

**Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 26. August 2009

1060. Schriftliche Anfrage von Heinz F. Steger und Jacqueline Badran betreffend geeignete Standorte für das produzierende Gewerbe.

Am 13. Mai 2009 reichten Heinz F. Steger (FDP) und Jacqueline Badran (SP) folgende Schriftliche Anfrage ein:

Die hohen Immobilienpreise in der Stadt Zürich, die zunehmende Lärmempfindlichkeit der Bevölkerung, verbunden mit bezüglich Erschliessungsqualität (Parkplätze etc.) wenig geeigneten Gewerbebezonen, machen dem lokalen Gewerbe das Leben schwer. Dieses sieht sich zunehmend veranlasst, die Stadt zu verlassen, weil keine geeigneten Lokalitäten vorhanden sind. Diese Tendenz widerspricht der gewünschten Durchmischung und verursacht für die Versorgung der Stadt Zürich auch längere Transportwege. Dabei hätte die Stadt Zürich durchaus Lagen, wo die Bedürfnisse des Gewerbes ohne Einschränkungen für die Bevölkerung erfüllt werden könnten. So wären Gebäude unter Strassenfahrbahnen grundsätzlich geeignete Standorte für das produzierende Gewerbe, da ein Grossteil der Nebenanlagen nicht beansprucht wird und auch die verbleibenden Restflächen für andere Nutzungen nicht attraktiv sind. Mit einer besseren Nutzung dieser Flächen könnte zudem ein wertvoller Beitrag für einen häuslicheren Umgang mit dem Boden geleistet werden, der Zersiedelung entgegengewirkt werden, und es liessen sich Konflikte infolge Lärmemissionen vermeiden. Als Standorte kämen beispielsweise die Autobahnbrücke Zürich Brunau, die Autobahnbrücke Ausfahrt Aubrugg/Zürich-Ost oder die Ausfahrt Seebach in Frage.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat, um Beantwortung der folgenden Fragen

1. Wie stellt sich der Stadtrat grundsätzlich zu Mehrfachnutzungen von Verkehrsinfrastrukturen (z. B. bei Autobahnbrücken) und Gewerbezentren?
2. Wäre der Stadtrat bereit, geeignete Areale innerhalb der Stadt Zürich ausfindig zu machen?
3. Wäre der Stadtrat bereit, Gewerbetreibende, die sich für ein solches Unterfangen zusammenschliessen wollen, gegenüber dem Bund (im Fall von Nationalstrassen) zu unterstützen?
4. Wie stellt sich der Stadtrat konkret zu einer Mehrfachnutzung unter den Autobahnbrücken in Zürich-Brunau, Aubrugg/Zürich-Ost oder Seebach?
5. Wäre der Stadtrat bereit, an solchen geeigneten Lagen die dazu notwendige Zonenordnung anzupassen (z. B. Umzonung Freihaltezone in eine andere Zone)?
6. Wäre der Stadtrat bereit, die Anliegen der Projektierenden für die Erfüllung der regionalen oder kantonalen Richtplanvorschriften zu unterstützen?
7. Falls NEIN, was sind die Gründe für seine ablehnende Haltung?
8. Falls NEIN, welche anderen Möglichkeiten sieht der Stadtrat, die für das produzierende Gewerbe notwendigen Flächen in der Stadt Zürich bereitzustellen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen

Der Stadtrat weiss um die schwierige Situation von Klein- und Mittelbetrieben, insbesondere von produzierenden Gewerbebetrieben in der Stadt Zürich. Vor allem in den letzten Jahren mit wachsender Konkurrenz um Flächen und steigenden Mieten sind die Verhältnisse für das Gewerbe zunehmend schwieriger geworden. Die Ergebnisse der Firmenbefragung im Jahr 2008 belegen dies klar.

Der Stadtrat ist sich über die Bedeutung von solchen Betrieben für die Stadt Zürich im Klaren; nur einige Gründe dazu seien angeführt:

- Geschäfte und publikumsbezogene Nutzungen im Erdgeschoss prägen die Attraktivität vieler Strassenräume und Plätze und ermöglichen eine Identifikation mit diesen (teilweise durch Verkehr geprägten) Räumen und Plätzen.
- Solche Geschäfte bzw. Betriebe ermöglichen eine grosse Angebots- und Produktvielfalt in der Stadt.
- Zusammen mit den hier vor allem angesprochenen Gewerbebetrieben sichern sie die Versorgung der Stadt auch in den Quartieren und durch das Angebot innerhalb der Stadt verkürzen sie – wie in der Begründung bereits angeführt – die Transportwege.
- Ebenso wichtige Aspekte sind auch, dass solche Betriebe niederschwellige Arbeitsplätze anbieten können und wichtige Anbieter von Lehrstellen sind.
- Nicht zuletzt hat es sich auch in früheren ökonomisch schwierigen Zeiten gezeigt, dass solche Betriebe bezüglich der vorhandenen Arbeitsplätze oft viel stabiler sind als Grossunternehmen.

Aufgrund der Bedeutung des Gewerbes hat sich dann der Stadtrat auch in seinen «Strategien Zürich 2025» zu einer «Pflege des Industriestandorts» bekannt. Der Stadtrat ist gewillt, für solche Betriebe gute Rahmenbedingungen zu schaffen und die Standorte für (Industrie- und) Gewerbebetriebe durch geeignete Massnahmen zu sichern.

Nach diesen kurzen Vorbemerkungen können die einzelnen Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1: Der Stadtrat hält solche «Doppelnutzungen» grundsätzlich für sinnvoll, kann damit doch ein haushälterischer Umgang mit Boden erreicht werden. Die Aubrugg (Bereich Gemeinde Wallisellen) ist ein sehr gutes Beispiel dafür. Innerhalb der Stadt sei auf die erfolgreichen Bemühungen des Stadtrates im Zusammenhang mit der Nutzung der Viaduktbögen im Kreis 5 hingewiesen.

Zu den Fragen 2, 3, 6, 7 und 8: Aufgrund der oft schwierigen Situation von Gewerbebetrieben ist der Stadtrat bereit, geeignete Areale ausfindig zu machen bzw. Gewerbetreibende mit einem konkreten Anliegen bei der Evaluation geeigneter Standorte aktiv zu unterstützen und sich bei entsprechenden Standorten beim Kanton (Strassenbauten, Richtplanung) oder beim Bund für eine Realisierung einzusetzen. Damit erübrigt sich die Beantwortung der Fragen 7 und 8.

Zu Frage 4: Das Amt für Städtebau hat die konkret angeführten drei Standorte – die zunächst durchaus für eine «Doppelnutzung» in Frage zu kommen scheinen – näher geprüft.

Die (Autobahn-)Ausfahrt in Seebach weist keine geeigneten (Rest-) Flächen für eine gewerbliche Nutzung auf. Eine Überdeckung des ganzen Verkehrsraums kommt aus städtebaulichen, finanziellen und landschaftlichen Aspekten nicht in Frage, müsste doch über der Überdeckung eine mehrgeschossige Überbauung realisiert werden können. Zudem zeigt die Erfahrung, dass solche nutzbar gemachten Überdeckungen selbst für (Zusatz-)Nutzungen mit hoher Wertschöpfung zu teuer sind.

Bei den Autobahnbrücken Aubrugg besteht in der Gemeinde Wallisellen seit längerem eine Doppelnutzung in Form eines Gewerbezentrums. Auf stadtzürcher Boden wäre theoretisch eine kleinere Parzelle noch verfügbar, aber sie liegt in der Freihaltezone, und unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Erschliessung und den Umschwung (wie Umschlagsmöglichkeiten usw.) ist sie für eine Nutzung durch einen Gewerbebau ungeeignet. Zudem zeigt der Bereich der Aubrugg, dass solche Flächen mit grosser Sorgfalt (hier unmittelbare Nähe zur Glatt) gestaltet wurden. Man kann nicht generell davon ausgehen, dass solche Flächen beliebig nutzbare Restflächen sind. Vielmehr ist anzustreben, dass diese Orte, gemessen an den örtlichen Möglichkeiten, durchaus eine gewisse Aufenthaltsqualität aufweisen (Sicherheitsaspekte) müssen. Dies insbesondere, wenn angrenzende Wohnbereiche durch weitere Strassenbauten (Lärm) belastet sind, wie dies hier von der Überlandstrasse her der Fall ist.

Analysiert man dann die für eine Doppelnutzung noch in Frage kommenden Bereiche näher, ist hier zu erwähnen, dass die Parzellenfläche und deren Form (zu) gering sind. Die Allmendstrasse weist zudem – unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der Manegg – keine Verkehrskapazitäten mehr auf. Vor einer allfälligen Umzonung und Sicherstellung für Gewerbenutzung müsste hier eine Machbarkeitsstudie erstellt werden, um das Kosten-Nutzen-Verhältnis genau abschätzen zu können. Auch in der Brunau wurde der Raum unter den Brücken sorgfältig gestaltet. Dies ist in diesem Fall sinnvoll und notwendig, da es sich um einen wichtigen Übergang vom bebauten Siedlungsraum zum Sihlraum bzw. zu einem der grossen und wichtigen Erholungsräume in Zürich Süd (Höckler-Brunau und Uetliberg) handelt. Ein Unterbauen von Brückenbereichen würde städtebaulich für den heute erkenn- und erlebbaren zusammenhängenden Landschaftskörper eine nicht wünschbare Riegelwirkung haben.

Da jedoch die daneben bestehende Bauzone des Gebiets Manegg entwickelt wird und der Bereich in unmittelbarer Nähe der Autobahnbauten sich kaum für Wohnen eignet und wohl eher geringe Marktchancen für Dienstleistungsnutzungen aufweist, besteht aus der Möglichkeit, bestehende Gewerbebauten weiterhin für das Gewerbe zu nutzen oder entsprechende Neubauten für das Gewerbe zu erstellen. Der Aufwand, um unter der Autobahn – wohl auch nicht ganz günstigen – Gewerberaum zu erstellen, erscheint in diesem Lichte als aufwändig und die Erfolgsaussichten deshalb eher gering.

Zu Frage 5: Die Bau- und Zonenordnung ist ein wichtiges Instrument, um gute Rahmenbedingungen für das Gewerbe zu schaffen. Es ist an dieser Stelle nicht möglich, bereits verbindliche Aussagen bzw. Zusagen bezüglich Umzonungen aus der Freihaltezone zu machen. Jeder in Frage kommende Standort erfordert auch in dieser Hinsicht ein seriöses Abwägen der verschiedenen vorliegenden Interessen. Der Druck auf Freiräume bzw. auf die Freihaltezone hat in den letzten Jahren enorm zugenommen. Ein verantwortungsvoller Umgang auch mit diesen Flächen ist deshalb geboten. Sind wichtige Parameter wie Erschliessung, Grösse und Eignung der Flächen, Kosten-Nutzen-Verhältnis, städtebauliche, landschaftliche Anforderungen erfüllt bzw. erfüllbar, will der Stadtrat heute eine Umzonung aber nicht abschliessen.

Schlussbemerkungen

Derzeit wird von Stadtentwicklung Zürich eine Studie zum Thema Gewerbeförderung erarbeitet. Ziel ist das Aufzeigen von Handlungsmöglichkeiten und das Erarbeiten von Vorschlägen, wie wertschöpfungsschwächere Kleinunternehmen sowohl aus dem industriellen als auch dem Dienstleistungssektor in der Stadt Zürich unterstützt werden könnten. Ausgehend von einer Eingrenzung des geläufigen, aber unscharfen Begriffs «Gewerbe», sollen die Bedeutung und die vielfältigen Bedürfnisse des Gewerbes aufgezeigt werden. Unterschiedliche Ansätze und Möglichkeiten zur Förderung des Gewerbes, von räumlichen/zonenrechtlichen Massnahmen (Gewerbezone, EG-Vorschriften) bis zu Gewerbehäusern, sollen anhand von Beispielen näher dargelegt werden.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy