



# ESP Forum 2025: Die ESP als Teil einer ganzheitlichen Innenentwicklung: Perspektiven und Handlungsansätze für Standortgemeinden.

## Zusammenfassung der Workshops und der Plenumsdiskussion

### Workshop 1 – Aktivierung des Innenentwicklungspotentials in den ESP und Einbettung in ein Gesamtkontext

#### Leitlinien zur Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials

- Das Erschaffen eines belastbaren Leitbilds, das als Orientierungsrahmen für alle Beteiligten dient.
- Gesamtheitliche Planungen, die verschiedene Nutzungsinteressen integriert.
- Just-in-time Planungen, flexible Rahmenbedingungen.
- Die Weiterentwicklung von Planungsinstrumenten, um Verfahren effizienter und zielgerichteter zu gestalten.

#### Erfolgsfaktoren bei der Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials

- Das Bewusstsein dafür, dass wertschöpfende Arbeitsplätze, hohe Anforderungen an die Raumplanung stellen.
- Die aktive Kommunikation mit potenziellen Interessenten und die Schaffung von dauerhaften Kommunikationskanälen.
- Kooperationsprozesse, die nicht nur Grundeigentümern und Investoren einbinden, sondern – wo möglich – auch die breite Öffentlichkeit.
- Die Realisierung von Leuchtturmprojekten, die exemplarisch das Potenzial der Innenentwicklung aufzeigen und Akzeptanz schaffen.

#### Umgang mit Risiken

- Zur Risikominimierung wurde die Notwendigkeit einer aktiven Begleitung der Entwicklungsprozesse und das Ermöglichen von Zwischennutzungen, die flexibel und schnell umgesetzt werden können genannt.

#### Rolle der Politik

- Die Politik soll hinter den Projekten stehen und diese aktiv fördern, um die Vorteile der Entwicklungsprojekte einer breiteren Bevölkerung zugänglich zu machen.
- Es wird angeregt, dem ESP-Programm wieder mehr Aufmerksamkeit zu geben.

### Workshop 2 – Innenentwicklungspotenzial in den Arbeitszonen

#### Bedarf an Arbeitszonen

- Es besteht ein Bedürfnis für einen Informationspool, um den Austausch bezüglich vorhandenen Potenzialen und Bedürfnissen der Unternehmungen zwischen den Gemeinden zu fördern und die regionale Abstimmung zu ermöglichen.
- Es wäre sinnvoll, auf kantonaler Ebene darüber nachzudenken, welche Flächenreserven in der Zukunft von Bedeutung sein könnten. Jedoch sollen jede Region und Gemeinde für sich die Frage klären, welche lokale und regionale Unternehmen relevant sind und welche Bedürfnisse diese haben.

- Da der konkrete Bedarf an Arbeitszonen schwer zu ermitteln ist, soll auch der umgekehrte Ansatz in Betracht gezogen werden. Damit wird bestimmt, welche Arten von Betrieben an bestimmten Standorten nicht gewünscht sind.
- Es bestehen Arbeitszonen an weniger geeigneten Standorten, die nicht aufgegeben werden, während gleichzeitig in potenziell geeigneteren Gebieten neue Einzonungen fehlen. In diesem Zusammenhang könnte über eine Ausgleichs- bzw. Entschädigungslösung nachgedacht werden.

#### **Ermittlung von Innenentwicklungspotential:**

- Das Potenzial in bestehenden Gewerbebezonen lässt sich unter anderem durch eine sorgfältige Raumanalyse ermitteln (ebenerdige Parkplätze, ungenutzte Restflächen oder eingeschossige, überdimensionierte Gebäude).
- Die Schaffung von Grundlagen ist zentral – ebenso der regelmässige Austausch zwischen den zuständigen Behörden und den Eigentümerschaften.
- Innerbetriebliches Entwicklungspotenzial zu erheben ist schwierig – müsste aber bei einer regionalen Erhebung in geeigneter Form auch ermittelt werden.

➔ Generell wird die regionale Ebene als zielführend gesehen für die Bedarfs- und Potenzialermittlung. Dabei müssen Vorgaben des Kantons vorhanden sein. Ob es die RGSK sein müssen, wurde nicht abschliessend besprochen.

#### **Aktivierung und Förderung des Innenentwicklungspotentials und Herausforderungen**

- Der direkte Kontakt zu den Unternehmen ist entscheidend, um deren Bedürfnisse zu kennen und zu berücksichtigen. Diese Aufgabe liegt sowohl bei den Gemeinden als auch beim Kanton. Auch die Branchenverbände und -vereine müssten hier einen Beitrag leisten.
- Unternehmen agieren kostengetrieben. Wenn der finanzielle Nutzen einer Entwicklung oder Anpassung klar aufgezeigt werden kann, steigt die Mitwirkungsbereitschaft. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine planungsrechtliche Sicherheit, wobei gleichzeitig die Massstäblichkeit gewahrt bleiben muss.
- Einkaufsnutzungen dürfen in Arbeitszonen nicht zugelassen werden, da sie die Arbeitszone beeinträchtigen. Dies führt zu einer Kostensteigerung beim Bodenpreis, verdrängt klassische Arbeitsnutzungen und erhöht das Verkehrsaufkommen, was die Arbeitszone belastet.

#### **Bedürfnisse der ESP-Standorte**

- Die Bewirtschaftung von Arbeitszonen, besonders in regionalen Bereichen, ist herausfordernd, da der tatsächliche Bedarf schwer zu ermitteln ist. Ein konkretes Anliegen muss vorliegen, um den Bedarf zu begründen, doch oft ist es dann schon zu spät. Wenn die Wirtschaft nicht gebremst werden soll, sollte eine einfachere Planung möglich sein. In dem Sinn ist bei der Anwendung der AZB wichtig, dass diese von Anfang an mitgedacht wird. Wenn sie erst im Rahmen der Vorprüfung der Zonenplanänderung auferlegt werden muss, ist es eigentlich zu spät.
- Vernetzung und Dokumentation sind unzureichend: Zwar werden Kontakte geknüpft und Anfragen bearbeitet, aber es fehlt eine strukturierte Dokumentation, die eine nachhaltige Nachverfolgbarkeit und Optimierung ermöglicht.

### **Workshop 3 – Aufenthalts- und Gestaltungsqualität in den ESP**

#### **Aufenthalts und Gestaltungsqualität bedeutet:**

- Ein Sicherheitsgefühl und eine angenehme und ansprechende Gestaltung der öffentlichen und privaten Räume.

- Die Verfügbarkeit der Freiräume für diverse Nutzungsmöglichkeiten und eine ganzjährige Benutzbarkeit des Freiraumes.
- Eine klimatisch verträgliche Gestaltung der Freiräume mit unversiegelten Böden, die Regenabfluss und Hitzeschutz ermöglichen und dazu Sonnenschutz in Form von beispielsweise Bäumen.
- Freiraum mit ÖV, der mit sicheren Fuss- und Velowegen gut erreichbar ist. Die ESP-interne Erschliessung damit ist auch wichtig.
- Bei reinen Arbeitsnutzungen den Hauptfokus auf das Mittagessen legen, daher wichtig sind Sitzgelegenheiten und Verpflegungsmöglichkeiten (mobile Stände, Restaurants, Take-aways).

### **Mehrwert**

- Eine Steigerung der Attraktivität der Arbeitsplätze. Eine hohe Aufenthaltsqualität kann ein zusätzlicher Pluspunkt für den Arbeitnehmer und somit für die Attraktivität des Standorts sein.
- Eine gute lokale Verankerung. Somit haben auch lokale Bewohner Verständnis für diesen Raum und den ESP allgemein.
- Eine Steigerung des Wohlbefindens und damit auch der Produktivität der Arbeitskräfte; eine Verringerung des Ausfallrisikos durch Krankheit und bessere Erholung.
- Das Umsetzen von Schwammstadtmassnahmen, die Schäden bei immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen vermeiden und damit Produktionsausfälle verhindern.

### **Herausforderungen bei der Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität**

- Eine klare Vermittlung, dass die qualitativ hochwertige Gestaltung und der Unterhalt der Aussenräume eine wertsteigernde Investition darstellen.
- Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Ansprüche an den Aussenraum, wobei im Zweifelsfall der Fokus auf die Ansprüche der Arbeitnehmenden gelegt werden sollte.
- Das Schaffen von Netzwerkgedanken über Grenzen hinweg, um eine bessere Zusammenarbeit und Synergien zu ermöglichen.
- Unterschiedliche Realisierungshorizonte, welche flexible und langfristige Planungen erfordern.
- Das Fehlen von politischem Verständnis und Bewusstsein für Aussenräume in peripher gelegenen ESP, da Natur und Wiesen in nächster Umgebung vorhanden sind. Es herrscht die Ansicht, dass solche Räume nur Unterhaltskosten verursachen.
- Das Aufzeigen des Mehrwerts für Grundeigentümer und Firmen (Stichwort: Perspektivenwechsel) sowie die Suche nach gemeinsamen Interessen.
- Eine sinnvolle Kostenverteilung, um zu verhindern, dass hoch kostensensitive Firmen verdrängt werden. Eine Finanzierung im Rahmen der öffentlichen Hand oder eine gemeinsame Bewirtschaftung durch Grundeigentümer könnte hierfür Lösungen bieten.
- Den Handlungsspielraum für qualitative Lösungen soll durch Reduzierung der Regelungsdichte in Arbeitszonen erweitert werden.
- Die zu befürchtende Verdrängung bestehender wertschöpfungsärmerer Nutzungen oder Gentrifizierung müssen stets kritisch betrachtet werden.
- Sicherheitssensitiven Nutzungen, welche Zäune erfordern, sollen nicht als ausschliessendes Hindernis zur Aufwertung von Arealen betrachtet werden. Eine Qualitätssteigerung kann auch durch eine verbesserte Biodiversität aufgrund der Zäune und eine bessere Aufenthaltsqualität der Arbeiterschaft erreicht werden.

### **Bedürfnisse der ESP-Standorte**

- Mehrwertabgaben sollen 1:1 für Freiraumgestaltungsmassnahmen verwendet werden können.
- Eine finanzielle Unterstützung durch den Kanton für Massnahmen und Planungen zum Aussenraum.
- Eine bessere ÖV-Erreichbarkeit hinsichtlich Gleitzeitmodellen, das bedeutet eine Erreichbarkeit auch ausserhalb der klassischen Pendelzeiten.

- Eine klare Differenzierung der ESP, damit eindeutig ersichtlich ist, wo gemischte Nutzungen sinnvoll sind und wo nicht. Eine Schärfung der Nutzungsprofile wäre wünschenswert.

## Schlusswort

Monika Suter, Kantonsplanerin: *«Die Referate und die Diskussionen haben klar gezeigt, dass ein deutlicher Mehrwert generiert wird, wenn die ESP-Standorte nicht isoliert betrachtet werden, sondern als Puzzleteil der Stadtentwicklung, denn die zu betrachtenden Themen sind schlussendlich die gleichen wie auch sonst in der Raumplanung.*

*Eine besondere Schwierigkeit bei den ESP-Standorten ist allerdings die Tatsache, dass es um Arbeitsplätze geht, deren Bedarf nicht einfach zu ermitteln sind und die Prognosen zur zukünftigen Entwicklung deshalb schwierig sind. Ich nehme aber das Plädoyer mit, diese trotzdem zu versuchen.*

*Ein Vorteil der ESP-Standorte ist, dass sie als eine Art «Laboratorien» dienen können. Auf ihnen liegt ein gewisser Fokus, sie stehen in der Wahrnehmung weit oben. Nicht umsonst sind die wenigen Ansätze zu anderen, innovativeren Formen der Nutzungsplanungen genau in diesen Gebieten zu finden.*

*Aber es braucht von Seiten der öffentlichen Hand einen aktiven Anstoss und ein bewusstes Vorwärtstreiben. Und es braucht die Mitnahme der ganzen Bevölkerung. Nicht nur der Grundeigentümer oder Firmen im Gebiet, denn die ESP-Standorte sind, wie eingangs gesagt, Teil der gesamten Entwicklung einer Gemeinde.»*