



Beschluss des Stadtrats

vom 2. November 2022

Nr. 1151/2022

Stadtentwicklung Zürich, Nutzungsstrategie Schlachthofareal, Beschluss Option «Transformation» Kenntnisnahme des Berichts über die Nutzungsvarianten

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die bestehenden Mietverträge mit den Ankermietern auf dem stadteigenen Schlachthofareal, dem Schlachtbetrieb der SBZ AG, der Metzgerei Angst und der Transgourmet AG, die das «Frischeparadies» betreibt, laufen Ende 2029 aus. Für die Planung der künftigen Nutzung des Areals ab dem Jahr 2030 hat der Stadtrat Ende 2018 die Stadtentwicklung mit der Erarbeitung einer Nutzungsstrategie beauftragt. Diese Strategie wurde Ende 2021 abgeschlossen. Insgesamt wurden zwanzig Varianten mit verschiedenen Kombinationen von Nutzungen erarbeitet, die eine Basis für den Entscheid des Stadtrats über einen Fortbestand des Schlachtbetriebs auf dem Areal sowie die Grundlage für weitere Planungsschritte bilden. Mit diesem Antrag nimmt der Stadtrat die «Nutzungsstrategie Schlachthofareal Zürich» zur Kenntnis und entscheidet sich für die Option «Transformation» und mithin gegen eine Fortführung des Schlachtbetriebs und ein Verbleiben der SBZ AG auf dem Areal.

2. Ausgangslage

Das Schlachthofareal umfasst vier Parzellen und eine Fläche von total 58 000 m². Der grösste Teil liegt in der Industrie- und Gewerbezone IG 1, der kleinere Teil in einer Wohnzone W5 mit Wohnanteil 0 Prozent. Der Perimeter für die Erarbeitung der Nutzungsstrategie umfasst drei Parzellen mit einer Fläche von rund 54 600 m² – das Centravo-Areal in der nordwestlichen Ecke ist nicht Teil davon. Hier plant die Stadt eine neue Wache für Schutz und Rettung und einen neuen Standort für das Stadtarchiv sowie eine Energiezentrale.



Abb 1: Schlachthofareal, aktuelle Zonierung: Industriezone IG 1 blau, Wohnzone W5 rot



Die Entwicklung der Nutzungsstrategie für das Schlachthofareal ist abgeschlossen. Im Zuge dieser Entwicklung wurde in Zusammenarbeit mit der SBZ AG auch die Möglichkeit eines Alternativstandorts geprüft. Der Verwaltungsrat der SBZ AG hat jedoch den Umzug des Schlachtbetriebs an einen alternativen Standort explizit ausgeschlossen, da er keine Möglichkeit sieht, sich mit Investitionen an einem neuen Standort zu beteiligen. Aus diesem Grund wurde die Suche abgebrochen.

Die interessierte Öffentlichkeit wurde seit Beginn des Prozesses über die Rahmenbedingungen der Erarbeitung der Nutzungsstrategie und über die Ergebnisse der Fleischmarktstudie informiert. Dies geschah an einer Informationsveranstaltung zum Projektstart des Projekts und kontinuierlich über die Projekt-Webseite. Im Dezember 2019 und im September 2021 fanden zwei Echoräume mit je 50–80 Interessierten aus dem Quartier statt, zum Abschluss der Nutzungsstrategie ist noch eine weitere öffentliche Veranstaltung geplant.

Ein Begleitgremium mit sechs externen Fachpersonen aus den Bereichen Betriebswirtschaft, Produktion und Arealentwicklung begleitete die Erarbeitung der Nutzungsvarianten und spiegelte die Zwischenschritte.

3. Herkunft und Verteilung des Schlachtguts

Die SBZ AG wurde im Frühjahr 2022 gebeten, ergänzend zu der im Rahmen der Nutzungsstrategie extern erstellten Fleischmarktstudie weitergehende Informationen zu ihrer Firma, dem Betrieb und den Wertschöpfungsketten, insbesondere der Herkunft der Schlachttiere und dem Absatzmarkt des Schlachtguts zu liefern.

Die Herkunft der Schlachttiere kann als grossregional bezeichnet werden: Rund 80 Prozent stammen aus den Kantonen Zürich, Aargau, Zug, Luzern, Schwyz, St. Gallen und Thurgau, was in etwa der Metropolitanregion Zürich entspricht.

Bei der Abnahme des Schlachtguts (Zielregionen) und den Kundenumsätzen zeigt sich dagegen ein anderes Bild: Rund drei Viertel des Schlachtguts wird an nicht regionale Betriebe geliefert. Der regionale Versorgungsanteil beträgt nur rund einen Viertel der Schlachtmenge. Drei grosse Betriebe beziehen 75 Prozent des Schlachtvolumens, davon gehen zwei Drittel in den Kanton Bern. Die Metzgerei Angst AG als Ankermieter bezieht 12–13 Prozent des Schlachtguts. Die übrigen Kunden sind kleinere Firmen.

4. Die Energieversorgung auf dem Schlachthofareal

Die Sicherstellung und Weiterentwicklung der bestehenden Energieversorgung spielen für das Schlachthofareal und für das benachbarte Centravo-Grundstück für das Erreichen der städtischen Klimaziele (Netto-Null) wie auch für die Nutzenden eine wichtige Rolle. Die Stadt Zürich versorgt als Vermieterin die beiden Ankermieter SBZ AG und Metzgerei Angst AG mit Dampf. Die aktuelle Dampfzentrale ist in gutem Zustand. Sie ist jedoch aufgrund von energetischen Massnahmen der Mieterinnen und Mieter zwischenzeitlich überdimensioniert, und die Steuerung ist am Ende ihres Lebenszyklus angelangt.

Die Metzgerei Angst AG ist auch in Zukunft auf eine Versorgung mit Dampf angewiesen (sie benötigt rund ein Drittel der heutigen Produktion), während die SBZ AG künftig lediglich durch Heisswasser versorgt werden könnte (rund zwei Drittel der heutigen Produktion). Heute erfolgt

3/7

die Versorgung der SBZ AG mit Dampf, welcher zu Heisswasser transformiert wird. UGZ hat Massnahmen ergriffen, um:

- a) die Versorgungssicherheit weiterhin zu gewährleisten,
- b) das Ziel Netto-Null möglichst bald umsetzen zu können.

Mit einer neuen Heisswasser-Energiezentrale auf dem Centravo-Areal liessen sich der Energiebedarf des Schlachthofs und teilweise der Metzgerei Angst AG decken. Damit könnte das Areal frühestens ab 2030 zumindest teilweise CO₂-neutral versorgt werden. Sollte künftig – abhängig von der Nutzung und dem Mietermix – der Bedarf geringer sein als heute, so könnte die Energiezentrale als Quartier-Fernwärmezentrale dienen. Aus der langfristigen Perspektive ist eine CO₂-neutrale Dampfversorgung möglichst bald anzustreben.

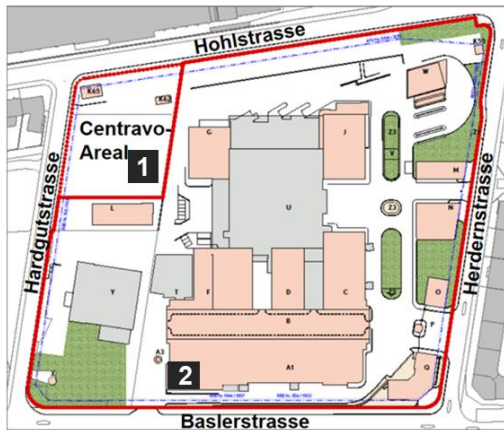


Abb. 2: Schlachthofareal mit aktueller Dampfzentrale (2) und geplanter, neuer Energiezentrale auf dem Centravo-Areal (1: frühestens ab 2030). Quelle: UGZ-Darstellung

5. Die Weiterentwicklung des Areals: Option «Transformation»

Mit der Nutzungsstrategie sollen die zukünftigen Hauptnutzungen auf dem Schlachthofareal festgelegt werden. Die Fortführung oder der Wegfall des Schlachtbetriebs sind zentral für die weitere Entwicklungsrichtung des Areals und der Umgebung. Angesichts der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen soll ein wesentlicher Teil des Areals für gewerblich-industrielle Nutzung (urbane Produktion) erhalten bleiben, kombiniert mit städtischen Nutzungen (Freiraum, Schule). Mit verschiedenen Angeboten für die umliegenden Quartiere sowie attraktiven Durchwegungen soll das Schlachthof-Areal einen offeneren Charakter erhalten und so einen Mehrwert für die umliegenden Quartiere schaffen. Der gewerblich-industrielle Teil des Schlachthofareals soll sich zu einem urbanen Arbeitsplatzgebiet entwickeln, das kein geschlossenes Gewerbe- und Industriegebiet mehr ist, sondern ein vielfältiger Ort, an dem produziert, verkauft und konsumiert wird.

Der Entscheid, ob auf dem Areal weiterhin geschlachtet wird, ist ausschlaggebend für die Ausprägung dieses Zukunftsbildes. Deshalb verblieben nach dem Abbruch der Suche nach einem Alternativstandort für den Schlachtbetrieb zwei grundsätzliche Optionen für den Umgang mit der SBZ AG und die Zukunft des Unternehmens und des Areals:



4/7

- a) Fortbestand der SBZ AG am bestehenden Standort auf dem Areal (Option «Nächste Generation»).
- b) Kein Weiterbestand der SBZ AG auf dem Areal und damit Start einer etappierten Arealentwicklung ab 2030 (Option «Transformation»).

Bei der Option «Nächste Generation» wird der Vertrag mit der SBZ AG für einen grösseren Zeitraum verlängert, wobei die marktgerechte Gestaltung aller Mietzinse und die Schnittstelle zwischen Grundausbau und Mietausbau für alle Mieterinnen und Mieter überprüft werden müsste. Das Areal würde mit einem längerfristigen Verbleib der SBZ AG als Entwicklungsreserve für die nächste Generation angesehen. Die im kommunalen Richtplan SLöBA im Bereich Mediacampus-Areal/Schlachthofareal geforderten Freiflächen von insgesamt 20 000 m² könnten vorläufig nur zu einem kleinen Teil erfüllt werden, und der Bau einer Schulanlage wäre nicht möglich.

Die Option «Transformation» ist vom Wegzug der SBZ AG nach Vertragsablauf 2030 geprägt. Der genaue Zeitpunkt für den Wegzug kann in der jetzigen Situation noch nicht festgelegt werden. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Stadt der SBZ AG eine befristete Verlängerung von bis zu fünf Jahren anbieten könnte. Mit dieser sollten ein geordneter Auszug des Schlachtbetriebs und eine etappierte und mit dem städtischen Planungsprozess abgestimmte Entwicklung sichergestellt werden. Auch bei dieser Option müssten die marktgerechte Gestaltung der Mietzinse und die Schnittstelle zwischen Grundausbau und Mietausbau für alle Mieterinnen und Mieter geprüft werden.

Das ganze Areal wird in der Option «Transformation» schrittweise entwickelt und geöffnet. Es bieten sich verschiedene Möglichkeiten an, welche unterschiedlich grosse Verdichtungen mit Freiraum und Neubauten beinhalten. Diese Varianten (vgl. Bericht zur Nutzungsstrategie) gälte es mittels Testplanung zu konkretisieren.

Durch den Wegzug der SBZ AG in der Option «Transformation» würden nicht nur deren Gebäude frei, sondern auch eine grosse Aussenfläche, welche für die Anlieferung und Entsorgung beansprucht wurde. Diese Fläche könnte teilweise für Gewerbe-Neubauten genutzt werden. Je nach Grad der Öffnung der historischen Halle müsste die Metzgerei Angst ihre Mietflächen in diesem Bereich reduzieren. Dies könnte Auswirkungen auf das ganze Betriebskonzept haben. Da in der Option «Transformation» auf dem Areal baulich verdichtet wird, bestünde eher die Möglichkeit, der Metzgerei Angst alternative Mietflächen anzubieten. Ein Wegzug der Metzgerei Angst AG hängt von ihren unternehmerischen Entscheidungen ab und könnte auch bei diesem Szenario nicht ausgeschlossen werden. Das Gebäude des Frischeparadieses, das Transgourmet gemietet hat, wird auf jeden Fall zurückgebaut. Aufgrund des baulichen Verdichtungspotenzials bestünde gegebenenfalls die Möglichkeit eines Alternativstandorts auf dem Areal.

Mit dem Wegzug des Schlachtbetriebs wird eine Realisierung einer Schulanlage auf dem Schlachthofareal möglich unter Berücksichtigung der Fortführung der Gewerbenutzung. Den geeigneten Standort gälte es im Rahmen der Testplanung zu klären.

Die Option «Transformation» ermöglicht im Unterschied zur Option «Nächste Generation» die Umsetzung der im kommunalen Richtplan SLöBA geforderten Freiraumflächen: Es können je nach Nutzungsvariante bis zu vier Fünftel der im kommunalen Richtplan SLöBA in «ungefährer



Lage» geforderten Freiflächen von 18 000m² und der 2000 m² klar verorteten Freiräume realisiert werden. Nach einem Entscheid des Stadtrats würden mit einer Testplanung städtebauliche und stadträumliche Fragen und Nutzungsaspekte sowie der weitere Planungsprozess geklärt.

6. Entscheid für die Option «Transformation»

Der Stadtrat entscheidet sich nach sorgfältiger und eingehender Prüfung aufgrund folgender positiver Aspekte für die Option «Transformation»:

- Die Option «Transformation» ermöglicht eine schrittweise Arealentwicklung. Diese wird mit der Testplanung (2023 und 2024) und dem anschliessenden Entwicklungsleitbild oder Masterplan (2025) für die verschiedenen Nutzungen, Gebäude und Freiräume definiert. Eine etappierte Entwicklung ist u. a. für die Wahrung der Arealidentität und die Marktfähigkeit neu geschaffener Flächen wichtig.
- Die Option «Transformation» erlaubt eine bauliche Verdichtung auf dem Areal. Der bestehende Gewerbestandort kann sinnvoll verändert und weiterentwickelt werden. Dadurch werden Flächen für neue oder eventuell auch aktuelle Gewerbenutzungen (Metzgerei Angst und Frischeparadies) geschaffen.
- Das gesamte Areal kann ab etwa 2031 schrittweise geöffnet und auch für das Quartier zugänglich gemacht werden. Der städtische Planungsprozess bestimmt die Etappierung.
- Es kann deutlich mehr Freiraum auf dem Areal geschaffen werden.
- Mit der Öffnung des Areals und dem Schaffen von Grünräumen werden zwei zentrale Anliegen aus dem Prozess des Einbezugs des Quartiers, der Stakeholder und der interessierten Öffentlichkeit aufgenommen und umgesetzt.
- Generell besteht mehr Handlungsspielraum für die Arealentwicklung und die Nutzungen (Gewerbe, Schule, Freiraum). Mit deren Planung kann in den nächsten Jahren und nicht erst in der nächsten Generation begonnen werden.
- Auch das benachbarte private Mediacampus-Areal soll in den nächsten Jahren entwickelt werden. Die Entwicklungsplanung der Option «Transformation» erfolgt in Abstimmung mit der Entwicklungsplanung des Mediacampus-Areals.

7. Kommunikation

Die Kommunikation der vorliegenden Beschlüsse des Stadtrats an die heutigen Anker-Mietparteien, weitere Stakeholder und die breite Öffentlichkeit erfolgt zielgruppenspezifisch. Insbesondere werden die Teilnehmenden der öffentlichen Mitwirkung zeitnah an einer Veranstaltung über den Entscheid und das weitere Vorgehen informiert.

8. Weiteres Vorgehen: Testplanung und Grobterminplan

Nach dem vorliegenden Stadtratsbeschluss und der Klärung des Standorts der neuen Schulanlage erfolgt die Vorbereitung und Durchführung einer Testplanung inklusive öffentlicher Mitwirkung mit einer Dauer von rund zwei Jahren. Gleichzeitig wird eine CO-neutrale Energieversorgung angegangen. Gestützt auf die Resultate der Testplanung wird anschliessend ein

Masterplan oder ein Entwicklungsleitbild erarbeitet. Dieses wird dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt. Parallel dazu werden mit den Ankermietern allfällige kurzfristige Vertragsverlängerungen verhandelt. In Zusammenarbeit mit der SBZ AG werden die Modalitäten der Betriebsschliessung auf dem Areal definiert.

Anschliessend erfolgt die Vorbereitung und Durchführung eines voraussichtlich zweistufigen Wettbewerbsverfahrens, das rund zwei bis drei Jahre dauert. Gleichzeitig soll das Konzept für die Zwischennutzungen erarbeitet werden. Sollte die Schulanlage auf dem Schlachthofareal (Industrie- und Gewerbezone IG I) angesiedelt werden, müsste parallel zum Wettbewerbsverfahren der regionale Richtplan angepasst werden. Nach der Durchführung des Wettbewerbs erfolgt die Erarbeitung eines Gestaltungsplans. Gleichzeitig werden die Vor- und Bauprojekte erarbeitet sowie Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Anschliessend wird der Objektkredit beantragt und eine Volksabstimmung durchgeführt. Die Realisierung in Etappen schliesst daran an. Die Inbetriebnahme erfolgt schrittweise etwa ab 2036.

Die Metzgerei Angst und das Frischeparadies werden frühzeitig einbezogen, um ihre Bedürfnisse an den zukünftigen Standort aufzunehmen. Dabei gilt es zu beachten, dass keine zwingenden Abhängigkeiten geschaffen werden. Die Ankermieter haben keinen Anspruch auf einen Verbleib auf dem Areal.

Die Verantwortung für den weiteren Prozess ab der Testplanung liegt federführend beim AfS.

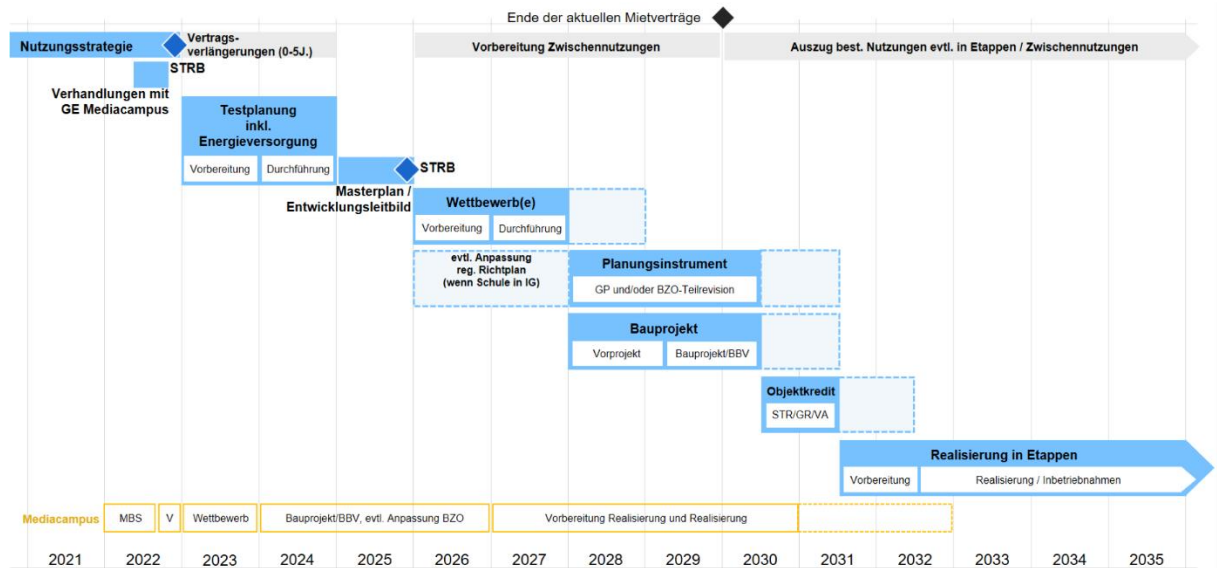


Abb. 3: Grobterminplan Option «Transformation», Quelle: AfS 2022

9. Übertrag an Liegenschaften Stadt Zürich

Der Umwelt- und Gesundheitsschutz (UGZ) und seine Vorgängerorganisation bewirtschaften das Schlachthofareal seit Jahrzehnten, weil Schlachten eng mit dem Gesundheitsschutz verbunden war. Mit der Umsetzung der Nutzungsstrategie steht nun eine wichtige und umfassende Weiterentwicklung des Areals nach 2030 an. Dies verlangt nach entsprechenden Ressourcen und Know-how. Aus diesem Grund sollen die Grundstücke der beiden Parzellen



7/7

AU5152 und AU6280 mit den insgesamt 15 Objekten zu Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) übertragen werden.

Gestützt auf die Resultate des beabsichtigten städtischen Planungsprozesses hinsichtlich der Neuausrichtung des Schlachthofareals ab 2030, wird eine Neubeurteilung der Teilportfoliozuweisung mit Einbezug weiterer Eigentümervertreter (IMMO, GSZ) vorgenommen. LSZ wird unabhängig vom präzisen Übertragungszeitpunkt in den anstehenden städtischen Planungsprozessen bereits die Eigentümerrolle einnehmen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das Schlachthofareal wird ab 2030 etappenweise zu einem urbanen Arbeitsplatzgebiet entwickelt, das neue Nutzungen aufnimmt (insbesondere Freiräume) und sich zum Quartier öffnet. Die Entwicklung erfolgt nach den üblichen städtischen Planungsprozessen.
2. Die bestehenden Mietverträge mit der SBZ AG, der Metzgerei Angst und Transgourmet auf dem Schlachthofareal werden nach ihrem Ablauf Ende 2029 nicht verlängert. Vorbehalten bleibt eine Verlängerung von bis zu fünf Jahren in Abhängigkeit des Prozesses der Weiterentwicklung des Schlachthofareals.
3. Der Übertrag des Schlachthofareals an das Finanzdepartement (Liegenschaften Stadt Zürich) und die dafür erforderlichen Anträge an den Stadtrat werden vorbereitet.
4. Der Stadtrat nimmt den Bericht «Nutzungsstrategie Schlachthofareal Zürich: Rahmenbedingungen und Nutzungsvarianten» (Beilage) zur Kenntnis.
5. Die Testplanung obliegt dem Hochbaudepartement.
6. Mitteilung unter Beilage an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau und Immobilien Stadt Zürich.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti