

Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat

17. Mai 2017

Motion von Dr. Daniel Regli und Peter Schick betreffend Verkauf von Gewerbebauland im Industriegebiet «Klein Ibig» in Oberhasli, Ablehnung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 26. Oktober 2016 reichten Gemeinderäte Dr. Daniel Regli und Peter Schick (beide SVP) folgende Motion, GR Nr. 2016/364, ein:

Der Stadtrat wird aufgefordert, der Ad. Kuhn. AG Festzelt-Vermietung, Mühlackerstrasse 120, 8046 Zürich, 6'000 m² sich im Besitz der Stadt Zürich befindendes Gewerbe-Bauland im Industriegebiet Klein Ibig in Oberhasli zu verkaufen. Der Preis des voll erschlossenen Baulands soll entsprechend dem letzten Verkauf einer Teilfläche von 2'000m² auf Fr. 360.-/m² festgelegt werden (Verkauf durch Beschluss des Stadtrates vom 24. August 2016).

Begründung

Die Stadt Zürich besitzt im Industriegebiet «Klein Ibig» in Oberhasli 40'560 m² voll erschlossenes

Gewerbe-Bauland. Die Erschliessung hat den Steuerzahler viel Geld gekostet. Nachdem die Stadt viele Jahre proaktiv Teilflächen des Baulands verkauft hat, legte der Stadtrat im Herbst 2016 eine neue Strategie fest. Nun soll im «Klein Ibig» kein Bauland mehr verkauft werden. Die Stadt will das erschlossene Land als Landreserve oder mögliche Tauschfläche zurückbehalten.

Diese Strategie gerät in Konflikt mit einer konstruktiven KMU-Politik. Im Zuge der grossen Bautätigkeit und der markanten Verdichtung in Zürich geraten Gewerbebetriebe immer mehr unter Druck. Das Angebot an Mietflächen für Betriebe mit grossem Platzbedarf wird kleiner. Die Preise steigen. Für manchen Gewerbebetrieb bleibt nur der Weg, die unternehmerische Tätigkeit in einer Nachbargemeinde der Stadt Zürich weiterzuführen.

Das Bauland «Klein Ibig» Oberhasli liegt ca. 10 Autominuten von der Zürcher Stadtgrenze entfernt.

Der Standort ist insbesondere für Gewerbebetriebe, die ihre Geschäftstätigkeit aus Zürich Nord verlegen müssen, optimal gelegen. Einer dieser Betriebe mit Umzugsplänen ist die Fa. Ad. Kuhn AG. Die KMU betreibt seit 1972 eine erfolgreiche Festzeltvermietung. Heute arbeiten zwölf festangestellte in der gemieteten Liegenschaft an der Mühlackerstrasse in Zürich-Affoltern. Wegen des Baus eines Trottoirs im Jahre 2010 und dem Ausbau der Nordumfahrung 2016 wurde dem Grundeigentümer Landfläche enteignet. Folglich hat sich die Lagerfläche im Aussenbereich für die Fa. Ad. Kuhn AG reduziert. Da die Firma nicht mehr genügend Platz für eine langfristig erfolgreiche unternehmerische Tätigkeit hat, ist der Umzug in eine grössere Liegenschaft geplant.

Der Verantwortliche des Familienbetriebs, welche die Ad. Kuhn. AG in dritter Generation führt, hat sich darum bei der Stadt Zürich beworben, eine Fläche von 5'000 m² im Gewerbegebiet «Klein Ibig», Oberhasli, zu kaufen oder im Baurecht zu übernehmen. Entsprechend der Strategie des Stadtrats wurde dem Interessenten im September 2016 mitgeteilt, dass im «Klein Ibig» kein Bauland mehr verkauft oder im Baurecht abgegeben werde.

Aus Sicht der Motionäre ist es nicht opportun, erschlossenes Bauland an guter Lage mit einem ungewissen Zeit-
horizont zurückzubehalten. Zudem verlangt eine konstruktive KMU-Politik danach, dass der Stadtrat sein Möglichstes tut, um Stadtzürcher Gewerbebetriebe bei einem erforderlichen Umzug zu unterstützen. Die Firma Ad. Kuhn. AG beabsichtigt nun, mit der Unterstützung des Gemeinderats 6'000 m² Bauland im «Klein Ibig» zu kaufen, um seine Geschäftstätigkeit am neuen Standort erfolgreich weiterführen zu können.

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen selbstständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt aus nachstehenden Gründen ab, die Motion entgegenzunehmen:

Im Rahmen der Beantwortung der gleichentags von den Motionären eingereichten Schriftlichen Anfrage betreffend Bauland im Industriegebiet Klein Ibig in Oberhasli, Strategiewechsel der Stadt, Kosten für die Erschliessung und den Unterhalt des Landes sowie mögliche Tauschgeschäfte, hat der Stadtrat ausführlich zur bisherigen Entwicklung der städtischen Landreserven in Oberhasli (Teil des Gemeindegebiets Niederhasli) und deren künftigen Verwendung Stellung genommen (GR Nr. 2016/369).

Die Stadt hat das Land 1970 und 1971 im Zuge von allgemeinen strategischen Landzukäufen ausserhalb des Stadtgebiets erworben. Von den gesamthaft rund 10,4 ha unerschlossenem Land verblieben der Stadt nach Realisierung der 1. Erschliessungsetappe und Landumlegung für die Strassen rund 9,5 ha Land. Bis heute wurde Bauland im Umfang von rund 5,4 ha in fünf Tranchen verkauft. Der letzte Verkauf betraf das in der Motion erwähnte Grundstück über 2000 m², das mit STRB Nr. 655/2016 vom 24. August 2016 zu einem Preis von Fr. 720 000.– veräussert wurde. Damit reduzierte sich der städtische Grundbesitz auf aktuell 40 560 m².

Der Entscheid, das Gewerbeland im Gewerbegebiet Klein Ibig nur noch im Rahmen von Tauschgeschäften abzugeben, fiel nicht erst im Herbst 2016, sondern bereits im Nachgang zu einem 2014 beurkundeten und 2015 vollzogenen Verkaufspaket, mit dem sich der Landbesitz der Stadt im Gewerbegebiet Klein Ibig auf etwas weniger als die Hälfte der ursprünglichen Ausdehnung reduzierte. Die Veräusserung vom 24. August 2016 war noch Bestandteil dieses Verkaufspakets. Das betreffende Grundstück lag eingeklemmt zwischen zwei damals veräusserten Parzellen. Die verspätete Veräusserung liegt im Rückzug eines früheren Interessenten kurz vor Vertragsunterzeichnung begründet.

Für die Absicht, keine weiteren Flächen in Oberhasli mehr zu verkaufen, sondern nur noch im Rahmen von Tauschgeschäften abzugeben, steht folgender Aspekt im Vordergrund: Die Stadt ist heute darauf angewiesen, zur Erfüllung ihrer vielfältigen öffentlichen Aufgaben Grundstücke auf Stadtgebiet erwerben zu können. Solche Landerwerbe sind vermehrt nur noch möglich, wenn der Veräusserin oder dem Veräusserer ein geeignetes Tauschobjekt angeboten werden kann. Die Möglichkeit, solche Objekte kurzfristig bereitstellen zu können, verbessert die Chancen auf den Erwerb. Kann das Objekt dem eigenen Bestand entnommen werden, erweist sich das zudem als günstiger, als der im Bedarfsfall unter Zeitdruck notwendige Zukauf eines Tauschobjekts. Die Tauschobjekte müssen nicht zwingend auf Stadtgebiet liegen. Für bestimmte Gewerbebetriebe kann ein Stück erschlossenes Land im stadtnahen Gewerbegebiet Klein Ibig ein optimaler Ersatzstandort sein, wie die Motionäre selber ausführen.

Die Stadt kann Unternehmen, die ihren bisherigen Standort in Zürich aus betrieblichen oder anderen Gründen verlassen müssen oder wollen, aufgrund ihrer knappen eigenen Landreserven in der Regel keine Ersatzstandorte anbieten, auch wenn sie einen weiteren Verbleib des Unternehmens in der Stadt begrüsst. Hingegen unterstützt der Bereich Wirtschaftsförderung der Stadtentwicklung Unternehmen auf Raumsuche u. a. mit einem Mailversand an rund 80 Kontakte aus der Zürcher Immobilienbranche. Auch wenn die Wirtschaftsförderung grundsätzlich das Ziel verfolgt, Gewerbebetriebe in der Stadt halten zu können, ist diese Hilfestellung nicht auf das Stadtgebiet begrenzt; die mit dem Versand erreichten Immobilienunternehmen vermitteln je nach den von den Raumsuchenden angegebenen Kriterien auch Angebote ausserhalb der Stadt. Darüber hinaus ist die Unterstützung von Gewerbebetrieben bei der Suche nach Bauland in der Region Zürich durch die kantonalen und regionalen Organisationen zur Standortförderung ausreichend gewährleistet (vgl. www.awa.zh.ch/netzwerk/standortfoerderung).

Die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich leistet nach Möglichkeit dann zusätzliche Unterstützung, wenn sie durch den Wegzug die Gelegenheit erhält, eine vom wegziehenden Betrieb genutzte Liegenschaft zu erwerben oder für eigene bzw. öffentliche Zwecke zu nutzen. Die von den Motionären erwähnte Adolf Kuhn AG hat sich bei der Stadt Zürich erkundigt, Gewerbebauland im Industriegebiet Klein Ibig zu kaufen oder im Baurecht zu übernehmen. Da die Adolf Kuhn AG an ihrem heutigen Standort lediglich Mieterin ist, konnte ihr kein Tauschangebot unterbreitet werden.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti