



STADT WINTERTHUR INDUSTRIE- UND GEWERBELANDPOLITIK

Ausgangslage

Massnahmen

Titelbild

Gewerbeland in Hegi (Foto Stadtentwicklung)

Herausgeberin

Stadt Winterthur

Departement Kulturelles und Dienste

Stadtentwicklung Winterthur

Obertor 32

8402 Winterthur

Telefon 052 267 62 72

stadtentwicklung@win.ch

www.stadtentwicklung.winterthur.ch

Kontaktperson

Andreas Schönbächler

Telefon 052 267 68 34

andreas.schoenbaechler@win.ch

Ausgabe

November 2008

INHALT

1.	EINLEITUNG	4
-----------	-------------------	----------

2.	AUSGANGSLAGE	
2.1.	Zonenrechtliche Grundlagen: Vielfältige Nutzungskonkurrenz	6
2.2.	Flächenverfügbarkeit für verschiedene Nutzungssegmente: Knappheit vor allem bei Zwischennutzungen und Land	7
2.3.	Unüberbautes Gewerbeland: Nur noch wenige verfügbare Grundstücke	9
2.4.	Verfügbare städtische Grundstücke: Letzte strategische Reserven	11
2.5.	Flächenverfügbarkeit in der Region: Wichtige Ergänzung zum Angebot in der Stadt	12

3.	MASSNAHMEN	
3.1.	Unüberbaute Grundstücke: Bestehende verfügbar machen und neue schaffen	13
3.2.	Verkaufsflächen: Bessere Planbarkeit und Verträglichkeit	14
3.3.	Zwischennutzungen: Konkrete Möglichkeiten nutzen	15

1. EINLEITUNG

Zur **Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung des Standorts Winterthur** sieht der Stadtrat in seiner Wirtschaftspolitik unter anderem Bestrebungen für eine **verbesserte Verfügbarkeit von Arbeitsflächen** vor. Insbesondere der traditionsreiche und nach dem einschneidenden Strukturwandel des ausgehenden 20. Jahrhunderts wieder kräftig expandierende industrielle Technologiesektor benötigt für den Ausbau bestehender und die Ansiedlung neuer Unternehmen geeignete Flächen. Aber auch gewerbliche KMU und Kleinunternehmen, die häufig in gemischten Nutzungen zum Beispiel von Wohnen und Gewerbe, teils auch nur in Form von Zwischennutzungen etwa auf ehemaligen Industriearealen untergebracht sind, geraten angesichts der Verdichtung im Siedlungsgebiet unter Druck und sind auf Alternativen angewiesen.



Neubauprojekt an Hegistrasse / Wohnüberbauung Talwiesen (Foto Stadtentwicklung)

"Wirtschaft" oder auch "Industrie und Gewerbe" sind keine eindeutigen Begriffe; die Grenzen zwischen Büro, Atelier, Werkstatt, Forschungs- und Entwicklungsfirma, Produktionsbetrieb, Logistikdienstleister bis zum Detailhandel sind fließend. Die **Flächensprüche – wie auch die entsprechende Zahlungsbereitschaft – unterscheiden sich dabei stark**, von kleineren Mietflächen in bestehenden Büro- oder Gewerbeliegenschaften bis zu grossen Baugrundstücken auf der grünen Wiese. Die vorliegende Industrie- und Gewerbelandpolitik verfolgt deshalb einen möglichst umfassenden Ansatz mit dem Ziel, genügend Flächen für ein breites Nutzerspektrum verfügbar zu machen. Zur verbesserten Lesbarkeit wird in der Folge der Sammelbegriff Gewerbe verwendet.

Auf Grundlage einer **Analyse der heutigen Situation, der vorhandenen Bedürfnisse und des entsprechenden Handlungsbedarfs** ergreift der Stadtrat ein **Bündel von konkreten Massnahmen**, welche in diesem Papier erläutert werden. Die meisten davon liegen in seinem eigenen Kompetenzbereich und können zum Teil kurzfristig umgesetzt werden, andere benötigen mehr Zeit und die Unterstützung weiterer Akteure und Akteurinnen, die entsprechend angeregt werden sollen.

Nicht allen Bedürfnissen wird dabei entsprochen werden können – **Boden und damit auch jede Nutzfläche ist ein beschränktes Gut**, mit dem haushälterisch umzugehen ist und um das stets eine gewisse Konkurrenz besteht. Die grundlegende Entwicklungstendenz, wonach insbesondere flächenintensive und wertschöpfungsschwache gewerbliche Nutzungen in der Stadt im wahrsten Sinne des Wortes an den Rand oder über die Grenzen hinaus 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. Das Angebot an Gewerbeflächen soll aber genügend gross sein, um auch grossflächigen, industriellen sowie für die Versorgung notwendigen kleineren Betrieben und Einrichtungen Entwicklungsspielräume bieten zu können. Dabei ist der **Blick mit zunehmender Knappheit in der Stadt auch auf die Region als zusammenhängender Wirtschaftsraum zu richten**.

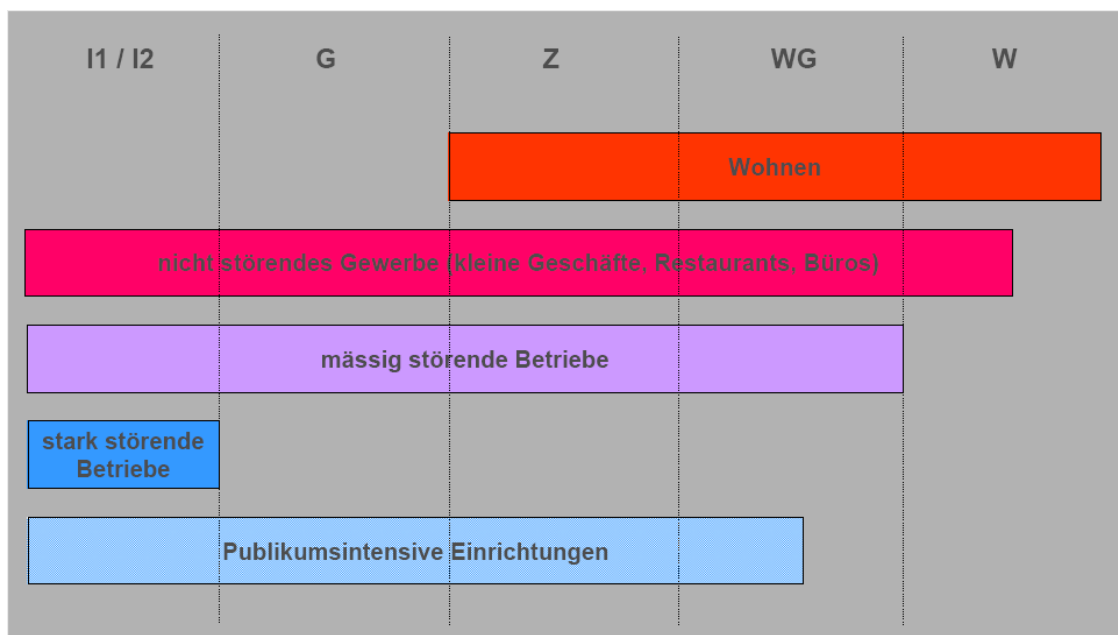
2. AUSGANGSLAGE

2.1. Zonenrechtliche Grundlagen: Vielfältige Nutzungskonkurrenz

Baurechtlich sind **gewerbliche Nutzungen grundsätzlich in vielen Zonen zulässig**. In den Mischzonen (Zentrumszonen Z und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG) gerät das Gewerbe jedoch **unter Druck durch Wohnnutzungen**, die in der Regel höhere Flächenrenditen und damit Bodenpreise erzielen (z.B. Wohnüberbauung Talwiesen auf ehemaligem Scheco-Areal). Ausschliesslich dem Gewerbe vorbehalten sind Industrie- und Gewerbezone I1/I2 und G, wo in ersteren einzig auch stark störende Betriebe zulässig sind. Flächenintensive und wertschöpfungsschwache gewerbliche Nutzungen mit einer entsprechend geringen Flächenproduktivität (z.B. Werkhof) haben aber auch hier Schwierigkeiten, sich insbesondere an verkehrsgünstigen Lagen gegen **Büro- nutzungen, Freizeiteinrichtungen** (z.B. Fitnesscenter) und **Verkaufsflächen** bis hin zu publikumsintensiven Einrichtungen (z.B. Einkaufszentrum) zu behaupten.

Schema der zulässigen Nutzungen nach Zonenart

Abbildung 1



2.2. Flächenverfügbarkeit für verschiedene Nutzungssegmente: Knappheit vor allem bei Zwischennutzungen und Land

Die Situation von Angebot und Nachfrage ist in den verschiedenen Segmenten gewerblicher Nutzungen unterschiedlich, wobei die Übergänge oft fließend sind. Eine leer stehende Gewerbeliegenschaft beispielsweise kann verschiedenartigen Unternehmen neu vermietet, einer anderen Nutzung bis hin zum Abbruch und der Neuüberbauung des Landes zugeführt und/oder zwischengenutzt werden. Im Bewusstsein dieser Flexibilitäten werden im Folgenden die aktuellen Entwicklungen in den wichtigsten Bereichen kurz erläutert, um daraus allfälligen Handlungsbedarf abzuleiten.

Zwischennutzungen – speziell gekennzeichnet durch ihre provisorische Einrichtung, einen entsprechend geringen Ausbau und tiefe Kosten – erleben tendenziell eine Verknappung ihres Raumes; Nischen werden im Zuge der allgemeinen Verdichtung und verstärkt durch den guten Wirtschaftsgang vermehrt durch andere Nutzungen beansprucht, und neue Flächen kommen kaum dazu. Die aussergewöhnlichen Möglichkeiten, welche die Aufgabe der industriellen Nutzung etwa auf dem Lagerplatzareal eröffnet hat, werden vermutlich – quasi definitionsgemäss – zunehmend verschwinden. Einige Zwischennutzer und -nutzerinnen können dabei in teurere, neu erstellte Räumlichkeiten wechseln, andere müssen Ersatzangebote finden oder aufgeben.



Zwischennutzung auf dem Sulzerareal Stadtmitte (Foto Michael Lio, www.sulzerareal.ch)

Gewerbliche Miet- oder Kaufflächen etwa in eigentlichen Gewerbezentren finden sich in Winterthur – wie beispielsweise aus dem Immobilien-Bulletin der Standortförderung Region Winterthur ersichtlich – zurzeit in unterschiedlicher Art und Grösse im Angebot. Zudem ist in diesem Bereich eine stetige, wenn auch nicht besonders intensive Bautätigkeit zu verzeichnen (z.B. Steigmühle Center).

Auch bei **Büroflächen** besteht seit längerem ein ausreichendes Angebot, das angesichts grosser Neubauprojekte (namentlich Erweiterung Technopark, Stellwerk Rail City, Grüzefeldstrasse, Superblock, aber auch Sanierung Wintower) bestehen bleiben dürfte. Dieser Befund wird auch in der von Wüest & Partner neu erstellten Studie zum Immobilienstandort Winterthur bestätigt ("Winterthur: dynamisch unterwegs", abrufbar unter www.stadtentwicklung.winterthur.ch). Dabei kann sich die Büronutzung an zentralen Standorten durchaus gegenüber anderen Nutzungen durchsetzen, auch wenn in den letzten Jahren das Marktpendel eher in Richtung Wohnen ausschlug.

Bei den **Flächen für Verkauf und Freizeitangebote** ist grundsätzlich zwischen eher auf motorisierte Kundschaft ausgerichteten, typischerweise grossflächigen Einrichtungen (z.B. Baumarkt) und eher kleineren Geschäften an guten Publikumlagen im Zentrum zu unterscheiden. Bei ersteren ist eine rege Nachfrage vor allem nach verkehrsmässig optimal erschlossenen Flächen vorhanden, welche auch durch die verschiedenen laufenden Grossprojekte (namentlich Einkaufszentrum Rosenberg, Werk 2, Grüzefeldstrasse) nicht in allen Bereichen abgedeckt wird. Im Zentrum besteht ebenfalls eine Knappheit, welche durch die Neubauprojekte Archhöfe, Stellwerk Rail City sowie im Kesselhaus eine gewisse Linderung erfahren dürfte. In den Zentren der einzelnen Stadtteile ist die Situation mehr oder weniger stabil, wobei einzelne Planungen für mittelgrosse Geschäfte bestehen.



Neubau Einkaufszentrum Werk 2 auf dem Sulzerareal Stadtmitte (Foto Stadtentwicklung)

Eine zunehmende Angebotsknappheit besteht bei **Grundstücken für gewerbliche Neubauten**, die auf die spezifischen Bedürfnisse eines Betriebes ausgelegt sind und dabei grössere Flächen für die Produktion und den Umschlag von Gütern beanspruchen. Solche Grundstücke werden auch für die Erstellung von Flächen in Gewerbezentren benötigt. Zuverlässigen Quellen zufolge sind in letzter Zeit konkrete Pläne für Unternehmensausbauten und -ansiedlungen daran gescheitert. Im Folgenden wird die Verfügbarkeit von unüberbautem Gewerbeland daher eingehender untersucht.

2.3. Unüberbautes Gewerbeland:

Nur noch wenige verfügbare Grundstücke

Flächenintensive gewerbliche Betriebe können praktisch nur in Industrie- und Gewerbe-zonen gegenüber konkurrierenden Nutzungen bestehen. Die Fläche dieser Zonen wurde über die letzten Jahre im Zuge der Aufgabe und **Umnutzung ehemaliger Industrie-areale und der Umzonung beträchtlicher Reserven** (insbesondere Sulzer Stadtmitte und Oberwinterthur/Hegi) massiv verringert – ein Prozess, der noch nicht gänzlich abgeschlossen ist. **Die verbliebenen unüberbauten Grundstücke haben infolge sukzessiver Überbauung weiter abgenommen**, wobei auch viele Neunutzungen bereits überbauter Grundstücke stattgefunden haben (z.B. Einkaufszentrum Grüzepark anstelle Migros Werkgelände).

Flächenentwicklung der Industrie- und Gewerbe-zonen (kantonale Zonenstatistik)

Abbildung 2

	im Ganzen	überbaut	nicht überbaut
1986	359 ha	258 ha	101 ha
1997	350 ha	277 ha	73 ha
2001	272 ha	220 ha	52 ha
2006	268 ha	226 ha	42 ha

Zur besseren Übersicht über die freien Flächen in der Industrie- und Gewerbezone wurde ein so genanntes Gewerbelandportfolio aller (mindestens in wesentlichen Teilen) unüberbauten Grundstücke in Winterthur erstellt (nicht öffentlich einsehbar). Infolge der Umzonung des ehemaligen Püntenareals an der Frauenfelderstrasse in die Industriezone und einzelner Neubeurteilungen ergab sich daraus ein im Vergleich zur Zonenstatistik 2006 erhöhtes **Total von rund 52 ha**. Diese Zahl ist angesichts des Flächenverbrauchs über die letzten Jahre zwar beträchtlich, rund 12 ha sind allerdings noch nicht bis zur Baureife erschlossen.

**Verfügbare unüberbaute Flächen in Industrie- und Gewerbezone
(städtisches Gewerbelandportfolio)**

Abbildung 3

Unüberbautes Gewerbeland insgesamt	521'000 m²
davon:	
- nicht verfügbar	271'000 m²
- Verkaufsabsichten unbekannt	90'000 m²
- zum Verkauf	159'000 m²

Über die Hälfte der freien Flächen stehen zudem effektiv gar nicht zur Verfügung, da sie bereits für eine Überbauung oder eine Umzonung vorgesehen sind, als Lager- oder Parkplatz genutzt oder als betriebseigene Ausbaureserven gehalten werden. Bei weiteren 9 ha besteht Unklarheit, ob sie zum Verkauf stehen oder als Wertanlage gehalten werden. **Nur bei rund 16 ha ist bekannt, dass das Land grundsätzlich verfügbar ist.** Diese verteilen sich auf 9 Areale von 7 verschiedenen Eigentümern und Eigentümerinnen. Damit ist das **Angebot als sehr knapp zu beurteilen**, wenn man bedenkt, dass sich die jeweiligen Grundstücke nur schon aufgrund ihrer unterschiedlichen Grösse nicht für jede Nutzung eignen. Als Bezugsgrösse für den Flächenbedarf gewisser gewerblicher Nutzungen kann etwa das Gelände des Coop Grüzemarktes mit Verteilzentrum hinzugezogen werden, das rund 8 ha beansprucht.

Auch hier ist zu sagen, dass eine gewisse Landknappheit raumplanerisch durchaus erwünscht ist, um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden zu bewirken. Auch bei gewerblichen Nutzungen ist das vorhandene **Verdichtungspotential** möglichst auszuschöpfen. Dieser Prozess ist jedoch schon weit fortgeschritten und nicht für jede gewerbliche Nutzung gleichermassen praktikabel (z.B. Lagerplatz für Baukrane). Weitere Möglichkeiten bestünden insbesondere durch die Überbauung grossflächiger Parkplätze (wie bspw. beim Projekt an der Grüzefeldstrasse). Diese stellen allerdings oft eine Art firmeneigene Ausbaureserve dar und werden nicht veräussert.



*Ausbauprojekt Werkhalle Burckhardt Compression auf Restareal in Oberwinterthur
(Foto Stadtentwicklung)*

2.4. **Verfügbare städtische Grundstücke:**

Letzte strategische Reserven

Die Stadt selber besitzt nur noch drei grundsätzlich verfügbare unüberbaute Areale mit einer Gesamtfläche von rund 7 ha. 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. Die zwei weiteren Grundstücke befinden sich an der Holzwingertstrasse in Hegi (rund 8'000 m²) und an der Friedhofstrasse in Töss (rund 3'000 m²). Ein weiteres unüberbautes Areal im städtischen Eigentum beim Busdepot Grüzefeld wird zurzeit für eigene Zwecke bereitgehalten.

Land zur Verfügung zu stellen ist eines der effektivsten Instrumente, welches die Stadt zur Wirtschaftsförderung in Händen hält. Aufgrund des **beschränkten eigenen Bestandes** kann sie dies jedoch nur in Ausnahmefällen für Nutzungen, welche den Zielen der angestrebten wirtschaftlichen Entwicklung (Arbeitsplätze, Steuerertrag etc.) oder anderweitigen übergeordneten Interessen besonders entsprechen. Die Vergabekriterien können dabei je nach Standort variieren (bspw. bezüglich des verträglichen Verkehrsaufkommens).

2.5. Flächenverfügbarkeit in der Region:

Wichtige Ergänzung zum Angebot in der Stadt

Die **Gemeinden im Gebiet der Regionalplanung Winterthur und Umgebung** weisen vergleichsweise geringe gewerblich genutzte Flächen aus. Mit rund 70 ha unüberbauter Industrie- und Gewerbezone werden aber **beträchtliche Reserven** ausgewiesen. Ohne eine entsprechende Analyse vorgenommen zu haben ist davon auszugehen, dass es sich mit dem effektiv verfügbaren Angebot ähnlich verhält wie auf Stadtgebiet und dieses viel kleiner ist. Aktuell eine Rolle spielen vor allem die Gemeinden Pfungen, in deren Gewerbegebiet sich innert kurzer Zeit auf rund 5 ha verschiedene vor allem Logistik-Betriebe angesiedelt haben, und Elsau, wo einige Grundstücke neu erschlossen worden sind.

Das Flächenangebot in der Region kann dasjenige auf Stadtgebiet bis zu einem gewissen Mass sinnvoll ergänzen. Dies stellt eine natürliche Entwicklung für einen städtischen Standort mit entsprechendem Druck auf den Boden dar – obwohl die statistisch erfassten Transaktionspreise für Gewerbebauland in der Region nicht günstiger sind als in der Stadt. Besonders für kleinere Gewerbebetriebe bieten sich in umliegenden Gemeinden Möglichkeiten in genügender Nähe, um ihre Versorgungsfunktion effizient wahrnehmen zu können. Eine Verdrängung gewerblicher Nutzungen ins Umland in einem grösseren Umfang wäre aber aus raumplanerischen und wirtschaftspolitischen Überlegungen nicht wünschenswert.



Neubauten im Gewerbegebiet in Pfungen (Foto Landbote, 4. Juli 2008)

3. MASSNAHMEN

Der Stadtrat hat verschiedene Massnahmen eingeleitet, um dem aufgezeigten Handlungsbedarf in den Bereichen unüberbaute Grundstücke, Verkaufsflächen und Zwischennutzungen zu entsprechen.

3.1. Unüberbaute Grundstücke:

Bestehende verfügbar machen und neue schaffen

Der Knappheit an verfügbarem unüberbautem Industrie- und Gewerbeland wird mit unterschiedlichen Ansätzen begegnet. Diese zielen zum einen auf eine verbesserte Verfügbarkeit der vorhandenen Flächen und zum anderen auf deren Vergrößerung oder zumindest Erhalt.

Eine wichtige Rolle spielt dabei eine möglichst langfristige Planungssicherheit. Solange darauf spekuliert werden kann, dass ein Grundstück beispielsweise für rentablere Wohnnutzungen umgezont wird oder für eine lukrative publikumsintensive Einrichtung in Frage kommt, wird es kaum veräussert, oder aber der Bodenpreis bewegt sich in einer Höhe, die für die meisten gewerblichen Nutzungen unerschwinglich ist. Um die Vermittlung freier Grundstücke an interessierte Betriebe durch die Standortförderung zu erleichtern, muss das vorhandene Gewerbelandportfolio um Informationen über die Absichten der Grundeigentümer und -eigentümerinnen ergänzt werden. Dabei ist der Blickwinkel auf die unüberbauten Gewerbeflächen in der Region auszudehnen.



*Ausschnitt Niderfeld aus dem Gewerbelandportfolio
(blau: unüberbautes, nicht aber unbedingt verfügbares Gewerbeland)*

Um die stadteigenen Landreserven zu vergrössern und damit weitere Flächen direkt und gezielt verfügbar zu machen, sind neben der genannten Einzonung auch mögliche **Landkäufe** zu prüfen. Längerfristig ist die Stadt auf solche Erweiterungen ihres Bestands angewiesen, will sie auch nach allfälligen Landverkäufen noch über eigene Grundstücke verfügen.

Des Weiteren ist im Rahmen der städtischen Planungstätigkeit nur in begründeten Fällen und sehr **zurückhaltend weiteres Industrie- und Gewerbeland umzuzonen**. Im Entwicklungsgebiet Sulzerareal Stadtmitte dürfte dies letzte Flächen (Lagerplatzareal und ehemaliges SLM Werk 1) im laufenden Umnutzungsprozess betreffen, welche aufgrund ihrer zentralen Lage über hervorragende anderweitige Potentiale verfügen. Auch im Rahmen der Entwicklungsstrategie Oberwinterthur sind noch gewisse Umzonungen unmittelbar beim Bahnhof Hegi geplant, um die an diesem Standort erwünschten Mischnutzungen realisieren zu können. Bei all diesen Planungen sind jedoch über Grenzwerte für die verschiedenen Nutzungen wie etwa einen Maximalanteil Wohnen Flächen für unterschiedliche gewerbliche Zwecke zu sichern. Auf diese Weise kann auch weiterhin ein ausreichendes Angebot an Büroflächen gefördert werden.

Um den weiteren Flächenverlust wenigstens teilweise zu kompensieren, soll die für gewerbliche Zwecke geeignete Fläche (rund 15'000 m²) in der Reservezone bei der Motorfahrzeugkontrolle in Wülflingen **eingezont** werden. Diese befindet sich in städtischem Besitz. Aus heutiger Sicht bieten sich keine weiteren derartigen Einzonungen an, längerfristig sind solche Möglichkeiten aber zu prüfen und die allfälligen, langjährigen Planungsverfahren frühzeitig einzuleiten.

Die Schaffung weiterer Landreserven an dafür geeigneten Lagen stösst auf Stadtgebiet an Grenzen. Es sollen daher im Interesse der weiteren Entwicklung der Wirtschaftsregion Winterthur auch entsprechende **Möglichkeiten in den umliegenden Gemeinden** ins Auge gefasst werden. Zu diesem Zweck ist mit diesen gezielt das Gespräch zu suchen. Bereits in Prüfung ist eine Arrondierung des Industriegebiets entlang der Frauensefelderstrasse mit Wiesendangen.

3.2. Verkaufsflächen:

Bessere Planbarkeit und Verträglichkeit

In einer **aktiven Planung** werden die **für publikumsintensive (namentlich grossflächige Verkaufs-) Nutzungen** ungeeigneten Flächen bezeichnet und von einer entsprechenden Verwendung ausgenommen. Mit einer ausreichenden Dimensionierung der verbleibenden Flächen an verkehrsgünstigen Lagen (sowohl betreffend motorisierten Individual-, Langsam- und öffentlichen Verkehr) sollen die planerischen und betrieblichen Bedingungen für derartige Einrichtungen verbessert und gleichzeitig deren unerwünschten Auswirkungen auf das übrige Stadtgebiet sowie der allgemeine Preisdruck auf das Industrie- und Gewerbeland gemildert werden.

Gelegenheiten für einen **Ausbau der verfügbaren Flächen in und um die Altstadt** sind im Rahmen der Möglichkeiten zu fördern, wobei auch hier auf private Vorhaben gesetzt werden kann (z.B. Projekt Archhöfe). Die **Zentren der Stadtteile** sollen in ihrer Funktion als Einkaufs- und Begegnungsorte weiter entwickelt und entsprechende neue Nutzungen unterstützt werden (z.B. Frohsinnareal in Wülflingen).

3.3. Zwischennutzungen:

Konkrete Möglichkeiten nutzen

Ein **Angebot an einfach ausgebauten und entsprechend günstigen Mietflächen** ist eine wesentliche Voraussetzung für ein innovatives gewerbliches Umfeld, das auch der Gründung neuer Unternehmen förderlich ist. Um dieses zu erhalten will der Stadtrat in Planungsprozessen von Umnutzungsliegenschaften Möglichkeiten für Zwischennutzungen ausschöpfen resp. private Eigentümer und Eigentümerinnen dazu anregen oder auch definitive Nutzungskonzepte dieser Art realisieren. Die von der Stadt mitgetragene Erweiterung des Technoparks stellt ebenfalls ein spezifisches Angebot für noch wenig etablierte Unternehmen verschiedener Branchen dar, das auf grosse Nachfrage stösst. Alle angebotenen Flächen sollen aber kostendeckend vermietet werden, damit keine wettbewerbsverzerrenden Subventionen entstehen. Kein Handlungsbedarf wird bei Flächen in üblichen Gewerbezentren gesehen. Bei einer weiteren Verknappung kann damit gerechnet werden, dass private Bauträgerschaften neue Flächen schaffen, sofern geeignete Grundstücke dafür vorhanden sind.



Technopark Winterthur mit Baustelle für Erweiterung (Foto Stadtentwicklung)

