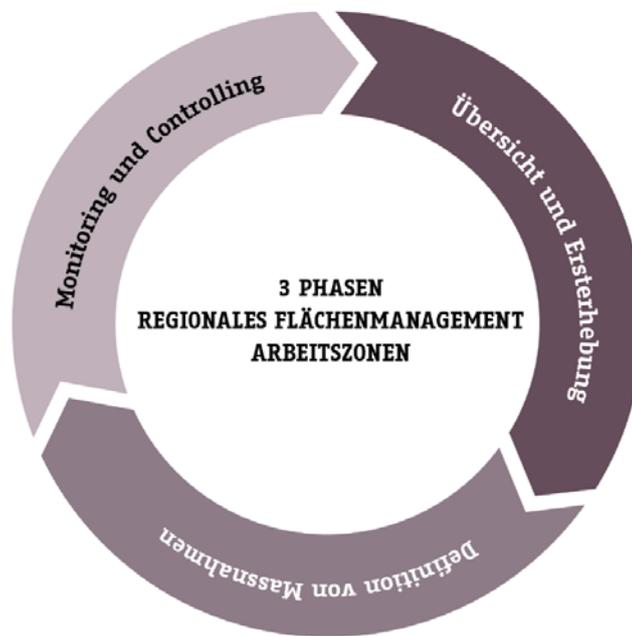


26. Juni 2019

FACTSHEET

Modellvorgehen Flächenmanagement; Neue Regionalpolitik (NRP) Kanton Aargau 2020 – 2023



Inhalt

1. Ausgangslage	2
2. Ziele und Nutzen des regionalen Flächenmanagements	2
3. Synergien mit der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung	2
4. Modellvorgehen Flächenmanagement	3
4.1 Phase I: Übersicht und Ersterhebung	4
4.2 Phase II: Definition von Massnahmen	5
4.3 Phase III: Monitoring und Controlling.....	6
5. Projektmanagement	6
6. Umsetzung im NRP Umsetzungsprogramm 2020 – 2023	6

1. Ausgangslage

Die Verfügbarkeit von Bauland in Arbeitszonen ist bei der An- oder Umsiedlung von Betrieben ausschlaggebend. Für Kanton, Regionen und Gemeinden ist es daher wichtig, die Arbeitszonenreserven zu kennen. Unüberbaute Arbeitszonen sind oft nicht an den gewünschten Standorten verfügbar. Bei Arealen sind die Eigentumsverhältnisse häufig kompliziert und die Entwicklungsabsichten unbekannt. Mittels regionalem Flächenmanagement soll die Verfügbarkeit von Arbeitsflächen an von Unternehmen nachgefragten Orten gesteigert werden.

In der laufenden NRP-Periode haben verschiedene Regionen in einem ersten Schritt eine Übersicht über die bestehenden Arbeitszonenreserven erstellt und Handlungsbedarf geäußert. Aufbauend auf der bestehenden Datenbasis wird nun im Rahmen des NRP Umsetzungsprogrammes 2020 – 2023 der Aufbau eines systematischen Flächenmanagements in den Regionen gefördert.

Im Fokus stehen regional bedeutsame Schlüsselareale für An- und Umsiedlungen. Dies umfasst sowohl unbebaute Flächen in Arbeitszonen als auch Industriebrachen mit Verdichtungspotenzial.

Der Kanton stellt als Orientierungsrahmen ein Modellvorgehen (Kapitel 4) und eine Flächenmanagement-Applikation zur Verfügung. Die Regionen setzen auf dieser Grundlage ein auf ihre Gegebenheiten abgestimmtes regionales Flächenmanagement auf.

2. Ziele und Nutzen des regionalen Flächenmanagements

Projektziele

- Klar definierte Aufgabenteilung mit Kümmerer als direkte Ansprechperson und Koordinator
- Lancierung von Massnahmen zur Verflüssigung und Aufwertung der Schlüsselareale
- Schnellere Beantwortung von Anfragen (An-/Umsiedlungen)
- Umsetzung des Richtplans und des Raumplanungsgesetzes

Wirkungsziele

- Erhöhung der Flächenverfügbarkeit in Arbeitszonen für Unternehmen
- Raschere Realisierung von Investitionsvorhaben der Unternehmen
- Erhöhte Wertschöpfung in den Regionen
- Erhöhte Wettbewerbsfähigkeit des Kantons Aargau als Wirtschaftsstandort

Nutzen für die Regionen

- Von der Flächeninventarisierung zum aktiven Flächenmanagement
- Kostenlose Nutzung einer professionellen Applikation
- Mandatierung eines Kümmerers schafft klare Zuständigkeiten und befördert den Projektfortschritt
- Einheitliches Vorgehen erleichtert überregionaler Zusammenarbeit (innerhalb des Kantons)
- NRP Finanzierung zu Anschub und Umsetzung des Flächenmanagements
- Sensibilisierung wichtiger Akteure in der Region für die Verknappung des Bodens und den Handlungsbedarf zur Erhöhung der Flächenverfügbarkeit

3. Synergien mit der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung

Für die Raumentwicklung ist die Übersicht über die Verfügbarkeit von Bauzonen-Reserven relevant, um dem verfassungsmässigen Auftrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden gerecht werden zu können. Im Baugesetz und im Richtplan des Kantons Aargau sind raumplanerische Instrumente zur Arbeitszonenbewirtschaftung festgelegt. Die Umsetzung der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung liegt in der Verantwortung der Regionen.

Die Raumentwicklung konzentriert sich auf die Schaffung von Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Raumplanungsziele (Innenentwicklung, Haushälterischer Umgang mit dem Boden, etc.) im gesamten Siedlungsgebiet. Der Schwerpunkt des NRP-Vorhabens dagegen liegt auf der Erhöhung der Verfügbarkeit von ausgewählten Flächen in Arbeitszonen. Die Schnittstelle der Vorhaben und Aufgaben der Standortförderung und der ARE liegt darin, dass die Ziele und Instrumente der Raumentwicklung ebenfalls dem Zweck dienen, an attraktiven Lagen Flächen verfügbar zu machen.

Das NRP-Vorhaben ist nicht flächendeckend, da nur auf Schlüsselareale in Arbeitszonen fokussiert wird. Die ARE schafft Grundlagen, Instrumente (RPG und Richtplan-Instrumente), die Standortförderung unterstützt und begleitet mit einer zentralen Flächenmanagement-Applikation und einem Modellvorgehen die Regionen bei der Umsetzung, wo es sich um Schlüsselareale für wertschöpfungsintensive Nutzungen handelt.

Es findet eine regelmässige Koordination zwischen den Abteilungen Standortförderung und ARE statt. Die ARE wird bei der Projektselektion einbezogen.

4. Modellvorgehen Flächenmanagement

Das Modellvorgehen zeigt die idealtypischen Schritte zur Erreichung der vorgegebenen Ziele auf und dient als Orientierungshilfe.

PHASEN			SCHRITTE	Maximal-Budget pro Projekt in CHF (exkl. MWST) ¹
Phase 1	Übersicht und Ersterhebung	Strukturaufbau	<p>Ermittlung der Schlüsselareale anhand Anforderungskriterien (vorgegeben durch die kantonale Standortförderung)</p> <p>Prüfung und Priorisierung</p> <p>Ermittlung von Detailinformationen zu Schlüsselarealen gemäss vorgegebenem Kriterienkatalog: - Gemeindegespräche, Eigentümerbefragung etc.</p> <p>Speicherung & Verwaltung der Daten in Flächenmanagement-Applikation</p> <p>Auswertung: Erkenntnisse und Schlussfolgerungen</p>	<p>NRP-Mittel: 33'000.-</p> <p>Eigenmittel Region: 17'000.-</p>
Phase 2	Definition von Massnahmen	Laufendes Flächenmanagement	<p>Konzipieren von Massnahmen zur Erhöhung der Verfügbarkeit in Abstimmung mit Schlüsselakteuren. Beispiele:</p> <p>- Übergeordnet: Planerische Massnahmen, Kommunikations-/Vermarktungsstrategie, Informationsveranstaltungen/Sensibilisierung Akteure</p> <p>- Areal-spezifisch: Gespräche mit Gemeinden und Eigentümern, Durchführung Runder Tisch, Informationsveranstaltungen, Netzwerk-/Beziehungspflege etc.</p>	<p>NRP-Mittel: 20'000.-</p> <p>Eigenmittel Region: 10'000.-</p>
Phase 3	Monitoring und Controlling		<p>Monitoring-Konzept (Rolle, Zuständigkeiten, Ablauf)</p> <p>Überprüfung und Aktualisierung: Abklärungen Gemeinde, Kanton, Eigentümer, Daten und Massnahmen anpassen</p>	<p>NRP-Mittel: 13'000.-</p> <p>Eigenmittel Region: 7'000.-</p>

Das Modellvorgehen ist modular aufgebaut. Die Region steigt je nach regionalem Bedarf und Stand der Vorarbeiten in den Prozess ein. Wenn eine Region z.B. Phase I bereits abgeschlossen hat, kann

¹ Das Budget hängt vom Aufbau des Projektes und von den regionalen Potenzialen ab.

ein mandatiertes Kümmerer die Definition von Massnahmen und die Einführung der Flächenmanagement-Applikation als Hilfsmittel im Projektmanagement und Monitoring vorantreiben.

Die in der Tabelle festgehaltene Budgetschätzung bezieht sich auf die Definition / Planung und das Einleiten von Massnahmen sowie das Aufgleisen des Monitorings, nicht aber auf die Umsetzung.

Regionen, welche bereits ein Flächenmanagement aufgebaut haben, können über die NRP die Umsetzung konkreter Massnahmen abwickeln. Die Massnahmen müssen die Erhöhung der Verfügbarkeit von Flächen bezwecken wie z.B. arealspezifische Moderations-/Coachingprozesse oder die Evaluation von Standorten mit Markt- oder Machbarkeitsabklärungen.

Im Folgenden werden die Phasen des Modellvorgehens genauer erläutert.

4.1 Phase I: Übersicht und Ersterhebung

Ziel der ersten Phase ist die Erstellung einer Übersicht über die Schlüsselareale und Erfassung ihrer wichtigen Informationen. Dazu sind folgende Schritte relevant:

Ersterfassung der Areale

In einer ersten Erhebungsrunde werden Areale und Flächen erfasst, welche die nachstehenden **Anforderungskriterien** erfüllen²:

Lage	Lage in Bauzone/Arbeitszone (unüberbaut oder bebaut mit Potenzial für Umnutzung/Umsstrukturierung/Verdichtung) Lage in Regionalzentrum bzw. wirtschaftlichem Entwicklungsschwerpunkt
Grösse	> 1 ha. Die Fläche kann sich aus mehreren Parzellen zusammensetzen. Bei strategisch bedeutsamen Arealen, kann die Flächengrösse auch unter 1 ha liegen.
Distanz zum Siedlungsgebiet	Industriebereich: Mindestabstand 200m
Verkehrliche Erschliessung	Dienstleistungen / Gewerbe: in der Regel mindestens ÖV-Güteklasse D; Industrie: Indikator entfällt

Als Entscheidungsgrundlage für die Auswahl von Schlüsselarealen können weitere Informationen zu den Arealen erfasst werden wie z.B. aktuelle Nutzungen, Entwicklungspotenzial (Parzellenstruktur, Baureife, Überbauungsstand, Erweiterungsmöglichkeit, Etappierbarkeit), Bedeutung / Lage des Areals im regionalen Kontext (z.B. Nähe zu Branchencluster).

Die Dokumentation erfolgt direkt in der Flächenmanagement-Applikation (siehe unten).

Prüfung, Priorisierung und Auswahl Schlüsselareale

Auf der Basis der Ersterfassung werden die Areale geprüft und priorisiert (Eignung aufgrund der Grösse, der Funktion der Gemeinde und des Entwicklungspotenzials). Dabei werden die Schlüsselareale für die weitere Bearbeitung definiert. Flächen, die bei der Ersterfassung nicht ausgewählt wurden, können bei einer zukünftigen Aktualisierung und Überprüfung der Priorisierung nachrutschen, falls sich die Rahmenbedingungen ändern oder der Bedarf zu einer anderen Beurteilung führen.

² Bei Bedarf können weitere Indikatoren berücksichtigt oder die Werte regional angepasst werden.

Ermittlung Informationen zu Schlüsselarealen

Detailinformationen zu einzelnen Flächen sind häufig nicht öffentlich zugänglich oder dokumentiert. Daher erfolgt die Informationsbeschaffung in einem dialogorientierten Prozess mit den kommunalen Vertretern (z.B. Bauverwalter, Wirtschaftsverantwortlicher). Im Zentrum der Gemeindeggespräche stehen die Ermittlung von Informationen zu den Schlüsselarealen pro Gemeinde anhand vorgegebener Kriterien (siehe Anhang) und Herausforderungen aus kommunaler Sicht (sowohl allgemein als auch arealspezifisch). Die Entwicklungsabsichten sind direkt bei den Eigentümern abzufragen. Bei der Erhebung der Daten gilt es die Datenschutzthematik zu berücksichtigen hinsichtlich späterer Publikation der Daten.

Datenspeicherung und -Verwaltung

Die kantonale Standortförderung plant die Einführung einer Applikation als zentrale Grundlage für das systematische Flächenmanagement. Die Regionen können die flächenspezifischen Informationen in der Applikation verwalten. Die Flächenmanagement-Applikation garantiert die Nachhaltigkeit, z.B. im Falle eines personellen Wechsels und bietet verschiedene Vorteile gegenüber der Erfassung von Daten in Excel-Tabellen oder Faktenblättern. So erleichtert die Applikation das systematische Flächenmanagement dank Task-Management und Monitoring-Funktionen. Durch die geplante Verknüpfung zu den Grundbuchdaten werden z.B. Angaben über die Eigentümerschaft automatisiert aktualisiert. Nutzungsrechte für den Zugang der involvierten Akteure können flexibel festgelegt werden.

Auswertung und Schlussfolgerungen

Nach der Überprüfung auf Vollständigkeit und Plausibilität werden die Daten ausgewertet. Aufgrund der wichtigsten Erkenntnisse (z.B. Anteil überbauter/unüberbauter Flächen, Entwicklungsabsichten, Mobilisierungshindernisse) werden Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen für Gemeinden und Region hergeleitet. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und den beteiligten Gemeinden z.B. an einer Informationsveranstaltung zu kommunizieren.

4.2 Phase II: Definition von Massnahmen

Für die Mobilisierung von Schlüsselarealen reicht eine Erfassung von flächenspezifischen Informationen alleine nicht aus. Parallel zur Erfassung (Phase 1) und Nachführung (Phase 3) der Schlüsselareale müssen die Rahmenbedingungen verbessert und konkrete Massnahmen zur Steigerung der Verfügbarkeit initiiert werden.

Beispiele arealspezifischer Massnahmen

- Areal-spezifische Moderations- / Coachingprozesse
- Standortevaluationen / Machbarkeitsabklärungen
- Erarbeitung von Teilgebietsstrategien mit Aktionsplänen und Massnahmen
- Beratungsgespräche mit Gemeinde, Aufzeigen weiteres Vorgehens
- Netzwerk-/ Beziehungspflege, Dialog mit Eigentümern

Beispiele übergeordneter Massnahmen

- Prüfung von Massnahmen gegen Baulandhortung und Verbesserung der Baulandmobilisierung
- Kommunikations-/Vermarktungsstrategie (in Absprache mit Aargau Services)

4.3 Phase III: Monitoring und Controlling

Die Schlüsselareale müssen regelmässig überprüft und aktualisiert werden. Der Ablauf und die Zuständigkeiten können in einem Monitoring-Konzept festgehalten werden. Grundlage für das Monitoring bildet die Übersicht über die Schlüsselareale. Folgende Punkte gilt es zu überprüfen und zu aktualisieren und vom entsprechenden Gremium (z.B. Repla-Vorstand) zu genehmigen:

- Anpassung der Angaben zu den bereits erfassten Arealen
- Erfolgskontrolle, Überprüfung Kriterien, Priorisierung und Zweckmässigkeit der Massnahmen
- Neupriorisierung der Schlüsselareale
- Erfassung von neuen Flächen (aufgrund Anforderungskriterien/Priorisierung)

5. Projektmanagement

Der Umsetzungsverantwortung liegt in der Regel bei der regionalen Standortförderung. Diese kann den Regionalplaner/ die Regionalplanerin mandatieren. Zur Sicherstellung eines erfolgreichen Flächenmanagements sind alle relevanten Akteure im Projekt zu involvieren. Ein Kümmerer übernimmt die Gesamtkoordination und informiert Gemeinden und Wirtschaftsakteure laufend. Die Aufgaben und Anforderungen an den Kümmerer werden idealerweise in einem Pflichtenheft festgehalten. Die kantonale Standortförderung stellt auf Anfrage eine Vorlage zur Verfügung.

Die klare Zuteilung der Verantwortlichkeiten ist anzustreben und im Projektantrag aufzuzeigen. Dies bedingt, dass insbesondere die Umsetzungsverantwortung des jeweiligen Schrittes bei einem Akteur liegt (in der Regel beim Standortförderer oder via Mandat bei Regionalplaner/in). Die Zuständigkeiten können in einem Funktionendiagramm festgehalten werden (Vorlage im Anhang).

6. Umsetzung im NRP Umsetzungsprogramm 2020 – 2023

Im Rahmen der NRP bauen die Regionen das regionale Flächenmanagement auf und/oder setzen erste Massnahmen um. Neben den jährlich stattfindenden Monitoringgesprächen organisiert die kantonale Standortförderung in Zusammenarbeit mit der Abteilung Raumentwicklung Erfahrungsaustausch-Treffen zur Beratung.

ANHANG

Vorlage Erfassungskriterien Schlüsselareale

Kriterium	Auswahl	Zusatzinfo
Gemeinde		Raumtyp, Anzahl Einwohner, Arbeitsplätze, Wachstumsprognosen, Wirtschaftsbranchen, Ansprechperson
Gebietsbezeichnung		
Anzahl Parzellen		
Parzellennummer		
Fläche (m2)		
Zonentyp		
Stand der Baureife		
Aktuelle Nutzung		
Überbauungsstand		
Stand der Erschliessung		
öV-Erschliessung	Güteklassen	
Erschliessung MIV		
Reisezeiten (Werte gerundet) - öV - MIV		
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">- ab sofort- innert 2 Jahren- innert 5 Jahren- innert 5- 15 Jahren- nach 15 Jahren- nicht verfügbar- ungewiss	Begründung zu allen Punkten ausser zu "ab sofort" Insbesondere bei nicht verfügbar Begründung nötig (siehe Mobilisierungshindernisse)
Planungsinstrumente	<ul style="list-style-type: none">- Umnutzung geplant- Gestaltungspläne vorhanden- Überbauungsstand- Bauprojekte in den letzten Jahren	
Aktueller Stand der Planungen	<ul style="list-style-type: none">- Konzeptphase- Herstellung der Baureife- Baubewilligungsverfahren	

Kriterium	Auswahl	Zusatzinfo
	- noch keine Vorstellungen	
Mobilisierungshindernisse	<ul style="list-style-type: none"> - Stand der Erschliessung - Zuschnitt und komplexe Parzellenstruktur (z.B. Hosenträger Parzellen) - Abstände (Wald, Strasse, etc.) - Altlasten - Naturgefahren - heutige Nutzung (Parkplatz, Garten...) - fehlende rechtliche Voraussetzungen (Umzonung, Landumlegung, Dienstbarkeiten) - Eigenbedarf - Topographie - Lärmimmission - Geruchsimmission - Unterschutzstellungen - Nutzungskonflikt - Gewässerraum - Stromleitung - Störfälle - Finanz-, steuer-, eigentums- und erbrechtliche Hindernisse - Andere 	
Besonderheiten		
Nachfrage	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhanden - Gering - Keine - Keine Angabe 	
Entwicklungsabsichten zukünftige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Produktionsorientiertes Gewerbe - Dienstleistungsorientiertes Gewerbe (personenintensiv inkl. ÖV-orientierte Kunden) - Hightech-Branche (Hochwertige wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze) - Fachmärkte und Fachmarktzentren - Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs - Dienstleistungsbetriebe - Wohnen - Andere wie Parkplatz, Eigenbedarf, Landwirtschaft... 	
Grundeigentümer		
Anzahl		
Eigentübertyp	<ul style="list-style-type: none"> - Privat - Unternehmen - Bürgergemeinde - Standortgemeinde 	
Namen, Adresse		
Entwicklungs-bereitschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Interessiert - Neutral - Ablehnend - nicht entscheidungsfähig - keine Angabe 	Begründung bei "Ablehnend", "nicht entscheidungsfähig"
Publikations-bereitschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Bereits publiziert - beabsichtigt - nicht beabsichtigt - keine Angabe 	Begründung bei "nicht beabsichtigt"

Funktionendiagramm

PHASEN		SCHRITTE	ZUSTÄNDIGKEITEN						
			Kanton		Region			Gemeinde	Eigentümer
			SF	ARE	SF	Planer	Repla		
Phase 1	Übersicht und Ersterhebung (Strukturaufbau)	Ermittlung Schlüsselareale			U	U	I		
		Prüfung und Priorisierung	B	I	U	U	E		
		Ermittlung Detailinformationen Schlüsselareale	I	I	U	U	I	M	I
		Speicherung u. Verwaltung Daten	B	I	U	U	I	B / M	I
		Auswertung: Erkenntnisse und Schlussfolgerungen	I / B	I	U	U	I	B / M	
Phase 2	Massnahmen definieren (Laufendes FM)	Koordination Erarbeitung Massnahmenplan	B	I	U	U	E	M / E	I
		Erarbeitung arealspezifische Massnahmen	I / B	I	U	U	I / E	M / E	I / M
		Erarbeitung übergeordnete Massnahmen	I / B	I	U	U	I / E	I / E	I / M
Phase 3	Monitoring und Controlling (Laufendes FM)	Monitoring-Konzept	B	I	U	U	E	M	
		Überprüfung & Aktualisierung	I	I	U	U	I	M	I

U = Umsetzungsverantwortung; M = Mitarbeit / Mitwirkung; B: Begleitung / Beratung; I = Information / Kenntnis; E = Entscheid/Genehmigung

(Im Wordformat bei der kantonalen Standortförderung erhältlich. Kontakt: simone.meyer@ag.ch).