

## B-5 ARBEITSZONEN

*Geändert mit Richtplananpassung 2022*

### Ausgangslage und Erläuterungen

2021 waren von den 534 ha Bauzonen für reine Arbeitsnutzungen (Gewerbe- und Industriezonen) rund 68 ha (13%) noch unbebaut. Davon liegen 38% im urbanen, 54% im periurbanen und die restlichen 8% im ländlichen Raum. Der Gesamtumfang dieser unbebauten Flächen variiert stark zwischen kleiner als 1 ha (vor allem in den ländlichen Räumen) und grösser als 10 ha (in den urbanen und periurbanen Räumen).

Die kantonale Raumentwicklungsstrategie sieht die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im Kanton vor, was die Bereitstellung entsprechender Zonenreserven bedingt. Ein Teil dieser Flächen wird in den Mischzonen (Zentrumszonen, Wohn- und Gewerbezone) angeboten. Diese eignen sich aber je nach Lage nur für Arbeitsnutzungen mit geringen Emissionen (z.B. Dienstleistungen u.a.). Grössere und emissionsreichere Betriebe sind in reinen Arbeitszonen anzusiedeln. Solche Zonen sind im gesamten Kanton anzubieten. Mit der Bezeichnung der Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten (B-8) sowie wichtigen Umstrukturierungsgebieten (B-4.3) sind die aus kantonaler Sicht prioritären Standorte bereits bezeichnet, allerdings bezüglich Anzahl, Verfügbarkeit und regionaler Verteilung beschränkt. Zwecks Ergänzung dieses Angebots werden zusätzlich Arbeitsplatzgebiete von überkommunaler Bedeutung bezeichnet.

Damit vorrangig die bestehenden Reserven besser genutzt werden können, wird eine kantonale Arbeitszonenbewirtschaftung eingeführt, die neben den notwendigen Flächenübersichten auch eine Klassierung der Arbeitsplatzgebiete, ein Ansiedlungsmanagement sowie ein Monitoring beinhaltet.

### Beschlüsse

#### **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 grösseren 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.
- j) Bei Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen sind Art. 30 Abs. 1 bis RPV sowie der Beschluss L-4 zu berücksichtigen. Kompensationsmassnahmen sind im Rahmen der betroffenen Nutzungsplanung festzulegen.

### **B-5.3 Arbeitszonenbewirtschaftung**

a) Der Kanton führt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden eine Arbeitszonenbewirtschaftung. Mit der Arbeitszonenbewirtschaftung wird die aus einer übergeordneten regionalen Sicht haushälterische und zweckmässige Nutzung der Arbeitszonen optimiert. Gleichzeitig sollen die von der Wirtschaft nachgefragten Flächen bereitgestellt, die Weiterentwicklung der Areale nach Vorgaben von Behörden

und Politik unterstützt und damit die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons geschaffen werden. Die Arbeitszonenbewirtschaftung setzt sich aus folgenden Elementen zusammen (vgl. Arbeitshilfe "Arbeitszonenbewirtschaftung"):

- Klassierung der Arbeitsplatzgebiete
- Bereitstellung von Arbeitsplatzgebieten
- Ansiedlungsmanagement
- Monitoring

### Klassierung und Bereitstellung der Arbeitsplatzgebiete

b) Ergänzend zu den Arbeitsplatzgebieten von kantonaler Bedeutung (B-4.3, B-8) werden die nachstehenden Arbeitsplatzgebiete von überkommunaler Bedeutung im kantonalen Richtplan verankert. Die Gemeinden schaffen die nötigen Rahmenbedingungen zur Entwicklung dieser Gebiete. Sie berücksichtigen dabei die Vorgaben des kantonalen Richtplans sowie die Arbeitshilfe "Arbeitszonenbewirtschaftung". Sie formulieren unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften konkrete Entwicklungsziele und legen darauf basierend Nutzungen für die Gebiete fest.

Nr.	Gemeinde/Bezirk Standort/Gebiet	Hinweise	Koordinationsstand
B-5.3-01	Arth	Erarbeitung Nutzungsprofile im Rahmen Ortsplanung (Differenziert für die verschiedenen Teilgebiete)	Festsetzung
B-5.3-02	Einsiedeln	Erarbeitung Nutzungsprofil im Rahmen Ortsplanung	Festsetzung
B-5.3-03	Feusisberg Chaltenboden/Heliport	Mittel- bis langfristiges Potenzial (inkl. Transformation im Bestand) Entwicklung gut mit Verkehr abstimmen	Zwischenergebnis
B-5.3-04	Freienbach Schwerzi	Mittel- bis langfristiges Entwicklungspotenzial klären (inkl. Transformation im Bestand) Erarbeitung Nutzungsprofil im Rahmen Ortsplanung	Zwischenergebnis
B-5.3-05	Freienbach Summelen/Eichholz	Langfristiges Potenzial, erst mit Entwicklung SEG möglich	Zwischenergebnis
B-5.3-06	Altendorf Winkel/Etzelwerk	Erarbeitung Nutzungsprofil im Rahmen Ortsplanung (inkl. Transformation im Bestand), Abstimmung mit Gemeinde Freienbach	Festsetzung
B-5.3-07	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
B-5.3-08	Altendorf Breiten	Langfristiges Potenzial, erst mit Entwicklung SEG möglich	Zwischenergebnis
B-5.3-09	Lachen Alpenblick / Feldmoostrasse	Erarbeitung Nutzungsprofil im Rahmen Ortsplanung	Zwischenergebnis
B-5.3-10	Wangen Leuholz / Hämmerli	Erarbeitung Nutzungsprofil im Rahmen Ortsplanung	Festsetzung
B-5.3-11	Tuggen Betti	Erarbeitung Nutzungsprofil im Rahmen Ortsplanung	Festsetzung
B-5.3-12	Reichenburg Vogtswis	Erarbeitung Nutzungsprofil im Rahmen Ortsplanung	Festsetzung

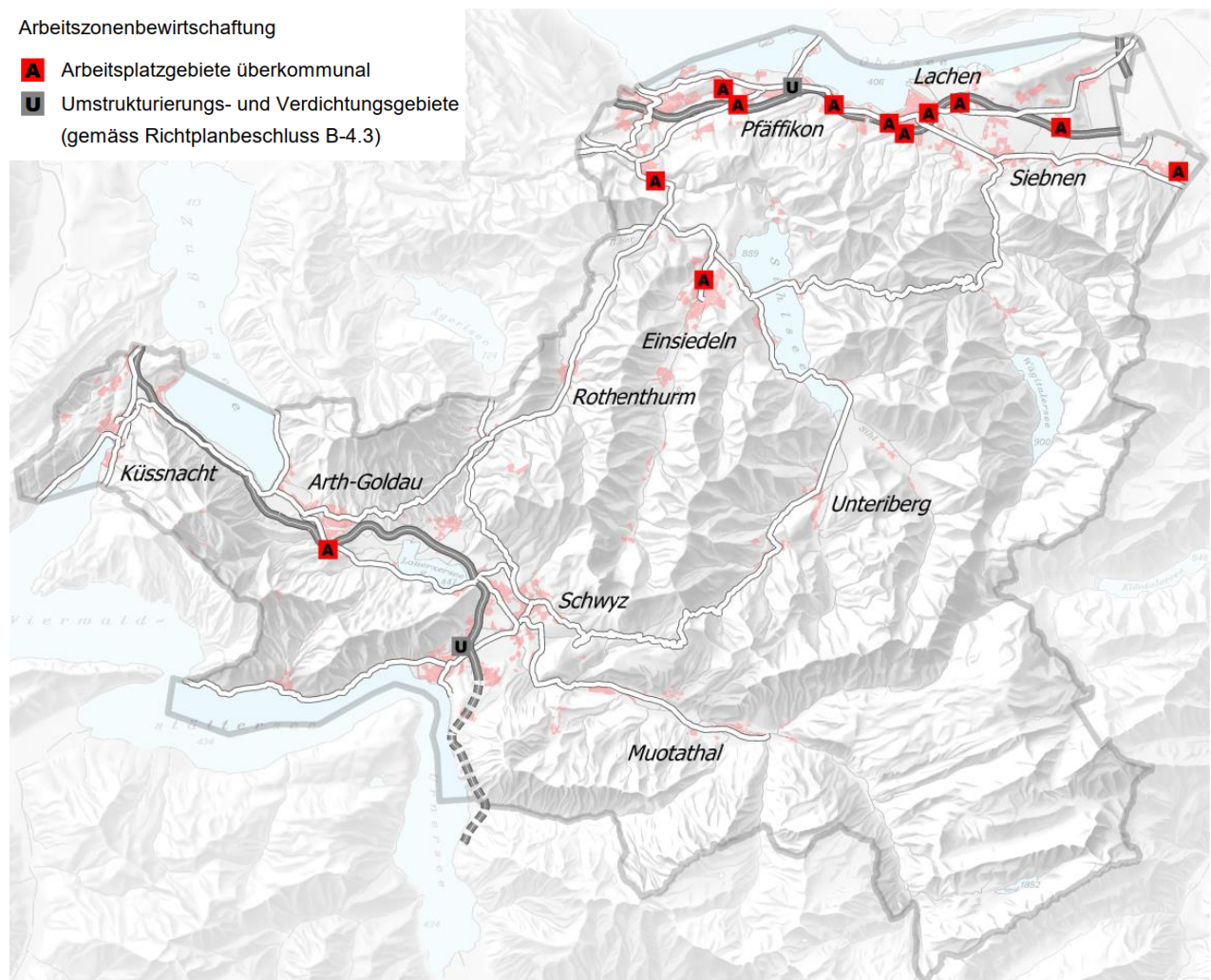
## Ansiedlungsmanagement

c) Arbeitsplatzgebiete mit Koordinationsstand "Festsetzung" werden in künftige Ansiedlungsprozesse miteinbezogen. Die Gemeinden stimmen sich dabei untereinander ab. Zur Sicherstellung von effizienten Abläufen, insbesondere bei überkommunal zu koordinierenden Verfahren, erfolgt der Prozess des Ansiedlungsmanagements unter Berücksichtigung der Arbeitshilfe "Arbeitszonenbewirtschaftung".

## Monitoring

d) Als Grundlage für die Arbeitszonenbewirtschaftung betreibt der Kanton zusammen mit den Gemeinden ein Monitoring über die Arbeitszonen gemäss der Arbeitshilfe "Arbeitszonenbewirtschaftung". Basis des Monitorings bildet das Flächenerhebungsinstrument RaumPlus. RaumPlus ist von den Gemeinden laufend aktuell zu halten, Der Kanton stellt die Nachführung sicher.

## Thematische Karte



Arbeitsplatzgebiete von überkommunaler Bedeutung

## **Massnahmen**

- Monitoring gemäss Arbeitshilfe "Arbeitszonenbewirtschaftung" (insb. Nachführung RaumPlus für Arbeitszonen)
- Prozess Ansiedlungsmanagement gemäss Arbeitshilfe "Arbeitszonenbewirtschaftung"

## **Hinweise / Grundlagen**

- Kantonale Raumentwicklungsstrategie
- Definition der Güteklassen des öffentlichen Verkehrs: ÖV-Güteklassen, Berechnungsmethodik Bundesamt für Raumentwicklung, Bern, 11/2011, Aktualisierung 2/2015
- Arbeitszonenbewirtschaftung, Arbeitshilfe, Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz, 2022

## **Koordination**

Koordinationsstand: Festsetzung resp. gemäss Einzelbeschlüssen falls explizit angegeben

Federführung: ARE, AWI (gemäss Aufgabenteilung Ansiedlungsmanagement)

Beteiligte: Gemeinden