



## Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 13. Dezember 2023

GR Nr. 2023/580

### **Motion der SP- und Grüne-Fraktionen betreffend Gestaltungsplan für das Schlachthof-Areal hinsichtlich einer langfristigen gewerblichen Mischnutzung und einer hohen öffentlichen Durchlässigkeit sowie einer klimaökologischen Ausgestaltung, Bericht und Abschreibung**

Am 10. März 2021 reichten die SP- und Grüne-Fraktionen folgende Motion, GR Nr. 2021/90, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Weisung für eine Gebietsplanung für das Schlachthof-Areal vorzulegen, welche Grundlage bildet für ein neues Nutzungskonzept. Leitplanke hierfür soll eine langfristige gewerbliche Mischnutzung (oder Hybridnutzung), sein, wobei in erster Linie die Vielfalt von gewerblichen, kreativen und künstlerischen, auch nichtkommerziellen, Tätigkeiten im Vordergrund stehen soll. Das gesamte Gebiet soll über eine hohe Durchlässigkeit öffentlich zugänglich sein und auch entsprechende Nutzungen mit öffentlichem oder halböffentlichem Charakter aufweisen. Weiter soll das Areal der Bevölkerung als Freiraum für Erholung und als Ort für Freizeitaktivitäten zu Gute kommen und klimaökologisch ausgestaltet sein. Die Gebietsplanung soll derart ausgelegt sein, dass sie behördenverbindlich in den kommunalen Richtplan überführt werden kann.

Begründung:

Das Gebiet auf und rund um den Schlachthof hat grosses Entwicklungspotential. Das Schlachthof-Areal übernimmt aufgrund seiner Lage eine Scharnierfunktion zwischen den angrenzenden Quartieren. Freiräume sind hier rar. Diese Unterversorgung akzentuiert sich. Auf der gegenüberliegenden, östlichen Seite sind städtische preisgünstige Wohnungen entstanden bzw. Wohnungen für Jugendliche in Ausbildung vor der Realisierung. Gleichzeitig wird der Letziggrund als öffentlich nutzbare Sportstätte konzipiert.

Das Schlachthof-Areal selbst soll in eine neue für das Quartier qualitäts- und identitätsstiftende Nutzung überführt werden. Hierzu soll einerseits das gesamte Areal berücksichtigt und andererseits sollen die Leitplanken der Nutzung behördenverbindlich festgelegt und planerisch gesichert werden. Wohnen ist aktuell nur beschränkt in der W5-Zone möglich, in der Zone IG1 ist Wohnen nicht möglich. Kurz- und mittelfristig stehen gewerbliche Nutzungen weiterhin im Vordergrund. Unbenommen davon sollte der Einbezug der Wohnnutzung kontextuell in die Gebietsplanung integriert werden, die die Vielfalt des urbanen Lebens abbildet. Diese Vielfalt beinhaltet verschiedene Branchen und Sektoren, d.h. neben dem produzierenden und handelnden Gewerbe auch den Dienstleistungssektor, inkl. der Kreativwirtschaft und das Kulturschaffen, aber auch die Wissenschaft und Forschung. Bei dem produzierenden Gewerbe soll bedacht werden, dass solche mit Emissionen verschiedener Art nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Ebenso ist unter Vielfalt zu verstehen, dass kein/e Nutzer/in mehr als 50% des gesamten Areals beanspruchen darf. Der Nutzungsmix soll vielfältig sein und eine gute Koexistenz der einzelnen Nutzungen ermöglichen.

Zeitgemässe und zukunftsgerichtete Nutzungsformen sind ausdrücklich vorgesehen. Darunter sind Hybrid-Nutzungen zu verstehen, das heisst Flächen und Räume sollen beispielsweise als Co-Working-Spaces nutzbar gemacht werden (räumlich und/oder zeitlich). Dasselbe Prinzip soll auch für kreativ und künstlerisch arbeitende Tätige gelten — Im Sinne eines Rotationsprinzips. Das heisst beispielsweise, dass eine grosse Halle je nach Bedarf sowohl als Konzertsaal und zeitlich versetzt auch als Markthalle genutzt werden kann.

Zentrales Element ist, dass das Areal weitgehend öffentlich zugänglich ist und einen Beitrag zur klimaneutralen Stadt leistet. Ungenutzte Restflächen sollen unversiegelt für alternative Sport und Freizeitaktivitäten nutzbar gemacht werden.



2/4

Nach Art. 90 Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen selbstständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnte die Entgegennahme der Motion mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 896/2021 ab, erklärte sich aber bereit, diese als Postulat entgegenzunehmen. Der Gemeinderat war mit der Umwandlung der Motion in ein Postulat nicht einverstanden und überwies die wie folgt geänderte Motion mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 5113/2022 dem Stadtrat:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Weisung für ~~eine Gebietsplanung~~ einen Gestaltungsplan für das Schlachthof-Areal vorzulegen, welche Grundlage bildet für ein neues Nutzungskonzept. Leitplanke hierfür soll eine langfristige gewerbliche Mischnutzung (oder Hybridnutzung), sein, wobei in erster Linie die Vielfalt von gewerblichen, kreativen und künstlerischen, auch nichtkommerziellen, Tätigkeiten im Vordergrund stehen soll. Das gesamte Gebiet soll über eine hohe Durchlässigkeit öffentlich zugänglich sein und auch entsprechende Nutzungen mit öffentlichem oder halböffentlichem Charakter aufweisen. Weiter soll das Areal der Bevölkerung als Freiraum für Erholung und als Ort für Freizeitaktivitäten zu Gute kommen und klimaökologisch ausgestaltet sein. ~~Die Gebietsplanung~~ Der Gestaltungsplan soll derart ausgelegt sein, dass ~~sie er~~ behördenverbindlich in den kommunalen Richtplan überführt werden kann.

Die Motion spricht wichtige Anliegen für eine nachhaltige Entwicklung des Schlachthof-Areals an, die der Stadtrat grundsätzlich teilt. Im STRB Nr. 896/2021 führte er entsprechend aus, dass er für das Areal, «*eine langfristige gewerbliche Mischnutzung*», eine «*hohe Durchlässigkeit*» und auch die Schaffung von «*Freiraum für Erholung*» anstrebt, der «*klimaökologisch ausgestaltet ist*».

Seit der Überweisung der Motion hat der Stadtrat inzwischen mit STRB Nr. 1151/2022 die «Nutzungsstrategie Schlachthofareal Zürich: Rahmenbedingungen und Nutzungsvarianten», die in den Jahren 2019 bis 2021 unter Federführung der Stadtentwicklung Zürich (STEZ) erarbeitet wurde, zur Kenntnis genommen. Mit gleichem Beschluss hat der Stadtrat die zukünftige inhaltlich-konzeptionelle Ausrichtung des Areals festgelegt und beschlossen, das Schlachthof-Areal unter dem Stichwort «Transformation» zu einem für das Quartier zugänglichen und begrüneten Ort weiterzuentwickeln, der weiterhin vorrangig dem Gewerbe zur Verfügung steht. Das Areal soll ab 2030 etappenweise zu einem urbanen Arbeitsplatzgebiet entwickelt werden, das neue Nutzungen aufnimmt (insbesondere Freiräume) und sich zum Quartier öffnet. Die Entwicklung soll nach den üblichen städtischen Planungsprozessen erfolgen. Er hat weiter entschieden, die 2029 auslaufenden Mietverträge mit den drei heutigen Hauptnutzenden nicht zu verlängern (vorbehältlich einer Verlängerung von bis zu fünf Jahren in Abhängigkeit des Prozesses des Schlachthof-Areals). Das heisst, der Schlachtbetrieb auf dem Areal endet mit Ablauf der Mietverträge bzw. der erwähnten allfälligen Verlängerung. Im STRB Nr. 1151/2022 beschreibt der Stadtrat unter dem Stichwort «Transformation» insbesondere folgende positive Aspekte für die anstehende Entwicklung des Areals:



3/4

- Die «Transformation» ermöglicht eine schrittweise Arealentwicklung. Diese wird mit einer Testplanung (2023/24) 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 «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.
- 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.

Mit STRB Nr. 1151/2022 hat der Stadtrat das Hochbaudepartement mit der Durchführung einer Testplanung und anschliessender Erarbeitung eines Masterplans beauftragt. In einer Testplanung sollen dabei aufbauend auf der Nutzungsstrategie städtebauliche und weitere wichtige räumliche Aspekte unter Einbezug der Öffentlichkeit detailliert bearbeitet werden. Dementsprechend bereitet das Amt für Städtebau derzeit eine Testplanung einschliesslich breit angelegter öffentlicher Mitwirkung vor. Die Testplanung ist in den Jahren 2024/25 vorgesehen. Der Masterplan, der gestützt auf die Testplanung die erforderlichen Vorgaben für eine nachhaltige Entwicklung und Transformation des Areals definieren soll, wird voraussichtlich Ende 2026 vorliegen und dem Stadtrat zur Zustimmung vorgelegt. Mit dem Masterplan sind auch die nötigen planungsrechtlichen Anpassungen auf Stufe Richtplanung sowie die zu seiner Umsetzung allenfalls erforderlichen Planungsinstrumente (z. B. Gestaltungsplan, BZO-Teilrevision) aufzuzeigen.

Anschliessend an den Masterplan sollen die geeigneten Planungsverfahren wie z. B. Konkurrenzverfahren für die weitere Entwicklung des Areals vorbereitet und durchgeführt werden. Erst danach, nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich ab 2029, kann mit der Erarbeitung der allenfalls nötigen Planungsinstrumente (z. B. Gestaltungsplan, BZO-Teilrevision) begonnen werden. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass innerhalb der Frist der Motion GR Nr. 2021/90 bis zum 19. März 2024 kein Gestaltungsplan erarbeitet werden kann, da die dafür erforderlichen konkreten Kenntnisse über die zukünftige Entwicklung des Areals noch nicht vorliegen. Es fehlt somit derzeit an einer Grundlage, auf deren Basis sich zweckmässige und begründbare Festlegungen in einem Gestaltungsplan treffen liessen.



4/4

Der Stadtrat teilt die grundlegenden Anliegen der Motion und will diese im Rahmen des beschriebenen Vorgehens zielgerichtet prüfen und umsetzen. Mit dem eingeschlagenen Weg der Konkretisierung der Nutzungsstrategie mittels Testplanung und anschliessendem Masterplan und nachfolgender Planungsverfahren wird der von der Motion verfolgten Stossrichtung Rechnung getragen. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat gestützt auf diesen begründenden Bericht deshalb die Abschreibung der Motion.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Vom Bericht zur Motion GR Nr. 2021/90, Gestaltungsplan für das Schlachthof-Areal hinsichtlich einer langfristigen gewerblichen Mischnutzung und einer hohen öffentlichen Durchlässigkeit sowie einer klimaökologischen Ausgestaltung, wird Kenntnis genommen.**
- 2. Die Motion (GR Nr. 2021/90) der SP- und Grüne-Fraktionen vom 10. März 2021 betreffend Gestaltungsplan für das Schlachthof-Areal hinsichtlich einer langfristigen gewerblichen Mischnutzung und einer hohen öffentlichen Durchlässigkeit sowie einer klimaökologischen Ausgestaltung wird als erledigt abgeschrieben.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti