



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK  
Bundesamt für Raumentwicklung ARE



Synthese zum Workshop ARE-KPK vom 5. Nov. 2015

## **Regionale Arbeitszonenbewirtschaftung**

Bern, 15. Juni 2016

Auftraggeber: Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
Martin Vinzens, Philippe Weber, Matthias Howald

Auftragnehmer: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN  
Heidi Haag, MAS Raumplanung ETH,  
Bern, 8. Januar 2016

---

## INHALT

1.	Ausgangslage.....	4
1.1	Zersiedlung trotz Bauzonenreserven.....	4
1.2	Ziel des Workshops vom 5. November 2015.....	5
1.3	Aufbau der Synthese .....	5
2.	Anforderungen des Bundes.....	6
2.1	Bundesrechtlicher Rahmen.....	6
2.2	Richtplanprüfung und Berichterstattung .....	7
3.	Sicht der Wirtschaft – Standortentscheide .....	9
3.1	Bühler-Immo AG, Uzwil – Standortkriterien und Wünsche an die Raumplanung .....	9
3.2	Switzerland Global Enterprise: Ansiedlung Biogen AG, Luterbach SO.....	11
3.3	Facilitateur d'implantation (FTI) – Arbeitszonenbewirtschaftung im Kanton GE .....	13
4.	Kantonsbeispiele .....	15
4.1	Kanton St. Gallen: Raumplanung zusammen mit dem Amt für Wirtschaft.....	15
4.2	Kanton Waadt: Erfahrungen mit der Steuergruppe Entwicklungsschwerpunkte.....	17
4.3	Kanton Solothurn: Bausteine für eine Arbeitszonenbewirtschaftung im Kanton SO .....	18
4.4	Kanton Jura: Keine Arbeitszone ohne regionale Planung sowie Lasten-Nutzen-Ausgleich ..	20
5.	Diskussion und offene Fragen.....	22
6.	Erkenntnisgewinn und noch zu klärende Themen .....	24
6.1	Erste Erkenntnisse.....	24
6.2	Noch zu klärende Themen.....	28
7.	Ergebnis und Ausblick.....	30
8.	Anhang – Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung.....	31
8.1	Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018 .....	31
8.2	Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2007-2011 .....	33

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Zersiedlung trotz Bauzonenreserven**

Das im Mai 2014 in Kraft getretene revidierte RPG nennt als neues Ziel die Siedlungsentwicklung nach innen. Die vorgeschlagenen Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels beruhen im Wesentlichen auf der Anpassung oder vollständigen Überarbeitung der kantonalen Richtpläne. Es müssen namentlich neue Massnahmen entwickelt werden, um die Bauzonen entsprechend den voraussichtlichen Bedürfnissen in den kommenden 15 Jahren zu dimensionieren, überdimensionierte Bauzonen zu verkleinern und die Verfügbarkeit von Bauzonen zu gewährleisten.

Arbeitszonen unterscheiden sich von den Bauzonen für Wohnnutzung im Hinblick auf ihre Funktion und die massgebenden Planungsprozesse. Zwar gelten die oben genannten Ziele und Grundsätze auch für die Planung der Arbeitszonen, aber die konkreten Massnahmen, die auf der Ebene der kantonalen Richtpläne zur Erreichung des grundlegenden Ziels des RPG entwickelt werden müssen, sind anders ausgestaltet. Für die künftige Bewirtschaftung der Arbeitszonen in der Schweiz ist Artikel 30a RPV von zentraler Bedeutung. Um künftig neue Arbeitszonen ausscheiden zu können, müssen die Kantone eine Arbeitszonenbewirtschaftung auf regionaler Ebene einführen, welche die häusliche Nutzung gewährleistet. Dabei sind die raumplanerischen und die wirtschaftlichen Anliegen frühzeitig aufeinander abzustimmen und für die Verfügbarkeit von genügend geeigneten Flächen zu sorgen. Diese Massnahme soll in die kantonalen Richtpläne einfließen, die angepasst oder grundlegend überarbeitet werden. Andernfalls können keine neuen Arbeitszonen ausgeschieden werden.

Die derzeitige Nutzung der Arbeitszonen in der Schweiz verdeutlicht die Notwendigkeit dieser Stossrichtung. 14 Prozent aller Bauzonen in der Schweiz sind Arbeitszonen. 40 Prozent der rechtmässig ausgeschiedenen Arbeitszonen sind indessen unbebaut. Dieser signifikante Anteil weist auf einen Planungsprozess hin, der zur Bodenverschwendung verleitet, der jedoch im Zuge des RPG-Vollzugs nach und nach abgelöst werden wird. Tatsächlich wurde in der Vergangenheit (fast) jeder neue Antrag einer Gemeinde oder eines Unternehmens auf Ausdehnung der Arbeitszone von den Kantonsbehörden gutgeheissen. So wurde Land für neu angesiedelte Unternehmen erschlossen, ohne dass die Planung oder Nutzung der bereits rechtmässig ausgeschiedenen, genutzten oder brachliegenden Arbeitszonen hinterfragt wurde. In den 40 Prozent der heute noch unbebauten Flächen sind zwar Parkplätze, Lagerplätze und Reserven der Unternehmen inbegriffen, dennoch deutet dieser Anteil darauf hin, dass die Ressource Boden besser genutzt werden kann. Eine Optimierung der Nutzung dieser Zonen ist möglich und zwingend notwendig. Die Einführung einer Bewirtschaftung auf der Ebene der kantonalen Richtpläne bietet einen Ausweg aus dieser Situation und gewährleistet, dass die kantonalen Besonderheiten berücksichtigt werden.

## 1.2 Ziel des Workshops vom 5. November 2015

Der gemeinsame Workshop ARE-KPK verfolgte mehrere Ziele:

1. Identifizieren der Erwartungen des Bundes und der Kantone in Bezug auf die Einführung einer Arbeitszonenbewirtschaftung
2. Identifizieren der Anliegen und Erwartungen der Wirtschaft in Bezug auf die Planung von Arbeitszonen und Ansiedlungen (kantonale Wirtschaftsförderung und Unternehmen)
3. Präsentieren von bereits bestehenden kantonalen Bewirtschaftungssystemen
4. Erkennen von Klärungs- und Unterstützungsbedarf

Diese Fragen wurden in verschiedenen Präsentationen und Diskussionsrunden erörtert. Die vorliegende Synthese fasst die Standpunkte und Voten der Tagung vom 5. November 2015 zusammen. Sie richtet sich in erster Linie an die Teilnehmenden des Workshops sowie ganz allgemein an die Mitarbeitenden der Fachstellen für Raumplanung und Wirtschaftsförderung, die für die Entwicklung einer Arbeitszonenbewirtschaftung zuständig sind.

In diesem Sinne versteht sich die Synthese auch als Einladung an die beiden Bereiche Raumplanung und Wirtschaftsförderung, bei der Entwicklung und Umsetzung einer Arbeitszonenbewirtschaftung im Rahmen des RPG-Vollzugs eng zusammenzuarbeiten.

## 1.3 Aufbau der Synthese

Die Synthese ist in vier Teile gegliedert, welche die oben genannten Zielsetzungen gesondert beleuchten.

- Als Einstieg wird der bundesrechtliche Rahmen in Erinnerung gerufen. Die Mindestanforderungen des Bundes werden identifiziert. Sie erlauben es, ein minimales Modell für die Arbeitszonenbewirtschaftung zu skizzieren.
- Im zweiten Teil werden die Anliegen und Erwartungen der Wirtschaft und der Unternehmen betrachtet. Dazu werden die Diskussionen im Rahmen des Workshops zusammengefasst.
- Im dritten Teil werden Beispiele aus drei Kantonen vorgestellt. Anhand dieser Beispiele lassen sich die Ziele, das Vorgehen und die Mittel für die Entwicklung einer Arbeitszonenbewirtschaftung recht präzise beschreiben. Dieser Teil bezieht sich ausschliesslich auf die Präsentationen, die im Rahmen des Workshops stattgefunden haben.
- Der letzte Teil schliesslich erörtert die wichtigsten Rückschlüsse und die Fragen, die im Workshop nicht geklärt werden konnten. Im Sinne einer Schlussfolgerung werden einige Stossrichtungen und Perspektiven zur Optimierung der weiteren Arbeit auf diesem Gebiet und zur Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Akteuren aufgezeigt, sei diese vertikal (Bund, Kantone, Gemeinden) oder horizontal (Kantone, Raumplanung, Wirtschaftsförderung usw.).

Ergänzend zu den am Workshop gezeigten Beispielen aus Wirtschaft und Raumplanung sind im Anhang aus dem Programm Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung des Bundes diejenigen Projekte aufgeführt, die einen Bezug zur Thematik aufweisen und Anknüpfungspunkte bieten sollen.

## 2. Anforderungen des Bundes

Es ist wichtig, dass Bund und Kantone eine einigermaßen abgestimmte Vorstellung zur regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung haben. Diese dient der Einforderung der raumplanerischen Ziele (Art 1 RPG) und Planungsgrundsätze (Art. 3 RPG), zu denen gleichberechtigt der Schutz der natürlichen Grundlagen, die Berücksichtigung der gesellschaftlichen Bedürfnisse sowie die Schaffung und Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zählen. Es sind diese Interessen, die vom Bund bei der Prüfung der Richtpläne vertreten werden.

### 2.1 Bundesrechtlicher Rahmen

Thomas Kappeler, Chef Sektion Recht, Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Thomas Kappeler vom ARE rief zu Beginn die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Arbeitszonenbewirtschaftung in Erinnerung. Im Wesentlichen erläuterte er Artikel 30a Absatz 2 der Raumplanungsverordnung RPV. Dieser findet sich im Kapitel 5 „Nutzungspläne“, Abschnitt 1 „Gesamtgrösse der Bauzonen in Kantonen“.

Raumplanungsverordnung

Artikel 30a Absatz 2:

Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt voraus, dass der Kanton eine **Arbeitszonenbewirtschaftung** einführt, welche die häusliche Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet.

- Die Einführung der Arbeitszonenbewirtschaftung ist eine **Voraussetzung** für das Ausscheiden neuer Arbeitszonen.
- Der Kanton muss für die Einführung der Arbeitszonenbewirtschaftung sorgen, diese aber nicht unbedingt selber machen. Er kann eine regionale oder private Trägerschaft damit beauftragen.
- Ziel der Bewirtschaftung ist, die häusliche Nutzung der Arbeitszonen insgesamt zu gewährleisten, also aus überkommunaler oder gar überkantonaler Sicht.
- Auch innerhalb der einzelnen Flächen ist eine sparsame Bodennutzung gefordert. Beispielsweise sollen grosse Flächenbeanspruchungen durch Parkplätze vermieden werden.
- Die Regelung nach Art. 30a Abs. 2 RPV gilt für einen Kanton, nachdem der Bundesrat seinen nach RPG 1 revidierten Richtplan genehmigt hat.
- Bis dahin gilt die Übergangsregelung nach Artikel 52a Absatz 2 RPV (Kompensationsregelung).
- Bei der Einzonung von neuen Arbeitszonen sind die Voraussetzungen von Artikel 15 RPG zu erfüllen (u. a. Bedarf für die nächsten 15 Jahre, basiert auf planerisch-qualitativen Überlegungen).

Die Technischen Richtlinien Bauzonen (Kapitel 4.1) geben darüber Auskunft, wie der Bund sich die regionale Arbeitsplatzbewirtschaftung vorstellt. Zu den Aufgaben der Arbeitszonenbewirtschaftung zählen beispielsweise:

- Das Führen einer regionalen Übersicht über die bestehenden Arbeitszonen. Dazu gehören alle Industrie-, Gewerbe- oder Arbeitszonen.
- Eine aktive Steuerung der Nutzung der Arbeitszonen auch im Hinblick auf die Nutzung von Synergiepotenzialen.
- Diese Bewirtschaftung kann vom Kanton selber betrieben werden, an regionale Trägerschaften abgegeben oder an Private delegiert werden, die dem Kanton Rechenschaft abgeben.

## 2.2 Richtplanprüfung und Berichterstattung

Claudia Guggisberg, Chefin Sektion Richtplanung, Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Claudia Guggisberg vom ARE ging in ihrem kurzen Referat auf zwei Hauptfragen ein. Erstens, was ist die Aufgabe des Richtplans? Und zweitens, was erwartet das ARE im Rahmen der Richtplananpassungen. Sie betonte, dass die gleiche Diskussion in einem ähnlichen Kreis schon vor einem Jahr geführt wurde. Aus Sicht des ARE gibt der Bund den Rahmen vor, es besteht aber eine grosse Gestaltungsfreiheit für die Kantone.

Als **minimale Inhalte des kantonalen Richtplans** erwartet das ARE, dass

- die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung im Richtplan verankert resp. der Auftrag zur Schaffung einer solchen erteilt wird,
- die zuständige(n) Stelle(n) im Kanton bezeichnet wird(werden). Die zuständige Stelle, beispielsweise das kantonale Raumplanungsamt zusammen mit dem Amt für Wirtschaft, muss deklariert werden, auch wenn die Umsetzung weiterdelegiert wird, beispielsweise an eine regionale Trägerschaft.

Es wird nicht erwartet, dass beim Einreichen des Richtplans zur Prüfung durch den Bund die Arbeitszonenbewirtschaftung bereits funktioniert.

Aktuell sind die Richtpläne von drei Kantonen genehmigt worden (ZH, BS und GE), von drei Kantonen in der Prüfungs- bzw. Genehmigungsphase (AG, BE und LU) und von sechs weiteren Kantonen (SO, BL, NW, UR, SZ und AR) in oder unmittelbar nach der Vorprüfungsphase (Stand Februar 2016).

Das ARE erwartet von der **regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung** insbesondere:

- eine regionale / kantonale Übersicht zu den Arbeitszonen, zu deren aktuellen Nutzung und zu den vorhandenen Nutzungspotenzialen. Auch wenn der zukünftige Bedarf an Wirtschaftsflächen schwer voraussehbar ist, werden quantitative Aussagen zu den bestehenden Flächen erwartet.
- eine fortlaufende Bewirtschaftung der Arbeitszonen, damit auf Nachfragen von Unternehmen geantwortet werden kann. Die Kenntnisse über Angebot und Nachfrage dienen als Entscheidungsgrundlage für die weitere Planung sowie zur Optimierung der Flächennutzung.
- In jedem Fall erwartet das ARE eine regionale Betrachtung und Abstimmung der Arbeitszonen.

Als grosse Herausforderung nannte C. Guggisberg

- grosse Neuansiedlungen, die vorausgedacht werden müssen
- den Umgang mit bestehenden Unternehmungen und deren Reserveflächen sowie die Erweiterungen von bestehenden Unternehmen
- den Umgang mit schlecht genutzten, unternutzten oder nicht genutzten kommunalen Gewerbebezonen. Dies wird als eine der schwierigsten Fragen bezeichnet.

Der Richtplan soll folgende Elemente als Beitrag zur Arbeitszonenbewirtschaftung enthalten:

- Er bezeichnet die Arbeitsplatzgebiete von kantonaler Bedeutung
- Er enthält Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft
- Er macht Vorgaben für flächensparende Nutzungen und Nutzungsintensivierungen
- Er macht Vorgaben für die Umnutzung von Industriebrachen, usw.

Im Rahmen der **Berichterstattung** nach vier Jahren wird der Bund die Richtpläne überprüfen.

- Geprüft wird, ob die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung umgesetzt wurde und ob sie bei Einzonungen auch tatsächlich zur Anwendung kommt.
- Geprüft wird, ob eine Wirkung erkennbar ist und ob diese in die richtige Richtung geht.

Das ARE kann erst in einigen Jahren beurteilen, ob die eingesetzten Instrumente und die darin formulierten Massnahmen wirksam sind. Je nach Ergebnis wird zwischen Bund und Kantonen eine Diskussion über die zu ergreifenden Massnahmen geführt werden müssen.

C. Guggisberg betonte, dass nicht der Richtplan allein die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen bestimmt, sondern dessen Umsetzung auf regionaler und kommunaler Ebene ebenso wichtig sind.

Thomas Kappeler vom Rechtsdienst und Claudia Guggisberg von der Richtplangenehmigung wiederholten, dass das Bundesrecht einen breiten rechtlichen Rahmen vorgibt, die Ausgestaltung der Arbeitszonenbewirtschaftung aber von den Kantonen gefüllt werden muss.



### **3. Sicht der Wirtschaft – Standortentscheide**

Industrie und Gewerbe sind die Nachfrager und Nutzer von den am Workshop zur Debatte stehenden Arbeitsplatzgebieten. Im ersten Teil kamen aus diesem Grund Akteure der Wirtschaft zu Wort, welche ihre Bedürfnisse darlegen konnten.

#### **3.1 Bühler-Immo AG, Uzwil – Standortkriterien und Wünsche an die Raumplanung**

Tobias Wagner, Leitung Portfoliomanagement / Mitglied der GL der Bühler-Immo AG

*Das Beispiel der Bühler AG zeigt die Sichtweise eines Grossbetriebs. Um wirtschaftlich bestehen zu können, muss er sich ständig um seine Konkurrenzfähigkeit bemühen. Wichtige Massnahmen dazu sind Innovationen und Produktivitätssteigerungen. Der Boden ist gleichzeitig eine betriebsnotwendige Ressource und ein Kostenfaktor. Die wenig dynamischen und allgemeinverbindlichen raumplanerischen Prozesse und Vorgaben werden als Kostentreiber wahrgenommen. Dennoch erwartet Bühler von derselben Raumplanung langfristige Planungssicherheit. Hohe Standortqualitäten für den Betrieb und die Mitarbeitenden werden sehr geschätzt.*

#### **Das Unternehmen Bühler AG**

Die Bühler Holding AG mit Sitz in Uzwil TG ist ein international tätiger Schweizer Technologiekonzern. Das Familienunternehmen ist auf Verfahrenstechnik spezialisiert, insbesondere im Bereich von Produktionstechnologien zur Herstellung von Nahrungsmitteln und technischen Materialien. Das Unternehmen ist in über 140 Ländern tätig und beschäftigt rund 10'600 Mitarbeiter, davon etwa 2'500 in der Schweiz. Drei Produktionsstandorte befinden sich in der Schweiz: Uzwil TG, Appenzell und Trübbach SG.

#### **Kriterien der Bühler AG für Standortentscheide**

Tobias Wagner, Leiter des Portfoliomanagements und Mitglied der Geschäftsleitung der Bühler-Immo AG, erläuterte in seinem Referat die Kriterien des Unternehmens, welche bei der Ansiedlung einer neuen Produktionsstätte geprüft werden.

Dies sind:

- gute Erschliessung für Güterverkehr und Individualverkehr (für den Individualverkehr speziell betont werden der Autobahnanschluss, genügend Parkplätze sowie eine gute Anbindung an den öV)
- Baulandreserven, damit eine Expansion möglich ist
- tiefe Baulandpreise und steuerliche Anreize
- gute Behördenkontakte, einfacher Zugang zu den Behörden
- attraktiver Wohn- und Lebensstandort für qualifizierte Mitarbeiter (gutes Wohnangebot, Schulen, Freizeit, hohe Lebensqualität)

#### **Neuansiedlung im Idealfall: Beispiel Wehnrath-Reichshof D**

Am Beispiel des Werks in Wehnrath-Reichshof, Deutschland zeigte Wagner auf, wie im Idealfall eine Werkansiedlung ablaufen kann. Ein bestehendes Werk in Bergneustadt konnte mangels fehlender

Baulandreserven nicht ausgebaut werden. Bühler wollte in der Region bleiben, um die Mitarbeiter weiterbeschäftigen zu können. In Wehnrath-Reichshof wurde auf der grünen Wiese ein grosses Grundstück (3,6 ha) gefunden, das die oben erwähnten Kriterien weitgehend erfüllte. Vom Kauf des Baulands bis zum Baustart vergingen acht Monate. Nochmals zehn Monate später soll die neue Fabrik bezogen werden. Erfahrungen mit ähnlich schnellen Verfahren und Prozessen hat Bühler in der Schweiz nicht gemacht.

### **Reserveflächen unabdingbar: Beispiel Areal Uzwil**

In Uzwil, dem Hauptsitz des Bühler-Konzerns, verfügt das Unternehmen angrenzend an das bestehende Werk und von benachbarten Quartieren umschlossen über eine grosse, eingezonte Reservefläche (7 ha). Davon wird heute knapp die Hälfte als Parkplatz genutzt. Während der Betrieb noch mehr Parkplätze wünschen, bevorzugt der Bereich Immobilien ein Mobilitätsmanagement. Da der Standort Schweiz gestärkt werden soll, ist diese Fläche für eine eventuelle betriebliche Erweiterung äusserst wichtig. Am südlichen Dorfrand verfügt die Bühler AG über zwei weitere, wichtige Areale in der Grösse von gesamthaft rund 7,5 ha („Bauerwartungsland“).

### **Umnutzung nicht mehr benötigter Industrieareale: Beispiel Flawil**

In Flawil, am Rande des Dorfkerns, wurde ein ehemaliges Werk der Bühler AG geschlossen. Die Gebäude auf dem 0,6 ha grossen Areal werden zurzeit zwischengenutzt. Das Areal wurde 2014 von der Industrie- zur Wohnzone WG 3 umgezont. Bühler AG liess eine Machbarkeitsstudie für eine Wohnüberbauung erarbeiten. Auf deren Grundlage soll zusammen mit der Gemeinde ein Gestaltungsplan (Sondernutzungsplan) erstellt werden.

### **Wünsche der Bühler AG an die Raumplanung**

Von der Raumplanung wünscht sich Bühler, langfristig planen zu können, also eine gewisse Planbeständigkeit und Planungssicherheit. Auf der andern Seite erwartet er auch eine möglichst grosse Flexibilität bei Wünschen nach Zonenanpassungen. Bei Bedarf sollen Einzonungen von Bauerwartungsland (im kantonalen Richtplan ausgewiesene Siedlungserweiterungsgebiete) innerhalb von drei bis sechs Monaten vorgenommen werden können.

Auch sollte es unkompliziert und schnell möglich sein, eine Umzonung von nicht mehr benötigten Industrieflächen in Dorfkernzonen vorzunehmen und im Gegenzug Bauerwartungsland an peripherer Lage einzuzonen. Grundsätzlich soll es möglich sein, Baulandreserven für eventuelle Firmenerweiterungen auch längerfristig zu halten. Und schliesslich erwartet Wagner unkomplizierte Bewilligungsverfahren. Darunter versteht er kurze Fristen, kooperative, erreichbare Behörden und keine Hindernisse, die der Wirtschaft in den Weg gelegt werden.

### **Fragen an den Referenten und Diskussion**

*Wer beeinflusst die Verfahren?* Die grosse Reservefläche mitten in Uzwil (Gewerbezone), die heute zum Teil als Parkplatz genutzt wird, ist umgeben von reinen Wohngebieten. Oft kommen Einwände und Beschwerden gegen bauliche Vorhaben von der Nachbarschaft und nicht von der Gemeinde – so auch in Uzwil.

*Wie kommt die Bühler AG zu geeignetem Bauland?* Wagner erwähnte die „klassische Suche“, aber auch die gute Vernetzung der Standortleiter sowie die grosse Hilfe von Behördenmitgliedern, die einen Betrieb behalten oder neu ansiedeln wollen. In Fall Deutschland verkaufte die Gemeinde das Land zu einem günstigen Preis.

*Was sind für die Bühler AG „strategische Reserven“?* Im Zentrum sind das Reserven, die innert etwa 15 Jahren gebraucht werden. Langfristige Reserven können auch am Rande der Gemeinde liegen, sollten aber mindestens Bauerwartungsland sein. Bühler AG ist nicht interessiert an nicht eingezontem Land.

*In der Schweiz sollen grosse Parkierungsflächen übereinander liegen. Ist das ein Problem?* Nein, damit wird auch die Bühler AG in Zukunft leben müssen. In Deutschland sind Parkplätze kein Thema, es sind genügend Flächen vorhanden.

*Ist in Deutschland auch die Umnutzung einer Industriebrache in Betracht gezogen worden?* Nein, das dauert zu lang.

### **3.2 Switzerland Global Enterprise: Ansiedlung Biogen AG, Luterbach SO**

Remo Daguati, Head Swiss Foreign Promotion der Switzerland Global Enterprise

*Mit der Switzerland Global Enterprise (S-GE) präsentiert sich die Sicht eines Global Players, der den Wirtschaftsstandort Schweiz vermarktet. Die Schweiz verfügt über viele Standortvorteile, die aufgrund mangelnder Verfügbarkeit von geeignetem Bauland nicht immer ausgespielt werden können. Planerisches Vorausdenken, Kenntnisse über Veränderungen auf Industriearealen sowie kurze Entscheidungswege favorisieren Ansiedlungen internationaler Unternehmen. Einzelne Leuchttürme und nationale Schlüsselstandorte nützen der ganzen Schweiz.*

Die S-GE unterstützt im Auftrag des Bundes exportwillige Schweizer KMU aber auch potenzielle ausländische Investoren und vernetzt Unternehmen weltweit. Der Verein informiert ausländische Unternehmen über die Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandorts Schweiz sowie über die Prozesse einer Unternehmensansiedlung. Um Doppelspurigkeiten mit den Aktivitäten der Kantone zu vermeiden, konzentriert sich S-GE auf das Marketing, die Identifizierung von potenziellen Firmen sowie auf die Kontaktaufnahme. Die Kantone betreuen die Unternehmen anschliessend im gesamten Ansiedlungsprozess.

Remo Daguati, Head Swiss Foreign Promotion der S-GE, erläuterte in seinem Referat, dass die Ansiedlung ausländischer Firmen in der Schweiz seit zehn Jahren stark zurückgeht. Es besteht ein harter Wettbewerb um wertschöpfungsstarke Unternehmen. Die Schweiz positioniert sich als „Premium Marke“ und konzentriert sich auf Unternehmen, die Qualität und höchste Technologie bringen.

Die ausländischen Firmen interessieren sich nicht nur aus Steuergründen für die Schweiz. Wichtige weitere Punkte sind hoher Standard und Dichte an Innovationen und Technologien, gutes, duales Bildungssystem, Sicherheit und Rechtsschutz, hohe Umwelt- und Lebensqualität.

Die Rolle der S-GE besteht darin, den Akteuren Bund, Kantonen, Gemeinden und Privaten Wege aufzuzeigen, wie über Sensibilisierung, Planung, aktive Bodenpolitik oder auch finanzielle Unterstützung Ansiedlungen möglich werden.

In den Jahren 2014/2015 führte etwa jeder siebte Kontakt der S-GE mit einem ausländischen Unternehmen zu einer Ansiedlung in der Schweiz. Wenn ein ausländischer Kunde an einem Standort interessiert ist, sollte innert sechs bis 18 Monaten gebaut werden können.

#### **Beispiel Ansiedlung Biogen AG, Luterbach SO**

Am 15. Juni 2015 wurde die Ansiedlung des amerikanischen Biotechnologie-Unternehmens Biogen in Luterbach SO kommuniziert. Auf einer 24 Hektar grossen Industriebrache will Biogen eine Milliarde Franken investieren und die modernste biopharmazeutische Produktionsanlage der Welt schaffen. Bis 2019 sollen 400 neue Arbeitsplätze entstehen. Von der Kontaktaufnahme der Switzerland Global Enterprise mit dem Unternehmen bis zur Standortentscheidung der Biogen dauerte es 32 Wochen.

Daguati zeigte auf, dass Standorte für solche Topunternehmen bereit stehen müssen, damit sie in eine engere Auswahl kommen können. Um entsprechende Areale fit zu machen, rechnet Dagupati drei bis fünf Jahre, die Standortentscheidung seitens Unternehmen erfolgt aber in den folgenden wenigen Wochen. Die Verantwortlichen des Kantons Solothurn haben aus Sicht Dagupatis gute Arbeit geleistet.

#### **Sechs Thesen der S-GE zur Arbeitszonenbewirtschaftung – Ansiedlung neuer Unternehmen**

- In der Schweiz gibt es ein enormes Nutzflächenpotenzial. Gefangen in ihrer Zersiedelungs- und Dichtestress-Diskussion verpasst sie die Chancen, den Zufluss von Wertschöpfung, Technologien und Steuersubstrat (mit unterdurchschnittlichen Zuwanderungseffekten) proaktiv zu gestalten.
- Bei der Standortentwicklung ist die Überwindung der «Latenzphase» entscheidend. Also jene Phase, in der es Anzeichen für Veränderungen auf einem Areal gibt und die Grundeigentümerschaft erste Überlegungen tätigt, die zu einer Umnutzung ihres Industrieareals führen könnten. Diesbezüglich sind Wissensaustausch, Ausbildung und Information in vielen Landesteilen ungenügend.
- Standortentwicklungen sind eine Grundvoraussetzung, um bei Top-Ansiedlungsfällen das Tempo halten zu können: Wenn fünf bis sechs Monate nach einem Erstkontakt Entscheidungen gefällt werden können, ist ein «Killer»-Faktor ausgeräumt.
- Erfolge wie Luterbach SO stärken das Selbstbewusstsein. Die Schweiz erhält weltweit den Ruf als Top-Standort für hochwertigste Ansiedlungen. Umso mehr als Distanzen und Fahrzeiten immer minimal sind.
- Die Schweiz muss sich als Standort für Hightech positionieren und bereits ansässige Unternehmen halten. Rückläufige Ansiedlungen und Verlagerungen führen zum Abbau von Arbeitsplätzen.

Kantone und Gemeinden mit reinen Wohnstandort-Strategien werden büssen. Die Schweiz braucht technologische Leuchttürme (Swiss Innovation Parks SIP) sowie mindestens 5 nationale Schlüsselstandorte (20 ha) und 50 kantonale Standorte (3-7 ha).

- Internationale Vermarktungsmöglichkeiten wie Messeauftritte (Swiss Circle) sind besser zu nutzen.

### **Fragen an den Referenten und Diskussion**

In der Diskussion stellte sich heraus, dass sich zehn Standorte in der Schweiz um die Biogen bemühten. Die Hauptfaktoren, die zum Entscheid Luterbach führten waren: die schnelle Verfügbarkeit der Fläche, das Areal war im Eigentum des Kantons, der gute Preis, die ausreichende Grösse des Areals sowie genügend qualifizierte Arbeitskräfte in der Region.

*Wollen Firmen wie Biogen Land mieten, kaufen oder im Baurecht erwerben?* Laut Daguati wollen die meisten Firmen das Land kaufen. Es gibt zum Teil Firmen, die bereit sind für den Erwerb im Baurecht. Daguati empfahl den Kantonen, beides bereitzustellen.

### **3.3 Facilitateur d'implantation (FTI) – Arbeitszonenbewirtschaftung im Kanton GE**

Marc Sneiders, «Fondation pour les Terrains Industriels» FTI

*Eine spezielle, genferische Lösung im Umgang mit Arbeitszonen stellt die kantonale Stiftung FTI «Fondation pour les Terrains Industriels» vor, die seit über 50 Jahren eigene und fremde Arbeitsplatzgebiete im Kanton Genf entwickelt und bewirtschaftet. Ausgestattet mit grossen finanziellen Ressourcen und weitgehenden Kompetenzen erfüllt die FTI wohl bestens die Anforderungen des Bundes an die Arbeitszonenbewirtschaftung, wie sie im RPG verlangt wird.*

Marc Sneiders von der «Fondation pour les Terrains Industriels» FTI stellte die Besonderheit der Genfer Arbeitszonenbewirtschaftung und Standortförderung vor. Die FTI ist eine Stiftung unter kantonaler Aufsicht, deren Zweck darin besteht, im Kanton Genf die Arbeitszonen zu bewirtschaften. Sie vertritt demnach weitgehend öffentliche Interessen. Die FTI ist selber Eigentümerin grosser Arbeitsplatzgebiete, sie managt aber auch Arbeitszonen anderer. Etwa 60 Prozent aller Arbeitszonen im Kanton Genf werden von der FTI bewirtschaftet. Dafür investiert die Stiftung jährlich etwa 20 bis 40 Millionen Franken.

Die FTI hat verschiedene, weitgehende Kompetenzen: Sie kann Grundstücke kaufen, verkaufen, oder vermieten. Sie unterstützt aber auch Eigentümer bei der Entwicklung und Mobilisierung ihrer Areale und vermittelt zwischen den Eigentümern und den Unternehmen, die Standorte suchen.

Bei ihrer Gründung 1958 bestand das Ziel der FTI im Wesentlichen darin, den Branchenmix und die Diversifizierung der Genfer Wirtschaft zu fördern. Aktive Boden- und Immobilienpolitik waren ihre Werkzeuge. Heute legt die FTI grossen Wert auf eine nachhaltige, qualitätsvolle Entwicklung der Arbeitszonen. Seit 2012 gibt es in der Kantonsverfassung einen Artikel (Art.161 Ecologie industrielle), der die FTI dazu anhält, die Arbeitsplatzgebiete nach ökologischen Kriterien weiterzuentwickeln. So

---

stellt sie Bedingungen an Nutzung von Arealen oder setzt finanzielle Anreize, damit Qualitätskriterien eingehalten werden.

Je nach Planungs- und Interventionsebene arbeitet die FTI mit verschiedenen Werkzeugen: Richtpläne, Arbeitshilfen (Cahiers de recommandations), Pflichtenhefte (Cahiers de charges parcellaires), Vorprüfungen (préavis), Baubewilligung (autorisation de construire). Ziel ist, ein Gleichgewicht zwischen dem Einfordern von Pflichten und der fachlichen Begleitung zu finden.

Die FTI beteiligt sich auch an der Erarbeitung der Nutzungspläne. Am Beispiel des Grossprojekts Zimeysaver zeigt Sneiders auf, wie Genf über den Nutzungsplan für einen ausgeglichenen Branchenmix sorgt. Dabei geht es darum, in den Arbeitsplätzonen unterschiedliche Dichten festzulegen. In wertschöpfungsintensiven Zonen (Banken, IT) werden höhere und in wertschöpfungsschwachen Zonen (Handwerk, Logistik) tiefere Nutzungsziffern festgelegt. Im Kanton Genf besteht das Problem, dass wertschöpfungsschwache, aber wichtige Betriebe wie Entsorgungs- oder Recyclingeinrichtungen verdrängt werden.

Ein wichtiger Auftrag der FTI für die Zukunft ist, die traditionellen Industrie- und Arbeitszonen in „écoParcs Industriels“ weiterzuentwickeln. Dabei sollen wirtschaftliche, ökologische, städtebauliche und gesellschaftliche Prinzipien berücksichtigt werden.

#### **Fragen an den Referenten und Diskussion**

*Wie gelingt es, gegen den Wunsch der Gemeinden, Betriebe mit geringer Wertschöpfung anzusiedeln?*  
Die FTI ist in die Baubewilligungsverfahren involviert (Baubewilligungen erteilt der Kanton). In dieser Rolle unterstützt die FTI je nach Situation wertschöpfungsschwache Unternehmen. Die FTI gibt auch Boden im Baurecht ab.

*Welches ist diesbezüglich die Strategie der FTI?* In der Regel wird der Boden für 60 Jahre abgegeben. Es werden keine speziellen Vorgaben für die Bodennutzung gemacht.

## 4. Kantonsbeispiele

Die vorgestellten vier kantonalen Fallbeispiele St. Gallen, Solothurn, Jura und Waadt geben einen Überblick über mögliche Ansätze, wie die Kantone die Arbeitszonenbewirtschaftung in Zukunft angehen könnten. Die vier Beispiele sind schwer vergleichbar, da die Referierenden einen unterschiedlichen Fokus gewählt haben. St. Gallen und Solothurn vermittelten eine umfassende Übersicht über die laufenden Richtplananpassungen in Bezug auf die Arbeitszonenbewirtschaftung. Jura und Waadt konzentrierten sich im Wesentlichen auf ein Thema. Jura stellte die Strategie der Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung, «zones d'activités d'intérêt cantonal AIC», vor, Waadt die Politik der Entwicklungsschwerpunkte, «Politique des pôles de développement PPDE».

### 4.1 Kanton St. Gallen: Raumplanung zusammen mit dem Amt für Wirtschaft

Ueli Strauss Kantonsplaner und Oliver Gröble vom Amt für Wirtschaft und Arbeit

*Im Kanton St.Gallen zeichnen die Ämter für Raumplanung und Wirtschaft bereits gemeinsam für die Arbeitszonenbewirtschaftung verantwortlich. Im kantonalen Richtplan werden drei Kategorien von Arbeitsgebieten ausgeschieden: Kantonale strategische Arbeitsplatzstandorte, regionale wirtschaftliche Schwerpunktgebiete sowie kommunale Arbeitsplatzgebiete. Zusammen mit den wirtschaftlich orientierten Instrumenten Flächenanalyse, Flächenentwicklung und Immobilienmarketing decken die drei Arbeitsplatzkategorien die formalen Anforderungen des RPG weitgehend ab. Offen bleibt der Umgang mit dem grossen Anteil blockierter Arbeitsflächen und deren Auswirkung auf Neueinzonungen.*

Der Kantonsplaner Ueli Strauss sowie Oliver Gröble vom Amt für Wirtschaft und Arbeit stellten die zukünftige, im Entwurf vorliegende Arbeitszonenbewirtschaftung des Kantons St.Gallen gemeinsam vor. Im Kanton St.Gallen haben sich das Amt für Raumentwicklung und das Amt für Wirtschaft in einer gemeinsamen Projektorganisation zusammengeschlossen, um die Anforderungen des neuen Raumplanungsgesetzes zur Arbeitszonenbewirtschaftung umzusetzen. Diese wird als System von planerisch und wirtschaftlich orientierten Instrumenten verstanden. Gemeinsam sollen die raumplanerischen und wirtschaftlichen Anliegen frühzeitig aufeinander abgestimmt und für die Verfügbarkeit von genügend geeigneten Flächen gesorgt werden.

#### Drei Kategorien von Arbeitsgebieten im kantonalen Richtplan

Im kantonalen Richtplan St.Gallen, der aktuell in Erarbeitung ist, werden drei Kategorien von Arbeitsgebieten unterschieden und ausgeschieden:

- *Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete – von regionaler Bedeutung (wie bisher)*  
Diese sind bereits eingezont und für grössere Betriebserweiterungen sowie Neuansiedlungen vorgesehen. Bei diesen Entwicklungsschwerpunkten von kantonalen Bedeutung werden vier Typen unterschieden: Industrie/Gewerbe ab 3 ha; Dienstleistungen ab 2 ha; Mischtyp; Zentrumstyp ab 0,5 ha (Dienstleistung mit untergeordneter Wohnnutzung).

Die Federführung für diese Planung liegt bei den Gemeinden. Der Kanton unterstützt sie bei der Vermarktung. Die Flächen werden aus dem Richtplan entfernt, wenn die Reserven aufgebraucht sind.

- *Strategische Arbeitsplatzstandorte – von kantonaler Bedeutung* (neu im Richtplan)  
Strategische Arbeitsplatzstandorte sind noch nicht eingezonte, aber als Siedlungsgebiet im Richtplan bezeichnete Flächen. Auch diese sind für grössere Betriebserweiterungen sowie Neuansiedlungen vorgesehen. Die raumplanerische Abstimmung erfolgt vor der Einzonung. Ziel ist die langfristige Sicherung grosser Flächen. Vorgesehen ist, in jeder Region zwei bis drei solcher Flächen über 1,5 ha im kantonalen Richtplan auszuscheiden. Weitere Kriterien an solche Standorte sind: Sie sind innerhalb von drei Jahren verfügbar, es gibt kaum planerische Konflikte, eine Erschliessung ist möglich und aus Unternehmenssicht eignen sich die Standorte. Der Richtplan macht Vorgaben zur baulichen Qualität, zur baulichen Dichte sowie zur Arbeitsplatzdichte. Die Strategischen Arbeitsstandorte sollen in rasch verfügbare A-Standorte und längerfristig zu entwickelnde B-Standorte eingeteilt werden. Die A-Standorte werden mit ihrem Perimeter ins Siedlungsgebiet der Richtplankarte aufgenommen. Die B-Standorte werden lediglich mit einem Punktsymbol bezeichnet. Sie liegen noch ausserhalb des Siedlungsgebiets. Strategische Arbeitsplatzstandorte sollen nur eingezont werden, wenn konkreter Bedarf besteht, das Projekt volkswirtschaftliche Bedeutung hat und regional innerhalb der Bauzonen keine passende Fläche gefunden werden kann. Bei Industrieprojekten ist eine öV-Güteklasse D, bei Dienstleistungsprojekten eine öV-Güteklasse C gefordert. Die Federführung für diese Planung liegt beim Kanton.
- *Kommunale Arbeitsplatzgebiete – von kommunaler Bedeutung* (neu im Richtplan)  
Kommunale Arbeitsplatzgebiete sind noch nicht eingezonte Flächen. Sie werden auf Antrag eines ansässigen Unternehmens und der Gemeinde für eine zukünftige Betriebserweiterung ins Siedlungsgebiet des Richtplans aufgenommen. Erweiterungen des Siedlungsgebiets von weniger als 0,25 ha sollen mittels «Fortschreibung» des Richtplans vorgenommen werden, wobei dieser Punkt mit dem Bundesamt für Raumentwicklung noch besprochen werden muss.

### **Die Sicht des Amtes für Wirtschaft und Arbeit**

Gemäss Oliver Gröble hat sich die Regierung zum Ziel gesetzt, den Kanton St.Gallen als Wirtschaftsstandort interessanter und bedeutender zu machen. Das Verhältnis Einwohner und Arbeitsplätze soll von 2:1 auf 2:1,2 angehoben werden. Dieses Ziel will man mit einer Kombination von planerisch und wirtschaftlich orientierten Instrumenten und Massnahmen erreichen. Dazu gehören die Flächenanalyse, Flächensicherung, Flächenentwicklung und das Immobilienmarketing. Über eine enge Zusammenarbeit der beiden Ämter soll es gelingen, die Bedürfnisse aufeinander abzustimmen. Damit will man auch die raumplanerischen Vorgaben aus dem Bundesrecht erfüllen.

Im Kanton St. Gallen wurde mit Raum+ eine Flächenpotenzialanalyse aus raumplanerischer Sicht erstellt. Aus wirtschaftlicher Sicht sind die Markttauglichkeit der Areale sowie deren zeitliche Verfügbarkeit entscheidend. 2014 waren nur 10 Prozent der Arbeitsflächenpotenziale sofort verfügbar und marktfähig. Nur diese 10 Prozent sind für die Standortförderung heute relevant. Total 84 Prozent der Flächen waren blockiert, 39 Prozent davon wären marktfähig, 45 Prozent wurden als weniger



markttauglich eingestuft. Aus Sicht der Wirtschaft müssen Strategische Arbeitszonen sukzessive entwickelt werden, damit immer etwa 10 bis 14 Prozent der Flächenpotenziale sofort verfügbar sind.

Mit der neuen Webapplikation „arealplus“ sollen aus Sicht der Wirtschaft und der Gemeinde das wirtschaftliche Potenzial von Arealen geprüft werden. Ziel ist, nur Strategische Arbeitsplatzstandorte und wirtschaftliche Schwerpunktgebiete in die Planungsinstrumente aufzunehmen und weiterzubearbeiten, die aus wirtschaftlicher Sicht Renditen abwerfen können, ansonsten sind sie für Investoren uninteressant. Der Kanton St. Gallen beteiligt sich an diesem Modellvorhaben des Bundes.

#### **Frage an den Referenten und Diskussion**

*Was soll mit den 480 ha blockierten Arbeitsflächen im Kanton geschehen? Aus Sicht von Ueli Strauss kann bei einem Teil der Flächen über eine Auszonung diskutiert werden.*

#### **4.2 Kanton Waadt: Erfahrungen mit der Steuergruppe Entwicklungsschwerpunkte**

Christan Exquis, kantonales Raumplanungsamt Waadt und Leiter der GOP und  
Jean-Baptiste Leimgruber, kantonale Wirtschaftsförderung und Mitglied der GOP

*Der Kanton Waadt kennt die Politik der Entwicklungsschwerpunkte «Politique des pôles de développement PPDE». Für die Umsetzung dieser Politik wurde eine kantonale Steuergruppe geschaffen, die «Groupe opérationnel des pôles GOP», in der Raumplanung und Wirtschaft zusammenarbeiten. Die GOP engagiert sich beratend oder finanziell in der Planung, Entwicklung, Umsetzung und Bewirtschaftung von Wirtschaftsstandorten. Sie gibt für diese aber auch Kriterien vor. Das schwierige Verhältnis zwischen Flächenbedarf und Bauzonendimensionierung wird die GOP – wie die meisten Kantone – noch zu klären haben.*

Die GOP plant und entwickelt Wirtschafts- und Wohnstandorte und arbeitet mit der Wirtschaftsförderung zusammen. Christan Exquis vom kantonalen Raumplanungsamt Waadt und Leiter der GOP sowie Jean-Baptiste Leimgruber von der kantonalen Wirtschaftsförderung und Mitglied der GOP erläuterten die Politik der Entwicklungsschwerpunkte PPDE, die seit 1996 auf der Partnerschaft von Wirtschaft und Raumplanung aufgebaut ist.

Lanciert in einer Zeit wirtschaftlicher Krise bezweckte die PPDE, der Wirtschaft bei Bedarf schnell Flächen zur Verfügung zu stellen, nicht zuletzt auch, um Arbeitsplätze im Kanton zu schaffen. Die PPDE sollte mehrere Male abgeschafft werden. Stattdessen wurde sie überarbeitet und mit neuen Zielen, namentlich durch Vorgaben über die Schaffung von Wohnraum, ergänzt. In die vierte Überprüfung der PPDE, die 2016 stattfinden wird, soll die Arbeitsplatzbewirtschaftung gemäss Vorgaben RPG 1 integriert werden.

In der Politik der Entwicklungsschwerpunkte PPDE arbeiten Raumplanung, Wirtschaftsförderung und Wohnbaupolitik interdisziplinär zusammen. Sie koordinieren sich mit der Agglomerations- und der Regionalpolitik.

Heute gibt es im Kanton Waadt etwa 50 Entwicklungsschwerpunkte. Damit ein Standort über die PPDE unterstützt und gefördert wird, müssen drei Kriterien erfüllt sein: Erstens muss er in Bezug auf Einwohner und Arbeitsplätze eine kantonale Bedeutung haben, zweitens müssen Gemeinde, Region und Kanton das Projekt unterstützen und drittens sind die Interessen von Städtebau, Verkehr, Umwelt und Wirtschaft aufeinander abzustimmen.

Die Unterstützung im Rahmen der PPDE ist unterschiedlich. Sie reicht von der reinen Beratung bis zur finanziellen Unterstützung in Form von à fonds perdus-Beiträgen, Darlehen oder Bürgschaften.

Konkret engagiert sich die kantonale Steuergruppe GOP bei der Planung von Arealen. Dazu gehört die Suche und Auswahl von Standorten, die Master-, Richt- oder Nutzungsplanung sowie die Qualitätssicherung durch Testplanungen oder Wettbewerbsverfahren. Die GOP unterstützt auch die Realisierung der Vorhaben mittels Baulandumlegung, Erschliessung, Baubewilligung und Massnahmen der Qualitätsförderung. Schliesslich berät die GOP die Unternehmen bei der Bewirtschaftung und Vermarktung von Standorten.

An vier Beispielen illustrieren Exquis und Leimgruber die Arbeiten der GOP. Die Strategie wird bei jedem Standort an die Lage und speziellen Gegebenheiten angepasst. Am Beispiel Biopôle in Vennes wurde aufgezeigt, wie die Bedeutung des Biotechnologie- und Medizinalstandortes durch die Ansiedlung eines Forschungsinstitutes gestärkt werden konnte. Weitere Beispiele waren der Y-Park in Yverdon-les-Bains, Aéro pôle Payerne und La Poissine Grandson.

In Zukunft wird es darum gehen, bei der Arbeitsplatzbewirtschaftung im Rahmen der PPDE die Interessen der wirtschaftlichen und räumlichen Entwicklung besser in Einklang zu bringen. Das heisst, die Politik muss sich mit dem komplexen Verhältnis zwischen wirtschaftlichem Flächenbedarf und raumplanerischer Bauzonendimensionierung auseinandersetzen. Dabei sind aus Sicht von J.-B. Leimgruber die wirtschaftlichen Konsequenzen von RPG 1 noch nicht abschätzbar.

#### **4.3 Kanton Solothurn: Bausteine für eine Arbeitszonenbewirtschaftung im Kanton SO**

Rolf Glünkin, Amt für Raumplanung, Kanton Solothurn

*Der Kanton Solothurn stellt sein Gesamtpaket für die Arbeitszonenbewirtschaftung vor. Auch hier arbeiten die Ämter für Raumplanung und Wirtschaft bereits zusammen. Allfällige Neueinzonungen sind zu kompensieren. Für kantonale «Entwicklungsgebiete Arbeiten», die in der Regel in bestehenden Bauzonen liegen, werden Nutzungsvorgaben gemacht. In «regionalen Arbeitszonen» sorgt eine Trägerschaft für einen Lasten-Nutzenausgleich. Mit kommunalen Gesamtkonzepten werden grössere Arbeitsgebiete entwickelt oder umgenutzt. Das Gesamtpaket enthält die wesentlichen Anforderungen des RPG.*

Rolf Glünkin vom Amt für Raumplanung erläuterte die Bausteine, mit denen der Kanton Solothurn die Vorgaben des Bundes zur Arbeitszonenbewirtschaftung erfüllen will. Der Richtplan befindet sich aktuell in der Vorprüfung beim Bund.

Das Raumkonzept des Kantons Solothurn unterscheidet die drei Handlungsräume Urbaner Raum, Agglomerationsgeprägter Raum und Ländlicher Raum. Wirtschaftliche Aktivitäten sollen vorwiegend in den beiden erstgenannten Räumen stattfinden.

Der Kanton Solothurn kennt auch regionale Raumkonzepte. Darin weisen die Regionen wirtschaftliche Schwerpunktgebiete aus. Ein Beispiel ist das Raumentwicklungskonzept Niederamt, das Arbeitsschwerpunkte für den zusätzlichen regionalen Bedarf kartografisch bezeichnet. Den Gebieten werden Nutzungen zugeordnet: Energie, Arbeiten/Bahnlogistik, Dienstleistung/Verkauf oder eine Kombination davon.

Aufgrund der revidierten Raumplanungsgesetzgebung wurde eine kantonale Siedlungsstrategie erarbeitet und als Grundlage im Kantonalen Richtplan festgelegt. Dabei wurde die Bauzonengrösse für jede Gemeinde abgeschätzt. Das Siedlungsgebiet besteht im Kanton Solothurn aus rechtskräftigen Bauzonen und noch nicht eingezonten Reservezonen von insgesamt 9'023 Hektaren. Es ist genügend gross für die nächsten 20-25 Jahre. Die rechtskräftigen Bauzonen sind insgesamt genügend gross für den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre. Einzonungen sind grundsätzlich zu kompensieren.

Der Richtplanbeschluss S-1.1.22 gibt vor, dass die kantonalen Ämter für Raumplanung sowie Wirtschaft und Arbeit zusammen eine Arbeitszonenbewirtschaftung erarbeiten.

Neu soll der Richtplan das Kapitel S-3.1 «Entwicklungsgebiete Arbeiten» enthalten. Diese Gebiete von kantonaler Bedeutung bilden die Schwerpunkte für die wirtschaftliche Entwicklung im Kanton. «Entwicklungsgebiete Arbeiten» können nur in den Handlungsräumen urbaner Raum und agglomerationsgeprägter Raum ausgeschieden werden. Sie liegen in der Regel in den bestehenden Bauzonen. Geplant ist, im Richtplan - an verkehrstechnisch günstiger Lage – je ein Entwicklungsgebiet als Festsetzung und ein Entwicklungsgebiet als Zwischenergebnis als Änderungen des Siedlungsgebietes aufzunehmen. Wenn die Gebiete noch nicht eingezont sind, sind sowohl das Siedlungsgebiet als auch die anschliessende Einzonung zu kompensieren. Jedem «Entwicklungsgebiet Arbeiten» wird eine Schwerpunktnutzung zugewiesen: Produktion (P), Dienstleistungen (DL) oder Logistik mit einem erhöhten Anteil ergänzender Nutzungen wie Büro, Ausbildung, Veredelung (LOG+). Es werden je nach Schwerpunktnutzung unterschiedliche Kriterien festgelegt, welche diese Gebiete erfüllen müssen.

Behördenverbindliche Planungsgrundsätze (S-3.1.1) verlangen für die «Entwicklungsgebiete Arbeiten» eine dichte Nutzung mit hoher städtebaulicher Qualität sowie eine optimale Erschliessung mit privatem und öffentlichem Verkehr. Neue Arbeitszonen dürfen nur ausgeschieden werden, wenn die unter S-1.1.22 verlangte Arbeitszonenbewirtschaftung umgesetzt ist.

Auf kommunaler Ebene werden die Gemeinden aufgefordert (S-3.1.7), für grössere noch unbebaute Areale sowie für die Umnutzung bestehender Areale Gesamtkonzepte zu erarbeiten. Diese berücksichtigen die Eigentumsverhältnisse, die Verfügbarkeit, die Etappierungs- und Überbaumungsmöglichkeiten sowie die Zweckmässigkeit der Form der Parzellen, deren zukünftige Erschliessung und die Auswirkungen des Verkehrs.

Auf regionaler Ebene (S-3.1.8) unterstützen die Ämter Raumplanung sowie Wirtschaft und Arbeit die Bildung von regionalen Trägerschaften für die Ausscheidung von regionalen Arbeitszonen (RAZ). Die Trägerschaften erarbeiten Konzepte und regeln die Umsetzung. Die Planungshoheit im Nutzungsplanverfahren liegt bei der Standortgemeinde, weshalb die Fragen um den Lasten- und Nutzensausgleich zwischen den Gemeinden gelöst werden müssen. Die regionalen Arbeitszonen werden im kantonalen Richtplan festgelegt.

Der kantonale Richtplan behandelt weitere Arbeitsplatzgebiete, so Bahnhofgebiete (S-3.2), Standorte für verkehrsintensive Anlagen (S-3.3), Einkaufs- und Dienstleistungszentren von regionaler Bedeutung (S-3.4), Umstrukturierungsgebiete (S-3.5).

Aus Sicht des Kantons Solothurn darf die Arbeitszonenbewirtschaftung keine reine „Flächenbuchhaltung“ sein. Sie muss einen Beitrag leisten zur haushälterischen Nutzung des Bodens. Die Nutzungen müssen an den richtigen Ort gewiesen werden, was für Logistikstandorte besonders wichtig ist. Auf der andern Seite muss flexibel reagiert werden können, wie das Beispiel des Unternehmens Biogen AG zeigt (vgl. Ziffer 3.2), das in Luterbach SO erfolgreich angesiedelt werden konnte.

#### **4.4 Kanton Jura: Keine Arbeitszone ohne regionale Planung sowie Lasten-Nutzen-Ausgleich**

Alain Beuret, Leiter der Sektion Raumplanung des Kantons Jura

*Mit den Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung «zones d'activités d'intérêt cantonal AIC» verfügt der Kanton Jura über ein bereits erprobtes Instrument, um neue Betriebe anzusiedeln. Mit einem Anreizsystem werden Regionen unterstützt, deren Arbeitszonen vorgegebene Kriterien, wie beispielsweise ein Nutzen-Lasten-Ausgleich, erfüllen. Wegen zu grosser Bauzonen werden seit zehn Jahren keine neuen kommunalen Arbeitszonen mehr ausgeschieden. Die AIC ist ein wichtiger Baustein der vom RPG geforderten Arbeitszonenbewirtschaftung.*

Alain Beuret, der Leiter der Sektion Raumplanung des Kantons Jura, strich zu Beginn des Referats eine Besonderheit des Jura heraus: Der Jura hat nach wie vor viele Industriebetriebe und kaum Branchen. Diese Industrie ist auch heute noch ein bedeutender Wirtschaftssektor.

Mit seiner Strategie der «zones d'activités d'intérêt cantonal AIC» will der Kanton durch interkommunale Zusammenarbeit attraktive Arbeitszonen schaffen, um neue Unternehmen, die zusätzliche Arbeitsplätze schaffen, an gut erschlossenen Lagen anzusiedeln.

Schon seit 2005 verbietet der Kantonale Richtplan die Schaffung neuer kommunaler Arbeitszonen «zones d'activités communales ZAC». Für die Erweiterung eines bestehenden Betriebs sind Ausnahmen möglich (Fiche/Objektblatt 1.07). Der Kanton Jura hat generell zu grosse Bauzonen.

Seit 2011 regelt das Objektblatt 1.06 die Schaffung von Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung AIC. Dafür müssen verschiedene Kriterien erfüllt sein: Eine gute Erschliessung mit öV und MIV, eine regionale Planung sowie die Erarbeitung eines «Spezialrichtplans» (plan directeur localisé), Boden im Eigentum der öffentlichen Hand, Möglichkeit einer etappierbaren, bedarfsgerechten Einzonung, eine finanzielle Vereinbarung zwischen den beteiligten Gemeinden. Der aktuelle Richtplan bezeichnet fünf verkehrsmässig gut erschlossene Standorte, welche die Kriterien ganz oder teilweise erfüllen.

Der Kanton Jura subventioniert 50 Prozent der Kosten der Erarbeitung des «Spezialrichtplans» mit Geldern aus der Neuen Regionalpolitik NRP. Zudem unterstützt er beratend.

Kantonale Arbeitszonen, welche die Kriterien erfüllen und bei denen insbesondere die Vereinbarung zum finanziellen Nutzen-Lasten-Ausgleich getroffen wurde, erhalten vom Kanton ein Label. Damit werden Baugesuche an solchen Standorten schneller behandelt.

Am Beispiel der zone d'activités microrégionale (ZAM) Haute-Sorne in Glovelier zeigt Beuret auf, wie sieben Gemeinden daran sind, eine Arbeitszone zu entwickeln. Diese Zusammenarbeit führte als Nebeneffekt zu einer Fusion von fünf beteiligten Gemeinden.

Aus Sicht des Kantons führt die Strategie der AIC zu einer besseren und dichteren Nutzung des Bodens an gut erschlossenen Lagen.

Weitere Themen, die in den Richtplan aufgenommen werden sollen, sind der Umgang mit Industriebrachen sowie die Steuerung der Dichte in Arbeitsplatzgebieten.

#### **Fragen an den Referenten und Diskussion**

*Gibt es in den kantonalen Arbeitszonen AIC Nutzungsvorgaben im Sinne einer Positivplanung?* Nein. Das gab es bis 2011, es funktionierte aber nicht. Heute gibt es nur noch Kriterien, die erfüllt sein müssen.

## 5. Diskussion und offene Fragen

Die Diskussion im Anschluss an die insgesamt sieben Referate wird im Sinne eines Wortprotokolls in Kapitel 5 zusammengefasst. Die Erkenntnisse daraus sind unter Ziffer 6 nachzulesen.

*G. Papi FR*, fasst ihre Erkenntnisse aus den Referaten kurz zusammen: Die Arbeitszonenbewirtschaftung ist ein spezielles Gebiet der Raumplanung, mit dem Bund und Kantone erst noch lernen müssen umzugehen. Einerseits liegt es im Interesse der Wirtschaft, ein flexibles Bewirtschaftungssystem zu schaffen. Andererseits müssen der rechtliche Rahmen des RPG eingehalten sowie städtebauliche Anforderungen an Arbeitsplatzgebiete erfüllt werden. Für Papi ist es wichtig, dass die Vorgaben des RPG und des RPV für die Kantone klar und nachvollziehbar sind und dass der Bund Richtpläne genehmigt, die diese Vorgaben einhalten.

Aus Sicht von *M. Howald ARE* wurde der rechtliche Rahmen zu Beginn des Tages vorgestellt und an diesem ändert sich nichts. Es werden keine zusätzlichen Vorgaben gemacht. Die Kantone lösen die Aufgabe sehr unterschiedlich, wie dies in den vier Referaten dargestellt wurde. Das ARE wird nicht nur die Quantität der Arbeitszonen prüfen. Die Massnahmen zur Arbeitszonenbewirtschaftung sollen der Raumplanung und der Wirtschaft nützen. In vier Jahren werden Ergebnisse sichtbar sein und wieder evaluiert werden müssen.

*G. Papi* stellt an die Wirtschaftsvertreter die Frage, ob die von den Kantonen vorgestellten Ansätze genügen.

*M. Leimgruber VD* ist der Ansicht, dass das ARE massgeblich in die Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen Entwicklung eingreift, nämlich ins Baulandangebot. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts Waadt zur Erweiterung der Industriezone in Orbe zeige, welche Wirkungen vom neuen RPG ausgehen.

Im Kanton Waadt gibt es generell sehr viele Einsprachen. Die Unterstützung durch das ARE ist sehr wichtig und der Kanton ist dafür dankbar.

Moniert wird, dass das SECO kein Interesse zeigt für die Thematik der Arbeitszonenbewirtschaftung und auch an der Veranstaltung nicht anwesend ist. (Gemäss *G. Papi* wurde das SECO eingeladen.) Auch *R. Dagwati* würde eine engere Zusammenarbeit zwischen ARE und SECO begrüßen. Die anwesenden Wirtschaftsvertreter sind sehr dankbar für die Einladung zu diesem Anlass.

*M. Beuret JU* streicht den Unterschied zwischen der Planung von Wohn- und Arbeitszonen heraus. Die Dynamik und die Vorhersehbarkeit unterscheiden sich gänzlich. Bei den Arbeitszonen gibt es kein lineares Wachstum wie bei der Bevölkerung und ein Zeithorizont von 15 Jahren ist für Arbeitszonen wenig praktikabel.

*J. Feiner GR* betont die Kurzfristigkeit der Entscheidungen, die in der Wirtschaft getroffen werden und auf die die Kantone reagieren müssen. Zudem schliesst er aus den gehörten Referaten, dass die Kantone sehr unterschiedliche Portfolios in Bezug auf Arbeitszonen besitzen. Welches ist nun das Richtige? Welches wird vom ARE bei der Genehmigung der Richtpläne akzeptiert? Das ARE will nicht bestimmen, wie dieses aussehen soll. Nach Ansicht von *J. Feiner* wird die Wirkung der von den

Kantone eingeleiteten Strategien und Massnahmen wichtig sein, und diese zeigt sich erst in einigen Jahren.

*M. Howald* bestätigt, dass die von der Wirtschaft geforderten Kurzfristigkeit und Flexibilität in die Arbeitszonenbewirtschaftung einfliessen muss. Die Wirtschaft braucht aber auch langfristige Sicherheit. Es stellt sich die Frage, wie die Wirtschaft und die Raumplanung auf diese Ambivalenz reagieren.

*U. Strauss SG* stellt fest, dass man sich am Anfang eines neuen und grossen Prozesses befindet. Die gesetzlichen Vorgaben müssen erfüllt sein und auf Klagen muss reagiert werden können. Er fragt sich aber, wie die Rechtsprechung auf die unterschiedlichen Lösungen der Kantone reagiert. Das ist noch offen.

*A. Näf TG* meint, das Portfolio der Arbeitszonen könne nicht beliebig sein. Alle Kantone wollen „Solothurn“ sein und 20 ha Bauland innert kürzester Zeit zur Verfügung stellen (um eine internationale Top-Firma wie Biogen AG anzusiedeln). Wie reagiert der Bund auf diesen Wunsch der Kantone? Könnte der Bund nicht Eckpfeiler einschlagen, es geht hier um riesige Flächen.

Für *B. Fischer AG* ist es äusserst wichtig, die bestehenden Arbeitszonen gut zu managen. Diese sollten effizient genutzt werden, und darauf müssen die Kantone ein grosses Gewicht legen.

*M. Howald* betont, dass die Arbeitszonenbewirtschaftung in bestehenden und neuen Arbeitszonen zur Anwendung kommt. Auch die Bedeutung von Mischzonen nimmt zu. Der Bund kann die Frage nach dem richtigen Portfolio nicht lösen. Er ermutigt die Kantone, nicht zu warten, bis die Gerichte entscheiden. Es gilt, heute und schrittweise zu beginnen.

*M. Exquis VD* zeigt am Entwicklungsschwerpunkt Payerne auf, wie schwierig eine langfristige Planung ist. Seit über acht Jahren ist diese Fläche eingezont und niemand weiss, wann sie überbaut werden wird. Sie erscheint in der Statistik seit Jahren als Reserve, müsste also wegen zu grosser Bauzonen wieder ausgezont werden. Das käme für *M. Exquis* aber nicht in Frage, denn Reserven sind nötig, um auf unvorhergesehene Bedürfnisse reagieren zu können.

Er fragt sich auch, in welchem Verhältnis der Bauzonenbedarf der nächsten 15 Jahre und die Etappierung von Arbeitszonen steht.

*G. Papi* stellt zum Schluss die Frage, ob das ARE bei der Prüfung von Richtplänen den Kantonen sagen wird, sie hätten zu grosse Arbeitszonen.

*M. Maerten ARE* erinnert daran, dass es keine quantitativen Vorgaben zur Dimensionierung von Arbeitszonen gibt. Die Bestimmungen zur Ausscheidung von Bauzonen (Art. 15 RPG) müssen jedoch eingehalten werden. Dazu gehören namentlich auch die Vorgaben zu den Fruchtfolgeflächen.

## **6. Erkenntnisgewinn und noch zu klärende Themen**

Aus den Referaten der Wirtschafts- und Kantonsvertreter sowie aus den anschliessenden Diskussionen werden im Folgenden einige Schlussfolgerungen gezogen sowie nicht diskutierte Themen und nicht beantwortete Fragen aufgelistet.

### **6.1 Erste Erkenntnisse**

#### **Überblick möglicher Instrumente und Massnahmen** (vgl. auch Tabelle am Ende des Kapitels 6.1)

Die vorgestellten vier kantonalen Fallbeispiele St.Gallen, Solothurn, Jura und Waadt geben einen wichtigen aber unvollständigen Überblick über mögliche Ansätze, wie die Kantone die Arbeitszonenbewirtschaftung angehen können. Spannende und nachahmenswerte Lösungen anderer Kantone gibt es, sind in diesem Bericht aber nicht enthalten. Beispielsweise schied der Kanton Aargau in seinem Richtplan einen Pool von 70 ha für Arbeitsplatzgebiete als Teil des Siedlungsgebiets aus, legte dieses aber noch nicht räumlich fest, um bei Bedarf flexibel reagieren zu können.

#### **Gute Lösungen für Entwicklungsschwerpunkte**

Es fällt auf, dass die Strategien der kantonalen und regionalen Arbeitsplatzgebiete recht ausgereift sind und es gute Lösungen für die regionale und überkommunale Zusammenarbeit und Abstimmung gibt. Der Richtplan (kantonal oder regional) ist das richtige und geeignete Instrument, um diese Flächen grenzüberschreitend zu koordinieren.

#### **Raumplanung braucht Amt für Wirtschaft**

Schwieriger ist es für die Raumplanung, sich eine verlässliche und aktuelle Übersicht über die Flächen zu verschaffen sowie die Nutzungen innerhalb der Arbeitszonen zu steuern. Hier betreten die Kantone Neuland, und diese Aufgabe können die kantonalen Raumplanungsämter nicht alleine lösen. Sie sind auf die Unterstützung durch das Amt für Wirtschaft sowie durch die Standortförderung angewiesen. Denkbar ist auch, wie in der Waadt, eine spezielle Gruppe zu schaffen (GOP), die sich der Thematik annimmt.

#### **Arbeitszonenbewirtschaftung dient der Wirtschaft**

Alle Wirtschaftsvertreter betonten, dass die Raumplanung auf die Bedürfnisse der Unternehmen, die in einem internationalen und nationalen Wettbewerb stehen, vorbereitet sein muss. Neben der Planung von kantonalen und regionalen Entwicklungsschwerpunkten kommt die vom Bund verlangte Arbeitszonenbewirtschaftung diesem Bedürfnis entgegen.

Sind die für die Arbeitszonenbewirtschaftung verantwortlichen Stellen definiert und gegen aussen kommuniziert, erhält die Wirtschaft Ansprechpartner und kurze Wege. Damit kann der von R. Daguati als gefährlich bezeichneten „Latenzphase“ bei der Aufgabe von Betrieben (vgl. Ziffer 3.2) begegnet werden.



**Zusammenarbeit von Raumplanung und Wirtschaft dient beiden**

Mit der Zusammenarbeit der kantonalen Ämter für Raumplanung und Wirtschaft können die Bedürfnisse der Standortförderung (Ansiedlung von Unternehmen, Steuereinnahmen, Arbeitsplätze schaffen) und die Bedürfnisse der Raumplanung (haushälterische Bodennutzung, dichtere Nutzung, sparsame Erschliessung) besser aufeinander abgestimmt werden – und umgekehrt.

**Flächenübersichten und Bewirtschaftung noch nicht ausgereift**

Das Erstellen und Nachführen einer Übersicht über die Nutzung und die Potenziale der Arbeitszonen sowie die Steuerung der Nutzung der Arbeitszonen leitet sich aus Art. 30a Abs.2 RPV ab. Die Kantone haben in ihren Referaten wenig oder nichts darüber ausgesagt, wie diese Flächen- und Nutzungsbuchhaltung vor sich gehen soll. Grundsätzlich dient das Wissen um Flächenpotenziale und um frei werdende Areale dem Flächenmanagement. Über die Methoden der Potenzialanalyse und die laufende Bewirtschaftung der Daten, werden in den kommenden Jahren Erfahrungen gesammelt werden müssen.

**Beispiele der Steuerung der tatsächlichen Bodennutzung**

Transparente Kriterien für die Ansiedlung von Firmen sind sinnvoll, da sie Sicherheit schaffen. Die Steuerung der Nutzungen jedoch wird von den vier Kantonen unterschiedlich gehandhabt. Der Kanton Jura macht aufgrund schlechter Erfahrungen keine Vorgaben mehr für die Nutzungen. Der Kanton Solothurn gibt in den Entwicklungsgebieten Arbeiten und in den regionalen Schwerpunktgebieten Hauptnutzungen vor. Der Kanton Genf kann bei Bedarf Einfluss auf die Nutzungen nehmen, da die verantwortliche Stiftung FTI auch ins Bewilligungsverfahren involviert ist.

**Kompensation bei Einzonungen**

Mit den Entwicklungsschwerpunkten, kantonalen Arbeitsplatzgebieten etc. beabsichtigen alle Kantone, attraktiven Unternehmen Land anbieten zu können, und dafür – aufgrund bestimmter Anforderungen – auch Einzonungen vorzunehmen. Aus den gezeigten Beispielen sagt einzig der Kanton Solothurn explizit, dass Einzonungen zu kompensieren sind. Da bei Einzonungen Mehrwerte anfallen und abgeschöpft werden müssen, könnten allfällige Auszonungen von überdimensionierten Arbeitszonen mit Erträgen aus der Mehrwertabgabe finanziert werden.

**Elemente der Arbeitszonenbewirtschaftung der Kantone St. Gallen, Solothurn, Jura und Waadt**

Die Tabelle gibt Auskunft über die Elemente der Arbeitszonenbewirtschaftung, die von den Kantonen am Workshop vorgestellt wurden.

<b>Vorgaben Bund</b> <i>Weitere Massnahmen der Kantone</i>	<b>SG</b>	<b>SO</b>	<b>JU</b>	<b>VD</b>
Arbeitszonenbewirtschaftung wird im Richtplan verankert	ja	ja		Soll in die Politique des pôles de développement PPDE integriert werden
Regionale Betrachtung und Abstimmung.	ja	Ja, Kant. Richtplan, regionale Raumkonzepte, regionale Trägerschaften für die Ausscheidung von regionalen Arbeitszonen	Ja, Strategie der «zones d'activités d'intérêt cantonal AIC» beruht auf interkommunaler Zusammenarbeit	Ja, zusätzlich koordiniert mit Agglomerations- und Regionalpolitik
Zuständige Stelle(n) im Kanton wird(werden) bezeichnet	Amt für Raumplanung und Wirtschaft zusammen	Amt für Raumplanung und Wirtschaft zusammen		Groupe opérationnel des pôles GOP Raumplanung und Wirtschaft zusammen
<i>Wirtschaft und Raumplanung zusammen</i>	ja	ja		ja
<b>Kommunale / Regionale / kantonale Flächenübersicht</b>				
..über aktuelle Nutzungen				
..über vorhandene Nutzungspotenziale, überbaute Flächen	Durch Flächenpotenzialanalyse Raum+	Auf kommunaler Ebene (S-3.1.7), für grössere unbebaute + Umnutzung bestehender Areale		
..über vorhandene Nutzungspotenziale, nicht überbaute Flächen	Durch Flächenpotenzialanalyse Raum+	Auf kommunaler Ebene (S-3.1.7), für grössere unbebaute + Umnutzung bestehender Areale		
Fortlaufende Bewirtschaftung der Flächenübersicht	Durch Flächenpotenzialanalyse Raum+			
<b>Elemente des kant. Richtplans</b>				
Arbeitsplatzgebiete von kantonaler Bedeutung	Strategische Arbeitsplatzstandorte –von kantonaler Bedeutung Einzoning nach Bedarf	«Entwicklungsgebiete Arbeiten» nur im urbanen und agglomerationsgeprägten Raum (eingezont)	Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung AIC Erschliessung, regionale Planung, „Spezialrichtplan“, Boden im öffentlichen Eigentum, etappierbare Einzoning, finanzielle Vereinbarung Noch nicht eingezont	Politik der Entwicklungsschwerpunkte (Politique des pôles de développement PPDE) Kriterien: kantonale Bedeutung, Unterstützung durch Gemeinde, Region und Kanton. Interessen von Städtebau, Verkehr, Umwelt und Wirtschaft sind abgestimmt heute bestehend: 50 kantonale Entwicklungsschwerpunkte
Entwicklungsschwerpunkte Wirtschaft, regionale Bedeutung	Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete – von regionaler Bedeutung eingezont	Ausscheidung von regionalen Arbeitszonen (RAZ) Regionale Trägerschaften		

Kommunale Arbeitsgebiete		Kommun. Gesamtkonzepte verlangt (regional abgestimmt?) Eigentumsverhältnisse, Verfügbarkeit, Etappierungs- und Überbaumöglichkeiten		
Vorgaben für flächensparende Nutzung und Nutzungsintensivierung		dichte Nutzung mit hoher städtebaulicher Qualität verlangt	Als Richtplanthema vorgesehen	
Umnutzung von Industriebrachen	Im Rahmen der Flächenentwicklung	Umstrukturierungsgebiete, Bahnhofgebiete	Als Richtplanthema vorgesehen	
<i>Vorgaben für Art der Nutzung</i>		Ja, sowohl „Entwicklungsgebiete Arbeiten“ als auch Regionale wirtsch. Schwerpunktgebiete	Nein, das gab es früher, das bewährte sich nicht	
<i>Weitere Richtplanvorgaben</i>		Neueinzonungen müssen kompensiert werden	Richtplan erlaubt keine neuen kommun. Arbeitszonen ZAC mehr, Ausnahme Betriebserweiterung Geplante Themen: Industriebrachen, Dichte in Arbeitszonen	
<i>Flächenentwicklung und Rolle der öffentlichen Hand</i>	Ja, zuständig Amt für Wirtschaft	Auf kommunaler Ebene (S- 3.1.7), für grössere unbebaute + Umnutzung bestehender Areale explizit verlangt; aktive Rolle des Kantons bei Biogen AG		Die GOP unterstützt die Planung (Standorte, die Master-, Richt- oder Nutzungsplanung, Qualitätssicherung durch Wettbewerbsverfahren), Realisation (Baulandumlegung Erschliessung, Baubewilligung und Qualitätsförderung)
<i>Immobilienmarketing</i>	Ja, zuständig Amt für Wirtschaft			Die GOP unterstützt Bewirtschaftung und Vermarktung.

## 6.2 Noch zu klärende Themen

### **Umzonung bestehender Arbeitszonen**

Wie beurteilt der Bund einen Kanton, der zunächst grosse Flächen AZ, die er voraussichtlich in den nächsten 15 Jahren nicht benötigt, in Wohnzonen umzont und später wieder neue AZ einzont, wohlwissend, dass die Mobilisierung von AZ-Reserven sehr viel länger als 15 Jahre dauern kann?

### **Umgang mit kommunalen Arbeitszonenreserven für ortsansässige Betriebe**

Der Umgang mit den vielen noch nicht optimal genutzten kommunalen Arbeitsplatzzonen und die Steuerung deren Entwicklung wurde kaum thematisiert. Der Hinweis, dass die effiziente Nutzung dieser Zonen eine der wichtigsten raumplanerischen Aufgaben ist, blieb im Raum stehen, ist aber der Ausgangspunkt der Forderung nach einer Arbeitszonenbewirtschaftung.

Durch das ARE ist zu beantworten, ob die Arbeitszonenbewirtschaftung nur für Neueinzonungen einzuführen ist (wie Art. 30a Abs. 2 RPV verstanden werden könnte) oder für alle AZ erforderlich ist. Dabei soll die Präzisierung der Anforderungen an die Arbeitszonenbewirtschaftung generell durch Fachkreise erfolgen und nicht den Gerichten überlassen werden. Als kritisch wird insbesondere der Hinweis des ARE auf die Erfüllung von Art. 15 RPG, namentlich die Respektierung des 15-jährigen Bedarfs, beurteilt. Dazu fehlt in der Regel eine Vorstellung zur Arbeitsplatzentwicklung, respektive Szenarien und daraus abgeleitete Strategien – wobei unklar ist, ob diese der Bund von den Kantonen erwarte.

### **Unsicherheiten über quantitative Vorgaben**

Von einzelnen Kantonen wurde die Befürchtung geäussert, der Bund könnte bei der Richtplanprüfung zu grosse Arbeitszonen bemängeln und Richtpläne mit entsprechenden Inhalten nicht genehmigen. Die Antwort des Bundes, wonach es keine quantitativen Vorgaben zur Dimensionierung von Arbeitszonen gebe, die Vorgaben von Art. 15 zum voraussichtlichen Bedarf in den nächsten 15 Jahren sowie der Grundsatz der haushälterischen jedoch dennoch gelten würden, mochte nicht ganz zu befriedigen. Es wurde seitens des Bundes aber auch auf die bevorstehende „Erfahrungsphase“ mit der Arbeitszonenbewirtschaftung hingewiesen, die in rund vier Jahren evaluiert werden müsse.

### **Einbezug der Mischzonen**

Während des Workshops nicht diskutiert wurde das Thema Mischzone, also gemischte Wohn- und Gewerbezone. Die Kantone sind aktuell mit der Bearbeitung der reinen Arbeitszonen sehr gefordert, und lassen die Mischzonen wohl aus diesem Grund momentan beiseite.

### **Ressourcen für die Arbeitszonenbewirtschaftung**

Mit der in Artikel 30 Absatz 2 RPV vorgeschriebenen Arbeitszonenbewirtschaftung kommt eine neue Aufgabe auf die Kantone zu, die personelle Ressourcen erfordert. Es wurde am Workshop nicht diskutiert, wie gross der Aufwand für die Kantone sein wird. Diese werden erst die Erfahrungen zeigen.

**Rolle des SECO bei der Arbeitszonenbewirtschaftung**

Offen blieb die Rolle des SECO bei der Arbeitszonenbewirtschaftung. Vor allem die Wirtschaft würde eine Unterstützung des SECO begrüßen.

**Flexibilität versus Planungssicherheit**

Offensichtlich ambivalent sind die Bedürfnis der Wirtschaft nach Flexibilität und Deregulierung einerseits und ihrem Anspruch an eine langfristige Planungssicherheit und an hohe Standortqualitäten andererseits. Konkrete Fragen stellen sich bei Umzonungen, Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe bzw. der durch deren blockierte Betriebsreserven forcierte AZ-Einzonungsbedarf.

## 7. Ergebnis und Ausblick

Mit der Revision des RPG wurde die Einführung einer Arbeitszonenbewirtschaftung auf der Ebene der kantonalen Richtpläne verpflichtend. Indessen haben zahlreiche Kantone bereits eine solche Bewirtschaftung entwickelt, teils schon vor geraumer Zeit. Dies zeigten die Präsentationen im Rahmen des Workshops. Dabei wurde auch deutlich, wie vielfältig die vorhandenen Möglichkeiten sind. Selbst wenn Anpassungen erforderlich werden, beispielsweise in Bezug auf die Kriterien für die Dimensionierung auf regionaler Ebene, so verfügt doch die Mehrheit der Kantone bereits über eine gute Grundlage.

Konkrete Auswirkungen der eingeführten Massnahmen lassen sich erst vier bis fünf Jahre nach der Verankerung in den kantonalen Richtplänen beobachten. Anpassungen können auch nach der Verabschiedung der kantonalen Richtpläne problemlos vorgenommen werden. Ein solcher Auftrag kann beispielsweise sehr wohl im Richtplan vorgesehen werden. Aus dieser Sicht ist der Austausch zwischen den Kantonen nach wie vor wichtig, um die Bewirtschaftungsmodelle zu optimieren und sich an eine optimale Nutzung der Arbeitszonen anzunähern, die den Zielen und Grundsätzen des RPG entspricht.

Dank dem Workshop konnte die Debatte angestossen werden, und die Akteure sind bekannt. Dass es gelungen ist, Raumplanungsverantwortliche und Vertreter der Wirtschaft an einem Tisch zu versammeln, ist an sich schon sehr erfreulich. Trotz Meinungsverschiedenheiten wurde deutlich, dass es einen Mittelweg gibt zwischen dem Bedürfnis nach Flexibilität und der Notwendigkeit solider und strenger Rahmenbedingungen. Dieser Weg ist im Rahmen von Verhandlungen zu definieren, bei dem die Anliegen der Raumplanung mit denjenigen der Wirtschaft ins Gleichgewicht gebracht werden müssen. Bei der Erarbeitung der Rahmenbedingungen für die Arbeitszonenbewirtschaftung, aber auch bei der praxisnäheren Definition der Planungsgrundsätze für ein strategisches Entwicklungsgebiet müssen Wirtschaft und Raumplanung zusammenarbeiten und die beteiligten Akteure ermutigen, auf der gesetzlichen Grundlage eine gangbare Lösung zwischen den beiden Extremen zu finden. In diesem Sinne ist die Einführung einer Arbeitszonenbewirtschaftung als Chance für eine enge Zusammenarbeit zwischen Raumplanung und Wirtschaft beziehungsweise für die Optimierung des bereits Erreichten zu betrachten.

Der Bund und seine Partner, darunter die VLP-ASPAN, bieten ihre Unterstützung bei der Beschreitung dieses Weges an und beraten die von der Einführung der Arbeitszonenbewirtschaftung betroffenen Stellen. Die Kantone werden nach Kräften ermutigt, ihre dahingehenden Anstrengungen fortzusetzen, dies selbstverständlich unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Besonderheiten.

## **8. Anhang – Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung**

### **8.1 Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018**

*Für die dritte Phase des Programmes «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung» wurde die sektorenübergreifende Zusammenarbeit auf Bundesebene noch stärker intensiviert. Rund acht Bundesämter beteiligen sich am Programm und unterstützen 31 Projekte in fünf Themenschwerpunkten.*

#### **A Themenschwerpunkt Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen**

##### **ArealPlus: Entscheidungshilfesystem für eine wirtschaftlich orientierte Raumplanung mit Fokus auf Büro-, Produktions- und Gewerbeflächen**

Das Projekt möchte die notwendigen Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Büro-, Produktions- und Gewerbeflächen in der Ostschweiz schaffen (Kanton SG, AI, AR und TG), wo in den letzten Jahren die verfügbaren Flächen knapper und Areale bzw. Gebäude, nicht genutzt bzw. untergenutzt geworden sind. In diesem Projekt soll für Büro-, Produktions- und Gewerbe-Immobilien eine Methode erarbeitet werden, welche es für bestehende und neu zu erstellende Immobilien erlaubt, den Erfüllungsgrad der Nutzeranforderungen zu analysieren, den Flächenausnutzungsgrad zu identifizieren sowie die Kosten und Erträge von verschiedenen Nutzungs- und Bebauungsszenarien zu generieren bzw. zu vergleichen, damit diese Flächen optimal genutzt werden. Diese Methode wird an verschiedenen Fallstudien angewendet und soll die Ziele einer wirtschaftlichen und ressourcensparenden Raumnutzung unterstützen.

<http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/modellvorhaben/05206/index.html?lang=de&ref=/themen/raumplanung/modellvorhaben/2014-2018/05002/index.html>

##### **Co-citoyenneté: Einbindung der Bevölkerung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in der neuen Gemeinde Val-de-Ruz**

Die neue Gemeinde Val-de-Ruz, die aus der Fusion von 15 ländlichen Gemeinden hervorgegangen ist, will bei der Ausarbeitung, Einführung und Anwendung ihres neuen Nutzungsplans die Bürgerinnen und Bürger als Partner mit einbeziehen. Auf diese Weise soll die Bevölkerung für die Anliegen und die Komplexität der Siedlungsentwicklung nach innen sensibilisiert und an den Entscheidungen für eine nachhaltige Zukunft der Gemeinde beteiligt werden. Außerdem sollen innovative Instrumente zur Mediation erarbeitet und eine von der Bevölkerung mitgetragene Raumnutzungsstrategie lanciert werden.

<http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/modellvorhaben/05203/index.html?lang=de&ref=/themen/raumplanung/modellvorhaben/2014-2018/05002/index.html>

**Städtebauliche Integration der Industrie- und Gewerbezonem am Agglomerationsrand (Region Morges, VD)**

Ziel des Vorhabens ist die Erarbeitung eines abgestimmten globalen Konzepts für die Integration und Verdichtung der Industrie- und Gewerbezonem in der Region Morges und die Verankerung dieses Konzepts in den kommunalen Planungsinstrumenten und der Nutzungsplanung. Diese Zonen im engeren Agglomerationsperimeter sowie die strategischen Standorte des Agglomerationsprogramms Lausanne-Morges (PALM) sollen durch eine verstärkte funktionale Durchmischung verdichtet werden, damit sie die angrenzenden Quartiere vor Lärmbelastung schützen können. Gleichzeitig sollen sie zur Erhaltung eines vielfältigen wirtschaftlichen Gefüges in der Region Morges beitragen.

<http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/modellvorhaben/05202/index.html?lang=de&ref=/themen/raumplanung/modellvorhaben/2014-2018/05002/index.html>

**B Themenschwerpunkt Wirtschaft in funktionalen Räumen fördern****Nachhaltige und innovative Standortentwicklung auf der Basis des regionalen Wirtschafts- und Ressourcensystems in der Val Schons**

Im Herbst 2014 wird die neue Regionale Gewerbezone Val Schons in Betrieb genommen, die Ergebnis einer überkommunalen Arealentwicklung der Schamser Gemeinden ist. Um die neuen Flächen optimal und vor allem nachhaltig zugunsten einer produzierenden und wertschöpfungsstarken Wirtschaft zu nutzen, soll nun eine Strategie zur nachhaltigen und innovativen Standortentwicklung erarbeitet werden. Basis dazu sind die natürlichen Ressourcen (Holz, Wasser, Stein, Landschaft und Biodiversität). Diese sollen stärker in Wert gesetzt werden, indem die Ressourcen- und Wertschöpfungsketten erweitert als auch regional verankert werden. Damit soll die regionale Entwicklung mit den vorhandenen Potenzialen enger verknüpft werden. Gleichzeitig soll damit ein partizipativer Prozess in Gang gesetzt werden, der die regionale Wirtschaft aller drei Sektoren - d.h. die Land- und Forstwirtschaft, das Gewerbe und die Dienstleistungsbetriebe vor Ort - stützt, stimuliert sowie aktiv in die Ausarbeitung und Umsetzung neuer Entwicklungsperspektiven einbindet. So sollen in der zweiten Projekthälfte zusammen mit den Betrieben erste konkrete Pilotprojekte entwickelt und gestartet werden. Bereits im Rahmen des Modellvorhabens sollen neue Geschäftsmodelle zur besseren Ausnutzung der Ressourcen- und Wertschöpfungsketten mit ansässigen oder in Kooperation mit potenziell neuansiedelnden Betrieben realisiert werden.

<http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/modellvorhaben/05234/index.html?lang=de&ref=/themen/raumplanung/modellvorhaben/2014-2018/05009/index.html>



**Potentialorientierte Standortentwicklung im Oberthurgau**

Die 13 Mitgliedsgemeinden der Regionalplanungsgruppe Oberthurgau wollen die Zusammenarbeit intensivieren indem sie einen regionalen Richtplan und eine gemeinsame potentialorientierte Standortentwicklung vorantreiben als auch eine regionale Wirtschaftsplattform etablieren. Hierfür soll das Potential der Flächen und Standorte Oberthurgaus analysiert und eine entsprechende regionale Strategie zur Wirtschaftsentwicklung entwickelt werden. Ein Bewertungstool zur Bemessung der investiven und operativen Kosten für die Standortentwicklung und nachgelagerte Folgekosten für den kommunalen Finanzhaushalt wird dabei erarbeitet und getestet.

<http://www.aren.admin.ch/themen/raumplanung/modellvorhaben/05229/index.html?lang=de&ref=/themen/raumplanung/modellvorhaben/2014-2018/05009/index.html>

**8.2 Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2007-2011**

*Unter dem Titel «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung» unterstützte das ARE zwischen 2007 und 2011 gemeinsam mit dem BAFU, BLW und SECO 44 innovative Projekte in neun Themenschwerpunkten. Verteilt über die ganze Schweiz wurden Modellvorhaben in ländlichen Räumen, in Agglomerationen und in stadt-land-übergreifenden Regionen durchgeführt.*

<http://www.aren.admin.ch/themen/raumplanung/modellvorhaben/2007-2011/index.html?lang=de>