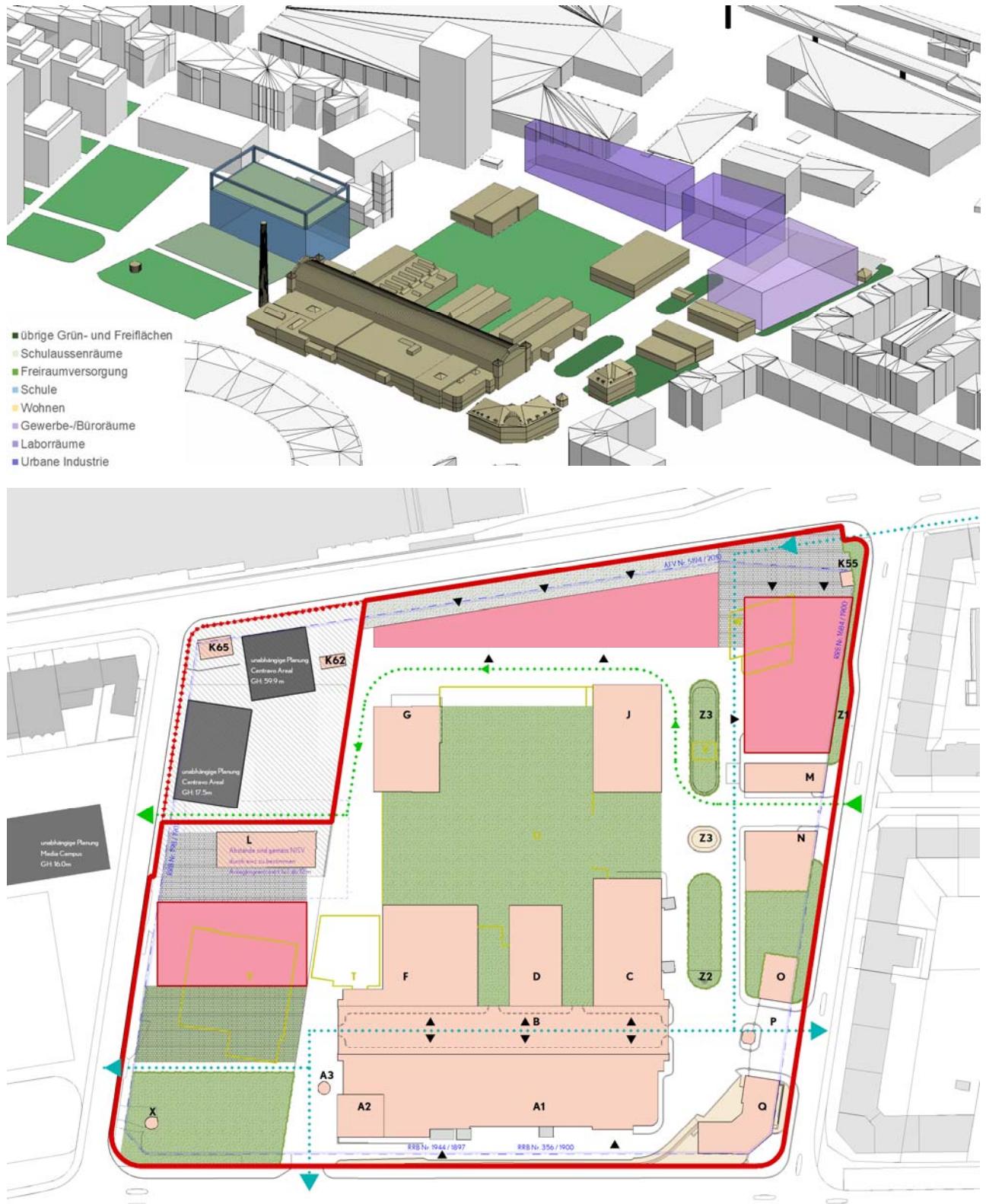


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit zentralem Park, Ringbebauung und Verdichtungsmöglichkeit mit einer Schule im Süd-Westen.

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 10 (N10) Midi Plus

Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord mittel
Verdichtung Süd maximal

In der Nutzungsvariante 10 entsteht auf dem Schlachthofareal ein gemischt genutztes und stark verdichtetes städtisches Areal. Dieses ist gleichermassen Standort für emissionsarmes Gewerbe, Kleinproduktion und Handwerk sowie für mehrere städtische Nutzungen. Ein zentraler Park, gestaltet als Freifläche die sich zwischen die historischen und die neuen Bauten legt, bildet das Herz des Areals und öffnet dieses für die Quartier- und Stadtbevölkerung. Damit entsteht inmitten des Schlachthofareals ein identitätsstiftender Freiraum. Der denkmalgeschützte Bestand bleibt weitgehend erhalten und wird freigelegt. In der nördlichen Hälfte wird das Areal rund um den neuen Park mit neuen Baukörpern verdichtet und es entstehen gute Rahmenbedingungen für die urbane Produktion. Im Südwesten entstehen auf der heutigen Wohnparzelle eine Schule und ein Wohnhochhaus. Die historische Schlachthalle wird für das Umfeld und die Stadtbevölkerung umgenutzt. Denkbar sind Gewerbebetriebe, ein Markt sowie «Fabrik läden» als Interface zwischen Hersteller und Konsument. Die Machbarkeit einer anderweitigen Nutzung, z.B. als erweiterte Schule oder Kulturstätte, müsste geprüft werden. Mit dem Fokus auf die urbane Manufaktur ohne industrielle Nutzung kann in dieser Variante das Gros der städtischen Nutzungsansprüche abgebildet werden. Die Variante hat ein mittleres bis hohes Verdichtungspotenzial.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

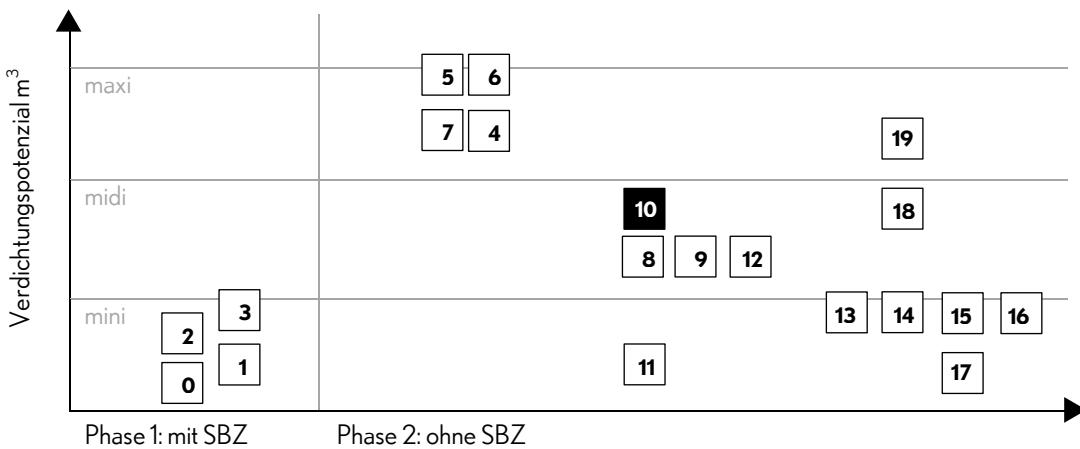


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Substanzieller Anteil gewerbliche Nutzung
- Optimierte Erschliessung für Urbane Produktion
- Verdichtung mit unterschiedlicher Kubaturen für urbane Manufaktur und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung eines zentralen Freiraums mit 7'200 m²
- Publikumsorientierte Erschliessungssachse im Süden durch die historischen Schlachthofhalle
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken
- Schule kann am Abend für Quartier/Vereine öffnen

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Freilegung der historischen Bauten, insbesondere Rückbau Gebäude U'
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (kommRP SLOBIA)
- Mehrheitliche Erfüllung Punkteintrag Park 10'000m² (kommRP SLOBIA)
- Erfüllung Punkteintrag Sekundarschule 9'500m² GF (kommRP SOLBA)
- und Wohnnutzung in Hochhaus mit ca. 16'000m²
- Durch die unmittelbare Nähe zum Mediacampus entstehen Synergiepotenziale, räumlich wie auch aus Nutzungssicht

Nutzungsvariante 10

Midi Plus

Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord mittel
Verdichtung Süd maximal

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschossflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung	Freifläche (m ²)
Ist-Zustand	170'000m ³	Urbane Produktion	50'800m ²
Abbruch	- 54'300m ³	davon Bestand	23'000m ²
Neubau	190'300m ³	Wohnraum	16'800m ²
		Schulraum	9'500m ²
Potenzial	306'000m ³	Potenzial	77'100m ²

- Übrige Grün- und Freifläch
- Schulaussenräume
- Freiraumversorgung
- Schule
- Wohnen
- Gewerbe-/Büroräume
- Laborräume
- Urbane Industrie

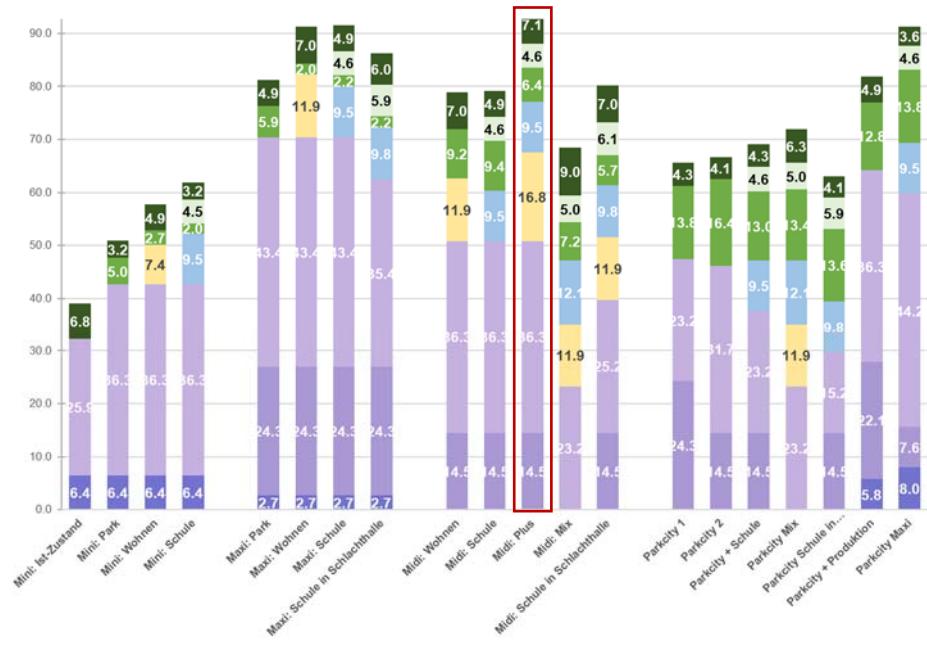


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- Umsetzungsschritte
- Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ)
 - Rückbau Gebäude Y (Frischeparadies)
 - Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung)
 - Positionierung Food unter Einbezug bestehender Mieterschaft
 - Für Wohnnutzung: Prüfung Machbarkeit Hochhaus; verm. Gestaltungsplan notwendig
 - Für Schulnutzung: Umzonung W5 in Zone für öffentliche Bauten
 - Für Schulnutzung: Prüfung Integration Gebäude ewz in Aussenraum Schule
- Chancen
- Hohe Eigenständigkeit der Nutzungsvariante, wenig Abhängigkeit von Mediacampus
 - Neue Positionierung: verdichtetes Transformationsgebiet mit Nutzungs durchmischung
 - Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an
 - Schaffung zentraler neuer Freiraum ca. 7'200m²
 - Verdichtung Süd, Abbildung städtischer Nutzungen möglich:
 - Schule mit 12 Schulklassen inkl. Aussenräumen ohne Schule für Sehbehinderte
 - und Wohnen mit 16'000 m²
 - Für Schulnutzung: Kopplung mit EWZ-Areal sinnvoll
- Risiken
- Verlust historische Arealidentität als Schlachthof und innerstädtisches Arbeitsplatzgebie
 - Hauptportal West an Baslerstrasse von Schule oder Wohnbauten stark verdeckt
 - SLÖBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) mit 7'200 m² mehrheitlich abgebildet, die restliche Fläche muss auf dem Mediacampus abgebildet werden
 - Starke Verdichtung im Südwesten; Hochhaus nötig für Wohnnutzungen

Nutzungsvariante 10 Midi Plus

Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord mittel
Verdichtung Süd maximal

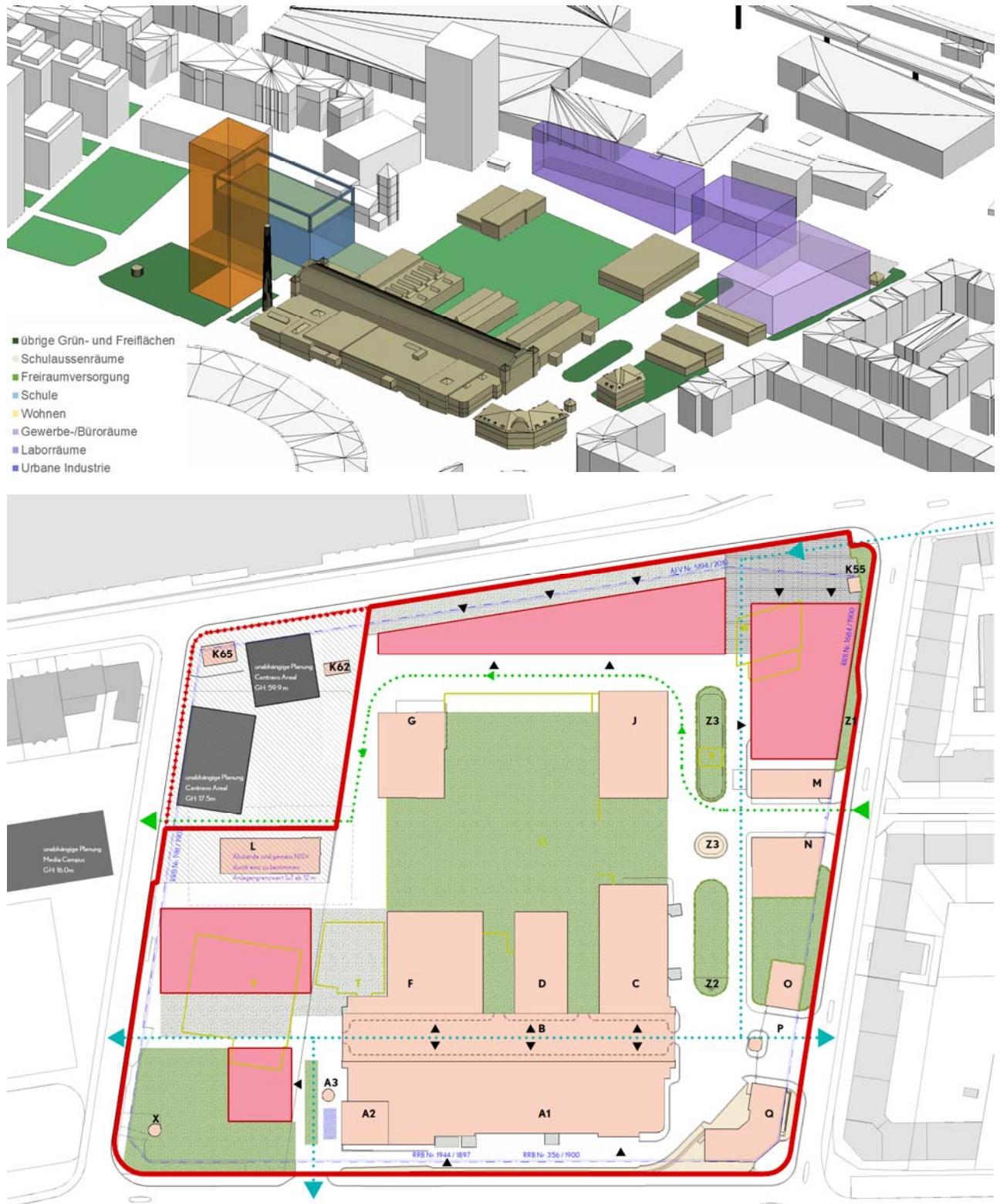


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit zentralem Park, Ringbebauung und Verdichtungsmöglichkeit mit einer Schule und Wohnhochhaus im Süd-Westen.

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 11 (N11) Midi Mix

Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord gering
Verdichtung Süd maximal

In der Nutzungsvariante 11 entsteht auf dem Schlachthofareal ein gemischt genutztes und stark verdichtetes städtisches Areal. Dieses ist Standort für emissionsarmes Gewerbe, Kleinproduktion und Handwerk sowie für mehrere städtische Nutzungen. Ein zentraler Park, gestaltet als Freifläche die sich zwischen die historischen und die neuen Bauten legt, bildet das Herz des Areals und öffnet dieses für die Quartier- und Stadtbevölkerung. Damit entsteht inmitten des Areals ein identitätsstiftender Freiraum. Der denkmalgeschützte Bestand bleibt weitgehend erhalten und wird freigelegt. In der nördlichen Hälfte wird das Areal rund um den neuen Park mit neuen Baukörpern verdichtet. Diese beinhalten eine Sekundarschule mit 12 Klassen und einer Schule für Sehbehinderte. Ergänzt wird die Schulnutzung mit einem Aussenraum im Osten. Im Südwesten entsteht ein Wohnüberbauung. Die historische Schlachthalle wird für das Umfeld und die Stadtbevölkerung umgenutzt. Denkbar sind Gewerbebetriebe, ein Markt sowie «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsument. Mit dem Fokus auf die urbane Manufaktur ohne industrielle Nutzung kann in dieser Variante das Gros der städtischen Nutzungsansprüche abgebildet werden. Für die Schule im Norden sind eine Umzonung mit BZO-Teilrevision sowie Anpassungen im kommunalen und regionalen Richtplan notwendig. Diese Nutzungsanordnung bedarf einer Güterabwägung zum Erhalt von städtischen Industrie- und Gewerbezonen. Die Variante hat ein geringes Verdichtungspotenzial.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

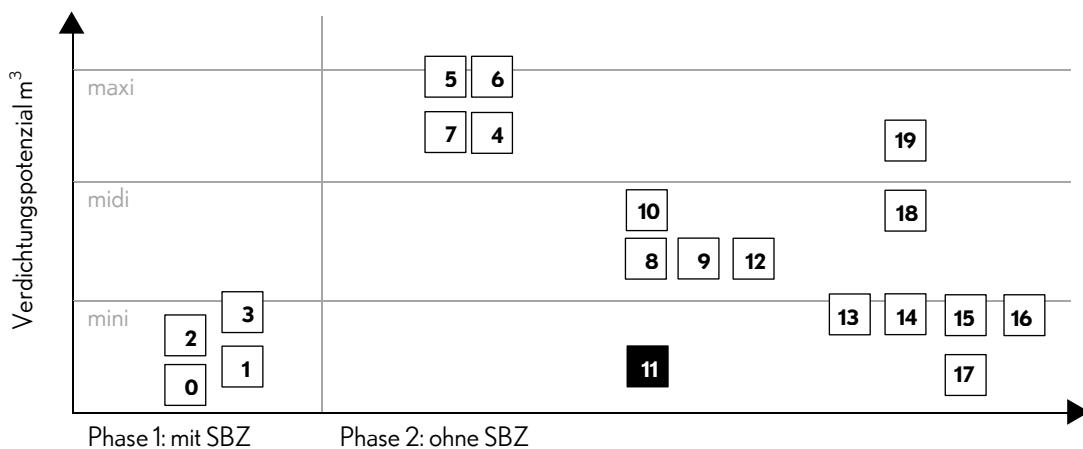


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Substanzieller Anteil gewerbliche Nutzung
- Optimierte Erschliessung für Urbane Produktion
- Verdichtung mit unterschiedlicher Kubaturen für urbane Manufaktur und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung eines zentralen Freiraums mit 7'200 m²
- Publikumsorientierte Erschliessungsachse im Süden durch die historischen Schlachthofhalle
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken
- Schule kann am Abend für Quartier/Vereine öffnen

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Freilegung der historischen Bauten, insbesondere Rückbau Gebäude U'
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (kommRP SLOBA)
- Teilerfüllung Punkteintrag Park 10'000m² (kommRP SLOBA)
- Erfüllung Punkteintrag Sekundarschule 9'500m² GF (kommRP SÖLBA)
- Wohnnutzung im Umfang der maximalen Ausnutzung der heutigen Parzelle W5 ca. 11'900m²
- Durch die unmittelbare Nähe zum Mediacampus entstehen Synergiepotenziale, räumlich wie auch aus Nutzungssicht

Nutzungsvariante 11

Midi Mix

Out of the Box
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord mittel
 Verdichtung Süd maximal

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschossflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung	Freifläche (m ²)	
Ist-Zustand	170'000m ³	Urbane Produktion	23'200m ²	
Abbruch	- 54'300m ³	davon Bestand	23'200m ²	
Neubau	85'300m ³	Wohnraum	11'900m ²	
		Schulraum	12'100m ²	
Potenzial	201'000m ³	Potenzial	47'200m ²	
			Potenzial	21'200m ²

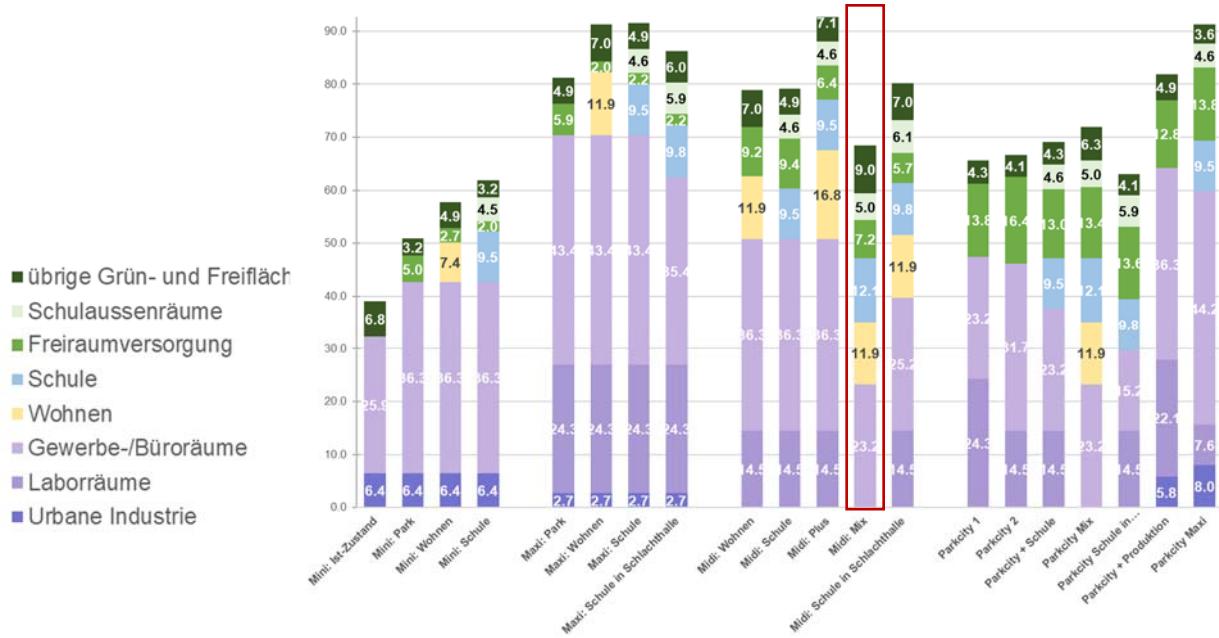


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- | | |
|--------------------|---|
| Umsetzungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ) Rückbau Gebäude Y (Frischeparadies) Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung) Positionierung Food unter Einbezug bestehender Mieterschaft Für die Aufnahme der Schulnutzung auf der IG-Zone sind eine Teilrevision der BZO mit Umzierung von IG I zu ZöBa und Anpassungen im regionalen sowie im kommunalen Richtplan notwendig |
| Chancen | <ul style="list-style-type: none"> Hohe Eigenständigkeit der Nutzungsvariante, wenig Abhängigkeit von Mediacyclus Neue Positionierung: verdichtetes Transformationsgebiet mit Nutzungs durchmischung Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an Schaffung zentraler neuer Freiraum ca. 7'200m² Abbildung städtischer Nutzungen möglich: <ul style="list-style-type: none"> Schule mit 12 Schulklassen inkl. Aussenräumen <u>und</u> Schule für Sehbehinderte Wohnen bis 11'900 m² |
| Risiken | <ul style="list-style-type: none"> Verlust historische Arealidentität als Schlachthof und innerstädtisches Arbeitsplatzgebiet Hauptportal West an Baslerstrasse von Schule oder Wohnbauten teilweise verdeckt SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) mit 5'200 m² nur teilweise abgebildet Hohe planungsrechtliche Hürden in der Umsetzung Schule in heutiger IG-Zone |

Nutzungsvariante 11 Midi Mix

Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord mittel
Verdichtung Süd maximal

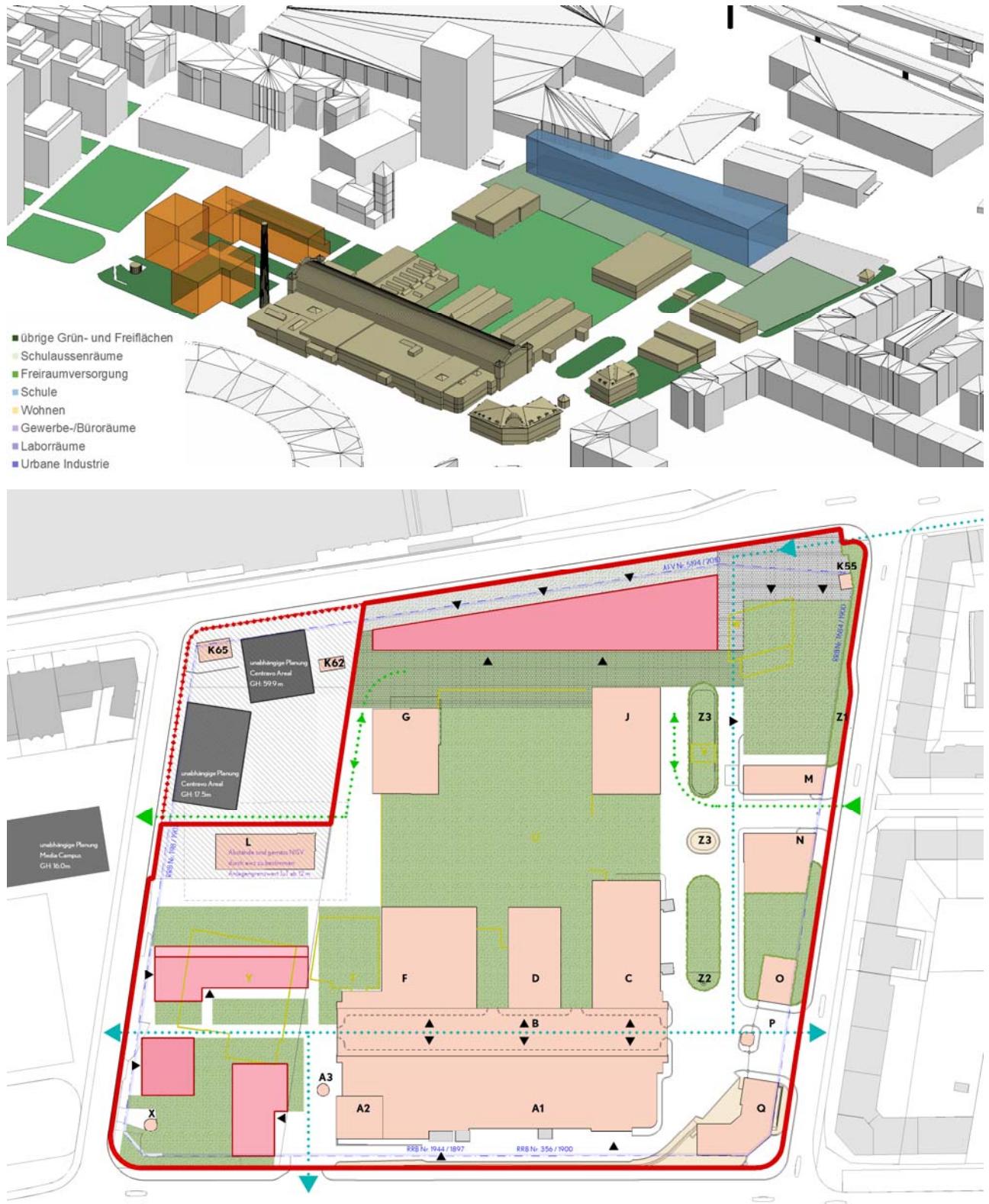


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit zentralem Park, Ringbebauung und Verdichtungsmöglichkeit mit einer Schule und Wohnhochhaus im Süd-Westen.

0 10 20 50 100

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 12 (N12) Midi Schule in historischen Schlachthallen

Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord mittel
Verdichtung Süd maximal

In der Nutzungsvariante 9 entsteht auf dem Schlachthofareal ein gemischt genutztes und stark verdichtetes städtisches Areal. Dieses ist gleichermassen Standort für emissionsarmes Gewerbe, Kleinproduktion und Handwerk sowie für mehrere städtische Nutzungen. Ein zentraler Park, gestaltet als Freifläche die sich zwischen die historischen und die neuen Bauten legt, bildet das Herz des Areals und öffnet dieses für die Quartier- und Stadtbevölkerung. In der nördlichen Hälfte wird das Areal rund um den neuen Park mit neuen Baukörpern verdichtet und es entstehen gute Rahmenbedingungen für die urbane Produktion. Der denkmalgeschützte Bestand bleibt weitgehend erhalten und wird freigelegt. Die historischen Schlachthofhallen werden im Rahmen der Möglichkeiten tagsüber als Sekundarschulanlage genutzt. Um eine Schulsporthalle zu realisieren wird der Nordwestflügel der Schlachthofhallen durch eine neue Sporthalle ersetzt und die Schulaussenanlagen im Park integriert. An den Randzeiten wird die Schulanlage dem Umfeld und der Stadtbevölkerung zur Verfügung gestellt. Damit entsteht inmitten des Schlachthofareals ein quartierverbindender Freiraum. Im Südwesten entstehen eine Wohnnutzung. Mit dem Fokus auf die urbane Manufaktur ohne industrielle Nutzung kann in dieser Variante das Gros der städtischen Nutzungsansprüche abgebildet werden. Die Machbarkeit einer Schulnutzung muss in den kommenden Planungsschritten vertieft werden. Für die Schule in den historischen Schlachthallen sind eine Umzonung mit BZO-Teilrevision sowie Anpassungen im kommunalen und regionalen Richtplan notwendig. Diese Nutzungsanordnung bedarf einer Güterabwägung zum Erhalt von städtischen Industrie- und Gewerbebezonen. Die Variante hat ein mittleres Verdichtungspotenzial.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

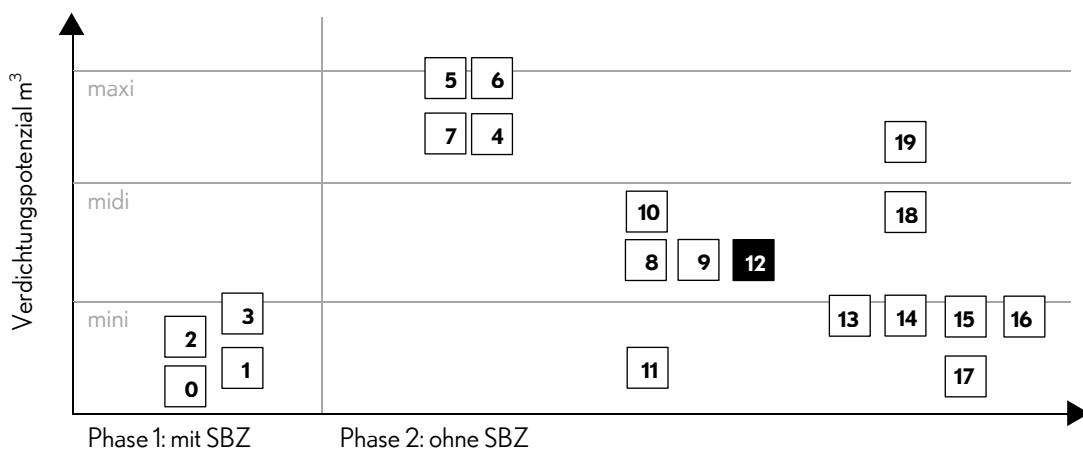


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Substanzieller Anteil gewerbliche Nutzung
- Optimierte Erschliessung für Urbane Produktion
- Verdichtung mit unterschiedlicher Kubaturen für urbane Manufaktur und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung eines zentralen Freiraums mit 7'200 m²
- Historischen Schlachthofhalle als Schulanlage genutzt
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken
- Schule kann zu Randzeiten für Quartier/Vereine öffnen

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Abbruch Nordwestflügel der Schlachthallen (Gebäude F) notwendig
- Freilegung der historischen Bauten, insbesondere Rückbau Gebäude U'
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (kommRP SLÖBA)
- Erfüllung Punkteintrag Sekundarschule 9'500m² GF (kommRP SOLBA)
- und Wohnnutzung in Hochhaus mit ca. 11'900m²
- Durch die unmittelbare Nähe zum Mediacampus entstehen Synergiepotenziale, räumlich wie auch aus Nutzungssicht

Nutzungsvariante 12

Midi Schule in historischen Schlachthallen

Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord mittel
Verdichtung Süd maximal

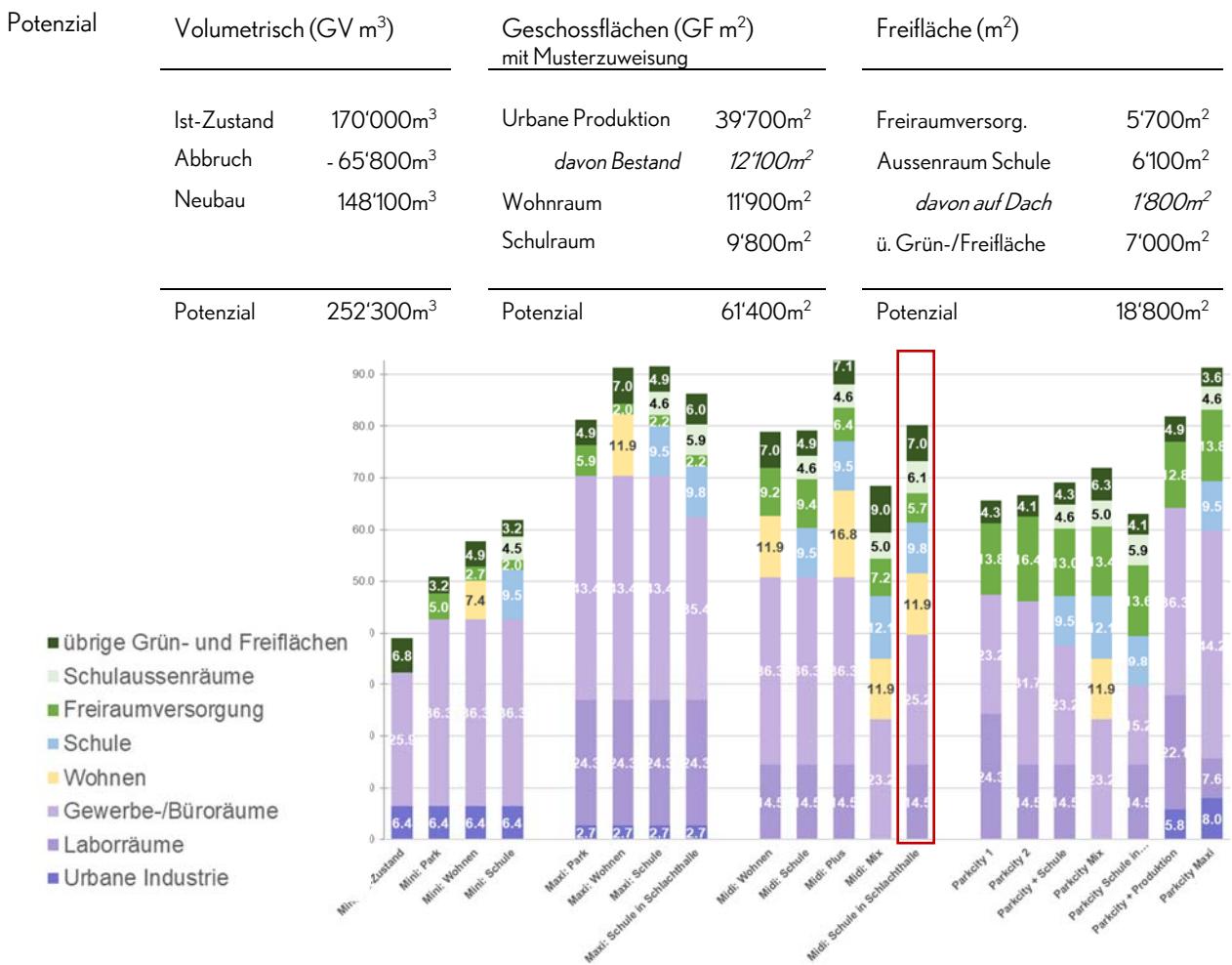


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- Umsetzungsschritte**
- Rückbau Gebäude F (Schlachtlinie SBZ), denkmalgeschützt
 - Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ)
 - Rückbau Gebäude Y (Frischeparadies)
 - Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung)
 - Positionierung Food unter Einbezug bestehender Mieterschaft
 - Für die Aufnahme der Schulnutzung auf der IG-Zone sind eine Teilrevision der BZO mit Umzonenung von IG I zu ZöBa und Anpassungen im regionalen sowie im kommunalen Richtplan notwendig

- Chancen**
- Hohe Eigenständigkeit der Nutzungsvariante, wenig Abhängigkeit von Mediacampus
 - Neue Positionierung: verdichtetes Transformationsgebiet mit Nutzungs durchmischung
 - Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an
 - Schaffung zentraler neuer Freiraum ca. 7'200m², darin inkludiert sind Schulaussenanlagen
 - Verdichtung Süd, Abbildung städtischer Nutzungen möglich:
 - Schule mit 12 Schulklassen inkl. Aussenräumen ohne Schule für Sehbehinderte
 - und Wohnen mit 11'900 m²
 - Für Schulnutzung: Kopplung mit EWZ-Areal sinnvoll

- Risiken**
- Verlust historische Arealidentität als Schlachthof und innerstädtisches Arbeitsplatzgebiet
 - Hauptportal West an Baslerstrasse von Schule oder Wohnbauten teilweise verdeckt
 - SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) mit 3'600 m² teilweise abgebildet, die restliche Fläche muss auf dem Mediacampus abgebildet werden
 - Hohe planungsrechtliche Hürden in der Umsetzung Schule in heutiger IG-Zone

Nutzungsvariante 12

Midi Schule in historischen Schlachthallen

Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord mittel
Verdichtung Süd maximal

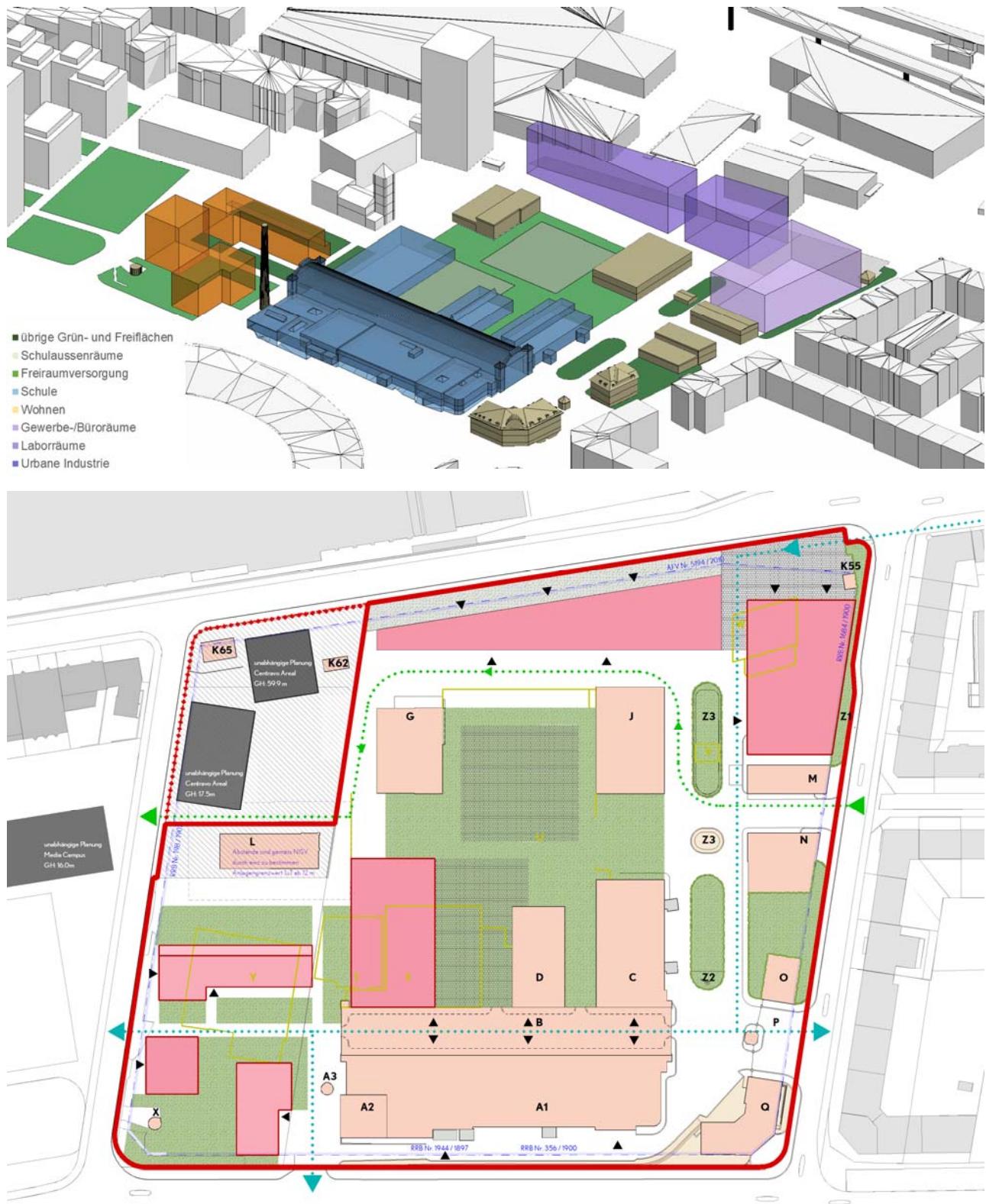


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit zentralem Park, Ringbebauung und Verdichtungsmöglichkeit mit einer Schule und Wohnhochhaus im Süd-Westen.

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 13 (N13) Parkcity 1

Food Cluster Zürich / Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord gering
Verdichtung Süd gering

In der Nutzungsvariante 13 bleibt das Schlachthof-Areal ein Ort der urbanen Produktion. Gleichzeitig werden die Grünraumforderungen aus den SLOBA-Einträgen grösstmöglich umgesetzt. Zwischen den bestehenden, denkmalgeschützten Bauten und der Verdichtung mit Arbeitsplätzen im Norden entsteht ein Areal, das für die umliegenden Quartiere ein grosszügiges Grün- und Freiraumangebot bietet und eine neue, diagonale Verbindung durch das Areal ermöglicht. Im nördlichen Arealteil bietet das Areal durch die Diversität der Bauten und der notwendigen Erschliessung gute Rahmenbedingungen für die urbane Produktion. Die nördliche Hälfte wird nach dem Rückbau des Schlachtbetriebs Zürich (SBZ) mit einem Längsbau entlang der Hohlstrasse und einem Hochpunkt zwischen den beiden historischen Bauten verdichtet. Angrenzend an diese neue Arbeitsnutzung entstehen grosszügige, öffentliche Grün- und Freiräume. Im Süden wird das Areal vollumfänglich für das Quartier geöffnet. Die historische Schlachthofhalle wird im Rahmen der Möglichkeiten für das Umfeld und die Stadtbevölkerung umgenutzt. Denkbar sind darin beispielsweise Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, ein Markt sowie «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsument. Die Machbarkeit einer anderen Nutzung, z.B. als Kulturstätte, müsste geprüft werden. Im Südwesten entsteht eine grosszügige Parkanlage als Quartiertreffpunkt und Erholungsort. Die Variante weist im Vergleich ein geringes Verdichtungspotenzial auf. Sie ist als Entwicklungsziel und nicht als Zwischenschritt für weitere Varianten zu lesen.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

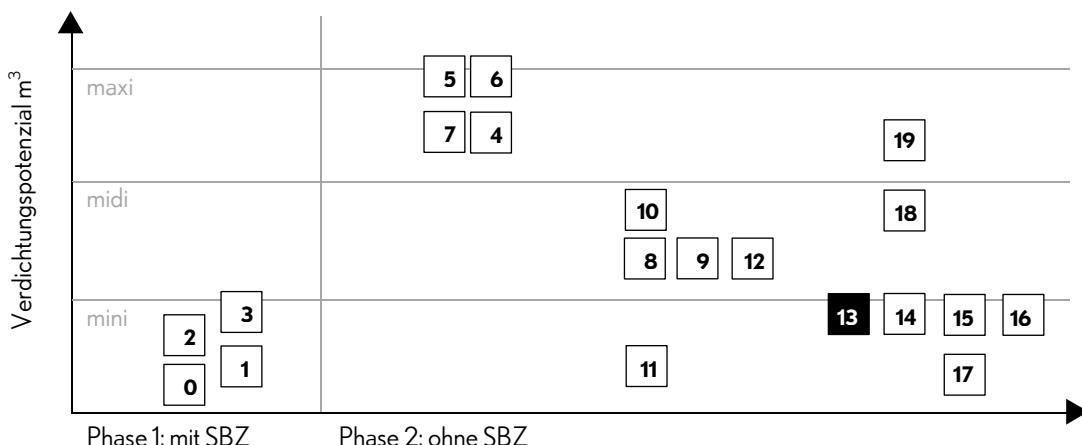


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Substanzieller Anteil gewerbliche Nutzung
- Gute Erschliessung für Urbane Produktion
- Hohe Verdichtung mit unterschiedlicher Kubaturen für urbane Produktion, Labornutzungen und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung zusammenhängender Grün- und Parkinseln mit ca. 13'800m²
- Öffnung/Umnutzung historische Schlachthofhalle
- Publikumsorientierte Erschliessungsachse im Süden durch die historischen Schlachthofhalle
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Freilegung der historischen Bauten, insbesondere Rückbau Gebäude U'
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten und Westen
- Aufbau Arealidentität auf Schlachthofnutzung

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (SLOBA)
- Teilerfüllung Punkteintrag Park 10'000m² (SLOBA)
- Teilerfüllung Punkteintrag Park 8'000m² (SLOBA)
- Synergiepotenziale mit Mediacampus

Nutzungsvariante 13

Parkcity 1

Food Cluster Zürich / Out of the Box
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord gering
 Verdichtung Süd gering

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschossflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung	Freifläche (m ²)
Ist-Zustand	170'000m ³	Urbane Produktion	47'500m ²
Abbruch	- 54'300m ³	davon Bestand	23'200m ²
Neubau	96'200m ³	Wohnraum	- m ²
		Schulraum	- m ²
Potenzial	211'900m ³	Potenzial	47'500m ²

- übrige Grün- und Freiflächen
- Schulaussenräume
- Freiraumversorgung
- Schule
- Wohnen
- Gewerbe-/Büroräume
- Laborräume
- Urbane Industrie

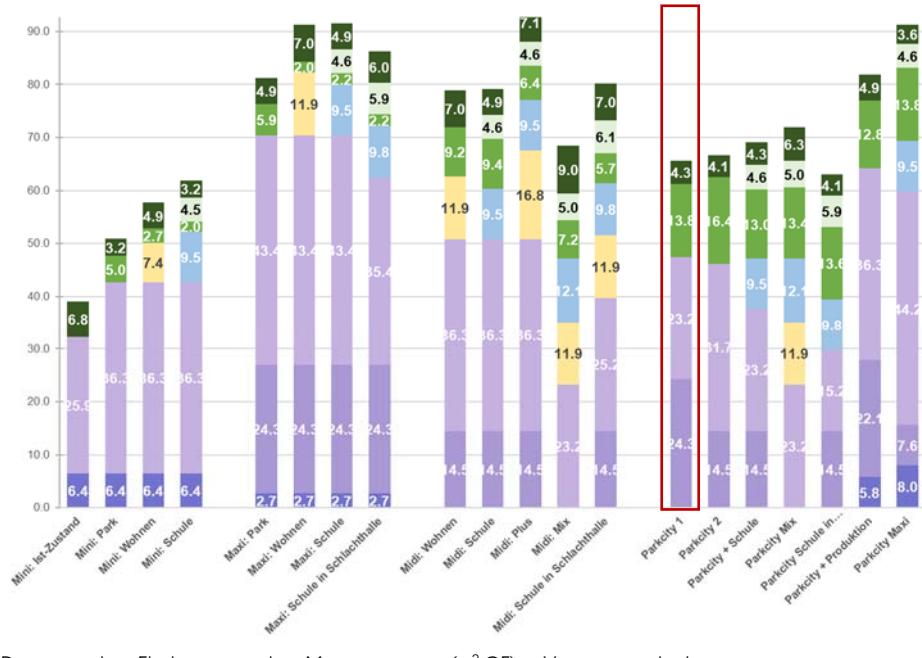


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- | | |
|--------------------|--|
| Umsetzungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ) Rückbau Gebäude Y (Frischeparadies) Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung) Positionierung Urbane Produktion/Manufaktur unter Einbezug bestehende Mieterschaft Für Verdichtung Nord: Prüfung Machbarkeit Hochhaus Für die Realisierung der gewünschten Schul- und Wohnnutzungen im Gebiet sind Verhandlung mit Mediacampus erforderlich. |
| Chancen | <ul style="list-style-type: none"> Arealöffnung für das Quartier Diagonal verbundenes Grün- und Freiraumangebot (ca. 13'800 m²) durch gesamtes Areal Synergiepotenziale mit Mediacampus: Parkraum verbindet sich mit Mediacampus Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an Raum für neue Arbeitsplätze im Norden Hauptportale Ost und West der historischen Schlachthalle entfalten ihre Wirkung Umnutzung historische Schlachthalle durch Wegfall SBZ und Gebäude T möglich |
| Risiken | <ul style="list-style-type: none"> Gering bis mittel ausgeschöpftes Verdichtungspotenzial betr. Arbeitsnutzungen SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) mit 5'000 m² teilweise abgebildet, die restliche Fläche muss auf dem Mediacampus abgebildet werden SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (8'000 m²) mit 6'800 m² mehrheitlich abgebildet, die restliche Fläche muss auf den umliegenden Arealen abgebildet werden Nutzungsansprüche des SLOBA (Schule) und städtische Wohnnutzungen sind auf Mediacampus von insgesamt 21'500 m² GF anzusiedeln. |

Nutzungsvariante 13 Parkcity 1

Food Cluster Zürich / Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord gering
Verdichtung Süd gering

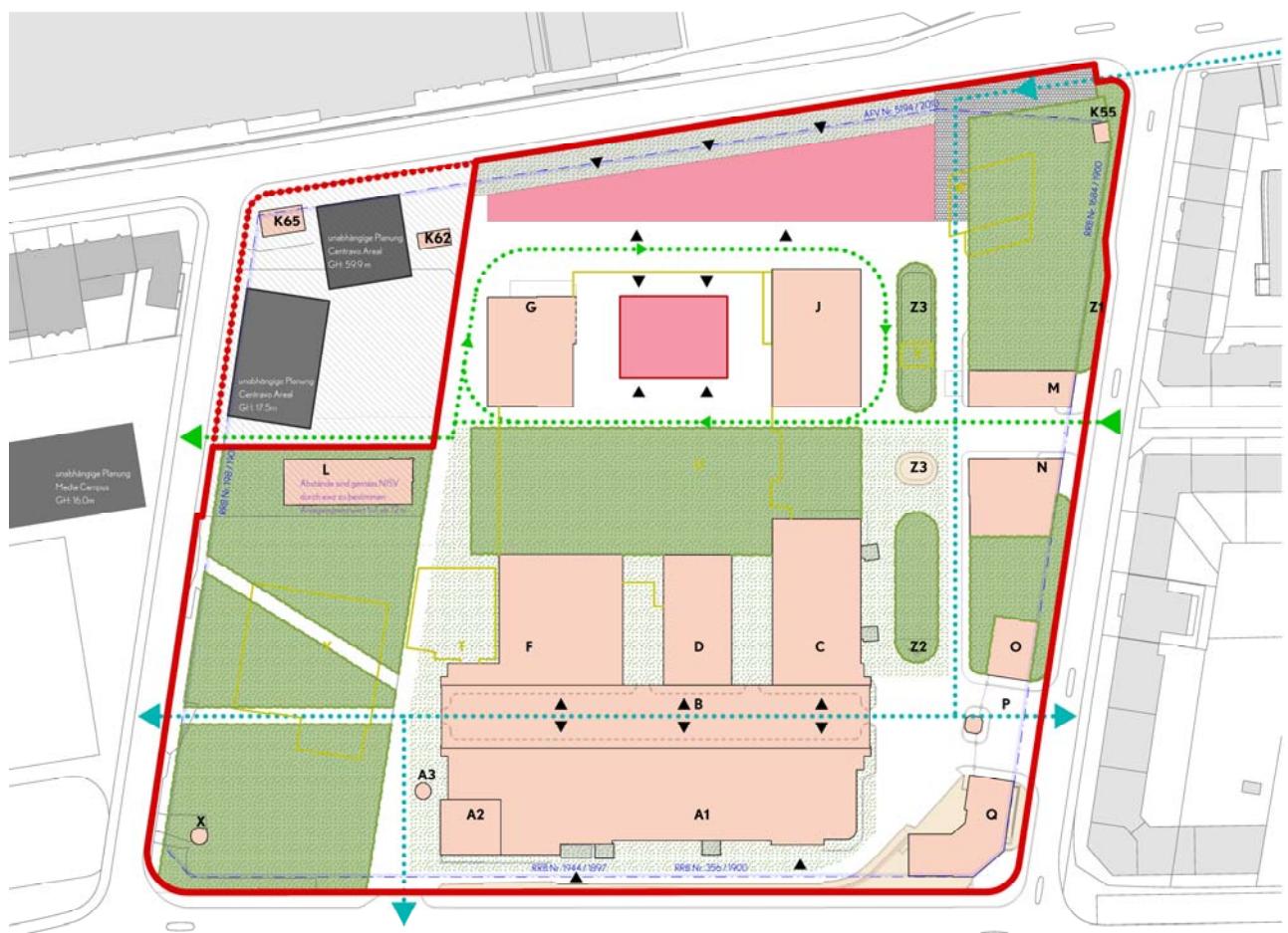
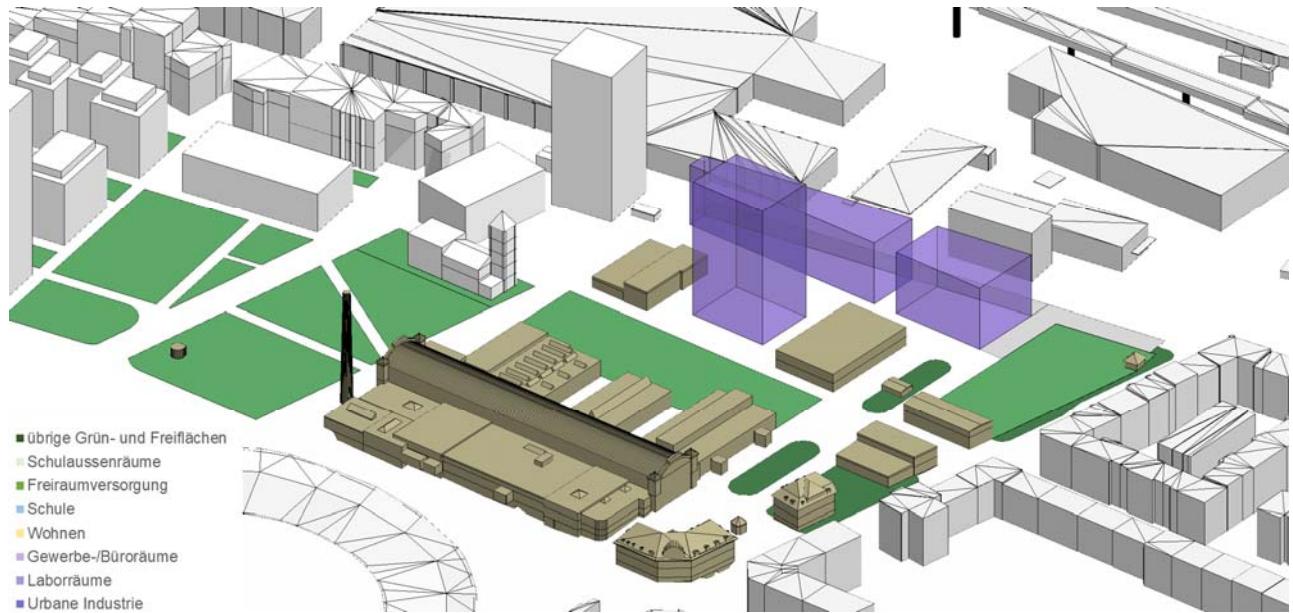


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit Hochpunkt, Längsbau entlang Hohlstrasse und innere Verdichtungsmöglichkeit im Norden und dem Park in der Südwestecke.

0 10 20 50 100

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 14 (N14) Parkcity 2

Food Cluster Zürich / Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord gering
Verdichtung Süd gering

In der Nutzungsvariante 14 bleibt das Schlachthof-Areal ein Ort der urbanen Produktion. Gleichzeitig werden die Grünraumforderungen aus den SLOBA-Einträgen grösstmöglich umgesetzt. Zwischen den bestehenden, denkmalgeschützten Bauten und der Verdichtung mit Arbeitsplätzen im Norden entsteht ein Areal, das für die umliegenden Quartiere ein grosszügiges Grün- und Freiraumangebot bietet und eine neue, diagonale Verbindung durch das Areal ermöglicht. Im nördlichen Arealteil bietet das Areal durch die Bauten und der notwendigen Erschliessung gute Rahmenbedingungen für die urbane Manufaktur. Die nördliche Hälfte wird nach dem Rückbau des Schlachtbetriebs Zürich (SBZ) mit einem Längsbau entlang der Hohlstrasse und einem Punkthaus an der Herdernstrasse verdichtet. In der Mitte des Areals entsteht ein zentraler Grünraum. Ergänzt wird dieser durch einen kleinen Park im Nordosten. Im Süden wird das Areal vollumfänglich für das Quartier geöffnet. Die historische Schlachthofhalle wird im Rahmen der Möglichkeiten für das Umfeld und die Stadtbevölkerung umgenutzt. Denkbar sind darin beispielsweise Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, ein Markt sowie «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsument. Die Machbarkeit einer anderen Nutzung, z.B. als Kulturstätte, müsste geprüft werden. Im Südwesten entsteht eine grosszügige Parkanlage als Quartiertreffpunkt und Erholungsort. Die Variante weist im Vergleich ein geringes Verdichtungspotenzial auf. Sie ist als Entwicklungsziel und nicht als Zwischenschritt für weitere Varianten zu lesen.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

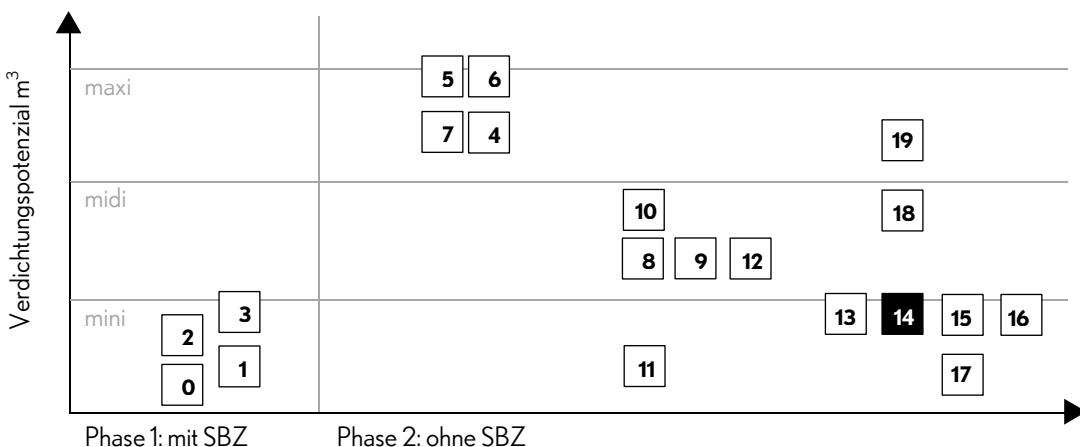


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Substanzieller Anteil gewerbliche Nutzung
- Optimierte Erschliessung für Urbane Manufaktur
- Verdichtung mit unterschiedlicher Kubaturen für urbane Manufaktur und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung zusammenhängender Grün- und Parkinseln mit ca. 16'400m²
- Öffnung/Umnutzung historische Schlachthofhalle
- Publikumsorientierte Erschliessungsachse im Süden durch die historischen Schlachthofhalle
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Freilegung der historischen Bauten, insbesondere Rückbau Gebäude U'
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten
- Aufbau Arealidentität auf Schlachthofnutzung

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (SLOBA)
- Teilerfüllung Punkteintrag Park 10'000m² (SLOBA)
- Teilerfüllung Punkteintrag Park 8'000m² (SLOBA)
- Synergiepotenziale mit Mediacampus

Nutzungsvariante 14 Parkcity 2

Food Cluster Zürich / Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord gering
Verdichtung Süd gering

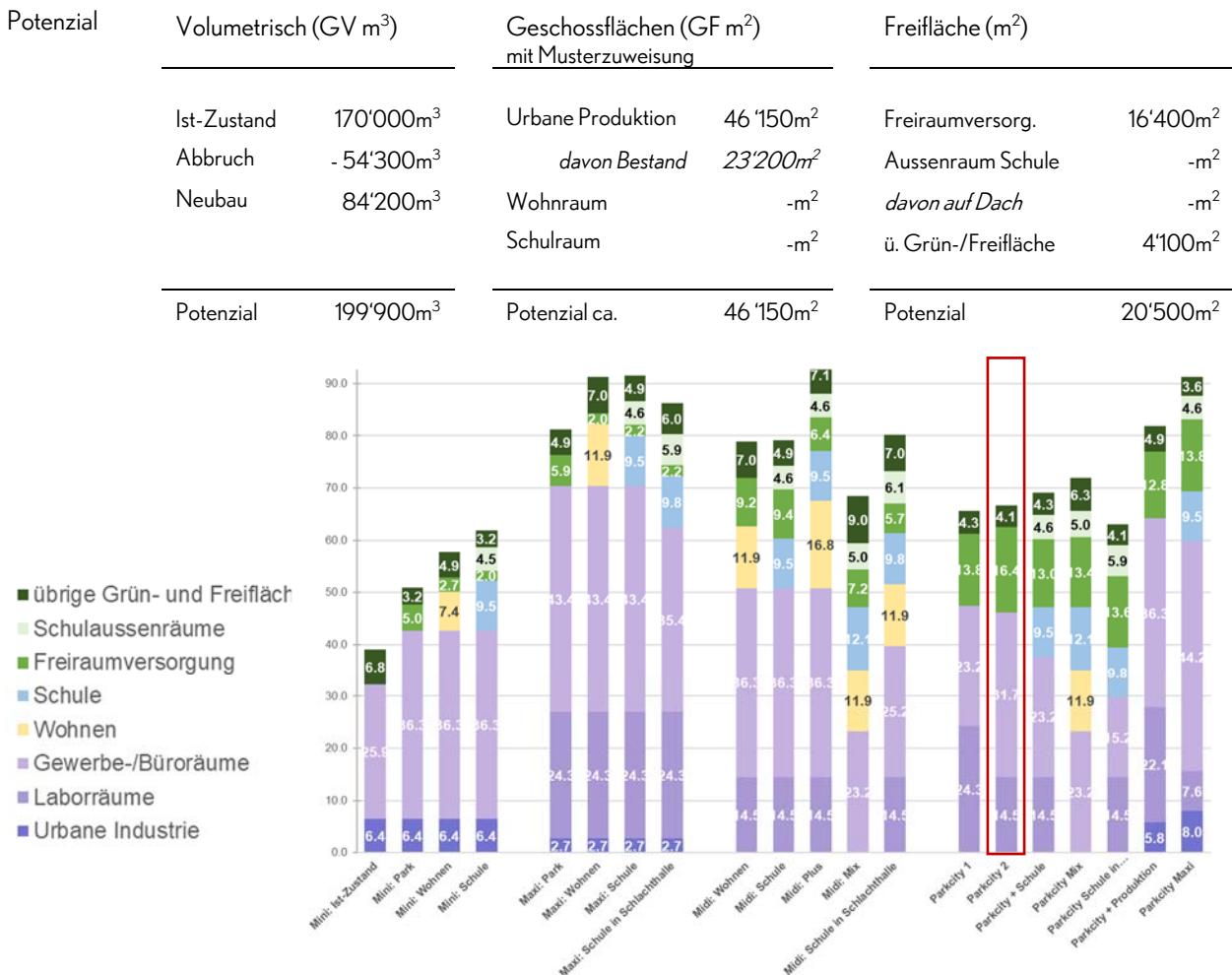


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

Umsetzungsschritte

- Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ)
- Rückbau Gebäude Y (Frischeeparadies)
- Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung)
- Positionierung Urbane Manufaktur mit Mischnutzung

Chancen

- Arealöffnung für das Quartier
- Grösstmögliche, diagonal verbundene Grün- und Freiraumangebot (ca. 16'400 m²) durch gesamtes Areal
- Synergiepotenziale mit Mediacampus: Parkraum verbindet sich mit Mediacampus
- Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an
- Raum für neue Arbeitsplätze im Norden
- Hauptportale Ost und West der historischen Schlachthalle entfalten ihre Wirkung
- Umnutzung historische Schlachthalle durch Wegfall SBZ und Gebäude T möglich

Risiken

- Gering bis mittel ausgeschöpftes Verdichtungspotenzial betr. Arbeitsnutzungen
- SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) mit 5'000 m² teilweise abgebildet, die restliche Fläche muss auf dem Mediacampus abgebildet werden
- SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (8'000 m²) mit 6'800 m² mehrheitlich abgebildet, die restliche Fläche muss auf den umliegenden Arealen abgebildet werden
- Nutzungsansprüche des SLOBA (Schule) und städtische Wohnnutzungen sind auf Mediacampus von insgesamt 21'500 m² GF anzusiedeln.

Nutzungsvariante 14

Parkcity 2

Food Cluster Zürich / Out of the Box
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord gering
 Verdichtung Süd gering

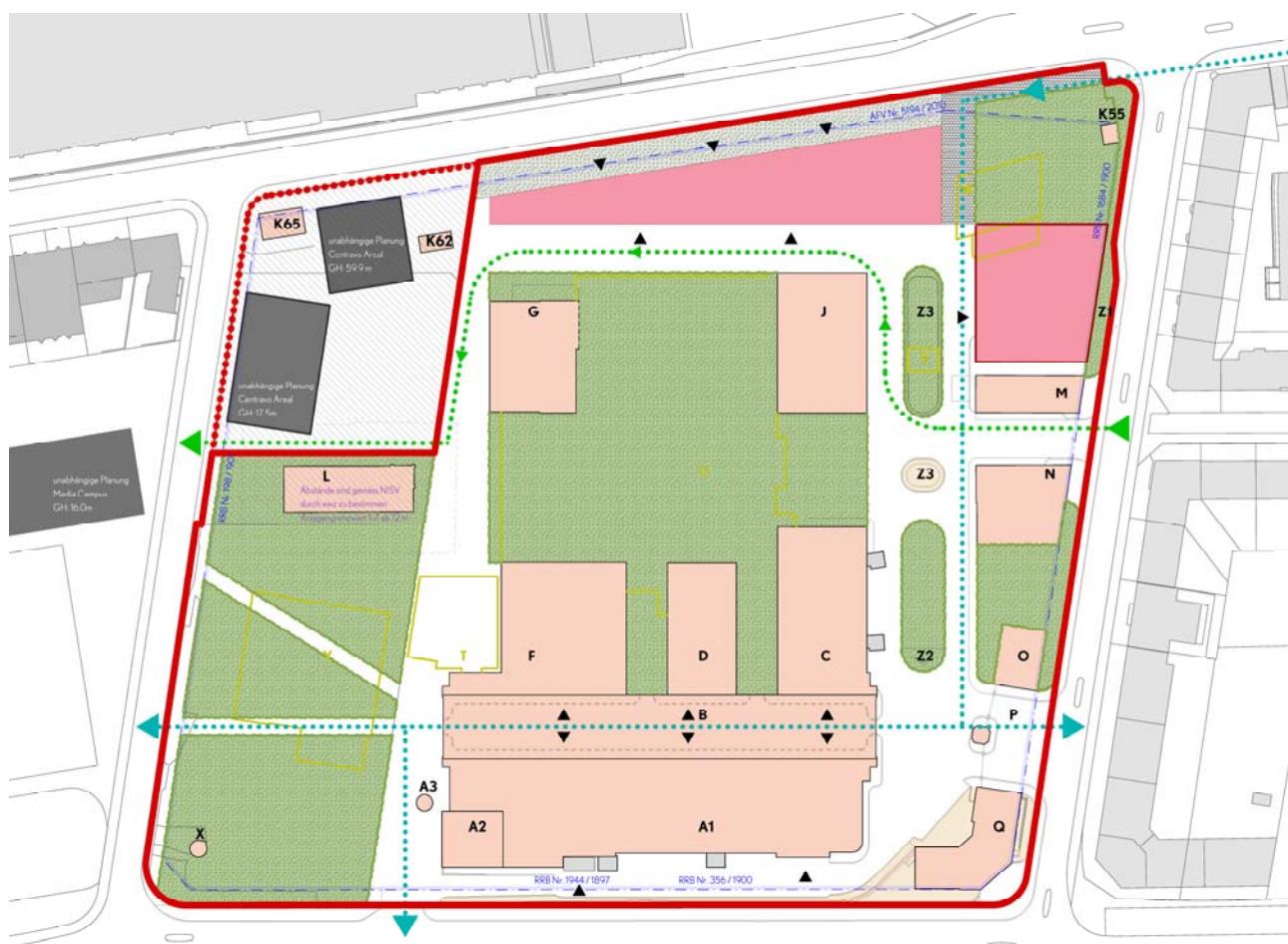
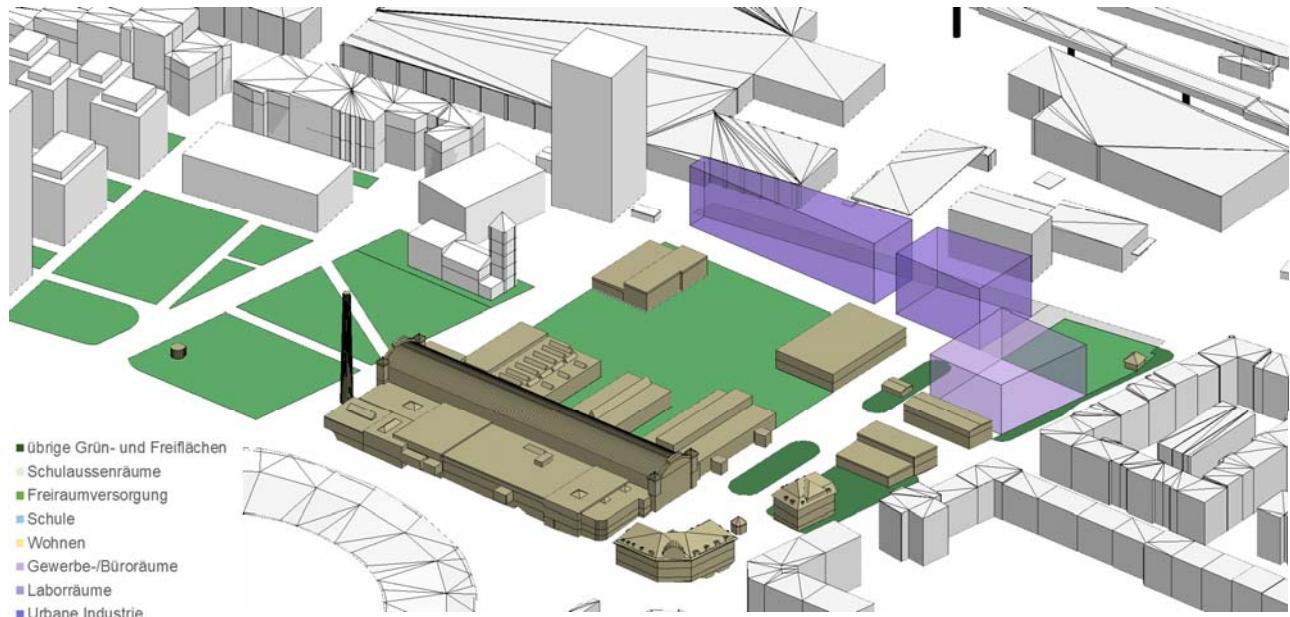


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit zentralem Park, Randbebauung Verdichtungsmöglichkeit mit einem Wohnensemble im Süd-Westen.

0 10 20 50 100

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 15 (N15) Parkcity + Schule

Food Cluster Zürich / Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord minimal
Verdichtung Süd mittel

In der Nutzungsvariante 9 entsteht auf dem Schlachthofareal ein gemischt genutztes Areal. Dieses ist gleichermaßen Standort für emissionsarmes Gewerbe, Kleinproduktion und Handwerk sowie einer neuen Schulanlage. Gleichzeitig werden die Grünraumforderungen aus den SLOBA-Einträgen grösstmöglich umgesetzt. Zwischen den bestehenden, denkmalgeschützten Bauten, dem Schulhausneubau im Südwesten und der Verdichtung mit Arbeitsplätzen im Norden entsteht ein durchgrüntes Areal, das für die umliegenden Quartiere ein grosszügiges Grün- und Freiraumangebot bietet und eine neue, diagonale Verbindung durch das Areal ermöglicht. Im nördlichen Arealteil bietet das Areal Raum für die urbane Manufaktur. Die nördliche Hälfte wird mit einem Längsbau verdichtet. In der Mitte des Areals entsteht ein zentraler Grünraum. Ergänzt wird dieser durch einen Grünraum im Nordosten. Im Süden wird das Areal für das Quartier geöffnet. Die historische Schlachthofhalle wird im Rahmen der Möglichkeiten für das Umfeld und die Stadtbevölkerung umgenutzt. Denkbar sind darin beispielsweise Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, ein Markt sowie «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsument. Die Machbarkeit einer anderen Nutzung, z.B. als Kulturstätte, müsste geprüft werden. Im Südwesten entsteht eine neue Schule mit entsprechenden Aussenflächen. Zusätzlich wird ein ca. 2'000 m² grosser Grünraum als Quartiertreffpunkt und Erholungsort realisiert. Die Variante weist im Vergleich ein geringes Verdichtungspotenzial auf. Sie ist als Entwicklungsziel und nicht als Zwischenschritt für weitere Varianten zu lesen.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

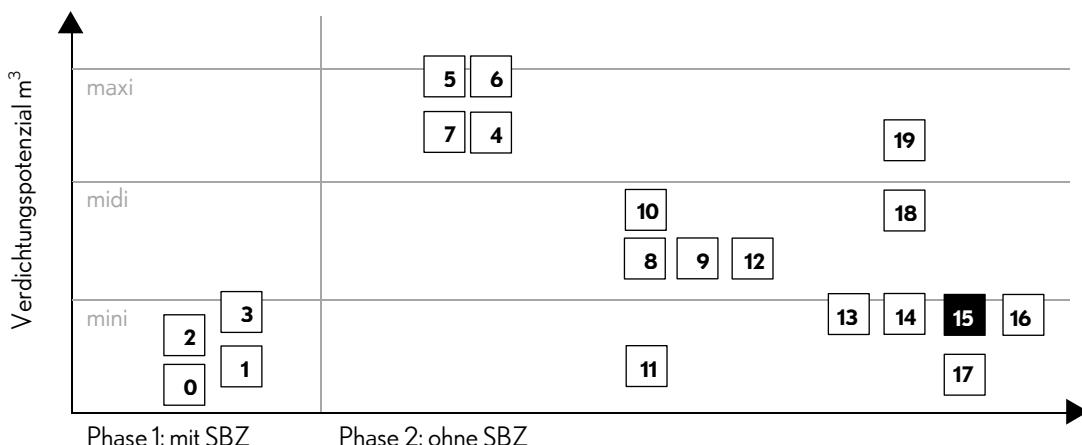


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Reduzierter Anteil gewerbliche Nutzung
- Mögliche Erschliessung für Urbane Produktion
- Verdichtung mit unterschiedlicher Kubaturen für urbane Manufaktur, Labornutzung und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung zusammenhängender Grün- und Parkinseln mit ca. 13'000m²
- Öffnung/Umnutzung historische Schlachthofhalle
- Publikumsorientierte Erschliessungsachse im Süden durch die historischen Schlachthofhalle
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken
- Schule kann am Abend für Quartier/Vereine öffnen

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Freilegung der historischen Bauten, insbesondere Rückbau Gebäude U'
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m²(SLOBA)
- Teilerfüllung Punkteintrag Park 10'000m² (SLOBA)
- Teilerfüllung Punkteintrag Park 8'000m² (SLOBA)
- Erfüllung Punkteintrag Schule 9'500m² GF (SLOBA)
- Synergiepotenziale mit Mediacampus

Nutzungsvariante 15

Parkcity + Schule

Food Cluster Zürich / Out of the Box
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord minimal
 Verdichtung Süd mittel

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschossflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung	Freifläche (m ²)
Ist-Zustand	170'000 m ³	Urbane Produktion	37'700 m ²
Abbruch	- 54'300 m ³	davon Bestand	23'200 m ²
Neubau	91'000 m ³	Wohnraum	- m ²
		Schulraum	9'500 m ²
Potenzial	206'700 m ³	Potenzial ca.	47'200 m ²

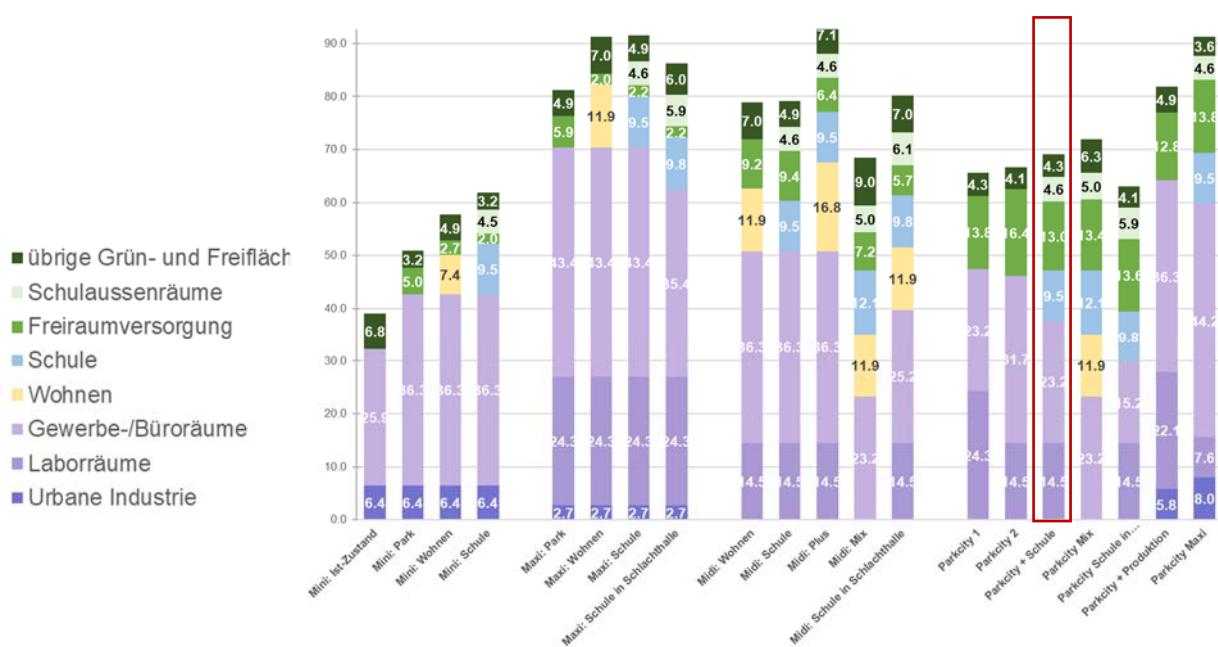


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- Umsetzungsschritte**
- Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ)
 - Rückbau Gebäude Y (Frischeparadies)
 - Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung)
 - Für Schulnutzung: Umzonung W5 in Zone für öffentliche Bauten
 - Für Schulnutzung: Prüfung Integration Gebäude ewz in Aussenraum Schule
 - Arealöffnung für das Quartier
- Chancen**
- Diagonal verbundenes Grün- und Freiraumangebot (ca. 13'000 m²) über gesamtes Areal
 - Umnutzung historische Schlachthalle durch Wegfall SBZ und Gebäude T möglich
 - Raum für neue Arbeitsplätze im Norden
 - Verdichtung Süd, Abbildung städtischer Nutzungen möglich:
 - Schule mit 12 Schulklassen inkl. Aussenräumen ohne Schule für Sehbehinderte
 - Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an
 - Synergiepotenziale mit Mediacampus v.a. für Wohnnutzungen und Grünraum
 - Erhöhte Eigenständigkeit der Nutzungsvariante, wenig Abhängigkeit von Mediacampus
 - Möglichkeit für neue Positionierung: Transformationsgebiet mit Nutzungs durchmischung
- Risiken**
- Verlust historische Arealidentität als Schlachthof und innerstädtisches Arbeitsplatzgebiet
 - Hauptportal West an Baslerstrasse von Schule teilweise verdeckt
 - SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) mit 5'000 m² teilweise abgebildet, die restliche Fläche muss auf dem Mediacampus abgebildet werden
 - SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (8'000 m²) mit 5'800 m² mehrheitlich abgebildet, die restliche Fläche muss auf den umliegenden Arealen abgebildet werden
 - Die nicht abgebildete Nutzung Wohnen mit 11'900 m² GF muss auf dem MC realisiert werden

Nutzungsvariante 15

Parkcity + Schule

Food Cluster Zürich / Out of the Box
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord minimal
 Verdichtung Süd mittel

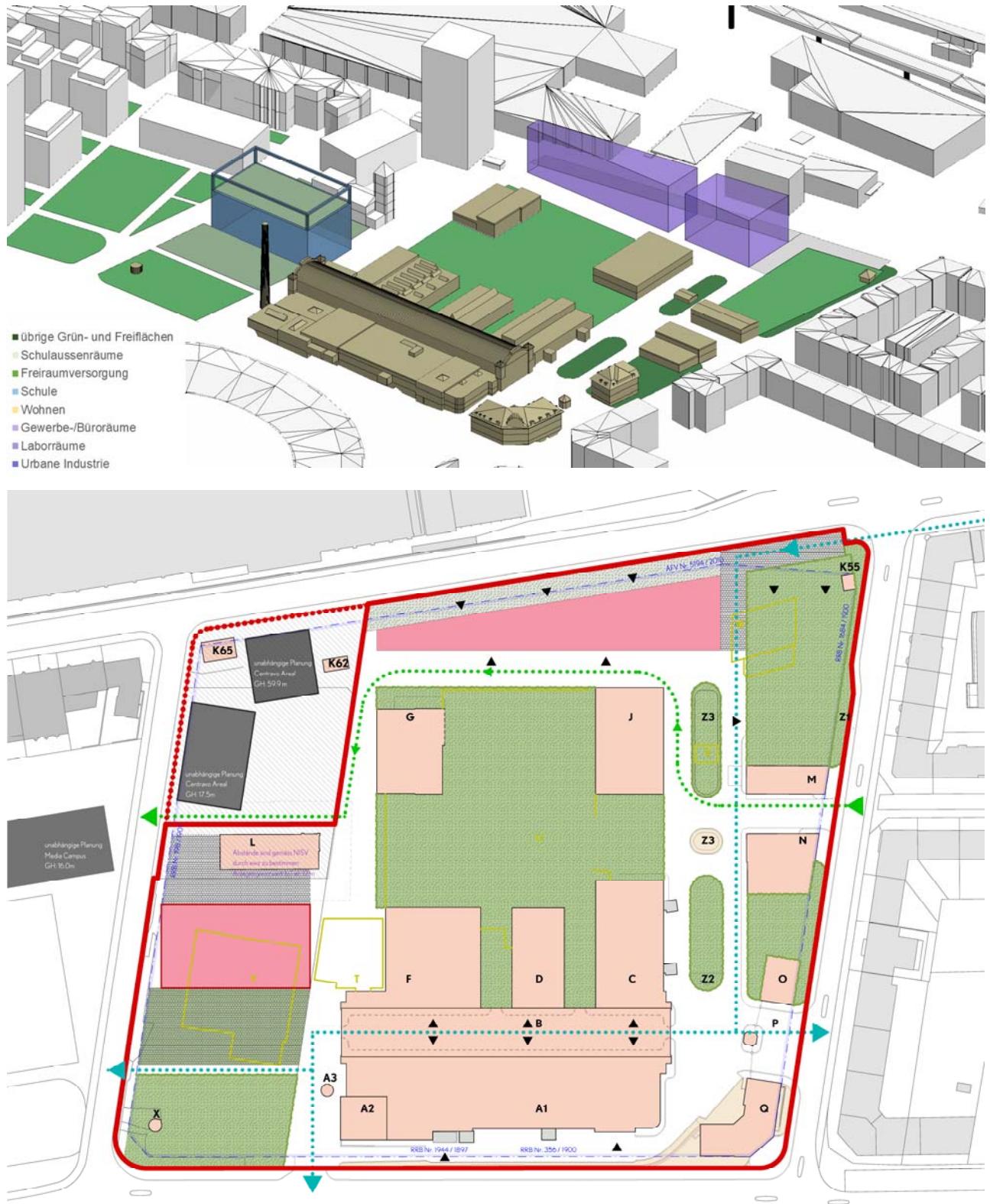


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit zentralem Park, Längsbau entlang Hohlstrasse mit einer Schule im Süd-Westen.

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 16 (N16) Parkcity Mix

Food Cluster Zürich / Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord gering
Verdichtung Süd maximal

In der Nutzungsvariante 16 entstehen Flächen für die urbane Manufaktur, neuer Schulraum und neue Wohnungen. Gleichzeitig werden die Grünraumforderungen aus den SLOBA-Einträgen grösstmöglich umgesetzt. Ein zentraler Park, gestaltet als Freifläche, die sich zwischen die historischen und die neuen Bauten legt, bildet das Herz des Areals und öffnet dieses für die Quartier- und Stadtbevölkerung. Damit entsteht inmitten des Areals ein identitätsstiftender Freiraum. Der denkmalgeschützte Bestand bleibt weitgehend erhalten und wird freigelegt. In der nördlichen Hälfte wird das Areal rund um den neuen Park mit neuen Baukörpern verdichtet. Diese beinhalten eine Sekundarschule mit 12 Klassen und einer Schule für Sehbehinderte. Im Nordosten wird Raum für Gewerbe oder Dienstleistung geschaffen. Auf dem Dach des Gebäudes ist ein öffentlich zugänglicher Grünraum vorgesehen. Im Südwesten entsteht ein Wohnüberbauung. Die historische Schlachthalle wird für das Umfeld und die Stadtbevölkerung umgenutzt. Denkbar sind Gewerbebetriebe, ein Markt sowie «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsument. Mit dem Fokus auf die urbane Manufaktur ohne industrielle Nutzung kann in dieser Variante das Gros der städtischen Nutzungsansprüche abgebildet werden. Für die Schule im Norden sind eine Umzonung mit BZO-Teilrevision sowie Anpassungen im kommunalen und regionalen Richtplan notwendig. Diese Nutzungsanordnung bedarf einer Güterabwägung zum Erhalt von städtischen Industrie- und Gewerbezonen. Die Variante hat ein geringes Verdichtungspotenzial.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

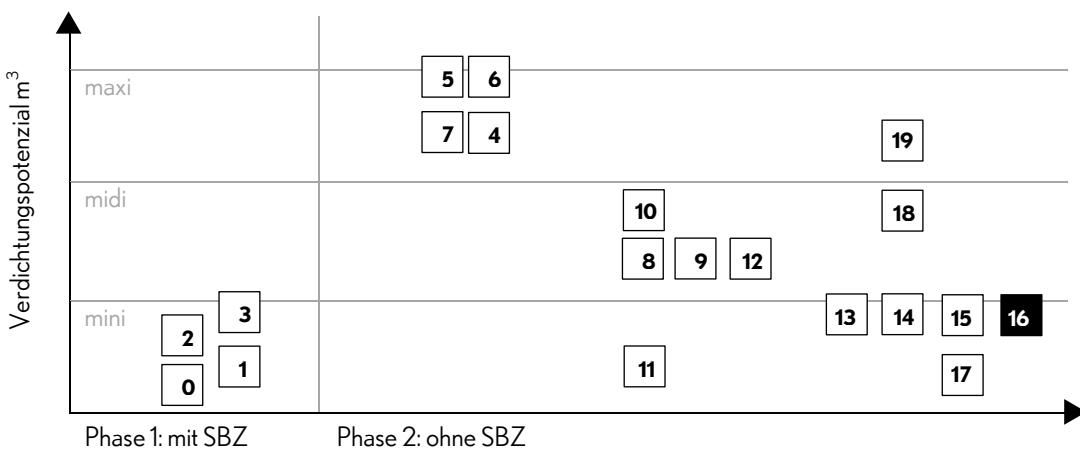


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Minimaler Anteil gewerbliche Nutzung
- Erschliessung für Urbane Manufaktur möglich
- Geringe Verdichtung für Dienstleitung- und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung zusammenhängender Grün- und Parkinseln mit ca. 13'400m²
- Öffnung/Umnutzung historische Schlachthofhalle
- Publikumsorientierte Erschliessungssachse im Süden durch die historischen Schlachthofhalle
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken
- Schule kann am Abend für Quartier/Vereine öffnen

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Freilegung der historischen Bauten, insbesondere Rückbau Gebäude U'
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (SLOBA)
- Teilerfüllung Punkteintrag Park 10'000m² (SLOBA)
- Teilerfüllung Punkteintrag Park 8'000m² (SLOBA)
- Erfüllung Punkteintrag Schule 9'500m² GF (SLOBA)
- Wohnnutzung im Umfang der maximalen Ausnutzung der heutigen Parzelle W5 ca. 11'900m²
- Synergiepotenziale mit Mediacampus

Nutzungsvariante 16

Parkcity Mix

Food Cluster Zürich / Out of the Box
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord gering
 Verdichtung Süd maximal

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschossflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung	Freifläche (m ²)																																																																																																																																																																																	
Ist-Zustand	170'000m ³	Urbane Produktion	25'400m ²																																																																																																																																																																																	
Abbruch	- 54'300m ³	davon Bestand	23'200m ²																																																																																																																																																																																	
Neubau	100'100m ³	Wohnraum	11'900m ²																																																																																																																																																																																	
		Schulraum	12'100m ²																																																																																																																																																																																	
Potenzial	215'800m ³	Potenzial	49'400m ²																																																																																																																																																																																	
			Potenzial	24'700m ²																																																																																																																																																																																
<table border="1"> <caption>Data extracted from the stacked bar chart (m² GF)</caption> <thead> <tr> <th>Variant</th> <th>Übrige Grün- und Freiflächen</th> <th>Schulaussenräume</th> <th>Freiraumversorgung</th> <th>Schule</th> <th>Wohnen</th> <th>Gewerbe-/Büroräume</th> <th>Laborräume</th> <th>Urbane Industrie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Mini: Ist-Zustand</td><td>6.8</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Mini: Park</td><td>3.2</td><td>5.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Mini: Wohnen</td><td>4.9</td><td>2.7</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Mini: Schule</td><td>3.2</td><td>2.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Maxi: Park</td><td>4.9</td><td>5.9</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Maxi: Wohnen</td><td>7.0</td><td>2.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Maxi: Schule</td><td>4.6</td><td>2.2</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Maxi: Schule in Schlachthalle</td><td>6.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Midi: Wohnen</td><td>7.0</td><td>9.2</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Midi: Schule</td><td>4.9</td><td>9.4</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Midi: Plus</td><td>6.4</td><td>9.5</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Midi: Schule in Schlachthalle</td><td>7.0</td><td>5.7</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Parkcity 1</td><td>4.3</td><td>13.8</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Parkcity 2</td><td>4.1</td><td>16.4</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Parkcity + Schule</td><td>4.3</td><td>13.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Parkcity Mix</td><td>6.3</td><td>5.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Parkcity Schule in...</td><td>4.1</td><td>5.9</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Parkcity + Produktion</td><td>4.9</td><td>12.8</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Parkcity Maxi</td><td>3.6</td><td>4.6</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> </tbody> </table>	Variant	Übrige Grün- und Freiflächen	Schulaussenräume	Freiraumversorgung	Schule	Wohnen	Gewerbe-/Büroräume	Laborräume	Urbane Industrie	Mini: Ist-Zustand	6.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Mini: Park	3.2	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Mini: Wohnen	4.9	2.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Mini: Schule	3.2	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Maxi: Park	4.9	5.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Maxi: Wohnen	7.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Maxi: Schule	4.6	2.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Maxi: Schule in Schlachthalle	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Midi: Wohnen	7.0	9.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Midi: Schule	4.9	9.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Midi: Plus	6.4	9.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Midi: Schule in Schlachthalle	7.0	5.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Parkcity 1	4.3	13.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Parkcity 2	4.1	16.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Parkcity + Schule	4.3	13.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Parkcity Mix	6.3	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Parkcity Schule in...	4.1	5.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Parkcity + Produktion	4.9	12.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	Parkcity Maxi	3.6	4.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Variant	Übrige Grün- und Freiflächen	Schulaussenräume	Freiraumversorgung	Schule	Wohnen	Gewerbe-/Büroräume	Laborräume	Urbane Industrie																																																																																																																																																																												
Mini: Ist-Zustand	6.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Mini: Park	3.2	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Mini: Wohnen	4.9	2.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Mini: Schule	3.2	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Maxi: Park	4.9	5.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Maxi: Wohnen	7.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Maxi: Schule	4.6	2.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Maxi: Schule in Schlachthalle	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Midi: Wohnen	7.0	9.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Midi: Schule	4.9	9.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Midi: Plus	6.4	9.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Midi: Schule in Schlachthalle	7.0	5.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Parkcity 1	4.3	13.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Parkcity 2	4.1	16.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Parkcity + Schule	4.3	13.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Parkcity Mix	6.3	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Parkcity Schule in...	4.1	5.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Parkcity + Produktion	4.9	12.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												
Parkcity Maxi	3.6	4.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0																																																																																																																																																																												

Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- | | |
|--------------------|--|
| Umsetzungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ) Rückbau Gebäude Y (Frischeparadies) Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung) Positionierung Food unter Einbezug bestehender Mieterschaft Für Schulnutzung in IG-Zone: Teilrevision BZO, Anpassung reg./komm. Richtplan |
| Chancen | <ul style="list-style-type: none"> Arealöffnung für das Quartier Diagonal verbundenes Grün- und Freiraumangebot (ca. 13'400 m²) durch gesamtes Areal Synergiepotenziale mit Mediacampus vorwiegend bei Grün- und Freiraumversorgung Umnutzung historische Schlachthalle durch Wegfall SBZ und Gebäude T möglich Abbildung städtischer Nutzungen möglich: <ul style="list-style-type: none"> Schule mit 12 Schulklassen inkl. Aussenräumen <u>und</u> Schule für Sehbehinderte Wohnen bis 11'900 m² Hohe Eigenständigkeit der Nutzungsvariante, wenig Abhängigkeit von Mediacampus Neue Positionierung: verdichtetes Transformationsgebiet mit Nutzungs durchmischung Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an |
| Risiken | <ul style="list-style-type: none"> Verlust historische Arealidentität als Schlachthof und innerstädtisches Arbeitsplatzgebiet Geringfügiges Raumangebot für neue Arbeitsplätze im Norden Hauptportal West an Baslerstrasse von Wohnbauten teilweise verdeckt SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) mit 5'000 m² teilweise abgebildet, die restliche Fläche muss auf dem Mediacampus abgebildet werden SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (8'000 m²) mit 6'400 m² mehrheitlich abgebildet, die restliche Fläche muss auf den umliegenden Arealen abgebildet werden Hohe planungsrechtliche Hürden in der Umsetzung Schule in heutiger IG-Zone Aussenräume auf erhöhten Niveaus bedürfen einem sensiblen Umgang bzgl. sozialer Kontrolle |

Nutzungsvariante 16 Parkcity Mix

Food Cluster Zürich / Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord gering
Verdichtung Süd maximal

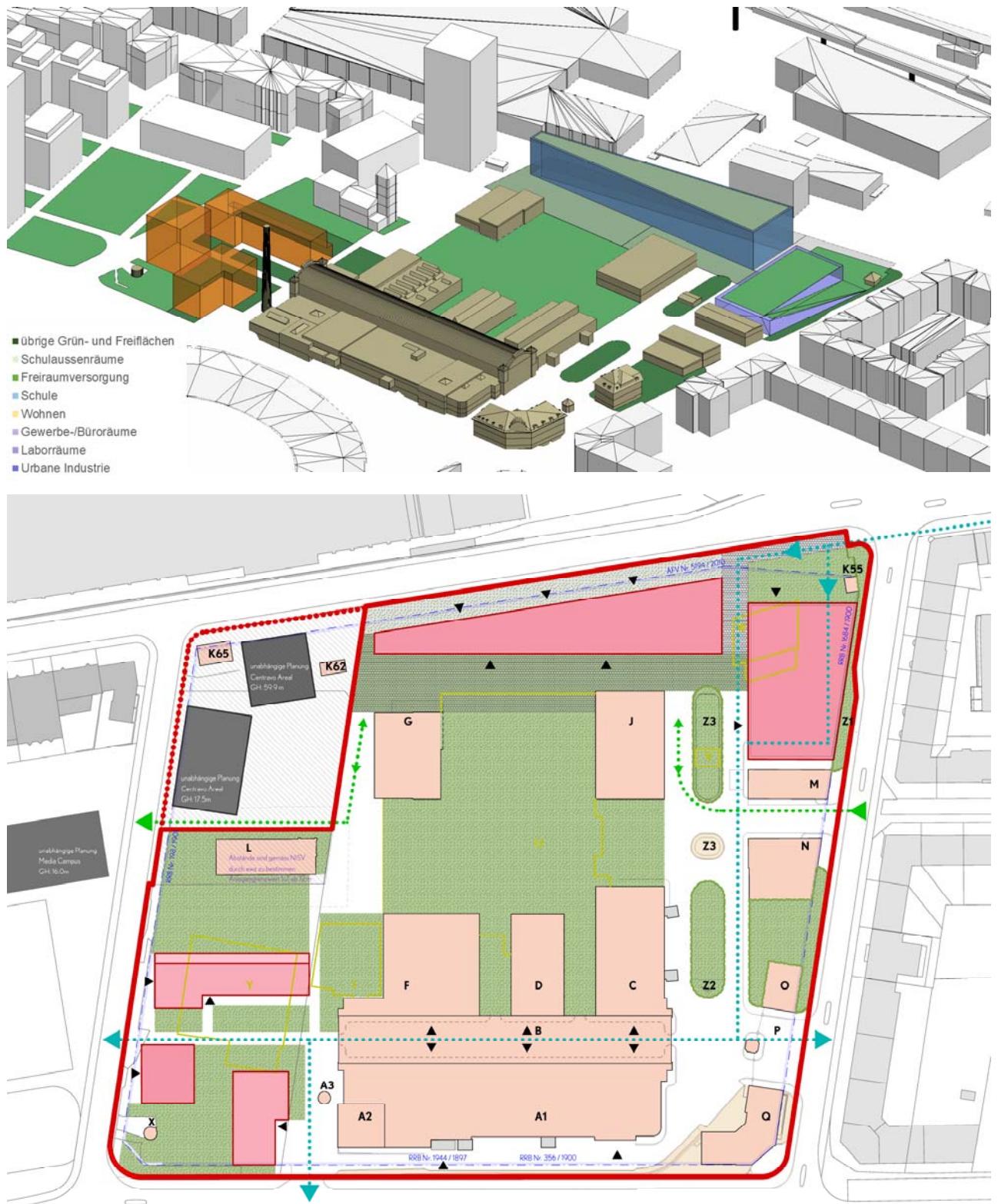


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit zentralem Park, Ringbebauung und Verdichtungsmöglichkeit mit einem Wohnhochhaus im Süd-Westen.

0 10 20 50 100

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 17 (N17) Parkcity Schule in Schlachthallen

Food Cluster Zürich / Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord gering
Verdichtung Süd gering

In der Nutzungsvariante 17 werden die Grünraumforderungen aus den SLOBA-Einträgen grösstmöglich umgesetzt. Zusätzlich entstehen Flächen für die urbane Manufaktur und neuer Schulraum. Zwischen den bestehenden, denkmalgeschützten Bauten, dem Schulhaus in den historischen Schlachthallen und der Verdichtung mit Arbeitsplätzen im Norden entsteht ein Areal, das für die umliegenden Quartiere ein grosszügiges Grün- und Freiraumangebot bietet und eine neue, diagonale Verbindung durch das Areal ermöglicht. Im nördlichen Arealteil bietet das Areal Raum für die urbane Manufaktur. Nach dem Rückbau des Schlachtbetriebs Zürich (SBZ) wird die nördliche Hälfte mit einem Längsbau entlang der Hohlstrasse verdichtet. In der Mitte des Areals entsteht ein zentraler Grünraum. Ergänzt wird dieser durch einen Grünraum im Nordosten. Im Süden wird das Areal vollumfänglich für das Quartier geöffnet. Die Machbarkeit einer Schulnutzung in den historischen Schlachthallen muss in den kommenden Planungsschritten vertieft werden. Zusätzlich wird die Quartierorientierung im Südwesten gestärkt; mit einer neuen Schulsporthalle mit öffentlich zugänglicher Dachfläche, einer Freizeitanlage sowie einem ca. 2'000 m² grossen Grünraum als Quartiertreffpunkt und Erholungsort. Die Variante weist im Vergleich ein geringes Verdichtungspotenzial auf. Sie ist als Entwicklungsziel und nicht als Zwischenschritt für weitere Varianten zu lesen.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

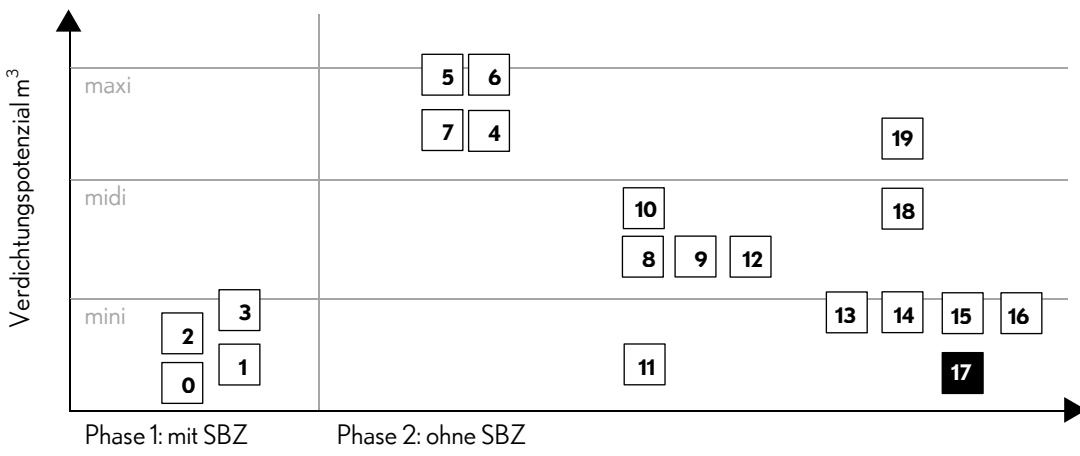


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Reduzierter Anteil gewerbliche Nutzung
- Erschliessung für Urbane Manufaktur möglich
- Verdichtung mit unterschiedlicher Kubaturen für urbane Manufaktur, Labornutzungen und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung zusammenhängender Grün- und Parkinseln mit ca. 13'600m²
- Öffnung/Umnutzung historische Schlachthofhalle
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken
- Schule kann zu Randzeiten für Quartier/Vereine öffnen

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Freilegung der historischen Bauten, insbesondere Rückbau Gebäude U
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (SLOBA)
- Teilerfüllung Punteintrag Park 10'000m² (SLOBA)
- Teilerfüllung Punteintrag Park 8'000m² (SLOBA)
- Erfüllung Punteintrag Schule 9'500m² GF (SLOBA)
- Synergiepotenziale mit Mediacampus

Nutzungsvariante 17

Parkcity Schule in Schlachthallen

Food Cluster Zürich / Out of the Box
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord gering
 Verdichtung Süd gering

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschoßflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung		Freifläche (m ²)
	Ist-Zustand	Urbane Produktion davon Bestand	Wohnraum Schulraum	
Ist-Zustand	170'000m ³	29'700m ²		Freiraumversorg. 13'600m ²
Abbruch	- 54'300m ³	davon Bestand 15'200m ²		Aussenraum Schule 5'900m ²
Neubau	56'300m ³	Wohnraum -m ²	Schulraum 9'800m ²	davon auf Dach 1800m ²
				ü. Grün-/Freifläche 4'100m ²
Potenzial	172'000m ³	Potenzial ca.	39'500m ²	Potenzial ca. 23'600m ²

Variant	Übrige Grün- und Freiflächen	Schulaussenräume	Freiraumversorgung	Schule	Wohnen	Gewerbe-/Büroräume	Laborräume	Urbane Industrie
Mini: Ist-Zustand	6.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Mini: Park	3.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Mini: Wohnen	5.0	2.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Mini: Schule	4.9	4.5	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Maxi: Park	4.9	5.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Maxi: Wohnen	7.0	2.0	4.6	2.2	11.9	9.5	0.0	0.0
Maxi: Schule	4.9	4.6	2.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Maxi: Schule in Schlachthalle	6.0	5.9	2.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Midi: Wohnen	7.0	9.2	4.6	0.0	11.9	9.5	0.0	0.0
Midi: Schule	4.9	4.6	2.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Midi: Plus	4.6	6.4	0.0	0.0	16.8	9.5	0.0	0.0
Midi: Mix	9.0	7.2	5.7	0.0	12.1	11.9	0.0	0.0
Midi: Schule in Schlachthalle	7.0	5.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Parkcity 1	4.3	13.8	16.4	13.0	23.2	21.1	0.0	0.0
Parkcity 2	4.1	14.5	14.6	13.0	23.2	21.1	0.0	0.0
Parkcity + Schule	4.3	14.5	14.6	13.0	23.2	21.1	0.0	0.0
Parkcity Mix	6.3	11.9	11.9	11.9	23.2	21.1	0.0	0.0
Parkcity Schule in ...	4.1	5.9	13.6	13.6	22.1	21.1	0.0	0.0
Parkcity + Produktion	4.9	12.6	12.6	12.6	22.1	21.1	0.0	0.0
Parkcity Maxi	3.6	4.6	13.6	13.6	22.1	21.1	0.0	0.0

Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- | | |
|--------------------|--|
| Umsetzungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ) Rückbau Gebäude Y (Frischeparadies) Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung) Für Schulnutzung in IG-Zone: Teilrevision BZO, Anpassung reg./komm. Richtplan Für Schulnutzung in W5: Teilrevision BZO |
| Chancen | <ul style="list-style-type: none"> Arealöffnung für das Quartier Diagonal verbundenes Grün- und Freiraumangebot (ca. 13'000 m²) durch gesamtes Areal Synergiepotenziale mit Mediacampus bei Wohnnutzung und Grün- und Freiraumversorgung Umnutzung historische Schlachthalle durch Wegfall SBZ und Gebäude T möglich Raum für neue Arbeitsplätze im Norden Verdichtung Süd, Abbildung städtischer Nutzungen möglich: <ul style="list-style-type: none"> Schule mit 12 Schulklassen inkl. Aussenräumen ohne Schule für Sehbehinderte Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an Synergiepotenziale mit Mediacampus v.a. für Wohnnutzungen und tw. Grünraum Hohe Eigenständigkeit der Nutzungsvariante, wenig Abhängigkeit von Mediacampus |
| Risiken | <ul style="list-style-type: none"> Verlust historische Arealidentität als Schlachthof und innerstädtisches Arbeitsplatzgebiet Hauptportal West an Baslerstrasse von Schule teilweise verdeckt SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) mit 5'000 m² teilweise abgebildet, die restliche Fläche muss auf dem Mediacampus abgebildet werden SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (8'000 m²) mit 6'400 m² mehrheitlich abgebildet, die restliche Fläche muss auf den umliegenden Arealen abgebildet werden Die nicht abgebildete Nutzung Wohnen mit 11'900 m² muss auf dem MC realisiert werden Für Schulnutzung: Kopplung mit EWZ-Areal sinnvoll/notwendig |

Nutzungsvariante 17

Parkcity Schule in Schlachthallen

Food Cluster Zürich / Out of the Box
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord gering
 Verdichtung Süd gering

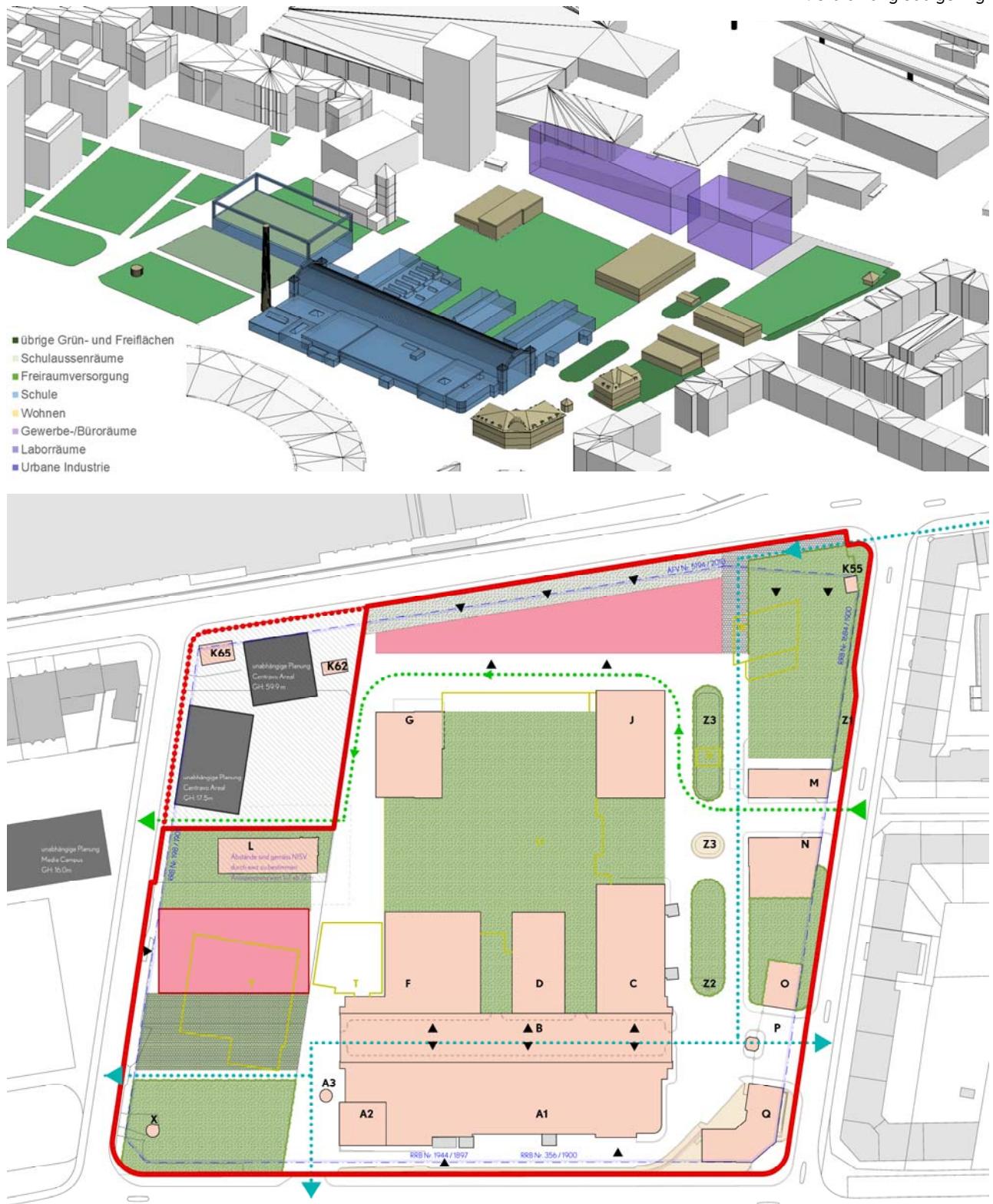


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit Randbebauung entlang Hohlstrasse im Norden und einer Schulsporthalle im Süd-Westen.

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 18 (N18) Parkcity + Produktion

Food Cluster Zürich / Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord maximal
Verdichtung Süd gering

In der Nutzungsvariante 18 entsteht auf dem Schlachthofareal ein gemischt genutztes, stark verdichtetes städtisches Areal. Durch eine «Stapelung» von Nutzungen können die Grünraumforderungen aus den SLOBA-Einträgen grösstmöglich umgesetzt und gleichzeitig Flächen für die urbane Produktion geschaffen werden. So entsteht ein dicht genutztes und trotzdem durchgrüntes Areal, das Arbeitsraum schafft und für die umliegenden Quartiere ein grosszügiges Grün- und Freiraumangebot bietet. Im nördlichen Arealteil entsteht am heutigen Standort des Schlachtbetrieb Zürich (SBZ) ein Ersatzneu für industrielle Nutzungen mit einem obliegenden, öffentlich zugänglichen Grünraum und einem integrierten Hochhaus für Dienstleistungs- und Labornutzungen. Entlang der Hohlstrasse bietet das Areal Möglichkeiten für eine Randbebauung für die urbane Produktion. Ergänzt wird diese durch ein Gewerbegebäude in der nordöstlichen Ecke des Areals. Im Süden wird das Areal vollumfänglich für das Quartier geöffnet. Die historische Schlachthofhalle wird im Rahmen der Möglichkeiten für das Umfeld und die Stadtbevölkerung umgenutzt. Denkbar sind darin beispielsweise Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, ein Markt sowie «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsument. Die Machbarkeit einer anderen Nutzung, z.B. als Kulturstätte, müsste geprüft werden. Im Südwesten entsteht eine grosszügige Parkanlage als Quartiertreffpunkt und Erholungsort. Die Variante weist im Vergleich ein hohes Verdichtungspotenzial auf. Sie ist als Entwicklungsziel und nicht als Zwischenschritt für weitere Varianten zu lesen.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

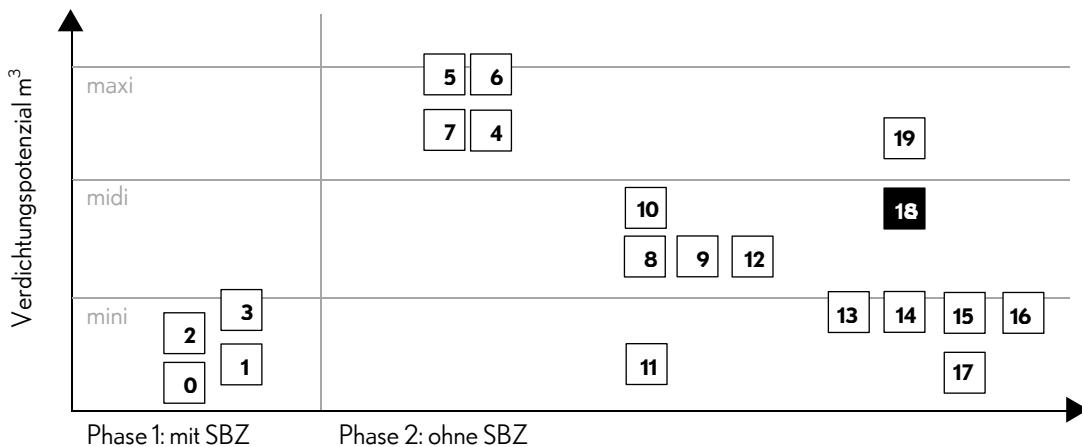


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Substanzieller Anteil gewerbliche Nutzung
- Substanzieller Anteil industrielle Nutzung
- Optimierte Erschliessung für Urbane Produktion
- Hohe Verdichtung mit unterschiedlicher Kubaturen für urbane Industrie, urbane Produktion, Labornutzungen und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung „erhöhter“ Grünraum mit total ca. 12'800 m²
- Öffnung/Umnutzung historische Schlachthofhalle
- Publikumsorientierte Erschliessungsachse im Süden durch die historischen Schlachthofhalle
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken – „Quartierorientierung“

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten und Westen
- Aufbau Arealidentität auf Schlachthofnutzung

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag Grünraum 2'000m² (SLOBA)
- Teilerfüllung Punkteintrag Park 10'000m² (SLOBA)
- Teilerfüllung Punkteintrag Park 8'000m² (SLOBA)
- Synergiepotenziale mit Mediacampus

Nutzungsvariante 18

Parkcity + Produktion

Food Cluster Zürich / Out of the Box
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord maximal
 Verdichtung Süd gering

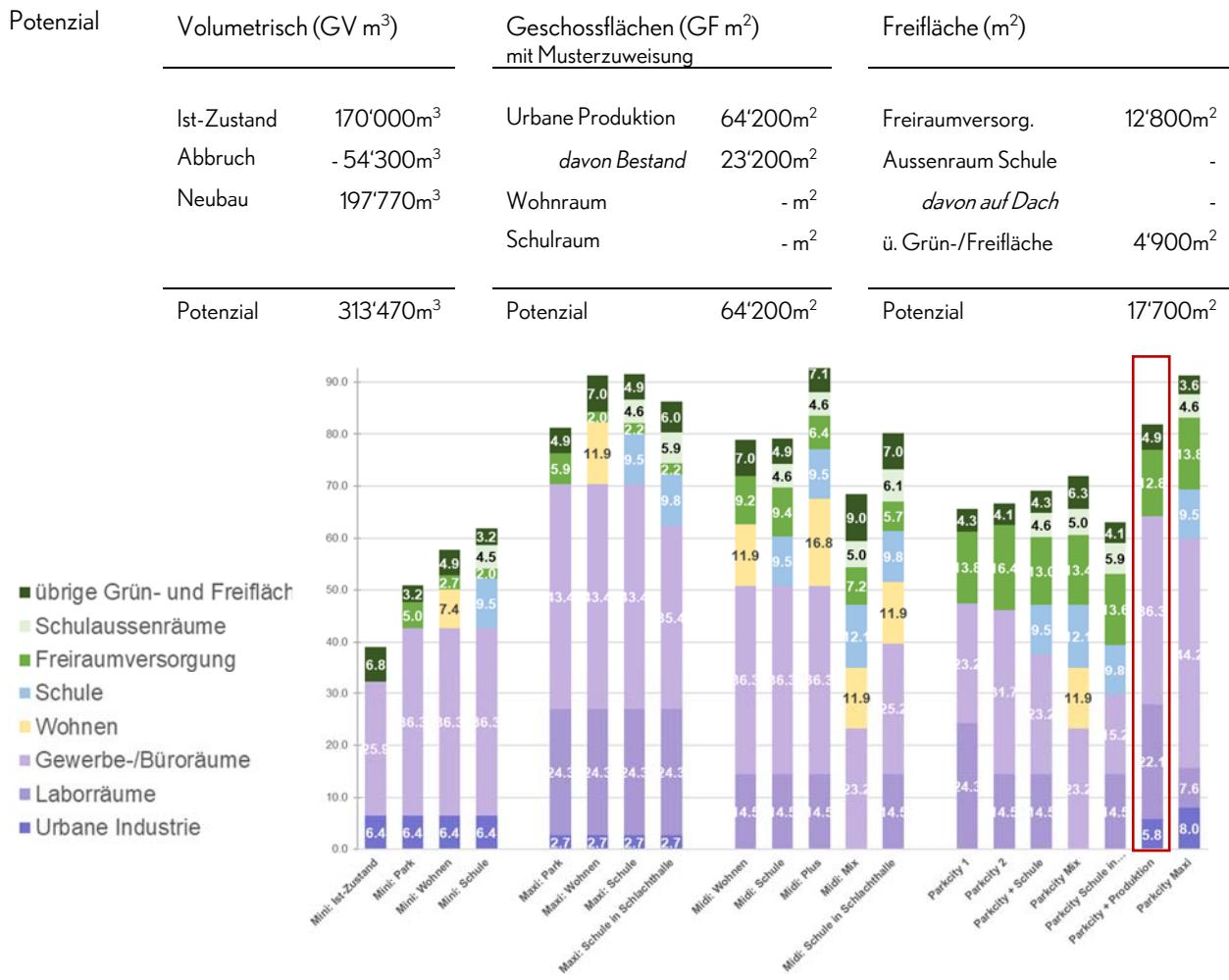


Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- | | |
|--------------------|--|
| Umsetzungsschritte | <ul style="list-style-type: none"> Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ) Rückbau Gebäude Y (Frischeparadies) Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung) Positionierung Food unter Einbezug bestehender Mieterschaft Für Verdichtung Nord: Prüfung Machbarkeit Hochhaus |
| Chancen | <ul style="list-style-type: none"> Stärkung bestehende Identität als innerstädtisches Arbeitsplatzgebiet Arealöffnung für das Quartier Grosszügiges Grün- und Freiraumangebot (ca. 12'800 m²) über gesamtes Areal Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an Raum für zahlreiche neue Arbeitsplätze im Norden Synergiepotenziale mit Mediacampus: Parkraum verbindet sich mit Mediacampus Hauptportale Ost und West der historischen Schlachthalle entfalten ihre Wirkung Umnutzung historische Schlachthalle durch Wegfall SBZ und Gebäude T möglich |
| Risiken | <ul style="list-style-type: none"> Marktabsorption der Verdichtung Nord offen SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) mit 5'000 m² teilweise abgebildet, die restliche Fläche muss auf dem Mediacampus abgebildet werden SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (8'000 m²) mit 5'900 m² mehrheitlich abgebildet, die restliche Fläche muss auf den umliegenden Arealen abgebildet werden Aussenräume auf erhöhten Niveaus bedürfen einem sensiblen Umgang bzgl. sozialer Kontrolle Nutzungsansprüche des SLOBA (Schule) und städtische Wohnnutzungen sind auf Mediacampus von insgesamt 21'500 m² GF anzusiedeln. |

Nutzungsvariante 18 Parkcity + Produktion

Food Cluster Zürich / Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord maximal
Verdichtung Süd gering

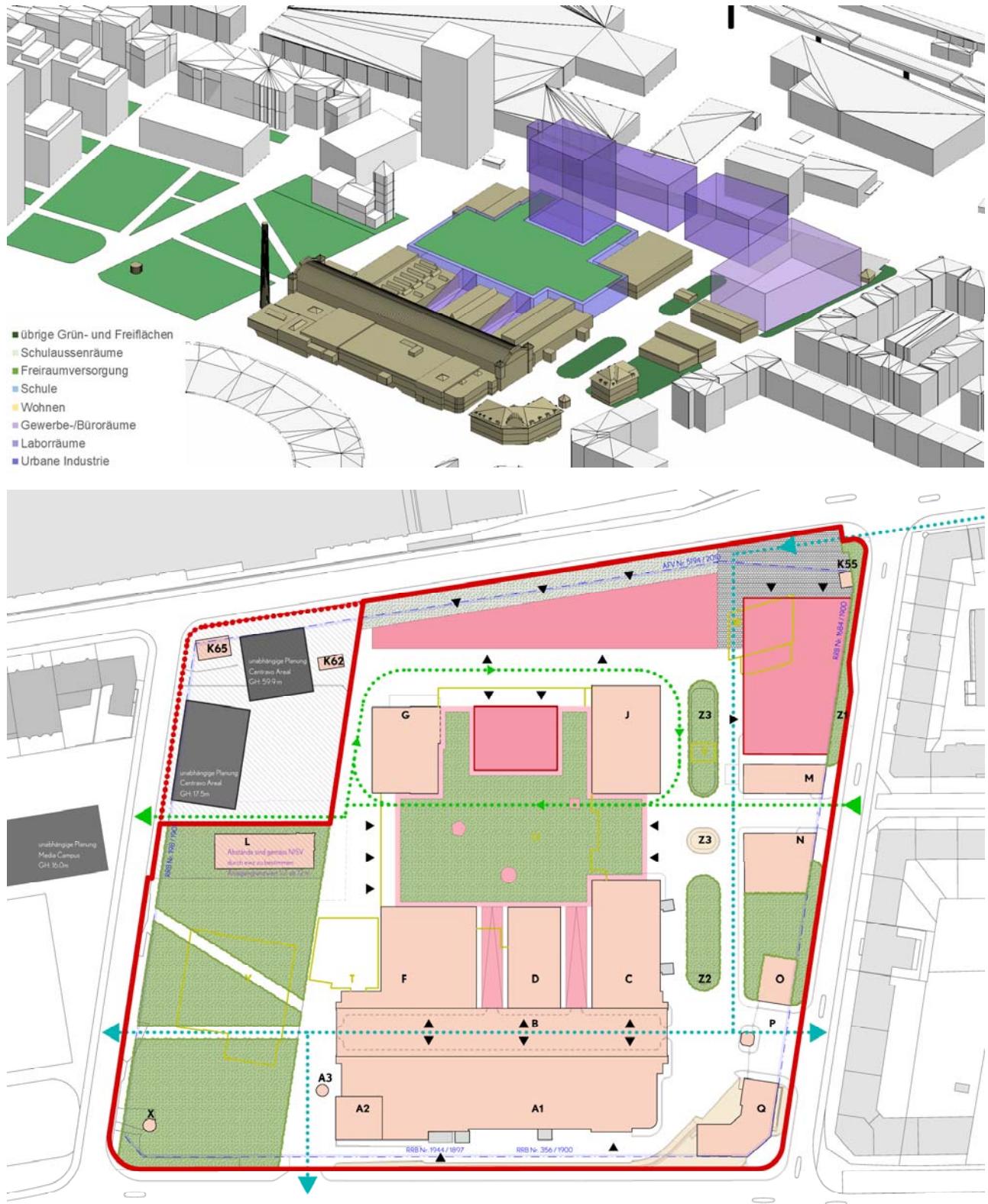


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit Ringbebauung und innere Verdichtungsmöglichkeit im Norden und dem Park in der Südwestecke.

Nutzungsstrategie Schlachthof Areal Zürich

Steckbrief Nutzungsvariante 19 (N19) Parkcity + Produktion und Schule

Food Cluster Zürich / Out of the Box
Ohne Schlachtbetrieb Zürich
Verdichtung Nord maximal
Verdichtung Süd maximal

In der Nutzungsvariante 19 entsteht auf dem Schlachthofareal ein gemischt genutztes, stark verdichtetes städtisches Areal. Durch eine «Stapelung» von Nutzungen Fläche können die Grünraumforderungen aus den SLOBA-Einträgen grösstmöglich umgesetzt und gleichzeitig Flächen für die urbane Produktion geschaffen werden. Zudem wird damit eine erhöht liegende, diagonale Freiraumverbindung durch das Areal möglich. Im nördlichen Arealteil wird am heutigen Standort des Schlachtbetrieb Zürich (SBZ) ein Ersatzneu für industrielle Nutzungen mit einem obliegenden, öffentlich zugänglichen Grünraum und einem integrierten Hochhaus für Dienstleistungs- und Labornutzungen realisiert. 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 zentralen Freiraum verbunden ist. Im Süden öffnet sich das Areal für das Quartier. Die historische Schlachthofhalle wird im Rahmen der Möglichkeiten für das Umfeld und die Stadtbevölkerung umgenutzt. Denkbar sind darin beispielsweise Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, ein Markt sowie «Fabrikläden» als Interface zwischen Hersteller und Konsument. Die Machbarkeit einer anderen Nutzung, z.B. als Kulturstätte, muss geprüft werden. Im Südwesten entsteht eine neue Schule mit den dazugehörigen Aussenflächen. Die öffentlich zugängliche Dachfläche ist via Brücke mit den beiden weiteren Grün- und Freiräumen verbunden. Die Variante weist im Vergleich ein hohes Verdichtungspotenzial auf. Sie ist als Entwicklungsziel und nicht als Zwischenschritt für weitere Varianten zu lesen.

Wesensmerkmale dieser Nutzungsvariante sind:

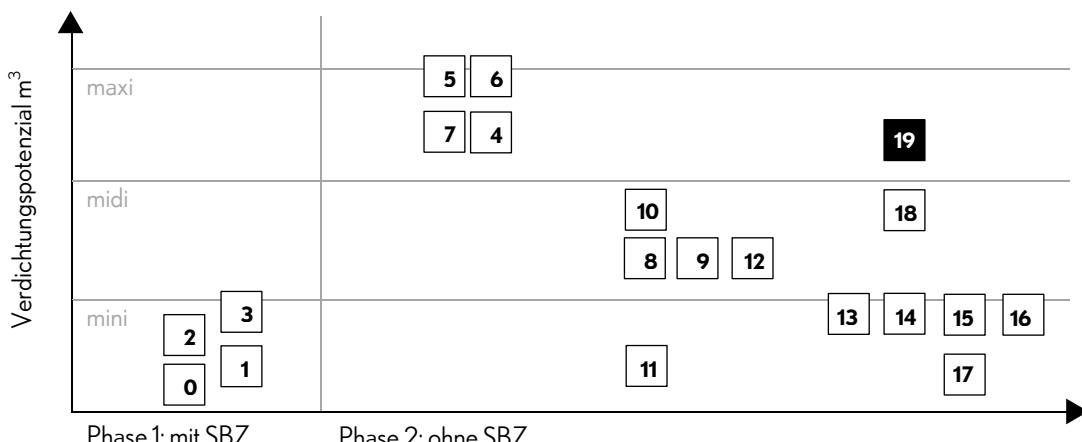


Diagramm oben: Volumetrische Verdichtungspotenziale

Beitrag Erhalt und Verdichtung IG-Zone

- Substanzieller Anteil gewerbliche Nutzung
- Substanzieller Anteil industrielle Nutzung
- Optimierte Erschliessung für Urbane Produktion
- Hohe Verdichtung mit unterschiedlicher Kubaturen für Urbane Industrie, urbane Produktion, Labornutzungen und Gewerbe

Mehrwert für Quartier

- Schaffung zusammenhängender Grün- und Parkinseln mit ca. 13'800m²
- Öffnung/Umnutzung historische Schlachthofhalle
- Publikumsorientierte Erschliessungsachse im Süden durch die historischen Schlachthofhalle
- Einbindung des Kontexts durch Öffnung und Nutzungsverdichtungen an den Arealecken
- Schule kann am Abend für Quartier/Vereine öffnen

Umgang Denkmalschutz

- Erhalt der denkmalgeschützten Substanz
- Stärkung der Sichtbarkeit der Haupthalle im Osten
- Aufbau Arealidentität auf Schlachthofnutzung

Kombination mit städtischen Nutzungen

- Erfüllung Flächeneintrag 2'000m² Grünraum (SLOBA)
- Teilerfüllung Punkteintrag Park 10'000m² (SLOBA)
- Teilerfüllung Punkteintrag Park 8'000m² (SLOBA)
- Erfüllung Punkteintrag Schule 9'500m² GF (SLOBA)
- Synergiepotenziale mit Mediacampus

Nutzungsvariante 19

Parkcity + Produktion und Schule

Food Cluster Zürich / Out of the Box
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord maximal
 Verdichtung Süd maximal

Potenzial	Volumetrisch (GV m ³)	Geschossflächen (GF m ²) mit Musterzuweisung		Freifläche (m ²)
	Ist-Zustand	Urbane Produktion davon Bestand	Wohnraum -m ²	
Ist-Zustand	170'000m ³	Urbane Produktion davon Bestand	59'800m ²	Freiraumversorg.
Abbruch	- 54'300m ³		23'200m ²	Aussenraum Schule
Neubau	225'320m ³	Wohnraum	-m ²	davon auf Dach
		Schulraum	9'500m ²	ü. Grün-/Freifläche
Potenzial	341'020m ³	Potenzial ca.	69'300m ²	Potenzial ca.
				22'000m ²

Kategorie	Ist-Zustand	Mini: Park	Mini: Wohnen	Mini: Schule	Maxi: Park	Maxi: Wohnen	Maxi: Schule	Maxi: Schule in Schlechthalle	Midi: Wohnen	Midi: Schule	Midi: Plus	Midi: Mix	Midi: Schule in Schlechthalle	Parkcity 1	Parkcity 2	Parkcity + Schule	Parkcity Mix	Parkcity Schule In...	Parkcity + Produktion	Parkcity Maxi
übrige Grün- und Freiflächen	6.8	3.2	4.9	4.5	4.9	11.9	4.6	6.0	7.0	4.9	4.6	9.0	7.0	4.3	4.1	4.3	4.6	5.9	4.9	3.6
Schulaußenräume	6.4	5.0	2.7	2.0	5.9	2.7	9.5	2.2	9.2	4.6	4.6	7.2	5.7	13.8	16.4	13.0	12.7	13.6	12.8	4.6
Freiraumversorgung	6.4	6.4	6.4	6.4	24.3	24.3	24.3	24.3	35.4	11.9	9.5	12.1	9.8	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	22.1	7.6
Schule	6.4	6.4	6.4	6.4	2.7	2.7	2.7	2.7	14.5	14.5	14.5	11.9	25.2	11.7	14.5	14.5	14.5	14.5	5.8	8.0
Wohnen	25.9	36.3	36.3	36.3	24.3	24.3	24.3	24.3	36.3	36.3	36.3	23.2	14.5	23.2	23.2	23.2	23.2	23.2	22.1	14.2
Gewerbe-/Büroräume	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Laborräume	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Urbane Industrie	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Diagramm oben: Flächenpotenzial mit Musterzuweisung (m² GF) im Variantenvergleich

- Umsetzungsschritte
- Rückbau Gebäude U (Schlachtlinie SBZ)
 - Rückbau Gebäude Y (Frischeparadies)
 - Rückbau Gebäude T (Schweineverarbeitung)
 - Positionierung Food unter Einbezug bestehender Mieterschaft
 - Für Verdichtung Nord: Prüfung Machbarkeit Hochhaus
 - Für Schulnutzung: Umzonung W5 in Zone für öffentliche Bauten
- Chancen
- Hohe Eigenständigkeit der Nutzungsvariante
 - Stärkung Identität als Arbeitsplatzgebiet und gleichzeitig Integration städtische Nutzungen
 - Arealöffnung für das Quartier
 - „Erhöhtes“, diagonal verbundenes Grün- und Freiraumangebot (ca. 13'800 m²) durch Areal
 - Nordostecke bindet gegenüberliegendes SBB-Areal und Busstation Herdernstrasse an
 - Verdichtung Süd, Abbildung städtischer Nutzungen möglich:
 - Schule mit 12 Schulklassen inkl. Aussenräumen ohne Schule für Sehbehinderte
 - Synergiepotenziale mit MC vorwiegend bei Wohnnutzung und Grün- und Freiraumversorgung
 - Für Schulnutzung: Kopplung mit EWZ-Areal sinnvoll
 - Marktabsorption der Verdichtung Nord offen
 - Hauptportal West an Baslerstrasse von Schule teilweise verdeckt
 - SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (10'000 m²) mit 5'000 m² teilweise abgebildet, die restliche Fläche muss auf dem Mediacampus abgebildet werden
 - SLOBA Eintrag zur Freiraumversorgung (8'000 m²) mit 6'000 m² mehrheitlich abgebildet, die restliche Fläche muss auf den umliegenden Arealen abgebildet werden
 - Aussenräume auf erhöhten Niveaus bedürfen einem sensiblen Umgang bzgl. sozialer Kontrolle
 - Die nicht abgebildete Nutzung Wohnen mit 11'900 m² muss auf dem Mediacampus realisiert werden
- Risiken

Nutzungsvariante 19

Parkcity + Produktion und Schule

Food Cluster Zürich / Out of the Box
 Ohne Schlachtbetrieb Zürich
 Verdichtung Nord maximal
 Verdichtung Süd maximal

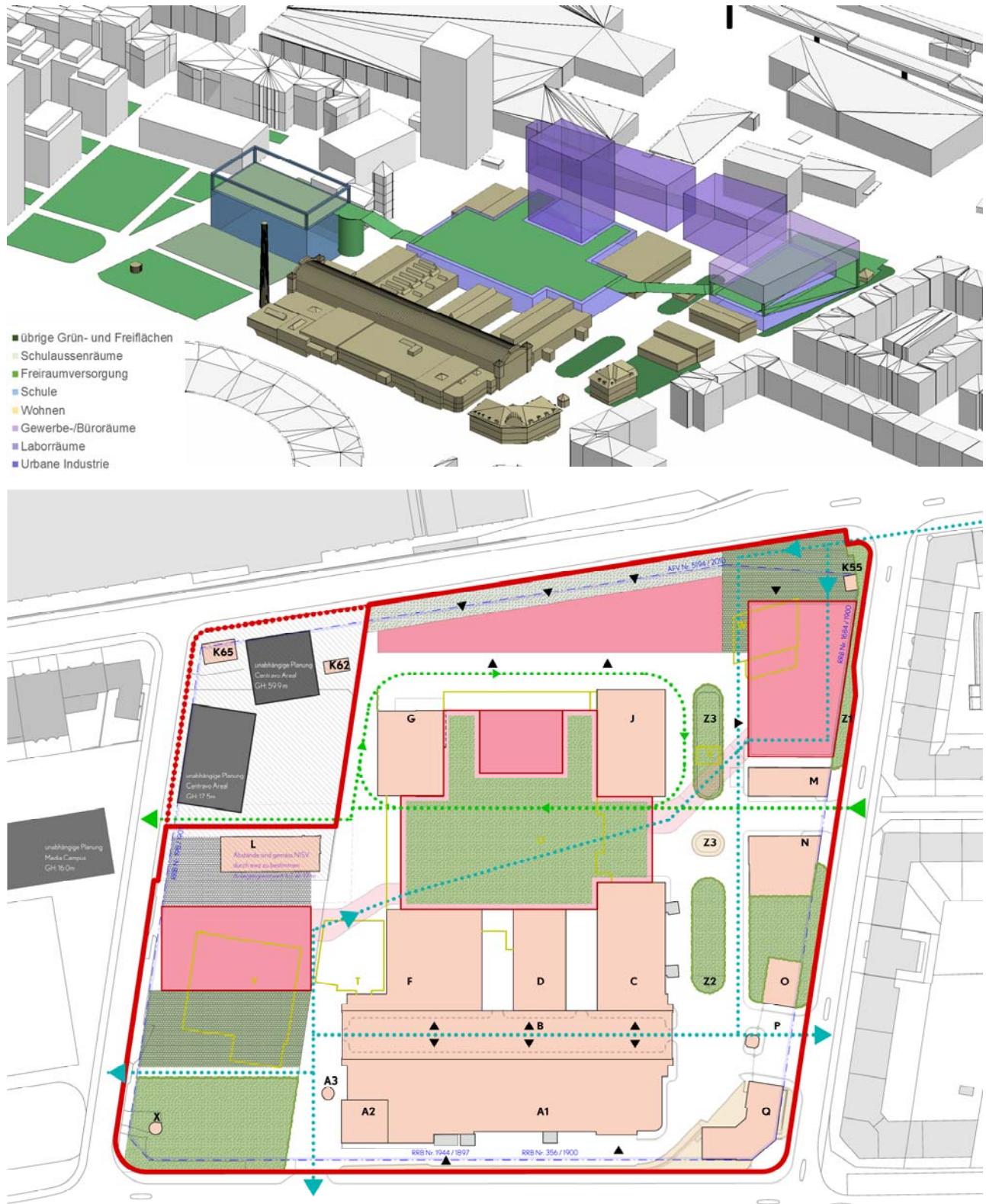
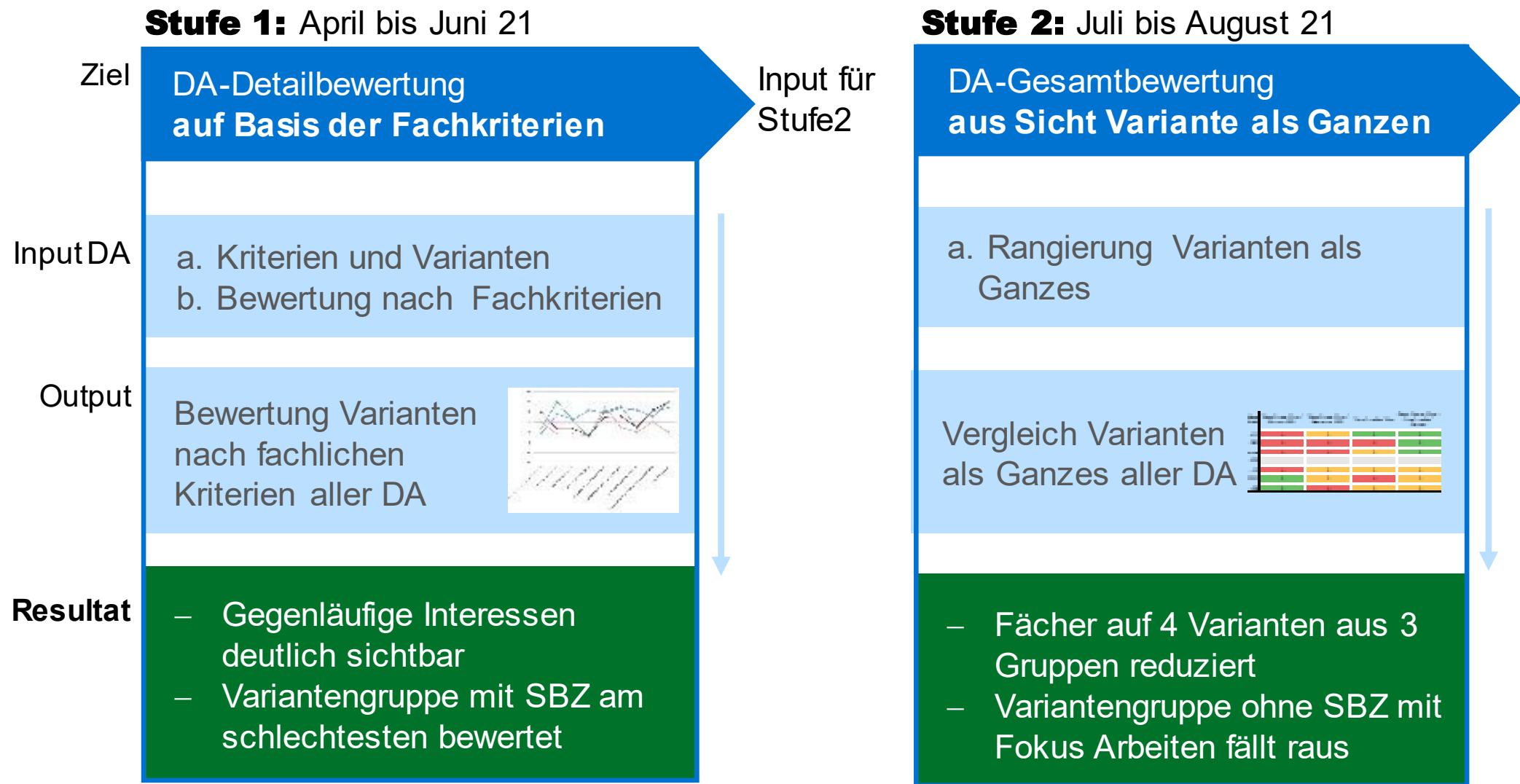


Abb. darüber: Verdichtungspotenzial in isometrische Darstellung und Situationsplan mit Ringbebauung und innere Verdichtungsmöglichkeit im Norden und einer Schule im Süd-Westen.

A9 Verwaltungsinterne Bewertung – Vorgehen, Resultate, Detailblätter

Verwaltungsinterne Bewertung – Vorgehen

Zweistufiger Bewertungsprozess



Verwaltungsinterne Bewertung – Vorgehen

Zweistufiger Bewertungsprozess

Der stadtinterne Bewertungsprozess erfolgte in zwei Stufen. In der Stufe 1 bewerteten die Mitglieder des Kernteam in Absprache mit dem Projektausschuss sowie die Vertretung der kantonalen Denkmalpflege die 20 Nutzungsvarianten nach ihren jeweiligen Fachkriterien. In der Stufe 2 bewerteten die Dienstabteilungen die einzelnen Varianten als Ganzes.

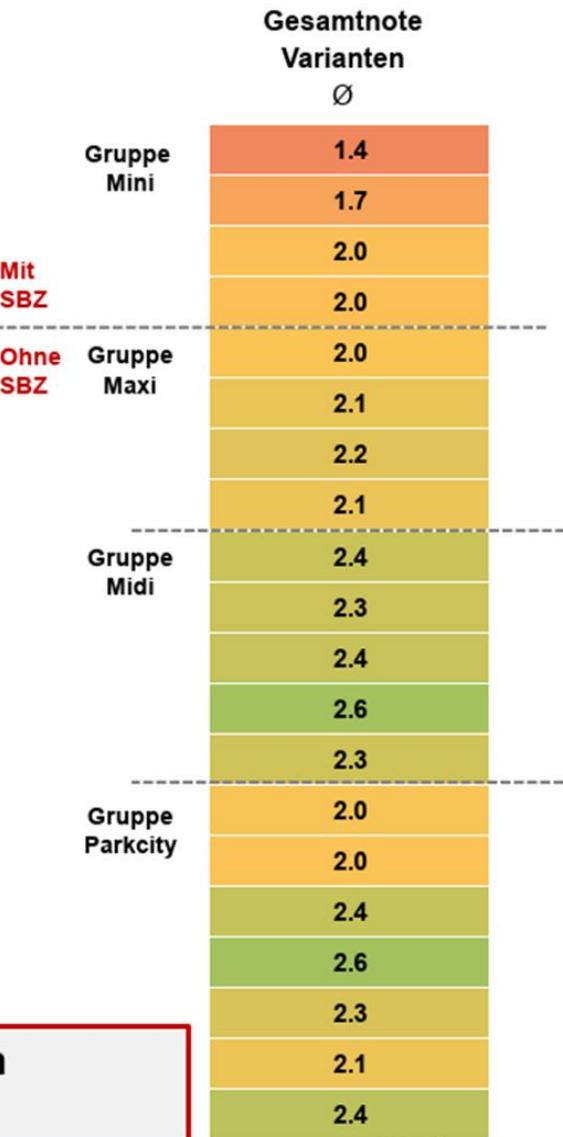
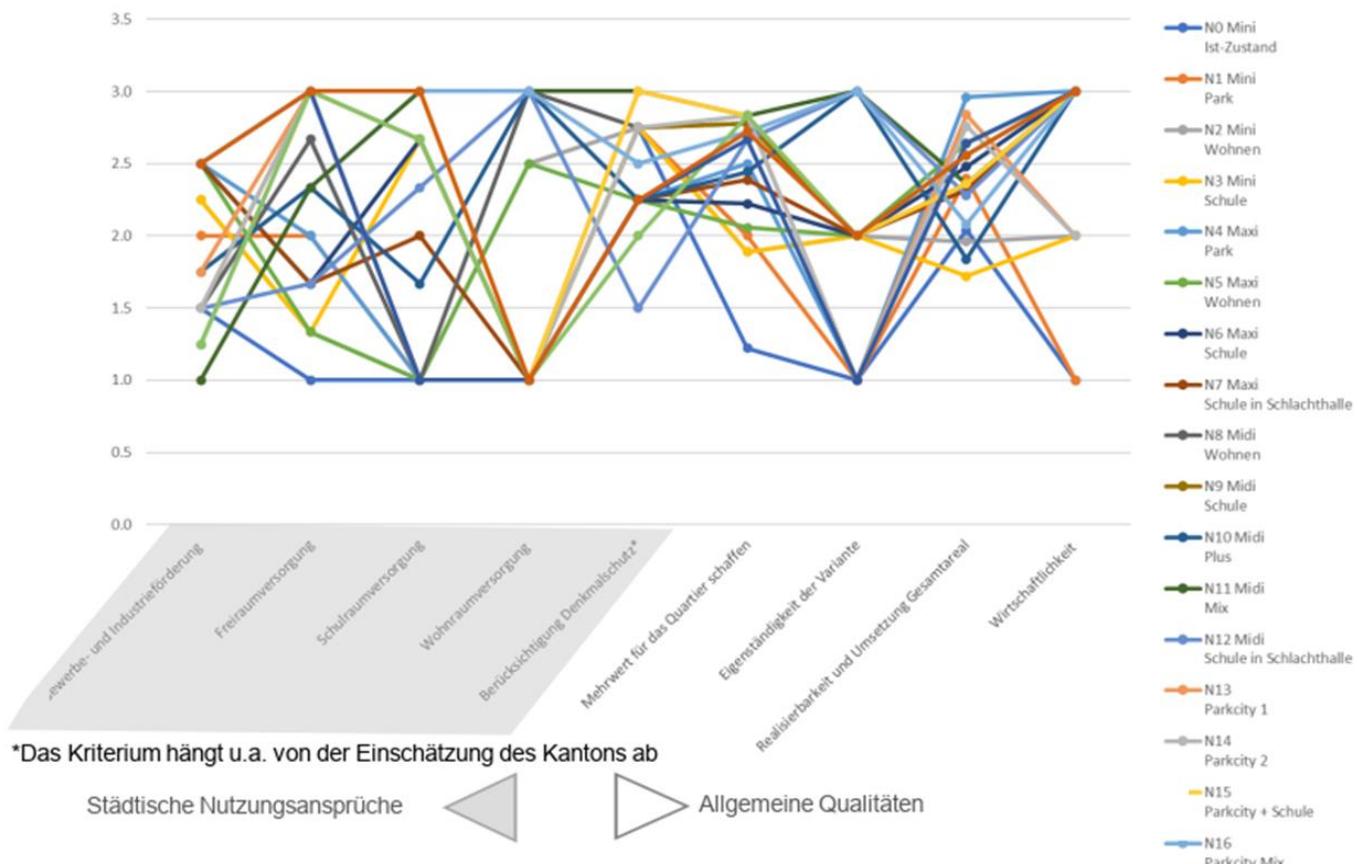
Kriterien und Vorgehen Stufe 1: Die neun Kriterien Gewerbe- und Industrieförderung, Freiraumversorgung, Schulraumversorgung, Wohnraumversorgung, Berücksichtigung Denkmalschutz, Mehrwert für das Quartier, Eigenständigkeit der Variante, Realisierbarkeit und Umsetzung Gesamtareal sowie Wirtschaftlichkeit wurden mittels detaillierteren Subkriterien und einer 3er-Skala messbar gemacht. Die Zuteilung der Kriterien auf die Dienstabteilungen erfolgte aufgrund ihrer spezifischen Fachkompetenz sowie nach dem Prinzip der Gleichverteilung. Das Kriterium Mehrwert für das Quartier und einzelne Subkriterien aus Realisierbarkeit und Umsetzung konnten von allen Dienstabteilungen bewertet werden. Die einzelnen Bewertungen wurden in einem Raster konsolidiert, statistisch ausgewertet und die Ergebnisse als Grundlage für die Stufe 2 dargestellt.

Vorgehen Stufe 2: In der Stufe 2 äusserten die Dienstabteilung ihre präferierte Nutzungsvariante innerhalb einer Variantengruppe, wogen die vier Variantengruppen gegeneinander ab und wählten ihre favorisierte Variante über alle 20 Nutzungsvarianten. Durch das Zusammenführen dieser Angaben zu den Präferenzen der Dienstabteilungen entstand ein deutliches Gesamtbild

Verwaltungsinterne Bewertung – Resultate

Fazit Bewertungsstufe 1

Gesamtnote Fachkriterien für einzelne Varianten

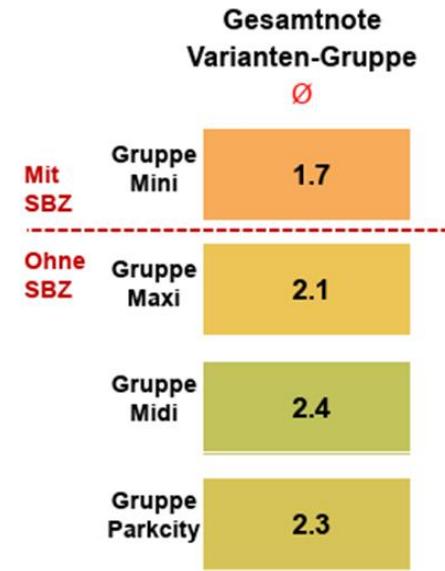
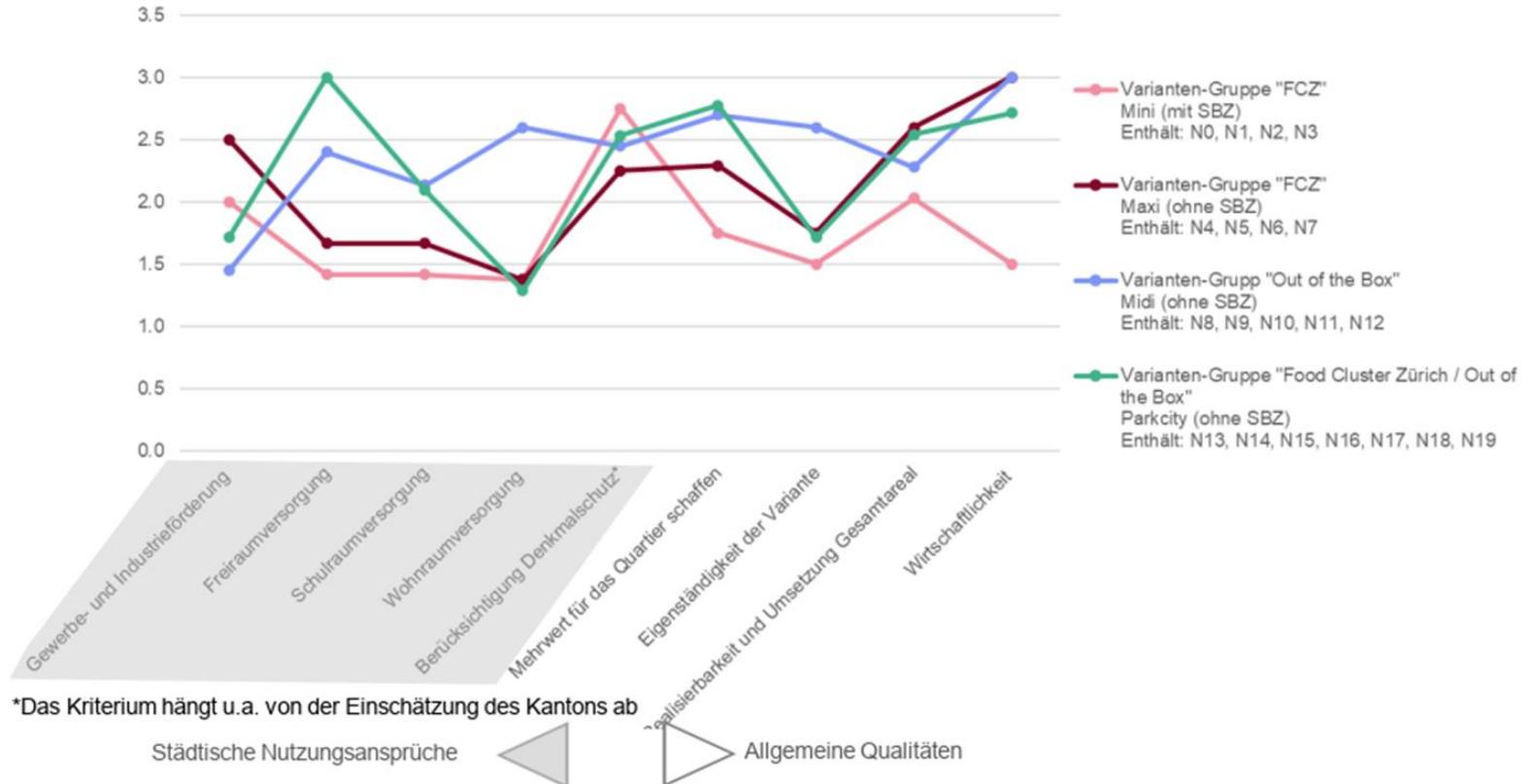


Erkenntnis: keine eindeutige Präferenz, vielmehr gegenläufige Interessen ersichtlich

Verwaltungsinterne Bewertung – Resultate

Fazit Bewertungsstufe 1

Gesamtnote Fachkriterien für Varianten-Gruppen



**Erkenntnis: «Mini» mit SBZ = insgesamt am schlechtesten bewertet.
Innerhalb Gruppen ohne SBZ: «Maxi» = am schlechtesten**

Verwaltungsinterne Bewertung – Resultate

Fazit Bewertungsstufe 1

Gesamtnote Fachkriterien für Varianten-Gruppen

	Mit SBZ		Ohne SBZ	
Gesamtnote Variante (alle Hauptkriterien)	1.7	2.1	2.4	2.3
Gewerbe- und Industrieförderung	2.0	2.5	1.5	1.7
Freiraumversorgung	1.4	1.7	2.4	3.0
Schulraumversorgung	1.4	1.7	2.1	2.1
Wohnraumversorgung	1.4	1.4	2.6	1.3
Berücksichtigung Denkmalschutz*	2.8	2.3	2.5	2.5
Mehrwert für das Quartier schaffen	1.8	2.3	2.7	2.8
Eigenständigkeit der Variante	1.5	1.5	2.6	1.7
Realisierbarkeit und Umsetzung Gesamtareal	2.0	2.6	2.3	2.5
Wirtschaftlichkeit	1.5	3.0	3.0	2.7

*Das Kriterium hängt u.a. von der Einschätzung des Kantons ab

Verwaltungsinterne Bewertung – Detailblätter

Bewertungsstufe 1

Gesamtnote Fachkriterien für Nutzungsvarianten und Variantengruppen

	N0	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	N8	N9	N10	N11	N12	N13	N14	N15	N16	N17	N18	N19
	Positionierung "Food Cluster Zürich, FCZ"										Positionierung "Out of the Box"									
	Positionierung "Food Cluster Zürich, FCZ"										Positionierung "Out of the Box"									
	N0 Mini Ist-Zustand	N1 Mini Park	N2 Mini Wohnen	N3 Mini Schule	N4 Maxi Park	N5 Maxi Wohnen	N6 Maxi Schule	N7 Maxi Schule in Schlachthalle	N8 Maxi Wohnen	N9 Maxi Schule	N10 Maxi Plus	N11 Maxi Mix	N12 Maxi Schule in Schlachthalle	N13 Parkcity 1	N14 Parkcity 2	N15 Parkcity + Schule	N16 Parkcity Mix	N17 Parkcity Schule in Schlachthalle	N18 Parkcity + Produktion	N19 Parkcity Maxi
Gesamtnote Variante (alle Hauptkriterien)	1.4	1.7	2.0	2.0	2.0	2.1	2.2	2.1	2.4	2.3	2.4	2.6	2.3	2.0	2.0	2.4	2.6	2.3	2.1	2.4
Gewerbe- und Industrieförderung	1.5	2.0	2.3	2.3	2.5	2.5	2.5	2.5	1.5	1.5	1.8	1.0	1.5	1.8	1.5	1.3	1.3	1.3	2.5	2.5
Freiraumversorgung	1.0	2.0	1.3	1.3	2.0	1.3	1.7	1.7	2.7	3.0	2.3	2.3	1.7	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Schulraumversorgung	1.0	1.0	1.0	2.7	1.0	1.0	2.7	2.0	1.0	2.7	1.7	3.0	2.3	1.0	1.0	3.0	3.0	2.7	1.0	3.0
Wohnraumversorgung	1.0	1.0	2.5	1.0	1.0	2.5	1.0	1.0	3.0	1.0	3.0	3.0	3.0	1.0	1.0	1.0	3.0	1.0	1.0	1.0
Berücksichtigung Denkmalschutz*	2.8	2.8	2.8	2.8	2.3	2.3	2.3	2.3	2.8	2.8	2.3	3.0	1.5	3.0	2.8	3.0	2.5	2.0	2.3	2.3
Mehrwert für das Quartier schaffen	1.2	2.0	1.9	1.9	2.5	2.1	2.2	2.4	2.8	2.8	2.4	2.8	2.7	2.8	2.8	2.8	2.7	2.8	2.7	2.7
Eigenständigkeit der Variante	1.0	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0	1.0	1.0	2.0	3.0	2.0	1.0	2.0	2.0
Realisierbarkeit und Umsetzung Gesamtareal	2.0	2.4	2.0	1.7	3.0	2.6	2.5	2.3	2.6	2.4	1.8	2.4	2.3	2.8	2.8	2.4	2.1	2.6	2.6	2.6
Wirtschaftlichkeit	1.0	1.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

Varianten-Gruppe "FCZ" Mini (mit SBZ) Enthält: N0, N1, N2, N3	Varianten-Gruppe "FCZ" Maxi (ohne SBZ) Enthält: N4, N5, N6, N7	Varianten-Gruppe "Out of the Box" Midi (ohne SBZ) Enthält: N8, N9, N10, N11, N12	Varianten-Gruppe "Food Cluster Zürich / Out of the Box" Parkcity (ohne SBZ) Enthält: N13, N14, N15, N16, N17, N18, N19
1.7	2.1	2.4	2.3
2.0	2.5	1.5	1.7
1.4	1.7	2.4	3.0
1.4	1.7	2.1	2.1
1.4	1.4	2.6	1.3
2.8	2.3	2.5	2.5
1.8	2.3	2.7	2.8
1.5	1.8	2.6	1.7
2.0	2.6	2.3	2.5
1.5	3.0	3.0	2.8
1.5	3.0	3.0	3.0

Gesamtbewertung, konsolidiert

5 Zielerreichung der Nutzungstrategie	Hauptkriterium	Skala 1-3				Methodik Gleichgewichtung DA Zuständigkeit Bewertung	Positionierung "Food Cluster Zürich, FCZ"										Positionierung "Out of the Box"										Positionierung "Food Cluster Zürich / Out of the Box"									
		Subkriterien			k.A. (keine Antwort)		N0 Min. Ish Zustand	N1 Mid Park	N2 Mid Wohnen	N3 Mid Schule	N4 Mid Park	N5 Mid Wohnen	N6 Mid Schule	N7 Mid Schachthalle	N8 Mid Wohnen	N9 Mid Schule	N10 Mid Plus	N11 Mid Min	N12 Mid Schachthalle	N13 Parcity 1	N14 Parcity 2	N15 Parcity Schule	N16 Parcity Mix	N17 Parcity Schule in Schachthalle	N18 Parcity + Produktion	N19 Parcity Maxi										
		3	2	1			1.4	1.7	2.0	2.0	2.0	2.1	2.2	2.1	2.4	2.3	2.4	2.6	2.3	2.0	2.0	2.4	2.6	2.3	2.1	2.4										
	Gesamtvorte Variante (alle Hauptkriterien)						1.4	1.7	2.0	2.0	2.0	2.1	2.2	2.1	2.4	2.3	2.4	2.6	2.3	2.0	2.0	2.4	2.6	2.3	2.1	2.4										
1. Erhalt und Verdichtung IG-Zone	Gewerbe- und Industrieförderung						24%	100%	1.5	2.0	2.3	2.3	2.5	2.5	2.5	1.5	1.5	1.8	1.0	1.5	1.8	1.5	1.3	1.3	1.3	2.5	2.5									
	Quantitatives Verdichtungspotenzial	> 5.0 oberirdische BMZ	4.0 - 5.0 oberirdische BMZ	< 4.0 oberirdische BMZ	-	EBP	6%	25%	1	1	2	2	3	3	3	2	2	3	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	3							
	Anknüpfungspotenzial an bestehende Nutzungen	Anknüpfung an bestehende Nutzungen für die Verdichtung des Areals (z.B. SBZ resp. regionale Fleischverschaffung)	als Anknüpfung, als Verdichtung	kein Beitrag zu bestehenden Nutzungen / Veränderung der Bereiche SBZ und Anger inkl. möglicherweise bestehende Arbeitsplätze	-	UGZ	6%	25%	2	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1								
	Arbeitsplatzangebot	Insgesamt höhere Anzahl Arbeitgeber im Areal (d.h. Erhalt bestehende Arbeitgeber + Schaffung neuer Arbeitgeber)	Insgesamt gleich viele Arbeitgeber als heute	Insgesamt aktiver Arbeitsplatz (d.h. Flächennutzung 2100m² erfüllt UND Punkteintrag 2000m² zur Punkteintrag 10700m² zur Halle oder weniger erfüllt)	-	UGZ	6%	25%	1	2	2	2	3	3	3	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	3	3								
	Industrie- und Gewerbevielfalt	zusätzliche Räume für Gewerbe UND Labor UND Urbane Industrie	zusätzliche Räume für Gewerbe CO2R Labor CDEUR Urbane Industrie	weniger Räume als heute / kein zusätzliche Räume für Gewerbe und/oder Urbane Industrie	-	STEZ	6%	25%	2	2	2	2	3	3	3	2	2	1	2	2	2	1	2	3	3	3	3	3								
3. Mehrwert für das Quartierschaffen	Freiraumversorgung						12%	100%	1.0	2.0	1.3	1.3	2.0	1.3	1.7	1.7	2.7	3.0	2.3	2.3	1.7	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0								
	Erfüllung Punkt- und Flächeneintrag "Park" komm RP SLÖBA	Insgesamt > 8700 m2 Freiraumversorgung (d.h. Flächeneintrag 2100m² erfüllt UND Punkteintrag 10700m² zur Halle oder weniger erfüllt)	Insgesamt > 2100-20999 m2 Freiraumversorgung (d.h. Flächeneintrag 2000m² nicht erfüllt UND Punkteintrag 10700m² zur Halle oder weniger erfüllt)	-	GSZ	4%	33%	1	2	2	2	2	2	2	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3								
	Auswirkung auf Stadtklima	Potenzial für wesentliche Verbesserung	Potenzial für leichte Verbesserung	gleich oder geringe Verbesserung gegenüber IST-Zustand	-	GSZ	4%	33%	1	2	1	1	2	1	1	2	3	2	2	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3							
	Auswirkung auf Freiraumversorgung	Potenzial für wesentliche Verbesserung	Potenzial für leichte Verbesserung	gleich oder geringe Verbesserung gegenüber IST-Zustand	-	GSZ	4%	33%	1	2	1	1	2	1	2	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3							
4. Sinnvolle Ergänzung mit städtischen Nutzungen	Schulraumversorgung						12%	100%	1.0	1.0	1.0	2.7	1.0	1.0	2.7	2.0	1.0	2.7	1.7	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.7	1.0	3.0									
	Beitrag zur Schulraumversorgung im Gebiet	hoher Beitrag (d.h. Erfüllung KRP-Energieeffizienz, Schule, Schule, vollumfänglich oder mehrheitlich angeboten)	mittlerer Beitrag (d.h. teilweise Erfüllung Schule, Schule, Schule, Schule)	kein Beitrag (d.h. keine Erfüllung KRP, keine Schule, Schule, Schule, Schule)	-	IMMO	4%	33%	1	1	3	1	1	3	2	1	3	2	1	1	3	3	3	2	1	3										
	Verfügbarkeit Schulausserräume	Alltagsplatz, Rassenspezifische Ausstattung vorhanden	Alltagsplatz, Rassenspezifische Ausstattung mit minimalem Komfort vorhanden	Alltagsplatz, Rassenspezifische Ausstattung vorhanden / keine Schule vorhanden	-	IMMO	4%	33%	1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	1	3	1	1	3	3	3	1	3									
	Zugänglichkeit und Lage der Schule auf Areal	Ungeschränkte Zugänglichkeit	Zugänglichkeit nicht geöffnet/geplante	-	IMMO	4%	33%	1	1	1	1	3	1	1	3	2	1	3	2	1	1	3	3	3	1	3										
4. Sinnvolle Ergänzung mit städtischen Nutzungen	Wohnraumversorgung						8%	100%	1.0	1.0	2.5	1.0	1.0	2.5	1.0	1.0	3.0	1.0	3.0	3.0	1.0	1.0	1.0	3.0	1.0	1.0	1.0									
	Realisierbarkeit gemeinnütziger Wohnungsbau	> 11'000 m2 SFR - 11'000 m2	< 5'000 m2	-	LSZ	4%	50%	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	1	3	1	1	1	1	1								
	Verfügbarkeit Wohnausserräume	durchschnittliche Verfügbarkeit und mittleres Potential für verschiedene Nutzungen	geringe Verfügbarkeit und mittleres Potential für verschiedene Nutzungen	kein Potential für verschiedene Nutzungen	-	LSZ	4%	50%	1	1	2	1	1	2	1	1	3	1	3	1	1	1	3	1	1	1	1	1								
2. Berücksichtigung Denkmalschutz*	Berücksichtigung Denkmalschutz*						12%	100%	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.3	2.3	2.3	2.8	2.8	2.3	3.0	1.5	3.0	2.8	2.5	2.0	2.3	2.3									
	Umgang mit dem Schutzobjekt	vollständiger Erhalt Schutzobjekte / Erfüllung aller Anforderungen gemäss PBG § 204	teilweise Erhalt	kein Erhalt	-	Kantone	Denkmalpflege	6%	50%	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	3	3	3	3	1	3	3	3								
	Erhalt der schutzwürdigen Umgebung	vollständiger Erhalt schutzwürdige Umgebung auf dem Areal (d.h. Selbstbindung Stadt Zürich gemäss PBG § 204)	teilweise Erhalt	kein Erhalt	-	Kantone	Denkmalpflege	3%	25%	3	3	3	2	2	2	3	3	2	3	3	3	3	2	3	2	2	2									
	Erkenntbarkeit und Wirkung des Schutzobjekts	Hohe Angemessenheit im Zusammenhang mit der Wirkung des Schutzobjekts	Angemessenheit im Zusammenhang mit der Wirkung des Schutzobjekts	Geringe Angemessenheit im Zusammenhang mit der Wirkung des Schutzobjekts	-	Kantone	Denkmalpflege	3%	25%	2	2	2	1	1	1	2	1	3	2	3	2	3	2	3	1	1	1									
3. Mehrwert für das Quartierschaffen	Mehrwert für das Quartierschaffen						12%	100%	1.2	2.0	1.9	1.9	2.5	2.1	2.2	2.4	2.8	2.8	2.4	2.8	2.7	2.8	2.8	2.7	2.8	2.7	2.7									
	Identität für die Bevölkerung	größere Identität und Charakter des Areals / hohe Einzigartigkeit des Areals	größere Identität und Charakter des Areals / auswechselbares Areal im Städtebau	kleinere Identität und Charakter / fehlende Einzigartigkeit	k.A.	alle	4%	33%	1.7	2.2	2.2	2.5	2.3	2.3	2.5	2.7	2.7	2.2	2.8	2.5	2.7	2.5	2.3	2.7	2.3	2.5	2.5									
	Auslastung / Beladung	hoher Beitrag zur Quartierversorgung (Einkauf, Preisgestaltung, Tiefgarage)	leichte Offnung / einige Nutzungen für Quartier	keine Veränderung zu heute	k.A.	alle	4%	33%	1.0	1.8	1.7	1.7	2.5	1.8	2.2	2.2	2.8	2.8	2.5	2.7	2.8	2.8	3.0	2.8	2.8	2.8	2.8									
	Areaöffnung / Zugänglichkeit	hohe Zugänglichkeit, kurze Wege und Offenheit	verhältnisse Zugänglichkeit gegenwärtig heute	keine Veränderung gegenwärtig heute	k.A.	alle	4%	33%	1.0	2.0	1.8	1.8	2.5	2.0	2.2	2.5	2.8	2.8	2.7	2.8	3.0	3.0	3.0	2.8	2.8	2.8	2.8									
5. Synergiepotenziale mit Umgebung nutzen	Eigenständigkeit der Variante	keine Kooperation nötig	Kooperation nötig	Kooperation nötig																																

Bewertung Stadtentwicklung Zürich

5 Zielseitung der Nutzungsstrategie	Hauptkriterium Subkriterien	Skala 1-3				Zuständigkeit Bewertung	Methodik Gleichgewicht DA Prozentuale Gleichverteilung Gesamtkriterium Alle Hauptkriter. 100%	Positionierung "Food Cluster Zürich, FCZ"										Positionierung "Out of the Box"										Kommentar (fakultativ)				
		3	2	1	I.A. (keine Ansatzort)			N0 Mini Ist-Zustand	N1 Mini Park	N2 Mini Wohnen	N3 Mini Schule	N4 Maxi Park	N5 Maxi Wohnen	N6 Maxi Schule	N7 Maxi Schule in Schachthalle	N8 Mid Wohnen	N9 Mid Schule	N10 Mid Plus	N11 Mid Mix	N12 Mid Schule in Schachthalle	N13 Parkcity 1	N14 Parkcity 2	N15 Parkcity + Schule	N16 Parkcity Mix	N17 Parkcity Schule in Schachthalle	N18 Parkcity + Produktion	N19 Parkcity Max					
		24%	100%	0.0	0.0			1.0	1.0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.0	1.0	1.0	0.5	1.0	1.0	0.8	0.8	0.8	0.8	1.5	1.5						
1. Erhalt und Verdichtung IQ-Zone	Gewerbe- und Industrieförderung					EBP	6% 25%	1	1	2	2	3	3	3	2	2	3	1	2	2	1	1	2	1	2	3	3					
		Quantitatives Verdichtungspotenzial						> 5.0 oberirdische BMZ - 4.0 - 5.0 oberirdische BMZ < 4.0 oberirdische BMZ	-																							
		Arbeitspotenzial an bestehende Nutzungen						Akkordierung an bestehende Nutzungen für die Weiterentwicklung des Areals (z.B. SBB resp. Verbindung) -	kein Bedarf zu bestehenden Nutzungen / Veränderung der Benutzung SBB und Angest. nicht benötigt Arbeitsplätze	-	UZG	6% 25%																				
		Arbeitsplatzangebot						Arbeitsplatz als heute (d.h. Erford. bestehende Arbeitsplätze als heute Arbeitsplatz als heute (d.h. Erford. bestehende Arbeitsplätze als heute)	ingesamt hohe Anzahl Arbeitsplätze als heute (d.h. Erford. bestehende Arbeitsplätze als heute)	-	UZG	6% 25%																				
		Industrie- und Gewerbelelfat						zusätzliche Flächen für Gewerbe UHD Labor und UHrae. Industrie	Flächen für Gewerbe/Labor/Uhrae. Industrie	-	STEZ	6% 25%	2	2	2	3	3	3	2	2	2	1	2	2	2	1	2	3	3			
		Freiraumversorgung						Flächenantrag < 2000 m ²	Flächenantrag > 2000 m ²	-	GSZ	4% 33%																				
		Erfüllung Punkt- und Flächenantrag "Park" komm RP SLÖBA						Erfüllung Punkt- und Flächenantrag "Park" komm RP SLÖBA	Flächenantrag < 2000 m ² (d.h. Flächenantrag < 2000 m ²)	-	GSZ	4% 33%																				
		Auswirkung auf Stadtklima						Potenzial für wesentliche Verbesserung	Potenzial für leichte Verbesserung	-	GSZ	4% 33%																				
		Auswirkung auf Freiraumversorgung						Potenzial für wesentliche Verbesserung	Potenzial für leichte Verbesserung	-	GSZ	4% 33%																				
		Schulraumversorgung								-	IMMO	4% 33%																				
3. Mehrwert für das Quartier schaffen	Schulraumversorgung	Betrag zur Schulraumversorgung im Gebiet						hoher Bedarf (d.h. Erfüllung kommtRP nicht erfüllt und kein Ausbauzone ODEZ für Schule für Selbstbeharrer)	mittlerer Bedarf (d.h. Erfüllung kommtRP nicht erfüllt und kein Ausbauzone ODEZ für Schule für Selbstbeharrer)	-	IMMO	4% 33%																				
		Verfügbarkeit Schulräumen						Altersplatz, Raumausstattung, Ausbauzonen, Ausbauzonen vorliegend vorhandene Volumetrische Platzierung	Altersplatz, Raumausstattung, Ausbauzonen, Ausbauzonen nicht vorhanden Komplettneubau ohne Schule vorhanden	-	IMMO	4% 33%																				
		Zugänglichkeit und Lage der Schule auf Areal						Ungeschrankte Zugänglichkeit	Enggeschrankte Zugänglichkeit	Zugänglichkeit nicht gewährleistet	-	IMMO	4% 33%																			
		Wohnraumversorgung								-	LSZ	4% 50%																				
		Realisierbarkeit gemittelner Wohnungsbau						> 11'000 m ²	5'000 - 11'000 m ²	< 5'000 m ²	-	LSZ	4% 50%																			
		Verfügbarkeit Wohnraumräume						hohe Verfügbarkeit und hohes Potenzial für wertvolle Ausstattung	durchschnittliche Verfügbarkeit und mittleres Potenzial für wertvolle Ausstattung	-	LSZ	4% 50%																				
		Berücksichtigung Denkmalschutz								-	IMMO	12% 100%																				
		Umgang mit dem Schutzobjekt								schwacher Erhalt	schwacher Erhalt	-	IMMO	4% 50%																		
		Erhalt der schutzwürdigen Umgebung								starken Erhalt auf dem Areal (d.h. Erfüllung kommtRP nicht erfüllt und kein Ausbauzone ODEZ für Schule für Selbstbeharrer)	starken Erhalt	-	IMMO	3% 25%																		
		Erkenntniss und Wirkung des Schutzobjekts								hohe Angemessenheit im Zusammenhang der Schutzobjekte	Enggeschrankte Angemessenheit im Zusammenhang der Schutzobjekte	-	IMMO	3% 25%																		
4. Sinnvolle Ergänzung mit städtischen Nutzungen	Mehrwert für das Quartier schaffen	Identität für die Bevölkerung						große Identität und Charakter des Areals / hohe Erträglichkeit des Areals im Standortgeg.	keine grobste Identität und Charakter / kleinere Identität	-	A.I.A.	12% 100%	1.0	2.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.7	3.0	2.7	3.0				
		Ansetzung / Belastung						leichte Offnung / einige Nutzungen für Quartier (Fazilitäten/Freizeit)	keine Veränderung zu heute	-	A.I.A.	12% 100%	1	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3				
		Ansetzung / Zugänglichkeit						hohe Zugänglichkeit	verhindernde Zugänglichkeit	keine Veränderung gegenüber heute	-	A.I.A.	12% 100%	1	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3				
		Eigenständigkeit der Variante								-	STEZ	6% 100%	1.0	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0				
		Notwendigkeit einer Kooperation mit Mediacampus zur Erfüllung der städtischen Nutzungen								keine Kooperation möglich: Realisierung ALEUR	Kooperation möglich: Realisierung KONE oder ENE	-	STEZ	6% 100%	1</td																	

Bewertung Liegenschaften Zürich

5 Zielsetzung der Nutzungsstrategie	Hauptkriterium	Skala 1-3				Zuständigkeit Bewertung	Positionierung "Food Cluster Zürich, FCC"																Positionierung "Food Cluster Zürich / Out of the Box"								Kommentar (fakultativ)
							Positionierung "Food Cluster Zürich, FCC"								Positionierung "Out of the Box"																
		Subkriterien		3	2	1	x.A. (keine Antwort)	N0 Mini Ist-Zustand	N1 Mini Park	N2 Mini Wohnen	N3 Mini Schule	N4 Mini Park	N5 Mini Wohnen	N6 Maxi Schule	Schule in Schächthalte	N7 Maxi Wohnen	N8 Mid Schule	N10 Mid Plus	N11 Mid Mix	Schule in Schächthalte	N12 Mid Schule	N13 Parcity 1	N14 Parcity 2	N15 Parcity + Schule	N16 Parcity Mix	N17 Parcity Schule in Schächthalte	N18 Parcity + Produktion	N19 Parcity Maxi			
1. Erhalt und Verdichtung IG-Zone	Gewerbe- und Industrieförderung						24% 100%	0.3	0.3	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	Schule in Schächthalte	0.5	0.5	0.5	0.3	0.5	0.5	0.5	0.3	0.3	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	
3. Mehrwert für das Quartierschaffen	Quantitatives Verdichtungspotenzial	> 5.0 oberirdische BMZ	4.0 - 5.0 oberirdische BMZ	< 4.0 oberirdische BMZ	-	EBP	6% 25%	1	1	2	2	3	3	3	Schule in Schächthalte	2	2	3	1	2	2	1	1	2	1	2	1	3	3		
	Antriebspotenzial an bestehende Nutzungen	Akkordierung an bestehende Nutzungen für die Wahrnehmung des Areal (z.B. SBC resp. regionale Preiswertsicherung)		kein Bezug zu bestehenden Nutzungen / Veränderung der Betriebe (z.B. Preiswertsicherung)	-	UGZ	6% 25%																								
	Arbeitsplatzangebot	Insgesamt höherer Arbeit Arbeitsplatz als heute (d.h. Erhalt bestehende Arbeitsplätze + Schaffung neuer Arbeitsplätze)		Insgesamt gleicher Arbeit Arbeitsplatz als heute (d.h. Erhalt bestehende Arbeitsplätze + Schaffung neuer Arbeitsplätze)	-	UGZ	6% 25%																								
	Industrie- und Gewerbebebauung	zusätzliche Räumen für Gewerbe UND Labor UND Gewerbe ODER Labor ODER Untere Industrie			-	STEZ	6% 25%																								
	Freiraumversorgung						12% 100%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
	Erfüllung Punkt- und Flächeneintrag "Park" komm.RP SLOBIA	Insgesamt > 8000 m2 Freiraumversorgung (d.h. Flächenertrag 20000 m2)	Insgesamt 27000-7900 m2 Freiraumversorgung (d.h. Flächenertrag 20000 m2)	Insgesamt > 21000 m2 Freiraumversorgung (d.h. Flächenertrag 21000 m2)	-	GSZ	4% 33%																								
	Auswirkung auf Stadtteilma	Präzisat für wesentliche Verbesserung	Präzisat für leichte Verbesserung	gleich oder Verschärfung	-	GSZ	4% 33%																								
	Auswirkung auf Freiraumversorgung	Präzisat für wesentliche Verbesserung	Präzisat für leichte Verbesserung	gleich oder Verschärfung	-	GSZ	4% 33%																								
	Schulraumversorgung						12% 100%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
	Beitrag zur Schulraumversorgung im Gebiet	hoher Beitrag (d.h. Erfüllung kommunal/Sekundarschule 9500 m2 inkl. Ausserraum UND Schulgebäude)	mittlerer Beitrag (d.h. Erfüllung kommunal/Sekundarschule 9500 m2 inkl. Ausserraum UND Schulgebäude)	kein Beitrag (d.h. keine Sekundarschule, keine Schule für Behinderte)	-	IMMO	4% 33%																								
4. Sinnvolle Ergänzung mit städtischen Nutzungen	Verfügbarkeit Schulausserräume	Alltagsplatz, Ressourcenfläche, Ausserraum	minimales Kompatiss mit vorhanden / zukünftige Planierung	Alltagsplatz, Ressourcenfläche, Ausserraum	-	IMMO	4% 33%																								
	Zugänglichkeit und Lage der Schule auf Areal	Umgangssprachl. Zugänglichkeit	Engpasshöhe nicht gegeben	Zugänglichkeit nicht gegeben	-	IMMO	8% 100%	1.0	1.0	2.5	1.0	1.0	2.5	1.0	1.0	3.0	1.0	3.0	3.0	3.0	1.0	1.0	1.0	3.0	1.0	1.0	1.0	1.0			
	Wohnraumversorgung	Realisierbarkeit gemeinsamer Wohnungsbau	> 11000 m2 5000 - 11000 m2 < 5000 m2	-	LSZ	4% 50%	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	3	3	3	1	1	1	3	1	1	1	1				
	Verfügbarkeit Wohnraumausserräume	hohe Verfügbarkeit und hohe Potential für wählbare Ausserräume	geringe Verfügbarkeit und stiles Potential für wählbare Ausserräume / kein Wohnen vorhanden	-	LSZ	4% 50%	1	1	2	1	1	2	1	1	3	1	3	3	3	1	1	1	3	1	1	1	1				
	Berücksichtigung Denkmalschutz						12% 100%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0			
2. Berücksichtigung Denkmalschutz	Umgang mit dem Schutzobjekt	vollständiger Erhalt Schutzobjekt / Erfüllung kommunal/Sekundarschule 9500 m2 (Zürcher Gemeinde \$ 204)	teilweise Erhalt	kein Erhalt	-	Kantons	4% 50%																								
	Erhalt der schutzwürdigen Umgebung	vollständiger Erhalt schutzwürdige Umgebung auf dem Areal / Erfüllung kommunal/Sekundarschule 9500 m2 (Zürcher Gemeinde \$ 204)	teilweise Erhalt	kein Erhalt	-	Kantons	3% 25%																								
	Erkennbarkeit und Wirkung des Schutzobjekts	Hohe Angemessenheit im Zusammenhang der Schutzobjekte	Engpasshöhe im Zusammenhang der Schutzobjekte	Geringe Angemessenheit im Zusammenhang der Schutzobjekte	-	Kantons	3% 25%																								
3. Mehrwert für das Quartierschaffen	Mehrwert für das Quartierschaffen						12% 100%	1.0	1.0	1.0	1.0	2.3	2.3	2.3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.7	2.7	2.7	2.7	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0			
	Identität für die Bevölkerung	gravierende Identität und Charakter des Areals / Grösste Identität und Charakter des Areals im Stadtgebiet	gravierende Identität und Charakter des Areals / Charakter / Identität des Areals im Einzugsgebiet	keine Identität und Charakter / Identität	-	ALB	4% 33%	1	1	1	1	2	2	2	3	3	3	3	3	2	2	2	2	3	3	3	3	3			
	Arealöffnung / Beliebung	hoher Beitrag zur Querbeliebung (Erlaubnis / Freizeithaltung, Tiefbau)	leichte Öffnung / einige Nutzungsmöglichkeiten für Quartier	keine Veränderung zu heut	-	ALB	4% 33%	1	1	1	1	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3			
	Arealöffnung / Zugänglichkeit	hohe Zugänglichkeit, kurze Wege und Offene Wege	verbeserte Zugänglichkeit gegenüber heut	keine Veränderung gegenüber heut	-	ALB	4% 33%	1	1	1	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3			
	Eigenständigkeit der Variante	Notwendigkeit einer Kooperation mit Mediacampus zur Erfüllung der städtischen Nutzungen	Kooperation nötig Realisierung ALLES siedl. Nutzungen (Grösse, Schule oder Wohnen) auf Schachthalte-Areal möglich	Kooperation nötig Realisierung ZHES siedl. Nutzungen (Grösse, Schule oder Wohnen) auf Schachthalte-Areal möglich	-	STEZ	6% 100%	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!			
5. Synergiepotenziale mit Umgebung nutzen	Realisierbarkeit und Umsetzung Gesamtareal	Nachvollziehbares städtebauliches Grundkonzept (z.B. Nord-Süd-West-Tiefbau)	nachvollziehbares, abgestimmtes städtebauliches Grundkonzept mit Optimierungsbedarf	kein städtebauliches Grundkonzept	-	ALB	20% 100%	0.6	0.6	0.4	0.4	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.0				
	Städtebauliches Grundkonzept	günstige Verkehrslage (z.B. Verkehrslage, Nutzungsmöglichkeiten)	akzeptable Verkehrslage (z.B. Verkehrslage, Nutzungsmöglichkeiten)	ungünstige Verkehrslage (z.B. Verkehrslage, Nutzungsmöglichkeiten)	-	ALB	4% 20%																								
	Erschliessung / Verkehrswegen / Logistik	günstige Verkehrslage (z.B. Verkehrslage, Nutzungsmöglichkeiten)	akzeptable Verkehrslage (z.B. Verkehrslage, Nutzungsmöglichkeiten)	ungünstige Verkehrslage (z.B. Verkehrslage, Nutzungsmöglichkeiten)	-	ALB	4% 20%	1	1	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3			
	Nutzungs- und Umnutzungsflexibilität	hohe Anpassungsfähigkeit gegenwärtiger veränderten Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungserfordernissen	mittlere Anpassungsfähigkeit gegenwärtiger veränderten Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungserfordernissen	keine Anpassungsfähigkeit gegenwärtiger veränderten Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungserfordernissen	-	ALB	4% 20%																								
	Nutzungskonflikte Gesamtareal	keine gravierenden Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Lern, Erholung)	gewisse Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Lern, Erholung)	gravierende Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Lern, Erholung)	-	ALB	4% 20%	2	2	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2				
	Planungrechtliche Umsetzung	keine planungrechtlichen Maßnahmen erforderlich (z.B. Umzüge, Sondernutzungsplanung)	etige planungrechtlichen Maßnahmen erforderlich (z.B. Anpassung, Rütteln, Anpassung, Rütteln, Anpassung)	planningrechtliche Maßnahmen erforderlich (z.B. Anpassung, Rütteln, Anpassung, Rütteln, Anpassung)	-	ALB	4% 20%																								
	Realisierbarkeit und Umsetzung Gesamtareal	Wirtschaftlichkeit aus Sicht optimiert Aufwand-Nutzenverhältnis entlang der städtischen Zeistellungen (funktionale Nutzungsbedingungen + -ansprüche) beurteilt.	gegeben	anweise gegeben	nicht gegeben	-	LSZ	4% 100%	1.0	1.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0			
6. Synergiepotenziale mit Umgebung nutzen	*Abrechnung Kosten- und Nutzenpunkte zw. z.B. Kosten für Landkäufe an einem anderen Ort werden nicht explizit berücksichtigt. Für eine fundierte Abschätzung zum Finanzbedarf der Varianten aus gesamtstädtischer Perspektive ist eine vertiefte Analyse in späteren Phasen vorgesehen.						LSZ	4% 100%	1	1	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3			

Bewertung Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich

5 Zielseitung der Nutzungsstrategie						Methodik Gleichgewichtung DA	Positionierung "Food Cluster Zürich, FCZ"										Positionierung "Out of the Box"										Kommentar (fakultativ)		
Hauptkriterium	Subkriterien	Skala 1-3		Zuständigkeit	Bewertung		N0 Mini Ist-Zustand	N1 Mini Park	N2 Mini Wohnen	N3 Mini Schule	N4 Maxi Park	N5 Maxi Wohnen	N6 Maxi Schule	N7 Maxi Schule in Schachthalle	N8 Mid Wohnen	N9 Mid Schule	N10 Mid Plus	N11 Mid Mix	N12 Mid Schule in Schachthalle	N13 Parcility 1	N14 Parcility 2	N15 Parcility Schule + Schule	N16 Parcility Mix	N17 Parcility Schule in Schachthalle	N18 Parcility + Produktion	N19 Parcility Max			
1. Erhalt und Verdichtung IC-Zone	Gewerbe- und Industrieförderung				24% 100%	1.0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5			
		Quantitatives Verdichtungspotenzial		> 5.0 oberirdische BMZ - 4.0 - 5.0 oberirdische BMZ < 4.0 oberirdische BMZ	-	EBP	6%	25%	1	1	2	2	3	3	3	2	2	3	1	2	2	1	1	2	1	1	3	3	
	Arbeitspotenzial an bestehende Nutzungen	Anreizigung an bestehende Nutzungen für die Weiterentwicklung des Areals (z.B. SBB resp. Verhinderung)		kein Beitrag zu bestehenden Nutzungen / Verdrängung der Benützung SBB und Angst vor negativer Auswirkung Arbeitsplätze)	-	UZG	6%	25%	2	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
		Anreizigung als Arbeitgeber für bestehende Nutzungen		eingeschränkt hohe Anzahl Arbeitsplätze als heute (d.h. Erhalt bestehende Arbeitsplätze)	-	UZG	6%	25%	1	2	2	3	3	3	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	3	3		
		Industrie- und Gewerbebevölkerung		zusätzliche Flächen für Gewerbe UND Labor UND Urbanisierung	-	STEZ	6%	25%																					
	Freiraumversorgung	Ausweitung Punkt- und Flächenantrag "Pfad" kommt RPP SLOBA		ausgeweitet > 8000 m ² Freiraumversorgung (d.h. Punktantrag 2000m ² erhältlich und Punktantrag 2000m ² erhältlich und Punktantrag 2000m ² erhältlich und Punktantrag 10000m ² nicht erhältlich)	-	GSZ	4%	33%																					
		Ausweitung auf Stadtseite		Potenzial für wesentliche Verbesserung	-	GSZ	4%	33%																					
		Ausweitung auf Freiraumversorgung		Potenzial für wesentliche Verbesserung	-	GSZ	4%	33%																					
	Schulausbauversorgung	Betttag zur Schulausbauversorgung im Gebiet		hoher Beitrag (d.h. Erfüllung konzeptueller Anforderungen)	-	IMMO	4%	33%																					
		Verfügbarkeit Schulausbauräume		Altersverplatz, Resonanzfläche, Ausbau mit mindestens Konkurrenz vorhanden / alternative Planung	-	IMMO	4%	33%																					
		Zugänglichkeit und Lage der Schule auf Areal		gute Zugänglichkeit und Lage der Schule	-	IMMO	4%	33%																					
	Wohnraumversorgung	Realisierbarkeit gemeinnütziger Wohnungsbau		> 11'000 m ² < 11'000 m ² < 5'000 m ²	-	LSZ	4%	50%																					
		Verfügbarkeit Wohnausbauräume		hohe Verfügbarkeit und hohe Potenzial für wohlbefindliche Ausbauräume	-	LSZ	4%	50%																					
		Berücksichtigung Denkmalschutz		vollellerter Erhalt	-	kantonale Denkmalpflege	12%	100%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	4. Sinnvolle Ergänzung mit städtischen Nutzungen	Umgang mit dem Schutzobjekt		vollellerter Erhalt Schutzobjekte / Erfüllung Selbstbehauptung Stadt Zürich genauer	-	kantonale Denkmalpflege	6%	50%																					
		Erhalt der schutzwürdigen Umgebung		vollellerter Erhalt schutzwürdige Umgebung der Schutzobjekte / Erfüllung Selbstbehauptung genauer PIBG 2.204	-	kantonale Denkmalpflege	3%	25%																					
		Erkenntbarkeit und Wirkung des Schutzobjekts		hohe Angemessenheit im Zusammenhang der Schutzobjekte	-	kantonale Denkmalpflege	3%	25%																					
	3. Mehrwert für das Quartier schaffen	Mehrwert für das Quartier schaffen		grösste Identität und Charakter des Areals / hohe Erträglichkeit des Areals	i.A.	12% 100%	1.3	2.7	2.0	2.0	2.3	1.3	1.3	1.3	2.0	2.0	1.7	2.0	1.3	2.7	2.7	2.3	2.7	2.3	2.7	2.3	2.3		
		Identität für die Bevölkerung		grösste Identität und Charakter des Areals / hohe Erträglichkeit des Areals	i.A.	4%	33%	2	3	3	2	2	2	2	2	2	1	2	1	2	2	1	2	1	2	1	1		
		Ansiedlung / Beliebung		hoher Beitrag zur Differenzierung (Erlöse, Nutzungserfolg, Qualität)	i.A.	4%	33%	1	2	1	1	3	1	1	1	2	2	2	2	1	3	3	3	3	3	3	3		
	5. Synergiepotenziale mit Umgebung nutzen	Ansiedlung / Zugänglichkeit		hohe Zugänglichkeit kurze Wege und Offenheit gegenüber heute	i.A.	4%	33%	1	3	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3		
		Eigenständigkeit der Variante		keine Kooperation möglich	STEZ	6%	100%	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!		
		Realisierbarkeit und Umsetzung Gesamtareal		20% 100%		1.2	1.2	0.8	0.6	1.2	0.8	0.8	0.4	0.8	0.8	0.6	0.4	0.6	0.6	0.4	0.4	0.4	0.4	0.6	0.4	0.4			
2. Berücksichtigung Denkmalschutz	Städtebauliches Großkonzept	Nachvollziehbares städtebauliches Großkonzept (z.B. Nord-Süd-Weg, Tiefbahnhof)		nachvollziehbares, städtebauliches Großkonzept mit Optimierungspotenzial	-	AT5	4%	20%																					
		Erschliessung / Verkehrswege / Logistik		grösste Verkehrswegen für verschiedene Nutzungen (Industrie, Gewerbe, Wohnen, Schulen, usw.)	i.A.	4%	20%	3	3	2	2	3	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1			
		Nutzungs- und Umsetzungsfähigkeit		hohe Anpassungsfähigkeit gegenwärtige Nutzungsvoraussetzungen und Nutzungserfordernisse	-	AT5	4%	20%																					
	Nutzungskonflikte Gesamtareal	Keine gravierenden Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungsvoraussetzungen und Nutzungserfordernissen		keine Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungsvoraussetzungen und Nutzungserfordernissen (z.B. Lärm, Erschliessung)	i.A.	4%	20%	3	3	2	1	3	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	1	1	2	1			
		Planungsrechtliche Umsetzung		keine planungsrechtlichen Maßnahmen erforderlich (z.B. Umwelt-, Sonderbaumaßnahmenplanung)	-	AT5	4%	20%																					
		Realisierbarkeit und Umsetzung Gesamtareal		wirtschaftlichkeit																									

Bewertung Grün Stadt Zürich

5 Zielerreichung der Nutzungsstrategie		Hauptkriterium	Skala 1-3		Zuständigkeit	Methodik Gleichgewicht DA	Positionierung "Food Cluster Zürich"										Positionierung "Out of the Box"										Kommentar (fakultativ)		
			3	2	1	I.A. (keine Anteile)	Prozentuale Gleichverteilung Gesamtkriterium	Zwischenricht. Alle Hauptkriter.	N0 Mini Ist-Zustand	N1 Mini Park	N2 Mini Wohnen	N3 Mini Schule	N4 Maxi Park	N5 Maxi Wohnen	N6 Maxi Schule	N7 Maxi Schule in Schachthalle	N8 Mid Wohnen	N9 Mid Schule	N10 Mid Plus	N11 Mid Mix	N12 Mid Schule in Schachthalle	N13 Parcility 1	N14 Parcility 2	N15 Parcility Mix	N16 Parcility Schule in Schachthalle	N17 Parcility Schule in Schachthalle	N18 Parcility + Produktion	N19 Parcility Max	
1. Erhalt und Verdichtung IQ-Zone	Gewerbe- und Industrieförderung						24%	100%	0.3	0.3	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	
		Quantitatives Verdichtungspotenzial	> 5.0 oberirdische BMZ - 4.0 - 5.0 oberirdische BMZ < 4.0 oberirdische BMZ	-	EIP	6%	25%	1	1	2	2	3	3	3	3	2	2	3	1	2	2	1	1	2	1	1	3	3	
		Antriebspotential an bestehende Nutzungen	Antriebspotential an bestehende Nutzungen für die Weiterentwicklung des Areals (z.B. SBZ resp. Verhinderung)	-	UZG	6%	25%																						
		Arbeitsplatzangebot	Angepasstes Arbeitsplatzangebot als heutige (d.h. Erfüllt bestehende Arbeitsbedürfnisse) oder zukünftiges Arbeitsplatzangebot	-	UZG	6%	25%																						
		Industrie- und Gewerbebevölkerung	zusätzliche Flächen für Gewerbe UND Labor UND Urbanes Industrie	-	STEZ	6%	25%																						
		Freiraumversorgung					12%	100%	1.0	2.0	1.3	1.3	2.0	1.3	1.7	1.7	2.7	3.0	2.3	2.3	1.7	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0		
		Erfüllung Punkt- und Flächenraq "Pfad" kommt RPP SLOBA	Pauschalraq > 8000 m ² Freiraumversorgung (d.h. Erfüllung kommt aus dem Bereich der SLOBA und nicht aus dem Bereich der Pauschale)	-	GSZ	4%	33%	1	2	2	2	2	2	2	2	3	3	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	
		Auswirkung auf Stadtökono	Potenzial für wesentliche Verbesserung	-	GSZ	4%	33%	1	2	1	1	2	1	1	1	2	3	2	2	1	3	3	3	3	3	3	3		
		Auswirkung auf Freiraumversorgung	Potenzial für wesentliche Verbesserung	-	GSZ	4%	33%	1	2	1	1	2	1	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
		Schulraumversorgung					12%	100%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0			
3. Mehrwert für das Quartierschaffen	Schulraumversorgung	Betrag zur Schulraumversorgung im Gebiet	hoher Beitrag (d.h. Erfüllung kommt aus dem Bereich der SLOBA und nicht aus dem Bereich der Pauschale)	-	IMMO	4%	33%																						
		Verfügbarkeit Schulraumraume	Allgemeinplatz, Reservierfläche, Ausserraum mit mindestens Komplettverfügbarkeit, alternative Platzierung	-	IMMO	4%	33%																						
		Zugänglichkeit und Lage der Schule auf Areal	gute Zugänglichkeit und geringe Distanz zu den Zugangsstellen	-	IMMO	4%	33%																						
		Wohnraumversorgung					8%	100%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0			
		Realisierbarkeit gemeinnütziger Wohnungsbau	> 11'000 m ² < 11'000 m ² < 5'000 m ²	-	LSZ	4%	50%																						
		Verfügbarkeit Wohraumraume	hohe Verfügbarkeit und stetiges Potenzial für wohraumraume	-	LSZ	4%	50%																						
		Berücksichtigung Denkmalschutz					12%	100%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0			
		Umgang mit dem Schutzobjekt	vollständiger Erhalt Schutzobjekte / Erfüllung Siedlungsbild Stadt Zürich	-	kantonale Denkmalpflege	6%	50%																						
		Erhalt der schutzwürdigen Umgebung	vollständiger Erhalt schutzwürdige Umgebung der Schutzobjekte / Erfüllung Siedlungsbild Stadt Zürich	-	kantonale Denkmalpflege	3%	25%																						
		Erkennerkeit und Wirkung des Schutzobjekts	Hohe Angemessenheit im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit	-	kantonale Denkmalpflege	3%	25%																						
4. Sinnvolle Ergänzung mit städtischen Nutzungen	Mehrwert für das Quartierschaffen	Identität für die Bevölkerung	grösste Identität und Charakter des Areals / hohe Erträglichkeit des Areals	I.A.	alle	4%	33%	1.7	2.3	2.3	2.3	2.3	1.7	2.3	2.3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0			
		Ansetzung / Beliebung	hoher Beitrag zur Verkehrserweiterung (Einführung Fußgängerzone)	I.A.	alle	4%	33%	1	2	2	2	2	1	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
		Ansetzung / Zugänglichkeit	hohe Zugänglichkeit kurze Wege und Offenheit gegenüber heute	I.A.	alle	4%	33%	1	2	2	2	2	1	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
		Eigenständigkeit der Variante					6%	100%	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!	#WERT!			
		Notwendigkeit einer Kooperation mit Mediacampus zur Erfüllung der städtischen Nutzungen	keine Kooperation nötig Realisierung ALLER Nutzungsfähigen Flächen (Grundstücke, Schulen, Wohnen)	STEZ	6%	100%																							
		Realisierbarkeit und Umsetzung Gesamtareal					20%	100%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0			
		Städtebauliches Großkonzept	realistisches städtebauliches Großkonzept (z.B. Fassade, Wege, Plätze)	AIS	4%	20%																							
		Erschließung / Verkehrswege / Logistik	günstige Verkehrsverbindungen zwischen verschiedenen Nutzungen (Industrie, Gewerbe, Wohnen, Schulen, usw.)	I.A.	alle	4%	20%																						
		Nutzungs- und Umnutzungsfähigkeit	mittlere Anpassungsfähigkeit gegenüber veränderten Nachfragebedingungen und Nutzungsanforderungen	I.A.	alle	4%	20%																						
		Nutzungskonflikte Gesamtareal	keine gravierenden Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungen (z.B. Lärm, Erschöpfung)	I.A.	alle	4%	20%																						
5. Synergiepotenziale mit Umgebung nutzen	Planung rechtliche Umsetzung	Planung rechtliche Umsetzung	eine planungstechnische Maßnahmen erforderlich (z.B. Umzugs- und Sondernutzungspolitik)	AIS	4%	20%																							
		Wirtschaftlichkeit	Wirtschaftlichkeit aus der Sicht optimiertes Aufwand-Nutzenverhältnis entlang der Zielleistungen (funktionale Nutzungsbedingungen und -ansprüche)			4%	100%	#WERT!	#WERT!	#																			

Bewertung Amt für Städtebau

Bewertung Immobilien Zürich

Bewertung kantonale Denkmalpflege

Verwaltungsinterne Bewertung – Resultate

Fazit Bewertungsstufe 2

Schritt 1: Rangierung einzelne Varianten innerhalb Varianten-Gruppe

	Mit SBZ				Ohne SBZ															
	Varianten-Gruppe "Mini"		Varianten-Gruppe "Maxi"			Varianten-Gruppe "Midi"			Varianten-Gruppe "Parkcity"											
Dienstabteilung Stadt Zürich	NO Mini Ist-Zustand	N1 Mini Park	N2 Mini Wohnen	N3 Mini Schule	N4 Maxi Park	N5 Maxi Wohnen	N6 Maxi Schule	N7 Maxi Schule in Schlachthalle	N8 Midi Wohnen	N9 Midi Schule	N10 Midi Plus	N11 Midi Mix	N12 Midi Schule in Schlachthalle	N13 Parkcity 1	N14 Parkcity 2	N15 Parkcity + Schule	N16 Parkcity Mix	N17 Parkcity Schule in Schlachthalle	N18 Parkcity + Produktion	N19 Parkcity Maxi
AfS	4	1	3	3	2	4	3	1	3	2	5	4	1	2	2	2	1	4	2	4
GSZ	3	1	4	2	1	4	3	2	4	1	4	4	4	3	1	3	4	2	4	4
Immo	4	2	3	1	3	4	1	2	5	2	4	1	3	6	7	2	3	4	5	1
KDP																				
LSZ	4	3	2	1	3	2	1	4	3	1	2	4	5	4	5	2	7	6	3	1
STEZ	2	1	3	4	1	3	2	4	2	1	3	5	4	4	3	5	6	7	1	2
UGZ	4	1	2	3	1	3	2	4	4	3	1	2	5	3	1	4	2	7	5	6
Anzahl 1. und 2. Rang	1	5	2	3	4	1	4	3	1	5	2	2	1	1	3	2	1	2	1	3
Rangierung innerhalb der Gruppe	4	1	3	2	1	3	1	2	3	1	2	2	3	3	1	2	3	2	3	1

Ergebnis Schritt 1: Reduktion auf 9 Varianten

Verwaltungsinterne Bewertung – Resultate

Fazit Bewertungsstufe 2

Schritt 2: Bewertung Varianten-Gruppe

Dienstabteilung Stadt Zürich	Varianten-Gruppen				
	"Food Cluster Zürich" Mini (mit SBZ)	"Food Cluster Zürich" Maxi (ohne SBZ)	"Out of the Box" Midi	"Food Cluster Zürich / Out of the Box" Parkcity	
	AfS	1	2	3	3
	GSZ	1	1	1	3
	Immo	1	1	2	3
	KDP				
	LSZ	1	2	2	2
	STEZ	3	2	1	2
UGZ	3	1	2	2	
	1.7	1.5	1.8	2.5	
Rangfolge Mittelwert	3	4	2	1	
Rangfolge qualitativ	2	4	3	1	

Ergebnis Schritt 2: «Parkcity» = bestbewertete Gruppe, «Maxi» = am schlechtesten bewertete Gruppe, «Mini» / «Midi» beide auf Platz 2

Verwaltungsinterne Bewertung – Resultate

Fazit Bewertungsstufe 2

Schritt 3: Wahl der drei favorisierten Varianten (Top-Varianten)

Dienstabteilung Stadt Zürich	Positionierung "Food Cluster Zürich, FCZ"							Positionierung "Out of the Bo1"					Positionierung "Food Cluster Zürich / Out of the Bo1"								
	N0 Mini Ist-Zustand	N1 Mini Park	N2 Mini Wohnen	N3 Mini Schule	N4 Ma1i Park	N5 Ma1i Wohnen	N6 Ma1i Schule	N7 Ma1i Schule in Schlachthalle	N8 Midi Wohnen	N9 Midi Schule	N10 Midi Plus	N11 Midi Mi1	N12 Midi Schule in Schlachthalle	N13 Parkcity 1	N14 Parkcity 2	N15 Parkcity + Schule	N16 Parkcity Mi1	N17 Parkcity Schule in	N18 Parkcity + Produktion	N19 Parkcity Ma1i	
AfS									1												
GSZ																1	1				
Immo												1				1					1
KDP																					
LSZ										1	1										1
STEZ		1						1												1	
UGZ	1														1						

Anzahl Nennungen 0 2 0 0 1 0 0 0 0 2 2 1 1 1 3 2 0 2 1 2

Ergebnis Schritt 3: Auswahl 3 favorisierte Varianten bestätigt Tendenzen aus Schritten 1 und 2

Verwaltungsinterne Bewertung – Resultate

Fazit Bewertungsstufe 2

Zusammenzug & Vorschlag Auswahl Varianten

Dienstabteilung Stadt Zürich	Mit SBZ				Ohne SBZ															
	Varianten-Gruppe "Mini"				Varianten-Gruppe "Maxi"					Varianten-Gruppe "Midi"					Varianten-Gruppe "Parkcity"					
	NO Mini Ist-Zustand	N1 Mini Park	N2 Mini Wohnen	N3 Mini Schule	N4 Maxi Park	N5 Maxi Wohnen	N6 Maxi Schule	N7 Maxi Schule in Schlachthalle	N8 Maxi Wohnen	N9 Maxi Schule	N10 Maxi Plus	N11 Maxi Mix	N12 Maxi Schule in Schlachthalle	N13 Parkcity 1	N14 Parkcity 2	N15 Parkcity + Schule	N16 Parkcity Mix	N17 Parkcity Schule in Schlachthalle	N18 Parkcity + Produktion	N19 Parkcity Maxi
AfS	4	1	3	3	2	4	3	1	3	2	5	4	1	2	2	3	4	1	1	
GSZ	3	1	4	2	1	4	3	2	4	1	4	4	4	1	3	3	3	4	4	
Immo	4	2	3	1	3	4	1	2	5	2	4	1	3	6	7	2	3	4	5	1
KDP																				
LSZ	4	3	2	1	3	2	1	4	3	1	2	4	5	4	5	2	7	6	3	1
STEZ	2	1	3	4	1	3	2	4	2	1	3	5	4	4	3	5	6	7	1	2
UGZ	4	1	2	3	1	3	2	4	4	3	1	2	5	3	1	4	2	7	5	6
Anzahl 1. und 2. Rang	1	5	2	3	4	1	4	3	1	5	2	2	1	1	3	2	1	2	1	3
Schritt 1: Rangierung	4	1	3	2	1	3	1	2	3	1	2	2	3	3	1	2	3	2	3	1
Schritt 2: Rangierung		2				4					2					1				
Schritt 3: Top- Varianten (Anzahl Nennungen)	0	2	0	0	1	0	0	0	0	2	2	1	1	1	3	2	0	2	1	2

Verwaltungsinterne Bewertung – Detailblätter

Bewertungsstufe 2

Schritt 1: Rangierung einzelne Varianten innerhalb Varianten-Gruppe

Bedeutung Rang:	1	Erste Priorität / Favorit
	2	Zweite Priorität
	3	Dritte Priorität

Dienstabteilung Stadt Zürich	Varianten-Gruppe "Food Cluster Zürich" Mini (mit SBZ)				Begründung für Rang 1 und 2
	N0 Mini Ist-Zustand	N1 Mini Park	N2 Mini Wohnen	N3 Mini Schule	
AFS	4	1	3	3	Rang 1: Kein Rang 2: N1: Am wenigsten Nutzungskonflikte (Wohnen-Schlachtbetrieb, Schule-Schlachtbetrieb). Park im Westen N2/N3: Keine guten Lösungen, da Nutzungskonflikte (Wohnen-Schlachtbetrieb, Schule-Schlachtbetrieb) Berücksichtigung kommRP, Verbesserung Freiraumversorgung, Beitrag zur Hitzeminderung/Versickerung
GSZ	3	1	4	2	Rang 1: Rang 2: Berücksichtigung kommRP, Verbesserung Freiraumversorgung, Beitrag zur Hitzeminderung/Versickerung
Immo	4	2	3	1	Rang 1: Rang 2: N3 erfüllt die Anliegen der DA am besten N2 ein Park ist ein Mehrwert für das Quartier
KDP					Rang 1: Rang 2:
LSZ	4	3	2	1	Rang 1: Rang 2: N3: Bauliche Verdichtung mit Ergänzung städtischer Nutzung Schulraum (Bestellung) und somit Ausbau N2: Bauliche Verdichtung mit Invertersetzung bestehende Wohnzone (Beitrag Drittelsziel gemeinnütziger Die Südwest-Parzelle wird zur Freifläche (bedingt Synergie mit Mediacampus, um eine Grünfläche
STEZ	2	1	3	4	Rang 1: Rang 2: Status-Quo beibehalten (im Moment), eröffnet Möglichkeiten für spätere Generationen und eine schrittweise
UGZ	4	1	2	3	Rang 1: Rang 2: Freiraumversorgung wichtig. Schule und Wohnen im Konflikt mit Schlachten. Wohnen passt besser als Schule zu Schlachten (Wahlfreiheit der Mieter)

Dienstabteilung Stadt Zürich	Varianten-Gruppe "Food Cluster Zürich" Maxi (ohne SBZ)				Begründung für Rang 1 und 2
	N4 Maxi Park	N5 Maxi Wohnen	N6 Maxi Schule	N7 Maxi Schule in Schlachthalle	
AFS	2	4	3	1	Rang 1: Rang 2: N7: Schule in Trakt Schlachthofhalle. Aussenanlagen Schule/Parkanteil im Westen (Synergie Park N4: Park im Westen (Synergie Park Mediacampus). Attraktive Beziehung öff. Schlachthofhalle - Park. Aber
GSZ	1	4	3	2	Rang 1: Rang 2: Berücksichtigung kommRP, Verbesserung Freiraumversorgung, Beitrag zur Hitzeminderung/Versickerung Beitrag zur Freiraumversorgung, Potenzial Verkleinerung Fussabdruck Schule
Immo	3	4	1	2	Rang 1: Rang 2: N6 erfüllt die Anliegen der DA am besten N7 erfüllt die Anliegen der DA mit Herausforderung durch Schutzobjekt
KDP					Rang 1: Rang 2:
LSZ	3	2	1	4	Rang 1: Rang 2: N6: Hohe bauliche Dichte mit Stärkung Gewerbestandort sowie Ergänzung städtischer Nutzung Schulraum N5: Hohe bauliche Dichte mit Stärkung Gewerbestandort sowie Invertersetzung bestehende Wohnzone
STEZ	1	3	2	4	Rang 1: Rang 2: Südwest-Parzelle noch teilweise als Freifläche (Synergie mit Mediacampus). Historische Schlachthalle kann mit Historische Schlachthalle kann mit
UGZ	1	3	2	4	Rang 1: Rang 2: Freiraumbedarfs muss umgesetzt werden Schule hier verträglicher mit gewerblicher Nutzung. Zuerst Schulraum bereitstellen, dann Wohnraum.

Dienstabteilung Stadt Zürich	Varianten-Gruppe "Out of the Box" Midi					Begründung für Rang 1 und 2
	N8 Midi Wohnen	N9 Midi Schule	N10 Midi Plus	N11 Midi Mix	N12 Midi Schule in Schlachthalle	
AFS	3	2	5	4	1	Rang 1: Rang 2: N12: Erfüllt alle Anliegen der DA am besten, sogar Wohnen kann berücksichtigt werden. Keine Abhängigkeit N9: Schulanlage mit Parkanteil im Westen (Synergie Park Mediacampus). An diesem Ort (Westen), insb.
GSZ	4	1	4	4	4	Rang 1: Rang 2: Berücksichtigung kommRP, grösster Beitrag zur Freiraumversorgung und Hitzeminderung
Immo	5	2	4	1	3	Rang 1: Rang 2: N11 erfüllt die Anliegen der DA am besten inkl. Aussenräumen N9 erfüllt die Anliegen der DA
KDP						Rang 1: Rang 2:
LSZ	3	1	2	4	5	Rang 1: Rang 2: N9: Hohe bauliche Dichte mit Stärkung Gewerbestandort sowie Ergänzung städtischer Nutzung Schulraum N10: Hohe bauliche Dichte mit Stärkung Gewerbestandort sowie Ergänzung städtischer Nutzung Schulraum
STEZ	2	1	3	5	4	Rang 1: Rang 2: Neue Produktionsflächen im Norden. Historische Schlachthalle mit publikumsorientierten Nutzungen
UGZ	4	3	1	2	5	Rang 1: Rang 2: Ausgewogene Variante, die viele Interessen in geeigneter Weise aufnehmen kann. Freiraum und Schule abgebildet, gewerbliche Nutzung erhalten.

Dienstabteilung Stadt Zürich	Varianten-Gruppe "Food Cluster Zürich / Out of the Box" Parkcity							Begründung für Rang 1 und 2
	N13 Parkcity 1	N14 Parkcity 2	N15 Parkcity + Schule	N16 Parkcity Mix	N17 Parkcity Schule in Schlachthalle	N18 Parkcity + Produktion	N19 Parkcity Maxi	
AFS	2	2			1			Rang 1: Rang 2: N17: Grosszügiger Park (Erfüllung zusätzlicher Parkeintrag KRP möglich). Analog N7, N13/N14 (die beiden Varianten sind sehr ähnlich): Grosszügiger Park (Erfüllung
GSZ	3	1	3	4	2	4	4	Rang 1: Rang 2: Potenzial für kleinere Fussabdruck Schule
Immo	6	7	2	3	4	5	1	Rang 1: Rang 2: N19 erfüllt die Anliegen der DA am besten N15 erfüllt die Anliegen der DA sehr gut
KDP								Rang 1: Rang 2:
LSZ	4	5	2	7	6	3	1	Rang 1: Rang 2: N19: Sehr hohe bauliche Dichte mit Stärkung Gewerbestandort sowie Ausbau öffentliche
STEZ	4	3	5	6	7	1	2	Rang 1: Rang 2: N15: Bauliche Verdichtung mit Stärkung Gewerbestandort sowie Ergänzung städtischer Innovative Form der Produktion (Stapelung). Neue Produktionsflächen im Norden.
UGZ	3	1	4	2	7	5	6	Rang 1: Rang 2: Ausgewogene Freiraumflächen und Stärkung Gewerbe (gemäß Vorgaben Richtplanung)

Schritt 2: Bewertung Varianten-Gruppen

Bedeutung Skala:

3	präferiert
2	möglich
1	nicht präferiert

Dienstabteilung Stadt Zürich	Varianten-Gruppen				Begründung für präferierte Varianten-Gruppe(n)
	"Food Cluster Zürich" Mini (mit SBZ)	"Food Cluster Zürich" Maxi (ohne SBZ)	"Out of the Box" Midi	"Food Cluster Zürich / Out of the Box" Parkcity	
AfS	1	2	3	3	Die Varianten der Gruppen "Out of the Box" Midi und "Park/Öffnung Quartier" erfüllen die bestehenden und neuen KRP-Vorgaben (Parkeinträge, Schulhausanlage) am ehesten und ermöglichen eine attraktive Öffnung gegenüber dem Quartier. Sie verleihen dem Schlachthof-Areal Strahlkraft über das Quartier hinaus. Je nach Variante ist sogar eine Verdichtung des Arbeitsplatzgebiets möglich. Bei Variante N17 ist der Einbezug Schule in Bestandesbauten nachhaltig und auch bez. Netto Null CO2 positiv.
GSZ	1	1	1	3	
Immo	1	1	2	3	Die Varianten-Gruppe "Food Cluster Zürich" Out of the Box erfüllen die Anliegen der DA am besten. Zudem wird dem Ausserraum gem. Richtplandebatte im GR viel Raum verschafft.
KDP					
LSZ	1	2	2	2	Keine Präferenz auf Ebene "Gruppe" möglich. Ausser in Gruppe "Mini" überall für LSZ mögliche Nutzungsvarianten in einzelnen Gruppen
STEZ	3	2	1	2	Erhalt SBZ und Arbeitsplätze im Produktionsbereich. Berücksichtigung Denkmalsschutz, lässt Optionen für zukünftige Nutzungen offen, auch nach einem eventuellen Wegzug vom SBZ. Grösste Flexibilität
UGZ	3	1	2	2	Evolutive Entwicklung des Areals und gesamte Wertschöpfungskette Fleischproduktion auf dem Areal. Chance für Ankermieter, deren Investitionen am Standort weiter zu nutzen. Zu hohe Verdichtung und zuwenig Freiräumversorgung bei Food Cluster Zürich Maxi.
Mittelwert	1.7	1.5	1.8	2.5	
Rangfolge Mittelwert	3	4	2	1	
Rangfolge qualitativ	2	4	3	1	

Schritt 3: Wahl der drei favorisierten Varianten (Top-Varianten)

Bedeutung Auswahl:
1 favorisiert
 nicht favorisiert

Dienstabteilung Stadt Zürich	Positionierung "Food Cluster Zürich, FCZ"							Positionierung "Out of the Bo1"							Positionierung "Food Cluster Zürich / Out of the Bo1"							Begründung für die präferierten Varianten		
	N0 Mini Ist-Zustand	N1 Mini Park	N2 Mini Wohnen	N3 Mini Schule	N4 Mali Park	N5 Mali Wohnen	N6 Mali Schule	N7 Mali Schule in Schlachthalle	N8 Midi Wohnen	N9 Midi Schule	N10 Midi Plus	N11 Midi Mi1	N12 Mali Schule in Schlachthalle	N13 Parkcity 1	N14 Parkcity 2	N15 Parkcity + Schule	N16 Parkcity Mi1	N17 Parkcity Schule in	N18 Parkcity + Produktion	N19 Parkcity Ma1i				
AfS										1					1	1			1				Es gibt keine Varianten, welche sämtliche Anforderung der DA und alle Einträge im KRP volumäglich berücksichtigen können. Die vier präferierten Varianten überzeugen vor allem bezüglich Parkanlage und Öffnung zum Quartier und ermöglichen trotz der vielen Anforderungen eine massvolle Verdichtung des Arbeitsplatzgebiets. In drei der vier präferierten Varianten kann die Schulanlage auf dem Schlachthof-Areal aufgenommen werden (N9, N12, N17), was die Abhängigkeit vom Mediacampus reduziert. In den Varianten N12/N17 ist die Schule im Trakt der alten Schlachthofhalle vorgesehen, was aus Sicht Nachhaltigkeit/Netto Null CO2 zu begrüssen wäre. Gleichwohl können Synergien mit dem Mediacampus bez. Park genutzt werden. Variante N12 versucht alle Anforderungen der DA zu berücksichtigen und bezieht auch das Wohnen ein. Den seitens GR quantitativ erhöhten Parkanforderungen kann aber in der Variante N12 nicht im gewünschten Massse Rechnung getragen werden. Varianten N13/N14 überzeugen durch eine beeindruckende Parkanlage mit Einbezug der Schlachthofhalle als neuen öffentlich zugänglichen Hostspot und mit der Möglichkeit einer massvollen Verdichtung des Arbeitsplatzgebiets im Norden. In dieser Variante müsste aber auf das Wohnen verzichtet und die Schulanlage auf den Mediacampus ausgelagert werden, was bezüglich Schule die Abhängigkeit zum Mediacampus erhöht.	
GSZ																1	1			1				tragen am meisten zur Verbesserung der Freiraumversorgung und Hitzeminderung bei und sind konform mit kommRP
Immo																	1							Die ausgewählten Varianten erfüllen die Anliegen der DA am besten. Im Besonderen die N19.
KDP																								
LSZ									1	1										1				N9: Best-Variante für klarer Schwerpunkt Gewerbestandort mit Ergänzungsnutzung Schule (Bestellung); dicht mit hoher Öffentlichkeit (Potenzial Halle/zentraler Freiraum) N10: Best-Variante für klarer Schwerpunkt Gewerbestandort mit Ergänzungsnutzung Schule (Bestellung) und Wohnen (ohne Schwächung Gewerbestandort); dicht mit hoher Öffentlichkeit (Potenzial Halle/zentraler Freiraum) N19: Best-Variante für sehr dichter, trotzdem durchlässiger Gewerbestandort (Campus-Typus) mit Ergänzungsnutzung Schule (Bestellung), robust, Identität, Kraft für Gesamtstory, Vermarktung und Standortentwicklung, Stapelung öffentlicher Freiraum (zusammen mit Halle) zentral für Öffentlichkeit und Belebung ausserhalb 9to5
STEZ		1				1														1				STEZ-Kriterien für Wahl der drei Varianten: + Erhalt des Gewerbegebietes/Entwicklung eines zeitgemässen Arbeitsplatzgebiets (optional ist der Erhalt des SBZ) + Synergie mit Mediacampus (Südwesten als Freifläche) + Historische Schlachthalle wird mit publikumsorientierten Nutzungen für Quartier geöffnet und enthält nich eine Monofunktion wie Schule)
UGZ		1																						N1 Mini Park: Evolutive Entwicklung des Areals und gesamte Wertschöpfungskette Fleischproduktion auf dem Areal. Chance für Ankermieter, deren Investitionen am Standort weiter zu nutzen. Trotzdem Freiraumversorgung. N10 Midi Plus: ausgewogene Variante, die sehr viele Interessen in geeigneter Weise aufnehmen kann. N14 Parkcity 2: Nutzung des Verdichtungspotentials im Norden und gleichzeitig grosszügige Bereitstellung eines grossen, zusammenhängenden Freiraums.

Anzahl Nennungen 0 2 0 0 1 0 0 0 0 2 2 1 1 1 3 2 0 2 1 2