

Gewerbe und Grundbesitzer reagieren gelassen

Bei den Unternehmen kommen die schärferen Auflagen zum Schutz der Industriezonen gut an. Auch die Grundbesitzer wollen sich nicht beklagen.

MICHAEL GRAF

Bei der Baufirma und Arealentwicklerin Implenia sind zwei Grundstücke mit 6600 und rund 20000 Quadratmetern von den neuen strenger Regeln betroffen, Wohnzonen gibt es in keiner davon. Implenia-Sprecher **Philipp Bircher** betont, dass man «faire und ausgewogene Lösungen für alle Seiten» gefunden habe. «Implenia unterstützt die Bemühungen der Stadt, mit der Planungszone eine stadtverträgliche, nachhaltige sowie ganzheitliche Entwicklung zum zukünftigen urbanen Zentrum Neuhegi zu erreichen, und ist bereit, ihren Beitrag zu leisten.»



Ein grosses Stück Industrieland hat Implenia kurz vor Weihnachten an die Zürcher Immobilienfirma Intershop verkauft. Dass dessen Bebauung nun zusätzlichen Anforderungen unterworfen ist, kommt für CEO **Cyrrill Schneuwly** nicht ganz überraschend: «Wir wussten, was der Stadt vorschwebte. Wir haben das Land in der Erwartung gekauft, dass es Industrieland bleibt.» Zwar schmälern die Zusatzauflagen die mögliche Wertsteigerung auf dem Gelände. Doch enttäuscht ist Schneuwly nicht: «Hätte sich abgezeichnet, dass eine andere Nutzung möglich ist, hätten wir wohl auch einen höheren Landpreis zahlen müssen.»



Bei den Produktionsbetrieben an der Sulzerallee herrscht vorsichtige Zufriedenheit. «Es ist richtig, dass in diesem wichtigen kantonalen Entwicklungsgebiet auch Industrieland und dessen Arbeitsplätze geschützt werden», findet Optimo-Mitlinhaber und SVP-Kantonsrat **Peter Uhlmann**. Fachmärkte hätten am ohnehin teuren Standort höhere Bodenpreise und mehr Autovekehr gebracht. Jetzt gelte es, das Industriequartier als solches zu behandeln: So sei an der Sulzerallee Platz für Werksverkehr wichtiger als Baumreihen.



«Erleichtert» fühlt sich **Kurt Kohler**, Geschäftsleiter von Maag Recycling. Sein Stammhaus in der Nähe des Bahnhofes Grütze ist bereits jetzt aus der Planungszone ausgeschieden. Bei ihrer Einrichtung im Sommer 2010 hatte



Maag Recycling gemeinsam mit der Nachbarfirma Geilinger gegen die Planungszone rekurriert, weil sie Eingriffe der Stadt auf ihren Grundstücken befürchtete. Geändert hat sich für sie nun allerdings nichts. Unsicherer sei dagegen die Zukunft des Maag-Umschlagplatzes beim Bahnhof Grütze. Dieses Grundstück könnte von einer allfälligen Umgestaltung betroffen sein. Die Betriebsbewilligung gelte noch bis 2017.



Noch steht der Bahnhof Hegi praktisch auf der grünen Wiese. Schon bald könnten rund um die Bahnstation aber neue Wohn- und Büroblöcke in die Höhe schiessen. Bild: hd

Regeln zum Schutz der Industrie

Gestern präsentierte die Stadt ihre Pläne für Neuhegi. Es sollen rund 3000 neue Bewohner in den Stadtteil ziehen und 6000 Jobs entstehen. Gestärkt wird vor allem die Industrie, auch wenn so weniger Arbeitsplätze geschaffen werden als mit der Förderung anderer Branchen.

MARIUS BEERLI

«Im Fokus stehen die Arbeitsplätze, denn die braucht die Stadt», erklärte Stadtpräsident Michael Künzle zum Abschluss der gestrigen Präsentation. Mitarbeiter des Baudepartementes und der Stadtentwicklung hatten zuvor erklärt, mit welchen Planungsgrundlagen in den nächsten Jahren die Entwicklung des neuen Stadtteils in Neuhegi gesteuert werden soll. Die Baufirma Implenia hat dort und im Stadtzentrum vor drei Jahren von Sulzer grosse Flächen gekauft. Der Verkauf schreckte die Stadtplaner auf: Es wurde befürcht-

et, dass in Neuhegi Einkaufszentren und Baufachmärkte aus dem Boden gestampft werden. Kurz bevor der Verkauf der Landreserven publik wurde, beantragte die Stadt deshalb eine dreijährige «Planungszone». Damit verschaffte sie sich Zeit, um zusätzliche Bauvorschriften für das Gebiet zu erlassen.

Gestern stellte die Stadt nun das Bündel aus Verträgen und Plänen vor, das in der Zwischenzeit erarbeitet wurde. Das Regelwerk liegt ab Montag öffentlich auf. Ein wichtiges Element ist darin die Limitierung des Baus von Einkaufszentren, wie dies aufgrund der Befürchtungen zu erwarten war. Bis-

anhin hätten diese in der gesamten Industriezone, die sich über weite Teile des Gebietes erstreckt, eröffnet werden können. Künftig ist dies nur noch auf einer kleinen Fläche neben dem Schiessplatz Ohrbühl erlaubt, dort, wo heute bereits Grossmärkte angesiedelt sind.

Bodenpreis tief halten

Das Verbot des Baus von Einkaufszentren wird in einem sogenannten «Ergänzungsplan für die Nutzung» festgeschrieben. Im gleichen Dokument wird auch bestimmt, dass da, wo heute Fabriken und Produktionsbetriebe stehen, nur 20 Prozent der Fläche an Dienstleistungsfirmen gehen dürfen, deren Arbeit nicht mit der Industrieproduktion zusammenhängt. Der Aufbau von Verkaufsflächen wird ebenfalls eingeschränkt. Die Referenten erklärten, dass es bei diesen Vorschriften

darum gehe, die Industrie zu schützen: Sie verhindern, dass der Bodenpreis durch die Nachfrage anderer Branchen in die Höhe getrieben wird und die Produktionsbetriebe verdrängt werden.

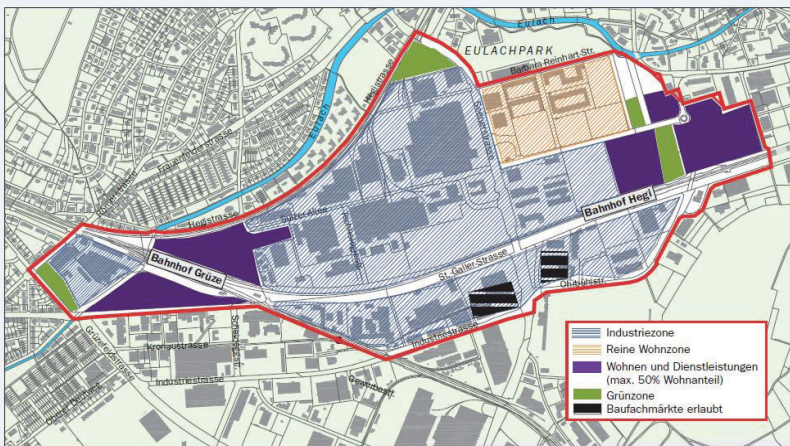
Die Fachleute der Stadtentwicklung betonten, dass ihre Strategie für Neuhegi das Augenmerk bewusst auf die Produktionsbetriebe legt. Sie wollen, dass in Zukunft in Neuhegi rund 5000 Personen wohnen und etwa 10000 Personen arbeiten. Wobei rund 3000 Personen für die Industrie tätig wären. Heute leben dort knapp 2000 Personen und 4000 gehen ihrer Arbeit nach. Bemerkenswert ist, dass andere Szenarien, etwa der Bau vieler Büros und Verkaufsflächen, wohl mehr Arbeitsplätze bringen würden. Die Planer setzen aber auf die Industrie, unter anderem, weil sie weniger Verkehr verursacht.

Verträge mit Grundeigentümern

Das Regelwerk zum Bebauen von Neuhegi enthält neben den Nutzungsplänen auch einen neuen Zonenplan, Gestaltungspläne und Vereinbarungen mit den 19 Grundeigentümern. Bei den Gestaltungsplänen, welche die Bebauung beim Bahnhof Grütze und beim Bahnhof Hegi regeln, ist insbesondere hervorzuheben, dass die Stadt auch dort darauf bestand, dass nicht nur Wohnungen gebaut werden, sondern auch Dienstleistungen angeboten werden.

Nicht ohne Stolz erklärten die Vertreter der Stadt gestern den Inhalt der Entwicklungsvereinbarungen, die sie mit Grundbesitzern abgeschlossen hat. Diese dürfen auf ihren Parzellen grössere Bauten erstellen, verpflichten sich im Gegenzug aber, insgesamt rund 20 Millionen Franken an die Infrastruktur zu zahlen. Genannt wurden etwa Velowege und Grüngürtel, für die das Geld verwendet wird. Eine Allee soll beispielsweise zwischen Bahnhof Hegi und Eulachpark entstehen. «Eine finanzielle Vereinbarung in diesem Umfang ist ein Novum», sagte Stadtpräsident Künzle.

PLANUNGSZONE NEUHEGI-GRÜZE



QUELLE: Sarah Wimmer / LÖWEN, im