

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 26. September 2018

825.

Schriftliche Anfrage von Shaibal Roy und Guido Hüni betreffend betriebliche Kennzahlen des Schlachthofs und allfälliger Investitionsbedarf für den Weiterbetrieb bis ins Jahr 2029 sowie Möglichkeiten für eine alternative Nutzung des Areals

Am 27. Juni 2018 reichten Gemeinderäte Shaibal Roy und Guido Hüni (beide GLP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2018/253, ein:

In der Stadt Zürich wird im Letzi-Quartier ein Schlachthof betrieben. Die Anlage, die ursprünglich an der Peripherie der Stadt lag, ist mittlerweile im Zentrumsgebiet und beeinträchtigt mit Geruchsemissionen und Belastungen durch Transporte die Lebensqualität im Quartier. Der Schlachthof belastet aber auch unmittelbar die Stadtkasse der Stadt Zürich. Mit STRB 1281/2012 hat der Stadtrat einen vorläufigen Weiterbetrieb bis 2029 beschlossen trotz Beurteilung Zitat 'Eine relevante Investition in die Fleischgewinnung ist aus heutiger Marktsicht äusserst riskant.' Aufgrund der Beurteilung, dass die Einrichtungen sich in einem 'erhaltenswerten Zustand' befinden, müssen über die nächsten Jahre für die seuchenrechtliche Fahrbahntrennung, die Kanalisationssanierung sowie die Sanierung des Dachs des Schlachthofs insgesamt über 8 Millionen Franken investiert werden. Gemäss einer Strategiestudie der Stadt wird bei der Arealentwicklung in verschiedenen Varianten von Kosten von 78 bis zu 190 Millionen Franken gesprochen.

In diesem Zusammenhang und auch im Zusammenhang mit dem generell sinkenden Fleischkonsum bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele Fahrten generiert der Betrieb des Schlachthofs pro Jahr?
2. Wie viele Tonnen Fleisch werden auf dem Schlachthofareal verarbeitet? Wir bitten um eine Auflistung nach Jahr, Entwicklung des Schlachtvolumens seit 2001? Wie viele Tonnen dieses verarbeiteten Fleisches werden in Zürich konsumiert und wie viel gelangen in die restliche Schweiz und das Ausland?
3. Welche Massnahmen zur Reduzierung der Geruchsemissionen (Schweinekotgeruch von Wagenwäscherei, Geruch von Tierabfällen mangels Unterdrucks-Ausfahrtsschleuse, usw.) wurden in der Vergangenheit umgesetzt, welche weiteren sind geplant?
4. Wie hoch sind die jährlichen Mietkosten für die Schlachtbetrieb Zürich AG und die Metzgerei Angst AG?
5. Wie setzt sich die Vollkostenrechnung der letzten 10 Jahre zusammen? Wir bitten um die Auflistungen der einzelnen Kosten- und Ertragspositionen.
6. Ist der Betrieb des Areals mit den Kosten für die bewilligten Sanierungsmassnahmen kostetragend?
7. Welcher zusätzliche Investitionsbedarf zeichnet sich aus heutiger Sicht für einen Betrieb bis 2029 ab?
8. Ergäben sich bei einer Beendigung des Schlachtbetriebs vor 2029 vertragliche Zusatzkosten?
9. Ergäben sich im,, Falle einer Umnutzung zu einem Gewerbe und Wohnareal Altlastensanierungskosten? Wenn ja wie hoch schätzt der Stadtrat die Kosten und bestehen bereits Studien dazu?
10. Welche alternative Nutzung durch Kleingewerbe, KMU, Soziokultur oder Kreativgewerbe unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sieht der Stadtrat auf dem Areal?
11. Wie hat sich die Beurteilung des Stadtrats in Bezug auf die Varianten A 1-2 sowie B 1-3 entwickelt?
12. Wann gedenkt der Stadtrat eine weitere strategische Entscheidungsgrundlage erarbeiten zu lassen? ..
13. Welche weiteren Schritte hinsichtlich der Arealentwicklung sind bereits geplant oder werden geplant? Wir bitten um eine detaillierte Auflistung inklusive Zeitplan.

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Der Stadtrat hat 2012 eine Strategiestudie erstellt, anhand derer die Weiterentwicklung des Schlachthofareals ab 2020 im Rahmen der heutigen Nutzung für fleischverarbeitende Betriebe geplant wurde (STRB Nr. 1281/2012). Es wurden verschiedene Szenarien untersucht und die notwendigen Investitionen für Realisierung und Instandsetzung abgeschätzt. Empfohlen wurde die günstigste Variante, die hauptsächlich die drei Kernnutzungen des Kompetenzzentrums für Fleischgewinnung/-verarbeitung und Nebenprodukte sichert und die Möglichkeit

bietet, bei kurz- bis mittelfristigen Änderungen der Unternehmensstrategie (Wegzug, Redimensionierung) adäquat zu reagieren. Gleichzeitig hat der Stadtrat festgelegt, dass die Mietverträge bis Ende 2029 verlängert werden können. Bis spätestens 2025 ist eine neue Entscheidungsgrundlage zu erarbeiten mit dem Fokus, auf dieser Grundlage ab 2030 entweder für den Schlachtbetrieb umfassende Erneuerungsinvestitionen zu tätigen oder das Areal einem anderen Zweck zuzuführen. Die nun anstehenden Investitionen sind notwendig, um die Bausubstanz der denkmalgeschützten Bauten sowie die Gebrauchstauglichkeit der vermieteten Flächen zu erhalten und übergeordnete rechtliche Vorgaben bezüglich Seuchenrecht und Gewässerschutz umzusetzen.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1: «Wie viele Fahrten generiert der Betrieb des Schlachthofs pro Jahr?»:

Der Schlachthof generiert jährlich rund 9700 Fahrten durch Viehanlieferung (6800), Abholung der Schlachtkörper (1900) und Entsorgung (1000).

Zu Frage 2: «Wie viele Tonnen Fleisch werden auf dem Schlachthofareal verarbeitet? Wir bitten um eine Auflistung nach Jahr, Entwicklung des Schlachtvolumens seit 2001? Wie viele Tonnen dieses verarbeiteten Fleisches werden in Zürich konsumiert und wie viel gelangen in die restliche Schweiz und das Ausland?»:

Die nachfolgende Tabelle zeigt von 2001 bis 2017 die Anzahl der geschlachteten Tiere pro Jahr sowie das Schlachtgewicht auf:

Jahr	Anzahl Tiere	Gewicht
2001	235 007	25 497 256
2002	232 718	24 806 817
2003	237 119	24 400 791
2004	276 351	27 113 696
2005	265 313	25 638 727
2006	338 244	37 359 827
2007	316 840	32 777 171
2008	272 683	27 512 271
2009	264 551	27 244 398
2010	266 797	27 268 151
2011	269 101	27 869 833
2012	274 386	28 617 376
2013	256 009	26 908 967
2014	264 763	27 795 838
2015	245 513	26 478 519
2016	254 514	27 743 859
2017	263 721	27 234 678

Die Zürcher Metzgereien verarbeiten etwa 40 Prozent des Schlachtvolumens. Rund 60 Prozent werden ausserhalb der Stadt Zürich verarbeitet. Ein nicht quantifizierbarer Teil davon gelangt nach der Verarbeitung wieder in die Stadt Zürich. Wie viel Fleisch aus dem Schlachthof letztlich in der Stadt Zürich konsumiert wird, kann nicht ermittelt werden.

Ab Schlachthof wird kein für den Konsum bestimmtes Fleisch ins Ausland transportiert. Lediglich Schlachtnebenprodukte, die in der Schweiz keinen Absatzmarkt haben, werden ins Ausland exportiert.

Zu Frage 3: «Welche Massnahmen zur Reduzierung der Geruchsemissionen (Schweinekotgeruch von Wagenwäscherei, Geruch von Tierabfällen mangels Unterdrucks-Ausfahrtsschleuse, usw.) wurden in der Vergangenheit umgesetzt, welche weiteren sind geplant?»:

Mit dem Wegzug der Centravo im Jahr 2003 konnte die Geruchssituation markant verbessert werden. Im gleichen Jahr wurde eine Entsorgungshalle angebaut, wodurch die Gerüche nicht mehr direkt nach aussen dringen können. In der Flotationsanlage, welche der Reinigung des Abwassers dient, wurde eine Luftionisationsanlage eingebaut, welche die Abluft reinigt. Seit diesen Umbauten im Jahr 2003 konnten weitere Geruchsemissionen durch betriebliche Massnahmen minimiert werden. Schlachtnebenprodukte werden täglich abgeführt. Die Mitarbeitenden der Qualitätssicherung der Betreiberin Schlachtbetrieb Zürich AG führen täglich Rundgänge auf dem Areal durch. Dabei kontrollieren sie die Sauberkeit der Anlagen inklusive Waschanlage und die Abluftströme auf dem Dach auf Geruchsemissionen hin. Die Schlachtbetrieb Zürich AG betreibt zudem eine Umwelt-Hotline, an die sich die Bevölkerung wenden kann.

Zu Frage 4: «Wie hoch sind die jährlichen Mietkosten für die Schlachtbetrieb Zürich AG und die Metzgerei Angst AG?»:

Die Mieteinnahmen auf dem Schlachthofareal betragen für alle Mieterinnen und Mieter insgesamt 2,2 Millionen Franken jährlich. Detailliertere Informationen über die Mietverhältnisse und insbesondere über die Höhe der Miete einzelner Mieterinnen und Mieter beschlagen die schützenswerte Privatsphäre Dritter und können gemäss § 23 Abs. 3 des Gesetzes über die Information und den Datenschutz (LS 170.4, IDG) nicht veröffentlicht werden. Zu beachten ist, dass auch juristische Personen ein Recht auf Schutz ihrer Privatsphäre haben, wobei hierzu insbesondere das Geschäftsgeheimnis zu zählen ist.

Zu Frage 5: «Wie setzt sich die Vollkostenrechnung der letzten 10 Jahre zusammen? Wir bitten um die Auflistungen der einzelnen Kosten- und Ertragspositionen.»:

Die nachfolgende Tabelle zeigt Aufwand und Erträge gemäss Rechnung 2008–2017:

in Mio. Franken	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Σ
Aufwand	2,9	4,2	3,8	3,5	3,3	5,3	2,1	1,9	1,8	1,9	30,5
Unterhalt	0,8	2,2	1,6	1,5	1,8	0,6	0,8	0,6	0,5	0,4	11,0
Wasser, Energie	0,9	0,8	0,8	0,7	0,6	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	5,8
Übriger Aufwand	0,6	0,7	0,9	0,8	0,6	0,5	0,5	0,7	0,6	0,8	6,8
Abschreibungen	0,6	0,5	0,4	0,4	0,4	3,7	0,3	0,3	0,2	0,2	6,9
Erträge	-3,7	-3,7	-3,5	-3,4	-3,4	-3,3	-3,5	-3,4	-3,3	-3,1	-34,2
Mieten	-2,1	-2,2	-2,2	-2,2	-2,1	-2,2	-2,3	-2,4	-2,3	-2,3	-22,3
Nebenkosten	-1,5	-1,5	-1,3	-1,3	-1,3	-1,1	-1,2	-1,1	-1,0	-0,8	-12,0
Saldo	-0,8	0,5	0,2	0,0	-0,1	2,0	-1,4	-1,6	-1,5	-1,2	-3,7
Kostendeckungsgrad	127%	88%	94%	99%	102%	62%	166%	184%	187%	164%	112%

Der durchschnittliche Kostendeckungsgrad des Schlachthofareals betrug in den letzten zehn Jahren 112 Prozent. Der Schlachthof konnte somit kostendeckend betrieben werden. Die Personalkosten für die Verwaltung des Schlachthofs sind im Budget des Umwelt- und Gesundheitsschutz, zentrale Verwaltung, eingestellt. Sie sind in der Gesamtbetrachtung vernachlässigbar.

Zu Frage 6: «Ist der Betrieb des Areals mit den Kosten für die bewilligten Sanierungsmassnahmen kostentragend?»:

Der Schlachthofbetrieb ist bis Ende 2029 genehmigt. Bis zu diesem Zeitpunkt sind nur die notwendigen Investitionen (Sofortmassnahmen) geplant. Unter Annahme, dass die Mieterträge in etwa gleich bleiben, kann das Schlachthofareal auch mit den anstehenden Instandsetzungsmassnahmen bis 2029 kostendeckend betrieben werden. Durch die Investitionen sinkt der Kostendeckungsgrad zwar wegen der Amortisation bis 2029 auf rund 100 Prozent, beträgt jedoch im Durchschnitt ab heute bis 2029 105 Prozent.

Zu Frage 7: «Welcher zusätzliche Investitionsbedarf zeichnet sich aus heutiger Sicht für einen Betrieb bis 2029 ab?»:

Zur Substanzerhaltung der denkmalgeschützten Gebäude, zu welchen die Stadt als Eigentümerin gesetzlich verpflichtet ist, sowie für die Aufrechterhaltung der Gebrauchstauglichkeit der vermieteten Gebäude sind in den kommenden zwölf Jahren Aufwendungen von rund 20 Millionen Franken erforderlich:

Mittelbedarf für Instandsetzung bis 2029	(in Mio. Franken)
Neuer Schlachthof	
Waschanlage / Grünflächenerweiterung	1,4
Dächer, Fenster / Tore	3,2
Alter Schlachthof	
Dächer, Fenster / Tore, Dampfzentrale/-verteilung	5,8
Nebengebäude	
Dächer, Gebäudetechnik, Ausbau	5,8
Umgebung	
Kanalisation, Einfriedung	4,3
Total	20,5

Die geplanten Massnahmen sind zum grossen Teil unabhängig von der vorgesehenen Nutzung des Areals und die Stadt als Eigentümerin ist verpflichtet, diese zu tätigen.

Zu Frage 8: «Ergäben sich bei einer Beendigung des Schlachtbetriebs vor 2029 vertragliche Zusatzkosten?»:

Allfällig für die Stadt Zürich entstehende Zusatzkosten sind abhängig davon, ob die Schlachtbetrieb Zürich AG oder die Stadt Zürich den Vertrag auflösen möchten, oder ob dies im gegenseitigen Einvernehmen erfolgt.

Zu Frage 9: «Ergäben sich im Falle einer Umnutzung zu einem Gewerbe und Wohnareal Altlastensanierungskosten? Wenn ja wie hoch schätzt der Stadtrat die Kosten und bestehen bereits Studien dazu?»:

Der Standort gilt als belastet, eine Sanierung ist vom Kanton jedoch bisher nicht verlangt worden, da keine Gefährdung besteht. Ob im Zusammenhang mit einer Umnutzung eine Sanierungspflicht entstünde, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht gesagt werden und wäre Gegenstand des entsprechenden Baubewilligungsverfahrens. Auch die damit verbundenen Kosten könnten erst dann ermittelt werden.

Zu Frage 10: «Welche alternative Nutzung durch Kleingewerbe, KMU, Soziokultur oder Kreativgewerbe unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sieht der Stadtrat auf dem Areal?»:

Zum heutigen Zeitpunkt gibt es noch keine Beschlüsse des Stadtrats in Bezug auf die Entwicklung des Schlachthofareals ab 2030. Wie das Areal nach 2029 genutzt werden soll, ist Gegenstand der Planung der nächsten Jahre (siehe Antworten 11–13).

Zu den Fragen 11–13: «Wie hat sich die Beurteilung des Stadtrats in Bezug auf die Varianten A 1-2 sowie B 1-3 entwickelt? Wann gedenkt der Stadtrat eine weitere strategische Entscheidungsgrundlage erarbeiten zu lassen? Welche weiteren Schritte hinsichtlich der Arealentwicklung sind bereits geplant oder werden geplant? Wir bitten um eine detaillierte Auflistung inklusive Zeitplan.»:

Der Stadtrat hat die strategische Planung für das Areal eingeleitet. Er wird eine aktualisierte Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung städtebaulicher, stadträumlicher, planerischer, baulicher, denkmalpflegerischer, betrieblicher, wirtschaftlicher und sozialpolitischer Aspekte sowie der Klärung möglicher Nutzungen vornehmen. Die in der strategischen Studie von 2012 erarbeiteten Varianten werden in diese Planung in geeigneter Weise einfließen und beim Vorliegen der Ergebnisse vom Stadtrat beurteilt werden.

Der Zeitplan für die Festlegung der zukünftigen Nutzung des Schlachthofareals ist davon abhängig, ob eine Anpassung des Planungsrechts notwendig ist oder nicht. Das Schlachthofareal befindet sich gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) grösstenteils

in der Industrie- und Gewerbezone I. Ausserdem ist es im regionalen Richtplan als «Arbeitsplatzgebiet» definiert mit der Bestimmung «Schlachthof, ergänzend produzierendes Gewerbe oder öffentliche Bauten und Anlagen, Freiraum». Wird eine zukünftige Nutzung des Areals ausserhalb der Bestimmungen des Richtplans und der Bau- und Zonenordnung angestrebt, wird eine Anpassung des Planungsrechts notwendig.

In einem ersten Schritt sollen mit einer Potenzial- und Bedürfnisanalyse die möglichen Nutzungsziele des Areals grob festgelegt werden. Dabei gilt es, die Nutzungsbedürfnisse abzuholen und das Potenzial der Fläche und Bauten gegeneinander abzuwägen. Ende 2020 sollen dem Stadtrat die Entscheidungsgrundlagen für einen Grundsatzentscheid vorgelegt werden.

Ausgehend vom Grundsatzentscheid des Stadtrats soll die Nutzungsstrategie mit dem grössten Potenzial vertieft und städtebaulich geprüft werden. Am Ende dieses Prozesses soll sich der Stadtrat für eine konkrete Nutzung entscheiden. Erfahrungsgemäss beansprucht dies rund drei Jahre.

Sollte für die zukünftige Nutzung eine Anpassung des Richtplans und der Bau- und Zonenordnung (Umzonung oder ein Gestaltungsplan) nötig sein, erfordert dies ein planungsrechtliches Verfahren, das rund zwei Jahre dauert.

Auf Basis der Nutzungsstrategie und den planungsrechtlichen Vorgaben wird der Wettbewerb ausgeschrieben und im Anschluss die entsprechenden Bauvorhaben realisiert. Je nach Verfahren dauert dies bis 2029.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti