

LOC BLOG

Arealentwicklung: Die Bedeutung des Perimeters

Die Verfügbarkeit von baureifen Standorten wird immer mehr zum Standortfaktor. Nur wenige Kantone sind in der Lage, Standortentwicklungen erfolgreich zu lancieren und so Voraussetzungen zu schaffen, dass sie im internationalen Standortwettbewerb bei Schlüsselvorhaben erste Wahl bleiben. Bei einer Arealentwicklung kommt gerade dem Planungspereimeter eine Schlüsselrolle zu.

In der Schweiz schlummert ein riesiges Potential an nicht optimal genutzten Gewerbe- und Industriebrachen, welche für diesen Wettbewerb aufbereitet werden könnten. Der Bund setzt mit der Raumplanungsverordnung beim Ausscheidung neuer Arbeitszonen durch die Kantone künftig voraus, dass diese eine aktive Arbeitszonenbewirtschaftung nachweisen, welche die haushälterische Nutzung insgesamt gewährleistet. Viele Kantone sind aber noch davon entfernt, das Potenzial von unternutzten und brachliegenden Flächen zusammen mit Eigentümern und Investoren zu bewirtschaften.

Auf die Perspektive kommt es an

Ein wesentlicher Schritt ist die Festlegung des Perimeters, welcher bei einer Arealentwicklung angewendet werden soll. Oftmals ist die Perspektive der Akteure vor Ort stark auf eine einzelne Liegenschaft (Objektfokus) oder wenige Parzellen fokussiert (Mikrofokus), anstatt die Arealentwicklung als Teil eines funktionalen Raums innerhalb einer Standortgemeinde (Makrofokus) oder einer Wirtschaftsregion mit umfassenden Funktionen (Mesoebene) zu verstehen. Bei der Festlegung des Perimeters und Betrachtungsraums sollten deshalb folgende vier Ebenen unterschieden werden:

Objektebene:
Architektur
Nutzflächenangebot, Raumeinteilung
Funktionen (Empfang, Sitzungszimmer, Recreation Area usw.)
Mikroebene (Kernbereich):
Parzellenscharfer Kernbereich der Entwicklung, d.h. Einflussbereich der beteiligten Eigentümer auf Grundstücke oder Objekte
Potential- und Arrondierungsflächen für Erweiterungen und Einzonungen (Bauland, Grünflächen, Wald)
Bezug auf die nächste Umgebung wie Quartier oder Strasse
Makroebene (funktionales Umfeld)
öV-Knoten (Bahnhof, Haltestellen)
Autobahnanschlüsse, Zufahrtsstrassen
Bildungs- und Forschungsstätten, Internationale Schulen
Schlüsselinfrastrukturen (Spitäler, Post, Versorgung (Gas, Strom, Wasser etc.))
Übernachtungs-, Tagungs- und Seminar-Angebote
bereits ansässige Schlüsselfirmen im Umfeld mit Ausstrahlungskraft (Kunden, Fachkräfte)
Mesoebene (regionales und nationales Umfeld)
private und staatliche Forschungs- und Technologiezentren
nahegelegene Flugfelder, Airports
übergeordnete Anbindung an Metropolitanräume durch öV und iV
Referenzfirmen (Weltmarktführer) im erweiterten Einzugsgebiet (Cluster)

Die richtigen Ebenen einbeziehen

Der Perimeter bei einer Integralen Arealentwicklung sollte zu Beginn die Objekt- und Mikroebene einbeziehen. Wenn es dann aber um die Vision und Positionierung geht, sind unbedingt auch die Makroebene zu integrieren und bei Standorten von überkommunaler Bedeutung sogar die Meso-Ebene zu berücksichtigen. Vor allem bei der Festlegung von Nutzungsmix- und Vermarktungsfragen spielen die Aspekte der Makro- und Meso-Ebene stark in die Überlegungen hinein.

Perimeter verbindlich festlegen

Der Perimeter sollte an einer offiziellen Sitzung der Projektorganisation auf einem Plan eingezeichnet sein und formell verabschiedet werden. Damit wird auch verbindlich festgelegt, welche Parzellen, Objekte und funktionale Räume in die Planung einbezogen werden. Dies ist vor allem von grosser Bedeutung, wenn es darum geht, einen Ausgleich zwischen Gebieten mit renditemindernden öffentlichen Auflagen (Denkmalschutz, Feuer- und Arbeitnehmerschutz, Erschliessungskosten usw.) und renditesteigernden Elementen (Entgegenkommen bei Gebäudeabständen, Ausnützungsziffern, Geschosshöhen etc.) herstellen zu können.

Der LOC Ansatz „Integrale Arealentwicklung“

Der LOC-Ansatz einer „Integralen Arealentwicklung“ umfasst die Grundlagen für eine nachhaltige Arbeitszonenbewirtschaftung wie auch die Arbeitsschritte für eine erfolgreiche Arealentwicklung. Aspekte der Öffentlichkeitsarbeit und Promotionsmöglichkeiten von Standorten werden in den Ansatz integriert.



Von 2004 bis 2011 war **Remo Daguati** treibende Kraft bei der Entwicklung von Wirtschaftlichen Schwerpunktgebieten im Kanton St.Gallen. Als Pionierkanton nutzte dieser die kantonale Richtplanung, um Gebiete für die wirtschaftliche Entwicklung aufzubereiten. Als oberster nationaler Standortförderer koordinierte sein Team 2015 die bislang grösste Ansiedlung der Schweiz (Biogen, Luterbach SO). Seit 2016 ist Remo Daguati als unabhängiger Berater tätig. Er hat zwei Master Abschlüsse in Public Management (Universität St.Gallen HSG) sowie International Supply Chain Management (Eidg. Technische Hochschule ETH).