



Auszug aus dem substanziellen Protokoll

5. Ratssitzung vom 10. Juni 2026

197. 2025/158

Motion von Tanja Maag (AL), Christian Häberli (AL) und Dr. David Garcia Nuñez (AL) vom 16.04.2025:
Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Schlachthofareal mit Prüfung des Einbezugs des benachbarten Mediacampus-Areals

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme der Motion ab.

Tanja Maag (AL) begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 4539/2025): Vor rund sechs Jahren wurde unter der Federführung der Stadtentwicklung (STEZ) die Nutzungsstrategie Schlachthof Zürich ausgearbeitet. Der Stadtrat legte damit die zukünftige inhaltlich-konzeptionelle Ausrichtung des Areals fest. Er beschloss, das Schlachthofareal unter dem Stichwort Transformation zu einem für das Quartier zugänglichen und begrünten Ort weiterzuentwickeln. Der Ort sollte dabei weiterhin vorrangig dem Gewerbe zur Verfügung stehen. Das Areal soll ab dem Jahr 2030 etappenweise zu einem urbanen Arbeitsplatzgebiet entwickelt werden, das neue Nutzungen aufnimmt und sich zum Quartier öffnet. Die Entwicklung läuft nach den üblichen städtischen Planungsprozessen und steht kurz vor dem Schritt in die Masterplanung. Der AL ist bewusst, dass der Prozess noch am Laufen ist. Gleichzeitig ist es der Grund, jetzt einzuschreiten. Die Transformation des Areals zu einer zusammenhängenden Fläche, zu einem belebten Ort, einem Ort der Gestaltung und Mitgestaltung sowie einem Ort mit hoher Aufenthaltsqualität ist zu wichtig, um sie dem Stadtrat und der Verwaltung zu überlassen. Der Gemeinderat kann dann nur noch blind vertrauen und zuschauen, was passiert. Die grosse Bedeutung des Areals an der Schnittstelle zwischen zwei wachsenden Quartieren rechtfertigt aus unserer Sicht die Forderung nach einem öffentlichen Gestaltungsplan hinreichend. Der Stadtrat sieht dafür keinen Bedarf, weil eine Gestaltungsplanpflicht nur dann festgelegt werden dürfe, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse gemäss Paragraph 48 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bestehe. Unserer Ansicht nach handelt es sich sehr wohl um ein wesentliches öffentliches Interesse. Die Grösse und die Lage des Areals sowie die vorgesehene Transformation führen zu grundlegenden Nutzungsänderungen. Wir fordern deshalb eine Gestaltungsplanpflicht mit Einbezug des Mediacampus-Areals. Die beiden Areale können nicht unabhängig voneinander, sondern müssen gesamtheitlich und koordiniert betrachtet werden. Beide Areale haben ähnliche Richtplaneinträge. Einer davon ist ein parkähnlicher Freiraum. Das ist eine Möglichkeit, die



dafürspricht, einen Park zusammenhängend zu denken und die beiden Areale miteinander anzuschauen. Eine Partizipationsübung auf dem Schlachthof und eine bilaterale «Hintertür-Entwicklung» auf dem Ebner-Areal könnte mit einem Gestaltungsplan über beide Areale verhindert werden. So könnte der Gemeinderat letztlich auch beim relevanten Mediacampus-Areal Einfluss nehmen. Deshalb möchten wir eine Gesamtbetrachtung und finden, dass die beiden Areale von wesentlichem öffentlichen Interesse sind. Unser Ziel ist es, allfälligen Wohnraum auf dem Mediacampus-Areal zu realisieren. Wir fordern die Planung eines zusammenhängenden öffentlichen Parks und preisgünstige Räume für Kunst, Kultur und Kleingewerbe. Die SP und die Grünen formulierten in einer früheren Motion einmal ähnliche Wünsche. Die Berücksichtigung unseres Anliegens bedingt eine Neuorientierung und Sistierung der laufenden Testplanung sowie der nächsten Schritte der Masterplanung. Der Stadtratsbeschluss zu den erforderlichen Vorgaben der Transformation ist auf das Jahr 2028 geplant. Es ist also jetzt Zeit, um innezuhalten. Wir lassen uns nicht mit einer Ansammlung von juristischen Gründen abspeisen. Die wenigen Orte, die Gestaltungspotenzial oder Räume ermöglichen und von der Bevölkerung mitgestaltet und belebt werden können, sind zu kostbar, um sie auf dem Weg des geringsten Widerstands der Fantasielosigkeit der Stadtverwaltung zu überlassen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR Tobias Langenegger: Es freut mich, dass ich erstmals ein Geschäft vertreten darf. Das ist aufregend und auch ein bisschen speziell. Die Entscheide, die ich hier vertrete, kommen noch aus der alten Legislatur, als ich noch nicht Teil des Stadtrats war. Zusammengefasst verlangt die Motion, dass das Schlachthofareal einer öffentlichen Gestaltungsplanpflicht unterstellt und die Testplanung sistiert wird. Der Stadtrat empfiehlt, die Motion abzulehnen. Erstens läuft für das Schlachthofareal bereits ein klar definierter städtischer Planungsprozess. Der Stadtrat nahm im Jahr 2022 die Nutzungsstrategie zur Kenntnis und beschloss, das Areal unter dem Stichwort Transformation zu einem zugänglichen und begrünten Ort weiterzuentwickeln. Der Ort soll weiterhin vorrangig dem Gewerbe zur Verfügung stehen. Diese Testplanung wurde im Jahr 2024 gestartet und Ende 2025 abgeschlossen. Deshalb ist die geforderte Sistierung leider schlicht nicht möglich. Aktuell befinden wir uns in der zweiten Etappe der Entwicklungsplanung – der sogenannten Vertiefungsphase. Als nächstes folgt die Erarbeitung eines Masterplans, der die nötigen planungsrechtlichen Schritte und Instrumente wie einen Gestaltungsplan oder eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) aufzeigt. Das Schlachthofareal ist im regionalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet ausgewiesen. Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) beinhaltet konkrete Festlegungen zu Parkanlagen, Freiräumen, ökologischen Vernetzungskorridoren und einer Schulanlage mit einer abgestimmten Verteilung zwischen Schlachthof und Mediacampus-Areal. Die Richtpläne sind behördenverbindliche Vorgaben für den laufenden Planungsprozess. Zweitens empfiehlt der Stadtrat, die Motion abzulehnen, weil die rechtlichen Voraussetzungen für eine Gestaltungsplanpflicht nicht erfüllt sind. Gemäss Artikel 48 Absatz 3 PBG braucht es dafür ein wesentliches öffentliches Interesse, das konkret darzulegen ist. Eine Gestaltungsplanpflicht muss ausserdem eine Verhältnismässigkeitsprüfung unter dem Blickwinkel der Eigentumsgarantie bestehen. Stand



heute ist kein wesentliches öffentliches Interesse ersichtlich, das eine solche Verpflichtung rechtfertigen würde – zumal die notwendigen Freiräume über den Richtplan gesichert sind und Anpassungen bei Bedarf über die BZO erfolgen können. Drittens fehlt für die Forderung nach preisgünstigen Räumen für Kunst und Kultur im Planungsrecht die gesetzliche Grundlage für eine Gestaltungsplanpflicht. Die Integration solcher Nutzungen wird in einer Testplanung zwar mitgeprüft, aber eine Verpflichtung über eine Gestaltungsplanpflicht wäre als Bestandteil einer BZO rechtlich unzulässig. Zudem ist der Einbezug des privaten Mediacampus-Areals in eine Gestaltungsplanpflicht auch aus Verhältnismässigkeitsgründen nicht gegeben. Die Entwicklung des Mediacampus-Areals ist ein eigenständig laufendes Verfahren. Eine Koordination findet selbstverständlich statt und wird stufengerecht weitergeführt. Eine zusätzliche Pflicht wäre gegenüber der privaten Eigentümerschaft voraussichtlich nicht genügend begründbar. Im Punkt der gewerblichen Nutzungen widerspricht die Motion klar dem Ziel der städtischen Gewerbepolitik. Während die Motion auf produzierendes Gewerbe verzichten will, verfolgt der Stadtrat ausdrücklich das Ziel eines urbanen Arbeitsplatzgebiets, in dem gewerbliche Nutzung eine zentrale Rolle spielt. Wir wollen uns für die Förderung lokaler Betriebe sowie für die Erhaltung und Erhöhung des Anteils von preisgünstigem Gewerberaum einsetzen. Genau dafür bietet das Schlachthofareal die besten Voraussetzungen: städtisches Eigentum, bestehende gewerbliche Nutzungen, Bestandesbauten und die Ausweisung als Arbeitsplatzgebiet im regionalen Richtplan. Bei diesem Punkt sind wir uns also nicht einig. Aber bei den restlichen Nutzungen sind wir uns einig. Auf der Webseite gibt es einen Eintrag zur Mitwirkung beim Schlachthofareal. Man sieht, dass die Nutzungen, die die AL in ihrer Motion vorschlägt, den vorgesehenen sehr nahe sind – insbesondere beim Freiraum oder der Möglichkeit nach kulturellen und sozio-kulturellen Nutzungen. Mir ist es wichtig, diese Stadt gemeinsam zu entwickeln. Deshalb möchte der Stadtrat die Motion heute auch nicht annehmen, um den Prozess, den wir gestartet haben, fortsetzen zu können. Aber wir haben bei den Planungsprozessen ein Problem. Wir müssen weiterdenken, damit es gelingt, den Gemeinderat nicht vor vollendete Tatsachen zu stellen.

Weitere Wortmeldungen:

Jean-Marc Jung (SVP): Mit diesem Vorstoss will man mehr Grünraum und Kulturräume schaffen. Es ist bereits Grünraum geplant: An der Hardgutstrasse ist ein 7300 m² grosser Park vorgesehen. Es gibt bereits einen Spielplatz und in der Arealmitte ist ebenso Grünraum vorgesehen. Der Stadtrat verweist auf den SLöBA und argumentiert, es sei schon einiges in Stein gemeisselt. Basierend darauf ist auf dem Schlachthofareal eine Schulanlage geplant. Die laufenden Testplanungen dürfen so sicher nicht gestoppt werden. Die geforderte Vollbremsung ist aus Sicht der SVP extrem anmassend. Die Zusammenarbeit mit dem benachbarten Mediacampus-Areal ist bereits am Laufen. Auch dort sind grössere Freiräume wie ein Park vorgesehen. Eine Gestaltungsplanpflicht drängt sich nicht auf. Man findet auf dem privaten Mediacampus-Areal verschiedene Kulturräume, die die Stadt mietet und günstig als Musikübungsräume oder Ateliers weitergibt. Es wird im Bereich der Kultur also schon einiges geboten. Die Ausgaben der Stadt für den Bereich Kultur betragen mehrere Hundert Millionen Franken. 170 Millionen Franken werden allein durch das Kulturleitbild abgedeckt. Für das Schlachthofareal gibt es schon



diverse andere Pläne. Nebst dem Sozial- und Kulturangebot soll es ein Schulhaus, die Wache-West, ein Stadtarchiv oder eine Markthalle in der ehemaligen Schlachthalle geben. Und das Gewerbe steht im Mittelpunkt. Das Gebiet der SBB bei den Gleisen ist auch ein Entwicklungsgebiet. Dort entstehen neue Ateliers. In diesem Parameter wird also schon sehr viel für das Volk und den Quartierverein gemacht. Einen Gestaltungsplan braucht es definitiv nicht. Ich möchte den Quartierverein auffordern, eine gesamtheitliche Sicht einzunehmen und das alles in seine Besprechungen einzubeziehen.

Nicolas Cavalli (GLP): *Die GLP sieht den Zeitpunkt der Sistierung der Testplanung, die in der Motion gefordert wird, kritisch. Ich bin irritiert, wenn ich von der AL höre, dass der Gemeinderat vor vollendete Tatsachen gestellt werde. Während ich den Vorstoss las, fragte ich mich, wie eng die AL im Austausch mit ihrer Vertretung steht, die im Partizipationsprozess drin ist. Wenn die AL Wünsche hat, kann sie diese via die Vertretung platzieren. Der Partizipationsprozess ist genau dazu da, um die Stakeholder*innen abzuholen. Die GLP sieht die Behauptung, dass keine konsumfreien Räume vorgesehen seien, kritisch. Wenn man die Testplanung und die Ergebnisse anschaut, sieht man, wie gross die Freiräume und Parkstrukturen werden sollen. Ich lernte in diesem Prozess, dass man Parkstrukturen und Freiräume heutzutage anders als früher baut. Es wird viele Gebiete mit konsumfreien Möglichkeiten geben. Ich sass vor einigen Monaten bei der öffentlichen Veranstaltung mit einer Vertretung des Mediacampus am Tisch. Dort kam das Thema von Freiraum und Wohnungen auf. Die Vertretung sagte, sie hätten eine Idee, um das Areal weiterzuentwickeln und dass Freiraum, Grünraum und Wohnungen ange-dacht seien. Ich möchte an die letzte Diskussion zum Schlachthofareal erinnern. Damals ging es um Zwischennutzungen. Dort betonten wir, dass es uns extrem wichtig ist, dass man sowohl das produzierende als auch das nicht produzierende Gewerbe berücksichtigt. Ich sagte schon damals, dass mich Willi Wottreng belehrt habe, dass Kunst auch Gewerbe sei. Ich finde es jetzt sehr exklusiv zu fordern, dass man das produzierende Gewerbe nicht berücksichtigen solle. Ich möchte ein vielfältiges Areal. Der Schlachthof ist ein Potpourri, wo man alle Wünsche einbringen kann. Damit man auch die Bevölkerung abholen kann, muss man gewisse Kompromisse machen. Was die AL fordert, würde zu einem sehr exklusiven Areal führen. Deshalb lehnen wir die Motion ab.*

Alex Guggenheim (FDP): *Die FDP-Fraktion unterstützt die Haltung des Stadtrats und wird die Motion ablehnen. Der Stadtrat leitete einen klaren und breit abgestützten Planungsprozess ein. Die laufende Testplanung, die Erarbeitung eines Masterplans und das Mitwirkungsverfahren ermöglichen eine sorgfältige und ausgewogene Entwicklung des Areals. Die Motion verlangt eine Gestaltungsplanpflicht und eine Sistierung der laufenden Testplanung. Beides überzeugt nicht. Einerseits legt der Stadtrat nachvollziehbar dar, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Gestaltungsplanpflicht nicht erfüllt sind. Andererseits würde ein Abbruch der laufenden Planung wertvolle Zeit kosten und die Entwicklung unnötig verzögern. Für uns ist entscheidend, dass das Areal künftig einen Mehrwert für die ganze Stadt und das Quartier schafft – mit attraktiven Freiräumen, einer Öffnung zum Quartier und gleichzeitig mit Raum für Gewerbe und Arbeitsplätze. Gerade in Zürich dürfen wir die Sicherung von Gewerbefläche nicht aus den Augen verlieren. Das Schlachthofareal bietet die Chance, Freiraum, Quartiernutzungen und die*



wirtschaftliche Entwicklung und das Gewerbe sinnvoll miteinander zu verbinden.

Brigitte Fürer (Grüne): Die Mitwirkung bei der Testplanung wurde mit vielen offenen Fragen abgeschlossen. Die Dialogveranstaltung zeigte, dass die Stadt weiter plant und die Eier legende Wollmilchsau möchte. Sie versucht, so viel wie möglich in dieses Areal zu quetschen. So auch die Schule, die gemäss Richtplan eigentlich auf dem Mediacampus vorgesehen ist. Natürlich geht das wie fast immer auf Kosten eines grossen Freiraums und weiterer Bedürfnisse aus dem Quartier. Diese Bedürfnisse wurden im Mitwirkungsprozess klar geäussert. Das Quartier will einen grossen Freiraum, wie es im Richtplan festgehalten ist, und sonstige nutzbare Flächen. Dass es auf dem Mediacampus einen Park gibt, wissen wir seit der BZO, als eine Freihaltezone ausgeschieden wurde. Es ist mir klar, dass man auf dem Mediacampus lieber einen Freiraum als eine Schule hat. Aber es ist auch ein bisschen irritierend, dass es immer auf Kosten der Freiraumnutzung geht. Das ist sicher nicht im Sinn des Quartiers. Das haben wir bei dieser Testplanung gesehen – soweit wir als Begleitgruppe dabei sein konnten. Nach dem regionalen Richtplan ist es ein Arbeitsplatzgebiet. Aber es ist immer noch eine Wohnzone. Was man auf dieser Wohnzone macht, muss man anschauen. Es ist nicht die richtige Zeit, um Wohnbauland in Gewerbeland umzuzonen und dadurch preisgünstige Wohnungen zu verhindern. Die Grünen sind mit der AL nicht ganz einig, was das produzierende Gewerbe angeht. Uns war von Anfang an klar, dass es ein gemischtes Areal werden muss. Da passen viele Nutzungen rein. Aber es gibt auch eine Grenze, wie hoch die Nutzung sein kann. Es gibt genug Gründe für ein öffentliches Interesse, das eine Gestaltungsplanpflicht rechtfertigt. Es gibt vielleicht auch bessere Möglichkeiten, als den Park mit einer Erschliessungsstrasse zu zerschneiden. Die Grünen unterstützen die Motion der AL.

Pascal Lamprecht (SP): Die SP hat viele Sympathien für den Vorstoss. Wir sehen in diesem Gebiet vieles ähnlich, aber nicht ganz gleich. Wir haben mehrere Einwände: rechtliche, verfahrenstechnische und politische. Zu den rechtlichen muss ich nicht viel sagen. Diese hat STR Tobias Langenegger gut ausgeführt. Dem schliessen wir uns an. Verfahrenstechnisch wäre für uns der Stopp der Testplanung eine Bankrotterklärung. Die Testplanung ist nicht unbedingt perfekt, aber es ist aus meiner Sicht eine der besseren oder eines der besseren Mitwirkungsverfahren in dieser Stadt. Ich fände es deshalb fatal, einfach den Stecker zu ziehen. Ausserdem stellt sich die Frage, wie sich die AL mit ihrem Mitglied austauscht, das in der Spurgruppe dabei ist. Ich habe den Eindruck, dass das Postulat aus einem Zwischenschritt und einer Diskussion heraus entstand. Es ist nicht das Produkt, an dem man sieht, wo es hingehen könnte. Es ist ein Torpedieren von der Seite. Für uns sind aber die politischen Einwände relevanter. Wir sind bei der AL, wenn es um eine zusammenhängende, genug grosse Parkfläche am Boden geht, also nicht Vertikal- oder Dachbegrünungen. Ausserdem sind wir bei der AL, wenn es um preisgünstigen Raum für Kunst und Kultur geht. Uns ist aber auch das produzierende Gewerbe wichtig. Dieses gehört zum Stadtleben. Wir möchten nicht auf politischer Flughöhe entscheiden, ob der Maler ein Handwerker oder ein Künstler ist. Politisch soll uns das in der aktuellen Phase egal sein. Die SP sieht auch, dass man das Schlachthofareal nicht für sich, sondern mit dem Mediacampus denken soll. Verschiedene kleine Inseln machen keinen Sinn. Wir wollen, dass das ganze Quartier belebt und durchlässig wird.



Die Unterschiede in der Position sind also nicht so gross. Aber die Motion kommt zum falschen Zeitpunkt. Ausserdem gibt es noch andere Differenzen. Beim Entwicklungsgebiet Letzi insgesamt werden wir uns aber sicher finden. Wir haben viel Arbeit vor uns.

Christian Häberli (AL): *Die Gestaltungsplanpflicht für das Schlachthofareal hat eine längere Geschichte. Vor fünf Jahren forderten die SP und Grünen in einer Motion einen Gestaltungsplan, der Leitplanken für eine langfristige gewerbliche Mehrfachnutzung, die Vielfalt von gewerblichen, kreativen und künstlerischen Tätigkeiten sowie für Freiraum festlegt. Im Wesentlichen wurde das verlangt, was wir vor mehr als einem Jahr mit dieser Motion auch beantragten. In der Zwischenzeit ergaben sich einige Dinge. Darunter die BZO-Revision sowie die Revision des kommunalen Richtplans. Wenn man schaut, was im Schlachthofareal und rundherum geplant ist, sieht man, dass auf dem Nachbarareal Mediacampus eine Umzonung von 4966 m² von der Wohnzone 5 in einen Freiraum vorgesehen ist. Diese Auszonung bedeutet eine Reduktion von Bauland, die durch eine Aufzonung des übrigen Grundstücks von der Wohnzone 5 in die Zentrumszone 7b kompensiert wird. Für das westlich und südlich angrenzende Areal soll gemäss dem kommunalen Richtplan eine sehr hohe bauliche Dichte von über 250 Prozent angestrebt werden. Genau da können wir der Argumentation nicht folgen, dass es bei diesem Jonglieren mit Ausnutzungen und Verdichtungen kein öffentliches Interesse geben soll. Es findet eine komplette Umgestaltung des Gebiets statt. Genau das ist das öffentliche Interesse, das die Gestaltungsplanpflicht rechtfertigt. Es kann nicht sein, dass eine Transformation an der Schnittstelle zweier Quartiere im Rahmen einer kooperativen Planung in Form von Hinterzimmergesprächen stattfindet. Wie das rauskommt, hat man in Leutschenbach mit der kooperativen Planung Leutschenbach-Mitte gesehen. Das wollen wir mit der Gestaltungsplanpflicht verhindern. Natürlich ist es der falsche Zeitpunkt. Aber die Motion lag ein Jahr lang herum. Was wir nicht sehen, ist die Differenz zwischen dem Stadtrat und der GLP bei der Nutzung. Wir sagen nirgends, es soll kein produzierendes Gewerbe mehr auf dem Areal haben. Wir möchten im Einklang mit unserem Vertreter in der Spurguppe, dass Kultur und Kunst endlich auch als Gewerbe anerkannt werden.*

Wolfgang Kweitel (Die Mitte): *Für die Die Mitte legt der Stadtrat in seiner Antwort klar dar, dass das Schlachthofareal Teil eines kantonalen Zentrumgebiets und im regionalen Richtplan einem Arbeitsplatzgebiet zugewiesen ist. Das Entwicklungsziel und die Hauptfunktion lauten, dass der Schlachthof produzierendes Gewerbe oder öffentliche Bauten, Anlagen und Freiraum umfassen soll. Es besteht unserer Ansicht nach kein wesentliches öffentliches Interesse, das eine Gestaltungsplanpflicht rechtfertigen würde. Die geforderten Freiräume sind durch den kommunalen Richtplan bereits sichergestellt. Eine emotionale Ergänzung: Der Schlachtbetrieb wird eingestellt und die 70 Arbeitsplätze kommen weg. Man rang sich immerhin dazu durch, das Areal weiterhin für das produzierende Gewerbe zu erhalten – auch wenn der Fokus auf sogenannt ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe übergeht. Das klingt für mich mehr nach Romantik statt handfester Gewerbepolitik, aber zumindest ist es noch Gewerbe. Jetzt soll aber im Rahmen der Motion der Rest der Gewerbepolitik auch noch weg. Das Tüpfelchen auf dem i ist, dass die Hand in Richtung Mediacampus-Areal ausgestreckt wird. Es ist interessant, wie darüber diskutiert wird, als hätte man das bereits im Sack. Soweit ich*



7 / 7

weiss, sind das Private, die noch mitreden dürfen. Die Die Mitte lehnt die Motion ab.

Die Motion wird mit 22 gegen 95 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat