

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Postulat von Monjek Rosenheim betreffend
Gebiet Binz, Förderung des Zuzugs zusätzlicher
Unternehmen, Bericht**

Am 8. November 2006 reichte Monjek Rosenheim (FDP) folgendes Postulat, GR Nr. 2006/484, ein:

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie das Gebiet Binz im Stadtkreis 3 bezüglich Zuzug von zusätzlichen Firmen/KMU's und den damit verbundenen Arbeits- und Lehrstellen gefördert bzw. noch attraktiver gemacht werden kann. Hierbei wäre es insbesondere wünschenswert, wenn der Stadtrat in einem kurzen Bericht eine Auslegeordnung über Vergangenes und Geplantes seine Überlegungen konzeptionell darlegen würde.

Begründung

Eine prosperierende Stadt braucht mehr Wohnungen und mehr Arbeitsplätze bzw. Zuzug von neuen Firmen. Im Stadtkreis 3 wird an der Peripherie aktuell Sihlcity auf dem ehemaligen Gelände der Sihlpapier bis im 2007 fertiggestellt. Auf den ehemaligen Grundstücken der Zürcher Ziegeleien und der Gebrüder Hatt-Haller entstanden in den vergangenen zwei Jahrzehnten zwei sehr grosse Wohnüberbauungen von jeweils 400 bis 500 Wohneinheiten.

Im sogenannten Binz-Quartier gab es im hinteren Teil einige Grossbauten mit entsprechendem Zuzug von Grossfirmen und zahlreichen Arbeitsplätzen. Der Grossteil der Binz ist aber seit Jahrzehnten ein «Biotop von KMUs». Hier sind Unternehmen wie START Unternehmenszentrum Zürich neu hinzugekommen. Aus heutiger Sicht würde es Sinn machen, wenn der Stadtrat seine Sicht der weiteren Entwicklung des Binz-Quartiers in einer Auslegeordnung bzw. einem Bericht einmal übersichtlich darlegen würde.

Vorbemerkungen

Das von Monjek Rosenheim (FDP) eingereichte Postulat zum Gebiet Binz verlangt vom Stadtrat eine Berichterstattung einerseits über die bisherige Gebietsentwicklung und andererseits über die Vorstellungen zur weiteren Gebietsentwicklung. Letzteres bedeutet Aussagen über die gegenwärtigen und zu erwartenden Rahmenbedingungen (BZO, Wirtschaft/Markt) sowie über die erwünschte Entwicklung, wobei diesbezüglich der Erhalt und die Stärkung des Gebietes als «Biotop von KMU» postuliert wird.

Die Aussagen im Postulat beziehen sich auf das Gebiet «Binz» im Stadtkreis 3. Mit «Binz» wird nachfolgend das in der BZO der «Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben» (IHD) zugewiesene Gebiet um die Binz-, Gruben- und Räfelstrasse bezeichnet. Dieses Gebiet entspricht der statistischen Zone 03105 ohne die als Wohnzone ausgeschiedenen Bereiche nördlich der Gleise der Uetlibergbahn bzw. südlich und östlich von Untergraben, Bachtobel- und Uetlibergstrasse (vergleiche in der Beilage den entsprechenden Plan).

Das Postulat thematisiert die Binz als Standort insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen (KMU). Als KMU werden Unternehmen mit bis zu 249 Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) bezeichnet. Hierzu ist zu bemerken, dass 99 Prozent der Unternehmen in der Stadt Zürich KMU sind (vgl. in der Beilage Tabelle 1).

Bisherige Entwicklung des Gebietes Binz

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts baute die Zürcher Ziegelei im Raum Binz/Wiedikon Lehm ab, danach wurde aus wirtschaftlichen Gründen der Abbau eingestellt. Teile der Gruben wurden mit Bauschutt aufgefüllt und überbaut. Andere Bereiche verblieben einige Zeit unverändert, es bildeten sich Tümpel und daraus entstand nach und nach eine sehr vielfältige Fauna und Flora. In den 1980er-Jahren wurde davon eine Fläche von etwas über 2 ha (heute rund 3,5 ha) unter Schutz gestellt, es entstand das erste Naturschutzgebiet in der Stadt Zürich.

In der (Grube) Binz – der Bereich, der hier näher analysiert wird – siedelten sich nach und nach Industrie- und Gewerbebetriebe an. Einige Firmen haben noch heute ihren Produktionsstandort hier (beispielsweise die Couvertfabrik H. Goessler AG). Hinzu kamen Firmen, die sich im Verlaufe der Zeit zu Hightechfirmen entwickelten (so entstand aus der Halbleitertechnik der Philips die heutige Firma NXP) oder Hightechfirmen, die ihren Standort in der Binz wählten (Europasitz der Firma Bookham, welche im Bereich der Laser-Dioden-Technologie tätig ist).

Das grosse Gebiet der Lehmgruben befand sich in der ersten gesamtstädtischen Bau- und Zonenordnung (1946) fast vollständig in der Industriezone. Verschiedene Bereiche («Tiergarten» und «Halde») wurden später für die Ansiedlung von Wohnbauten umgezont. Der Bereich der Binz verblieb bis 1996 in der Industriezone. Somit waren hier lediglich Industrie- und Gewerbebetriebe zulässig. Mit der 1996 von der Baudirektion verfügten BZO (BZO Hofmann) änderte sich dies: die Binz wurde der Industrie- und Dienstleistungszone zugewiesen (IHD). Diese Öffnung erlaubte es auch reinen Dienstleistungsbetrieben, sich in der Binz niederzulassen.

Im traditionellen Industriegebiet Binz setzte nun eine Entwicklung ein, welche in anderen Stadtbereichen schon früher begann. Viele kleine Dienstleistungsbetriebe, die auf moderate Mieten angewiesen sind, liessen sich in der Binz nieder.

Entwicklung der Betriebs- und Beschäftigtenstruktur

Auf einige Aspekte der Entwicklung der Betriebe und der Beschäftigten seit 1998 soll hier kurz eingegangen werden (vergleiche in der Beilage Tabelle 2).

Ausgehend von der Annahme, dass sich die seit 1996 in Kraft stehende BZO ab etwa 1998 auf die Struktur von Betrieben/Beschäftigten ausgewirkt haben dürfte, zeigt die seitherige Entwicklung, dass vor allem die Anzahl Betriebe im 3. Sektor (Dienstleistungen) zugenommen hat.

Praktisch konstant blieb aber der hohe Anteil von Kleinst- und Kleinbetrieben mit 93 Prozent. Im 2. Sektor (Industrie und Gewerbe) sind es 85 Prozent und im 3. Sektor 96 Prozent.

Sehr unterschiedlich verliefen jedoch die Entwicklungen in den beiden Sektoren. Betrug 1998 der Anteil von Industrie- und Gewerbebetrieben (2. Sektor) am Total aller Betriebe 29 Prozent und der Anteil der Beschäftigten in diesem Sektor 49 Prozent, verringerten sich diese Anteile bis 2009 relativ um 11 Prozent (Anteil Betriebe im 2. Sektor) bzw. um 27 Prozent (Anteil Beschäftigte im 2. Sektor).

Heute beträgt der Anteil der Betriebe im 2. Sektor am Total noch 14 Prozent und derjenige der Beschäftigten noch rund 26 Prozent.

Der Zuwachs von Dienstleistungsbetrieben in diesen rund zehn Jahren betrug rund 120 Prozent und die Zahl der Beschäftigten rund 100 Prozent (je etwa eine Verdoppelung). Allein im Wirtschaftszweig «Dienstleistungen für Unternehmen» betrug der Zuwachs der Beschäftigten nahezu 600 Prozent. Der Anteil der Betriebe im 3. Sektor beträgt heute 86 Prozent und derjenige der Beschäftigten 74 Prozent.

Heute sind also rund dreimal mehr Beschäftigte in Betrieben des 3. Sektors tätig, als in Betrieben des 2. Sektors.

Die Entwicklung der Lehrlinge zeigt bei einer leichten Abnahme im Zeitraum 1998 bis 2005, dass im 3. Sektor beinahe doppelt so viele Lehrlinge ausgebildet werden als in Betrieben im 2. Sektor (der entsprechende Anteil stieg von rund 40 Prozent im Jahr 1998 auf 65 Prozent im Jahr 2005 an).

Das Gebiet ist also (nach wie vor) vor allem durch Kleinst- und Kleinbetriebe (max. bis 49 Beschäftigte) geprägt, aber es ist ein deutlicher Strukturwandel in den letzten zehn Jahren festzustellen.

Der Anteil von rund 30-jährigen und älteren Bauten (Baujahr vor 1980) beträgt 78 Prozent. Dieser hohe Anteil lässt vermuten, dass heute überwiegend moderate Mietzinse verlangt werden, was den Zuzug von Kleinst- und Kleinbetrieben auch aus dem 3. Sektor ermöglichte.

Betrachtet man die Um- und Neubauten seit 1998, ist eine eher geringe Bautätigkeit festzustellen. So wurden lediglich neun Umbauten vorgenommen (Anteil an allen Gebäuden 12 Prozent) und sechs Neubauten (Anteil 8 Prozent) erstellt.

Zu erwartende Entwicklung

Das Gebiet Binz liegt in der Zone IHD. Zonenkonform sind demnach wirtschaftliche Aktivitäten sowohl des sekundären (Industrie, produzierendes Gewerbe) als auch des tertiären (Handel, Dienstleistungen) Sektors. In der Zone IHD stehen somit auch künftig gewerbliche-industrielle Nutzungen in Konkurrenz mit Handels- und Dienstleistungsunternehmen, welche tendenziell höhere Liegenschafts- und Mietpreise bezahlen können. Der in der reinen Industriezone für produzierende Betriebe bestehende «Zonenschutz», durch den Ausschluss von wertschöpfungsstärkeren Unternehmen des tertiären Sektors, besteht in der IHD also nicht.

Aufgrund des herrschenden Marktumfeldes ist davon auszugehen, dass sich der in letzter Zeit verschiedentlich öffentlich thematisierte Trend auch in absehbarer Zukunft fortsetzen wird und wertschöpfungsschwächere Unternehmen in der Stadt Zürich zunehmend Mühe bekunden, bezahlbare Räumlichkeiten zu finden. Davon betroffen scheinen insbesondere produzierende Betriebe zu sein, aber auch gewisse Unternehmen aus dem tertiären Sektor, etwa aus der so genannten Kreativwirtschaft. Bei einer Beibehaltung der geltenden bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen und unter Annahme einer anhaltenden Nachfrage nach Arbeitsflächen ist im Gebiet Binz folglich von einer kontinuierlichen Nutzungsverschiebung Richtung Dienstleistung und Handel auszugehen. Parallel dazu dürften heute noch vorhandene kleingewerbliche und kreative Nischen zunehmend unter Druck geraten.

Erwünschte Entwicklung

Wie der Stadtrat in seiner Antwort auf die Schriftliche Anfrage von Heinz F. Steger und Jacqueline Badran vom 13. Mai 2009 betreffend geeignete Standorte für das produzierende Gewerbe (GR Nr. 2009/205) ausgeführt hat, weiss er um die oftmals schwierige Situation der Klein- und Mittelbetriebe, insbesondere der produzierenden Gewerbebetriebe, in der Stadt Zürich. Eine 2008 durchgeführte Firmenbefragung bestätigte, dass diese einer grossen Konkurrenz um geeignete zahlbare Flächen ausgesetzt sind.

Die Bedeutung des Gewerbes für die Stadt liegt insbesondere in der Vielfalt der Branchen, Betriebsformen und Arbeitsplätze, dem Lehrstellenangebot, dem Lokalbezug, den kurzen Wegen oder der Krisenresistenz. Der Stadtrat hat sich deshalb in seinen 2007 veröffentlichten «Strategien Zürich 2025» zu einer «Pflege des Industriestandortes und Förderung von zukunftsfähigen Betrieben» bekannt. Dazu zählt auch die Kreativwirtschaft. Der Stadtrat ist gewillt, für solche Betriebe gute Rahmenbedingungen zu schaffen.

Er begrüsst auch private Initiativen wie die kürzlich erstellte Container-Siedlung der Swiss-Life, die der Kreativwirtschaft unkompliziert und kostengünstig Räume zur Verfügung stellt.

In allen drei Zieldimensionen – zukunftsfähige KMU, Erhalt von Industrie/Gewerbe und lebendige Kreativwirtschaft – sind im Gebiet Binz aufgrund des Vorhandenen grundsätzlich Potenziale vorhanden.

Handlungsfelder der Stadt

Im Rahmen der stadträtlichen «Strategien Zürich 2025» werden derzeit räumliche Entwicklungsstrategien für das Stadtgebiet definiert. Ein grosses Gewicht haben dabei Überlegungen zu den Arbeitsplatzzonen, wie im Falle der IHD Binz.

Die Stadt kann einerseits mittels genereller Wirtschaftsförderungsaktivitäten sowie andererseits – gebietsspezifisch – mit bau- und zonenrechtlichen Mitteln oder der Liegenschaftspolitik im Sinne einer erwünschten Entwicklung wirken.

a) Wirtschaftsförderung:

Die städtische Wirtschaftsförderung fungiert als Anlaufstelle für die Anliegen von Unternehmen, sie gewährt Hilfestellung bei der Standortsuche auf Stadtgebiet und engagiert sich für Startup-Firmen. Die Stadt ist Gründungsmitglied und Genossenschafterin des Startzentrums, welches im Gebiet Binz ansässig ist. Sie hat auch Einsitz im Verwaltungsrat. Sie finanziert damit u. a. die kostenlose Erstberatung von Jungunternehmerinnen und -unternehmern. Beratung bietet auch der Öko-Kompass für KMU des Umwelt- und Gesundheitsschutzes der Stadt Zürich: Das Ziel hier sind Kosteneinsparungen der Unternehmen durch (u. a. Ressourcen-)Optimierungen im Umweltbereich. Die Wirtschaftsförderungsmassnahmen der Stadt Zürich wirken generell auf der Ebene des Wirtschaftsstandortes, sie vermögen die Entwicklung in einem spezifischen Gebiet aber nicht direkt zu beeinflussen.

b) Bau- und Zonenordnung (BZO):

Die heutige Struktur der Betriebe zeigt, dass 86 Prozent der Betriebe aus dem 3. Sektor stammen. Somit ist die heutige Zonierung (IHD) adäquat und eine Umzonung des gesamten Gebietes der Binz (wieder) in eine Industriezone, in der nur noch Industrie- und Gewerbe-

betriebe zulässig sind, ist nicht realistisch. Aufgrund der Bestandesgarantie nach Planungs- und Baugesetz (§ 357) würde dies auch keine rasche Wirkung zeigen, im Sinne, dass Raum für das Kleingewerbe frei würde. Mittel- oder langfristig würden jedoch viele Kleinst- und Kleinbetriebe aus dem 3. Sektor hier verdrängt.

Der Stadtrat wird prüfen, ob allenfalls der Anteil von Dienstleistungsbetrieben im Rahmen einer künftigen Revision der Bau- und Zonenordnung beschränkt werden soll (maximaler Anteil von Dienstleistungsbetrieben in der IHD) oder durch Gestaltungspläne bei Neubauten ein Gewerbeanteil festgesetzt werden soll oder durch Nutzungsvorschriften für das Erdgeschoss bessere Bedingungen – beispielsweise für die Kreativwirtschaft – geschaffen werden können.

Aber mit planungsrechtlichen Instrumenten kann weder die Betriebsgrösse noch die Mietpreisstruktur geregelt werden.

Neben diesen Massnahmen im Planungs- und Baurecht steht auch die Förderung von Gewerbehäusern zur Diskussion.

Laufende Abklärungen

In der Umsetzung der «Strategien Zürich 2025» ist der Stadtrat momentan daran, seine räumliche Entwicklungsstrategie zu definieren. Ein grosses Gewicht haben dabei Überlegungen zu den Arbeitsplatzzonen, wie die IHD Binz eine ist. Weiter hat die Wirtschaftsdelegation des Stadtrates den Auftrag zur Erarbeitung einer Studie bis Ende 2009 erteilt, in der als Entscheidungsgrundlage verschiedene Fördermöglichkeiten für das Gewerbe aufgezeigt werden sollen. Aus beiden Arbeiten sind Erkenntnisse zu erwarten, welche zu einer Klärung und Präzisierung der städtischen Handlungsoptionen und somit auch der Gebietsentwicklung für die Binz führen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Vom vorliegenden Bericht wird Kenntnis genommen.**
- 2. Das Postulat, GR Nr. 2006/484, von Monjek Rosenheim vom 8. November 2006 betreffend Gebiet Binz, Förderung des Zuzugs zusätzlicher Unternehmen, wird als erledigt abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

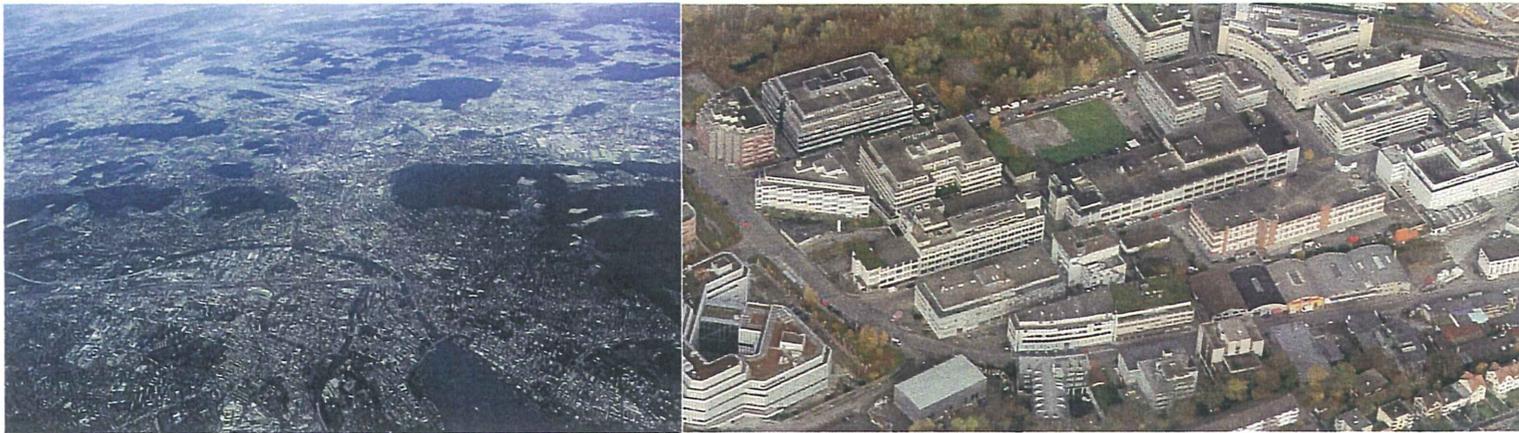
die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

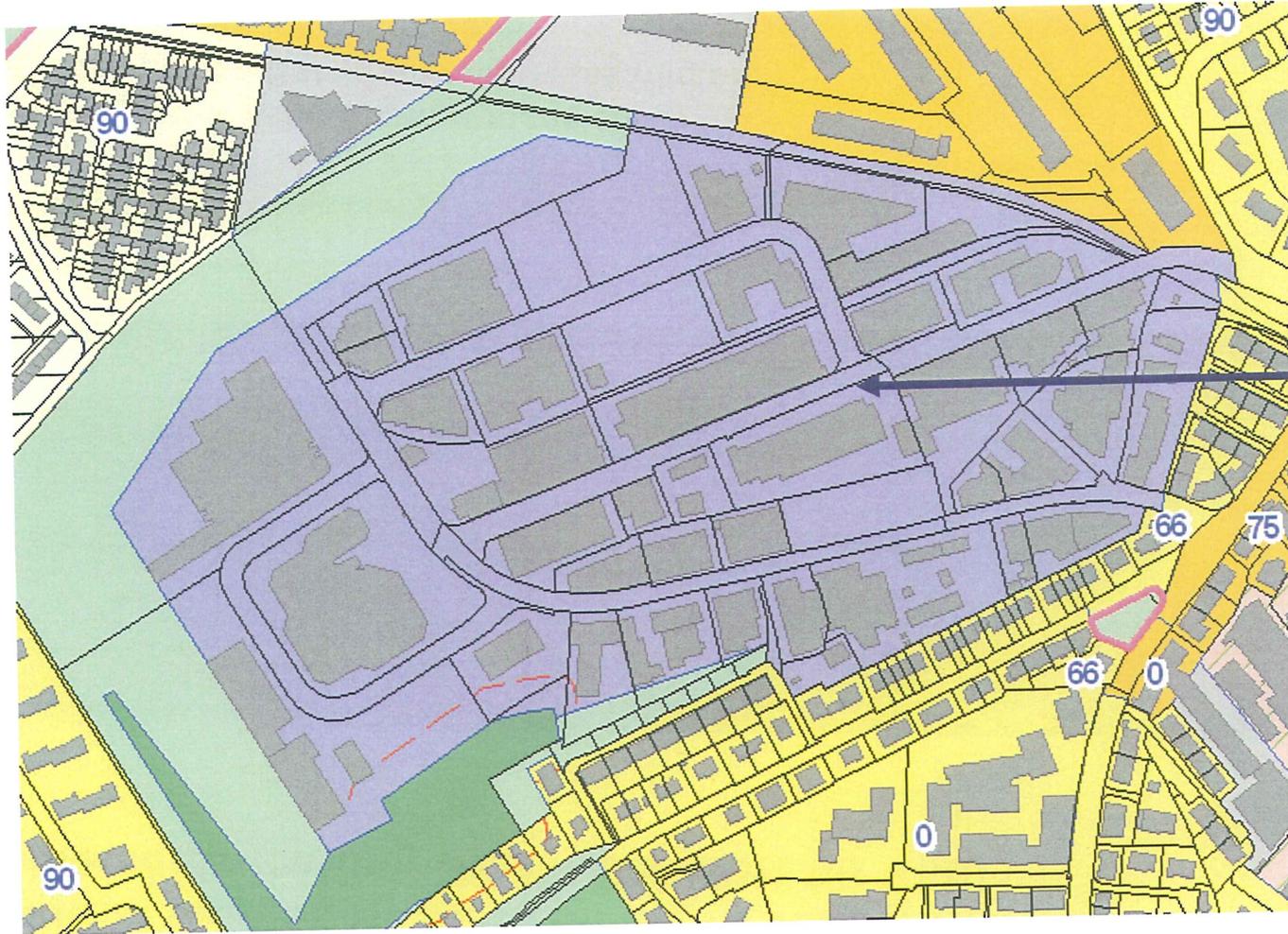
Dr. André Kuy

Postulat Monjek Rosenheim (FDP) vom 8. November 2006 Gebietsentwicklung Binz – Standort für KMU



Beilage: Statistische Auswertungen zur
Entwicklung von Betrieben und Beschäftigten
sowie der Bautätigkeit seit 1998

Abbildung: Bereich „Binz“



Bereich „Binz“ : Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

Tabelle 1:

Stadt Zürich, 2005		Grössenklasse von Arbeitsstätten nach Zahl der Vollzeitäquivalente				Total
		1 – 9	10 – 49	50 – 249	250 +	
Bezeichnung		Kleinst-	Klein-	Mittel-	Gross- betriebe	Betriebe
Anzahl Arbeitsstätten		20'974	2'992	741	133	24'840
Anteil in Prozent		84%	12%	3%	1%	100%
Anzahl	Vollzeitäqui- valente	55'069	62'133	75'650	82'455	275'307
	Anteil in Prozent	20%	23%	27%	30%	100%

Tabelle 2:

Entwicklung Betriebe und Beschäftigte seit 1998 im Gebiet Binz

Sektor / Betriebe / Beschäftigte	1998		2001		1998 - 2001	2005		2001 - 2005	2009*		2005 - 2009	1998 - 2009
	Tot	Davon Betriebe bis 49B.	Tot	Davon Betriebe bis 49B.		Tot	Davon Betriebe bis 49B.		Tot	Davon Betriebe bis 49B.		
2. Sektor												
Betriebe	47	40	37	31	- 21%	38	31	--	42	keine Angaben	+ 10%	- 11%
Beschäftigte	1'510 (49%)		1'195 (34%)		- 11%	998 (27%)		- 16%	1'096 (26%)		+ 10%	- 27%
Lehrlinge	43		19		- 56%	24		+ 26%	keine Angaben			
3. Sektor												
Betriebe	116	111	148	142	+ 28%	167	160	+ 13%	260	keine Angaben	+ 50%	+ 120%
Beschäftigte	1'559 (51%)		2'275 (66%)		+ 46%	2'740 (73%)		+ 20%	3'127 (74%)		+ 14%	+ 101%
Lehrlinge	30		33		+ 10%	45		+ 36%	keine Angaben		--	
2./3. Sektor												
Betriebe	163		185			205			302			
Beschäftigte	3'069		3'470			3'738			4'223			
Lehrlinge	73		52			69			keine Angaben			

Bemerkungen: Zahlen 1998 - 2005 Betriebszählungen,

*2009 Betriebs- und Unternehmensregister 2009,

Beschäftigtenzahlen: Angabe inkl. Lehrling

Tabelle 3:

Grossbetriebe (250 u.m. Beschäftigte)

Sektor / Branche	1998	2001	2005	2009	1998 - 2009
2. Sektor	Beschäftigte	Beschäftigte	Beschäftigte	Beschäftigte	Veränderung
Herstellung von Verlags- und Druckerzeugnissen, Vervielfältigung	292				
Herstellung von Geräten der Radio-, Fernsehtechnik	531	584	384	1/531	
Total Betriebe/Beschäftigte	2/823	1/ 584	1/ 384	1/ 531	-- / - 35%
Anteil an allen Betrieben/ Beschäftigten im 2. Sektor	4% 55%	3% 49%	3% 38%	2% 48%	
3. Sektor					
Handelsvermittlung und Grosshandel	405	369	480	582	
Detailhandel, Reparatur von Gebrauchsgütern	423				
Dienstleistungen für Unter- nehmer		1'052	1'278	1'368	
Nachrichtenübermittlung			471	538	
Total Betriebe/Beschäftigte	2/828	2/1'421	3/2'229	3/2'488	-- / + 200%
Anteil an allen Betrieben/ Beschäftigten im 3. Sektor	2% 53%	1% 62%	2% 81%	1% 80%	

Tabelle 4:

Bautätigkeit 1998 - 2009

Bauten insgesamt	Neubauten	Umbauten	Bemerkungen
74	6	9	Umbauten zwischen 2005-2008 Neubauten zwischen 2000-2009
100%	8%	12%	

Tabelle 5:

Übersicht zu den Bauten nach Baujahr

Baujahr vor 1980 (Anteil in %)	Nach 1980 bis 2000 (Anteil in %)	Nach 2000 (Anteil in%)
59 (80%)	9 (12%)	6 (8%)

**Quelle: Statistisches Amt der Stadt Zürich,
Betriebszählung 2005, Betriebs- und Unternehmensregister 2009
Zusammenstellung AfS/STEZ**