



Gewerbeflächenmanagement im Kanton St.Gallen

4. Bayrisches Flächensparforum

Ueli Strauss-Gallmann

**Kantonsplaner und Amtsleiter Amt für Raumentwicklung und
Geoinformation Kanton St.Gallen**

**erhalten
und
gestalten**

St Gallen kann es.

Inhalt

- 1. Kurze Einführung in die Raumplanung Schweiz**
- 2. Ausgangslage für ein Gewerbeflächenmanagement**
- 3. Situation heute**
- 4. Zukünftige Aktivitäten**



Inhalt

- 1. Kurze Einführung in die Raumplanung Schweiz**
- 2. Ausgangslage für ein Gewerbeflächenmanagement**
- 3. Situation heute**
- 4. Zukünftige Aktivitäten**

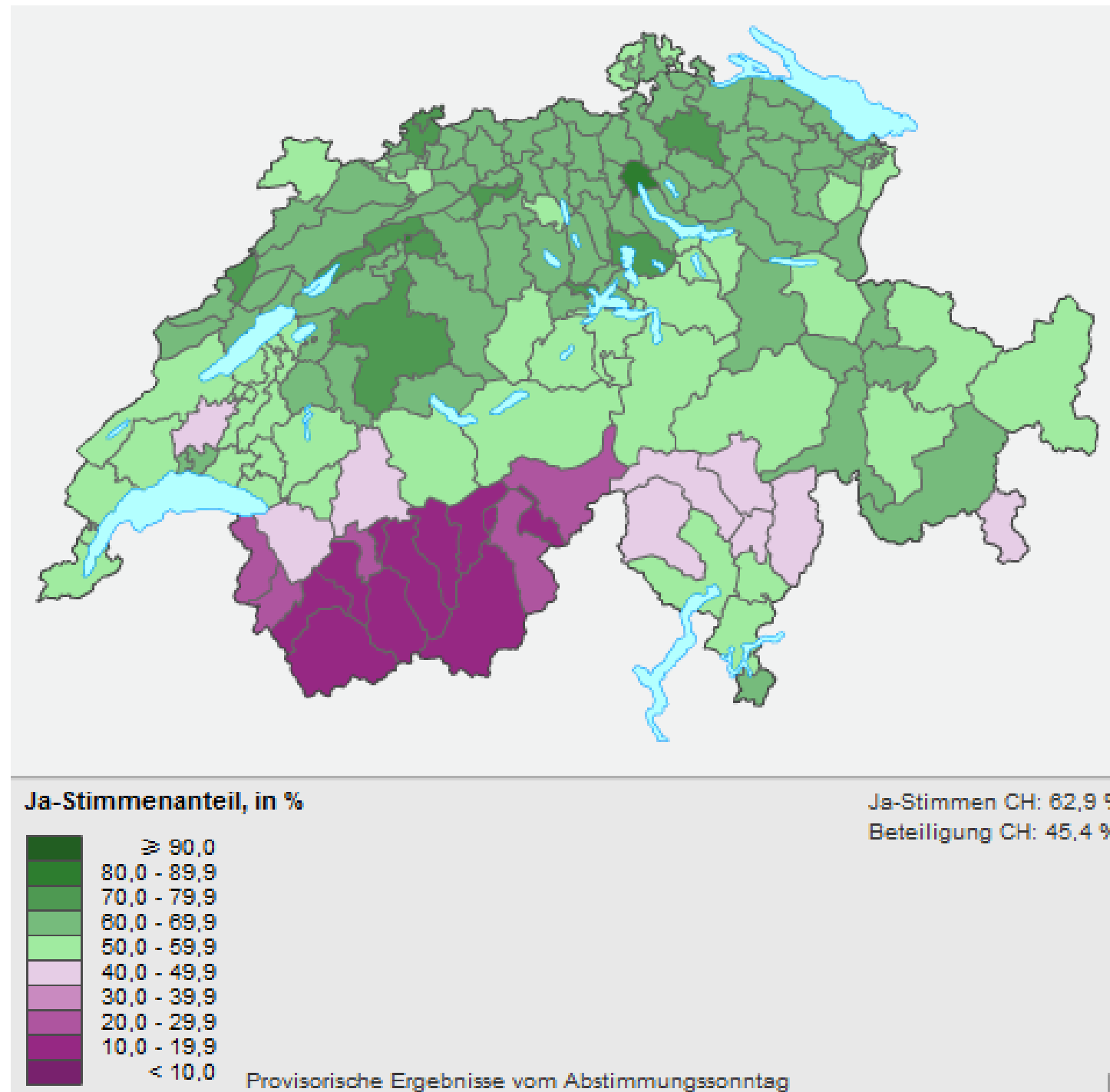


Kurze Einführung in Raumentwicklung CH

- In einem grossen Umbruch...**
- Zersiedlung, wie sie in den letzten 50 Jahren passierte, ist Vergangenheit**
- Historische Abstimmung am 6. März 2013**
- Das Schweizer Volk hat genug....**



Abstimmungskarte RPG 1. Etappe vom 3. März 2013



Revidiertes Eidg. Raumplanungsrecht

(ab Frühjahr 2014 in Kraft)

**Artikel, die Siedlungsentwicklung zum Thema haben,
werden 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...**



Revidiertes Eidg. Raumplanungsrecht

(ab Frühjahr 2014 in Kraft)

Art. 5: Planungsvorteile....

- werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen.
 - Wird fällig bei Überbauung des Grundstückes oder dessen Veräusserung.
 - Mindestens Mehrwertausgleich bei einer Neueinzonung.
-
- Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil im den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.



Revidiertes Eidg. Raumplanungsrecht

(ab Frühjahr 2014 in Kraft)

Art. 8: Mindestinhalt der RP: 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.



Kurze Übersicht

Raumkonzept Schweiz

**Sachplanungen
Bund (z.B. FFF, SII,
Verkehr usw.)**

**Kant. Raumkonzept
Kant. Richtplan**

**Kommunale
Richtplanung**

**Kommunale
Nutzungsplanung**

RPG Rev. 1. Etappe

**RPG REVISION
2. Etappe**

Kant. Baugesetz

**Kommunales
Baureglement**



Inhalt

- 1. Kurze Einführung in die Raumplanung Schweiz**
- 2. Ausgangslage für ein Gewerbeflächenmanagement**
- 3. Situation heute**
- 4. Zukünftige Aktivitäten**



Ausgangslage

- Verschärfter Standortwettbewerb**
 - Wirtschaftlicher Strukturwandel**
 - Immer knapper werdende Ressource Boden**
 - Nicht mehr jede Gemeinde kann und will....**
-
- Aber auch Diskussionen innerhalb Kanton zwischen Amt für Raumentwicklung (Vollzugsamt) und Amt für Wirtschaft (Ansiedlungsamt)**





Integrale Standortentwicklung: Planungs-Kaskade

Sachpläne (Bund)

Richtpläne (Kanton, behördenverbindlich)

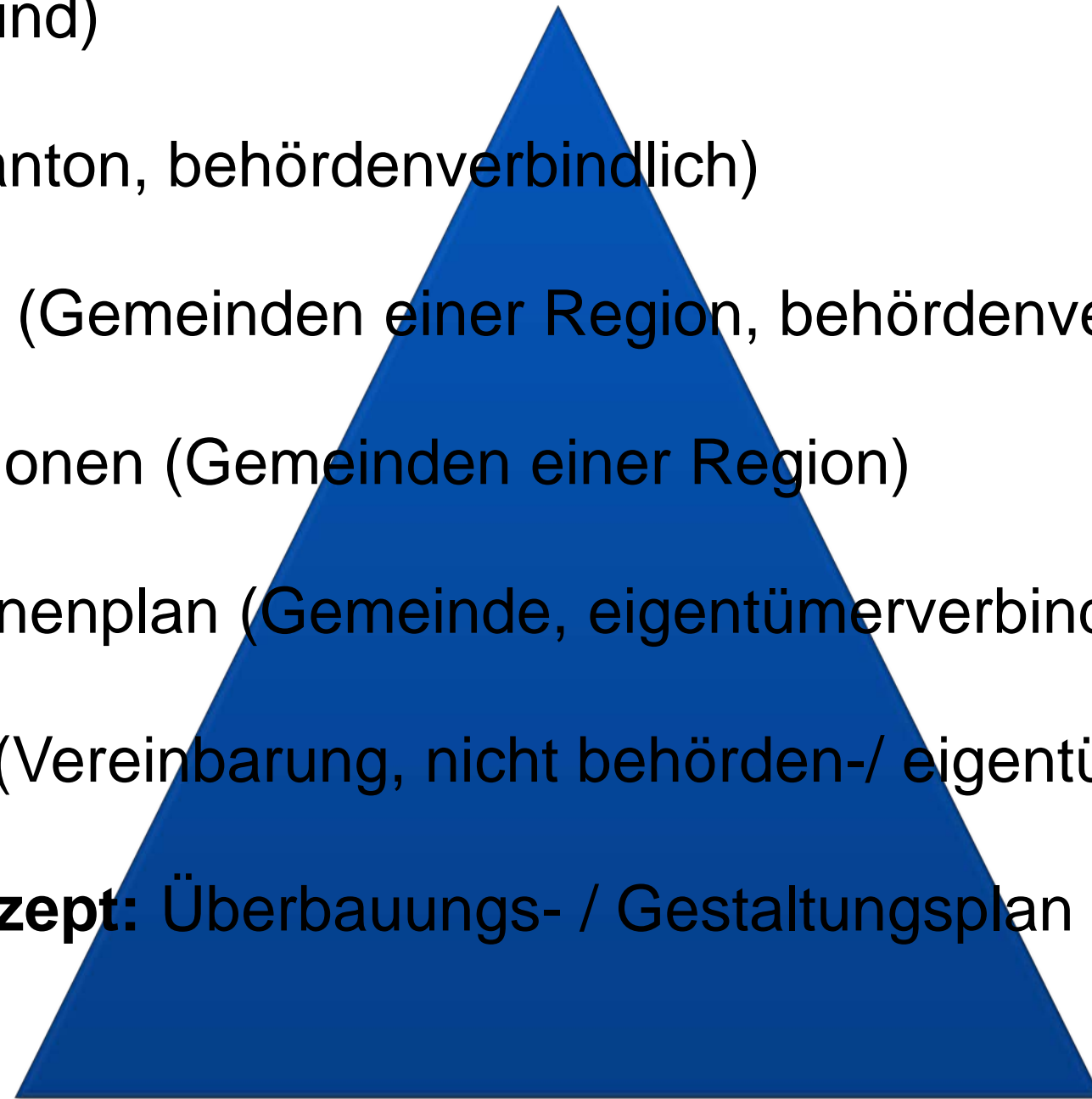
Regionalpläne (Gemeinden einer Region, behördenverbindlich)

Leitbilder / Visionen (Gemeinden einer Region)

Ortspläne / Zonenplan (Gemeinde, eigentümerverbindlich)

Rahmenplan (Vereinbarung, nicht behörden-/ eigentümerverbindlich)

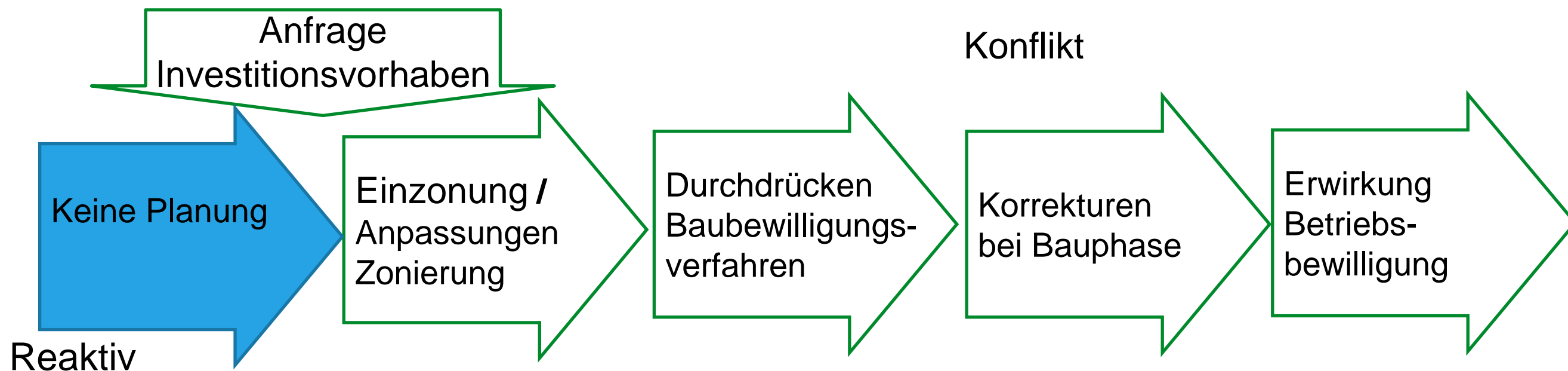
Nutzungskonzept: Überbauungs- / Gestaltungsplan Baubewilligung



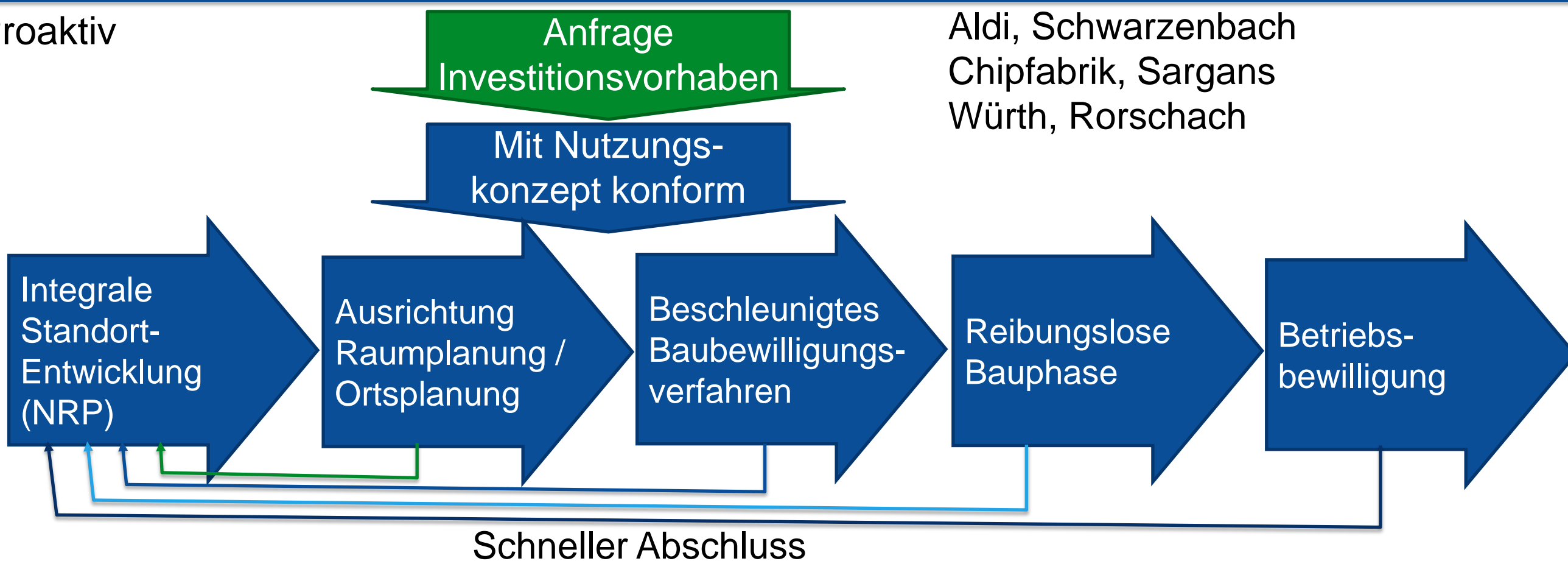
Detaillierungsgrad



Neue Problemlösungsmechanismen



Proaktiv



Inhalt

- 1. Kurze Einführung in die Raumplanung Schweiz**
- 2. Ausgangslage für ein Gewerbeflächenmanagement**
- 3. Situation heute**
- 4. Zukünftige Aktivitäten**



Situation heute

- **2003/2004 wurde das heute Richtplanblatt "Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete" entwickelt (behördenverbindlich)**
- **Bewertung der Standorte nach einheitlichen Kriterien (in Bauzonen)**
 - **Dienstleistungstyp**
 - **Industrie-/Gewerbetyp**
 - **Mischtyp**
- **Standortvermarktung**
- **Standortaufbereitung**
- **Standortliste (wird jährlich nachgeführt im RP)**





Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete

30 hochwertige Standorte

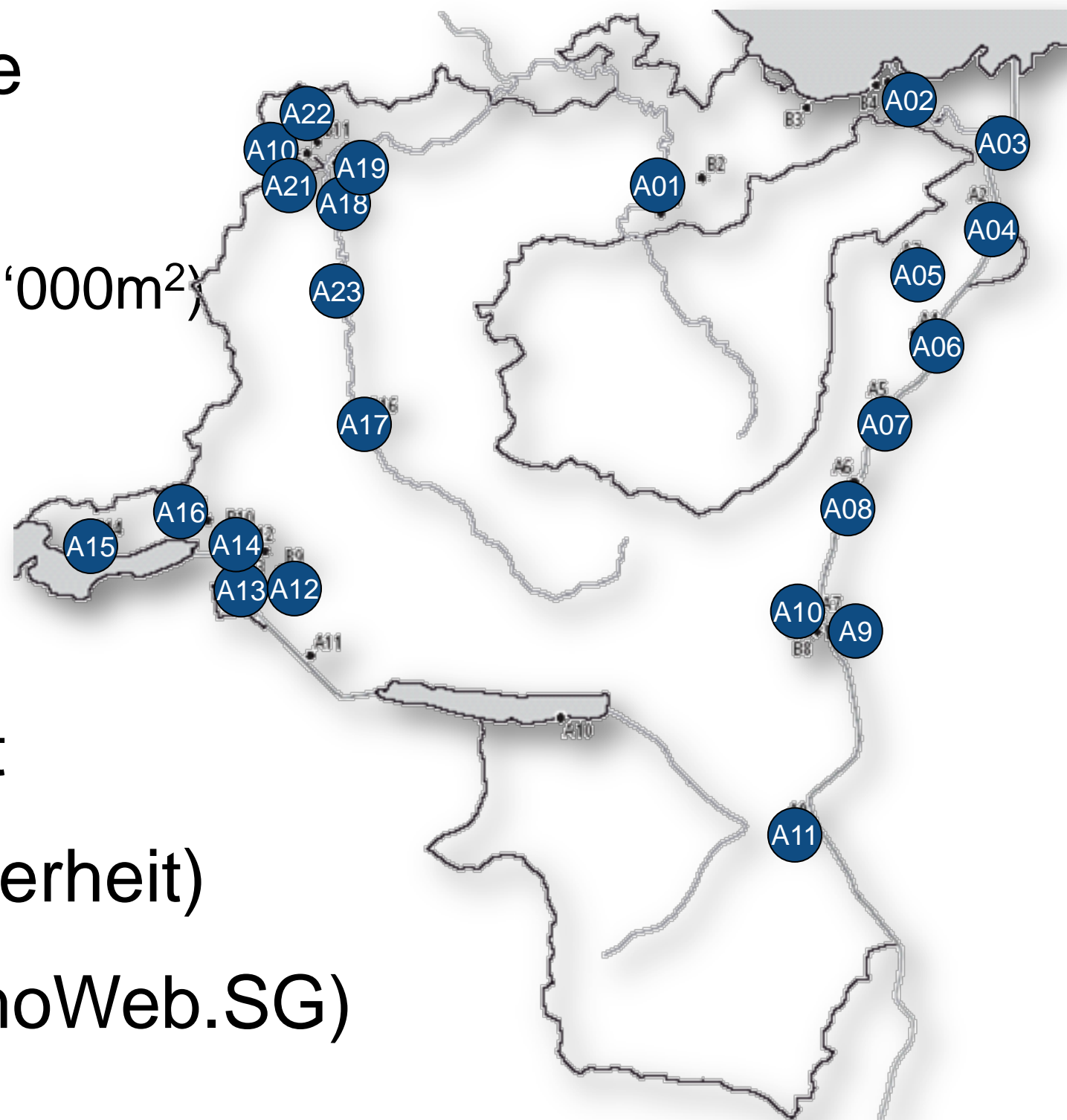
- Entwicklungspotenzial
- Nutzungsreserven ($> 20'000\text{m}^2$)
- Erschliessung

100 ha Gewerbe- und
Industrieland

Kurzfristige Verfügbarkeit

Im Richtplan (Rechtssicherheit)

Jährliche Umfragen (ImmoWeb.SG)





Aktuelles Beispiel Gewerbepark Gebenloo, Wil

Neuer Werk- und Denkplatz im Norden von Wil



Der Wunsch vieler mittelgrosser Industrie- und Gewerbebetriebe nach neuem Raum in einem attraktiven Umfeld wird wahr. Im Norden von Bronschhofen bei der Bahnstation AMP wird auf 12'000 Quadratmetern ein neuartiges Industrie- und Gewerbehaus gebaut. Auf der Vorderseite erscheint das Gebäude als hochwertiger Bürobau. Im Inneren stehen über 15'000

Quadratmeter Nutzfläche – auch Werkhallen – zur Verfügung. Dem Kanton St.Gallen und der Stadt Wil ist es gelungen, dieses Projekt im Gebiet Gebenloo anzusiedeln, wobei bis zu 100 Arbeitsplätze entstehen können.

Der Projektentwickler Immanuel Streuli von der Totalunternehmung Senn BPM AG ist vom Standort Gebenloo im Norden von Wil überzeugt: «Im Radius von 20 Minuten ist dies aufgrund unserer Analysen einer der am besten erreichbaren Standorte in der Region Wil», sagt er. «Dieser Standort und das neuartige Projekt stossen bereits auf grosses Interesse», führt Streuli aus, mehrere Gespräche mit Interessenten seien weit fortgeschritten. Bei der Entwicklung habe die Senn BPM AG grossen Wert auf eine möglichst hohe Flexibilität der Nutzungen gelegt. «Im Mittelpunkt steht eine frei aufteilbare Halle, an die dreigeschossige Büro- und Gewerbebauten angeschlossen sind», erklärt Streuli. Die Flächen im Anbau seien individuell als Büro, Ausstellungs- oder Produktionsraum nutzbar. Umgekehrt könne auch das 1. Obergeschoss in die Halle erweitert werden. Dies erlaube den Nutzern, ihren Prozess optimal und effizient einzurichten. «Der Ausbau ist roh, funktional, ästhetisch ansprechend und einzigartig», sagt Streuli.

Die Räumlichkeiten werden zurzeit als Mietflächen angeboten; aufgrund der Nachfrage nach Eigentum wird geprüft, ob Stockwerkeigentum geschaffen werden soll. Trotz der hochwertigen Gestaltung und durchdachten Funktionalität seien die Preise für die Region günstig, betont Streuli.



BAUT FÜR DEN ANWERTSTUEN 000001.01.2013

SENN BPM AG Gebenloo / Bronschhofen Erdgeschoss W 1:500

-Kanton / Stadt Wil /
5 Grundeigentümer

-Gesamte Fläche 4 ha

-Nutzungskonzept

-Teilzonen- /
Überbauungsplan /
Landumlegungsverfahren

-Vertragsverhandlungen

-Prozessdauer: 2 Jahre

Gelungene Ansiedlungen auf diesem Konzept



Neues Würth-Haus in Rorschach

Glaspalast am Bodensee

Kunst und Architektur Dienstag, 30. April, 06:00



Kristalline Architektur – das neue Würth-Haus von Gigon Guyer in Rorschach am Bodensee. (Bild: Thies Wachter)

Wie ein unterkühlter Glasschrein steht das Würth-Haus am Rorschacher Bodenseeuf. Der Neubau der Zürcher Architekten Annette Gigon und Mike Guyer besitzt ein Forum mit Veranstaltungsräumen, Restaurant und einem Museum, das zur Eröffnung Werke von Hodler über Beckmann bis Baselitz präsentiert.



Uzwil/Jonschwil: 09.01.2009

Hauptsitz und Verteilzentrum Aldi im Salen Schwarzenbach ist konkret

Die Planung ist abgeschlossen, der Radweg kann noch nicht realisiert werden.

gk/nj

Ab dem 12. Januar liegen in den Gemeinden Uzwil und Jonschwil verschiedene Erlasse öffentlich auf. Sie sind rechtlicher Rahmen, um im Gebiet Salen-Niederstetten den Hauptsitz der Aldi Suisse AG und das regionale Verteilzentrum zu bauen.

Aldi Suisse will im Industriegebiet zwischen Schwarzenbach und Niederstetten ein regionales Verteilzentrum und den nationalen Hauptsitz bauen. Das Baugebiet erstreckt sich über die Gemeindegrenze Jonschwil / Uzwil. Die gemeindeübergreifende Planung ist soweit abgeschlossen, dass die Planinstrumente nun öffentlich aufliegen.

Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften

Der Überbauungsplan Salen schafft für das gemeindeübergreifende Bauvorhaben eine einheitliche Grundlage. Er zeigt beispielsweise auch auf, wo auf dem grossen Industrieareal Platzflächen und Bereiche für Gebäude angeordnet sind. Er legt auch die Zu- und Wegfahrten zum Areal fest. Der gesamte Lastwagenverkehr des Verteilzentrums und der PW-Verkehr des schweizerischen



Das Projekt Aldi Zentrallager von Norden her gesehen



Die konkrete Disposition des Gebäudekomplexes im Salen Schwarzenbach.



Kanton St.Gallen

Flächensparforum in Sonthofen am 9./10. Okt. 2013



Mehrwert einer Arealentwicklung aus Eigentümersicht

- Proaktive Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Eigentümerschaft
- Rechtssicherheit auf Seiten Eigentümerschaft
- Mitwirkung öffentlicher Hand – beschleunigtes Verfahren; öffentliche Hand kann zudem schnell auf geänderte Bedürfnisse eintreten
- Mit Gesamtkonzept; gesteigertes öffentliches Interesse; mehr Spielraum ist möglich



Inhalt

- 1. Kurze Einführung in die Raumplanung Schweiz**
- 2. Ausgangslage für ein Gewerbeflächenmanagement**
- 3. Situation heute**
- 4. Zukünftige Aktivitäten**



Wie geht es weiter?

- Druck auf Boden wird nochmals ansteigen**
- Regionale und kantonale Koordination wird noch mehr zunehmen (Planung in funktionalen Räumen ist das Thema)**
- Zukunft: Strategische Arbeitsstandorte STAST schaffen... (Standorte, die noch gewidmet werden müssen): im Rahmen eines Grossprojektes "Wirtschaftsstandort 2025"**
- Welche Arbeitsplatzdichten auf welchem Standort?**



Vergleich Arbeitsplatzstandorte "innen" und "ausser"

Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete

- innerhalb Bauzone
- Fläche: 20'000 – 60'000m²
- weitgehend erschlossen
- Bereitschaft Gemeinde
- ok. Gemeinden der Region

Strategische Arbeitsplatzstandorte

- ausserhalb Bauzone
- Fläche: 10'000 - 70'000m²
- Erschliessung geplant/leicht möglich
- Bereitschaft Gemeinde
- ok. Gemeinden der Region
- Bereitschaft Eigentümer (verfügbar)
- Eignung aus Unternehmersicht
- Arbeitsplatzdichte/Wertschöpfung



Übersicht mögliche Standorte (abzuklären mit Gemeinden)

- **Diskussion:**

- gibt es Fragen / Hinweise / Klärungsbedarf zur Standortauswahl?
- kann die Auswahl grundsätzlich verabschiedet werden?

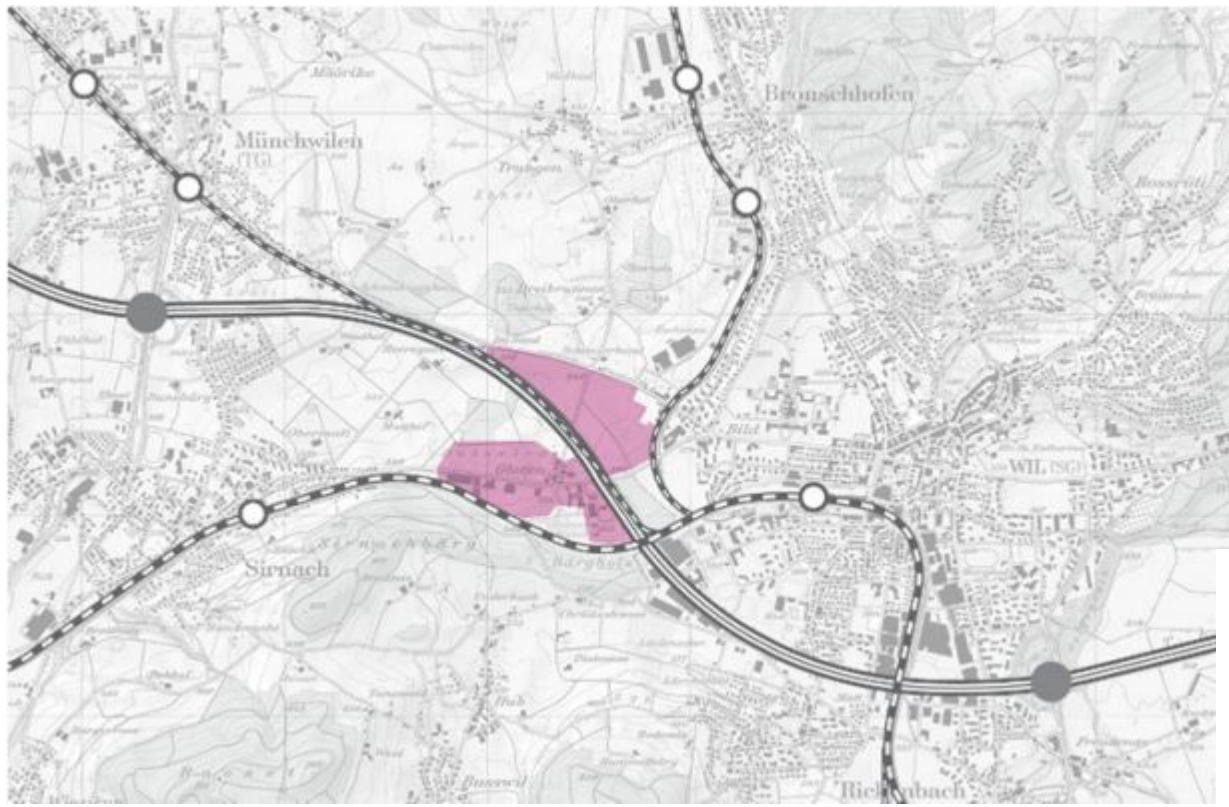


Weiteres Vorgehen: Teilprojekte STAST / Pilotprojekte

Teilprojekte	Aufgaben	Status	Bis wann
Bedarfsanalyse	<ul style="list-style-type: none"> • Ausarbeitung Unternehmensprofile Wertschöpfung 	<ul style="list-style-type: none"> • in Arbeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Dezember 2013
Angebotsanalyse	<ul style="list-style-type: none"> • Profile STAST: Typ, Qualität, Kompetenzen 	<ul style="list-style-type: none"> • in Arbeit 	<ul style="list-style-type: none"> • November 2013
Umsetzung STAST	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung Entwicklungsmöglichkeiten STAST bei Gemeinden 	<ul style="list-style-type: none"> • Freigabe Amtsleiter 	<ul style="list-style-type: none"> • November 2013
Kantonale Richtplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Überführen STAST in KRP-Gesamtüberarbeitung • Pilotprojekt Normen und neue Herausforderungen der Innenentwicklung • Regionale Ausgleichssysteme und neue Anreize Arbeitsplatzstandorte (finanziell/Flächen/Kontingente) 	<ul style="list-style-type: none"> • Entwurf • Pilotprojekt • Pilotprojekt 	<ul style="list-style-type: none"> • bis Oktober 2014 • Februar 2014 • ab März 2014
Recht	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgestaltung Fonds Mehrwertabschöpfung • Optimierung von Sondernutzungsplanung und Baulandumlegung • Einführung einer vertraglichen Baupflicht bzw. von öffentlich-rechtlichen Kaufrechtsverträgen 	<ul style="list-style-type: none"> • Pilotprojekt • Pilotprojekt • Pilotprojekt 	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptionelle Grundlage: Nov. 2013 • Umsetzung ab März 2014 koordiniert mit KRP und Baugesetz
Vollzug	<ul style="list-style-type: none"> • Einführung einer Entwicklungsprämie • Entwicklungen / Konzepte / Infoanlässe mit Gdn. • Übersicht der Förderinstrumente • Informationsplattform Beispielsammlung • Fruchtfolgeflächen: Klärung von Vollzugsfragen • Flächenintensive, emissionsstarke Betriebe • Betriebsreserven/Hortung • Zusammenarbeit AWA-AREG Grossprojekte • Institutionalisierung der Arealentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> • Pilotprojekt • Vollzug • Analyse • Pilotprojekt • Erfa. • Analyse • Analyse • Pilotprojekt • Pilotprojekt 	<ul style="list-style-type: none"> • ab März 2013 • Frühjahr 2014 • ab März 2014 • ab März 2014 • Herbst 2014 • Herbst 2013 • Winter 2014 • Frühling 2014 • ab Sommer 2014
Aktive Bodenpolitik	<ul style="list-style-type: none"> • Postulatsbericht des Baudepartements zur kantonalen Immobilienstrategie 	<ul style="list-style-type: none"> • Postulat-bericht 	<ul style="list-style-type: none"> • Herbst 2013

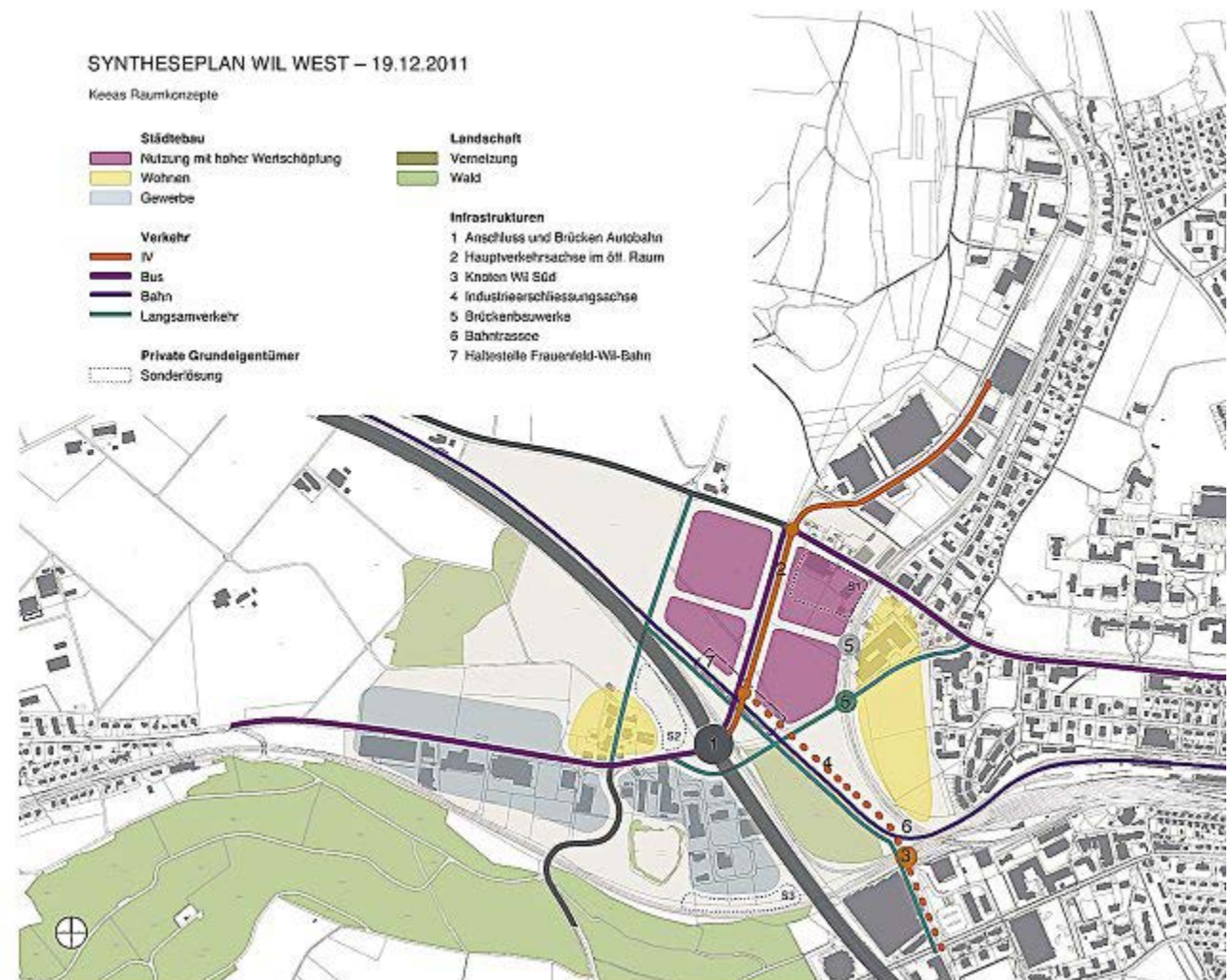


Ein Beispiel in Arbeit..... ESP Wil-West



- 2 Kantone, 4 Gemeinden
- Land gehört Kanton SG
- Hoheitsgebiet Kanton TG
- Planungen schon weit gediehen

- noch viel viel Arbeit
- Trägerschaft?
- wann Autobahnanschluss?
- Welche Betriebe?
- usw. usw.



Schluss

- Prozesshaftes Vorgehen im Zentrum....**
- Immer wieder neue Fragestellungen**
- Zentral: Zusammenarbeit über föderale Strukturen hinweg, über Amtsstellen hinweg**

**"Wenn die Winde der Veränderung wehen, bauen die Einen Windmühlen, die anderen Mauern."
Wir versuchen Windmühlen zu bauen.....**



Weitere Informationen.....

http://www.sg.ch/home/bauen_raum_umwelt/raumentwicklung.html

Kanton St.Gallen

Kantonsrat | Regierung | Verwaltung | Gerichte



Kontakt | Feedback | Suchen | Sitemap | Index A - Z | Links | Français | Italiano | Rumantsch | English

Home > Bauen, Raum & Umwelt > Raumentwicklung/Geoinformation

drucken | senden

Raumentwicklung und Geoinformation im Kanton St.Gallen



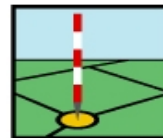
Ortsplanung



Bauen ausserhalb Bauzonen



Richtplanung

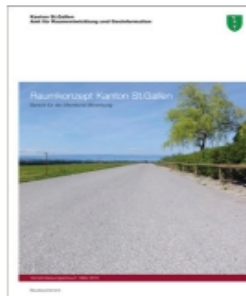


Vermessung



Geoinformation

Raumkonzept Kanton St.Gallen in der Vernehmlassung



Das **Raumkonzept Kanton St.Gallen** zeigt eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung des Kantons und dient als strategische Orientierungshilfe bei der Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten. Es fördert die Zusammenarbeit über räumliche, sektorische und institutionelle Grenzen hinweg. Zwischen Juni und September 2012 wurde das Raumkonzept an insgesamt neun Foren mit den Gemeinden, den Nachbarn, den Verbänden, Interessierten der Regionen sowie den Fachämtern des Kantons vorgestellt und einlässlich diskutiert. Die Öffentlichkeit ist eingeladen bis 28. April 2013 zum Entwurf des Raumkonzepts Kanton St.Gallen Stellung zu nehmen.

Themenbericht Mobilität



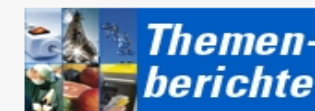
Die Raumbbeobachtung im Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zeigt im neuen Themenheft **«Mobilität im Kanton St.Gallen»** Zahlen und Fakten zu den Themen «Mobilität und Raum» und «Verkehrsverhalten» auf. Wie haben sich der Verkehr und die Wechselwirkungen zur Siedlungsentwicklung in den letzten Jahren

Mitarbeitende AREG

|→ Namen, Adressen, Standort, Aufgaben



Karte des Quartals



Indikatoren zur räumlichen Entwicklung

