

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Wohnstadt – Arbeitsstadt – Freizeitstadt, die gesunde Mischung machts, eingereicht von Gemeinderat U. Böni (SP)

---

Am 25. Februar 2008 reichte Gemeinderat Urs Böni namens der SP-Fraktion mit 29 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

*"Winterthur wächst zur Wohnstadt, die Bautätigkeiten in diesem Bereich sind enorm. Für das Gewerbe ist neben der eigentlichen Gewerbezone, auch die historisch gewachsene Mischzone Wohnen / Gewerbe vorgesehen. Durch die rege Wohnbautätigkeit wächst einerseits der Druck auf Freiflächen, andererseits kommt etabliertes Gewerbe in den Wohnzonen wegen hohem Bodenpreis und wegen Lärmklagen unter Druck. Die eigentlichen Gewerbeflächen sind in der Stadt sehr knapp bemessen und meistens durch existierende Betriebe besetzt.*

*In der Industriezone findet ein Wandel statt, die relativ gross bemessenen Flächen werden nicht mehr alle im eigentlichen Sinne gebraucht. Die Grundbesitzer von Gebieten in der Industriezone drängen auf eine Umwandlung in Wohnzonen. Es besteht da mindestens der Wunsch privater Landbesitzerinnen, Teilflächen aus der Industriezonen einer anderen Nutzung zuzuführen. Die gesunde Durchmischung aller Bedürfnisse ist für eine positive Stadtentwicklung existentiell, das heisst Wohnen, Freizeit und Arbeit muss in Winterthur möglich sein.*

*Für eine gesunde Durchmischung braucht Winterthur deutlich mehr Gewerbeflächen zu attraktiven Konditionen. Dadurch erhält die Stadt mehr Arbeitsplätze, mehr Steuereinnahmen, kürzere Pendlerbewegungen und weniger drohende Abwanderung bestehender Firmen.*

Meine Fragen:

1. *Wie sieht die, in einem aussagekräftigen Zeitraum erfolgte Entwicklung der Arbeitsplätze, der Anzahl Betriebe jeweils im Vergleich mit dem Anteil der Wohnbevölkerung aus?*
2. *Wie hoch oder gross sind, im Vergleich zwischen Winterthur und Nachbargemeinden oder Nachbarstädten, die Bodenpreise und frei verfügbaren Flächen fürs Gewerbe (Stadt und Privat)?*
3. *Welche Faktoren können positiv den Verbleib und die Ansiedlung von Betrieben beeinflussen? Mit welchen Massnahmen kann die Attraktivität der Stadt Winterthur in diesem Bereich gefördert werden? Ab welcher Betriebsgrösse hilft die Stadtverwaltung unterstützend bei Ansiedlung, Umzug oder Neugründung für geeignete Standortsuche?*
4. *Wie viel zusätzliches Gewerbeland wird für eine ideale Durchmischung benötigt? Ist der Stadtrat bereit durch Um- oder Neueinzonung zusätzliches Land für gewerbliche Nutzung zu schaffen? Und falls "ja", in welchem Umfang? Wo bestehen dazu konkrete Möglichkeiten, bei städtischem oder privatem Land?"*

**Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:**

Der Stadtrat teilt die der Interpellation zugrunde liegende Einschätzung, dass das Bevölkerungswachstum auch von einem Wachstum der Arbeitsplätze in Stadt und Region Winterthur begleitet sein soll. Um die dafür notwendigen, zunehmend knappen Flächen wie in den Legislatorschwerpunkten angestrebt verfügbar zu machen, hat er verschiedene Massnahmen ergriffen. Diese tragen namentlich auch dem Konkurrenzdruck für Gewerbebetriebe durch andere Nutzungen Rechnung. Damit soll gewährleistet werden, dass sich in Winterthur be-

stehende Betriebe weiter entwickeln sowie neue ansiedeln und so die wirtschaftliche Basis der Stadt stärken können.

Die grundlegenden Entwicklungstendenzen, wonach gewisse insbesondere flächenintensive und wertschöpfungsschwache gewerbliche Nutzungen in der Stadt im wahrsten Sinne des Wortes an den Rand gedrängt werden, können bei allen Bemühungen nicht umgekehrt werden. Das Sulzerareal Stadtmitte etwa zeigt auch die grossen Chancen, welche für die Stadt mit einer intensiveren Nutzung des Bodens verbunden sind - sowohl bezüglich Steuereinnahmen als auch Arbeitsplätzen. Dem Stadtrat erscheint es aber wichtig, dass insbesondere die grossen, industriellen Unternehmen dennoch Platz etwa im Industriegebiet Oberwinterthur finden. Für kleinere Gewerbebetriebe bieten sich daneben auch in umliegenden Gemeinden Möglichkeiten in genügender Nähe, um ihre Versorgungsfunktion effizient wahrnehmen zu können. Der relevante Betrachtungsraum ist dabei die gesamte, wirtschaftlich zusammenhängende Region.

### **Zu den einzelnen Fragen:**

#### Zur Frage 1:

*"Wie sieht die, in einem aussagekräftigen Zeitraum erfolgte Entwicklung der Arbeitsplätze, der Anzahl Betriebe jeweils im Vergleich mit dem Anteil der Wohnbevölkerung aus?"*

Die Stadtentwicklung hat im Monitoringbericht vom Mai 2008 (auf dem Internet unter [www.stadtentwicklung.winterthur.ch](http://www.stadtentwicklung.winterthur.ch) abrufbar) die wesentlichen statistischen Eckwerte zur Entwicklung der Stadt während der letzten Jahre zusammengestellt. Demnach verzeichnete Winterthur ein zunehmendes Bevölkerungswachstum, vor allem von Personen im erwerbsfähigen Alter. Seit 1998 ist die Stadt so um rund 10'000 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen.

Bezüglich Anzahl Betriebe und Arbeitsplätze kann auf die Daten aus der alle 3-4 Jahre vom Bundesamt für Statistik durchgeführten Betriebszählung zurückgegriffen werden. In der letzten Erhebung 2005 wurden auf Stadtgebiet in allen Unternehmen 52'202 Beschäftigte gezählt. Dies waren 1.1% weniger als vier Jahre zuvor (und 1.7% weniger als 1995). In der Schweiz erhöhte sich die Beschäftigtenzahl im selben Zeitraum um 0.7%, der Kanton Zürich verlor 2.4% der Beschäftigten, bei der Stadt Zürich war ein Verlust von gar 3.1% zu verzeichnen. Die Anzahl Beschäftigte in der Region hat sich in Relation zur Stadt leicht erhöht (20'580 im 2005).

Häufiger erhobene Arbeitsplatzindikatoren zeigen, dass das Jahr 2005 die Sohle eines konjunkturellen Tiefs darstellte und sich die Zahlen seither wieder positiv entwickelt haben. Angesichts der gleichzeitig starken Zunahme der Bevölkerung hat sich Winterthur weiter in Richtung Wohnstadt innerhalb des Wirtschaftsraums Zürich bewegt.

Die Anzahl Arbeitsstätten in den Sektoren Industrie und Dienstleistungen betrug in Winterthur im Jahr 2005 4'287, das sind 59 weniger als 2001 und 92 mehr als 1995. Die Kleinunternehmen haben kontinuierlich mehr Beschäftigte auszuweisen, gegenteilig ist dies bei den mittleren Unternehmen. Die Kleinst- und Grossunternehmen haben ihren Anteil über die Jahre halten können. Weitere Details sind im statistischen Bericht "Winterthurer Unternehmen im Lichte der Beschäftigten" der Stadtentwicklung zu finden (auf dem Internet unter [www.statistik.winterthur.ch](http://www.statistik.winterthur.ch) abrufbar).

### Zur Frage 2:

*"Wie hoch oder gross sind, im Vergleich zwischen Winterthur und Nachbargemeinden oder Nachbarstädten, die Bodenpreise und frei verfügbaren Flächen fürs Gewerbe (Stadt und Privat)?"*

Die kantonale Statistik der Industrie- und Gewerbebaulandtransaktionen weist über die letzten Jahre in der gesamten Region Winterthur einen Preis von durchschnittlich knapp Fr. 300.--/m<sup>2</sup> aus. Die Werte schwanken allerdings von Fall zu Fall stark. Ein wichtiger Faktor dürfte dabei neben den Eigenschaften bezüglich Bebaubarkeit die Verkehrslage (etwa Nähe zur Autobahn) sein. Insbesondere für Verkaufsnutzungen attraktive Grundstücke sind erfahrungsgemäss erheblich teurer.

Eine Analyse der Stadtentwicklung ergab auf Stadtgebiet 52 ha nicht überbaute Flächen in Arbeitszonen (Industrie- und Gewerbezone). Von dieser beträchtlichen Zahl ist jedoch aufgrund geplanter Umzonungen, Nutzungen als Park- oder Lagerplatz, betriebseigener Ausbaureserven u.ä. nur rund die Hälfte als freie Reserven zu betrachten. Davon wiederum ist lediglich bei 16 ha bekannt, dass sie grundsätzlich zum Verkauf stehen und nicht beispielsweise als Wertanlage gehalten werden. Diese Fläche ist aufgeteilt auf 9 Areale von 7 Eigentümern. Bedenkt man die unterschiedlichen Eignungen dieser Areale alleine schon aufgrund der stark variierenden Grösse, ist die Angebotslage als sehr knapp zu beurteilen.

In den umliegenden Gemeinden der Regionalplanung Winterthur und Umgebung weist die kantonale Baulandstatistik weitere gut 70 ha unüberbautes Land in Arbeitszonen aus. Vor allem in Pfungen, Neftenbach, Elsau und Zell bestehen grössere unüberbaute Flächen, welche das Angebot auf Stadtgebiet für gewisse Zwecke ergänzen können. Bei der Ansiedlung weniger örtlich gebundener Nutzungen steht die Region Winterthur insgesamt teilweise in Konkurrenz zu Standorten in den Nachbarkantonen.

Die Stadt besitzt als Landeigentümerin drei grundsätzlich verfügbare unüberbaute Areale mit einer Fläche von rund 7 ha und ist bestrebt, diesen Bestand für gezielte Vergaben zu erhöhen. Der grösste Teil dieser Landreserven liegt auf dem ehemaligen Püntenareal an der Frauenfelderstrasse, das neu eingezont worden ist. Dieses befindet sich zurzeit in der Erschliessungsplanung und soll möglichst in seiner gesamten aussergewöhnlichen Grösse als Trumpf für eine strategische Ansiedlung bereitgehalten werden.

### Zur Frage 3:

*"Welche Faktoren können positiv den Verbleib und die Ansiedlung von Betrieben beeinflussen? Mit welchen Massnahmen kann die Attraktivität der Stadt Winterthur in diesem Bereich gefördert werden? Ab welcher Betriebsgrösse hilft die Stadtverwaltung unterstützend bei Ansiedlung, Umzug oder Neugründung für geeignete Standortsuche?"*

Der Stadtrat verfolgt einen umfassenden Ansatz zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung auf Basis bestehender wie auch neuer Betriebe. Neben attraktiven Rahmenbedingungen (Verkehr, Arbeitskräfteangebot, Steuern etc.), Austausch und Vernetzung der verschiedenen Akteure (Unternehmen, ZHAW, Behörden etc.) sowie Imagepflege und Vermarktung (Stadtgestaltung, Kommunikation, überregionale Zusammenarbeit etc.) gehört dazu auch die Verfügbarkeit von Flächen. Die entsprechenden Anforderungen seitens der unterschiedlichen Wirtschaftssubjekte vom Atelier über Werkhallen bis zum grossen Bürotrakt oder Fachmarkt sind jedoch sehr divers und stehen oft in Konkurrenz zueinander.

Besonderer Handlungsbedarf wird diesbezüglich im Bereich von Industrie und Gewerbe mit spezifischen, flächenintensiven Raumansprüchen für Produktion und Umschlag von Gütern gesehen. Diesem soll soweit möglich durch Massnahmen in der Stadt- und Regionalplanung (bspw. zurückhaltende Umzonungen und neue Einzonungen) sowie der Boden- und Liegenschaftspolitik (bspw. Landkäufe und -vergaben) entsprochen werden.

Die Stadtverwaltung und im Speziellen die unter anderem dafür gegründete Standortförderung Region Winterthur unterstützen im Rahmen ihrer Möglichkeiten jedes Unternehmen bei der Suche nach einem neuen Standort. Um diese Dienstleistung zu verbessern, wurden über das Immobilienbulletin der Standortförderung hinaus vertiefte Grundlagen zur Suche nach einem für den jeweiligen Zweck geeigneten Grundstück geschaffen. An der Knappheit entsprechender Angebote ändert sich dadurch allerdings nichts. Eigenes Land zur Verfügung stellen kann die Stadt nur in Ausnahmefällen für Nutzungen, welche den Zielen der angestrebten wirtschaftlichen Entwicklung besonders entsprechen (Arbeitsplätze, Steuerertrag etc.).

#### Zur Frage 4:

*"Wie viel zusätzliches Gewerbeland wird für eine ideale Durchmischung benötigt?  
Ist der Stadtrat bereit durch Um- oder Neueinzonung zusätzliches Land für gewerbliche Nutzung zu schaffen?  
Und falls "ja", in welchem Umfang?  
Wo bestehen dazu konkrete Möglichkeiten, bei städtischem oder privatem Land?"*

Die Frage, wie viel zusätzliches Gewerbeland für eine ideale Durchmischung benötigt wird, lässt sich nicht pauschal beantworten. So hat jede Stadt ihr eigenes Erfolgsprofil mit einer entsprechenden Durchmischung, beispielsweise Zürich als Finanzplatz und Winterthur als Technologiestandort und auch Wohnstadt. Dabei sind die wirtschaftlichen Nutzungen und deren Flächenansprüche bis hin etwa zu Einkaufszentren sehr divers. Der Stadtrat will das effektive Landangebot jedenfalls erhöhen, um die wirtschaftliche Weiterentwicklung und Versorgung zu fördern. Mit den teilweise bereits erwähnten Massnahmen soll einerseits die Verfügbarkeit der bestehenden Reserven für gewerbliche Zwecke verbessert werden. Es ist aber auch die Schaffung von zusätzlichem Gewerbeland durch Neueinzonung vorgesehen.

Namentlich bietet sich diese Möglichkeit auf rund 15'000 m<sup>2</sup> in der Reservezone bei der Motorfahrzeugkontrolle an der Taggenbergstrasse; die entsprechende Planung ist bereits eingeleitet. Dabei handelt es sich um städtisches Land, das somit direkt gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden kann. Auch im Bereich des Autobahnanschlusses in Töss wird beim Kanton die gewerbliche Nutzung von Verkehrsrestflächen in der Reservezone abgeklärt. Kurz- bis mittelfristig bieten sich auf Stadtgebiet aber keine weiteren Einzonungen dieser Art an. Die Diskussion über wesentliche Neueinzonungen von Nichtbauland im Hinblick auf eine nächste Zonenplanrevision ist zum heutigen Zeitpunkt zudem verfrüht. Der Stadtrat kann sich daher auch die Schaffung von Gewerbeflächen an geeigneten Lagen in den umliegenden Gemeinden vorstellen.

*Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder