

Arbeitszonen-Management: Konzept



erarbeitet durch:

Departement Bau und Volkswirtschaft

genehmigt durch:

Regierungsrat am 17. März 2020

Änderung genehmigt durch:

Regierungsrat am 5. Juli 2022

in Kraft gesetzt auf:

5. Juli 2022

Druck/Auflage:

Eigendruck in Kleinauflage

Juli 2022

Digitalbezug:

www.ar.ch/awa -> Arbeitszonen-Management



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Zusammenfassung..... | 2 |
| 1 Ausgangslage..... | 3 |
| 2 Ziele und Aufgaben des Arbeitszonen-Managements | 6 |
| 3 Datenerhebung und Monitoring..... | 8 |
| 4 Strategie und Umsetzung..... | 9 |
| 5 Organisation und Prozesse | 13 |
| 6 Verfahren..... | 15 |



Zusammenfassung

Mit dem neuen Raumplanungsgesetz (RPG) fordert der Bund von den Kantonen, ein Arbeitszonenmanagement (AZM) einzuführen, welches die häusliche Nutzung von Industrie- und Gewerbeflächen gewährleistet. Das Konzept enthält Vorgehen und Richtlinien für Appenzell Ausserrhoden und hat zum Ziel, Arbeitszonen zu erhalten und am bestmöglichen Ort weiter zu entwickeln. Als Grundlage für deren Bewirtschaftung soll den Gemeinden und dem Kanton die Datenbank Raum+ dienen. Sie bietet eine Übersicht über alle Arbeitszonen, deren Auslastung, den Erschliessungsstand, die Überbaubarkeit sowie weiteren wichtigen Parzelleninformationen.

Das Arbeitszonenmanagement beinhaltet die Spielregeln, die bei Änderungen von Arbeitszonen in Zukunft gelten. Die Nutzung von brachliegenden Gewerbeflächen und unbebauten Arbeitszonen wird gegenüber Neueinzonungen priorisiert. Weiter werden die Beurteilungskriterien definiert, die bei der Vergabe der zur Verfügung stehenden Flächen (Kantonales Kontingent für 20 Jahre von 10 ha) herangezogen werden und von Gemeinden und Kanton bei Ortsplanungsrevisionen oder nach Möglichkeit bei Einzelanpassungen der kommunalen Raumplanungsinstrumente zu berücksichtigen sind.



1 Ausgangslage

1.1 Anforderungen des Bundes

Das im Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) nennt als neues Ziel die Siedlungsentwicklung nach innen. Ergänzend dazu gelten die raumplanerischen Ziele (Art. 1 RPG) und die Planungsgrundsätze (Art. 3 RPG), welche gleichermassen den Schutz der natürlichen Grundlagen, die Berücksichtigung der gesellschaftlichen Bedürfnisse sowie die Schaffung und Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft fordern.

Nach Art. 15 RPG sind die Bauzonen auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu dimensionieren. Dabei unterscheiden sich die Arbeitszonen von den Bauzonen für Wohnnutzung im Hinblick auf ihre Funktion und die massgebenden Planungsprozesse.

«Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt voraus, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführt, welche die häusliche Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet.»
Art. 30a Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)

Der Kanton muss für die Einführung der Arbeitszonenbewirtschaftung sorgen. Der Bund gibt hierfür einen rechtlichen Rahmen vor. In den «Technischen Richtlinien Bauzonen» (UVEK, März 2014) zeigt der Bund in Kapitel 4.1 auf, wie er sich die Arbeitszonenbewirtschaftung vorstellt. Basierend darauf hat der Kanton eine gewisse Gestaltungsfreiheit in der Ausführung. Gemäss dem Bericht «Regionale Arbeitszonenbewirtschaftung» des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE-KPK 2016) erwartet der Bund insbesondere die Berücksichtigung folgender Punkte:

- Jeder Kanton soll über eine regionale / kantonale Übersicht zu den Arbeitszonen verfügen. Darin sind die aktuelle Nutzung und die vorhandenen Nutzungspotentiale abzubilden.
- Mit einer fortlaufenden Bewirtschaftung der Arbeitszonen und der Kenntnisse über Angebote, soll gezielter auf Nachfragen von Unternehmungen geantwortet werden können. Informationen zu Nachfrage und Angebot dienen als Entscheidungsgrundlage für die weitere Planung sowie zur Optimierung der Flächennutzung.
- Es ist eine regionale Betrachtung und Abstimmung anzustreben.



1.2 Auftrag im kantonalen Richtplan

Im kantonalen Richtplan wird festgehalten, dass der Kanton Appenzell Ausserrhoden gemäss den Anforderungen des Bundes ein Arbeitszonen-Management einführt:

«Der Kanton erstellt ein Arbeitszonen-Management. Die für die Datenbank notwendigen Informationen werden durch das Amt für Raum und Wald in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaft und Arbeit und unter Einbezug der Gemeinden aufbereitet. Die Bewirtschaftung der Datenbank liegt bei der Raumentwicklung.»

Kantonaler Richtplan, Kap. S1.4 Punkt 3.1

Zudem bezeichnet der kantonale Richtplan im Hinblick auf die Arbeitszonen die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (siehe kantonaler Richtplan, Kap. S6) sowie die Schwerpunktgemeinden und trifft Vorgaben zur Arbeitsplatzentwicklung:

«a. In allen Gemeinden sind die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die bestehenden Betriebe langfristig gute Rahmenbedingungen haben.

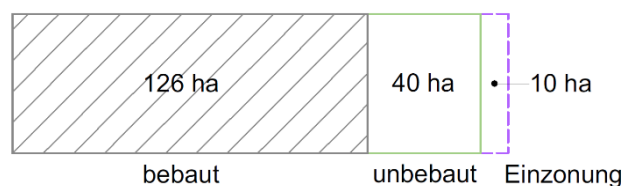
b. Folgende Gemeinden, die gemäss neuer Regionalpolitik künftig von Steuererleichterungen profitieren können, werden als Schwerpunktgemeinden bezüglich Arbeitsplätze bezeichnet: *

- Herisau - Waldstatt
- Bühler
- Heiden – Wolfhalden

c. Neue industrielle und gewerbliche Betriebe und produktionsnahe Dienstleistungsbetriebe sollen vorwiegend in diesen Gemeinden angestrebt werden.»

Kantonaler Richtplan, Kap. S1.3 Punkt 3.1

Die unbebauten Arbeitszonen im Kanton Appenzell Ausserrhoden umfassen rund 40 Hektar. Zusätzlich stehen in den 126 Hektar bebauten Arbeitszonen Verdichtungsreserven auf unernutzten oder schlecht genutzten Flächen zur Verfügung. Für die Erweiterung von bestehenden Betrieben sowie für eine allfällige Ansiedlung von neuen Betrieben wurde für den Planungshorizont von 25 Jahren im kantonalen Richtplan ein Einzonungskontingent von zehn Hektaren festgelegt. Durch dieses Einzonungskontingent kann flexibel und bedürfnisgerecht auf Anfragen reagiert werden.



«Die bestehenden unüberbauten Arbeitszonen (Stand 1. Mai 2014) sind unter der Annahme, dass die unüberbauten Arbeitszonen mit den heutigen Dichten (VÄ/ha) überbaut werden, ausreichend. Die verfügbare Reserve beträgt 40 Hektaren für die rund 2000 Beschäftigten bis 2040. Für die Erweiterung von bestehenden Betrieben sowie für eine allfällige Ansiedlung von neuen Betrieben wird eine zusätzliche Fläche von zehn Hektaren als Siedlungsgebiet bis 2040 festgelegt. Prioritär sind jedoch die bestehenden Reserven zu nutzen.»

Kantonaler Richtplan Kap. S1.1 Punkt 2.6

* Anpassung der Gemeinden mit Möglichkeit zur Steuererleichterung gemäss Art. 12 des Bundesgesetzes über Regionalpolitik (SR 901.0) und der dazugehörige Verordnung (SR 901.022.1), Stand 1.1.2023: neu nur Bühler und Wolfhalden



1.3 Begriffe und Inhalte des Konzepts

Der Begriff Arbeitszonen wird analog dem kantonalen Richtplan als Überbegriff für Industrie- und Gewerbebezonen verwendet. Mischzonen (Kernzonen und Wohn-Gewerbe-Zonen) sowie die darin angesiedelten Betriebe sind nicht direkt vom Arbeitszonen-Management tangiert, sondern werden mit der Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung und dem Konzept zur Innenentwicklung begleitet.

Die Flächenansprüche in der Arbeitszone unterscheiden sich von jenen in der Wohn- und Mischzone, da Gewerbe- und Industrienutzungen einer anderen Dynamik und Vorhersehbarkeit unterliegen. Für die Arbeitszonen sind flexiblere, auf die Situation angepasste Planungsprozesse und Massnahmen anzuwenden.

Das vorliegende Konzept Arbeitszonen-Management erläutert die gesetzlichen Grundlagen und konkretisiert den Planungsauftrag aus dem kantonalen Richtplan. Insbesondere beinhaltet das Konzept:

- die Ziele des Arbeitszonen-Managements im Kanton Appenzell Ausserrhoden;
- die Aufgaben, welche mit dem Arbeitszonen-Management durchzuführen sind;
- die Datenerhebung und das Monitoring im Hinblick auf die Erstellung und Nachführung der Datenbank;
- die Strategien und die Umsetzung des Arbeitszonen-Managements, vor allem bezüglich der Einzonung von Arbeitszonen und der Vergabe von Flächen aus dem Einzonungskontingent.

Der Umsetzungsprozess wird im separaten Dokument „Arbeitszonen-Management: Handlungsrichtlinien“ konkretisiert und aufgezeigt.



2 Ziele und Aufgaben des Arbeitszonen-Managements

2.1 Ziele

Appenzell Ausserrhoden verfolgt die langfristige Strategie, sich als bevorzugten Wohnkanton in der Ostschweiz zu entwickeln. Mit den fünf im Regierungsprogramm formulierten Schwerpunkten (Wohnen – Bildung und Arbeit – Umwelt – Gesundheit – Gesellschaft) geht es um die Schaffung von guten Rahmenbedingungen als Wohnstandort, was wiederum wesentlich zur Sicherung und dem Erhalt von Arbeitsplätzen und damit zur Stärkung des Standorts Appenzell Ausserrhoden beiträgt.

Besonders für die Integration von industriellen und gewerblichen Gebieten ergeben sich eigenständige Erfordernisse. Durch eine frühzeitige Abstimmung zwischen Kanton und Gemeinden wird eine haushälterische und zweckmässige Nutzung der vorhandenen Flächenressourcen noch stärker möglich und laufend optimiert. Als Instrument dient dabei primär das Arbeitszonen-Management, welches auch im kantonalen Richtplan festgehalten ist. Es unterstützt damit die Weiterentwicklung von bestehenden und Entwicklung von neuen Arealen. Es ist zudem Voraussetzung für die Ausscheidung von neuen Arbeitszonen.

Ziel des Arbeitszonen-Managements ist es, Arbeitszonen zu erhalten und am richtigen Ort zu entwickeln, um letztlich eine massvolle wirtschaftliche Entwicklung des Kantons auch künftig zu ermöglichen. Mit diesem Instrument wird eine Übersicht über die Arbeitsplatzzonenflächen (Arbeitszonen, Auslastung bzw. Reserven, Erschliessungsqualität, Verfügbarkeit) geführt. Dabei wird eine Entwicklung der Potentiale aus kantonalen Sicht, sowie der Strategie zur proaktiven Entwicklung von Branchen und unternutzten Flächen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen angestrebt.

Das Arbeitszonen-Management als Instrument soll nebst planerischen Angaben auch die Bedürfnisse der Wirtschaft erfassen und abbilden, damit den Unternehmungen bedarfsgerechte Flächen bereitgehalten werden können. Insbesondere sind Beiträge zum Wirtschaftswachstum und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensiven Unternehmungen wichtig, was den Zielen des laufenden kantonalen Regierungsprogramms entspricht. An zweckmässigen Standorten können in den Schwerpunktgemeinden unter Einhaltung von zwingenden Anforderungen strategische Einzonungen im Rahmen einer umfassenden Gesamtbeurteilung vorgenommen werden.

Eine Optimierung der vorhandenen Flächen hinsichtlich der Produktivität wird angestrebt. So sollen unter anderem die beanspruchten Landflächen pro Arbeitskraft gesenkt und zu gering genutzte Flächen aktiviert oder einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Interesse des Kantons sind auch betriebs- und branchenübergreifende Arbeitszonengebiete zu fördern, um bessere Voraussetzungen für Betriebe aus dem zweiten Wirtschaftssektor zu schaffen und Infrastrukturen gemeinsam nutzen zu können.



2.2 Aufgaben

Die zentralen Aufgaben des Arbeitszonen-Managements sind:

- die **Führung und regelmässige Aktualisierung einer kantonalen Übersicht** über die bestehenden Arbeitszonen. Dies ermöglicht eine längerfristige Beobachtung der Arbeitszonenentwicklung im Kanton. Eine kantonale Flächenübersicht wird mit der Raum+ Plattform umgesetzt (siehe Kapitel 3).
- eine **proaktive Steuerung von unbebauten, unternutzten und brachliegenden Arbeitszonen**: Die im Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) verankerte Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll auch in den Arbeitszonen verfolgt werden (siehe Kapitel 4). Mit dem Arbeitszonen-Management werden quantitative und qualitative Informationen von unternutzten und brachliegenden Flächen erhoben (siehe Kapitel 3). Damit können Flächen mit hohem wirtschaftlichem Potential ausgelotet und auch im Hinblick auf die Nutzung von Synergiepotentialen gezielt entwickelt werden.
- die **Vergabe des räumlich noch nicht verorteten Einzonungskontingents** von zehn Hektaren. Zudem dient das Arbeitszonen-Management auch als Grundlage für Entscheidungen bezüglich Um- und Auszonungen sowie Flächenverlagerungen (siehe Kapitel 4).
- die **Unterstützung von Unternehmungen bei der Suche nach Immobilien und Flächen**: Durch das Erfassen diverser Standort- und Flächeneigenschaften können Unternehmungen bei Ansiedlung, bei betrieblicher Erweiterung oder Standortverlagerungen wirkungsvoller und effizienter unterstützt werden (siehe Kapitel 5).



3 Datenerhebung und Monitoring

Für die Erstellung der Flächenübersicht wird die Methode Raum+ der ETH Zürich angewendet. Die Methode Raum+ beruht auf einem kooperativen, dialogorientierten Ansatz, der sowohl die Ortskenntnisse der lokalen Vertreter sowie den Blickwinkel von Experten miteinbezieht. Nach langjähriger Weiterentwicklung und Anwendung (u.a. in den Kantonen St.Gallen, Appenzell Innerrhoden, Thurgau, Uri, Schaffhausen und Schwyz) stellt die Methode Raum+ eine ausgereifte und praxiserprobte Methode zur Erhebung und Erstellung eines Flächenmanagements dar. Mit der Erhebung quantitativer sowie qualitativer Merkmale von bebauten und unbebauten Arbeitszonen kann den Anforderungen des vom Bund geforderten Arbeitszonen-Managements gerecht werden. Das Ergebnis ist eine internetbasierte, behörden- und verwaltungsinterne Daten- und Informationsplattform, welche alle erhobenen Merkmale enthält und den Gemeinden sowie den zuständigen kantonalen Fachstellen zugänglich ist.

Die Umsetzung der Datenbank obliegt der Verantwortung des Kantons Appenzell Ausserrhoden, insbesondere dem Amt für Raum und Wald und dem Amt für Wirtschaft und Arbeit. Die für die Datenbank notwendigen Informationen werden durch die verantwortlichen kantonalen Fachstellen unter Einbezug der Gemeinden aufbereitet. Die aktive Bewirtschaftung der Plattform erfolgt durch die zuständigen kantonalen Fachstellen und die Gemeinden. Genauere Informationen enthält die Raum+-Erfassungskonvention.

Im Rahmen des Arbeitszonen-Managements beinhaltet die Raum+ Plattform mindestens folgende Inhalte:

- Eine Übersicht über die Arbeitszonen (Flächen je Gemeinde), deren Auslastung bzw. Reserven und Verfügbarkeit;
- Den Erschliessungsstand (MIV, ÖV) und allfällige Erschwernisse / Hemmnisse bezogen auf die Überbaubarkeit von Grundstücken;
- Informationen zu den Grundstücken und den angesiedelten Betrieben (Eigentümer, Besitzverhältnisse, Kontaktdaten, Branche, etc.).



4 Strategie und Umsetzung

4.1 Strategie

Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Raumplanungsgesetz (insbesondere Art. 15 RPG) und dem kantonalen Richtplan wird die Strategie verfolgt, dass bestehende Reserveflächen gegenüber Neueinzonungen zu bevorzugen sind. Neueinzonungen werden im Rahmen einer Gesamtschau über den ganzen Kanton geprüft. Bei Neueinzonungen ist u.a. nachzuweisen, dass keine Alternativen zur Verfügung stehen. Dies erfolgt mittels Abstimmung der Standortgemeinde mit den Nachbargemeinden, wobei die Bemühungen gemäss folgender Aufzählung schriftlich auszuführen sind.

Vorgehen bei Betriebsneuansiedlungen:

- 1) Nutzung von Brachen und unbebauten Arbeitszonen
- 2) Verlagerung von unbebauten Arbeitszonen
- 3) Neueinzonungen

Basierend auf einer umfassenden Beurteilung im Rahmen einer Ortsplanungsrevision sind in den Schwerpunktgemeinden unter bestimmten Voraussetzungen Neueinzonungen von strategischen Flächen möglich.

Vorgehen bei Betriebserweiterungen:

- 1) Erweiterung innerhalb der bestehenden Betriebsstruktur
- 2) Verlagerung von unbebauten Arbeitszonen
- 3) Neueinzonungen

Wird der Nachweis erbracht, dass bestehende Reserveflächen in der Standort- oder deren Nachbargemeinden nicht genutzt werden können, kann das Einzonungskontingent in Anspruch genommen werden.

Für Einzonungen soll je die Hälfte des Kontingents für Neuansiedlungen und für Betriebserweiterungen zur Verfügung stehen. Von den 5 ha für Neueinzonungen von Neuansiedlungen sind 3 ha für die Schwerpunktgemeinden reserviert. Von diesen 3 ha können 2 ha für Einzonungen von strategischen Arbeitszonen in den Schwerpunktgemeinden verwendet werden. 1 ha verbleibt in der Kompetenz des Kantons. Die restlichen 2 ha sollen den übrigen Gemeinden im Kanton für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen. Dieses Kontingent wird nicht den einzelnen Gemeinden zugeteilt.

Die Vergabe von Flächen aus dem Einzonungskontingent der Arbeitszonen soll möglichst bedürfnisorientiert und in Abhängigkeit der voraussichtlich generierten Wertschöpfung (= Vollzeitäquivalenz) sowie der räumlichen Auslastung (vorhandene eingezonte Reserven) erfolgen. Basierend auf heutigen Daten zur Landnutzung sind bei Einzonungsbegehren folgende Richtwerte anzustreben:

- max. 170 m² Landfläche je Vollzeitäquivalent für Nutzungen im 2. Sektor
- max. 90 m² Landfläche je Vollzeitäquivalent für Nutzungen im 3. Sektor
- max. 120 m² Landfläche je Vollzeitäquivalent bei einer Mischnutzung.



4.2 Umsetzung

Bei angestrebten Anpassungen der Arbeitszonen sind die allgemeinen raumplanerischen Voraussetzungen gemäss RPG, dem Baugesetz, sowie die Vorgaben aus dem kantonalen und kommunalen Richtplan einzuhalten. Werden die genannten Rahmenbedingungen eingehalten, sind nachstehende Massnahmen unter Einhaltung der im Folgenden beschriebenen Voraussetzungen in der angegebenen Reihenfolge möglich. Die Bestrebungen der Standortgemeinde sind im Rahmen des Planungsberichts schriftlich auszuführen. Im Dokument „Arbeitszonen-Management: Handlungsrichtlinien“ sind die detaillierten Arbeitsschritte, die konkreten Rahmenbedingungen samt Kriterien für den jeweilig notwendigen planerischen Nachweis aufgeführt.

Brachen und unbebaute Arbeitszonen

Die Nutzung von brachliegenden Gewerben sowie die Überbauung von unbebauten Arbeitszonen sind gegenüber Neueinzonungen zu priorisieren. Zur Unterstützung dient die Plattform Raum+, welche qualitative und quantitative Informationen über alle Arbeitszonen beinhaltet.

Verlagerung von unbebauten Arbeitszonen

Bei der Verlagerung von unbebauten Arbeitszonen sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Einzonungen von Arbeitszonen sind bei flächengleicher Auszonung von Arbeitszonen innerhalb einer Gemeinde sowie gemeindeübergreifend möglich. Es sind die Vorgaben gemäss Kantonaalem Richtplan Kap. S1.1 Punkt 3.2 zu berücksichtigen.
- Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die neue Fläche gleichwertig oder besser für eine betriebliche oder industrielle Nutzung geeignet ist (z.B. aufgrund Erschliessung, Topographie, Nutzung von Synergieeffekten etc., siehe auch Kantonaler Richtplan Kap. S1.1 Punkt 3.2).

Neueinzonungen für Betriebserweiterungen

Bei Neueinzonung von Arbeitszonen für Betriebserweiterungen sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Der längerfristige Bedarf an Flächen für Betriebserweiterungen ist im kommunalen Richtplan darzustellen.
- Bei Neueinzonungen für bestehende Betriebe ist im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens nachzuweisen, dass das vorhandene Nutzungspotential des Betriebes ausgeschöpft wurde und bei der Betriebserweiterung eine flächensparende Anordnung umgesetzt wird (vgl. Kantonaler Richtplan Kap. S1.4 Punkt 3.2).
- Bei der Vergabe von Flächen aus dem Einzonungskontingent werden folgende Beurteilungskriterien herangezogen:
 - Unternehmensentwicklungskonzept inkl. Produktionsprozesse;
 - Flächensparende Anordnung (inkl. Erschliessung und Parkierung) und hohe bauliche Dichte;
 - Schaffung von Arbeitsplätzen / Personalentwicklung;
 - Erwartete Investitionen;
 - zeitliche Abfolge der Erweiterung (Etappierung).

Bei gleicher Eignung gilt die chronologische Berücksichtigung der Anträge.



Neueinzonungen für Neuansiedlungen

Für Neueinzonungen von Arbeitszonen für Neuansiedlungen sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Neueinzonungen für neu anzusiedelnde Betriebe sollen vorwiegend in den Schwerpunktgemeinden Herisau-Waldstatt, Bühler, Heiden-Wolfhalden angestrebt werden, wofür 3 ha des Einzonungskontingents reserviert sind (vgl. kantonaler Richtplan Kap. S1.3, Punkt 3.1).
- Die Gemeinden haben im kommunalen Richtplan längerfristige Arbeitszonenflächen flächenmässig zu bezeichnen sowie konzeptionelle Überlegungen nachzuweisen.
- Bei kurzfristigen Anfragen sind Teilzonenplanänderungen parallel einer Anpassung des kommunalen Richtplans mittels Teilrichtplan vorzunehmen.
- Im Rahmen der kommunalen Richtplanung ist eine strategische Abstimmung mit den Nachbargemeinden vorzunehmen und im Richtplanbericht nachzuweisen.
- Im Rahmen der Nutzungsplanung werden folgende Beurteilungskriterien herangezogen:
 - Volkswirtschaftliche Bedeutung für den Kanton Appenzell Ausserrhoden (z.B. Branchenvielfalt, Steueraufkommen etc.);
 - Betriebskonzept inkl. Produktionsprozesse;
 - Flächenberechnungen (Innen- und Aussenflächen) mit Nutzungsdichte;
 - Schaffung von Arbeitsplätzen / Personalentwicklung;
 - Erwartete Investitionen.

Strategische Arbeitszonen

Für Neueinzonungen von strategischen Arbeitszonen gelten folgende Anforderungen:

- Strategische Einzonungen beschränken sich auf die Schwerpunktgemeinden Herisau-Waldstatt, Bühler und Heiden-Wolfhalden. Die maximale Fläche von 2 ha werden dem Einzonungskontingent von 3 ha für Neuansiedlungen in den Schwerpunktgemeinden angerechnet.
- Strategische Einzonungen sind nur im Rahmen einer Gesamtplanung möglich. Dazu muss der kommunale Richtplan überarbeitet und mit einer Innenentwicklungsstrategie ergänzt sein. Nach der Revision der Ortsplanung darf die Zonenplanung keinen Widerspruch zum kommunalen Richtplan und der Innenentwicklungsstrategie aufweisen.
- Die strategischen Arbeitsplatzgebiete sind auf die Innenentwicklungsstrategie der jeweiligen Schwerpunktgemeinde abgestimmt. Die Abstimmung innerhalb der Schwerpunktgemeinden ist erfolgt.
- Für strategische Arbeitszonen muss eine klare Positionierung bzw. ein Vermarktungskonzept vorliegen, welche aufzeigt, welche Art von Unternehmen, Nutzerdichten usw. angestrebt werden.
- Die bestehenden Arbeitszonen sind gesamthaft auf deren Zweckmässigkeit zu beurteilen. Als Kompensation sind Auszonungen zu prüfen. Es wird der Nachweis erbracht, dass bestehende Reserveflächen in der Standortgemeinde nicht beansprucht oder arrondiert werden können. Die Gemeinde zeigt die Mobilisierungsmassnahmen für die Potentialflächen auf. Die Verfügbarkeit der strategischen Arbeitszonen muss mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag sichergestellt sein.
- Im Zonenplan wird eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt.



Umzonungen

Bei Umzonungen von Arbeitszonen in eine andere Bauzone gelten folgende Anforderungen:

- Gemeindeinterne Verlagerungen und damit einhergehende Umzonungen / Einzonungen sind in allen Gemeinden möglich (vgl. kantonaler Richtplan Kap. S1.3 Punkt 3.1). Eine Reduktion der Arbeitszonen ist in den Schwerpunktgemeinden Herisau-Waldstatt, Bühler und Heiden-Wolfhalden nicht zulässig.
- Bei Umzonungen sind die Bestimmungen des kantonalen Richtplans insbesondere der Bauzonenkapazität zu berücksichtigen (siehe kantonaler Richtplan Kap. S.1.1 und S.1.2).

Auszonungen

Bei Auszonungen von Arbeitszonen gelten folgende Anforderungen:

- Eine Reduktion von Arbeitszonen ist in den Schwerpunktgemeinden Herisau-Waldstatt, Bühler und Heiden-Wolfhalden nicht möglich. Flächengleiche Verlagerungen von Arbeitszonen hingegen sind möglich.
- Die Fläche einer ausgezonten Arbeitszone der übrigen Gemeinden fließt in das kantonale Einzonungskontingent und steht bei einem zukünftigen ausgewiesenen Bedarf allen Gemeinden wieder zur Verfügung.
- Eine Gemeinde hat in begründeten Fällen innert 5 Jahren die Möglichkeit, eine ausgezonte Arbeitszone wieder zurückzufordern, um an anderer Stelle einzuzonen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Änderung in die Gesamtstrategie der Gemeindeentwicklung passt (angepasster kommunaler Richtplan).

5 Organisation und Prozesse

Eine klare Definition und Kommunikation der für das Arbeitszonen-Management verantwortlichen Stellen ermöglicht den Gemeinden und der Wirtschaft eine gezielte Kontaktaufnahme mit den richtigen Ansprechpartnern. Besonders für Unternehmungen ist es wichtig, schnell auf Veränderungen reagieren zu können und somit wettbewerbsfähig zu bleiben.

Ansprechpartner

Erster Ansprechpartner für die Gemeinden und Unternehmungen ist das Amt für Wirtschaft und Arbeit. Dieses pflegt Kontakt zu den Gemeinden und den Unternehmungen, koordiniert die Anfragen und leitet sie an die betroffenen Stellen weiter. Eine koordinierte Rückmeldung erfolgt durch das Amt für Wirtschaft und Arbeit (Abb. 1). Durch eine enge Zusammenarbeit des Amtes für Wirtschaft und Arbeit und des Amtes für Raum und Wald können die Bedürfnisse der Standortförderung (Ansiedlung von Unternehmungen, Arbeitsplätze schaffen, Steuereinnahmen etc.) und die Bedürfnisse der Raumplanung (haushälterische Bodennutzung, dichte Nutzung, effiziente Erschliessung etc.) besser aufeinander abgestimmt werden.

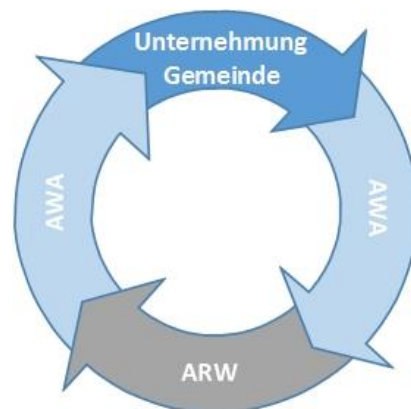


Abb. 1: Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) als Ansprechpartner für die Gemeinden und Unternehmungen

Organisation

Die Verantwortung des Arbeitszonen-Managements obliegt dem Kanton, insbesondere dem Amt für Wirtschaft und Arbeit und dem Amt für Raum und Wald. Diese zwei Fachstellen pflegen untereinander sowie bei Bedarf mit weiteren kantonalen Fachstellen einen Austausch betreffend strategischer Fragestellungen im Zusammenhang mit dem Arbeitszonen-Management. Der Einbezug der Gemeinden ist durch eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Amt für Wirtschaft und Arbeit und den Gemeinden gewährleistet. Für die erfolgreiche Bewirtschaftung des Arbeitszonenmanagements ist eine enge Zusammenarbeit folgender Partner notwendig (Abb. 2):

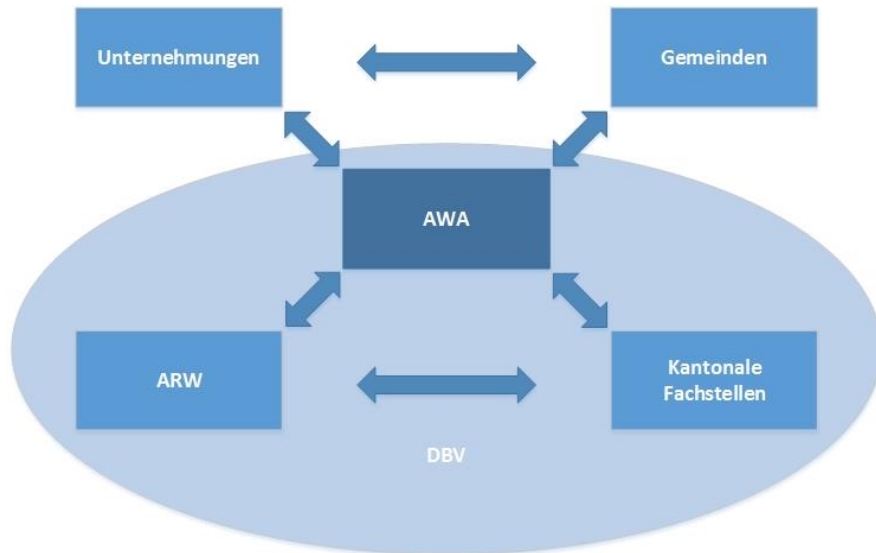


Abb. 2: Zusammenarbeit der massgebenden Partner

Entscheid über Kontingents- und Flächenzuweisungen

Über Kontingents- und Flächenzuweisungen entscheidet im Rahmen von formellen kommunalen Richtplan- und Zonenplananpassungen der Regierungsrat oder das Departement Bau und Volkswirtschaft.

Plattform Raum+

Die technische Verantwortung der Datenbank zu Raum+ obliegt dem Amt für Raum und Wald. Detaillierte Informationen dazu enthält die Raum+-Erfassungskonvention.

Flächen- und Immobilienvermittlung

Durch zusätzliche und zentral abgespeicherte Flächeninformationen können Unternehmungen bei der Ansiedlung, betrieblichen Erweiterungen oder Standortverlagerungen noch wirkungsvoller und effizienter unterstützt werden. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit nimmt eine Vermittlerrolle ein und unterstützt bei der Beantwortung von wirtschaftlichen Anfragen, der Vermittlung von Flächen, Begleitung von Grundstücksgesprächen, Bestandspflege etc. Jegliches Vorgehen soll in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden erfolgen. Durch den Zugriff auf die Raum+ Plattform können gezielt Informationen zu unbebauten, brachliegenden oder überbauten Arbeitszonen abgefragt werden und bei der Flächen- und Immobilienvermittlung eingesetzt werden.



6 Verfahren

Vorliegendes Konzept zum Arbeitszonen-Management wurde durch das Departement Bau und Volkswirtschaft in Zusammenarbeit der beiden zuständigen Ämter Amt für Wirtschaft und Arbeit und Amt für Raum und Wald erarbeitet.

Mit Schreiben vom 18. September 2019 wurden die Gemeinden, die Gemeindepräsidienkonferenz sowie die Verbände (Gewerbeverband, Industrieverband, Pro Natura, WWF, Heimatschutz) zur Vernehmlassung des Konzepts Arbeitszonen-Management bis zum 30. November 2019 eingeladen. Die Vernehmlassungseingaben waren im Grundsatz positiv und das Vorgehen wurde begrüsst. Neben dem Wunsch nach mehr Konkretisierung (Abstimmung zwischen den Gemeinden, Pool der Auszonungsflächen, klare Kompetenzteilung etc.) wurde unter anderem der zu starke Fokus auf entwicklungspolitische Fragen kritisiert. Teilweise wurden auch gegenteilige Forderungen zum Beispiel bei der Verteilung des Einzonungskontingents (mehr Steuerung vs. weniger Steuerung) geäussert. Die meisten Anliegen konnten berücksichtigt respektive konkretisiert werden oder sind in anderen Instrumenten zu behandeln (siehe Tabelle Auswertung Vernehmlassung mit Auflistung der Eingaben und Anträge und deren Behandlung).

Die Änderung des Konzepts zum Arbeitszonen-Management wurde unter Berücksichtigung der rein formellen Konkretisierung über die strategischen Einzonungen zweimal der Gemeindepräsidienkonferenz zur Vernehmlassung unterbreitet. Im Rahmen der Änderung des Konzepts Arbeitszonen-Management wurde eine Konkretisierung der einzelnen Prozessschritte vorgenommen und im separaten Dokument „Arbeitszonen-Management: Handlungsrichtlinie“ abgebildet. Damit wurde ein wesentliches Anliegen der Gemeindepräsidienkonferenz der ersten Vernehmlassung zum Konzept Arbeitszonen-Management aufgearbeitet.

Der Regierungsrat genehmigte das Konzept am 17. März 2020 und setzte es auf 1. April 2020 in Kraft. Mit Beschluss vom 5. Juli 2022 genehmigte der Regierungsrat die Änderung des Konzepts und setzte es per sofort in Kraft.