

# **Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Thurgau**

---

Einzonung von Arbeitszonen  
Merkblatt für Gemeinden

Datum: 31. Januar 2019

## **1 Grundsätzliches**

Die Fläche an rechtskräftig ausgeschiedenen, nicht überbauten Arbeitszonen beträgt im Kanton Thurgau aktuell rund 250 Hektaren (Stand Oktober 2018). Zusätzlich bestehen Verdichtungsreserven bei bebauten Flächen. Weil sich die künftige Flächennachfrage nicht immer und überall mit dem bestehenden Angebot decken wird, kann es inskünftig trotz kantonal ausreichendem Angebot zu Engpässen kommen. Um diesen entgegen zu wirken, wurde im kantonalen Richtplan (KRP) ein System mit noch nicht verorteten Kontingenten entwickelt (vgl. Festsetzung 1.1 B).

Gemäss aktuellem KRP liegt im Falle einer möglichen Beanspruchung einer Kontingentsfläche die Antragstellung zur Einzonung unverändert in der Kompetenz der betroffenen Gemeinde. Diese kann bei einem konkreten Vorhaben eine Zonenplanänderung ausarbeiten und diese beim hierfür zuständigen Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau (ARE TG) zur Vorprüfung oder allenfalls beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) zur Genehmigung einreichen.

## **2 Voraussetzungen**

Bei einer Einzonung in Arbeitszonen müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

Vorgaben nach Artikel 15 Raumplanungsgesetz (RPG), insbesondere:

- eine Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinaus
- die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven
- die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit

Allgemeine Vorgaben nach Festsetzung 1.1 B KRP:

- Es sind nachweislich keine geeigneten Standorte im bereits festgelegten Siedlungsgebiet vorhanden und die angestrebte Entwicklung ist mit den Zielen und Grundsätzen des KRP vereinbar.

## Spezifische Vorgaben für die **Neuansiedlung von Betrieben** nach Planungsgrundsatz 1.6 K KRP:

- Es muss ein Vorprojekt vorliegen, das eine flächensparende Lösung aufzeigt.

Einzonungen auf Vorrat, d.h. ohne konkrete Bauabsichten, sind aufgrund der Bestimmungen im KRP nicht möglich.

Anhaltspunkte, was Gegenstand eines Vorprojektes ist, liefert die SIA-Norm 102 (Ziffer 4.31). Ein Vorprojekt gibt demnach in zweckdienlicher Masse Auskunft z.B. über Projektorganisation, Lösungsmöglichkeiten, massstäbliche Darstellung, Kostenschätzung oder Zeitplan.

Die Beurteilung, was eine flächensparende Lösung ist, ist stark betriebsabhängig. Folgende Kriterien können bei der Beurteilung beigezogen werden: Parkplatzsituation, Ausnutzung, Gebäudehöhe bzw. Abweichung von der Regelbauweise.

- Es muss nachgewiesen werden, dass in der Region keine Alternativen zur Verfügung stehen.

Der Begriff „in der Region“ entspricht nicht dem Gebiet der jeweiligen Regionalplanungsgruppen und ist, je nach Betriebsansiedlung, unterschiedlich auszulegen. So umfasst der Begriff bei einer Ansiedlung eines ausserkantonalen Betriebs in der Regel dem ganzen Kantonsgebiet, während dem der Begriff bei der Verlagerung eines ortsansässigen Betriebs in etwa der Standortgemeinde und den angrenzenden Gemeinden entspricht.

Als Alternativen gelten einerseits alle in der Region liegenden unüberbauten Arbeitszonen, auf denen eine Neuansiedlung aus betrieblicher Sicht zumutbar ist. Die fehlende Erhältlichkeit einer Fläche hat dabei grundsätzlich keinen Einfluss auf die Beurteilung als Alternative. Andererseits gelten als Alternativen auch alle in der Region liegenden unüberbauten Arbeitszonen, die sich aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand zur Verlagerung an einen besseren Standort eignen.

- Die einzuzonende Fläche muss sich im Urbanen Raum oder im Kompakten Siedlungsraum befinden.

Vergleiche hierzu KRP Kapitel 0.3, Übersichtskarte „Raumkonzept“ und Kapitel 1.2, Übersichtskarte „Dichtetypen und ÖV-Erschliessung.“

## Spezifische Vorgaben für die **Erweiterung bestehender Betriebe** nach Planungsgrundsatz 1.6 L KRP

- Es muss ein Vorprojekt vorliegen, das eine flächensparende Lösung aufzeigt.

Vergleiche hierzu die Ausführungen im Abschnitt „Für die Neuansiedlungen von Betrieben“.

- Es muss nachgewiesen werden, dass in der engeren Umgebung des Betriebsstandorts keine Alternativen zur Verfügung stehen.

Als engere Umgebung des Betriebsstandorts gilt in der Regel das Hoheitsgebiet der Politischen Gemeinde. Liegt der zu erweiternde Betrieb in einem Industrie- oder Gewerbegebiet, das sich über zwei oder mehr Gemeinden erstreckt, sind Alternativen auch grenzüberschreitend im gesamten Industrie- oder Gewerbegebiet zu prüfen.

Als Alternativen gelten einerseits alle in der engeren Umgebung des Betriebsstandorts liegenden unüberbauten Arbeitszonen, auf denen eine Erweiterung aus betrieblicher Sicht zumutbar ist. Die fehlende Erhältlichkeit einer Fläche hat dabei grundsätzlich keinen Einfluss auf die Beurteilung als Alternative. Andererseits gelten als Alternativen auch alle in der engeren Umgebung des Betriebsstandorts liegenden unüberbauten Arbeitszonen, die sich aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand zur Verlagerung eignen

Weil in den meisten Fällen Betriebserweiterungen aufgrund der betrieblichen Abhängigkeiten auf einen direkt angrenzenden Standort angewiesen sind und damit auch nur wenige hundert Meter entfernte, losgelöste Erweiterungsstandorte nicht in Frage kommen, wird die Frage nach allfälligen Verlagerungsflächen bei der Prüfung entsprechender Einzonungsbegehren inskünftig im Vordergrund stehen.

- Die erforderliche Fläche muss kleiner sein als 2000m<sup>2</sup> oder es handelt sich um eine im Verhältnis zur bestehenden Fläche angemessene Erweiterung von maximal 30 Prozent (massvolle Erweiterung).

Die Forderung nach einer massvollen Erweiterung soll sicherstellen, dass eine Betriebserweiterung dem Standort angemessen ist. Überschreitet eine geplante Betriebserweiterung die 2000m<sup>2</sup>- oder die 30 Prozent-Grenze, muss sie als Neuansiedlung mit den entsprechend geltenden Voraussetzungen betrachtet werden.

## Spezifische Vorgaben für die **Schaffung Strategischer Arbeitszonen (SAZ) und Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten (ESP-A)** nach Planungsgrundsätzen 1.6 E – J KRP

- Aufgrund ihrer erheblichen Bedeutung und ihrer Auswirkungen bedarf die Ausscheidung sowohl von SAZ wie auch ESP-A einer Richtplananpassung (vgl. Festsetzung 1.1 B KRP).
- Aufgrund ihrer erheblichen Bedeutung wird für die Ausscheidung von SAZ wie auch ESP-A eine regionale Abstimmung vorausgesetzt.
- Standorte für SAZ und ESP-A werden in einem Kooperativen Prozess zwischen Behörden (kommunal, regional, kantonal) und Privaten zu Baureife gebracht.
- Projekte für SAZ und ESP-A zeichnen sich dadurch aus, dass an der Realisierung ein hohes strategisches und volkswirtschaftliches Interesse für den Kanton oder die Region besteht.

ESP-A betreffen Arbeitsplatzgebiete, die für eine grössere Anzahl Nutzer zugänglich gemacht werden. Im Gegensatz dazu stehen SAZ für einen einzelnen Nutzer zur Verfügung.

Einzonungen von ESP-A oder SAZ können im Hinblick auf zukünftige Bedürfnisse „auf Vorrat“ vorgenommen werden und setzen noch kein konkretes Nutzerprojekt voraus.

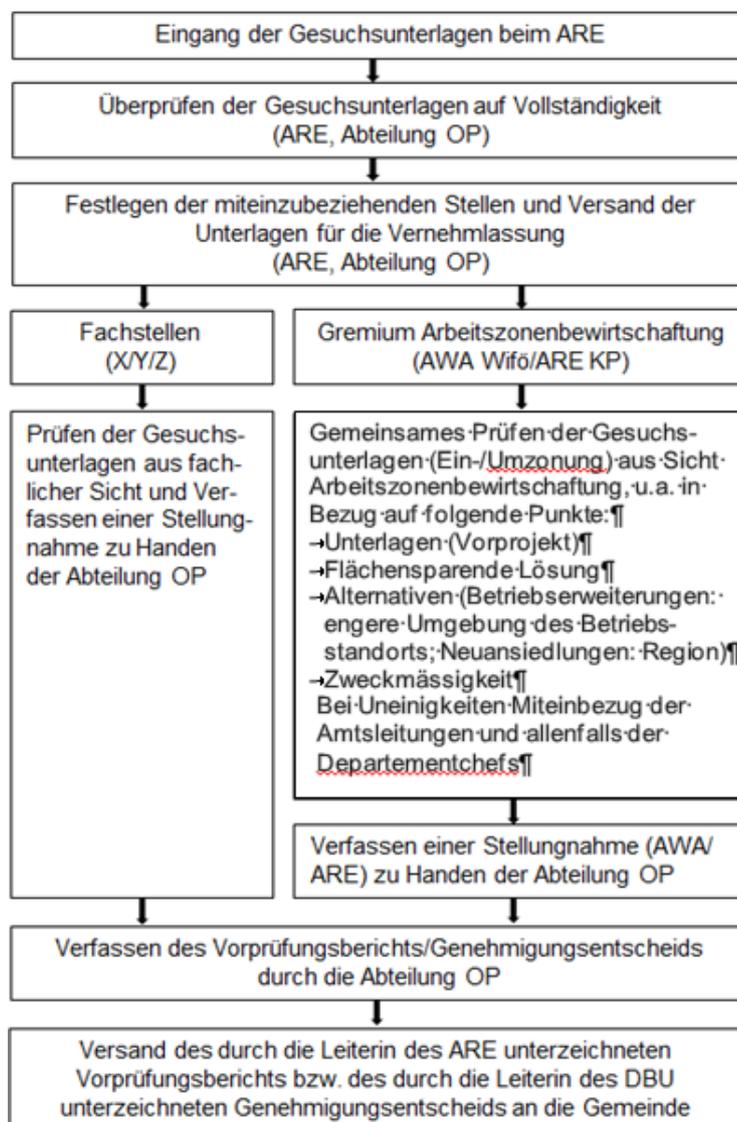
Sowohl ESP-A wie auch SAZ haben aus kantonaler und regionaler Sicht eine grosse Bedeutung. Sie umfassen entsprechend eine relevante Fläche und sind nachweislich von hoher Wichtigkeit für die zukünftige Entwicklung des betroffenen Einzugsgebietes.

Eine regionale und kantonale Abstimmung ist Voraussetzung für die Entwicklung derartiger Arbeitsplatzgebiete. Der Entwicklungsprozess tangiert eine Vielzahl Akteure und ist i.d.R. komplex, was angemessen eingesetzte Planungs- und Umsetzungszeiträume voraussetzt.

### 3 Ablauf – Einbezug Gremium Arbeitszonenmanagement

Für die Prüfung von Gesuchunterlagen aus Sicht der Arbeitszonenbewirtschaftung wird ein entsprechendes Gremium eingesetzt. Dieses besteht aus Fachpersonen des Amtes für Wirtschaft und Arbeit (AWA) aus der Abteilung Wirtschaftsförderung und des Amtes für Raumentwicklung (ARE) aus den Abteilungen Ortsplanung und Kantonale Planung. Das Gremium Arbeitszonenbewirtschaftung ist in den ordentlichen Prozess der Vorprüfung bzw. der Genehmigung von Zonenplanänderungsgesuchen eingebunden, sobald Arbeitszonen vom Vorhaben betroffen sind.

Ablaufschema (vereinfacht)



#### **4 Auskünfte und Kontakt**

Das RPG und der KRP definieren die veränderten Rahmenbedingungen für die Einzonung von Arbeitszonen. Eine vorausschauende und abgestimmte Planung bildet die Basis für umsetzbare Projekte und eine speditive Abwicklung von Einzonungsbegehren. Gerne stehen wir für Auskünfte oder einen konstruktiven Austausch zur Verfügung.

Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA)  
Marcel Räpple  
Leiter Abteilung Wirtschaftsförderung  
[marcel.raepple@tg.ch](mailto:marcel.raepple@tg.ch)  
058 345 55 02

Amt für Raumentwicklung (ARE TG)  
Patrick Rösch  
Leiter Abteilung Kantonale Planung  
[patrick.roesch@tg.ch](mailto:patrick.roesch@tg.ch)  
058 345 62 65