



Protokollauszug
8. Sitzung vom 28. April 2014

**141/2014 20.10 Postulat von Thomas Landis betreffend Gewerbezone in Schlieren
Antrag auf Abschreibung**

A. Postulat

Am 26. September 2013 ist das folgende Postulat von Thomas Landis und 5 Mitunterzeichnenden eingegangen und am 28. Oktober 2013 vom Gemeindeparlament an den Stadtrat überwiesen worden:

„Ich bitte den Stadtrat zu prüfen, ob in Schlieren in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich auf der über 200'000 m² grossen Fläche Gaswerkareal bis Rütistrasse Land für eine regionale Klein-Gewerbezone gesichert werden könnte.

Hintergrund

- 1. Die unaufhaltsame Urbanisierung im Grossraum Zürich/Limmattal führt dazu, dass es für Handwerkerbetriebe und Kleinunternehmen immer schwieriger wird, geeignete Flächen und Räume zu finden.*
- 2. Schlieren ist ein traditioneller und beliebter Industriestandort und Arbeitsort. Es liegt nahe von Zürich und ist verkehrstechnisch gut erschlossen.*
- 3. Die Stadt Zürich besitzt eine sehr grosse Fläche auf Schlieremer Gemeindegebiet, von der Rütistrasse bis zum Gaswerkareal. Dieses liegt teils in der Zentrumszone, teils in der Industriezone und auch in der Wohnzone. Die langfristigen Pläne der Stadt Zürich mit ihrem Land in Schlieren sind (mir) nicht bekannt.*

Die Stadt Schlieren soll dieses Gebiet in der bevorstehenden BZO Revision langfristig als Gewerbe- und arbeitsplatzfähige Zone absichern. Der Stadtrat von Schlieren soll mit der Stadt Zürich das Gespräch suchen, um sie für eine gemeinsame, arbeitsplatzfreundliche Strategie (Verdichtungen, Über- resp. Rücknahme von Baurechtsverträgen etc.) für deren Land in Schlieren zu gewinnen. Auch die Stadt Zürich kann von dieser nahe liegenden Klein-Gewerbezone profitieren.“

B. Bericht an das Gemeindeparlament

Die Stadt Zürich besitzt auf dem östlichen Stadtgebiet der Stadt Schlieren zwischen Limmat und Bernstrasse das „Gaswerkareal“ und zwischen Bernstrasse und SBB Linie das Gebiet „Rütistrasse“. Die rund 300'000 m² bilden eine der grössten, mit ca. 75 % als Bauland eingezonten zusammengehörenden Fläche im Wirtschaftsraum Zürich. Ein vergleichbares Areal findet sich nur noch mit dem „Dreispietz“ in Basel, wo Stadt und Kanton BS sowie eine Stiftung Landeigentümer respektive Baurechtsgeber sind. Die Stadt Zürich bewirtschaftet auf dem erwähnten Gebiet über 40 selbständige Baurechte. Das Gebiet ist heute wie folgt aufgeteilt:

40% Industriezone (Logistik- und Kleingewerbe im Gaswerkareal-, Dienstleistungen Rütistrasse)
25% Landwirtschaftszone (Erdeberrfeld)
20% WG4 westlich und östlich der Gasometerbrücke (ehemals Baumschule)
15% Quartiererhaltungszone (Gaswerksiedlung)
10% Zentrumszone (östlich der GVZ/Sony Überbauung)

Konkret fordern die Postulanten Landis und ein Postulat mit gleichem Inhalt in der Stadt Zürich durch die Gemeinderäte Pflüger/Tognella, dass dieses Gebiet, insbesondere aber eine noch nicht bebaute Parzelle Kat. Nr. 8726 (ehemals Baumschule) in der bevorstehenden BZO Revision langfristig als Gewerbe- und arbeitsplatzfähige Zone abgesichert werden soll. Dazu soll der Stadtrat von Schlieren mit der Stadt Zürich das Gespräch suchen, um diese für eine gemeinsame, arbeitsplatzfreundliche Strategie (Verdichten, Über- resp. Rücknahme von Baurechtsverträgen etc.) zu gewinnen.

Die Stadt Schlieren führt jährliche Gespräche zwischen Liegenschaften der Stadt Zürich und dem Ressort Finanzen und Liegenschaften Stadt Schlieren durch. Dieses sehr gute Einvernehmen führte auch zur zeitnahen Eigentumsübertragung eines Grundstücks direkt beim Bahnhof (alter Fussballplatz) durch die Stadt Zürich an die Stadt Schlieren respektive an die Endinvestorin Gebäudeversicherung des Kantons Zürich. Auch beim jüngsten Grundstückverkauf an der Rütistrasse 12-14, von Jack GmbH an Stadt Schlieren, wurden intensive Gespräche geführt zwecks einer allfälligen späteren Übernahme des Baurechtsgrundstücks durch die Stadt Schlieren. Diese Geschäftsfälle zeigen eine hohe Bereitschaft zur Zusammenarbeit zwischen der Stadt Zürich als Eigentümerin der Areale „Gaswerk“ und „Rütistrasse“ und der Stadt Schlieren als Standortgemeinde. Konkrete Besprechungen mit der Stadt Zürich im Zusammenhang mit den beiden eingereichten Postulaten wurden am 13. Januar und 11. März 2014 geführt.

Aus städteplanerischen Überlegungen geht es um das ganze Gaswerkareal, nicht nur um die WG4-Parzelle Kat. Nr. 8726 (ehemalige Baumschule) östlich und westlich der Gasometerbrücke. Was hier zonenmässig Sinn macht, ist Gegenstand eines Planungsprozesses ab 2014. Bezogen auf die WG4-Parzelle Kat. Nr. 8726 sind sowohl Schutz eines Gewerbeanteils als auch die Förderung von Wohnen denkbar. Ein Verzicht auf einen Wohnanteil scheint aber unwahrscheinlich. Es ist davon auszugehen, dass die Wohn- und Gewerbezone grundsätzlich erhalten bleibt, der Wohnanteil aber auch nicht erhöht werden soll.

Die Postulate Landis (Schlieren) und Pflüger/Tognella (Zürich) sprechen von Kleingewerbe. Zontechnisch gibt es keine «Kleingewerbezone». Die Stadt Schlieren hat derzeit praktisch keine Anfragen von Kleingewerbetreibenden. Somit ist wohl der aktuelle Druck für eine «Kleingewerbezone» nicht vorhanden. Auch aus Sicht des Amt für Städtebau der Stadt Zürich ist eingeschossiges Kleingewerbe wenig sinnvoll. Problematisch sind bei eingeschossiger Nutzung zudem die Kosten des Landwertes. Aus diesem Grund müsste ein mehrgeschossiges Gewerbehaus geplant werden, dessen vermietbare Flächen sich wiederum nicht für das «Kleingewerbe» eignen würden.

Die heutige Bau und Zonenordnung der Stadt Schlieren (BZO) weist also bereits heute im gesamten Gaswerkareal und Rütistrassegebiet eine sehr wirtschafts- und gewerbefreundliche Zone aus. Hier laufen die Baurechtsverträge bis über die Jahre 2040 hinaus, somit ist eine langfristige Sicherung der Arbeitsplatzzone gewährleistet. Beim Verkauf von Baurechtsgrundstücken ist die Stadt Zürich sehr offen, so geschehen beim Verkauf des Baurechtes von Mercedes Schweiz AG. Eine Rücknahme der Baurechte und das Führen im eigenen Bestand des Finanzvermögens kommt für die Stadt Zürich grundsätzlich nicht in Frage. So wird heute nur ein Grundstück direkt durch die Stadt Zürich vermietet.

Bei der noch zu bebauenden Grundstücksfläche (Parzelle Kat. Nr.8726) in der Zone WG4 ist die Stadt Zürich offen, mit Interessenten Gespräche zu führen. Dieses Grundstück eignet sich am wenigsten für Kleingewerbe, da noch ein Wohnanteil von mindestens 30% realisiert werden muss. Im Weiteren ist die Parzelle gestaltungsplanpflichtig.

Fazit:

Gemäss Einschätzung des Stadtrates der Stadt Schlieren ist die Nachfrage für Kleingewerbe (noch) nicht gross. Eine Gesamtübersicht zeigt auf, dass in Schlieren rund 12'000 m² Gewerbeflächen frei stehen, darunter sind auch zum Teil ideale Angebote für das Kleingewerbe. Direkt am Bahnhof Schlieren sind bis vor kurzem rund 5'000 m² Gewerbeflächen während über drei Jahren leer geblieben, bis jetzt die Standortförderung sehr aktiv eine Vermietung erzielen konnte. Trotzdem wird die Stadt Schlieren auf die Anliegen der beiden Postulate eingehen und die Verdichtung der Nutzungen auf dem Gaswerkareal und an der Rütistrasse nach innen prüfen. Dieses Vorgehen wird von der Stadt Zürich unterstützt.

Antrag an das Gemeindeparlament:

1. Das Postulat von Thomas Landis und 5 Mitunterzeichnenden betreffend „Gewerbezone in Schlieren“ wird im Sinne von Art. 79 der Geschäftsordnung des Gemeindeparlamentes als erledigt abgeschlossen.
2. Mitteilung an
 - Gemeindeparlament
 - Postulanten
 - Stadt Zürich, Liegenschaften Finanzvermögen
 - Ressortvorsteher Präsidiales
 - Ressortvorsteher Bau und Planung
 - Standortförderung Stadt Schlieren
 - Archiv

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Toni Brühlmann
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin