Musterartikel

Arbeitszonen

Dezember 2022 (Version 1.1)

**Ausgangslage, Zielsetzungen**

Im Rahmen der Ausarbeitung ihrer Strategie und der Festlegung ihrer Entwicklungsabsichten muss die Gemeinde ihre Bedürfnisse in Bezug auf Arbeitszonen identifizieren und sich überlegen, welche Art von Arbeitsplätzen und Aktivitäten sie je nach Lage, Erreichbarkeit (Nähe zu den Hauptverkehrsachsen), Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den regionalen Bedürfnissen in diesen Zonen aufnehmen möchte.

Die Arbeitszonen werden im Koordinationsblatt C.4 «Arbeitszonen» des kantonalen Richtplans (kRP) behandelt, in dem die geltenden Koordinationsgrundsätze ebenso wie das Vorgehen für den Kanton und die Gemeinden festgelegt sind.

Die Arbeitszonen sind für Unternehmen des sekundären und des tertiären Sektors bestimmt, deren Aktivitäten nicht mit einem Wohngebiet vereinbar sind. Es handelt sich um Bauzonen (Art. 15 RPG), die nicht für den Wohnungsbau bestimmt sind. Sie sind im Siedlungsgebiet enthalten, das alle Arten von Bauzonen umfasst.

**Typen von Arbeitszonen**

Arbeitszonen können aufgrund ihrer Bedeutung unterschieden werden. Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung ebenso wie Industriezonen spielen zumindest eine regionale Rolle, während Gewerbezonen in der Regel kommunalen Bedürfnissen entsprechen.

Gemäss dem Koordinationsblatt C.4 des kRP und der kantonalen Nomenklatur, die im minimalen Geodatenmodell des Bundes festgelegt ist, umfassen die Arbeitszonen die folgenden vier Zonentypen: Industriezonen, Gewerbezonen, Mischzonen ohne Wohnnutzung und Zonen Einkaufszentrum. Hinzu kommt die Gewerbe-/Industrie-/Materialaufbereitungszone für mineralische Abfälle.

# Industriezonen (von kantonaler oder regionaler Bedeutung)

Industriezonen sind für Betriebe vorgesehen, die bedeutende Auswirkungen auf die Raumordnung haben. Diesen Zonen kommt eine regionale Bedeutung zu und sie müssen auf regionaler Ebene bewirtschaftet werden. Hier finden störende Betriebe Platz, die Umweltbelastungen generieren (Lärm, Stäube, Gerüche usw.).

# Gewerbezonen (von lokaler Bedeutung)

Gewerbezonen dienen den kommunalen Interessen. Sie sind für Betriebe vorgesehen, die eine lokale Ausstrahlung haben und gewisse Umweltbelastungen generieren. Erweiterungen von bestehenden oder die Schaffung von neuen Gewerbezonen können im Wesentlichen dadurch begründet sein, dass Betriebe, die bisher in den Dorfkernen lokalisiert waren, an die Peripherie umgesiedelt werden, um eine Verdichtung nach innen und eine Auslagerung der Umweltbelastungen zu ermöglichen.

# Mischzonen ohne Wohnnutzung

Mischzonen ohne Wohnnutzung sind den Aktivitäten des tertiären Sektors (z. B. Büros, Dienstleistungen, Geschäfte) sowie nur mässig störenden Betrieben vorbehalten. Zu beachten ist, dass Aktivitäten des tertiären Sektors auch in Mischzonen mit Wohnnutzung näher am Zentrum angesiedelt werden können (Revitalisierung der Dorfkerne).

# Zonen Einkaufszentrum (von regionaler Bedeutung)

Die Zonen Einkaufszentrum sind für geschäftliche Aktivitäten vorgesehen: Einkaufszentren, Supermärkte, Detailhandel usw. Einkaufszentren, die als verkehrsintensive Einrichtungen (VE) im Sinne des Koordinationsblattes C.7 des kRP betrachtet werden, müssen der Arbeitszone (Zone Einkaufszentrum) zugewiesen werden. Lokale Geschäfte, die Waren des täglichen Bedarfs anbieten, sind hingegen in den Ortszentren zu bewahren, damit diese attraktiv bleiben.

# In den letzten Jahren sind immer mehr Zonen entstanden, die für Einkaufszentren bestimmt sind. Angesichts der sich ändernden Konsumgewohnheiten wird die Gefahr eines Überangebots deutlich. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, eine gemischte Nutzung zu planen, um zukünftige Veränderungen zu antizipieren und so das Entstehen von Brachen zu vermeiden.

# Gewerbe-/Industrie-/Materialaufbereitungszone für mineralische Abfälle

Anlagen zur Aufbereitung von mineralischen Abfällen (z. B. Sortier- und Zerkleinerungsanlagen) müssen in einer besonderen Arbeitszone angesiedelt sein.

Provisorische Deponien (Zwischenlagerung von Abfällen) sind dort ebenfalls zulässig, sofern sie im Artikel ausdrücklich erwähnt werden und unmittelbar mit der Aktivität eines Unternehmens (z. B. Erdarbeiten) im gleichen Gebiet zusammenhängen. Sie sind von einer Deponie zu unterscheiden, in der das Material endgültig gelagert wird (siehe Musterartikel Abbau- und/oder *Materialaufbereitungs und/oder Deponiezone*).

**Herausforderungen**

Gemäss den Grundsätzen im Koordinationsblatt C.4 des kRP muss die Nutzung der bestehenden Arbeitszonen optimiert werden (Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Erhöhen der Nutzungs-dichte, Gruppieren und Vereinen gewisser Basisinfrastrukturen usw.). Die vorgeschlagene Regelung muss eine haushälterische Nutzung des Bodens gewährleisten und diesem Zonentyp einen Mehrwert bringen. Je nach Lage und Sichtbarkeit der Betriebe (entlang der SBB-Gleise oder der Autobahn, am Eingang einer Stadt usw.) ist auch dem Image eine grosse Aufmerksamkeit zu schenken.

Um sich in Richtung einer nachhaltigeren wirtschaftlichen Entwicklung (industrielle Ökologie) zu bewegen, sollten systematische Überlegungen zu Themen wie Mobilität (Erreichbarkeit für MIV und öV, rationelle Erschliessung, interne Mobilität), Umwelt und Landschaft (Einordnung, Auswirkungen und Belastungen), Abfallmanagement (gemeinsame Nutzung von Sortier- und Aufbereitungsanlagen), Energie (Nutzung erneuerbarer Energien, Installation von Sonnenkollektoren auf Dächern), Bündelung von Dienstleistungen und Infrastrukturen (Parkplätze, gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten, Betriebsrestaurant, Kinderkrippen) angestellt werden.

**Bedürfnisnachweis und Begründung des Standortes**

Die Arbeitszonen sind im Allgemeinen weitgehend auf der kantonalen Ebene dimensioniert. Falls festgestellt werden sollte, dass einige von ihnen nicht oder nicht mehr den Anforderungen des Marktes entsprechen (Verfügbarkeit der Grundstücke, ungeeigneter Standort usw.), prüft die Gemeinde, ob eine Aufhebung oder Verlegung zweckmässig ist.

Die Schaffung von neuen Arbeitszonen kann nur dann in Betracht gezogen werden, wenn der Bedarf ausgewiesen ist und eine interkommunale Koordination erfolgt ist (falls erforderlich durch einen interkommunalen Richtplan). Zudem muss die rechtliche Verfügbarkeit der Grundstücke gewährleistet sein. Das Entwicklungspotenzial der bestehenden Arbeitszonen (Mobilisierung der inneren Reserven, Umnutzung von Brachen, Verkleinerung oder Verlegung usw.) muss immer schon ermittelt worden sein, bevor die Ausscheidung einer neuen Arbeitszone in Betracht gezogen werden kann. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Artikel 15 RPG und die Bedingungen des Koordinationsblattes C.1 auch für Arbeitszonen.

Die Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt von den Kantonen, dass sie ein System zur aktiven Bewirtschaftung ihrer Arbeitszonen einführen (Art. 30a Abs. 2 RPV). Das Koordinationsblatt C.4 fordert eine Identifizierung der Reserven innerhalb der Arbeitszonen und eine Regelung der Modalitäten für deren aktive Bewirtschaftung. In diesem Zusammenhang hat der Kanton bei der ETH Zürich die Grundlagenstudie Raum+ in Auftrag gegeben. Sie ermittelt die vorhandenen Reserven im gesamten Kanton, ihre tatsächliche Verfügbarkeit (z. B. sind einige Reserven nicht wirklich verfügbar, da sie Betrieben gehören, die sie für eine künftige Entwicklung behalten möchten) und die Hindernisse für ihre Mobilisierung. Diese Studie wird als Grundlage für die Einführung eines kantonalen Systems zur Arbeitszonenbewirtschaftung dienen, das noch entwickelt werden muss. Die Bedeutung der Zone (lokal, regional, kantonal) wird massgebend dafür sein, auf welcher Ebene sie zu begründen ist (z. B. im Zonennutzungsplan oder im interkommunalen Richtplan) und welche Regeln dafür gelten.

**Vorschlag für einen Musterartikel im BZR**

*(In grün = von der Gemeinde anzupassen)*

Art. xx Gewerbezone / Industriezone / Mischzone ohne Wohnnutzung / Zone Einkaufszentrum

1. Charakter und Zweck

…

1. Bodennutzung

…

1. Qualität und Einordnung

…

1. Umgebungsgestaltung

…

1. Parkierungsflächen

…

1. Übrige Vorschriften

…

1. Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)

…

**Musterartikel (Redaktionshilfe)**

1. Charakter und Zweck: In diesem Abschnitt werden der Zweck der Zone, die zulässigen Nutzungen (z. B. mässig störende Betriebe oder Unternehmen mit hoher Wertschöpfung) und die gewünschte Entwicklung in Bezug auf den Charakter und den Zweck der Zone festgelegt. Die Bedeutung der Zone (z. B. lokal, regional, kantonal) kann ebenfalls angegeben werden.

In diesem Zonentyp ist grundsätzlich keine Wohnnutzung zulässig. Eine Wohnung pro Unter-nehmen kann jedoch bewilligt werden, sofern diese betriebsnotwendig ist. Diese muss sich im gleichen Gebäude befinden.

Bei Mischzonen ohne Wohnnutzung kann der Anteil der verschiedenen Aktivitäten, die in dieser Zone zulässig sind, im Reglement festgelegt werden. Zu beachten ist, dass sämtliche Nutzungen genannt werden müssen, da sie nicht in der Tabelle der materiellen Bauvorschriften enthalten sind (siehe entsprechende Standardtabelle).

1. Bodennutzung: In den Arbeitszonen wird oft eine ungenügende Bodennutzung festgestellt. Gründe dafür sind eine fehlende Planung, die Nichtverfügbarkeit von Grundstücken und Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Notwendigkeit, ein Areal (Brachen) zu sanieren, bevor es erneut entwickelt werden kann.

Um die Bodennutzung zu optimieren und eine ausreichende Nutzungsdichte zu erzielen, muss im Reglement die Planung mehrgeschossiger Bauten vorgesehen werden.

Die Gemeinde hat hier je nach gewünschter Entwicklung der Zone die Wahl zwischen verschiedenen Nutzungsziffern (Art. 18 BauG): Geschossflächenziffer (GFZ), Überbauungsziffer (ÜZ) und Baumassenziffer (BMZ).

Die Gemeinde kann ganz oder teilweise auf die Festlegung einer Nutzungsziffer verzichten, wobei sie dann aber andere Vorschriften erlassen muss, um eine kohärente Ortsplanung sicherzustellen (Art. 19 Abs. 2 BauG). Dazu zählen: Sondernutzungspläne (Detailnutzungsplan oder Quartierplan), Gestaltungsbaulinien sowie Bauvorschriften wie Umrisse, Abstände und Höhen. Die Gemeinde kann zudem im Sinne von Artikel 18 Absatz 2 BauG eine Grünflächenziffer festsetzen.

In diesem Abschnitt werden auch die Höhen, die Umrisse (maximale Länge und Breite), die Abstände und die Baulinien definiert.

1. Qualität und Einordnung: Die Qualität der Arbeitszonen und ihre Einordnung in die Landschaft standen bis heute zu selten im Mittelpunkt. Diesen Aspekten kommt aber eine grundlegende Bedeutung zu. Um die Qualität und eine harmonische Einordnung in die Umgebung zu gewährleisten, müssen Vorschriften betreffend Erscheinungsbild der Bauten (Volumen, Form, Materialien, Farben) sowie der Umgebungsgestaltung festgelegt werden. Die Behandlung der 5. Fassaden (Dächer) ist Teil dieser Qualitätsbestrebungen. Dabei kann beispielsweise die Möglichkeit einer Begrünung, die ästhetisch, aber auch klimatisch interessant ist, in Betracht gezogen werden.

In gewissen Fällen kann auch ein Sondernutzungsplan nützlich sein.

1. Umgebungsgestaltung: Die Gemeinde muss Vorschriften betreffend der Umgebungsgestaltung festlegen, insbesondere in Bezug auf Veränderungen des natürlichen Geländes (Art. 27 BauG), die Bepflanzung (vorgesehene Arten) sowie die Behandlung der Böden und Dächer (Durchlässigkeit, Begrünung). In diesem Sinne muss das Baubewilligungsgesuch auch einen Plan zur Umgebungsgestaltung enthalten.
2. Parkierungsflächen: Die Zahl der Parkplätze muss entsprechend dem Bedarf und der möglichen Synergien festgelegt werden, die sich im betreffenden Sektor bieten (z. B. gemeinsam genutzter Parkplatz). Es werden Vorgaben festgelegt, um eine optimale Einordnung der Parkierungsflächen in die Umgebung zu gewährleisten und die Frage der Oberflächenbehandlung zu regeln (möglichst durchlässige Beläge usw.). Zudem sind auch genügend Parkplätze für den Langsamverkehr vorzusehen.
3. Übrige Vorschriften: Falls erforderlich kann die Gemeinde je nach lokalen Gegebenheiten beschliessen, diesen Artikeln weitere Vorschriften hinzuzufügen.
4. Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): Artikel 43 LSV weist Zonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (Gewerbezone, Mischzone ohne Wohnnutzung, Zone Einkaufszentrum) die ES III zu. In Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind (Industriezone), gilt die ES IV.

**Vorschlag für einen Musterartikel (Aufbau) im BZR**

*(Hervorhebung = von der Gemeinde anzupassen)*

Art. xx Gewerbe-/Industrie-/Materialaufbereitungszone für mineralische Abfälle

1. *Definition und Zweck*

Diese Zone umfasst Flächen für die Einrichtung einer Aufbereitungsanlage für mineralische Abfälle.

1. *Nutzungsbedingungen*

Es werden keine Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Zone widersprechen, bewilligt.

Die Bedingungen, welche die Beeinträchtigung der Landschaft und der Umwelt begrenzen und deren Wiederherstellung gewährleisten, werden von der zuständigen Behörde festgelegt.

Erschliessungen und Bauten, die für den Betrieb der Aufbereitungsanlage für mineralische Abfälle zwingend erforderlich sind, können während der Betriebsdauer der Anlage bewilligt werden.

1. *Baubewilligung*

Für die Einrichtung der Aufbereitungsanlage für mineralische Abfälle einschliesslich der erforderlichen Erschliessungen ist ein Baubewilligungsverfahren erforderlich.

Um den Grundsatz der Verfahrenskoordination einzuhalten, müssen dem Baubewilligungsgesuch Gesuche für eine Spezialbewilligung in Bezug auf den Gewässerschutz (Wasserentnahme, Einleitung von verschmutztem Abwasser nach der Behandlung in oberirdische Gewässer) sowie zur Einrichtung der Aufbereitungsanlage für mineralische Abfälle beigelegt werden.

Die zuständige Behörde ist die Gemeinde oder die Kantonale Baukommission (KBK) für Bauvorhaben gemäss Artikel 2 Absatz 3 BauG.

Bei allen Vorhaben, die ein Baubewilligungsverfahren erfordern, sind den Unterlagen die erforderlichen Pläne und Untersuchungen beizulegen (Umweltnotiz bzw. Umweltverträglichkeitsbericht [UVB], Gesuche für eine Spezialbewilligung gemäss Art. 21 Abs. 1 UVPV und Artikel 6 kUSG usw.).

1. *Betriebsbewilligung*

Nach Erhalt der Baubewilligung muss bei der für die Umwelt zuständigen Dienststelle ein Gesuch für eine Bewilligung des Betriebs einer Aufbereitungsanlage für mineralische Abfälle gemäss den geltenden Vorschriften eingereicht werden.

1. *Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)*

Die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Artikel 43 LSV ist III oder IV (ES III oder ES IV).

# Versionen

|  |  |
| --- | --- |
| Versionen | Änderung |
| August 2021Dezember 2022 | AusgangsversionRedaktionelle Korrektur |