



# ESP Forum 2024

## Knappe verfügbare Flächen für wirtschaftliche Nutzung - Was kann das ESP-Programm zur Lösung beitragen?

### Zusammenfassung der Workshops und der Plenumsdiskussion

#### Workshop 1 – ESP Wankdorf: Die aktive Rolle der ESP-Standortgemeinde in der Flächenmobilisierung

##### These 1: Die ESP-Standortgemeinden müssen die Flächen aktiv mobilisieren.

- Die Arbeitszonenbewirtschaftung muss aktuell und präzise sein, so dass die beteiligten Stakeholder mit einer guten Datengrundlage arbeiten können. Wichtig ist auch, dass die Kümmerer der Gemeinden nahe an den Grundeigentümer/-innen und Unternehmen sind. Je verlässlicher die behördlichen Entscheide auf kommunaler und kantonaler Ebene, desto besser das Vertrauen zwischen den Akteuren.
- Kantonale Planungsvorgaben (z.B. öV-Erschliessung im ländlichen Raum) sind für Gemeinden und Private teilweise nicht nachvollziehbar, was zu weniger Kooperationsbereitschaft mit den Behörden führen kann.
- Falls die Grundeigentümer/-innen Flächen nicht entwickeln oder verkaufen wollen, sind Industrieland und ESP blockiert. Als Gemeinde ist der Handlungsspielraum dann sehr klein. Zudem muss die Gemeinde zwischen den Interessen der Grundeigentümerschaft und der Bevölkerung vermitteln.
- Im Idealfall ist die Gemeinde Grundeigentümerin der ESP-Flächen und hat somit viel Gestaltungsmöglichkeiten. Wenn die Gemeinde Grundeigentümerin und Planungsbehörde ist, können Zielkonflikte entstehen bzgl. Entwicklungsabsichten und Qualitätsansprüche (z.B. Städtebau, Dichte, Nutzungen, Erschliessung)
- Die Gemeinde sollte eine klare Vorstellung zur räumlichen Entwicklungen im ESP haben. Daher ist es wichtig, dass das Zielbild *frühzeitig* erarbeitet und in einem behördenverbindlichen Instrument festgehalten wird. Dann ist die Gemeinde «bereit» für Verhandlungen mit Grundeigentümerinnen und Unternehmen.

##### These 2: Das wichtigste Instrument zur Flächenmobilisierung ist der regelmässige Austausch zwischen der Standortgemeinde und den Grundeigentümern.

- Bei grossen Grundeigentümer/-innen (z.B. armasuisse) ist es wichtig, dass auf beiden Seiten Ansprechpersonen mit entsprechenden Entscheidungskompetenzen sitzen.
- Wenn die Grundeigentümerschaft kein Interesse am Entwickeln oder Verkaufen hat, ist ein regelmässiger Austausch zwecklos. Daher stellt sich die Frage mit welchen Mitteln eine Lösung gefunden werden kann:
  - Bei bestehenden Arbeitszonen ist der Handlungsspielraum gering. Diskutiert wurden Flächenabtausch, Auszonungen, Enteignungen.
  - Bei Neueinzonungen können die Möglichkeiten nach Art. 126a ff BauG angewendet werden (vgl. unten).
- Gemeinden können das Problem von «blockierten» ESP angehen, indem sie aktive Bodenpolitik betreiben. D.h. sie kaufen Landeigentum als strategische Wertanlage und Manövriermasse.

### **These 3: Das bernische BauG kennt verschiedene Möglichkeiten zur Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland (Art. 126a ff).**

- Das Instrument der bedingten Einzonung bzw. Bauverpflichtung ist in den Gemeinden bekannt und wird bei Neueinzonungen angewendet. Zudem wird auch mit steigendem Anteil der Mehrwertabgabe Anreize gesetzt, um Flächen zu überbauen (z.B. Lyssach).
- Es wurde diskutiert, ob Landreserven, welche über längere Zeit unüberbaut sind und nicht mobilisierbar sind, im Rahmen einer Ortsplanungsrevision als Neueinzonung beurteilt werden können, so dass die Instrumente von Art. 126a ff BauG Anwendung finden.
- Baurechtsverträge mit Umsetzungsfristen können eine rasche Mobilisierung von Gebieten fördern, falls die Gemeinde Grundeigentümerin ist.
- Neben der Mobilisierung von neuen Flächen sollte der Fokus auch auf bestehende Betriebe und lokale massvolle Erweiterungen gerichtet werden. In diesem Zusammenhang wurde vor kurzem die Bauverordnung (Art. 11d BauV) angepasst.

Manuel Flückiger, Projektbeauftragter des ESP Wankdorf: *Für uns als Projektbeauftragte des ESP Wankdorf ist es enorm entscheidend, dass wir die unterschiedlichen Handlungsmöglichkeiten kennen und auch anzuwenden wissen.*

### **Workshop 2 – ESP Burgdorf: Neue Planungsansätze in Burgdorf – und was andere daraus lernen können**

**These 1: Bei der Entwicklung von Arbeitsplatzgebieten stellen sich heute zahlreiche Herausforderungen. Die Anpassung der Nutzungsplanung hin zu einer flexibleren, auf Prinzipien basierten Nutzungsplanung, würde viele dieser Herausforderungen lösen.**

- Anhand des Beispiels des ESP Burgdorf Buchmatt wurden Herangehensweise an neue Planungsansätze diskutiert. Die Stadt Burgdorf sieht den ESP als Transformationsareal in ein neues Ordnungssystem mit einfachen planerischen Rahmenbedingungen. Vorgesehen ist eine auf einfache und sinnvolle Prinzipien basierende Nutzungsplanung, denn die geltenden Bauvorschriften bieten zu wenig Flexibilität.
- Gewisse Regeln / Verbindlichkeiten soll es dennoch geben. In der Diskussion kommt heraus, dass insbesondere alles was übergeordnete Interessen betrifft weiterhin eine Bedeutung hat. Unter anderem sind wichtige Eckpfeiler die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet, die Art und das Mass der Nutzung, die Verkehrsverträglichkeit und Erschliessung, Gesetzliche Vorgaben (UVP, Gewässerräume, ...). Die Umsetzung könnte in einer Art «UeO 2.0» erfolgen. Diese müsste einfacher anpassbar sein und könnte dadurch besser auf Veränderungen reagieren.

**These 2: Um alle Kräfte in eine Entwicklungsrichtung lenken zu können, sind mögliche Zielbilder zu formulieren. Ein Zielbild kann wertvolle Dienste leisten, um ein gemeinsames Verständnis (Sprache) zu entwickeln.**

- Zielbilder sind wichtig, denn sie zeigen, was beabsichtigt wird mit dem Gebiet. Sie sind ein wichtiger Teil des Prozesses. Zielbilder können die beteiligten Akteure abholen und aktivieren und bieten auch die Möglichkeit, dass Risiken früh abgebaut werden. Jedoch können Bilder auch riskant sein, denn

durch den Realismus der Bilder (meist Maximalausprägungen) bieten sie auch Potenzial für Konflikte. Deshalb muss dieser Prozess eng begleitet werden.

Mark Imhof, Leiter Stadtentwicklung Burgdorf: *Wichtig für mich war zu erkennen, dass wir bei der Entwicklung unserer Strategie ein besonderes Augenmerk auf die übergeordneten Themen wie Freiraum, Wegführung etc. legen sollten, um ein stabiles «Gerüst» für die konkretere Planung bereitstellen zu können.*

### **Workshop 3: Verdichtung mit Qualität in Gewerbe- und Industriezonen**

#### **These 1: Wie können die Arbeitszonen an Qualität gewinnen, u.a. bei den Freiräumen (inkl. Dächer und Fassaden)?**

- Was als Qualität aufgefasst wird, ist je nach Standpunkt sehr unterschiedlich.
- Qualität ist angewiesen auf einen offenen Diskurs zwischen den Anspruchsgruppen.
- Dabei ist es wichtig, dass keine Seite zu «dogmatisch» in ihren Ansprüchen bleibt.
- Von Investor/-innen und wirtschaftlicher Seite wird eine höhere Flexibilität – auch der Planungsinstrumente/Vorgaben gefordert.
- Ein Ansatz wäre es, Vorgaben zu definieren, welche verstärkt den Prozess und weniger den Inhalt gestalten würden.
- Einerseits sollen Prozessvorgaben mit strikten Einhaltungspflichten (z.B. Erschliessungswege) definiert werden und andererseits Vorgaben mit einem gewissen Gestaltungsspielraum aufgestellt werden. Vorgaben, welche einen gewissen Gestaltungsspielraum zulassen, könnten durch ein Fachgremium abgesichert werden, was mit einer Entschlackung der ÜO einhergehen würde.
- Grundsätzlich sind Einzelforderungen in einen gemeinsamen Entwicklungsprozess zu bringen.

#### **These 2: Inwieweit kann die Mehrfachnutzung vorhandener Flächen gefördert bzw. gefordert werden, um der Flächenknappheit zu begegnen?**

- Für die Mehrfachnutzung ist der Kostenfaktor entscheidend – je nach Gewerbe lohnt sich dann Investition nicht mehr.
- Die Kostenfrage kommt oft zu spät. Man müsste wertanalytisch mitplanen.
- Verdichtung kann auch ökonomisch funktionieren – wenn Ökonomie von Anfang an mitgedacht wird.
- Mindestvorgaben zu Stockwerken sind arealabhängig.
- Möglichst wenig Vorgaben erwünscht ... aber es braucht Jemanden, der Grenzen setzt.

Alain Beuret, Raumplaner EspaceSuisse: *Mir erscheint es sinnvoll, mehr Beispiele von Arbeitszonen auf unserer Plattform (*densipedia*) bereitzustellen, welche genau diese Qualitäten abbilden, die wir letztendlich mit unserer Planung anstreben.*

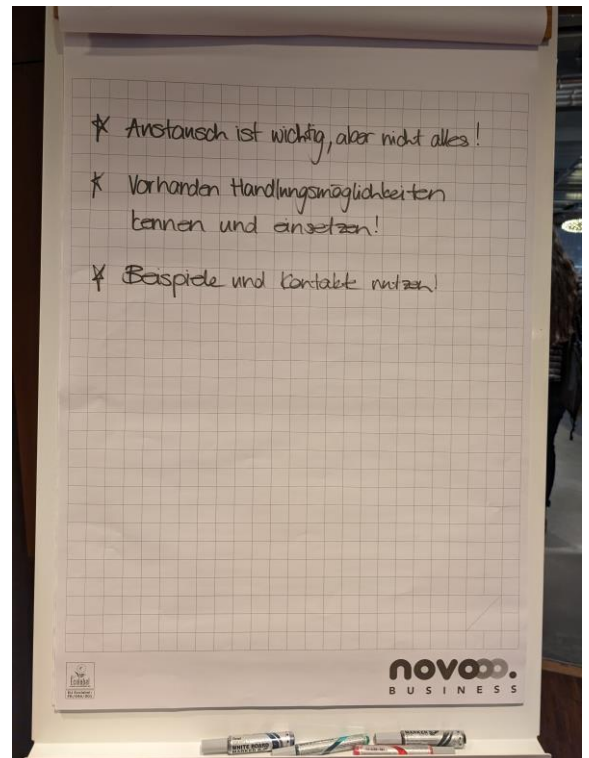
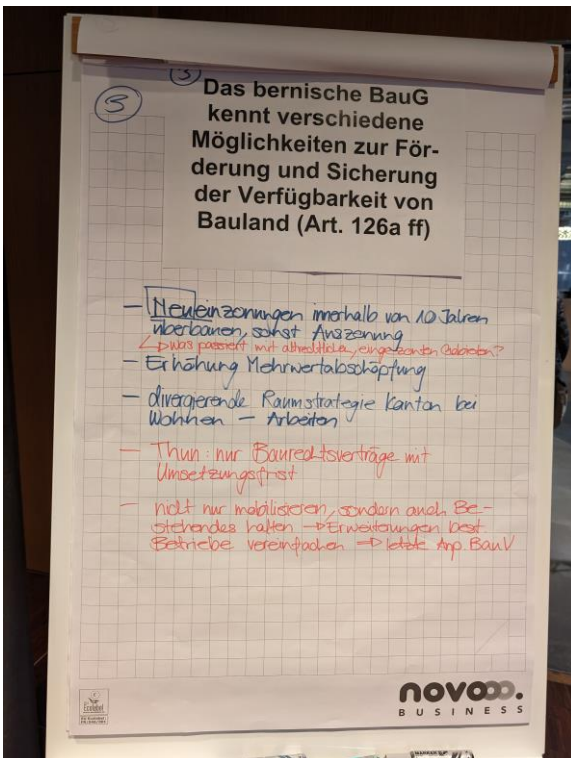
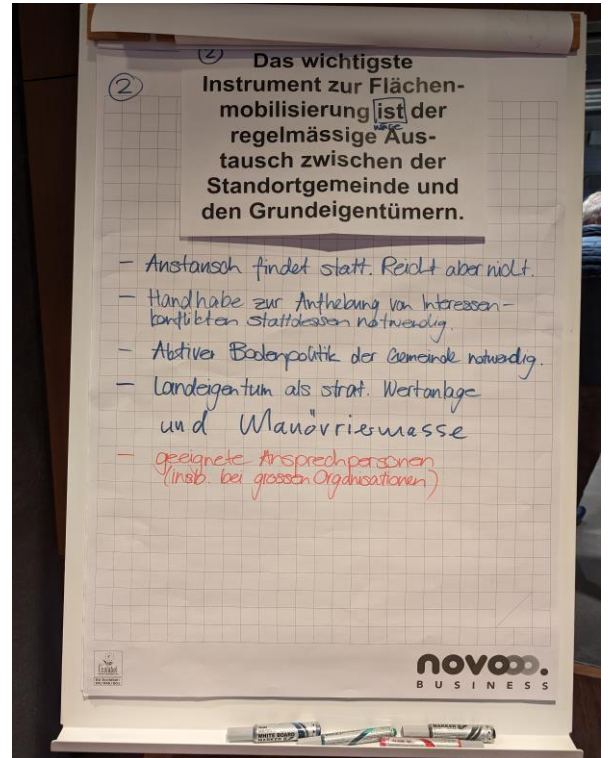
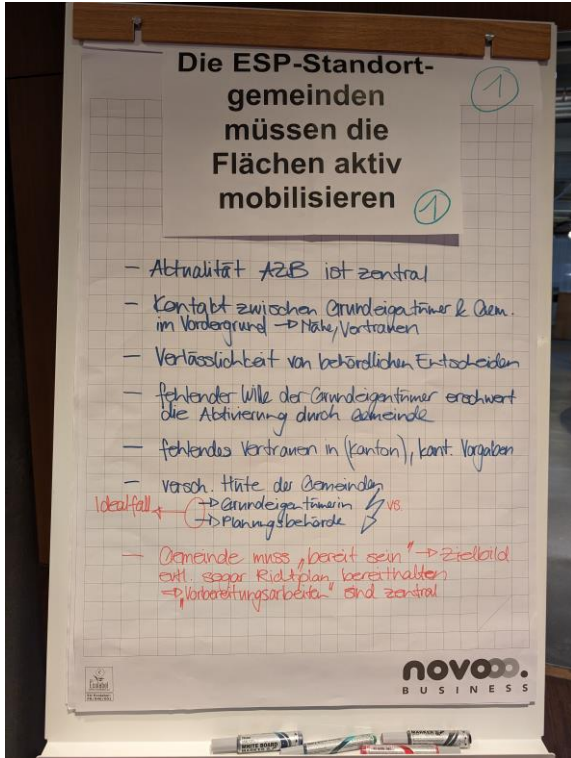
## **Schlusswort**

Monika Suter, Kantonsplanerin: *Abschliessend möchte ich betonen, dass das ESP-Programm weiterhin enorm viel Potenzial bietet, weil dadurch ein Rahmen geschaffen wird, in dem nicht auf individueller, sondern auf kollektiver Ebene wichtige Themen angestossen werden und Planung geschieht.*

Sebastian Friess, Amtsvorsteher AWI: *Ich habe zum Schluss ein interessantes Zitat, welches ich heute von einem anwesenden Gemeinderat gehört habe. «Als Gemeinderat habe ich die Interessen der Anwohnenden, der Wirtschaft, der Natur und weiteren Einflussgruppen zu vertreten. Gewählt werde ich aber letztendlich von den Grundeigentümern.»*

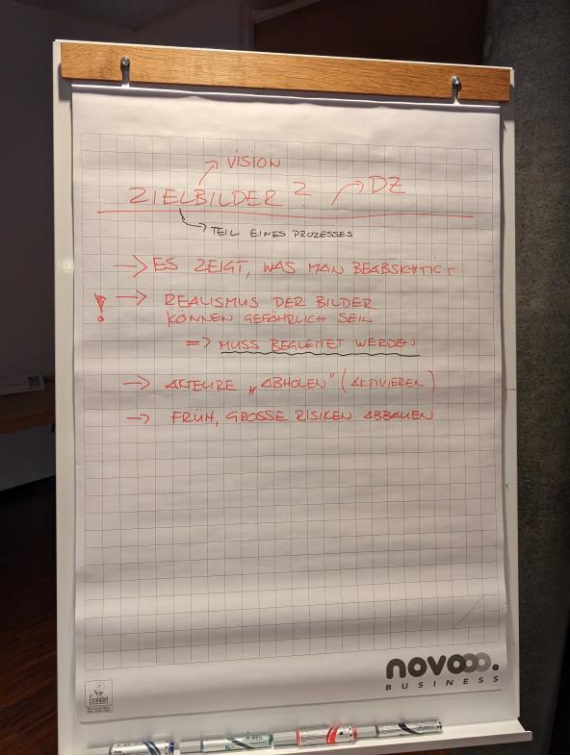
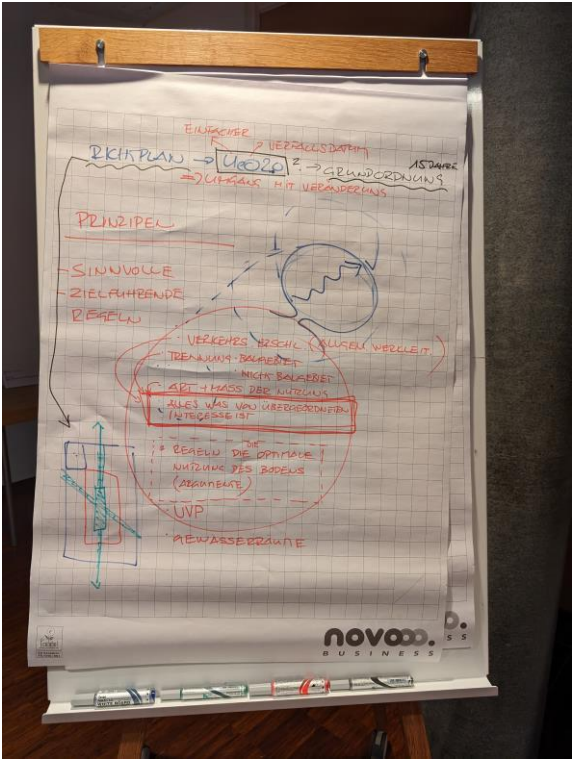
# Anhang Fotoprotokoll

## Workshop 1: ESP Wankdorf - Die aktive Rolle der ESP-Standortgemeinde in der Flächenmobilisierung





**Workshop 2: Burgdorf - Neue Planungsansätze in Burgdorf – und was andere daraus lernen können**



**Workshop 3: Verdichtung mit Qualität in Gewerbe- und Industriezonen**

