



Protokoll Stadtrat Kloten

Datum 06. März 2012

Archiv B3.3 Gemeinderat // B3.3.4 Parlamentarische Vorstösse generell sas

Thema **Jürg Schär (GLP); Postulat Wirtschaftsförderung im Rahmen der Zentrumsplanung**

Beschluss-Nr. 31-2012

Am 30. September 2011 reichte GR Jürg Schär (GLP) folgendes Postulat ein, das am 8. November 2011 vom Gemeinderat an den Stadtrat überwiesen wurde:

Der Stadtrat wird gebeten, den in der Stadt Kloten bestehenden Gewerbemix (Detailhändler, Gastgewerbe, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen) zu analysieren und dabei in einem Bericht aufzuzeigen, wie sich dieser Gewerbemix idealerweise zusammensetzen sollte, so dass er

- *den Bedürfnissen der Stadt und ihren Einwohnern entspricht*
- *Unternehmungen beinhaltet, die gute Chancen auf ein langfristiges Überleben haben und*
- *zu einer Belebung des Zentrums führt.*

Ferner wird der Stadtrat gebeten, ein Konzept auszuarbeiten, das aufzeigt welche nicht-fiskalischen Massnahmen der Stadt zur Verfügung stehen, um geeigneten Gewerbemix im Stadtzentrum zu fördern.

1. Formelles

Gemäss Art. 57 Geschäftsreglement des GR Kloten ist das Postulat eine Aufforderung an den Stadtrat, eine Angelegenheit, die in den Aufgabenbereich der Gemeinde fällt, zu prüfen; insbesondere ob (a) ein Entwurf für einen Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines bestehenden Beschlusses vorzulegen sei, der in die Kompetenz der Gemeinde oder des Gemeinderates fällt oder (b) eine Massnahme in der Zuständigkeit des Stadtrates zu treffen sei.

Aktivitäten im Bereich der Standort- oder Wirtschaftsförderung fallen, vorbehaltlich der Finanzkompetenzen weder in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderates, so dass gestützt auf die Generalklausel gemäss Art. 31 Abs.1 der Stadtrat alleine dafür zuständig ist.

Weiter kann auch festgestellt werden, dass auch in der Vergangenheit keine Beschlüsse durch die Gemeinde oder den Gemeinderat in dieser Sache gefasst worden sind, deren Änderung oder Aufhebung nun zu prüfen wäre.

Folglich beschränkt sich die Beantwortung dieses Postulats auf die Prüfung, ob eine Massnahme in der Zuständigkeit des Stadtrates zu treffen sei.

2. Behandlung des Postulats

A. Auslegeordnung und Rückblick auf bisherige Aktivitäten

Während der vergangenen rund 10 Jahre wurden in der Stadt Kloten folgende Aktivitäten im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung beschlossen und durchgeführt:

1. Am 3. April 2001 reichte Gemeinderate Erich Forster und 32 Mitunterzeichner/Innen eine Motion ein, mit welcher der Stadtrat beauftragt wurde, zur Aufwertung des Klotener Stadtzentrums einen Wettbewerb unter unabhängigen Städteplanern durchzuführen. Den Klotener Stadtkern als Begegnungs- und Einkaufsort aufzuwerten sowie die städtebauliche Entwicklung im grösseren Rahmen nachhaltig zu beeinflussen und zu fördern, waren die konkreten Zielsetzungen des parlamentarischen Vorstosses.

2. Am 3. Oktober 2002 bewilligte der Gemeinderat einen Bruttokredit über Fr. 485'000.00 zur Durchführung eines Studienwettbewerbes für die Neugestaltung des Zentrums der Stadt Kloten.
3. Am 4. Februar 2002 bewilligte der Stadtrat Kredite für insgesamt Fr. 59'400 für die externe Begleitung der Projekte „Migros / Stadthauspassage“, „Eigentümer Aktivierung“ und „Entwicklung Gerbegasse“ sowie einige Kleinprojekte durch die Firma InterURBAN AG (Versorgungskonzept und Wirtschaftsumfrage)
4. Am 17. Juni 2003 genehmigte der Stadtrat das Ergebnis der Jurierung vom 21./22. Mai 2003, wonach der erste Platz des Wettbewerbes dem folgenden Konsortium zugesprochen wurde: Ernst Niklaus Fausch, Architekten ETH SIA GmbH, Aarau/Zürich; Planeta-g GmbH (Landschaftsarchitektur), Zürich; Stadt_Raum_Verkehr, Birchler + Wicki, Zürich; Elsbeth Böniger (Kunst), Bern; Fritz Häubi (Ökonomie).
5. In der Folge wurde mit einer Arbeitsgruppe, in der Gewerbetreibende und Vertreter des Detailhandels sowie des Gemeinderates Einsitz nahmen, eine Analyse des bestehenden Dienstleistungs- und Detailhandelsangebotes durchgeführt. Die Arbeit stützte sich auf eine umfassende Detailhandelsumfrage (Ergebnisbericht Interurban 30. April 2003) und eine Grundeigentümergebefragung (Ergebnisbericht Interurban vom 16. Februar 2004).
6. Der Schlussbericht der Interurban „Nutzungskonzeption Zentrum“ vom 24. Februar 2004 zeigt die aus den verschiedenen Detail-Untersuchungen und Befragungen gewonnenen Erkenntnisse in Form einer Nutzungskonzeption. Zusammenfassend greift das Konzept folgende Themen auf:
 - Bedeutung des Zentrums stärken durch die Ansiedlung zusätzlicher Verkaufsflächen, zentrumsrelevanter Nutzungen (insbesondere Dienstleistungen inkl. Gesundheit) und vor allem auch Wohnungen.
 - Vitalisierung der beiden Schwerpunkte Nord (Wilder Mann, Gerbegasse) und Süd (Migros, Lirenächer) sowie deren Verbindung durch attraktive Räume.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind im Wesentlichen noch immer gültig und werden im Stadtentwicklungskonzept auch weiterhin verfolgt. Wo Bedarf besteht wird das Konzept jeweils ergänzt bzw. überarbeitet. So bei der Definition des Nutzungsmixes im Gestaltungsplangebiet Wilder Mann im 2010 (Nutzungskonzeption Oktober/November 2010).
7. Parallel und mit Kenntnis dieser Ergebnisse wurden während dieser Zeit das notwendige Quartier- und Gestaltungsplanverfahren sowie die detaillierten Planungsarbeiten für die Zentrumsüberbauung und den Stadtplatz durch das Konsortium Ernst, Niklaus, Fausch und den Investor Specogna Immobilien & Co. zusammen mit der Stadt Kloten vorangetrieben.
8. Am 26. Oktober 2006 erteilte der Stadtrat die Baubewilligung für die Zentrumsüberbauung „Square“, welche einige Bereiche des Nutzungskonzeptes abdeckt (Wohnungen, Dienstleistungen im Bereich Gesundheit). Aufgrund der gewählten Gebäudedisposition (kein durchgängiges Sockelgeschoss) wurde aufgrund der Entscheidung des Investors auf die Ansiedlung eines grossen Detailhandelsgeschäftes verzichtet. Ebenso führte die Migros zwar einen Umbau durch, richtete sich aber leider nicht auf die Absichten der Stadt Kloten aus, sondern Baute im bestehenden Kontext (Passage) um.
9. Weiter wurden durch die Stadt zusammen mit Ernst, Niklaus, Fausch die Planungsarbeiten für den Stadtplatz fortgesetzt, so dass der Stadtrat am 18. Dezember 2007 zu Händen des Gemeinderates und der Urne die Vorlage für den Stadtplatz beschliessen konnte. Mit der geplanten Ausgestaltung des Stadtplatzes erhoffte man sich auch die für den Detailhandel nötige Belebung des Zentrums.
10. Die Vorlage wurde bekanntlich am 28. September 2008 an der Urne abgelehnt, so dass in der Folge der Stadtplatz nur im Sinne eines Provisoriums umgestaltet werden konnte.
11. Eine erneute Planung eines neuen Projektes für den Stadtplatz hat der Stadtrat gestützt auf ein entsprechendes Postulat vom 9. November 2009 von GR Rahel Grütter (SVP) infolge der 2010 befürchteten Finanzknappheit und der beantragten Erhöhung des Steuereffusses eingestellt.

12. Am 18. Januar 2011 bewilligte der Gemeinderat einen Rahmenkredit über Fr. 1'520'000.00 mit dem die Bearbeitung und Förderung wichtiger Schlüsselprojekte im Rahmen der Zentrumsentwicklung und mittels privater Gestaltungspläne durchgeführt werden kann. Im Rahmen dieses Kredites wurde auch das Projekt „Ortsatmosphäre“ durchgeführt, mit dem – wiederum zusammen mit einer breit zusammengesetzten Spurgruppe aus Vertretern der Politik, des Gewerbes und des Detailhandels – die Rahmenbedingungen und die erwünschten Stossrichtungen für die Entwicklung der öffentlichen Räume definiert wurden.

Das Ergebnis dieser Arbeiten bildet zurzeit Grundlage für den laufenden internationalen Wettbewerb „Öffentliche Räume Kloten“. Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens wird voraussichtlich im September 2012 vorliegen und eine Umgestaltung der öffentlichen Räume von Wilden Mann bis zum Bahnhof Kloten beinhalten.

13. Ebenfalls im Rahmen der heute gewählten Strategie, gezielte Schlüsselprojekte zu begleiten und fachlich zu unterstützen konnten bereits erfolgversprechende Zwischenergebnisse realisiert werden, so z.B.
- a. mit der Neugestaltung des Areals Wilder Mann (Gestaltungsplan Wilder Mann),
 - b. der Beplanung des Areals Marktgasse - Bahnhofstrasse, wo auch die Chancen gross sind, genügend grosse Detailhandelsflächen zu schaffen um mit einem Grossverteiler einen weiteren Ankermieter und Frequenzbringer anzusiedeln,
 - c. der Arealentwicklung „Lirenächerweg“ (Gestaltungsplan Lirenächerweg) an der Geerenstrasse/Petergasse, der Gewerbe- und Wohnüberbauung Kirchgasse (Gestaltungsplan Kirchgasse 21 + 23).
14. Mit diesen Projekten soll die Attraktivität des Klotener Stadtzentrums für Bewohner und Gewerbe markant erhöht werden. Zu beachten ist allerdings, dass die Umsetzung zu einem grossen Teil schlussendlich den Eigentümer/innen obliegt. Die Stadt Kloten kann nur die dafür notwendigen Grundlagen schaffen.

B. Massnahmen des Stadtrates

Aufgrund der bisher durchgeführten Aktivitäten erkennt der Stadtrat keinen Nutzen darin, erneut eine Studie durchzuführen, welche (a) den bestehenden Gewerbemix analysiert und (b) ein Idealprofil dieses Gewerbemixes erstellt, welcher den Bedürfnissen der Einwohner entspricht, Unternehmungen enthält, die gute Chancen auf eine langfristiges Überleben haben und damit auch zu einer Belebung des Zentrums führen. Das

Problem liegt nämlich nicht in der Erstellung einer Analyse und der entsprechenden Definition eines Idealzustandes – dafür bieten sich fast täglich Beratungsunternehmen an und wie oben aufgezeigt, wurden auch schon genügend Studien durchgeführt – sondern es liegt in der Umsetzung eines solchen Konzeptes. Hier überschätzt der Postulant eventuell die Möglichkeiten des Stadtrates.

Der Stadtrat – und im Übrigen die Stadt als solches – haben effektiv keinen Einfluss darauf, welche Gebäudeflächen an welche Mieter (Dienstleistungserbringer oder Detailhandel) vermietet werden können. Dies zeigte sich z.B. auch an der aktuellen Vermietungssituation im Square, wo einerseits aufgrund der bestehenden Leerflächen (im Sockelgeschoss) und andererseits aufgrund der Mieterwechsel erkennbar ist, dass sich dies nicht einfach durch Konzepte steuern lässt. Ein Stadtzentrum, dessen Eigentum auf eine Vielzahl unterschiedlicher Grundeigentümer aufgeteilt ist, kann nicht mit einem Einkaufszentrum verglichen werden, dessen Alleineigentümer (z.B. Glatzentrum durch Migros Liegenschaften Betriebs AG oder Airport Shopping durch Flughafen Zürich AG) den Mietermix bedarfsgerecht steuern kann. Letztendlich ist jeder Liegenschaftensbesitzer frei (und entscheidet in der Regel aus rein eigenen ökonomischen Betrachtungen) welche Mieter er auswählt. Diese Erfahrung erleiden auch andere Stadtzentren, welche sogar noch mit einem historischen Ambiente aufwarten können (Bsp. Bülach, Winterthur Markt-gasse).

Der Handlungsspielraum auf Stufe Gemeinde bezüglich Wirtschaftsförderung ist sehr eingeschränkt. So kann es nicht Aufgabe der öffentlichen Hand sein, einen allfälligen Mietermix durch

Subventionen steuern zu wollen. Auch steuerliche Vergünstigungen sind weder politisch vertretbar noch gesetzlich durchführbar.

Hauptaufgabe der öffentlichen Hand im Zusammenhang mit der Standortentwicklung ist es, durch geschickte Raum- und Nutzungsplanung, durch eine attraktive Gestaltung ihres eigenen öffentlichen Raumes und durch eine geschickte Verkehrsplanung (ÖV, MIV und Langsam- und Fussverkehr) Rahmenbedingungen zu schaffen, die es erlauben, dass sich die Stadt lebenswert und ideal entwickeln kann. Diese Aufgabe nimmt der Stadtrat – wie oben aufgezeigt – aktiv wahr. Zudem sind unter diesem Aspekt auch die Anstrengungen des Stadtrates zu nennen, welche er unternimmt, um die Verlängerung der Glattalbahn über das Zentrum der Stadt Kloten bis zum Bahnhof Bassersdorf voranzutreiben. Dadurch würde die Erschliessung des Zentrums durch den ÖV und damit seine Attraktivität weiter deutlich verbessert. Weiter wird im Rahmen der Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung ein Perimeter definiert, um Geschäfte des täglichen Bedarfs im Zentrum zu konzentrieren. Mit der Voranwendung dieser Norm konnte z. B. bereits verhindert werden, dass an peripheren Lagen Grosseinkaufszentren in Kloten entstehen.

Weiter kann die Gemeinde im Rahmen der Standortentwicklung gute Kontakte zum bestehenden Gewerbe und Detailhandel pflegen und sich um geeignete Neuansiedlungen bemühen. Die Stadt Kloten hat ihre Aktivitäten in Bezug auf die Kontaktpflege mit Gewerbe, Detailhandel und Industrie verstärkt. Sie profitierte auch von den Aktivitäten der regionalen Standortförderung, welche bis Ende 2011 durch „glow.das Glattal“ erbracht wurden. Neu werden diese Aktivitäten durch den Verein „Flughafenregion Zürich – Wirtschaftsnetzwerk und Standortentwicklung“, bei dessen Aufbau die Stadt Kloten einen wesentlichen Beitrag leistete, erbracht und ausgebaut.

Aufgrund dieser Erwägungen erachtet der Stadtrat es nicht als notwendig, weitere Massnahmen, die in seine Zuständigkeit fallen, zu ergreifen, und konzentriert sich darauf, entsprechend den strategischen Leitlinien und gestützt auf den parlamentarischen Auftrag den eingeschlagenen Weg konsequent weiterzuerfolgen und anstatt teure, neue Konzepte zu schaffen, bestehende Konzepte umzusetzen, soweit dies möglich ist.

Beschluss:

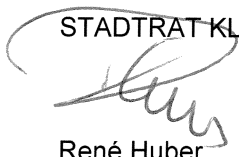
1. Dem Gemeinderat wird die Abschreibung des Postulates beantragt.

Mitteilungen an:

- GR Jürg Schär (GLP)
- GR Ratsleitung

Für Rückfragen ist zuständig: Thomas Peter, Verwaltungsdirektor, thomas.peter@kloten.ch / 044 815 12 58.

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 12. März 2012