



Ebnat-Kappel
Politische Gemeinde



ORTSPLANUNG UND ARBEITSZONENENTWICKLUNG IN DER GEMEINDE EBNAT KAPPEL

MITTWOCH, 16. NOVEMBER 2022

ABLAUF DES ABENDS

-
- Begrüssung: Jon Fadri Huder
 - Allgemeine Informationen zu Arbeitszonen heute: Ueli Strauss
 - Arbeitszonenbewirtschaftung: Ueli Strauss
 - Stand der Ortsplanung: Jon Fadri Huder
 - Bedarfsermittlung, Formulare: Ueli Strauss
 - Weiteres Vorgehen: Ueli Strauss
 - Verabschiedung: Jon Fadri Huder

ABLAUF DES ABENDS

-
- **Begrüßung: Jon Fadri Huder**
 - Allgemeine Informationen zu Arbeitszonen heute: Ueli Strauss
 - Arbeitszonenbewirtschaftung: Ueli Strauss
 - Stand der Ortsplanung: Jon Fadri Huder
 - Bedarfsermittlung, Formulare: Ueli Strauss
 - Weiteres Vorgehen: Ueli Strauss
 - Verabschiedung: Jon Fadri Huder

ABLAUF DES ABENDS

-
- Begrüssung: Jon Fadri Huder
 - **Allgemeine Informationen zu Arbeitszonen heute:
Ueli Strauss**
 - Arbeitszonenbewirtschaftung: Ueli Strauss
 - Stand der Ortsplanung: Jon Fadri Huder
 - Bedarfsermittlung, Formulare: Ueli Strauss
 - Weiteres Vorgehen: Ueli Strauss
 - Verabschiedung: Jon Fadri Huder

GESCHICHTE DER RAUMENTWICKLUNG SCHWEIZ

Infografik: Wie die Zersiedelung gebremst wird

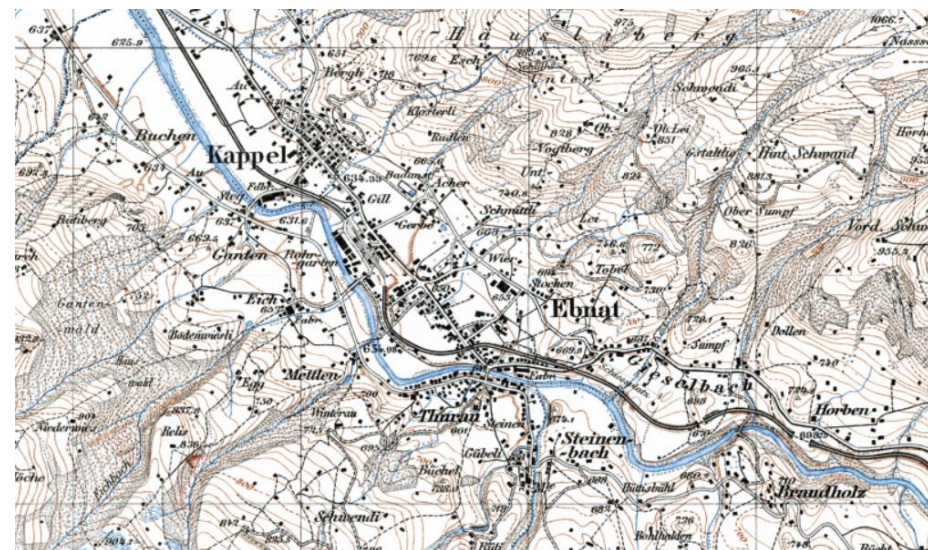
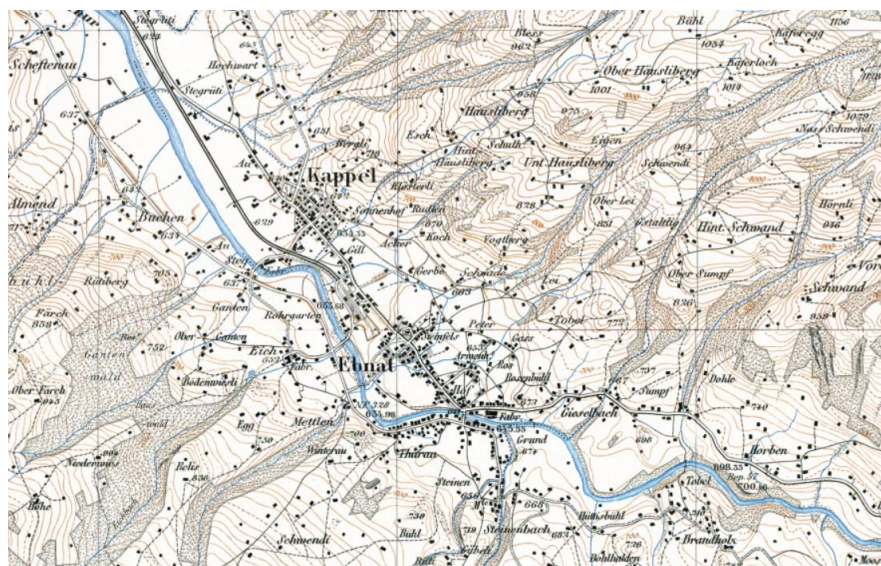


Alle Jahre wieder, saust der Presslufthammer nieder...

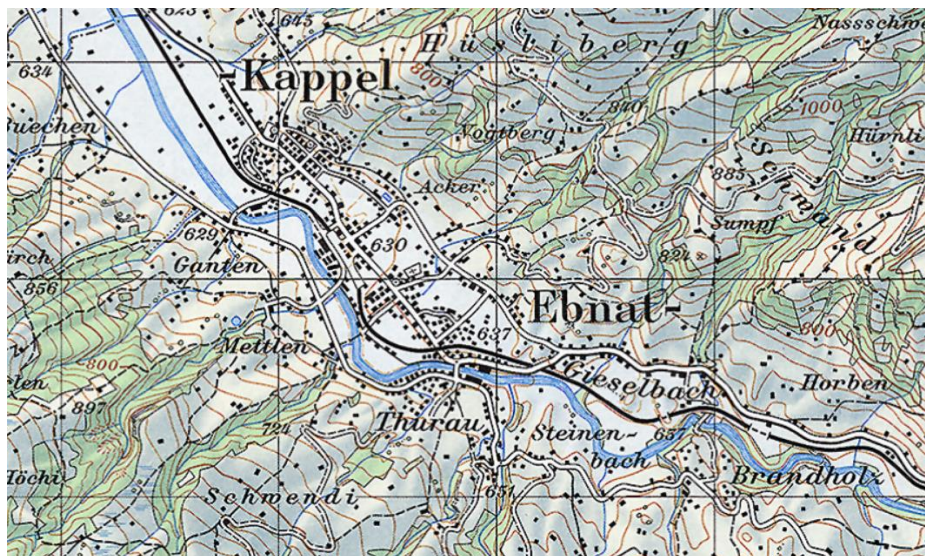
Bildermappe von Jörg Müller, 1973



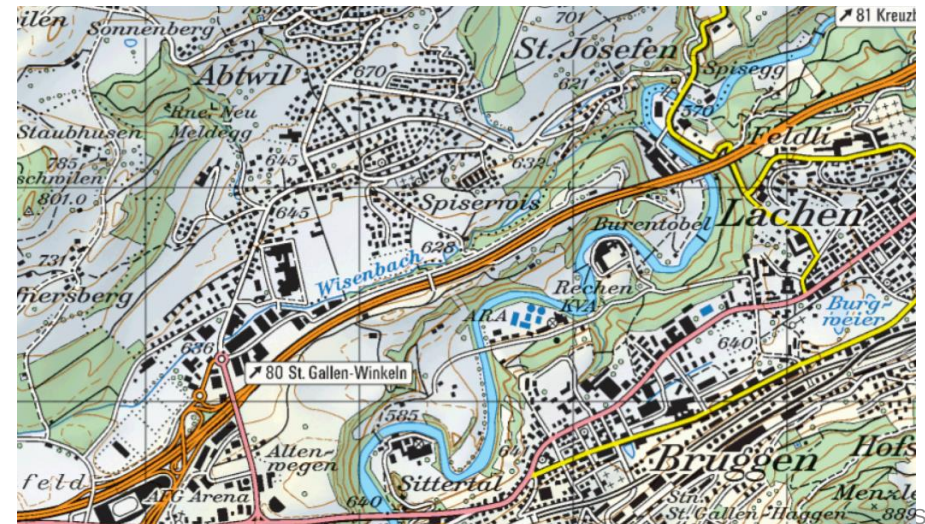
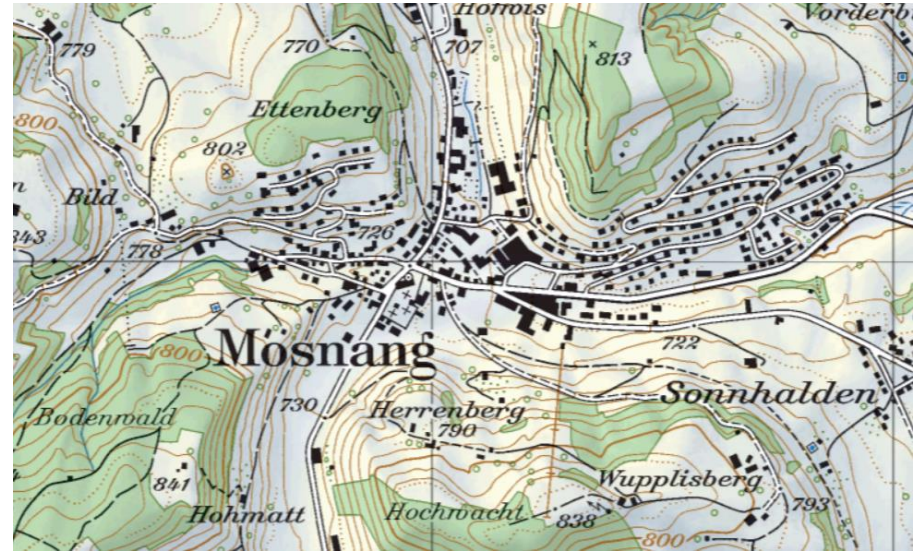
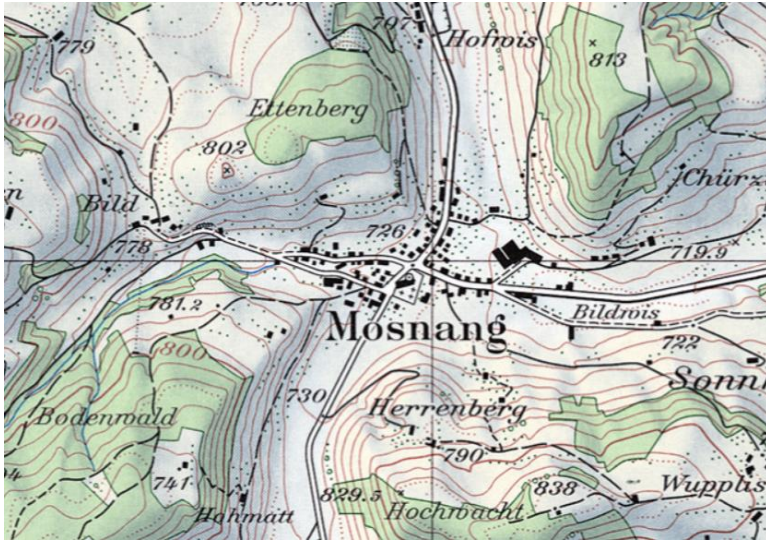
ZEITREISE 1900 UND 1940



ZEITREISE 1970 UND 2020

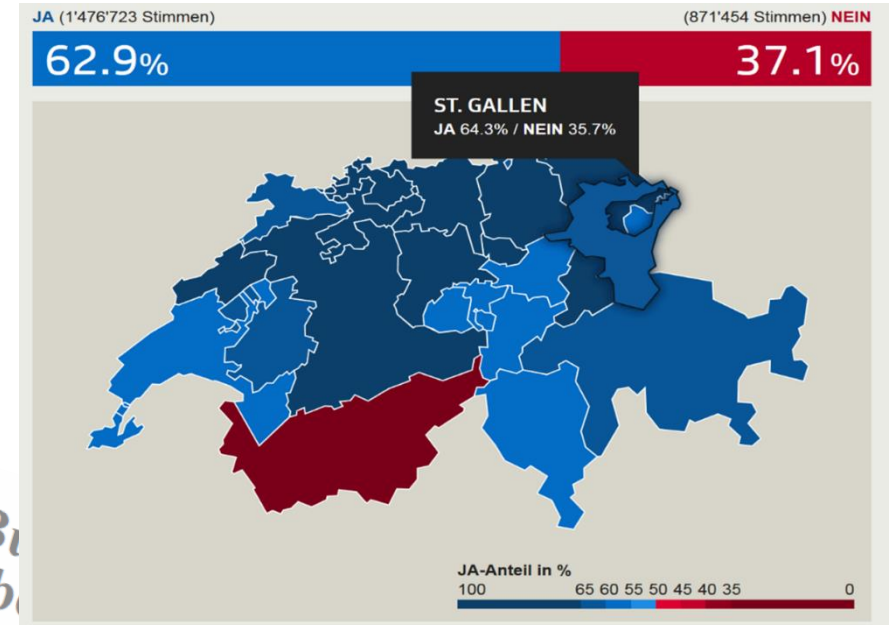


VERGLEICH LAND – AGGLO 1965 - 2010



BUNDESGESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG (RPG) VOLKSABSTIMMUNG 2013

- **Siedlungsentwicklung nach innen**
 - Begrenzung Siedlungsgebiet
 - **Bauzonendimensionierung**
 - Abstimmung Siedlung und Verkehr
 - Kulturlandschutz
- **Regionale Abstimmung**



*Botschaft über die Raumplanung
(Raumplanungsgesetz, RPG)¹
vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019)*

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft
gestützt auf die Artikel 22^{quater} und 34^{ter} der Bundesverfassung
nach Einsicht in eine Botschaft*

REVIDIERTES RPG (1): ALLGEMEIN

Artikel, die Siedlungsentwicklung zum Thema haben, sind revidiert und "griffiger" gemacht

Art.1 neu: Siedlungsentwicklung nach innen, kompakte Siedlungen, räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen

Art. 3 neu: Wohn- und Arbeitsgebiete ... durch das öffentliche Verkehrsnetz angemessen erschlossen sein...
(Umsetzung im Kant. Richtplan RP)

REVIDIERTES RPG (2): KANTON MUSS...

Art. 8: Mindestinhalt der **Richtpläne**: **wie der Kanton sich räumlich entwickeln soll....**

Art 8a: Richtplaninhalt im Bereich der Siedlung: Der RP legt im Bereich der Siedlung insbesondere fest:

- ✓ wie gross die **Siedlungsfläche insgesamt** sein soll, wie sie im Kanton **verteilt sein soll** und wie ihre Erweiterung **regional abgestimmt** wird;
- ✓ wie **Siedlung und Verkehr** aufeinander abgestimmt werden;
- ✓ wie eine **hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen** bewirkt wird;
- ✓ wie die **Siedlungserneuerung** gestärkt wird.

REVIDIERTES RPG (3): GEMEINDEN MÜSSEN...

Art. 15 Bauzonen (Umsetzung in RP und PBG):

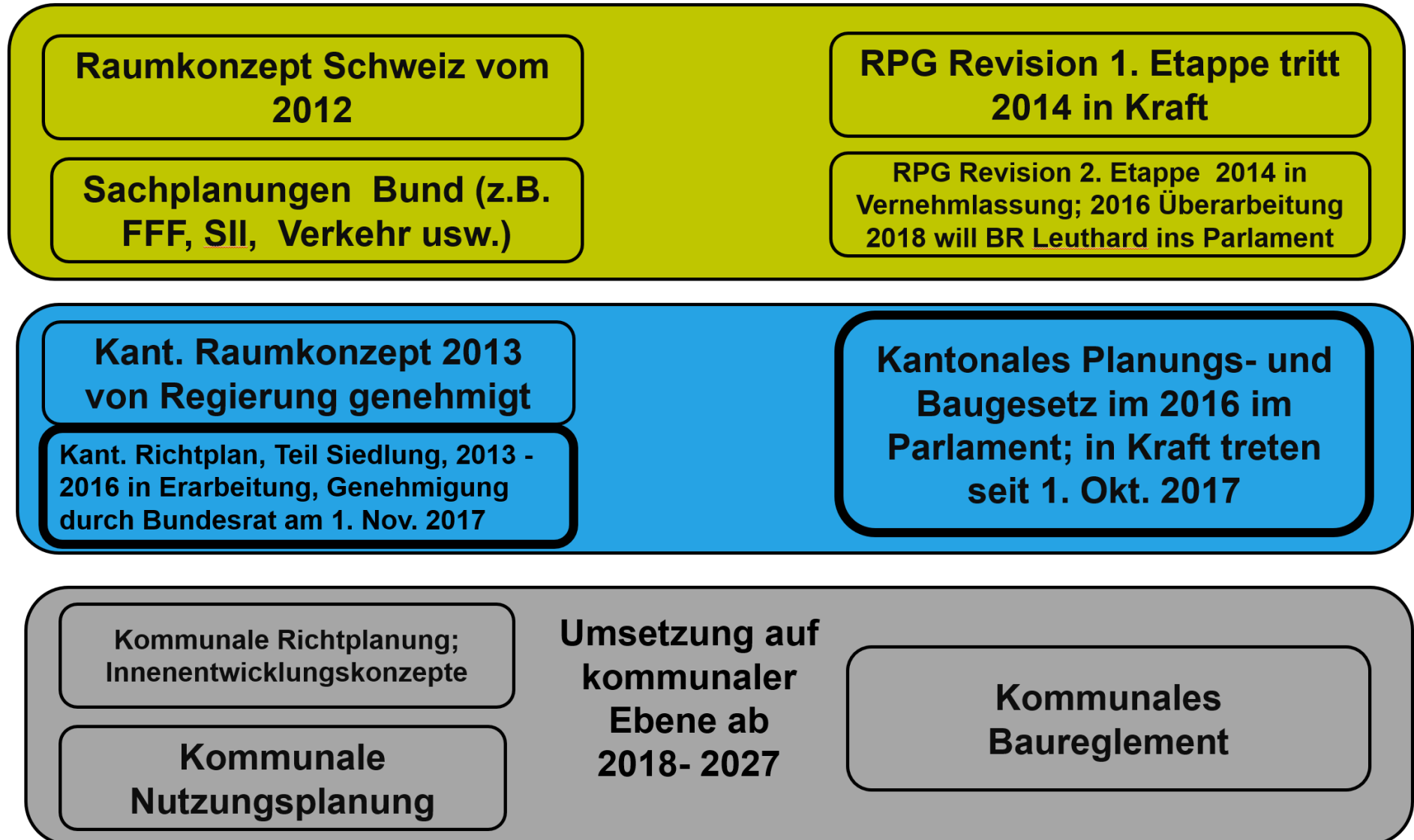
- ✓...voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen.
- ✓überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.
- ✓Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; Insbesondere sind die FFF zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.
- ✓Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden wenn
 - ✓es sich für die Überbauung eignet
 - ✓es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
 - ✓Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
 - ✓seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist;
 - ✓damit die Vorgaben des Richtplanes umgesetzt werden.

RAUMPLANUNGSVERORDNUNG RPV ART. 30A: GESAMTGRÖSSE DER BAUZONEN IM KANTON

Abs. 2:

Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt voraus, dass der Kanton eine **Arbeitszonenbewirtschaftung** einführt, welche die **haushälterische Nutzung** der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet.

Übersicht zum Planungs- / Konzeptbereich und der Gesetzesschiene auf den drei Ebenen



ABLAUF DES ABENDS

- Begrüssung: Jon Fadri Huder
- Allgemeine Informationen zu Arbeitszonen heute: Ueli Strauss
- **Arbeitszonenbewirtschaftung: Ueli Strauss**
- Stand der Ortsplanung: Jon Fadri Huder
- Bedarfsermittlung, Formulare: Ueli Strauss
- Weiteres Vorgehen: Ueli Strauss
- Verabschiedung: Jon Fadri Huder

ARBEITSPLATZGEBIETE VON KOMMUNALER BEDEUTUNG (1)

- Lokal ausgerichtetes, bzw. lokal verankertes Gewerbe/Betriebe.
- Geeignete Arbeitsgebiete sind einer Überbauung zuzuführen; *also auch bei einzelnen Gewerbeparzellen soll nicht «gehortet» werden.*
- Bei ausgewiesenen Betriebsreserven kann davon abgesehen werden.
- Die Gemeinden haben Bestimmungen zur Verfügbarkeit von Bauland (Art. 8 ff PBG) anzuwenden.

ARBEITSPLATZGEBIETE VON KOMMUNALER BEDEUTUNG (2)

- Ungeeignete Arbeitsgebiete sind zu verlagern, verfügbar zu machen oder auszuzonen.
- In der Regel im Rahmen eines Ortsplanungsprozesses mit strategischen Überlegungen über das gesamte Gemeindegebiet. (jetzt)

ARBEITSPLATZGEBIETE VON KOMMUNALER BEDEUTUNG (3)

Weitere Arbeitsgebiete können nur ausgeschieden werden:

- Lokal ausgerichtetes und **lokal verankertes** Gewerbe.
- Kein geeigneter Standort zur Verfügung steht oder es sich um eine Betriebserweiterung handelt.
- In jedem Fall ist der **konkrete Bedarf** sowie der haushälterische Umgang mit dem Boden, sowie ortsbaulich gute Gestaltung nachzuweisen.

GESAMTREVISION

Arbeitszonenerweiterung in einer Gemeinde nur möglich:

- a) Lokales Gewerbe/Industrie
- b) Keine Arbeitszone mehr vorhanden
- c) Konkreter Bedarf muss ausgewiesen sein.

Aus diesem Grund: Umfrage

Für Neuansiedelungen gibt es andere Instrumente,
steuert der Kanton

ARBEITSZONENBEWIRTSCHAFTUNG SG (KRP S21) FLÄCHENENTWICKLUNG

Flächen- Entwicklung



Arealent- wicklung



Innenent- wicklung, Siedlungs- strategien Gemeinden

Innenentwicklung und Flächenmanagement

- Arbeitsgebiete/-flächen sichern (Mischzonen!!)
- Potenziale 'finden'
- Kontakte vermitteln
- Win-Win Situationen schaffen
- Synergien suchen

Aufgabe der Gemeinde!



Leica, Balgach



Benninger, Uzwil

NEUE BAUZONE FÜR ARBEITSNUTZUNGEN (KRP S12/S21)

ERWEITERUNG BESTEHENDER BETRIEBSSTANDORT

- **Auslagerung/Verlegung** des Betriebs oder eines Betriebsteils **nicht möglich** oder zumutbar
- Nach **raumplanerischen Prinzipien** (haushälterische Bodennutzung, Schonung FFF usw.)
- Siedlungsgebiet im **kantonalen Richtplan** (< 5000 m² als Fortschreibung möglich)



NEUE BAUZONE FÜR ARBEITSNUTZUNGEN (KRP S12/S21)

WEITERE EINZONUNGEN

- Nachweislich **kein Standort z.B. für spezifische Nutzung verfügbar** (laute, schmutzige Betriebe usw.)
- Explizit «**ortsgebunden**»
- Nach **raumplanerischen Prinzipien** (haushälterische Bodennutzung, Schonung FFF usw.)
- Siedlungsgebiet im **kantonalen Richtplan** (< 5000 m² als Fortschreibung möglich)
- Hinreichend **erschlossen** (MIV/ÖV)



FÄLLE (NUR AUS BLICKWINKEL RAUMENTWICKLUNG)

-
- Betriebsumbau
 - Betriebsverlegung in eine bestehende Arbeitszone
 - Betriebserweiterung auf dem bestehenden Areal (eingezont)
 - Betriebserweiterung mit Neueinzonung

BETRIEBSUMBAU

- Projekterstellung
- Kontakt mit AFU, Feuerschutz, Arbeitnehmerschutz
- Ev. koordinierte P-Besprechung organisiert durch AFU
- Kontaktstelle Gemeinde
- Normalfall

BETRIEBSVERLEGUNG IN BESTEHENDE ARBEITSZONE

- Überlegungen:
 - Reicht es dann am neuen Ort, habe ich dort noch Erweiterungsmöglichkeiten
 - Was passiert mit altem Grundstück?
 - Andere Gemeinde: Leute kennen lernen
 - Anderer Kanton: Andere Abläufe....
- Nachher wie bei Betriebsumbau
- Kontakte primär mit Gemeinde(n), dann mit AFU, Arbeitnehmerschutz, Feuerschutz usw.

BETRIEBSERWEITERUNG AUF DEM BESTEHENDEN AREAL (EINGEZONT)

-
- Neubau gut überlegen (mehrgeschossig, P-Plätze? Erweiterungsmöglichkeiten?)
 - Und dann wie vorhin....

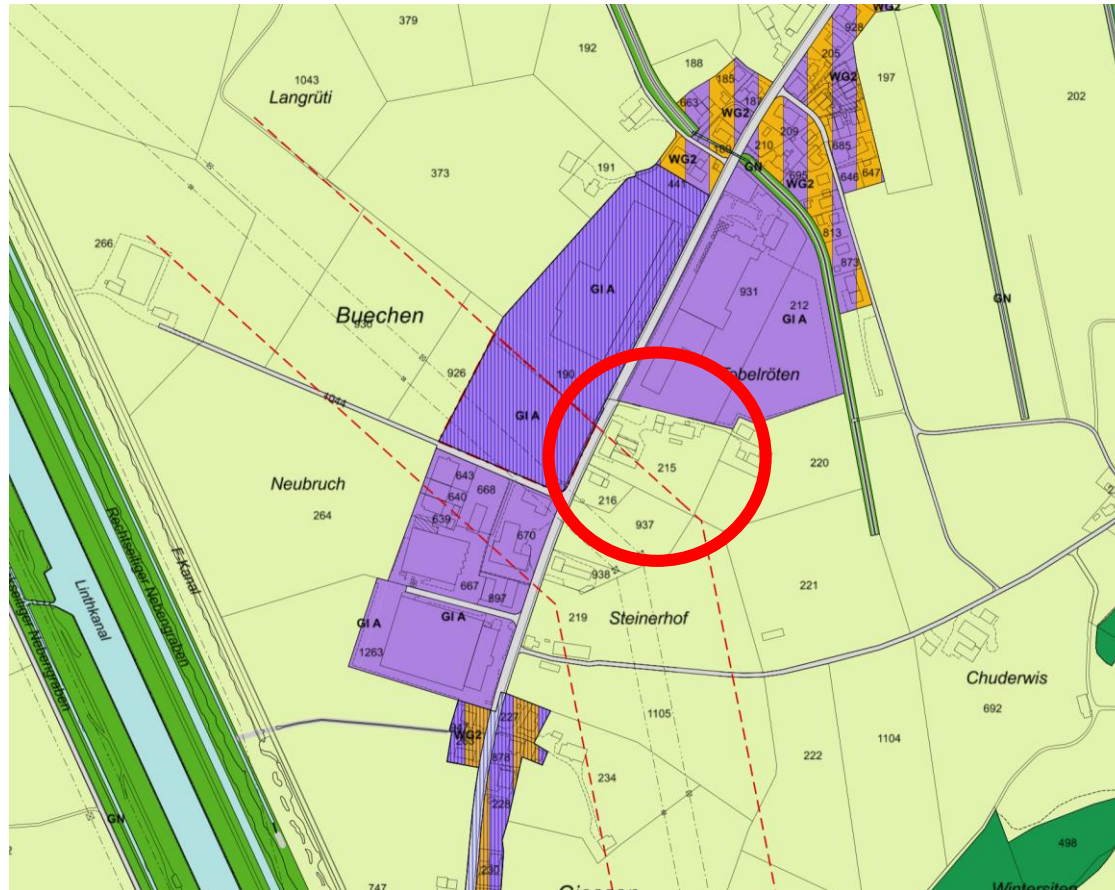
BETRIEBSERWEITERUNG MIT NEUEINZONUNG

- Erhältlichkeit Nachbarparzelle? Vorvertrag?
- Ablauf Neueinzonung (zuerst in Richtplan mit über 5'000 m², dann erst Zonierung; ist der Zonenplan der Gemeinde auf neuestem Stand?)
- Wer bezahlt Mehrwertabgabe? Verkäufer oder Käufer?
Wenn heute zu 300.- gehandelt wird, gehen 60.- an Kanton (20% Mehrwertabgabe)
- Zuerst Zonierung und dann Projekt oder Parallel?
Prozessrisiko?
- Nur schon beim Gedanken: sofort zur Gemeinde, um Weg und Prozess dazu zu besprechen.....

AUFGABE DER GEMEINDE

-
- Immer! Erster Ansprechpartner;
 - Wickelt Baugesuche ab;
 - Ist Ortsplanungsbehörde;
 - Ist normalerweise auch point of contact zum Kanton;
 - Führt die Verfahren;
 - Kann ev. politisch aktiv werden.

FALL 1: BETRIEBSERWEITERUNG (> 5000)

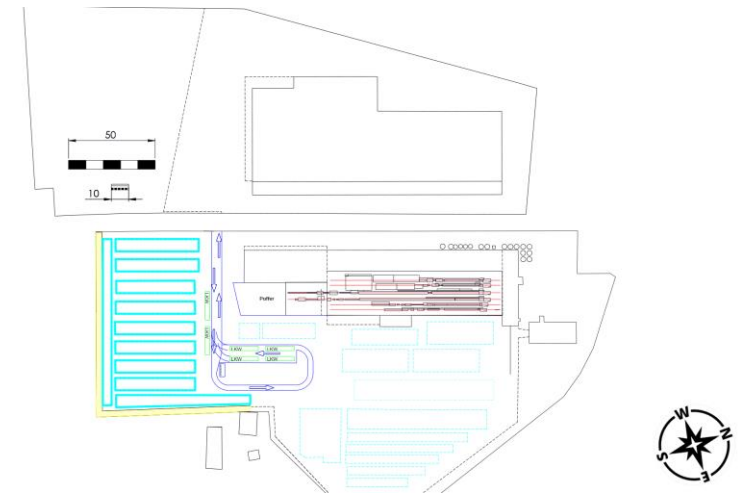


ABLAUF HEUTE

- Antrag Siedlungsgebietserweiterung von der Gemeinde an den Kanton für die nächste RP-Anpassung (1 bis 2 Jahre)
- Parallel dazu ev. Projekterarbeitung, Finanzierung, Landerwerb, usw. vorbereiten.....
- Sobald RP-Anpassung rechtskräftig, kann mittels Teilzonenplan zoniert werden (Dauer 1 Jahr, mit neuem Gemeindezonenplan).....
- Aber: immer Prozess beachten; Kommunikation mit Nachbarn, wann Info Bevölkerung usw. usw.

FALL 1: ANTRAG SIEDLUNGSGEBIET AN KANTON: ANGRENZENDE PARZELLE

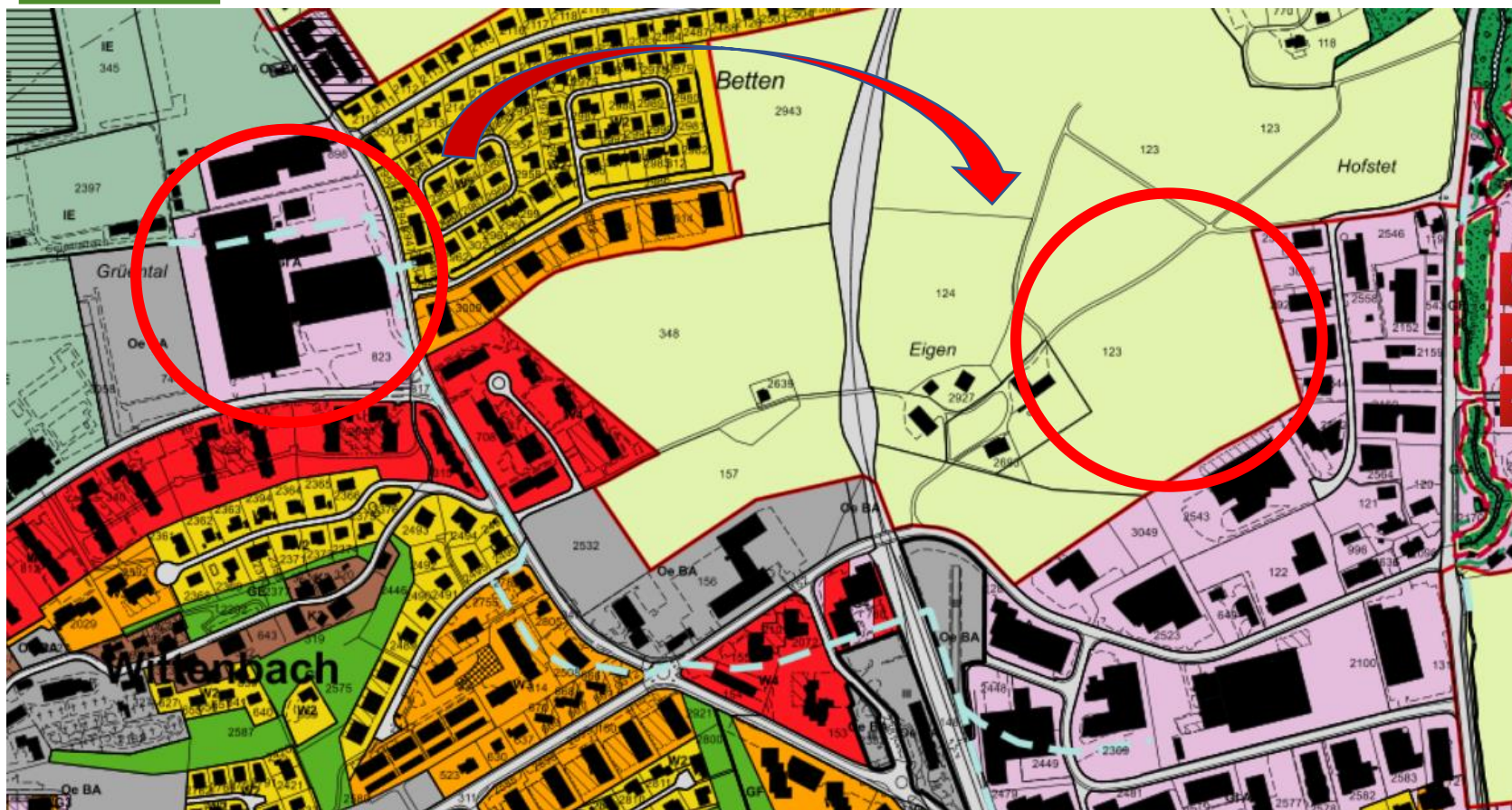
- Projektskizze
- Kurzbeschrieb Vorhaben
- Erste Bewertung der Parzelle
 - Erhältlichkeit
 - Erschliessung
 - Öff.rechtliche Eigentumsbeschränkungen
 - Usw.



Gemeinde muss helfen; ec. Büro, Berater.....



FALL 3: BETRIEBSVERLEGUNG



BETRIEBSVERLEGUNG INNERHALB GEMEINDE MIT NEUEINZONUNG

- Schwierig, weil.....
 - Regionale Abstimmung gefordert.
 - Gibt es noch mögliche Standorte in Region?
 - Was geschieht am alten Ort? Es dürfen keine Umzonungen in Wohnzone erfolgen, mit Ersatzeinzonung.....
 - Neueinzonung: Erhältlichkeit, ÖV-Anbindung, Mehrgeschossigkeit usw.
 - Braucht viel mehr Diskussion mit dem Kanton....
 - AREG Anlaufstelle, aber immer mit Gemeinde.

Hier hat der kant. Richtplan noch ein Manko! In Gesamtrevision muss es hier Lösungen geben! Jetzt daran.....

ABLAUF DES ABENDS

- Begrüssung: Jon Fadri Huder
- Allgemeine Informationen zu Arbeitszonen heute: Ueli Strauss
- Arbeitszonenbewirtschaftung: Ueli Strauss
- **Stand der Ortsplanung: Jon Fadri Huder**
- Bedarfsermittlung, Formulare: Ueli Strauss
- Weiteres Vorgehen: Ueli Strauss
- Verabschiedung: Jon Fadri Huder

STAND DER ORTSPLANUNG

- Stand Richtplan sowie Rahmennutzungsplanung
- Schutzverordnung
- Gewässerraum - Ausscheidung

ABLAUF DES ABENDS

- Begrüssung: Jon Fadri Huder
- Allgemeine Informationen zu Arbeitszonen heute: Ueli Strauss
- Arbeitszonenbewirtschaftung: Ueli Strauss
- Stand der Ortsplanung: Jon Fadri Huder
- **Bedarfsermittlung, Formulare: Ueli Strauss**
- Weiteres Vorgehen: Ueli Strauss
- Verabschiedung: Jon Fadri Huder

FRAGEBOGEN

- Blick auf die nächsten 20 Jahre.... Ich weiss: Schwierig
- Versuch der realistischen Abschätzung des Bedarfs....
- Besteht Möglichkeit, in einen Gewerbepark?
- Wie geht das Unternehmen mit dem Boden um?

ABLAUF DES ABENDS

- Begrüssung: Jon Fadri Huder
- Allgemeine Informationen zu Arbeitszonen heute: Ueli Strauss
- Arbeitszonenbewirtschaftung: Ueli Strauss
- Stand der Ortsplanung: Jon Fadri Huder
- Bedarfsermittlung, Formulare: Ueli Strauss
- **Weiteres Vorgehen: Ueli Strauss**
- Verabschiedung: Jon Fadri Huder

ABLAUF, WEITERES VORGEHEN

-
- Fragebogen-Versand an alle Betriebe durch Gemeinde.
 - BITTE: Alle ausfüllen, auch wenn kein Bedarf.
 - Bitte: Fristgerecht ausfüllen!
 - Bericht durch U. Strauss, in dem der Bedarf begründet werden soll, damit in der Ortsplanungsrevision reagiert werden kann.

ABLAUF DES ABENDS

- Begrüssung: Jon Fadri Huder
- Allgemeine Informationen zu Arbeitszonen heute: Ueli Strauss
- Arbeitszonenbewirtschaftung: Ueli Strauss
- Stand der Ortsplanung: Jon Fadri Huder
- Bedarfsermittlung, Formulare: Ueli Strauss
- Weiteres Vorgehen: Ueli Strauss
- **Verabschiedung: Jon Fadri Huder**

**STRAUSS
RAUM
ENTWICKLUNG**

ADRESSE

STRAUSS RAUMENTWICKLUNG

Ueli Strauss - Gallmann
Kirchhalde 20
9300 Wittenbach

KONTAKT

Telefon
E-Mail
Web

079 825 52 25
info@strauss-raumentwicklung.ch
www.strauss-raumentwicklung.ch