

Arbeitszonenbewirtschaftung

Einzonungen von Arbeitszonen erfordern gemäss Raumplanungsverordnung (Art. 30a Abs. 2 RPV) eine Arbeitszonenbewirtschaftung, welche die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen aus übergeordneter Sicht gewährleistet. Lösungen sind auch über Gemeindegrenzen hinaus zu suchen. Zu den Aufgaben der Arbeitszonenbewirtschaftung zählt daher unter anderem das Führen einer regionalen Übersicht als wichtigste Beurteilungsgrundlage.

1. Arbeitszonenbewirtschaftung als stufengerechte Verbundaufgabe

Ziel der Arbeitszonenbewirtschaftung ist, die Nutzung der Arbeitszonen im Sinne der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung laufend aus einer übergeordneten, regionalen Sicht zu optimieren. Die Technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes erläutern die Anforderungen an die Arbeitszonenbewirtschaftung (TRB, Ziffer 4.1).

Wie die gesamte Siedlungsgebiets- und Bauzonenbewirtschaftung wird auch die Arbeitszonenbewirtschaftung als Verbundaufgabe stufengerecht von Gemeinden, regionalen Planungsverbänden und dem Kanton betrieben (*Zuständigkeiten siehe Kapitel 7.1*). Dieses Vorgehen entspricht den gesetzlichen Vorgaben und stellt sicher, dass die planungs- und baurechtlichen Grundlagen und Instrumente genutzt werden.

2. Arbeitszonenbewirtschaftung in vier Schritten

Bevor neues Bauland bestimmt wird, müssen gemäss Bundesrecht bestehende Bauzonen effizienter genutzt werden. In erster Priorität sind demnach die rechtskräftigen bebauten und unbebauten Bauzonen besser zu nutzen, um geplante Vorhaben zu realisieren. Einzonungen in Arbeitszonen sind nur zulässig, wenn im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung nachweislich keine andere zumutbare Lösung angeboten werden kann. Neue Arbeitszonen dürfen zudem nur projektbezogen bedingt eingezont werden und sind an die Realisierung des Projekts zu binden. Aus diesen Gründen ist bei der Arbeitszonenbewirtschaftung das Vorgehen in vier Schritten geboten.

Das gilt für die Erweiterung von kommunalen Arbeitszonen für bereits in der Region ansässige Betriebe und im Grundsatz auch für Neuansiedlungen. Soll Siedlungsgebiet aus dem Kantonalen Topf für eine Neuansiedlung beansprucht werden, so sind zusätzlich die Kriterien im Richtplankapitel S 1.2 zu erfüllen (hohe Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte, mindestens 100 Beschäftigte, ausschliesslich als Erweiterung eines wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes).

Schritt 1: Nutzungs- und Baulandreserven innerhalb der bestehenden Bauzone optimal ausschöpfen

Die Bauherrschaft prüft, ob die Realisierung des Bauvorhabens innerhalb der bestehenden Arbeitszone möglich ist, und nimmt gegebenenfalls Projektoptimierungen vor. Sofern keine örtliche Gebundenheit vorliegt, soll die Prüfung über die Gemeinde hinaus auch Standorte innerhalb rechtskräftiger Arbeitszonen der Region einschliessen. Entspricht das Bauprojekt der Bau- und Nutzungsordnung, so kann direkt ins Baubewilligungsverfahren eingestiegen werden.

Schritt 2: Bestehende Bauzonen anpassen oder (über)kommunal umlagern

Lässt sich der Flächenbedarf trotz Projektoptimierung nicht innerhalb der bestehenden Bauzonen decken, kann in Zusammenarbeit mit der Gemeinde nach Lösungsmöglichkeiten durch Änderung der betreffenden Zonenvorschriften gemäss der Bau- und Nutzungsordnung (Auf- und Umzonung) gesucht werden. Auch eine Umlagerung von Bauzonen ist zu erwägen. Die Lösungssuche ist zudem überkommunal abzustimmen. Es sind also auch Baulandreserven in Nachbargemeinden und Gemeinden der Region einzubeziehen. Eine regionale Übersicht als Grundlage der Arbeitszonenbewirtschaftung erleichtert die überkommunale Abstimmung und erlaubt im Bedarfsfall schnelleres Handeln. Sie kann beispielsweise durch den regionalen Planungsverband geführt werden. Sind regionale Bauzonenreserven vorhanden, so müssen diese in der Regel aktiviert und bei Bedarf umgelagert werden, ehe Schritt 3 in Betracht gezogen werden kann. Eine Übersicht der unüberbauten Bauzonen findet sich im *Werkzeugkasten 7d*.

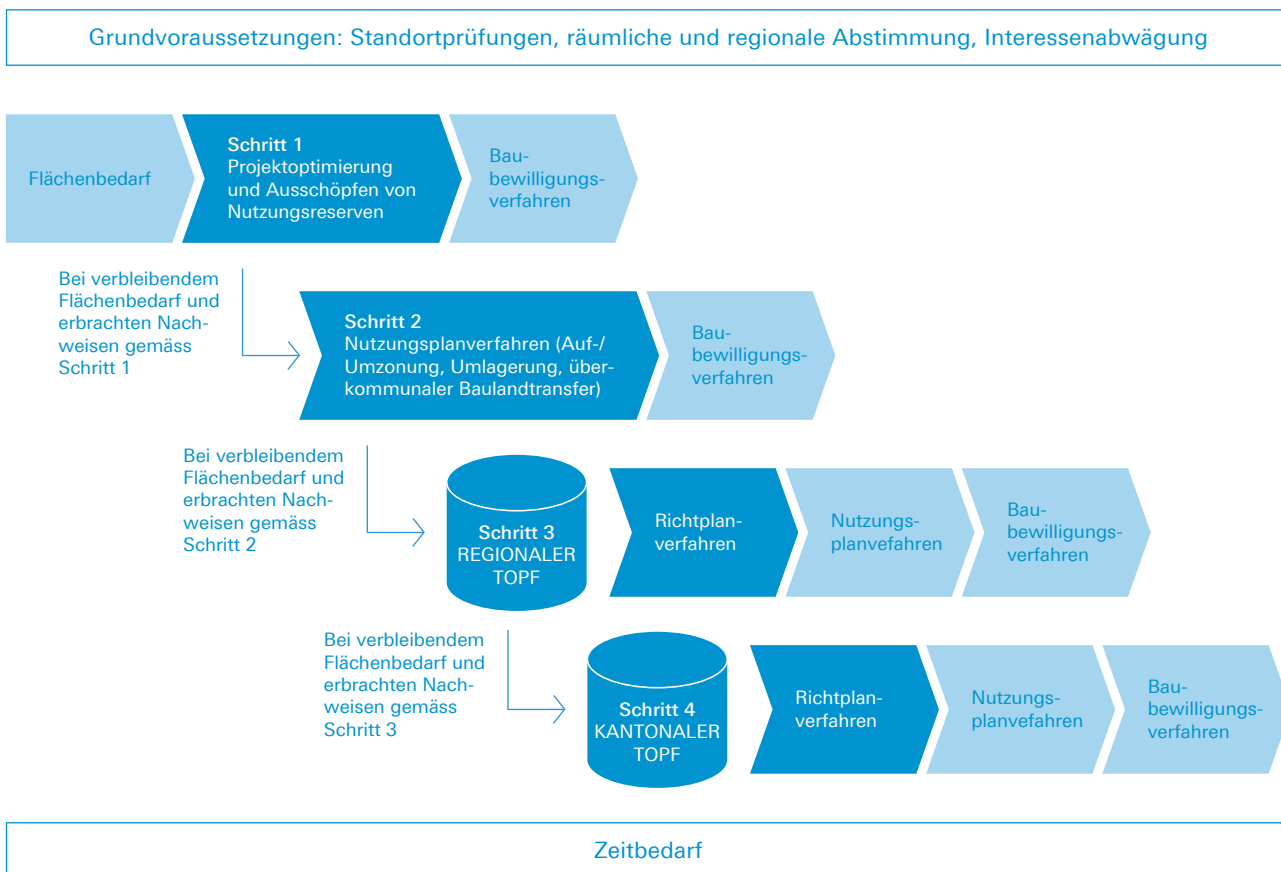
Schritt 3: Bezug von Siedlungsgebiet aus dem Regionalen Topf abklären

Findet sich nachweislich keine Lösung innerhalb der bestehenden Bauzonen und ist das Optimierungspotenzial auf kommunaler und überkommunaler Stufe ausgeschöpft (Schritte 1 und 2), so kann das fehlende Siedlungsgebiet aus einem Regionalen Topf zur Verfügung gestellt und im kantonalen Richtplan mittels Richtplanverfahren örtlich festgesetzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass der regionale Planungsverband einen entsprechenden Antrag der Gemeinde positiv beurteilt. Im anschliessenden Nutzungsplanverfahren kann die Fläche auf der Grundlage einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung bedingt eingezont werden.

Schritt 4: Zuweisung von Siedlungsgebiet aus einem Kantonalen Topf prüfen

Der Bedarf an Flächen aus den Kantonalen Töpfen ist möglichst minimal zu halten. Ziel ist, durch die haushälterische Nutzung des Bodens und durch die Schritte 1 bis 3 eine möglichst weitgehende Lösung zu finden. Ist dies nicht vollständig möglich, so kann für den verbleibenden Flächenbedarf als letzte Möglichkeit die Zuweisung von Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan aus einem zweckgebundenen Kantonalen Topf an einen zuvor geprüften Standort beantragt werden. Bedingung hierfür ist, dass der Flächenbedarf nachgewiesen wurde, dass alle vorherigen Schritte zur Erfüllung der Flächenansprüche eingehend geprüft wurden und dass ein kantonales Interesse begründet werden kann. Zudem sind die Kriterien aus dem Richtplankapitel S 1.2 zu erfüllen. Wurde das Gebiet im Richtplan mittels Richtplanverfahren örtlich festgesetzt, kann die Fläche im anschliessenden Nutzungsplanverfahren auf der Grundlage einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung bedingt eingezont werden.

Das schrittweise Vorgehen bei der Arbeitszonenbewirtschaftung: Jeder Schritt ist Bedingung für den nächsten Schritt und muss gut dokumentiert werden.



3. Rechtssicherheit durch das schrittweise Vorgehen

Das schrittweise Vorgehen gewährleistet, dass die bestehenden Nutzungsreserven entsprechend der Forderung nach einem haushälterischen Umgang mit dem Boden (Innen- vor Aussenentwicklung) systematisch auf allen Ebenen – privat, kommunal, regional und kantonal – überprüft werden. Das schafft eine wesentliche Voraussetzung für rechtssichere Entscheide über allfällige Einzonungen.

4. Variabler Zeithorizont

Der Zeitbedarf für ein Vorhaben hängt von der Anzahl der notwendigen Schritte ab und kann stark variieren. Jeder Schritt setzt die sorgfältige Bearbeitung des vorhergehenden Schrittes voraus. Eine vollständige Aufbereitung der Planungsgrundlagen und des Bedarfsnachweises sowie eine nachvollziehbare Dokumentation der Ergebnisse der einzelnen Schritte tragen dazu bei, die Verfahrensdauer zu minimieren.