

# Arbeitszonenbewirtschaftung

## Arbeitshilfe



# Impressum

## Herausgeber

Kanton Schwyz  
Amt für Raumentwicklung  
Bahnhofstrasse 14  
Postfach 1186  
6431 Schwyz  
Telefon 041 819 20 55  
E-Mail [are@sz.ch](mailto:are@sz.ch)  
Internet [www.sz.ch](http://www.sz.ch)

## Bearbeitung

Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz  
Amt für Wirtschaft Kanton Schwyz  
Büro Metron Raumentwicklung AG, Brugg

## Download PDF

[www.sz.ch/are/planungshilfen](http://www.sz.ch/are/planungshilfen)

## Stand

© Schwyz, 20. Juni 2023

## Titelfoto

Luftbildansichten ausgewählter Arbeitszonen, Stand Januar 2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anforderungen und Zielsetzung</b> .....	<b>4</b>
Anforderungen des Bundes .....	4
Ziele und Elemente der Arbeitszonenbewirtschaftung .....	4
<b>2. Grundlagen</b> .....	<b>5</b>
Kantonaler Richtplan .....	5
Bestehende Planungsstrukturen .....	5
Beschäftigte und Arbeitszonen.....	6
<b>3. Klassierung der Arbeitsplatzgebiete</b> .....	<b>9</b>
Differenzierung Arbeitsplatzgebiete.....	9
Evaluation überkommunale Arbeitsplatzgebiete .....	10
<b>4. Bereitstellung Arbeitsplatzgebiete</b> .....	<b>12</b>
Effiziente Nutzung bestehende Arbeitsplatzgebiete .....	12
Einzonung von Arbeitszonen .....	12
<b>5. Ansiedlungsmanagement</b> .....	<b>13</b>
Ziel und Zweck .....	13
Aufbau des Ansiedlungsmanagements .....	13
Erläuterungen zu den einzelnen Schritten .....	15
<b>6. Monitoring</b> .....	<b>17</b>
<b>7. Weiteres Vorgehen</b> .....	<b>18</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>19</b>
<b>Anhang 1: Auszug kantonalen Richtplan</b> .....	<b>20</b>
<b>Anhang 2: Grundlagenkarte Arbeitsplatzgebiete</b> .....	<b>21</b>
<b>Anhang 3: Grobbeurteilung überkommunale Arbeitsplatzgebiete</b> .....	<b>24</b>
<b>Anhang 4: «Rayon-Gemeinden» bei Vorhaben in ükoAPG</b> .....	<b>26</b>
<b>Anhang 5: Anpassung kantonalen Richtplan</b> .....	<b>27</b>

# 1. Anforderungen und Zielsetzung

## Anforderungen des Bundes

In der Raumplanungsverordnung (RPV) Artikel 30a Abs. 2 wird die Einführung einer Arbeitszonenbewirtschaftung als Voraussetzung für die Ausscheidung neuer Arbeitszonen vorgeschrieben. Die konkrete Umsetzung ist Sache der Kantone.

### 5. Kapitel: Nutzungspläne

#### 1. Abschnitt:<sup>17</sup> Gesamtgrösse der Bauzonen im Kanton

##### Art. 30a

...

<sup>2</sup> Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt voraus, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführt, welche die häusliche Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet.

Abbildung 1: Auszug eidg. Raumplanungsverordnung

Gemäss Vorgaben des Bundes ist die häusliche Nutzung der Arbeitszonen aus überkommunaler Sicht zu gewährleisten. Dabei wird auch innerhalb der einzelnen Flächen eine sparsame Bodennutzung gefordert. Neben der Nutzung von unbebauten Zonenflächen ist auch die mittel- bis langfristige Nutzung von Potenzialen im Bestand zu berücksichtigen (z.B. Brachen, Transformation von Arbeitsgebieten u.ä.).

## Ziele und Elemente der Arbeitszonenbewirtschaftung

Voraussetzung für Neueinzonungen ist unter anderem der Bedarfsnachweis aufbauend auf der Arbeitszonenbewirtschaftung. Ziel der Arbeitszonenbewirtschaftung ist es aber ausserdem, aus einer übergeordneten, regionalen Sicht die Nutzung der Arbeitszonen im Sinn der häuslichen und zweckmässigen Bodennutzung laufend zu optimieren. Gleichzeitig kümmert sie sich um das Bereithalten der von der Wirtschaft nachgefragten Flächen und Räumlichkeiten und unterstützt die Weiterentwicklung der Areale nach Vorgaben von Behörden und Politik, namentlich:

- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen und damit eine (Um-)Lenkung des Pendlersaldos zugunsten des Kantons und Sicherung von Steuereinnahmen
- Neuansiedlung von Betrieben ermöglichen und Entwicklungsmöglichkeiten für das ansässige Gewerbe sicherstellen
- Bereitstellung der für die Arbeitsplatzentwicklung notwendigen Flächen
- Abstimmung der Arbeitsplatzentwicklung auf die räumlichen Gegebenheiten
- Lenkung der Arbeitsplatzentwicklung gemäss den Zielen der kantonalen Richtplanung
- Gemeinsames Auftreten von Gemeinden und Kanton im Konkurrenzkampf der Standortentwicklung

Mit der Arbeitszonenbewirtschaftung sollen die notwendigen Grundlagen für eine häusliche Bodennutzung auch in diesen Zonen geschaffen werden, und es werden Prozessabläufe definiert, um die Entwicklung von Unternehmen mit den Bedürfnissen der Raumplanung abzustimmen. Die Arbeitszonenbewirtschaftung umfasst verschiedenste Planungs- oder Koordinationswerkzeuge. Sie setzt sich aus folgenden Elementen zusammen, die nachfolgend erläutert werden:

Klassierung Arbeitsplatzgebiete (Kap. 3)	Bereitstellung Arbeitsplatzgebiete (Kap. 4)	Ansiedlungsmanagement (Kap. 5)
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebiete von kantonaler Bedeutung</li> <li>– Gebiete von überkommunaler Bedeutung (Aufnahme in den kant. Richtplan: Kap. 7).</li> <li>– Gebiete von kommunaler Bedeutung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten in strategischen Gebieten</li> <li>– Verfügbarkeit der Flächen</li> <li>– Effiziente Nutzung der Flächen</li> <li>– Anforderungen an Neueinzonungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Effizienter Prozess bei grösseren Vorhaben (insb. Betriebsansiedlungen)</li> <li>– Klärung Rollen und Zuständigkeiten</li> <li>– Koordination mit anderen Prozessen (ESP-Entwicklung)</li> </ul>
<b>Monitoring (Kap. 6)</b> Aktuelle und vollständige Informationen zu Flächenangeboten (RaumPlus, weitere Kanäle)		

Abbildung 2: Bestandteile Arbeitszonenbewirtschaftung

Die vorliegende Dokumentation dient als Arbeitshilfe für die Anwendung und Umsetzung der Arbeitszonenbewirtschaftung durch die zuständigen Planungsbehörden (Kanton, Gemeinden).

Das Thema der Arbeitsplatzgebiete ist auf verschiedenen Betrachtungsebenen zentral und wird daher auch auf unterschiedlichen Flughöhen beleuchtet. Demzufolge decken auch die aufgeführten Hinweise und Massnahmen ein breites Spektrum ab und beschränken sich nicht nur auf die klassischen Instrumente der Ortsplanung. Insbesondere beim Ansiedlungsmanagement und Monitoring sind zusätzliche kommunikative und koordinierende Prozesse einzusetzen.

## 2. Grundlagen

### Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan verankert mit Beschluss B-5 (vgl. Anhang 1) bereits verschiedene Strategien und Massnahmen zur Planung und Bewirtschaftung der Arbeitszonen:

- Beschluss B-5.1 enthält Planungsvorgaben für die Gemeinden hinsichtlich der Nutzung und Erschliessung von Arbeitszonen
- Beschluss B-5.2 regelt die Voraussetzungen für die Neueinzonung von Arbeitszonen
- Beschluss B-5.3 sieht die Einführung eines Arbeitszonenmanagements (im Folgenden als «Arbeitszonenbewirtschaftung» bezeichnet) durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons (ARE) vor, basierend auf einer periodisch zu aktualisierenden Flächenübersicht (RaumPlus). Mit der vorliegenden Arbeitshilfe wird dieser Auftrag aufgenommen.

Folgende weitere Grundlagen wurden für die Arbeitszonenbewirtschaftung beigezogen:

- Agglomerationsprogramme Obersee, Talkessel Schwyz, Luzern
- Laufende Ortsplanungen (insb. strategische Teile wie Entwicklungskonzepte oder kommunale Richtpläne): Freienbach, Lachen, Steinen, Tuggen, Wollerau
- RaumPlus-Daten

### Bestehende Planungsstrukturen

Die Bewirtschaftung der Arbeitszonen ist sowohl eine kommunale wie auch überkommunale, regionale Aufgabe. Während für die Arbeiten auf kommunaler Stufe die Strukturen und Instrumente vorhanden sind (Ortsplanung), präsentiert sich die Ausgangslage auf regionaler Ebene anders. Der Kanton Schwyz besitzt keine Regionalplanungsstrukturen, die sich explizit der räumlich abgestimmten Entwicklung annehmen. Mit den drei Agglomerationsprogrammen sind zwar die grösseren Ballungsräume abgedeckt, ihre Grösse und Struktur ist allerdings sehr unterschiedlich. Der Kanton Schwyz kennt aber das Instrument des überkommunalen Richtplans, der vereinzelt bereits angewendet wird bzw. werden soll<sup>1</sup>. In den übrigen Räumen bestehen heute keine etablierten überkommunalen Planungsstrukturen. Die für die Arbeitszonenbewirtschaftung vorgesehenen Abstimmungen zwischen den Gemeinden können nicht auf bestehende Strukturen aufbauen. Es müssen andere Zusammenarbeitsperimeter bestimmt werden (vgl. Kap. 5 «Ansiedlungsmanagement» mit Erwähnung der «Rayon-Gemeinden»).

---

<sup>1</sup> Aktuelle überkommunale Richtpläne: Siebnen (Gemeinden Wangen, Galgenen, Schübelbach) sowie Altendorf /Lachen. Zudem sieht der kant. Richtplan eine künftig überörtliche Kooperation in konkreten Fällen vor (kantonale räumliche Entwicklungsstrategie, siehe auch nachfolgende Abbildung)



Abbildung 3: Überkommunale Planungsperimeter: Aggloprogramme (weiss), überkommunale Richtpläne (schwarz), überörtliche Kooperation gem. RES (kant. Richtplan) (gelb)

## Beschäftigte und Arbeitszonen

### Verteilung der Beschäftigten

Die Arbeitszonenbewirtschaftung fokussiert zwar auf die Arbeitszonen, wo rund 24'000 von den gesamthaft 60'000 Beschäftigten (Vollzeitäquivalente in Bauzonen) im Kanton angesiedelt sind. Allerdings arbeiten fast gleich viele Personen (22'000) in den Misch- und Zentrumszonen, wogegen nur noch knapp 7'000 Beschäftigte in den Wohnzonen und ebenfalls so viele in den Zonen für öffentliche Anlagen.

Nach Raumtypen gemäss kantonalem Richtplan betrachtet arbeiten rund 38'000 Beschäftigte im urbanen Raum, wovon der etwas grössere Teil aber nicht in den Arbeitszonen. Im periurbanen Raum ist es umgekehrt: von den 17'000 Beschäftigten arbeitet etwas mehr als die Hälfte in den Arbeitszonen. Die Nutzungsdurchmischung zwischen den Zonen ist also im urbanen Raum deutlich ausgeprägter als im periurbanen Raum.

Insgesamt bilden die Arbeitszonen in der Arbeitsplatzentwicklung aber auch künftig ein zentrales Element und müssen planerisch gut abgestimmt werden.

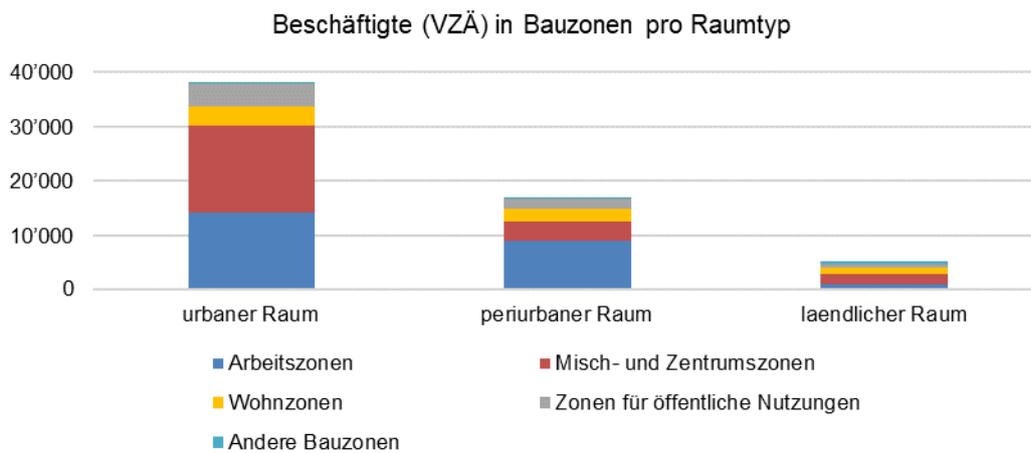
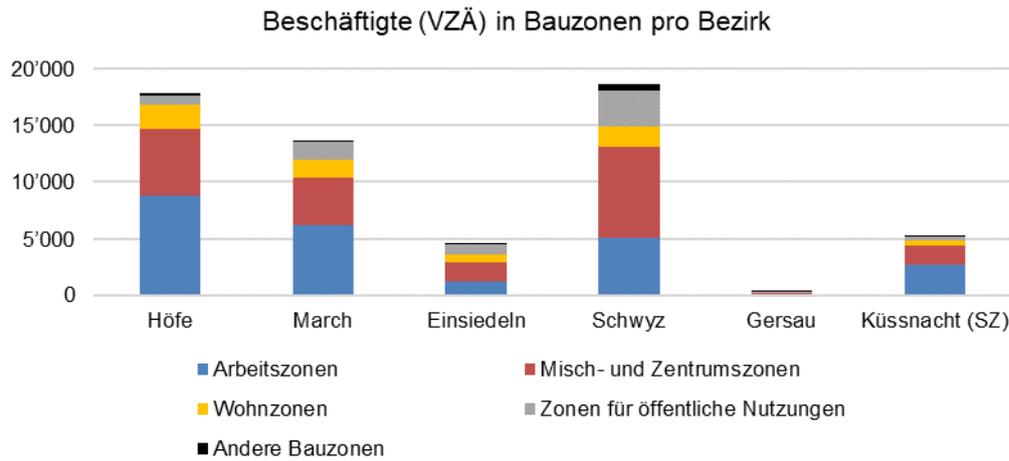


Abbildung 4: Beschäftigte in Bauzonen und Raumtypen (Quellen: ARE SZ, Bauzonen, Richtplan, STATENT 2018)

### Flächenbilanz Arbeitszonen

Mit der kartografischen Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan von 2016 ist die Gesamtfläche für Arbeitszonen langfristig (2040) auf 636 ha festgesetzt, was einem Fassungsvermögen von ca. 29'000 Arbeitsplätzen (Vollzeitäquivalenten) entspricht (vgl. Richtplanbeschluss B-2). Infolge seither erfolgter Umzonungen liegt die effektive Gesamtfläche aktuell noch bei rund 614 ha (z.B. Umzonung in Brunnen Nord mit 12 ha u.a.). Die Hälfte aller Arbeitszonen liegt im Raum Ausserschwyz (Bezirke Höfe und March). Ein ebenfalls grosser Teil liegt im Bezirk Schwyz.

Bezirk	Arbeitszonen [ha]	davon unbebaut [ha]	unbebaut in %	Flächen in SEG
Höfe	102.5	8.4	8%	12.5
March	171.1	27.1	16%	33.8
Einsiedeln	42.2	5.2	12%	0.3
Schwyz	150.2	16.7	11%	28.4
Gersau	0.7	0.0	0%	0.0
Küssnacht	68.2	11.2	16%	3.9
<b>Total</b>	<b>535.0</b>	<b>68.6</b>	<b>13%</b>	<b>78.8</b>
<b>Verteilung nach Raumtyp</b>				
Urbaner Raum	221.8	25.9	12%	16.2
Periurbaner Raum	251.0	37.1	15%	55.0
Ländlicher Raum	62.2	5.6	9%	7.6

Abbildung 5: Flächenbilanz Arbeitszonen (Quellen: ARE SZ, Bauzonen, Richtplan, RaumPlus, 2021)

Mehr als die Hälfte der insgesamt rund 68 ha un bebauten Arbeitszonen liegt im Raum Ausserschwyz (Bezirke Höfe und March, vgl. auch Karten im Anhang 2). Die übrigen Flächen verteilen sich auf die verschiedenen Räume im inneren Kantonsteil (Einsiedeln, Schwyz, Küssnacht). Rechnerisch stellen die 13% unbebaute Arbeitszonen ein ausreichendes Potenzial für die mittel- bis langfristigen Bedürfnisse der Wirtschaft dar. Aufgrund der bekannten Probleme (Verfügbarkeit, zerstückelte Flächen, ungenügende Erschliessung) liegt der Wert der effektiv kurz- und mittelfristig nutzbaren Flächen aber deutlich tiefer.

Bezogen auf die Raumtypen gemäss kantonalem Richtplan liegen die un bebauten Arbeitszonen zum allergrössten Teil im urbanen und periurbanen Raum.

Mit der vorliegenden Arbeitszonenbewirtschaftung soll auch erreicht werden, die Standorte mit guten Voraussetzungen hervorzuheben, damit diese gezielt und effektiv entwickelt werden können. Die Optimierung der «übrigen» Flächen bildet weiterhin eine der Kernaufgaben der Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanungen.

### Flächenbilanz Mischzonen

In den Mischzonen (Misch-, Kern- und Zentrumszonen) liegen noch weitere Arbeitsplatzpotenziale. Diese liegen häufig an zentrumsnahen Lagen bzw. an den wichtigen Erschliessungsachsen (insb. Strassenachsen). Insgesamt weisen diese Zonen einen kleineren Anteil an un bebauten Flächen aus, wobei der Grossteil in den Bezirken March und Schwyz liegt. Die Verteilung zwischen Wohn- und Arbeitsnutzungen sind zudem nicht einheitlich geregelt, was eine Abschätzung des konkreten Arbeitsplatzpotenzials schwierig macht.

Bezirk	Mischzonen [ha]	davon un bebaut [ha]	un bebaut in %
Höfe	109.2	1.7	2%
March	201.3	14.5	7%
Einsiedeln	51.1	1.4	3%
Schwyz	310.0	17.0	6%
Gersau	13.5	0.5	4%
Küssnacht	49.9	3.2	6%
<b>Total</b>	<b>735.1</b>	<b>38.3</b>	<b>5%</b>

Abbildung 6: Flächenbilanz Arbeitszonen (Quellen: ARE SZ, Bauzonen, Richtplan, RaumPlus, 2021)

Die Dimensionierung der Mischzonen erfolgt abschliessend über die Bundesvorgaben zur Bauzonendimensionierung der Wohn- und Mischzonen<sup>2</sup>. Diese Zonen werden folglich im vorliegenden Bericht nicht mehr weiter vertieft. Die allgemeinen kantonalen Richtplanvorgaben zur Entwicklung der Wohn- und Mischzonen bleiben unabhängig davon bestehen.

<sup>2</sup> Technische Richtlinien Bauzonen (TRB, BPUK/UVEK, 17. März 2014)

### 3. Klassierung der Arbeitsplatzgebiete

#### Differenzierung Arbeitsplatzgebiete

Der Kanton Schwyz kennt zurzeit als strategische Arbeitsplatzgebiete lediglich die «Entwicklungsschwerpunkte Arbeitsplatzgebiete» (ESP-A, Beschluss B-8 im kant. Richtplan) und die Umstrukturierungsgebiete Pfäffikon-Ost und Brunnen Nord (Beschluss B-4.3). Letztere besitzen aufgrund ihrer Nutzungsdurchmischung ein wichtiges Arbeitsplatzpotenzial. Von diesen Gebieten sind die ESP-A am Bahnhof Siebnen-Wangen und im Rietli noch nicht eingezont.

Die übrigen Arbeitszonen in den Gemeinden haben bezüglich ihrer Funktion oder Bedeutung keine offizielle Unterscheidung. In der Regel ist in den Gewerbe- und Industriezonen ein breites Spektrum an Nutzungen möglich. Auch die verschiedenen Agglomerationsprogramme machen hier keine weitergehenden Unterscheidungen. Eine institutionalisierte und flächendeckende Regionalplanungsstruktur, die sich diesem Thema annehmen könnte, existiert im Kanton Schwyz nicht. Um die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons in die erwünschte Richtung zu lenken, ist es daher zweckmässig, hierfür eine weitere Differenzierung der Arbeitsplatzgebiete vorzunehmen.

Mit der Bezeichnung von **überkommunalen Arbeitsplatzgebieten (ükoAPG)** werden auf regionaler Ebene weitere Arbeitsplatzgebiete mit guten Voraussetzungen für eine raumplanerisch abgestimmte Entwicklung definiert. Dabei spielen insbesondere die Grösse, das kurz- oder mittelfristiges Entwicklungspotenzial, die Verfügbarkeit (bereits eingezonte und verfügbare Gebiete) und die Erschliessungsqualität eine entscheidende Rolle. Ein Angebot an solchen Gebieten ist in allen Regionen sicherzustellen. Die überkommunalen Arbeitsplatzgebiete ergänzen somit das Portfolio im Kanton mit den bereits definierten kantonalen Arbeitsplatz- und Umstrukturierungsgebieten (kantAPG).

Um die künftigen Nutzungen und Aktivitäten (Betriebe) in Zusammenarbeit mit den involvierten Gemeinden und des Kantons an die dafür bestgeeigneten Lagen zu lenken sind gewisse Prozesse zu optimieren. Zur Entwicklung und Bereitstellung der überkommunalen Arbeitsplatzgebiete müssen Vorgehen und Zuständigkeiten insbesondere zwischen Gemeinden und Kanton geklärt werden.

Mit der **Verankerung der überkommunalen Arbeitsplatzgebiete im kantonalen Richtplan** soll ihre Bedeutung behördenverbindlich gemacht werden.

Die **kommunalen Arbeitsplatzgebiete** (komAPG bzw. übrige Arbeitszonen) verbleiben in der Zuständigkeit der einzelnen Gemeinden. Sie dienen primär der Abdeckung des Entwicklungsbedarfs der ansässigen Betriebe. Die Ansiedlung neuer, «kleinerer» Betriebe ist unter gewissen Bedingungen möglich (Beschlüsse RES-2.4 B-5.2). Bezüglich Planungsaufgaben gelten hier die bereits bestehenden Anweisungen des kantonalen Richtplans (Beschluss B-5.2, vgl. Anhang 1)

Merkmale	Kantonale Arbeitsplatzgebiete kantAPG	Überkommunale Arbeitsplatzgebiete ükoAPG	Kommunale Arbeitsplatzgebiete komAPG
Ziel und Zweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>- An strategisch gut gelegenen Lagen im urbanen und periurbanen Raum</li> <li>- grössere zusammenhängende Flächen</li> <li>- <b>Ansiedlung von Betrieben</b> mit hoher Wertschöpfung und kantonalen / nationaler Ausstrahlung</li> <li>- Verkehrsintensive Einrichtungen* in ESP-A vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grosse Entwicklungsreserven</li> <li>- <b>Ansiedlung von Betrieben</b> (inkl. grössere Betriebserweiterungen) mit hoher Wertschöpfung, kantonalen / nationaler Ausstrahlung</li> <li>- auch traditionelles Gewerbe, welches in dichten urbanen Räumen keinen Raum findet</li> <li>- verkehrsentensive Einrichtungen<sup>3</sup> je nach Standort (vgl. Arbeitshilfe Kt. SZ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Prioritär:</b> Entwicklungsbedarf für <b>ansässige Betriebe</b> abdecken</li> <li>- <b>Sekundär: Ansiedlung neuer, «kleinerer» Betriebe</b> unter bestimmten Bedingungen möglich, aber nach Möglichkeit auf lokale Zentren zu lenken (vgl. Richtplanbeschlüsse RES-2.4 und B-5.2)</li> <li>- Bei grösseren Betriebserweiterungen Umsiedlung prüfen, insb. bei allfälligen Konflikten (Verkehr, Lärm)</li> </ul>

<sup>3</sup> Verkehrsintensive Einrichtungen umfassen neben Einkaufszentren (inkl. Tagesversorgung) auch Freizeitanlagen. Solche können in Arbeitsplatzgebieten je nach Fall zweckmässig sein. Die diesbezügliche kantonale Arbeitshilfe ist anwendbar ([www.sz.ch/are/planungshilfen](http://www.sz.ch/are/planungshilfen))

Merkmale	Kantonale Arbeitsplatzgebiete kantAPG	Überkommunale Arbeitsplatzgebiete ükoAPG	Kommunale Arbeitsplatzgebiete komAPG
Siedlungstyp	- ESP: periurbaner Raum - Umstrukturierungsgebiete: kein spez. Raumtyp, aber Fokus auf urbaner und periurbaner Raum	- Urbaner und periurbaner Raum - Ländlicher Raum: ggf. in lokalen Zentren (aktuell kein Standort evaluiert)	- In allen Raumtypen
Flächen (inkl. mögliche Potenziale im Bestand)	- Min. 10 ha - <b>Flächen sind teilweise noch zu entwickeln (z.B. einzuzonen)</b>	- Entwicklungspotenzial von min. 1 ha - <b>Flächen sind bereits eingezont und können verfügbar gemacht werden</b>	- Keine min. Grösse
Erschliessung	- min. öV-Güteklasse D (Nutzungen mit hoher AP-Dichte B)	- Abstimmung Nutzung und Erschliessung (gemäß nachfolgender Evaluation)	- Abstimmung Nutzung und Erschliessung
Bezeichnete Standorte	- <b>ESP-A</b> gem. kant. Richtplan (Fänn, Seewen-Schwyz, Siebnen-Wangen, Rietli) - <b>Umstrukturierungsgebiete</b> gem. kant. Richtplan (Pfäffikon Ost, Brunnen Nord)		- Übrige Arbeitszonen
Zuständigkeiten	- Gesamtheitliche Koordination zwischen <b>Kanton und Gemeinden</b>	- Federführung <b>Standortgemeinde</b> (regionale Koordination notwendig) - Unterstützung durch Kanton	- Gemeinde

Abbildung 7: Merkmale der verschiedenen Typen von Arbeitsplatzgebieten

## Evaluation überkommunale Arbeitsplatzgebiete

Die Selektion der überkommunalen Arbeitsplatzgebiete wurde anhand einer qualitativen Beurteilung der grösseren bestehenden Arbeitszonen im Kanton Schwyz vorgenommen. In die Auswahl kamen Gebiete, die eine Fläche von ca. 2 - 3 ha ausweisen, und die aufgrund ihrer Lage im Siedlungsraum und an den Verkehrsachsen eine planerisch bedeutende Ausgangslage besitzen. Die ausgewählten Gebiete wurden anhand folgender **Kriterien** miteinander verglichen (vgl. Anhang 3):

- Beurteilung des **Entwicklungspotenzials**: Umfang der unbebauten Flächen, allfällige blockierte Betriebsreserven, mögliche Brachflächen (inkl. Betriebsaufgaben, Leerstände), Vorhandensein eines langfristigen Siedlungsentwicklungsgebietes (SEG). In die Betrachtung flossen auch Überlegungen mit ein, ob und wie stark ein Gebiet im Bestand weiter verdichtet oder transformiert werden könnte.
- Beurteilung der **Erschliessungsqualität**: Nähe und Anschlussqualität an das übergeordnete Strassennetz, Qualität der Bus- oder Bahnerschliessung.
- Beurteilung der **Siedlungslage**: Liegt das Gebiet an einem Siedlungsschwerpunkt (Nähe bzw. Zugang zu Versorgungseinrichtungen) oder liegt es in isolierter Lage abseits der Siedlungsgebiete?

Ausgehend von der heutigen Erschliessungs- und Lagequalität wurden für jedes Gebiet mögliche **Nutzungsseignungen** festgehalten. Diese Angaben zur Nutzungseignung sind nicht verbindlich, dienen aber als Grundlage im Sinne einer Empfehlung für die weiteren Planungen:

- **Arbeitsplatzorientierte** Nutzungen: Je besser ein Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist, umso mehr eignet es sich für Nutzungen mit einer hohen Anzahl Arbeitsplätze (z.B. Dienstleistungsbetriebe). Umgekehrt sind Gebiete ohne guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr hierfür weniger geeignet.
- Klassische **gewerbliche** Nutzungen (z.B. Produktion, Handel): Diese Nutzungen sind stärker auf einen guten Strassenanschluss angewiesen, können aber auch von einer Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr profitieren.
- **Flächenorientierte** Nutzungen (z.B. Logistik, Lager, Baugewerbe): Sie sind auf einen Strassenanschluss ausgerichtet und bevorzugen häufig Standorte und Lagen mit Entwicklungsmöglichkeiten in die Fläche.

Aus einer Gesamtbetrachtung dieser Beurteilung wurden diese Gebiete dahingehend priorisiert, ob sie sich für eine Bezeichnung als überkommunales Arbeitsplatzgebiet eignen: Hat das Gebiet heute ein effektiv mobilisierbares Entwicklungspotenzial, und kann es aufgrund seiner Erschliessungs- und Lagequalität für grössere Betriebsentwicklungen kurzfristig angeboten werden?

- Die als **überkommunale Arbeitsplatzgebiete 1. oder 2. Priorität** bezeichneten Gebiete sind aus Sicht des Kantons strategisch interessante Standorte, die für grössere Vorhaben (An- oder Umsiedlungen) gemeinsam mit den Gemeinden geprüft werden sollten. Sie sollen in den kantonalen Richtplan aufgenommen werden (vgl. Kap. 7).
- In den Gebieten der **1. Priorität** liegen kurz- bis mittelfristig Potenziale an strategisch guten Lagen zur Verfügung. Je nachdem sind allerdings noch planerische Anpassungen vorzunehmen (z.B. Erarbeitung von Nutzungsprofilen für die künftige Entwicklung der Areale).
- **Die Gebiete der 2. Priorität** besitzen in der Regel ähnliche Standortqualitäten, können aber erst später mobilisiert werden (z.B. Potenzial liegt vorerst noch in einem noch nicht eingezonten Siedlungsentwicklungsgebiet, fehlende Verfügbarkeit, ungenügende Erschliessung u.a.).
- Die übrigen Gebiete sind aus anderen Gründen im Moment nicht geeignet als überkommunale Arbeitsplatzgebiete (z.B. abgelegene Lage oder fehlendes Entwicklungspotenzial) und behalten ihren Status als kommunale Arbeitsplatzgebiete.

Aus dieser Evaluation ergaben sich folgende **überkommunalen Arbeitsplatzgebiete**:

**Kantonale Arbeitsplatzgebiete**

- ESP-A
  - Siebnen-Wangen
  - Rietli
  - Seewen-Schwyz
  - Fänn

■ Umstrukturierungsgebiete

- Pfäffikon Ost
- Brunnen Nord

● **Überkommunale Arbeitsplatzgebiete (1. und 2. Priorität)**

- Freienbach, Schwerzi
- Freienbach, Summelen/Eichholz
- Altendorf, Winkel/Etzelwerk
- Altendorf, Brüggli
- Altendorf, Breiten
- Lachen, Alpenblick/Feldmoosstrasse
- Wangen, Leuholz
- Tuggen, Betti
- Reichenburg, Vogtswis
- Feusisberg, Chaltenboden/Heliport
- Einsiedeln, Zürichstrasse
- Arth, Bernerhöhe

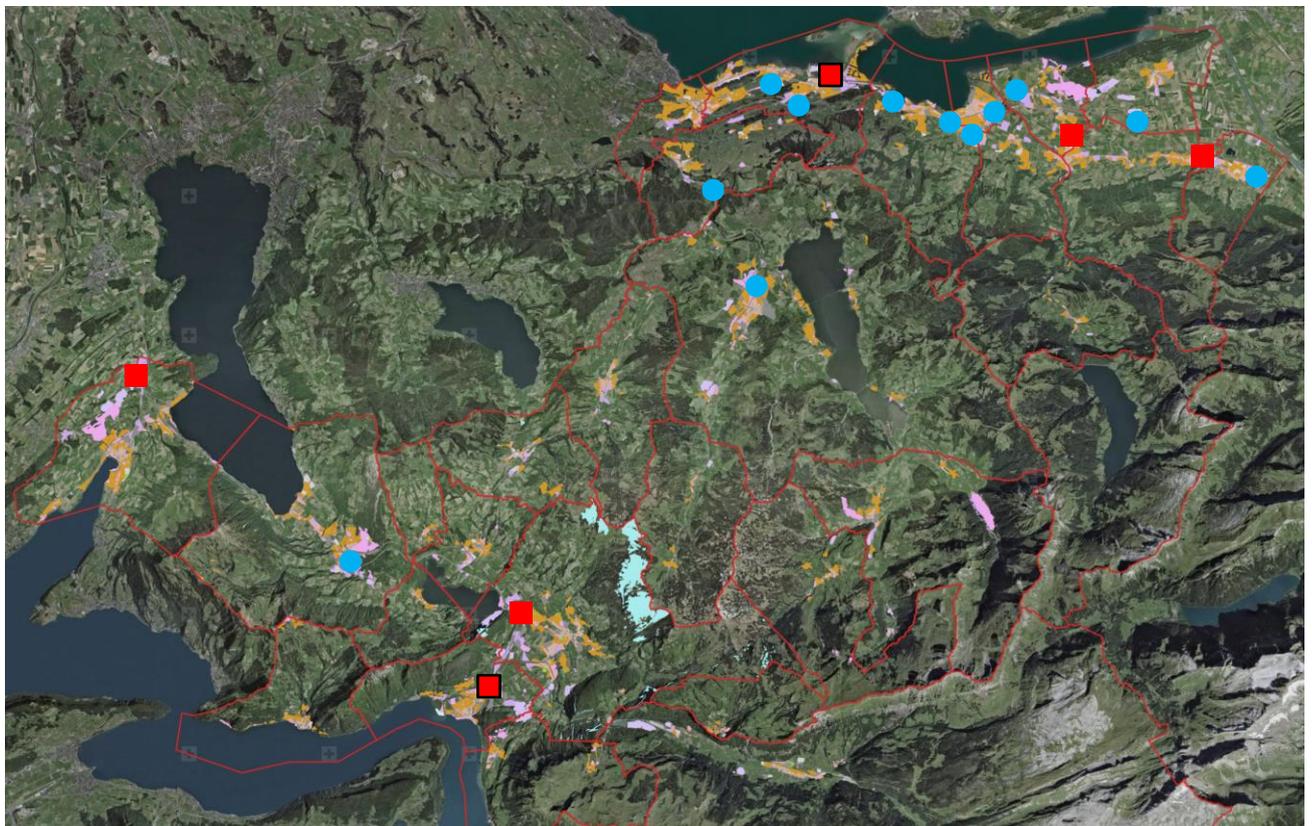


Abbildung 8: Lokalisierung kantonale und überkommunale APG (Quelle: eigene Darstellung, Basis: map.geo.sz.ch)

## 4. Bereitstellung Arbeitsplatzgebiete

### Effiziente Nutzung bestehende Arbeitsplatzgebiete

Insgesamt besitzen die Arbeitszonen im Kanton noch erhebliche Entwicklungspotenziale, dies allerdings in unterschiedlicher Qualität (fehlende Verfügbarkeit, ungenügende Erschliessung, Unternutzung u.a.). Der kantonale Richtplan (Beschluss B-5, Arbeitszonen) macht bereits weitreichende Aussagen hinsichtlich ihrer haushälterischen und effizienten Nutzung:

Thema	Hinweise gemäss kant. Richtplan (B-5, vgl. Anhang 1)
Bodensparende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterirdische oder gemeinsame Parkierung</li> <li>- Aufstockungsoptionen, Dachflächennutzung</li> </ul>
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Massnahmen gegen Baulandhortung (Sensibilisierung Eigentümer, Realersatzflächen, Landumlegungen, Beratung/Unterstützung, Kaufrechte zu Gunsten Gemeinden, Auszonungen)</li> </ul>
Innenentwicklung Verdichtung	<p>Urbaner Raum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bodensparende, dichte Nutzungen mit hoher Wertschöpfung anstreben; flächen- und güterintensive Nutzungen ausschliessen (Logistik, Lager u.ä.);</li> <li>- Lagen mit öV-Güteklasse B/C: Nutzungsdurchmischung/Verdichtung prüfen</li> </ul> <p>Periurbaner und ländlicher Raum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonen auf Standort- und Erschliessungsqualitäten abstimmen</li> </ul>

In der **Ortsplanung** sind die nötigen Massnahmen eigentümergebundenlich zu verankern, beispielsweise Bestimmungen im Baureglement zu:

- den erwünschten/nicht erwünschten Nutzungen: Es sind standortbezogene, differenzierte Nutzungsprofile zu entwickeln und mindestens unerwünschte Nutzungen auszuschliessen.
- zur Förderung der Verdichtung und haushälterischen Bodennutzung (inkl. Erschliessung und Parkierung).
- zur Erhöhung der Siedlungsqualität (Aussenräume, Grünelemente, Gestaltung des öffentlichen Raums sowie seine angrenzenden Bereiche).

Darüber hinaus stehen den Gemeinden weitere Instrumente zur Verfügung (aktive Bodenpolitik, Gespräche mit Eigentümern und Investoren, Landumlegungen). Solche Instrumente müssen künftig verstärkt eingesetzt werden.

### Einzonung von Arbeitszonen

Der kantonale Richtplan definiert die Anforderungen an die Einzonung von Arbeitszonen (Beschluss B-5.2), sei es projektbezogen oder im Sinne einer Gesamtprüfung während der Ortsplanungsrevision. Die «projektspezifischen» Einzonungen (gem. B-5.2 d) lassen sich für den Anwendungsfall wie folgt präzisieren.

Ausgangslage gem. kant. Richtplan (B-5.2)	
Einzonung für <b>Betriebserweiterungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sind in allen Raumtypen möglich (auch ausserhalb einer OP-Gesamtrevision), und in Ausnahmen auch ausserhalb des Siedlungsgebiets</li> <li>- Vorbehalten bleiben im konkreten Fall spezielle Konflikte die der Einzonung entgegenstehen können</li> <li>- Anforderungen an projektspezifische Einzonungen: siehe unten</li> </ul>
Einzonung für <b>Neuansiedlungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Müssen im Rahmen einer OP-Gesamtrevision erfolgen</li> <li>- Der überkommunale Bedarf muss nachgewiesen sein</li> </ul> <p>Urbaner und periurbaner Raum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Möglich gem. den Bestimmungen von B-5.2</li> </ul> <p>Ländlicher Raum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nur in lokalen Zentren (Rothenthurm, Unteriberg, Muotathal)</li> <li>- Ausnahmen möglich wenn: keine Zonenreserven mehr, keine Alternativen im nächstgelegenen Zentrum, kein Ausbau der Erschliessung nötig</li> </ul>
Präzisierungen für den konkreten Anwendungsfall	
Anforderungen an projektspezifische Einzonungen <u>ausserhalb</u> einer OP-Gesamtrevision («bedingte Einzonungen»)	<p>Bei projektspezifischen Einzonungen (Betriebserweiterung sowie Neuansiedlung) sind folgende <b>Nachweise</b> zu erbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es stehen keine anderen Flächen/Potenziale zur Verfügung (Monitoring)</li> <li>- Realisierungsfähigkeit vor Ort ist gewährleistet (Verfügbarkeit)</li> <li>- Nachweis minimaler Flächenbedarf bzw. Optimierung des Vorhabens erfolgt (insb. auch bezüglich Erschliessung und Parkierung)</li> <li>- Bei Inanspruchnahme von FFF: Kompensation/Aufwertung ist gewährleistet</li> </ul>

## 5. Ansiedlungsmanagement

### Ziel und Zweck

Neben der Bereitstellung von Flächen und der Bezeichnung von Nutzungsprofilen liegt ein wichtiges Element für eine optimale Bodennutzung in der guten Abstimmung von künftigen Vorhaben innerhalb des Kantons. Das Ziel des nachstehend vorgeschlagenen Prozesses für ein Ansiedlungsmanagement ist die Sicherstellung von effizienten Abläufen, sowohl bei künftigen grösseren, überkommunal zu koordinierenden Vorhaben in Arbeitszonen, wie auch bei Vorhaben in kommunalen Arbeitsplatzgebieten. Hierfür sollen die wichtigsten Arbeitsschritte und ihre Zuständigkeiten zwischen Kanton und Gemeinden/Bezirken festgehalten werden. Dabei wird die heutige Aufteilung der Entscheidungskompetenzen zwischen Kanton und Gemeinden/Bezirken nicht in Frage gestellt.

Die Einführung eines solchen Prozesses ist mit neuen Herausforderungen belegt. Aber im interkantonalen Standortwettbewerb sind gerade bei Vorhaben im Zusammenhang mit Betriebsentwicklungen möglichst klare und effiziente Abläufe ein zentraler Faktor. Der vorgeschlagene Prozess bildet eine erste Basis dafür, muss sich aber in der Praxis noch bewähren und bedarf künftig wahrscheinlich noch Justierungen. **Der nachfolgende Beschrieb ist folglich als «Guideline» für einen solchen Prozess zu verstehen. Er darf im konkreten Fall auf die Situation reagieren und angepasst werden.**

### Aufbau des Ansiedlungsmanagements

Der Prozess unterscheidet im Wesentlichen zwei Fälle von Ansiedlungen:

- **Vorhaben ohne spezielle überkommunale Abstimmung:** Projekte, die aufgrund ihrer Art oder Grösse keine spezielle überkommunale Abstimmung benötigen. Sie werden wie bisher im Rahmen der kommunalen Planungsabläufe behandelt. Solche Vorhaben sind in der Regel innerhalb der **kommunalen Arbeitsplatzgebiete (komAPG)** angesiedelt.
- **Vorhaben mit überkommunaler Abstimmung:** Grössere Vorhaben, für welche der ideale Standort noch evaluiert bzw. angeboten werden muss, sind in einem gemeinsamen Prozess zwischen den Gemeinden, dem Kanton und den betroffenen Betrieben zu koordinieren. Ziel dieses Prozesses ist es, möglichst effizient den geeignetsten Standortvorschlag (oder -vorschläge) für das Vorhaben zu bestimmen. Für solche Vorhaben können – aufgrund ihrer Standortbedürfnisse – in den **kantonalen und überkommunalen Arbeitsplatzgebieten (kantAPG/ükoAPG)** in der Regel gute Standorte angeboten werden. Im konkreten Fall können aber auch Standorte in den kommunalen Arbeitsplatzgebieten mitgeprüft werden.

Nachfolgend sind diese beiden Fälle schematisch dargestellt (Abbildung 9), in Abbildung detailliert aufgeführt und im zugehörigen Text umschrieben.



Abbildung 9: Ablauf Ansiedlungsmanagement (grob)

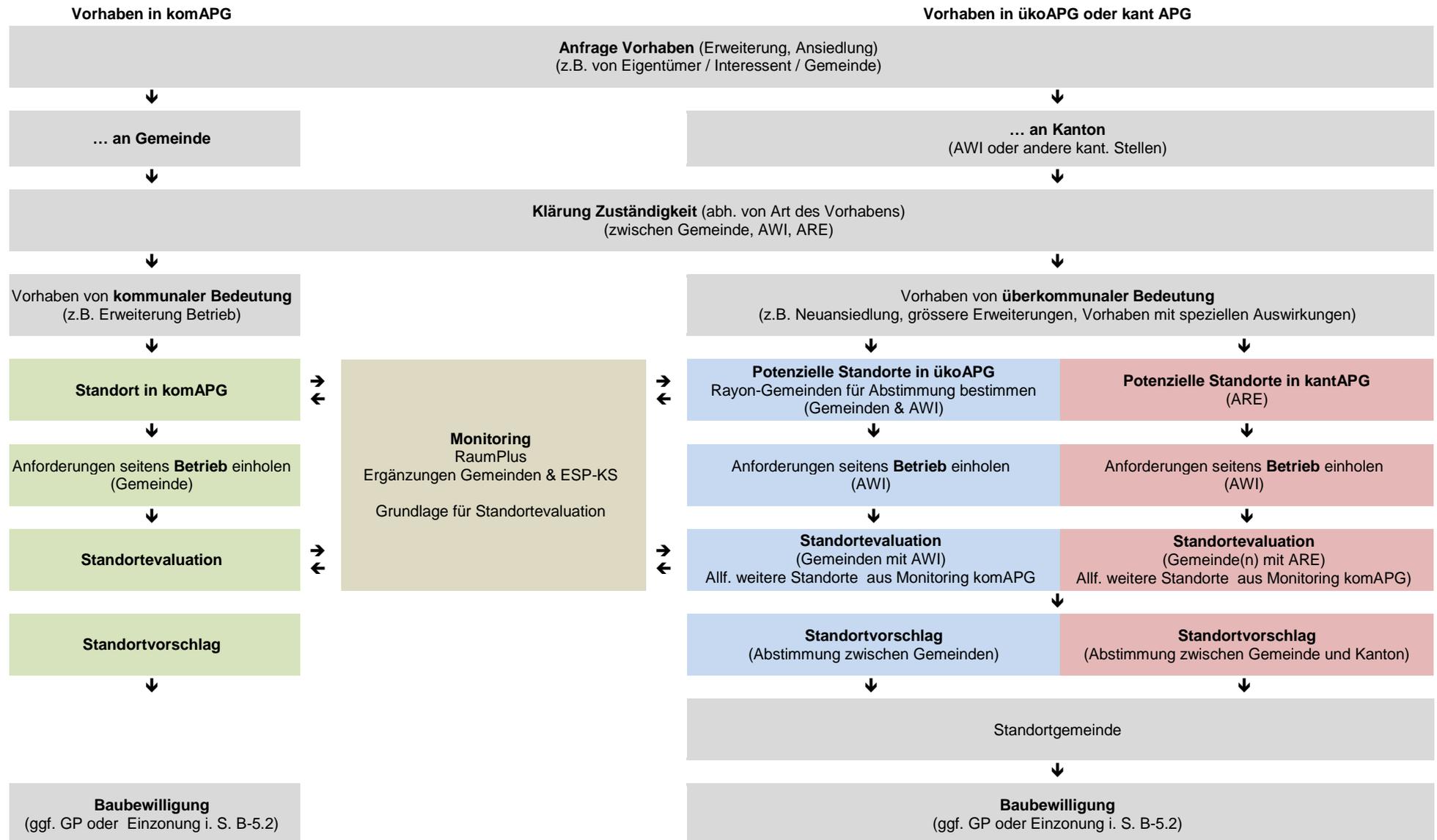


Abbildung 10: Ablauf Ansiedlungsmanagement (detailliert)

## Erläuterungen zu den einzelnen Schritten

### Anfrage Vorhaben & Klärung Zuständigkeit

Anfragen von Betrieben erfolgen (z.B. via Grundeigentümer) entweder an die Gemeinde oder an eine kantonale Stelle.

Anfragen oder Meldungen (insb. Neuansiedlungen und grössere Entwicklungsvorhaben) sind an die Wirtschaftsförderung des Kantons Schwyz zu richten. Die Klärung der Zuständigkeit ist je nach Art des Vorhabens unterschiedlich und zwischen Gemeinden und Kanton (AWI/ARE) zu klären (siehe nachfolgende Differenzierung der Vorhaben).

### Vorhaben von kommunaler Bedeutung

Solche Vorhaben (z.B. Betriebserweiterungen<sup>4</sup>) liegen grundsätzlich in der Kompetenz der Gemeinde, wobei das AWI in der Regel ebenfalls involviert wird und gemeinsam mit der Gemeinde nach Lösungen sucht. Die weiteren Schritte können in diesem Fall direkt durch die Gemeinde vollzogen werden (vorbehältlich Einbezug des Kantons in den offiziellen Verfahrensschritten).

### Vorhaben von überkommunaler Bedeutung

Ziel des Ansiedlungsmanagements ist es, grössere Vorhaben an optimale Lagen zu lenken. Solche liegen aus planerischer Sicht häufig in üko/kantAPG, die je nach Lage ein breites Eignungsspektrum aufweisen. Dies setzt voraus, dass diese Flächen planerisch aufbereitet sind. An diesen Standorten sollen Betriebe angesiedelt werden, die einen hohen Beitrag an die kantonale wirtschaftliche Entwicklung leisten. Mögliche Kriterien sind (nicht kumulativ):

- Anzahl Arbeitsplätze (Bedeutung der Grösse, in Relation zur Nutzung / Branche)
- hohe Wertschöpfung
- nationale oder internationale Ausstrahlung, spezielle Branchen (Forschung, Dienstleistung)
- **spezielle Auswirkungen Raum & Umwelt:** Weist die Betriebserweiterung spezielle Auswirkungen auf Raum und Umwelt aus, müsste geprüft werden, ob das Vorhaben am aktuellen Standort noch richtig platziert ist, oder ob vielleicht ein Standort in einem üko/kantAPG zweckmässiger wäre. Eine solche Überprüfung kann ausgelöst werden aufgrund absehbarer Überschreitungen von gesetzlichen Grenzwerten (Umweltschutz) oder spezieller Konflikte (Verkehrskapazitäten, Nutzungskonflikte, Emissionen u.a.).

Bei Vorhaben von überkommunaler Bedeutung gilt es anschliessend eine räumliche Abstimmung vorzunehmen.

### Potenzielle Standorte in ükoAPG: Bestimmung Rayon-Gemeinden

Bei einem **Vorhaben in einem ükoAPG** ist eine überkommunale Abstimmung nötig. Es ist daher nötig, die betroffenen sog. Rayon-Gemeinden zu einem möglichst frühen Zeitpunkt im Prozess gemeinsam zu bestimmen. Aufgabe dieser Rayon-Gemeinden wird es sein, gemeinsam die Standortoptionen untereinander zu besprechen, um so einen (oder mehrere) überkommunal abgestimmten Standortvorschlag anbieten zu können (vgl. Erläuterungen im Anhang 4).

### Potenzielle Standorte in kantAPG

Bei einem **Vorhaben in einem kantAPG** liegt die Zuständigkeit laut kant. Richtplan bei der Standortgemeinde, aber gemäss aktueller Erfahrung werden die Prozesse zwischen Kanton und Standortgemeinde gemeinsam abgewickelt.

### Anforderungen seitens Betrieb

Das AWI (bzw. die Gemeinde in einem komAPG) klärt die Anforderungen und Bedürfnisse der Betriebe frühzeitig ab:

---

<sup>4</sup> Darunter fallen auch: Betriebsumsiedlungen innerhalb der Gemeinde oder eine Diversifizierung der Produktion/Dienstleistung (z.B. neue Produkteschiene) am selben Standort mit zusätzlichem Flächenbedarf.

- Zeitplan (Planung, Realisierung, Inbetriebnahme)
- Nutzungsform (Miete, Baurecht, Eigentum?)
- Lagebedürfnisse (zentral? im Grünen? Standortimage? Nachbarschaft / Umgebung)
- Standortanforderungen (Flächenbedarf inkl. Entwicklungsreserve, Etappierbarkeit)
- Erschliessungsanforderungen (Parkierung, Modal Split, Mobilitätsmanagement des Betriebs)
- Art und Anzahl Arbeitsplätze / Nutzerdichte (gibt Hinweis auf Erschliessungsanforderungen)
- Ggf. steuertechnische Überlegungen

### **Standortsuche/-evaluation**

Auf Basis der planerischen Grundlagen (Monitoring, planerische Rahmenbedingungen und Vorgaben etc.) und den Anforderungen des Betriebs wird eine Auswahl an geeigneten Standorten evaluiert. Basierend auf einer ersten Interessenabwägung werden die Vor- und Nachteile aufgeführt und abgewägt. Im Fall von überkommunalen Vorhaben können auch Standortoptionen aus **kommunalen APG** geprüft werden. Solche müssen aber von den **Gemeinden aktiv in den Prozess eingebracht** werden.

Bei der Standortevaluation werden Kriterien wie Baureife, Verdichtungs- oder Transformationsmöglichkeiten, Projektoptimierung und natürlich die Vereinbarkeit mit den Entwicklungszielen der betroffenen Arbeitsplatzgebiete berücksichtigt.

**Der Kanton hat keine eigene Entscheidungskompetenz, wo ein Betrieb angesiedelt werden soll. Dieser Entscheid bleibt bei den Gemeinden bzw. den Grundeigentümern.**

## 6. Monitoring

Eine effiziente Arbeitszonenbewirtschaftung setzt gute Grundlagen zum Stand der Bebauung, Nutzung, zu absehbaren Veränderungen im Bestand und zu Verfügbarkeiten von Arbeitszonenflächen voraus.

Das im Kanton Schwyz angewandte Flächenerhebungsinstrument **RaumPlus** hat sich bewährt und wird von den Gemeinden mit Unterstützung des Kantons periodisch nachgeführt. Damit dieses Instrument für ein Monitoring der Arbeitszonen eingesetzt werden kann, wird es in einigen Punkten weiterentwickelt:

- Die **periodische Nachführung** der Daten zu den Reserven und Potenzialen in **allen Arbeitsplatzgebieten** muss mindestens jährlich erfolgen. Damit kann die laufende Weiterentwicklung von Arbeitszonen auf möglichst aktuellen Daten abstützen. Der Kanton wird die Gemeinden wie bisher unterstützen.
- Ergänzend dazu sind auch **laufende Ergänzungen** der Daten von **strategischen Arbeitsplatzgebieten** (mindestens für die **im kantonalen Richtplan bezeichneten** Arbeitsplatzgebiete) notwendig. Diese Ergänzungen müssen von den Gemeinden laufend vorgenommen werden, damit die Potenziale in diesen Arbeitsplatzgebieten auch kurzfristig in künftige Diskussionen und Standortevaluierungen miteinbezogen werden können (seien es Neuansiedlungen oder auch mögliche Umsiedlungen oder Betriebserweiterungen an neuen Standorten). Diese Informationen müssen aktiv von den Gemeinden eingebracht werden. Hierfür sollen die Gemeinden auch entsprechende Ansprechpersonen bezeichnen.
- Zusätzlich zu diesen technischen Grundlagen sind die Gemeinden aber auch angehalten mit den Betrieben und Grundeigentümern eine aktive **Kommunikation** zu führen. Hier sind verschiedene Kanäle denkbar. Insbesondere ist aber von den Gemeinden die Anwendung eines Ansiedlungsmanagements aktiv gegen aussen zu kommunizieren.
- Ergänzend fließen die Grundlageninformationen aus der kantonalen **ESP-Koordinationsstelle (ARE)** ebenfalls in die RaumPlus-Daten und die jeweiligen Standortdiskussionen ein.

Damit soll ein möglichst aktuelles Monitoring gewährleistet werden, das aber den Fokus und somit die kurzfristigen Entscheidungsgrundlagen auf die strategischen Arbeitsplatzgebiete legt.

Quellen	Hinweise
Periodisches Monitoring: <b>RaumPlus</b>	<p><b>Wohn-, Misch- und Kernzonen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jährliche Anpassung durch Gemeinden.</li> <li>- Prüfung durch den Kanton erfolgt alle 2 Jahre.</li> <li>- Im 4-Jahres Rhythmus sollen gemeinsame Besprechungen zwischen Kanton und Gemeinden durchgeführt werden.</li> </ul> <p><b>Arbeitszonen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jährliche Anpassung durch Gemeinden</li> <li>- Jährliche Besprechung mit den Gemeinden und ARE/AWI (ggf. ESP-Koordinationsstelle) für die im kant. Richtplan bezeichneten Arbeitsplatzgebiete. <b>Gemeinden bezeichnen hierfür eine Kontaktperson.</b></li> </ul>
Laufendes Monitoring: <b>Ergänzungen RaumPlus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinden mit im kant. Richtplan bezeichneten Arbeitsplatzgebieten informieren ARE über wichtige Änderungen / neue Potenziale in APG, die ins RaumPlus übernommen werden (absehbare Brachen/Leerstände, Betriebsauflösungen / -veränderungen etc.).</li> <li>- Bringschuld Gemeinden, damit diese Areale bei der Standortevaluation mitberücksichtigt werden können.</li> </ul>
<b>Weitere Kanäle / Daueraufgaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeindegespräche mit Betrieben und Eigentümern in Arbeitsplatzgebieten (z.B. im Vorfeld einer Ortsplanungsrevision)</li> <li>- periodischer «Runder Tisch» mit Gewerbeverein, Investoren u.ä.</li> <li>- Informationsschreiben / -veranstaltungen</li> <li>- ständige kommunale Arbeitsgruppen /-kommissionen (z.B. permanente Planungskommission)</li> </ul>
<b>ESP-Koordinationsstelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ESP-bezogene punktuelle Arealinformationen (unterschiedlich, je nach Stand der ESP-Planungen).</li> </ul>

## 7. Weiteres Vorgehen

Die überkommunalen Arbeitsplatzgebiete besitzen geeignete räumliche Voraussetzungen für ihre Weiterentwicklung und sind aufgrund ihrer Standortqualitäten von überkommunalem Interesse. Sie sollen daher in den kantonalen Richtplan übernommen und so behördenverbindlich verankert werden (vgl. Anhang 5). Sie ergänzen die bereits im Richtplan aufgeführten Gebiete von kantonalen Bedeutung.

Jene der **1. Priorität** besitzen ein kurz- bis mittelfristiges Entwicklungspotenzial und sollen als **Festsetzung** verankert werden. Jene der **2. Priorität** haben eher längerfristige Potenziale oder sie müssen aufgrund ihrer Ausgangslage noch weiter koordiniert werden. Sie werden vorerst als **Zwischenergebnis** aufgenommen.

Im kantonalen Richtplan soll zudem ein **Planungsauftrag** an die Gemeinden formuliert werden, um die für die angestrebte Entwicklung notwendigen Massnahmen zu klären, insbesondere:

- Formulierung von Entwicklungszielen für das betroffene Gebiet. Dabei ist insbesondere auch das Entwicklungs- und Transformationspotenzial im Bestand mit in die Überlegungen einzubeziehen. Die Eigentümer sind in die Planungsprozesse miteinzubeziehen.
- Festlegung der aus diesen Zielen abgeleiteten zulässigen (bzw. nicht zulässigen) **Nutzungen**. Die im Anhang 3 aufgeführten Nutzungseignungen dienen dabei als Grundlage im Sinne einer Empfehlung.

Die aktuell vorgeschlagenen Gebiete stellen keine abschliessende Liste dar. Es ist möglich, weitere, geeignete Gebiete ebenfalls in den Richtplan aufzunehmen. Die vorgängige Prüfung durch Kanton und Gemeinden bleibt vorbehalten.

## Anhang

## Anhang 1: Auszug kantonalen Richtplan

### B-5 Arbeitszonen, Stand 26.06.2020

#### **B-5.1 Nutzungsprofile an Standorte anpassen**

Die Gemeinden überprüfen im Rahmen ihrer Nutzungsplanung die Zonenvorschriften für die (bestehenden und künftigen) Arbeitszonen und berücksichtigen dabei folgende Prinzipien:

- a) Arbeitszonen zielen generell stärker auf eine bodensparende Nutzung hin (z.B. unterirdische oder gemeinsame Parkierung, Aufstockungsoptionen offenhalten, Nutzung von Dachflächen u.a.). Die entsprechenden Nutzungsvorschriften sind dahingehend zu überprüfen und zu ergänzen.
- b) Im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung überprüfen die Gemeinden die Verfügbarkeit der bestehenden Arbeitszonenreserven. Gegen eine allfällige Baulandhortung sind entsprechende Massnahmen zu prüfen (z.B. Sensibilisierung der Eigentümer, Angebot von Realersatzflächen, Landumlegungsverfahren, Unterstützung der Eigentümer bei den notwendigen Planungen, Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinden, Auszonungen).

Urbaner Raum:

- c) Reine Arbeitszonen sind für bodensparende Nutzungen mit hoher Wertschöpfung und erhöhter Beschäftigtendichte (ca. >75 B/ha) zu reservieren. Flächen- und güterintensive Nutzungen (z.B. Logistikzentren, reine Lagerbetriebe u.ä.) sind auszuschliessen.
- d) Die Arbeitszonen an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen (Güteklassen B/C) werden hinsichtlich einer möglichen Nutzungsdurchmischung und Verdichtung geprüft (z.B. Umstrukturierung von Brachen).

Periurbaner und ländlicher Raum:

- e) Arbeitszonen sind gemäss ihren Standort- und Erschliessungsqualitäten zu planen (Abstimmung der Nutzungsart und -intensität auf die Erschliessungssituation).

#### **B-5.2 Einzonung von neuen Arbeitszonen**

Neue Einzonungen sind unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- a) Das Gebiet ist in der Richtplankarte als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet bzw. eine Umlagerung im Sinne des Beschlusses B-2.4 ist möglich. Ausnahmen können gewährt werden, wenn eine bestehende Zone für den konkreten Erweiterungsbedarf eines bestehenden Betriebs erweitert werden muss.
- b) Neue Arbeitszonen zur Ansiedlung von neuen Betrieben sind im urbanen Raum, im periurbanen Raum sowie in den lokalen Zentren möglich. Der Nachweis des überkommunalen Bedarfs muss erbracht werden. Hierzu ist die Situation der Nachbargemeinden darzulegen.
- c) Im ländlichen Raum sollen neue Arbeitszonen prioritär für den Bedarf von bestehenden Betrieben reserviert sowie für die Ansiedlung von kleineren Betrieben vorgesehen werden. Neue Zonen für Neuansiedlungen können zugelassen werden, sofern:
  - die bestehenden Zonenreserven ausgeschöpft sind;
  - dadurch kein grösserer Ausbau der bestehenden Erschliessungsanlagen nötig wird;
  - für grössere Betrieben nachweislich im nächstgelegenen Zentrum keine alternative Lösung angeboten werden kann.
- d) Die Schaffung neuer Arbeitszonen zwecks Ansiedlung neuer Betriebe muss im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen. Ausserhalb einer Gesamtrevision können - auf Basis eines konkreten Projekts - bedingte Einzonungen geschaffen werden.
- e) Die Reserven in den bestehenden Zonen und der Grad ihrer Verfügbarkeit müssen ausgewiesen sein.
- f) Die Verfügbarkeit der neuen Bauzone ist vertraglich zu sichern.

Für Neueinzonungen gelten folgende Anforderungen:

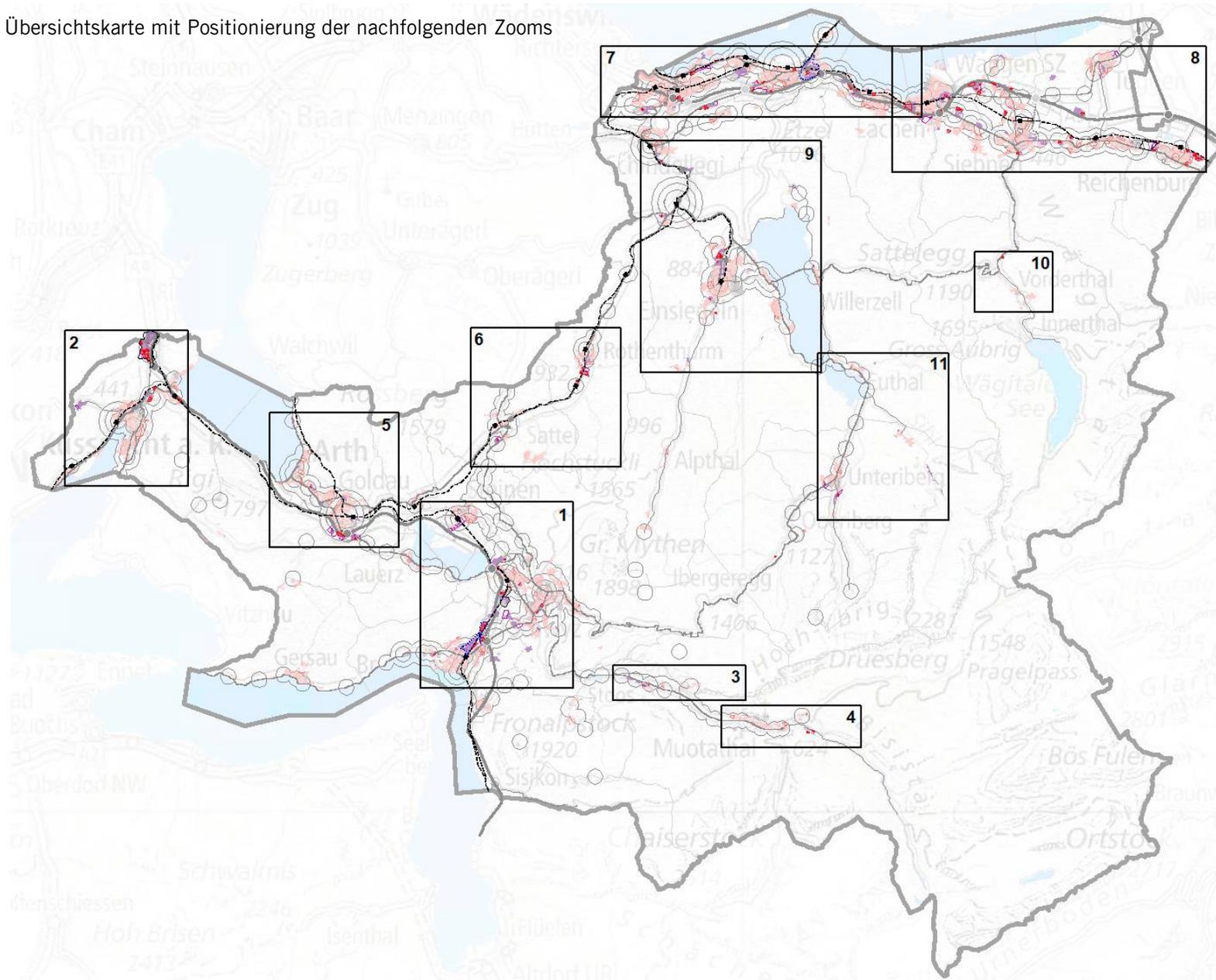
- g) Es ist eine genügende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorzusehen bzw. der Nachweis der Erschliessbarkeit liegt vor:
  - Nutzungen mit hoher Arbeitsplatzdichte: mind. öV-Güteklasse B (davon kann abgewichen werden, wenn mittels Mobilitätskonzept Alternativen sichergestellt werden können).
  - übrige Nutzungen: mind. öV-Güteklasse D
- h) Strassenorientierte Nutzungen bedingen einen möglichst direkten Anschluss an eine Kantonsstrasse oder die Nähe eines Autobahnanschlusses. Die Auswirkungen auf das Strassennetz sind darzulegen.
- i) Die Dimensionierung der Zone orientiert sich am ausgewiesenen Bedarf und den örtlichen Gegebenheiten (Topografie, Landschaftsbild). In der Nutzungsplanung sind Massnahmen zur gestalterischen Integration (insb. Gestaltung des Siedlungsrandes) vorzusehen.

#### **B-5.3 Arbeitszonenmanagement**

- a) Als Grundlage für ein Arbeitszonenmanagement führt das Amt für Raumentwicklung eine periodisch zu aktualisierende Flächenübersicht der Arbeitszonen. Diese enthält mindestens Angaben zu den unbebauten oder unternutzten Flächen, ihren Erschliessungsstand und ihre Verfügbarkeit. Die Flächenübersicht ist den Gemeinden, Fachstellen und Planungsbehörden zugänglich zu machen.
- b) Die Flächenübersicht dient Kanton und Gemeinden als Entscheidungshilfe für die Ansiedlung von neuen oder die Umsiedlung und Erweiterung bestehender Betriebe. Gemeinden ziehen für grössere Vorhaben von regionaler Bedeutung frühzeitig den Kanton mit ein (Amt für Raumentwicklung, Amt für Wirtschaft).

## Anhang 2: Grundlagenkarte Arbeitsplatzgebiete

Übersichtskarte mit Positionierung der nachfolgenden Zooms



# Kanton Schwyz Arbeitszonenbewirtschaftung Grundlagenkarte Ausschnitte

18. Januar 2022, VE

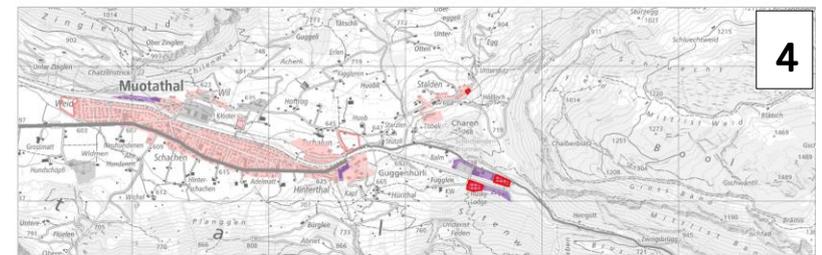
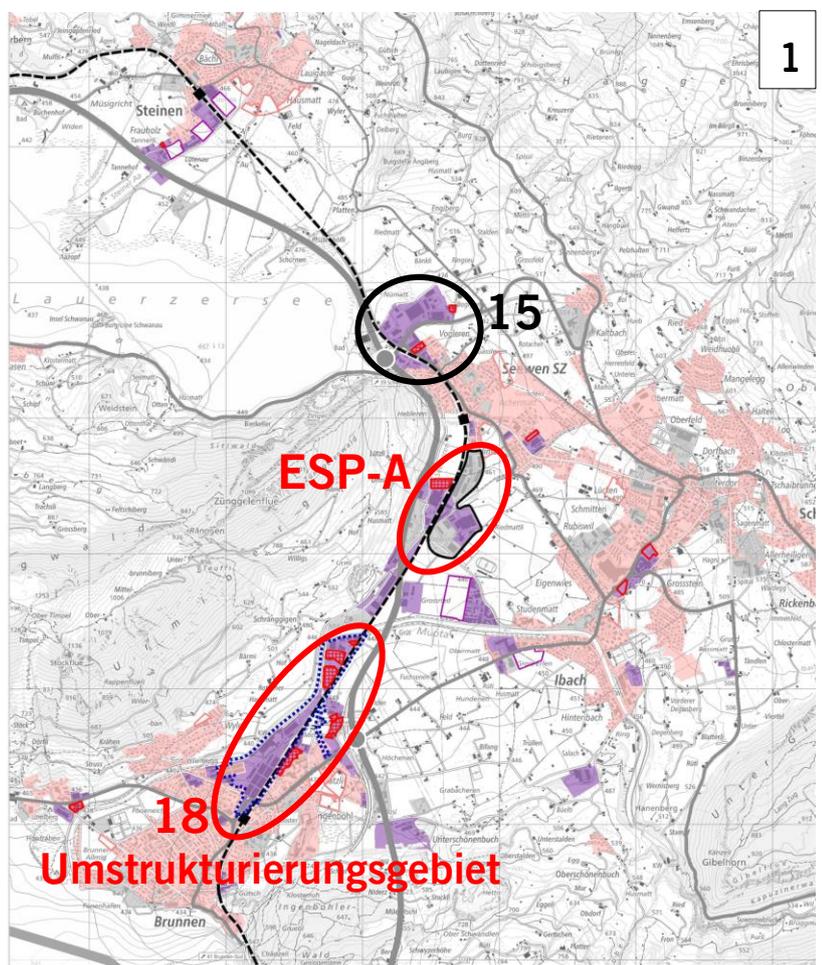
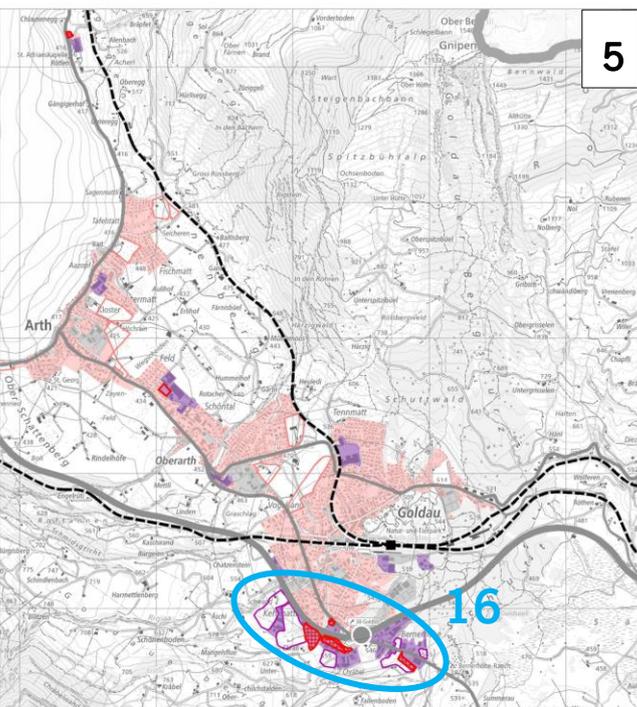
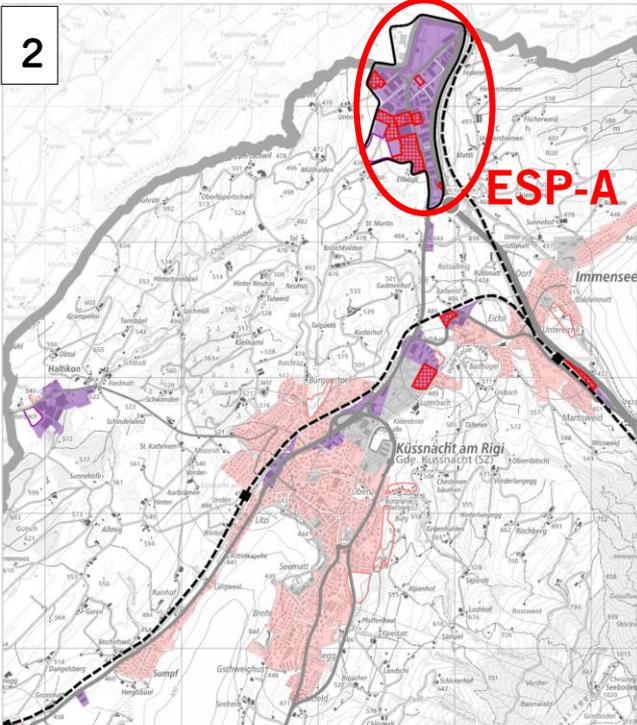
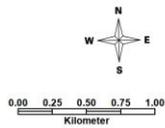
## Legende

- Umstrukt\_Verdichtung
- ESP\_A\_Bereich
- Unbebaute Arbeitszonen (Raum+)
- unbebaut
- Betriebsreserve
- Verkehr
- OevGK
- Nationalstrasse
- Nationalstrassenanschluss / geplant
- Kantonsstrasse
- Verbindungsstrassen
- Hauptstrasse
- Bahnhaltestelle / geplant
- SEG
- Arbeiten
- OEBA
- Wohnen
- Grundnutzung
- Arbeitszonen
- Wohnzonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen

Arbeitsplatzgebiete

- kantonal (bestehend)
- überkommunal mit Aufnahme in kant. Richtplan
- Weitere untersuchte Gebiete

Nummerierung gemäss Tabelle in Anhang 3



1

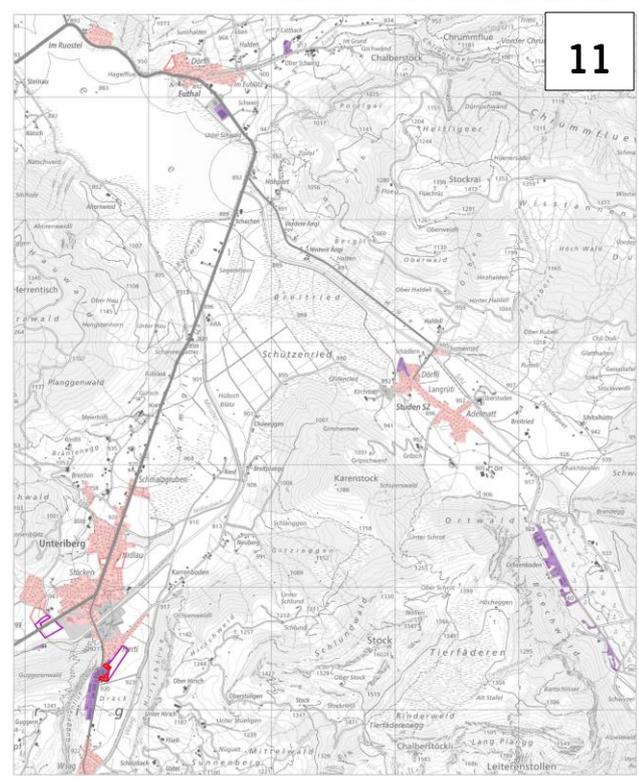
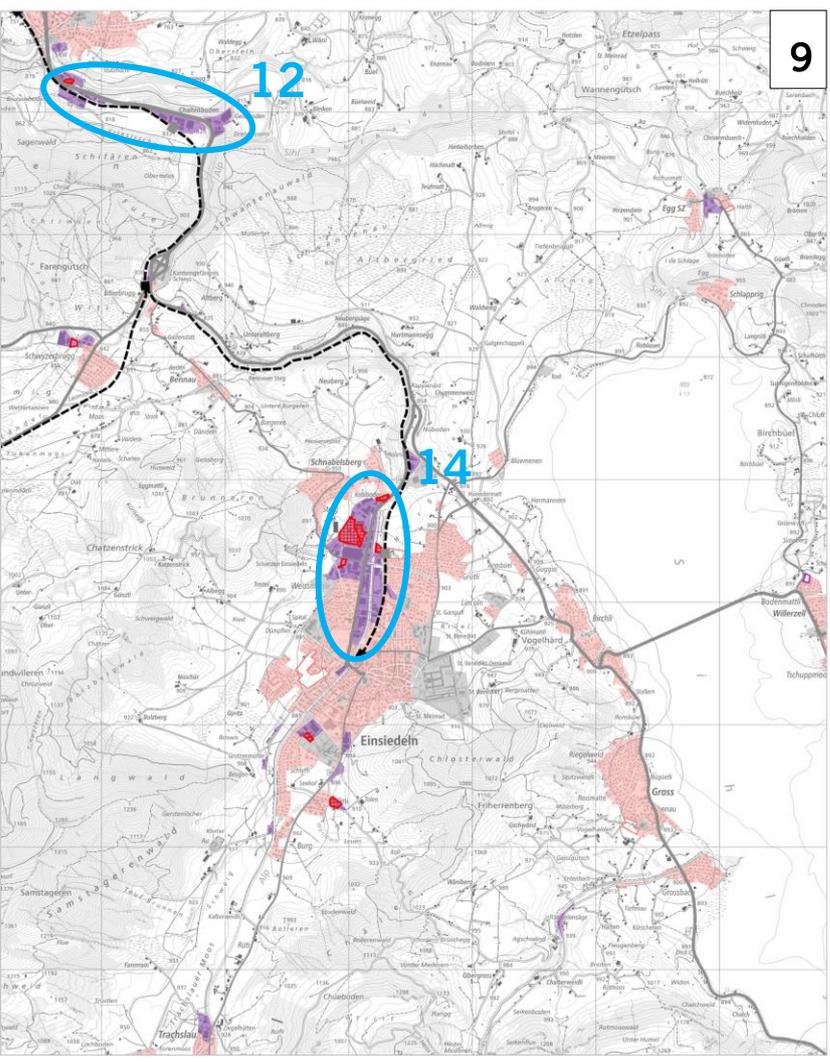
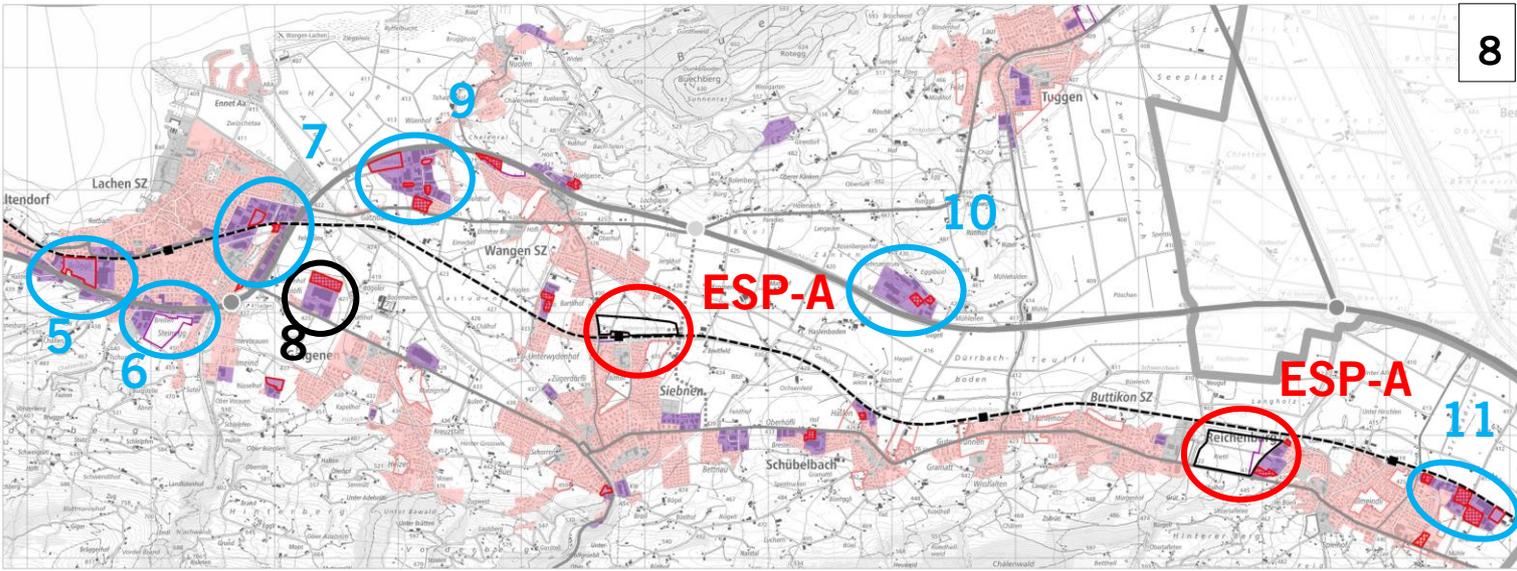
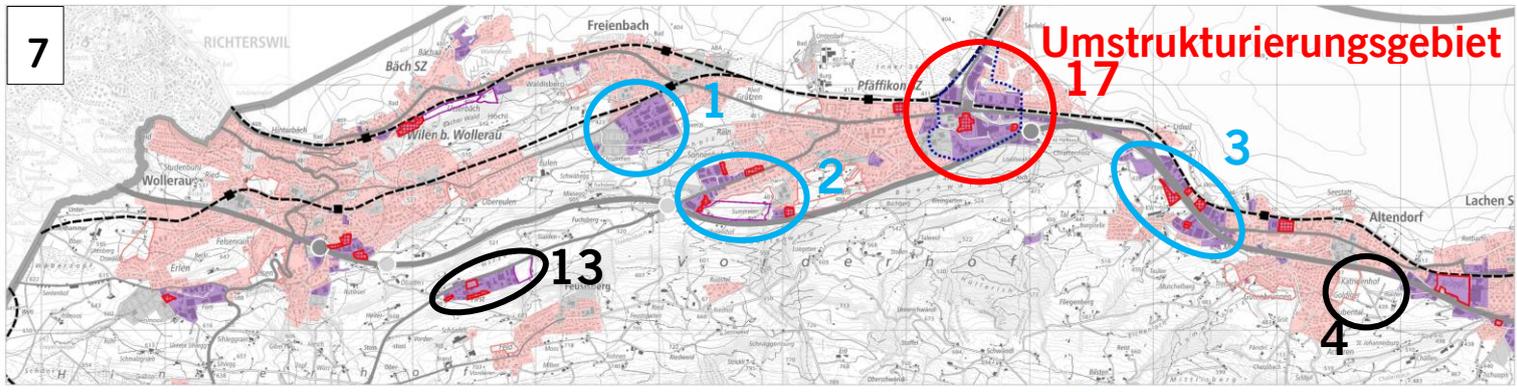
2

3

4

5

6



## **Anhang 3: Grobbeurteilung überkommunale Arbeitsplatzgebiete**

Überkommunale Arbeitsplatzgebiete: Grob beurteilung & Vorschlag

Nr.	Raum	Gemeinde	Gebiet	Siedlungstyp	Kriterien Entwicklungspotenzial					Kriterien Erschliessung und Lage			Eignung			Status	Erläuterung	
					Grösse (ha)	unbebaut (ha)	davon Betriebsreserven	Brachen	SEG vorhanden	Beurteilung Gesamtpotenzial	MIV-Anschluss Belastung Wohngebiete	ÖV-Anschluss	Lage Siedlungsschwerpunkt Nähe Versorgung	A	G			F
<b>Arbeitsplatzgebiete</b>																		
1	A	Freienbach	Schwerzi	Urban	15	0			nein	kein direktes Entwicklungspotenzial	Wohngebiete tangiert Autobahnanschluss Pfäffikon / Wollerau	Güteklasse C/D	Siedlungsrand	x			ükoAPG 2. Priorität	Potential für langfristige Transformation
2	A	Freienbach	Summelen / Eichholz	Urban	11	1.8			ja	SEG als wichtiges langfristiges Potenzial	Autohahnanschluss (Vollanschluss > 2030) direkt erreichbar	Güteklasse D	Siedlungsrand	x	x		ükoAPG 2. Priorität	Langfristiges Potenzial (SEG)
3	A	Altendorf	Winkel / Etzelwerk	Urban	26	1.2			nein	kurzfristig kleines Potenzial, mittel- bis langfristiges Transformationspotenzial	Autohahnanschluss erreichbar	Güteklasse C	Siedlungsrand	x	x		ükoAPG 1. Priorität	Sehr gute Lage an Kantonsstrasse, Potenzial für Umnutzungen, Abstimmung mit Gemeinde Freienbach
4	A	Altendorf	Bitzi/Hof	Urban	2	(noch nicht eingezont)			(vorgesehen)	Planungsverfahren noch ausstehend Kleines Potenzial	Kapazitäten Knoten Hirschen genügen nicht für zus. Siedlungsgebiet	Güteklasse C	Siedlungsrand Nähe Zentrum	x	x		---	Zurückgestellt, Gebiet noch nicht eingezont Fläche mit 2 ha klein
5	A	Altendorf	Brüggli	Urban	10	4.5	4.5		nein	Reserven aktuell als Betriebsreserve für Lindt und Sprüngli reserviert	Teilw. Wohngebiet tangiert Autobahnanschluss Lachen	Güteklasse C/D	Nähe Zentrum	x			ükoAPG 1. Priorität	Entwicklungsreserve des ansässigen Betriebs. Wird vom Kanton nicht für andere An siedlungsoptionen eingebracht. Die Entwicklungsstrategie dieses Gebiets ist zu überprüfen, wenn diese Fläche mobilisiert bzw. auf den Markt gebracht wird.
6	A	Altendorf	Breiten	Urban	6	0.2			ja	SEG als wichtiges Potenzial	Teilw. Wohngebiet tangiert Autobahnanschluss Lachen	Keine Güteklasse (Teilweise D)	Siedlungsrand		x	x	ükoAPG 2. Priorität	Erst langfristig denkbare Potenzial (SEG)
7	A	Lachen	Alpenblick / Feldmoosstrasse	Urban	22	1	1	Leerstände	nein	Entwicklungspotenzial vorhanden	Nähe Autobahnanschluss, aber grosse Kapazitätsprobleme, Wohngebiet tangiert	Güteklasse C/D	Zentrums Lage Nähe Zentrum	x	x		ükoAPG 2. Priorität	Künftiges Nutzungsprofil noch zu definieren, insb. Erschliessung; Berücksichtigung Schutzziele des ISOS
8	A	Galgenen	Gigersacker	Periurban	8	2.1			nein	Entwicklungspotenzial im hinteren Bereich	Nähe Autohahnanschluss direkt erreichbar	Güteklasse C	Isoliert	x	x	x	komAPG	keine Reserven, keine Siedlungserweiterung vorgesehen
9	A	Wangen	Leuholz	Periurban	19	4.7	3		nein	baureife Parzellen grosser Teil Betriebsreserven	Teilw. Wohngebiet tangiert Nähe Autobahnanschluss	Keine Güteklasse (Teilweise D)	Isoliert		x	x	ükoAPG 1. Priorität	Fokus auf strassenorientierte Nutzungen
10	A	Tuggen	Betti	Periurban	12	0.9			nein	Komplett genutzt	Teilw. Wohngebiet tangiert Autobahnanschluss Lachen	Keine Güteklasse	Isoliert		x	x	ükoAPG 1. Priorität	Spezialfall: Gebiet nur für spezielle Nutzungen (inkl. Umnutzung von bestehenden Liegenschaften)
11	A	Reichenburg	Vogtswis	Periurban	12	4.4	1		nein	baureife Parzellen	Teilw. Wohngebiet tangiert Nähe Autobahnanschluss	Keine Güteklasse (Teilweise D)	Siedlungsrand Nähe Zentrum	x	x		ükoAPG 1. Priorität	Nähe Bahnhof zu berücksichtigen
12	B	Feusisberg	Chaltenboden / Heliport	Periurban	11	0.2			nein	Komplett genutzt	Direkt an Hauptstrasse teilw. Wohngebiet tangiert (Tunnel) (Autobahnanschluss Richterswil / Schindellegi)	Teilweise D	Isoliert		x	x	ükoAPG 2. Priorität	Spezialfall: Entwicklung gut mit Verkehr abstimmen, langfristiges Potenzial
13	B	Feusisberg	First	Periurban	8	1.1	0.5	0	ja	sehr kleines Entwicklungspotenzial	Direkt an Hauptstrasse Autobahnanschlüsse erreichbar (Schindellegi/Halten: Vollausbau >2030)	Keine Güteklasse	Isoliert		x	x	komAPG	Isolierte Bauzone, abseits Siedlungsschwerpunkt
14	B	Einsiedeln	Zürichstrasse	Urban Periurban	31	4.4			nein	Entwicklungspotenzial vorhanden	Direkt an Hauptstrasse teilw. Wohngebiet tangiert (Autobahnanschluss Richterswil / Schindellegi)	Güteklasse C/D (+geplante Bahnhofstetelle)	Nähe Zentrum	x	x		ükoAPG 1. Priorität	Entwicklung grundsätzlich erwünscht, nächste Schritte offen; Berücksichtigung Schutzziele des ISOS
15	C	Schwyz	Steinbislin/Acherli	Urban	15	0.6		unernutzte Parzellen	nein	Komplett genutzt	Nähe Autohahnanschluss direkt erreichbar	Güteklasse C/D	Siedlungsrand (aber gute Versorgung vor Ort)	x	x	x	komAPG	Fokus auf Zeughaus und Brunnen Nord legen
16	C	Arth	Bernerhöhe	Periurban	15	3			ja	Unbebaute Flächen v.a. im Teilgebiet Chräli	teilweise Nähe Autohahnanschluss direkt erreichbar	Güteklasse C/D (Zäsur Autobahn zum Bf)	Isoliert / fragmentiert		x	x	ükoAPG 1. Priorität	Verbesserung ÖV-Erschliessung muss geprüft werden (Potenzial Rigiabahn) Entwicklung pro Teilgebiet differenziert angehen; Berücksichtigung Schutzziele des ISOS
<b>Umstrukturierungsgebiete</b>																		
17	A	Freienbach	Pfäffikon-Ost (Gwatt)	Urban	31	1.6			nein	kein direktes Entwicklungspotenzial aber Umstrukturierungsgebiet	Nähe Autohahnanschluss aber Kapazitätsprobleme direkt erreichbar	Güteklasse C/D (Bahnhofstetelle geplant, aber von Gde in Frage gestellt)	Zentrums Lage	x	x		KRP	Entwicklung im Gang (inkl. Transformation im Bestand)
18	C	Ingenbohl	Brunnen Nord	Urban	25	2.4			nein	Umstrukturierungsgebiet	Nähe Autohahnanschluss direkt erreichbar	Güteklasse B/C/D	Nähe Zentrum	x	x		KRP	Entwicklung im Gang (inkl. Transformation im Bestand)

Legende:

Raum A = Oberseeregion  
 B = Einsiedeln & Feusisberg  
 C = Innerer Kantonsteil

Gute bis sehr gute Ausgangslage  
 Teilweise gute Ausgangslage  
 Eher ungünstige Ausgangslage

fett = Bahnhofstetelle max. 750 m

KRP Gebiet ist bereits im kant. Richtplan bezeichnet  
 ükoAPG Gebiete werden als ükoAPG im kant. Richtplan bezeichnet  
 komAPG Gebiet bleibt kommunales Arbeitsplatzgebiet

## Anhang 4: «Rayon-Gemeinden» bei Vorhaben in ükoAPG

### Zweck überkommunale Abstimmung

Die Arbeitszonenbewirtschaftung beinhaltet – neben der Bereitstellung der notwendigen Grundlagen – auch die Pflicht mit den bestehenden Arbeitszonen haushälterisch umzugehen, was gerade bei grösseren Vorhaben eine räumliche Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinaus voraussetzt.

Mit der Bezeichnung der Entwicklungsschwerpunkte ESP-A im kant. Richtplan (sowie den damit verbundenen Planungsaufgaben) ist ein Teil dieser räumlichen Abstimmung für die **kantAPG** durch den Kanton bereits erfolgt. Bei einem **Vorhaben in einem ükoAPG** ist eine überkommunale Abstimmung ebenfalls nötig. Je nach Vorhaben kommen verschiedene Standortlösungen in Betracht bzw. es muss geprüft werden, ob der erste eingebrachte Standortvorschlag planerisch der geeignetste ist. Im Gegensatz zu den ESP-A soll diese Kompetenz aber bei den Gemeinden bleiben.

### Rayon-Gemeinden

Je nach Standortmöglichkeiten für das Vorhaben kann ein unterschiedlich grosser Kreis an Gemeinden (sog. **“Rayon“-Gemeinden**) betroffen sein. Eine abschliessende Definition der Rayon-Gemeinden ist nicht zweckmässig, sie und muss ad-hoc erfolgen<sup>5</sup>. Folgende Aspekte können bei der Bestimmung der Rayon-Gemeinden berücksichtigt werden:

- Gemeinden die aufgrund des Monitorings geeignete Flächen für das Vorhaben besitzen. Der Kreis der einzubeziehenden Gemeinden soll aber nur gross wie nötig gezogen werden.
- Gemeinden die aus Sicht des Betriebs als denkbare Standorte in Betracht gezogen werden dürfen

Je nach Art des Vorhabens können dies also mehrere Gemeinden oder bloss 1 -2 mögliche Standortgemeinden sein. Es ist daher nötig, die Rayon-Gemeinden gemeinsam zu einem möglichst frühen Zeitpunkt im Prozess zu bestimmen. Aufgabe dieser Rayon-Gemeinden wird es sein, die Standortoptionen untereinander zu besprechen, um so einen (oder mehrere) überkommunal abgestimmten Standortvorschlag anbieten zu können. Zu diesem Zweck ist dann im jeweiligen Fall auch eine zuständige Koordinationsstelle zu bezeichnen

### Koordinationsstelle

Die Rayon-Gemeinden können für die gemeinsame Kommunikation, Koordination und Abstimmung verschiedene Kanäle oder Gremien einsetzen:

- **Kommunale Bauverwaltung:** Im Regelfall übernimmt die Bauverwaltung der bezüglich Ansiedlungsstandort zuerst betroffene Gemeinde eine solche Kommunikations- und Koordinationsfunktion. Andere Zuständigkeiten können aber zwischen den Gemeinden vereinbart werden. Es ist auch denkbar, dass im konkreten Fall ad-hoc Organisationen bzw. Zuständigkeiten von den Gemeinden geschaffen werden.
- **Regionale Koordinationsstellen:** Die Gemeinden sind frei, für planerische Abstimmungen eigene Strukturen zu schaffen. Im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung kann eine solche Koordinationsstelle eine Chance für neue Modelle bieten. Beispielsweise kann ein regionaler «Gebietsmanager» (wie im Kanton LU) verschiedene von den Gemeinden definierte Aufgaben übernehmen. Die Nähe bzw. die Synergien mit den Geschäftsstellen der Agglomerationsprogramme können dabei unterstützen.
- **Kantonale Koordinationsstellen:** Das ARE (bzw.. das AW) kann als Rückfallebene eine solche Koordination übernehmen, sollten die Gemeinden keine geeignete Lösung finden.

Das aufskizzierte Vorgehen ist als Hilfestellung zu lesen. Sein Zweck ist nicht «wie» genau die Abstimmung zu verlaufen hat, sondern «dass» eine solche stattfindet. Je nach Situation können auch andere Vorgehensweisen zum Ziel führen.

<sup>5</sup> Eine mögliche abschliessende Definition der Rayon-Gemeinden wurde geprüft, aber wegen ungeeigneten Grössen bzw. fehlender Flexibilität möglicher Perimeter verworfen (bspw. Agglomerationsperimeter, Bezirksperimeter, pauschal alle Nachbargemeinden)

## Anhang 5: Anpassung kantonaler Richtplan

### A) Kant. Richtplan: bestehende Beschlüsse

Kantonale Arbeitsplatzgebiete (bereits im Richtplan geregelt)			
Gemeinde / Bezirk	Standort / Gebiet	Hinweise	Geregelt durch Beschluss
Wangen	Bahnhof Siebnen-Wangen	Entwicklungsschwerpunkt ESP-A	B-8.2
Schübelbach Reichenburg	Rietli	Entwicklungsschwerpunkt ESP-A	B-8.3
Schwyz	Seewen-Schwyz	Entwicklungsschwerpunkt ESP-A	B-8.4
Küssnacht	Fänn	Entwicklungsschwerpunkt ESP-A	B-8.5
Freienbach	Pfäffikon Ost	Umstrukturierungsgebiet	B-4.3
Ingenbohl	Brunnen Nord	Umstrukturierungsgebiet	B-4.3

### B) Kant. Richtplan: Vorschlag für Aufnahme überkommunaler Arbeitsplatzgebiete

Überkommunale Arbeitsplatzgebiete 1. und 2. Priorität (neu im Richtplan aufzunehmen)			
Gemeinde/Bezirk	Standort/Gebiet	Hinweise	Koordinationsstand (Vorschlag)
Freienbach	Schwerzi	Mittel- bis langfristiges Entwicklungspotenzial klären (inkl. Transformation im Bestand)	Zwischenergebnis
Freienbach	Summelen / Eichholz	Langfristiges Potenzial, erst mit Entwicklung SEG möglich	Zwischenergebnis
Altendorf	Winkel / Etzelwerk	Erarbeitung Nutzungsprofil im Rahmen Ortsplanung (inkl. Transformation im Bestand), Abstimmung mit Gemeinde Freienbach	Festsetzung
Altendorf	Brüggli	Entwicklungsreserve des ansässigen Betriebs. Wird vom Kanton nicht für andere Ansiedlungsoptionen eingebracht. Die Entwicklungsstrategie dieses Gebiets ist zu überprüfen, wenn diese Fläche mobilisiert bzw. auf den Markt gebracht wird.	Festsetzung
Altendorf	Breiten	Langfristiges Potenzial, erst mit Entwicklung SEG möglich	Zwischenergebnis
Lachen	Alpenblick / Feldmoosstrasse	Erarbeitung Nutzungsprofil im Rahmen Ortsplanung	Zwischenergebnis
Wangen	Leuholz	Erarbeitung Nutzungsprofil im Rahmen Ortsplanung	Festsetzung
Tuggen	Betti	Erarbeitung Nutzungsprofil im Rahmen Ortsplanung	Festsetzung
Reichenburg	Vogtswis	Erarbeitung Nutzungsprofil im Rahmen Ortsplanung	Festsetzung
Feusisberg	Chaltenboden / Heliport	Mittel- bis langfristiges Potenzial (inkl. Transformation im Bestand) Entwicklung gut mit Verkehr abstimmen	Zwischenergebnis
Einsiedeln	Zürichstrasse	Erarbeitung Nutzungsprofil im Rahmen Ortsplanung	Festsetzung
Arth	Bernerhöhe	Erarbeitung Nutzungsprofile im Rahmen Ortsplanung (Differenziert für die verschiedenen Teilgebiete)	Festsetzung