



OST
Ostschweizer
Fachhochschule

Innenentwicklungspotenzial und Arbeitszonen

Prof. Dr. Donato Acocella

03. April 2025

Wenn alles so bleiben soll, wie es ist, dann ...

AGENDA

- Arbeitsplatzbewirtschaftung – Ausgangslage?
- Arbeitsplatzbewirtschaftung aus Sicht der Wirtschaft
- Arbeitsplatzbewirtschaftung aktuell
- Was könnten/ müssten wir tun?

Ausgangslage

Art. 1

- 2b^{bis} 8 ... die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;

Art. 30a RPV

- ² Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt voraus, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführt, welche die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet

TRB Kap. 4.1

- Da nicht auf quantitative Kriterien abgestellt werden kann, soll dies über qualitative Vorgaben erfolgen. Die Voraussetzung für Neueinzonungen muss künftig sein, dass eine Arbeitszonenbewirtschaftung im Kanton vorhanden ist, die den entsprechenden Bedarf begründen kann.

TRB Kap. 4.2

- Umzonungen von Arbeitszonen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind zudem insofern privilegiert, als die Voraussetzungen von Artikel 15 Absatz 4 RPG nicht erfüllt werden müssen

die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten heisst

- die richtigen Flächen am richtigen Ort – Standortfaktoren
 - nicht jede Branche benötigt Arbeitszonen,
 - nicht jede Branche benötigt dieselben Standortbedingungen
- im richtigen Umfang – bedarfsgerecht
 - benötigte Flächendimension je Betrieb/ je Branche
 - aktuell und in Zukunft
- zum richtigen Zeitpunkt verfügbar – zeitgerecht
 - die richtige Fläche im richtigen Umfang muss aus Unternehmenssicht zum angemessenen Zeitpunkt verfügbar sein
- zum richtigen Preis – finanzierbar
 - nicht jede Branche kann denselben Bodenpreis/ dieselbe Miete zahlen
 - realistische/ verfügbare Alternativstandorte senken den Preis



neue Arbeitszonen → Arbeitszonenbewirtschaftung

Arbeitszonenbewirtschaftung heisst

- Monitoring der Nutzungen/ Veränderungen → welche Indikatoren? → Erkenntnisse → Konsequenzen?
- Optimierung der Nutzung (Branchen, Flächen usw.) des bisherigen Bestandes → wer und wie wird gesteuert?
- Bedarf → wie viel, für wen, wo und in welchem Zeitraum?

neue Arbeitszonen (TRB Kap. 4.1/ Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern Kap. 3.1)

- ... die den entsprechenden Bedarf begründen kann ...
- ... Ist der Bedarf auch aus Sicht ESP und aus regionaler Sicht ausgewiesen? ...

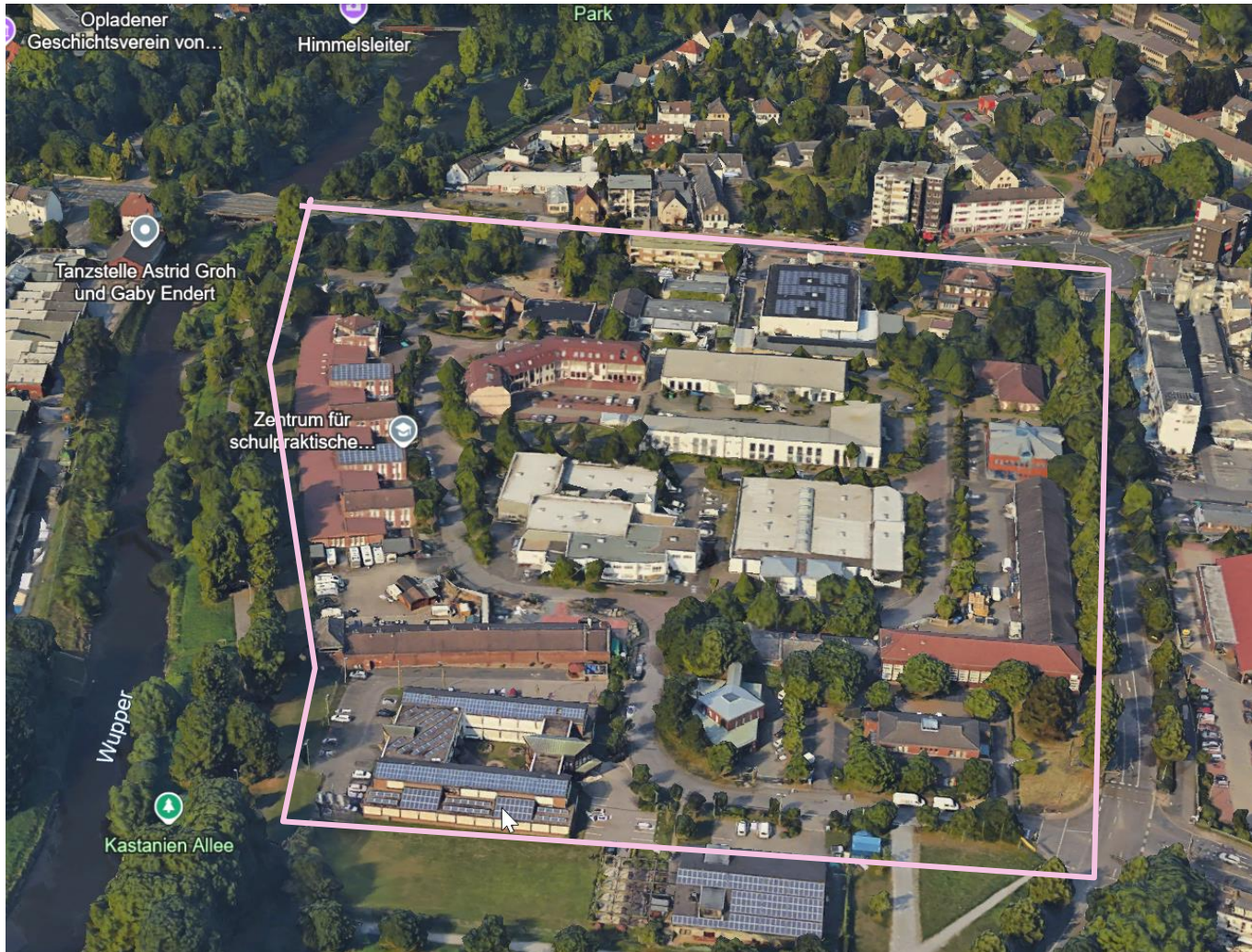
Umwandlung Gewerbe-/ Industriezonen in Wx/ WGx/ Zx privilegiert

Folgen des Privilegs

- Verlust an G/I-Zonen → Verknappung Angebotsflächen; insb. für 2. Sektor
- Knappes Flächenangebot → Erhöhung der Grundstückspreise für Gewerbe/ 2. Sektor
- Druck auf Neueinzonung
- Erhöhung Wohnungsangebot ohne Nachweis



Schusterinsel Leverkusen-Opladen



Alpina Käsefabrik Burgdorf



Wichtige Fakten im Überblick

	Objekt - Gebäude – Etage	Fläche	Preise / m ² / a	Nebenkosten / m ² / a	
Verfügbare Mietflächen Büro	Büro 1 - Haus 10 – EG	222 m²	150.-	20.-	
	Büro 2 - Haus 10 – OG	83 m²	150.-	20.-	
	Büro 3/4 - Haus 12 – EG	156 m²	150.-	20.-	
	Büro 5/6 - Haus 12 – OG	164 m²	150.-	20.-	
					Total Büro 625 m²
Verfügbare Mietflächen Lager	Lager 1 - Haus 10 – UG	16 m²	80.-	5.-	
	Lager 2/3 - Haus 12 – UG	80 m²	80.-	5.-	
					Total Lager 96 m²
			Miete / Mt.	Nebenkosten / Mt.	
Wohnung zu vermieten	Loftwhg. - Haus 10 - 3.OG	195 m²	2'000.-	290.-	
	4.5 Zi Whg - Haus 12 - 2.OG	85 m²	Auf Anfrage		

Sulzerareal Winterthur



Umwandlung Gewerbe-/ Industriezonen in Wx/ WGx/ Zx privilegiert

Fazit

- **Flächenübersichten und Bewirtschaftung noch nicht ausgereift: ... «Über die Methoden der Potenzialanalyse und die laufende Bewirtschaftung der Daten, werden in den kommenden Jahren Erfahrungen gesammelt werden müssen.»** (Arbeitszonenbewirtschaftung – Synthese zum Workshop vom 5. Nov. 2015, VLP-ASPAN, S. 25)
- **Wie soll der Bedarf ermittelt werden? → in der CH keine allgemeingültige Methode analog TRB vorhanden**

Was könnten/ müssten wir tun? I

Arbeitszonenbewirtschaftung muss enthalten

- Flächenmonitoring – quantitative und qualitative Veränderungen des AZ-Angebots
- Flächenmanagement – branchenbezogene/ merkmalsbezogene Qualifizierung des AZ-Angebots
- Flächenprognose – quantitative und qualitative Nachfragermittlung AZ-Bedarf/ Adaption deutsches GIFPRO-Modell/ Weiterentwicklung Modell GR

Bau- und Planungsrecht muss

- schnell Flächenbedarf bereitstellen können – max. 1-2 Jahre
- künstlicher Verknappung entgegenwirken – Flächenauswahl ermöglichen
- Flächenbevorratung ermöglichen
- «Zonenfremde» Nutzungen verbieten – wen versorgt ein Grossverteiler Lebensmittel in der AZ?
- «Flächenfrass» verhindern – z.B. keine eingeschossigen Gebäude, keine oberirdischen Parkplätze

Was könnten/ müssten wir tun? II

Arbeitszonenbewirtschaftung Gemeinden muss enthalten

- Ermittlung Flächenqualifikation der Flächen in der Gemeinde
- Bei grösseren Gemeinden eigene Flächenbedarfsprognose → kein Standard vorhanden
- Akzeptieren, dass nicht jede Gemeinde jede Flächenqualität/ -quantität sicherstellen kann
- Abwanderung von Unternehmen muss bei fehlenden eigenen geeigneten Flächen begleitet werden → Unternehmen in der Region halten
- Regionale Abstimmung von Flächenqualitäten → regionale Standort-/ Wirtschaftsförderung

Arbeitsplätze sind regional ausgerichtet!!

Was könnten/ müssten wir tun?

**Abstimmung raumplanerische Ziele mit Bedürfnissen der Wirtschaft =
Quadratur des Kreises?**