

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 12. Juli 2017

578.

Schriftliche Anfrage von Markus Knauss und Felix Moser betreffend Frei- und Grünräume auf dem Schlachthofareal, Bedeutung im Freiraumkonzept Letzi, ökologischer Wert und geplante Vorhaben, die bisher nicht überbaute oder versiegelte Flächen tangieren

Am 12. April 2017 reichten Gemeinderäte Markus Knauss und Felix Moser (beide Grüne) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2017/113, ein:

Der laufende Prozess der Flächenumnutzungen und der baulichen Verdichtung erfordert ein Freiraumkonzept, das den Erholungsbedürfnissen der Wohnbevölkerung und der Erwerbstätigen dieses Gebiets sowie einer wirksamen ökologischen Vernetzung gerecht wird", heisst es im Freiraumkonzept Letzi. Dort ist denn auch entlang des Letzigrabens und der Herdernstrasse ein Vernetzungskorridor eingetragen, der bis zum so genannten „Gleisufer" reicht. Dieser Korridor ist aber je länger desto mehr gefährdet, gerade Überbauungen an der Herdernstrasse lassen den Schutz der letzten Grün- und Freiflächen umso dringlicher erscheinen.

Im Schlachthofareal sind neben der industriellen Nutzung noch kleinere Restflächen vorhanden, die als Frei- und Grünräume genutzt werden, resp. nutzbar wären und teilweise auch im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte verzeichnet sind. Aufhorchen lässt nun aber ein Projekt „Bauliche Anpassungen Schlachthofareal", das die letzten vorhandenen Grün- und Freiflächen gefährdet. In diesem Zusammenhang stellen sich einige Fragen:

1. Welche Bedeutung hat das Freiraumkonzept Letzi? Sind aktuelle Planungen oder konkrete Umsetzungen dieser Planungen am Laufen, um die ökologische Qualität im Gebiet Letzi zu erhöhen?
2. Welche Bedeutung hat das Schlachthofareal für den Stadtrat im Rahmen des Freiraumkonzepts Letzi?
3. Wo auf dem Schlachthofareal sind Grün- und Freiräume vorhanden, welches ist deren ökologischer Wert und wie wird deren Potential eingeschätzt? Gebeten wird insbesondere auch um Aussagen zu den Grün- und Freiflächen entlang der Herdern und dem Auto-Occasionshandel entlang der Hohlstrasse?
4. Welche Vorhaben sind konkret auf dem Schlachthofareal geplant, die bisher nicht überbaute oder versiegelte Flächen tangieren? Wie ist deren zeitlicher Ablauf? Wie hoch sind die Kosten?
5. Wurden bei den so genannten „baulichen Anpassungen" auch Varianten geprüft, die sowohl die ökologisch wertvollen Flächen als auch den bestehenden Baumbestand auf dem Areal nicht gefährden? Falls ja, weshalb werden diese Varianten nicht umgesetzt?
6. Welche Vorhaben sind geplant, um die ökologische Funktion des Schlachthofareals in einem ständig dichter überbauten Quartier zu erhöhen?
7. Welche Verträge bestehen für Nutzungen ausserhalb des eigentlichen Schlachthofbetriebs? Wie sind die Nutzungsbedingungen geregelt, wie lange dauern diese Verträge und welche Erträge generiert die Stadt Zürich?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Im Rahmen der sich verdichtenden Stadt wurde das Bedürfnis nach Erholungsfläche im Gebiet Letzi schon frühzeitig erkannt. Das Freiraumkonzept Gebiet Letzi (Stand 31. Januar 2008) zielt darauf ab, mittel- bis langfristig die notwendigen Flächen zu schaffen. Das Schlachthofareal ist Teil der Überlegungen.

Nach dieser einleitenden Bemerkung können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Welche Bedeutung hat das Freiraumkonzept Letzi? Sind aktuelle Planungen oder konkrete Umsetzungen dieser Planungen am Laufen, um die ökologische Qualität im Gebiet Letzi zu erhöhen?»):

Das Freiraumkonzept Letzi ist eine Planungsgrundlage der Dienstabteilung Grün Stadt Zürich. Es dient unter anderem als Grundlage für die Sicherung der Freiräume und ihrer ökologischen Qualität im kommunalen Richtplan und für die Entwicklungsplanung Koch-Areal. Darüber hinaus kommt es in der Beratung von privaten Vorhaben empfehlend zum Einsatz. Mit der geplanten Überbauung Letzibach soll der im Freiraumkonzept Letzi vorgesehene und in einer ersten Etappe bereits realisierte Gleisuferweg fortgeführt werden.

Zu Frage 2 («Welche Bedeutung hat das Schlachthofareal für den Stadtrat im Rahmen des Freiraumkonzepts Letzi?»):

Das Schlachthofareal befindet sich in einem mit öffentlichem Freiraum unterversorgten Gebiet. Zur Verbesserung der Freiraumversorgung nimmt das Schlachthofareal daher eine wichtige

Rolle ein. Dies gilt insbesondere für die bestehende Spielfläche an der Herdernstrasse und die Flächen zwischen Schlachthofgebäude und Hardgutstrasse, deren Potenzial zur Verbesserung der Freiraumversorgung in der «Städtebaulichen Studie Entwicklung Grundstücke Herdernstrasse» (Februar 2012) und in der «Strategischen Planung Schlachthofareal» (Mai 2015) ebenfalls ausgewiesen und für eine vertiefende Machbarkeitsstudie empfohlen wurde.

Des Weiteren ist das Schlachthofareal für die ökologische Vernetzung von Bedeutung. Es ist Teil des Vernetzungskorridors «Gleisfeld–Schlachthof–Hardau».

Zur Entwicklung des Schlachthofareals hat der Stadtrat auf Basis der «Strategischen Planung Schlachthofareal» beschlossen, dass die bisherige Nutzung als Schlachthofareal bis Ende 2029 vorerst weitergeführt wird und bis Ende 2025 eine weitere strategische Entscheidungsgrundlage zu erarbeiten ist. Dannzumal soll entschieden werden, ob ab 2030 der Schlachtbetrieb weitergeführt wird oder das Areal einem andern Zweck zuzuführen ist (STRB Nr. 2012/1281). Die Verbesserung der Freiraumversorgung auf Basis des Freiraumkonzepts Letzi wird Gegenstand dieser noch zu erarbeitenden Entscheidungsgrundlage sein.

Zu Frage 3 («Wo auf dem Schlachthofareal sind Grün- und Freiräume vorhanden, welches ist deren ökologischer Wert und wie wird deren Potential eingeschätzt? Gebeten wird insbesondere auch um Aussagen zu den Grün- und Freiflächen entlang der Herdern und dem Auto-Occasionshandel entlang der Hohlstrasse?»):

Auf dem Schlachthofareal befindet sich entlang der Hohlstrasse das als wertvoll eingestufte kommunale Inventarobjekt KSO 25.10, Pionier- und Ruderalflächen Schlachthof. Auf den Freiflächen entlang der Hohlstrasse hat sich eine wertvolle Ruderalflur trockenwarmer Standorte entwickelt, die an der Kreuzung Hohl-/Herdernstrasse mit Gehölzen bestockt ist. Unter anderem konnte die auf der roten Liste stehende Mauereidechse nachgewiesen werden. Neben den Ruderalflächen entlang der Hohlstrasse finden sich noch weitere ökologisch wertvolle Ruderalflächen, ein Hochstammobstgarten und eine Wiese auf dem Schlachthofareal (siehe Beilagen; Abbildung 1: Biotoptypenqualität und Abbildung 2: Lebensräume).

Insgesamt ist das Schlachthofareal ökologisch von Bedeutung. Das ökologische Aufwertungspotenzial auf dem Areal wird als gross eingeschätzt. Heute versiegelte Flächen könnten zum Teil entsiegelt und beispielsweise als Pionier- und Ruderalflächen aufgewertet, Dächer und Fassaden begrünt werden.

Zu Frage 4 («Welche Vorhaben sind konkret auf dem Schlachthofareal geplant, die bisher nicht überbaute oder versiegelte Flächen tangieren? Wie ist deren zeitlicher Ablauf? Wie hoch sind die Kosten?»):

Auf dem Schlachthofareal sind zurzeit folgende Vorhaben in Planung:

Seuchenrechtliche Fahrbahntrennung: Mit diesem Projekt sollen die notwendigen baulichen Anpassungen umgesetzt werden, um die Vorgaben der Tierseuchengesetzgebung für den Epidemiefall zu erfüllen und den rechtskonformen Zustand sicherzustellen. Durch umsichtige Planung wird der entstehende Verlust von etwa 275 m² Ruderalflächen durch die Schaffung von rund 385 m² Ruderalfläche und 95 m² Magerwiese ausgeglichen und sogar erweitert werden können. Mit diesem Ausgleich wird der Lebensraum für die in Antwort 3 genannte Mauereidechse verbessert. Die Hochstammobstbäume werden bei diesem Vorhaben nicht tangiert. Ein entsprechender Bauentscheid liegt bereits vor. Die Realisierung erfolgt, sobald die Baubewilligung rechtskräftig wird, frühestens jedoch im nächsten Jahr. Die Kosten betragen 1 Million Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven).

Kanalisationssanierung: Im Rahmen dieses Projekts wird die sanierungsbedürftige Kanalisation instand gesetzt und die Rechtskonformität bezüglich heute geltender Normen und Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes hergestellt. Die Ausführung ist ab 2018 vorgesehen und dauert mehrere Jahre. Die Kosten betragen 4,3 Millionen Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven).

Instandsetzung Flachdächer Alter Schlachthof: Die Instandsetzung erfolgt von März 2018 bis Juni 2019 und kostet 3,1 Millionen Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven).

Wohnsiedlung Herdern: Zum Schlachthofareal gehört heute noch der Parkplatz an der Herdernstrasse, wo die Wohnsiedlung Herdern gebaut werden soll. Diese Fläche ist derzeit unbebaut. Der Baubeginn ist ab 2018 vorgesehen und dauert mehrere Jahre. Die Kosten betragen rund 28 Millionen Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven).

Centravoareal: 2015 wurde im Rahmen einer Studie untersucht, ob und wie das Centravoareal mit einer Wache von Schutz & Rettung Zürich (SRZ) bebaut werden kann. Seit dem Rückbau des Industriegebäudes ist das Areal eine Brache. Das an das Schlachthofareal angrenzende Centravoareal befindet sich im Eigentum und unter Bewirtschaftung der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich (LVZ). Die Immobilien Stadt Zürich (IMMO) hat das Centravoareal bereits bei der LVZ für die Realisierung einer Wache West für SRZ reserviert. Der Baubeginn und die Fertigstellung sind voraussichtlich von 2021 bis 2024 geplant. Damit die Parzelle künftig ausgenützt wird, ist eine Zusatznutzung für ein Stadtarchiv in Abklärung. Gemäss Machbarkeitsstudie betragen die Kosten für die Wache West etwa 25 Millionen Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven) und für das Stadtarchiv weitere rund 28 Millionen Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven).

Zu Frage 5 («Wurden bei den so genannten „baulichen Anpassungen“ auch Varianten geprüft, die sowohl die ökologisch wertvollen Flächen als auch den bestehenden Baumbestand auf dem Areal nicht gefährden? Falls ja, weshalb werden diese Varianten nicht umgesetzt?»):

Im Rahmen der Projektierung wurden verschiedene Varianten geprüft. Aufgrund des eingegangenen Rekurses gegen den Bauentscheid zum Projekt «Seuchenrechtliche Fahrbahntrennung» und des diesbezüglich laufenden Rechtsmittelverfahrens kann der Stadtrat derzeit auf die konkrete Beantwortung dieser Frage nicht eingehen.

Zu Frage 6 («Welche Vorhaben sind geplant, um die ökologische Funktion des Schlachthofareals in einem ständig dichter überbauten Quartier zu erhöhen?»):

Im Zuge der bevorstehenden Flachdachsanieierung des Alten Schlachthofs werden die neu sanierten Dachflächen mit einer ökologisch wertvollen Dachbegrünung und mit Biodiversität fördernden Massnahmen angereichert. Es sollen identische Lebensräume wie im Bahnareal geschaffen werden.

Die Dächer der neuen Wohnsiedlung Herdern werden begrünt.

Zu Frage 7 («Welche Verträge bestehen für Nutzungen ausserhalb des eigentlichen Schlachthofbetriebs? Wie sind die Nutzungsbedingungen geregelt, wie lange dauern diese Verträge und welche Erträge generiert die Stadt Zürich?»):

Es bestehen verschiedene Gewerbe-, Wohnungs- und Parkplatzvermietungen. Diese sind in der Regel unbefristet abgeschlossen und eine Kündigung erfolgt gemäss mietrechtlichen Vorgaben. Ausnahmen sind das Restaurant Schlachthof, das über einen Mietvertrag bis 2020 verfügt, und das Centravoareal, das eine Landreserve darstellt und derzeit gewerblich als Abstellfläche und für den Warenumsatz zwischengenutzt wird. Die diesbezüglichen Mietverträge weisen eine Kündigungsfrist von längstens sechs Monaten auf. Die Erträge aus diesen Mieten betragen im vergangenen Jahr 0,56 Millionen Franken. Zudem wurde eine Vereinbarung mit dem Anwohnerverein Herdern getroffen, die es dem Verein ermöglicht, die Grünfläche entlang der Herdernstrasse mit Kinderspielplatz sowie das Bahnwärterhäuschen kostenlos zu nutzen. Diese Vereinbarung ist unbefristet und kann kurzfristig aufgelöst werden.








Vor dem Stadtrat

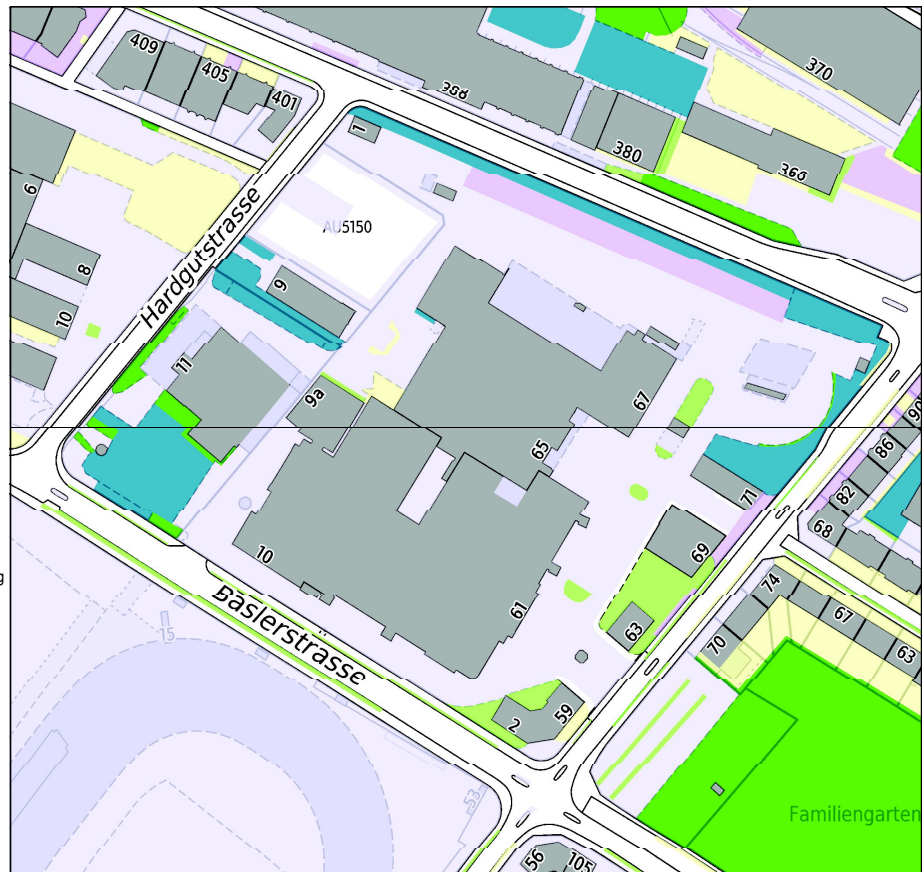
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Beilage 1 zu GR Nr. 2017/113

Biotoptypenqualität

-  von ausserordentlicher Bedeutung
-  von besonderer Bedeutung
-  von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
-  von allgemeiner Bedeutung
-  von allgemeiner bis geringer Bedeutung
-  von geringer Bedeutung
-  von keiner Bedeutung



Beilage 2 zu GR Nr. 2017/113

Lebensräume

- unbekannt
- Gewässer
- Feuchtgebiete
- Wald
- Gehölze, Hecken und Gebüsche
- Obstgärten
- Wiesen und Rasen
- Grünanlagen
- Grünanlagen von Mehrfamilienhäusern
- Äcker, Gartenbauflächen, Tiergehege
- Familiengärten
- Gärten
- Kies- und Schotterflächen
- Ruderalfluren
- Mauern
- Beete und Rabatten
- Überwiegend bebaute Flächen

