

# Arbeitsplatzgebiete – wie planen?

Prof. Dr. Donato Acocella  
28.11.2025

Departement ABLR      IRAP

**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<sup>bis</sup> 8 ... die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;

## Art. 30a RPV

- <sup>2</sup> 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)

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

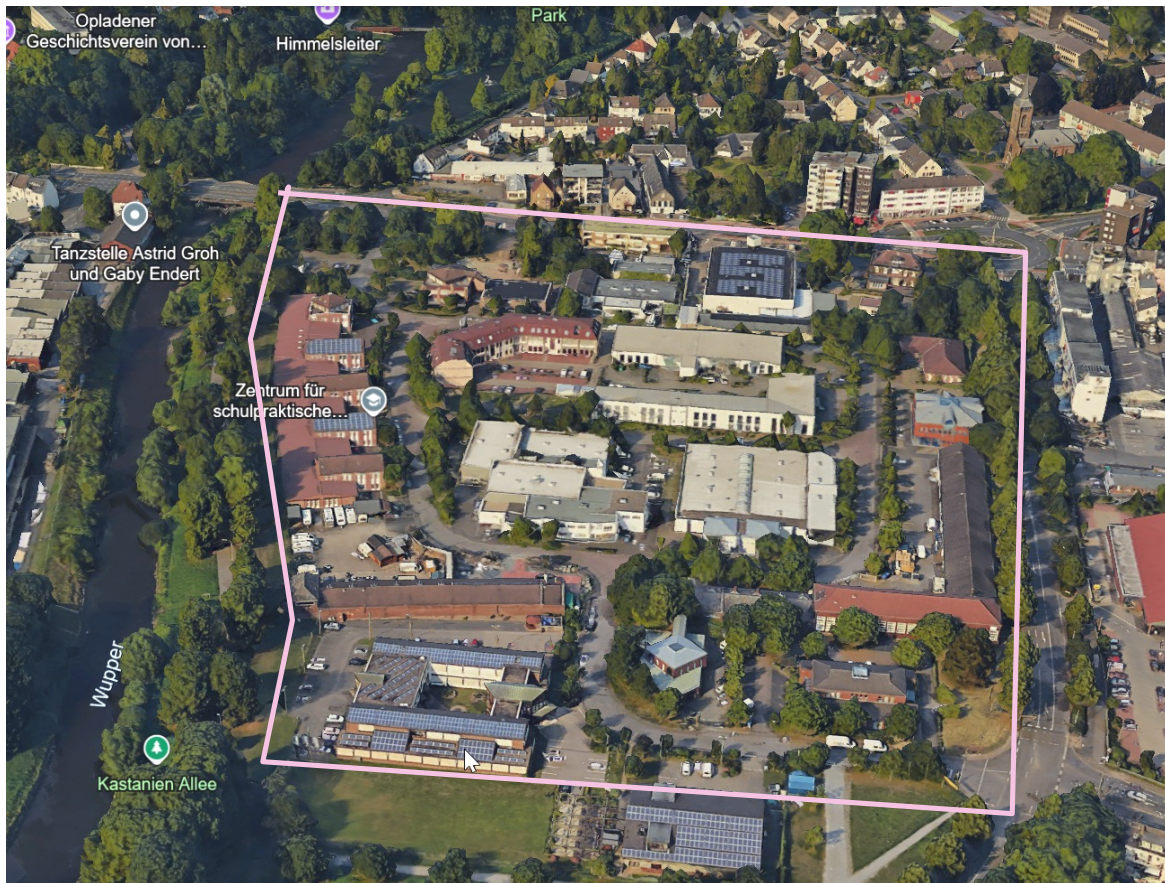
# Transformation Gewerbe-/ Industriezonen in Wx/ WGx/ Zx privilegiert

## 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 Bedarfsnachweis



# Schusterinsel Leverkusen-Opladen



# Alpina Käsefabrik Burgdorf



## Wichtige Fakten im Überblick

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

# Sulzerareal Winterthur



# Transformation 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 z.B. Adaption deutsches GIFPRO-Modell/ Weiterentwicklung Modell GR

## Bau- und Planungsrecht muss

- schnell Flächenbedarf bereitstellen können – ca. 1 Jahr
- 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?**

**NEIN**

**wissenschaftliche Erkenntnisse zur Wirtschafts-/ Standortförderung und  
Prognosemethoden auf die Arbeitszonen anwenden!  
Spielräume in der Richt-/ Nutzungsplanung überprüfen!**