

## Pilotprojekt Arbeitszonenbewirtschaftung

### 1. Ausgangslage

---

#### Rechtliche Rahmenbedingungen auf Bundesebene

Arbeitszonen sind Zonen, in denen eine gewerbliche oder industrielle Tätigkeit zugelassen ist. Sie unterscheiden sich von den Bauzonen für Wohnnutzung im Hinblick auf ihre Funktion und die massgebenden Planungsprozesse. Analog zu den Wohnzonen gelten die Grundsätze betreffend einen häuslicher Umgang und eine bedarfsgerechte Bereitstellung.

Für die Bewirtschaftung der Arbeitszonen in der Schweiz ist Artikel 30a der Raumplanungsverordnung (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. Ziel des Instruments ist es, die raumplanerischen und die wirtschaftlichen Anliegen frühzeitig aufeinander abzustimmen und für die Verfügbarkeit von genügend geeigneten Flächen zu sorgen. Das Bundesamt für Raumentwicklung (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 Bundesamt für Raumentwicklung eine regionale Betrachtung und Abstimmung der Arbeitszonen.

In der konkreten Ausgestaltung des Instrumentes zur Erreichung dieser Ziele sind die Kantone frei.

Die Arbeitszonenbewirtschaftung kann vom Kanton selber betrieben werden, an regionale Träger-schaften abgegeben oder an Private delegiert werden, die dem Kanton Rechenschaft abgeben.

## Regelungsinhalte des kantonalen Richtplanes

Bei der Überarbeitung des Richtplans des Kantons Solothurn wurde ein entsprechender Planungsauftrag aufgenommen. Der Beschluss S-1.1.22 gibt vor, dass die kantonalen Ämter für Raumplanung sowie Wirtschaft und Arbeit zusammen eine Arbeitszonenbewirtschaftung erarbeiten.

Im Richtplan sind die so genannten „Entwicklungsgebiete Arbeiten“ als Schwerpunkte für die wirtschaftliche Entwicklung im Kanton Solothurn festgelegt. Es handelt sich um grossflächige Gebiete, die gut erreichbar sind und ein differenziertes Nutzungspotenzial aufweisen. Diese stehen nicht im Fokus der anstehenden Arbeiten für die Arbeitszonenbewirtschaftung.

Im Richtplan sind weitere Planungsaufträge festgelegt, die das Thema Arbeitszonen betreffen und in kommunaler bzw. regionaler Zuständigkeit liegen:

- S-3.1.7: Die Gemeinden erarbeiten für grössere Areale sowie für die Umnutzung bestehender Areale Gesamtkonzepte. Diese berücksichtigen insbesondere die Eigentumsverhältnisse, die Verfügbarkeit, die Etappierungs- und Überbaumöglichkeiten sowie die Zweckmässigkeit der Form der Parzellen, deren zukünftige Erschliessung und die Auswirkungen des Verkehrs.
- S-3.1.8: Der Kanton (Amt für Raumplanung, Amt für Wirtschaft und Arbeit) unterstützt die Bildung von regionalen Trägerschaften für die Ausscheidung von regionalen Arbeitszonen (RAZ). Die Trägerschaften erarbeiten Konzepte und regeln die Umsetzung. Dabei ist insbesondere der Nachweis einer genügenden Erschliessung zu erbringen. Die Planungshoheit im Nutzungsplanverfahren liegt bei der Standortgemeinde.

## 2. Pilotprojekt „Arbeitszonenbewirtschaftung“

---

### Projektanlass

Die repla espaceSOLOTHURN ist zwar nicht Trägerschaft der regionalen Wirtschaftsförderung, hat aber das Interesse, einen Beitrag zu leisten an die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbegebiet, welches attraktiv entwickelt werden kann und für rasche Umsetzung bei Standortentscheiden zur Verfügung steht.

Der Vorstand der repla bzw. die Delegiertenversammlung hat auf Anfrage des kantonalen Raumplanungsamtes im März 2018 beschlossen, als Pilotregion ein Projekt zur Einführung der Arbeitszonenbewirtschaftung zu lancieren.

### Vorgehen und Stand der Arbeiten

Die Geschäftsstelle hat die nötigen Grundlagen aufgearbeitet, analysiert und vorhandene Nutzungspotentiale grob geprüft. Der Richtplan hält fest, dass es flächenmässig ausreichend Wohn- und Arbeitszonen im Kanton hat. Auch wenn nicht alle über eine angemessene Erschliessung verfügen, sind genügend unbebaute Flächen vorhanden und somit voraussichtlich keine Neueinzonungen nötig.

Mit dem Raumplanungsamt, dem Amt für Wirtschaft und Arbeit / Abt. Wirtschaftsförderung und der Standortförderung espaceSOLOTHURN wurde ein Konzept für das Instrument entwickelt, das einerseits die Anforderungen der einschlägigen Raumplanungsgesetzgebung erfüllt und andererseits als Grundlage für die Standortentwicklung und für die Ansiedlung von Unternehmen dient.

Das Konzept sieht die Einführung einer pragmatisch aufgebauten Datenbank vor, in der die wichtigsten Angaben über die unbebauten Arbeitszonenflächen, zu Umstrukturierungsarealen und grossflächigen Mietobjekten enthält.

### **Überblick zum Aufbau der Datenbank**

Auf der folgenden Seite ist die Struktur des Schlussproduktes aufgezeigt. Die Datenbank wird ergänzt durch Karten, die die Lage der Areale aufzeigt.

Der Zugriff auf die Datenbank/Karten wird über die webseite der repla oder das geoportal SOGIS erfolgen.

18. Sept. 2018 Matthias Reitze, Stv. Geschäftsführer repla

Struktur Datenbank Arbeitszonenbewirtschaftung (unbebaute Industrie- und Gewerbebezonen)

Themenbereich	Attribut	Datenquelle
Arealbeschrieb	BFS-Nummer	Kantonale Grundlagen / sogis
	Gemeinde	Kantonale Grundlagen / sogis
	Bezirk	Kantonale Grundlagen / sogis
	Handlungsraum	Kantonale Grundlagen / sogis
	Arealnummer	Kantonale Grundlagen / sogis
	Arealbezeichnung	Kantonale Grundlagen / sogis
	Zone Nutzungsplanung	Kantonale Grundlagen / sogis
	Grundstücknummer (Grundbuch)	Kantonale Grundlagen / sogis
	Industrie- / Gewerbezone unbebaut (ha)	Kantonale Grundlagen / sogis
	Definition Richtplan	Kantonale Grundlagen / sogis
Erschliessung	Erschliessungsgüte ÖV	Kantonale Grundlagen / sogis
	Distanz nächste Haltestelle	Kantonale Grundlagen / sogis
	Fahrplan / Takt	Kantonale Grundlagen / sogis
	Gleisanschluss	Kantonale Grundlagen / sogis
	Entfernung Autobahneinfahrt (km)	Kantonale Grundlagen / sogis
	Autobahneinfahrt	Kantonale Grundlagen / sogis
	Durchfahrt durch Wohngebiete	Kantonale Grundlagen / sogis
	Verkehrsprobleme	Kantonale Grundlagen / sogis
Standortfaktoren	Eigentumsverhältnisse öffentlich / privat	Fragebogen
	Kontaktangaben Eigentümerschaft	Fragebogen
	Entwicklungsabsichten Eigentümerschaft nichts geplant Reserve für ansässigen Betrieb Realisierungswunsch vorhanden konkretes Vorhaben geplant Baugesuch eingereicht	Fragebogen
	Entwicklungsabsichten Gemeinde	Fragebogen
	Verfügbarkeit nicht verfügbar Baurecht Verkauf	Fragebogen
	Verfügbarkeit, räumlich ganzes Grundstück verfügbar Teile des Grundstücks verfügbar	Fragebogen
	Verfügbarkeit, zeitlich < 2 Jahre 2-5 Jahre > 5 Jahre Unbekannt	Fragebogen
	Preisvorstellung	Fragebogen
	Überbauungshindernisse Eigentümerschaft nicht interessiert fehlende Erschliessung/Baureife Nutzungskonflikte (Lärm, Störfall, u.a.) Naturgefahren Schutzbestimmungen/rechtliche Einschränkung Topografie (Hangneigung)	Fragebogen und kantonale Grundlagen / sogis
	Altlasten belastet, nicht untersuchungsbedürftig belastet, sanierungsbedürftig belastet untersuchungsbedürftig belastet, weder untersuchungs- noch sanierungsbed. belastet, überwachungsbedürftig	Kantonale Grundlagen / sogis