

Erfolgsfaktoren der Standortentwicklung

Erfahrungen der Top-Entwicklungsstandorte

7. September 2016



Verein Hauptstadtregion Schweiz
Geschäftsstelle
Fliederweg 10, Postfach 575
3000 Bern 14
Telefon 031 381 54 45
info@hauptstadtregion.ch

Bearbeitung:
Georg Tobler, Geschäftsführer
Yvonne Urwyler, Projektleiterin

Bearbeitung Standorte:
Roger Michlig, RW Oberwallis AG
Philippe Jemmely, Blue Factory Fribourg AG
Thomas Gfeller, Stadt Biel-Bienne
Philippe Carrard, Ville de La Chaux-de-Fonds
Daniel Lehmann, Seebezirk
Manuel Flückiger, Kanton Bern
Amalia Schneider, Kanton Solothurn

Übersetzung Deutsch-Französisch:
Übersetzungsdienst des Kanton Bern

Übersetzungen Französisch-Deutsch:
Fachübersetzen, Bern

Foto Titelseite: Standort Attisholz, Luterbach
Adrian Moser Photography, Bern

Inhaltverzeichnis

1. Die Top-Entwicklungsstandorte der Hauptstadtregion Schweiz	3
2. Erfahrungsaustausch der Top-Entwicklungsstandorte	4
3. Erkenntnisse aus dem Erfahrungsaustausch	5
4. Erfolgsfaktoren der Standortentwicklung (Praxisbeispiele)	7
5. Übersichtskarte der Top-Entwicklungsstandorte	22

1. Die Top-Entwicklungsstandorte der Hauptstadtregion Schweiz

Die Hauptstadtregion Schweiz erbringt wirtschaftliche Spitzenleistungen. In den Bereichen Gesundheit / Medtech, Maschinenindustrie / Präzisionsindustrie / Uhrenindustrie, erneuerbare Energien, Agrar- und Lebensmittelindustrie sowie Informations- und Telekommunikations-technologie ist die Hauptstadtregion auch im internationalen Vergleich hervorragend positioniert. Für die Entwicklung dieser Branchen soll an den raumplanerisch am Besten geeigneten Standorten Raum geschaffen werden, ohne die Zersiedlung weiter zu fördern.

Alle fünf Kantone der Hauptstadtregion Schweiz haben in ihren kantonalen Richtplänen nach unterschiedlichen Kriterien und Grundsätzen wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte ausgewiesen. Rund 70 Standorte mit unterschiedlichen Profilen (Industrie und Gewerbe, Dienstleistungen, Technologie / Entwicklung, kombinierte Nutzung) befinden sich im Perimeter der Hauptstadtregion. In einem gemeinsamen Prozess haben sich die Kantone, Regionen und Städte der Hauptstadtregion 2013 auf diejenigen Standorte geeinigt, die aufgrund ihrer Grösse, Lage und Entwicklungspotenzial von besonderer Bedeutung für die Hauptstadtregion Schweiz sind.

Anhand von verschiedenen Kriterien wurden rund 20 Top-Entwicklungsstandorte ermittelt. Diese stellen aus der heutigen Sicht prioritäre Entwicklungsschwerpunkte dar, die im wirtschaftlichen Interesse der Gesamtregion möglichst rasch entwickelt werden sollen. Das Label «Top-Entwicklungsstandort» soll mithilfe die Entwicklung zu fördern und zu beschleunigen. Das System der «Top-Entwicklungsstandorte» soll durchlässig sein. Standorte, deren Entwicklung weitgehend abgeschlossen ist, sollen zugunsten von neuen Standorten, die noch mehr Entwicklungsanstrengungen benötigen, wieder aus der Liste entlassen werden.

Die Top-Entwicklungsstandorte befinden sich auf unterschiedlichstem Planungs- und Entwicklungsstand. Damit sie für die Ansiedlung von Unternehmen genutzt werden können, sind mancherorts noch Hindernisse zu überwinden. Die Hauptstadtregion Schweiz will mit folgenden Umsetzungsprojekten die rasche Verfügbarkeit ihrer Top-Entwicklungsstandorte fördern:

- Im Mai 2014 wurde von den fünf Kantonen eine gemeinsame Absichtserklärung unterzeichnet.
- Die Top-Entwicklungsstandorte werden im Rahmen der laufenden Revisionen in den kantonalen Richtplänen verankert.
- 2015 wurden für die Top-Entwicklungsstandorte detaillierte Standortprofile erstellt, welche eine klare Ausgangslage für die Weiterentwicklung und Vermarktung schaffen.
- 2015-16 wurde ein gemeinsamer Erfahrungsaustausch im Rahmen von vier Workshops durchgeführt.
- Die Erkenntnisse aus diesem Erfahrungsaustausch werden im vorliegenden Bericht aufbereitet und mit Praxisbeispielen illustriert.

2. Erfahrungsaustausch der Top-Entwicklungsstandorte

Oberstes Ziel der Hauptstadtregion Schweiz für ihre Top-Entwicklungsstandorte ist deren rasche Verfügbarkeit für die Nutzung durch bestehende oder neu zuziehende Unternehmen. Dies haben die fünf Mitgliedskantone in der gemeinsamen Absichtserklärung vom Juni 2014 vereinbart.

Im Rahmen von vier Workshops haben sich kommunale und regionale Vertretungen der Top-Entwicklungsstandorte sowie die kantonalen Amtsstellen für Raumplanung und Wirtschaftsförderung zur Frage ausgetauscht, wie dieses Ziel möglichst rasch erreicht werden kann. Standorte gelten in der Regel als verfügbar, wenn sie baureif sind, d.h. wenn für die Realisierung eines Bauvorhabens nur noch eine Baubewilligung erforderlich ist. Um Entwicklungsstandorte zur Baureife zu bringen, sind umfangreiche planerische und bauliche Vorleistungen erforderlich. Die Teilnehmenden waren sich aufgrund ihrer Erfahrungen einig, dass das Ziel der Verfügbarkeit einen breit angelegten, interdisziplinären Prozess erfordert, der an alle Beteiligten höchste Ansprüche bezüglich Knowhow, Ressourcen und Ausdauer stellt.

Jeder Standort hat besondere Rahmenbedingungen. Vorgehen, Organisation und Instrumente sind deshalb massgeschneidert der jeweiligen Situation anzupassen. Trotz den unterschiedlichen Ausgangslagen konnten die Teilnehmenden in den Diskussionen einige Erfolgsfaktoren herausarbeiten, die für alle Standortentwicklungen anwendbar sind.

Die Workshops fanden in Bern – Ausserholligen (BE), Riedholz/Luterbach – Attisholz (SO), Murten/Muntelier - Löwenberg (FR) und La Chaux-de-Fonds – Le Crêt-du-Loche (NE) statt. Sie boten den Teilnehmenden die Gelegenheit, die konkreten Herausforderungen und Lösungsansätze vor Ort kennenzulernen.

Leitthema der Veranstaltungsreihe war die Verfügbarkeit der Standorte als übergeordnete Zielsetzung. Das Leitthema wurde anhand der Themenschwerpunkte Akteure, Instrumente und Prozesse sowie Finanzierung vertieft.



Foto: Workshop in Löwenberg (FR), Geschäftsstelle Hauptstadtregion

3. Erkenntnisse aus dem Erfahrungsaustausch

Aus dem Erfahrungsaustausch der Top-Entwicklungsstandorte resultieren sieben zentrale Erkenntnisse zur erfolgreichen Standortentwicklung.¹ Diese sind nachfolgend zusammenfassend beschrieben. Im nachfolgenden Kapitel 4 wird jede Erkenntnis anhand eines Praxisbeispiels illustriert.

Die öffentliche Hand übernimmt den Lead

Um eine erfolgreiche Entwicklung in Gang zu bringen, ist ein starker Lead der öffentlichen Hand erforderlich, der sich auf einen klaren politischen Willen und Auftrag abstützen kann. Die Initiative und Prozesshoheit muss während des gesamten Verfahrens bei der öffentlichen Hand liegen. Es braucht dazu eine politische Führungsperson, welche dem Prozess voransteht. Private Projektentwickler können eine unterstützende Rolle übernehmen.

Prioritäten setzen und Ressourcen bündeln

Es ist in einem übergeordneten öffentlichen Interesse, die Top-Entwicklungsstandorte möglichst rasch verfügbar zu machen. Deshalb brauchen sie einen entsprechenden Sonderstatus: Sie müssen hohe politische Priorität geniessen. Es sind ausserordentliche personelle und finanzielle Ressourcen zu mobilisieren. Zudem ist zu prüfen, ob ihnen ein besonderer rechtlicher Status gewährt werden kann (z.B. Enteignungsrechte, Verteilung von Nutzen und Lasten auf die beteiligten Gemeinden). Die Wirkung eines Top-Entwicklungsstandortes geht über den Perimeter der jeweiligen Standortgemeinden hinaus; die regionale und kantonale Sichtweise ist deshalb zwingend einzu beziehen.

Aktive Bodenpolitik fördern

Mit einer aktiven Bodenpolitik der öffentlichen Hand kann die Entwicklung stark beeinflusst, beschleunigt und aktiv gesteuert werden. Basis dafür ist eine langfristig angelegte, politisch gut abgestützte Landpolitik der öffentlichen Hand. Als Grundeigentümerin kann die öffentliche Hand direkt auf die Geschwindigkeit, Qualität und Stossrichtung der Entwicklung Einfluss nehmen. Das gibt ihr gegenüber den anderen Grundeigentümern eine stärkere Position. Ohne diesen strategischen Vorteil ist die öffentliche Hand auf Druckmittel und Anreize angewiesen, um auf die Grundeigentümer Einfluss nehmen zu können.

Vision entwickeln

Die öffentliche Hand muss von Anfang eine klare Vorstellung erarbeiten, in welche Richtung sich ein Standort entwickeln soll. Die spezifischen Qualitäten und Potenziale eines Standortes müssen erkannt und in Wert gesetzt werden (Erschliessung, Lage im urbanen Raum, Vernetzungsvorteile mit bestehenden Unternehmen, landschaftliche Qualitäten etc.). Dies ist eine Voraussetzung dafür, dass die öffentliche Hand aus einer Position der Stärke in den Prozess einsteigen kann.

¹ Die detaillierten Ergebnisse der einzelnen Workshops können bei der Geschäftsstelle der Hauptstadtregion bezogen werden.

Rollenverteilung zwischen Kanton, Region und Standortgemeinden situativ festlegen

Die Standortentwicklung kann in der Regel nicht den Standortgemeinden alleine überlassen werden. Auch der Kanton und die Region müssen eine zentrale Rolle übernehmen. Die geeignete Rollenverteilung zwischen Kanton, Region und Gemeinden, insbesondere die Federführung, hängt von der konkreten Situation ab und ist fallweise und für jeden Prozessschritt im Dialog mit den Beteiligten festzulegen. Wichtig ist, dass sich die Rollenverteilung auf eine sorgfältige Auslegung abstützt. Sie muss bewusst entschieden, schriftlich festgehalten und allen Akteuren kommuniziert werden.

Ansprechperson bezeichnen, Netzwerke pflegen

Die Kenntnis der relevanten Akteure und ihre Vernetzung sowie eine partnerschaftliche Ausgestaltung und breite Abstützung des Planungsprozesses sind Schlüsselfaktoren für den Erfolg. Es ist sorgfältig abzuklären, in welchem Zeitpunkt welche Akteure in welcher Form in den Prozess integriert werden sollen. Die Informationspolitik ist deshalb von Anfang an sorgfältig und zielgruppengerecht zu planen (aktives Kommunikationsmanagement). Während des Prozesses entsteht schrittweise ein Netzwerk von Akteuren, wo Vertrauensverhältnisse aufgebaut und gepflegt werden müssen. Dazu braucht es eine Person, die alle Fäden in der Hand hält (Mr. oder Mrs. Entwicklungsschwerpunkt). Die Netzwerkarbeit, die Koordination der Abläufe und die Steuerung der inhaltlichen Arbeiten brauchen ein starkes personales Engagement mit entsprechenden Ressourcen und einen langen Atem.

Flexibilität und Verlässlichkeit verbinden

Im Verlaufe des Planungsprozesses ist mit den geeigneten Instrumenten eine zeitliche, inhaltliche und rechtliche Verlässlichkeit zu gewährleisten, ohne die Flexibilität zu stark einzuschränken. Die frühen Phasen der Planung haben entscheidende Bedeutung für die Entwicklung eines gemeinsamen Projektverständnisses und für den Aufbau des Netzwerks von Akteuren. Hier spielen massgeschneiderte, informelle Instrumente eine wichtige Rolle (Gespräche am runden Tisch, Werkstattgespräche, Machbarkeitsstudie, Testplanung, Masterplan usw.). Zwischenergebnisse können mit dem Abschluss gemeinsamer Planungsvereinbarungen und anderer verwaltungsrechtlicher Verträge gesichert werden. Auch die formellen Planungsinstrumente (Richtplanung, Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanung) müssen genügend Flexibilität beinhalten. Es sollen nur Regeln festgesetzt werden, die für eine qualitativ hochstehende Entwicklung zwingend notwendig sind (was muss unbedingt sein, was darf auf keinen Fall sein?).



Foto: Workshop in Bern-Ausserholligen (BE), Geschäftsstelle Hauptstadtregion

4. Erfolgsfaktoren der Standortentwicklung (Praxisbeispiele)

Die sieben zentralen Erkenntnisse aus dem Erfahrungsaustausch werden nachfolgend anhand konkreter Praxisbeispiele aus einzelnen Top-Entwicklungsstandorten illustriert.

Die öffentliche Hand übernimmt den Lead:	Brig, Bahnhof (VS)
Prioritäten setzen und Ressourcen bündeln:	Freiburg/Fribourg, blueFACTORY (FR)
Aktive Bodenpolitik fördern:	Biel-Bienne, Masterplan Bahnhof (BE)
Vision entwickeln:	La Chaux-de-Fonds, Le Crêt-du-Loche (NE)
Rollenverteilung zwischen Kanton, Region und Standortgemeinden situativ festlegen:	Murten/Muntelier, Löwenberg (FR)
Ansprechperson bezeichnen, Netzwerke pflegen:	Bern/Ostermundigen, Wankdorf (BE)
Flexibilität und Verlässlichkeit verbinden:	Riedholz/Luterbach, Attisholz (SO)



Foto: Workshop in Attisholz (SO), Geschäftsstelle Hauptstadtregion

Die öffentliche Hand übernimmt den Lead: Bahnhofplanung Brig



Bahnhofplatz Brig, Foto Adrian Moser

Die Agglomeration Brig-Visp-Naters initiiert ein Testplanungsverfahren für die Bahnhofplanung Brig

Die Absage der SBB, die zwei Geleise der Matterhorn Gotthard Bahn (MGBahn) in den SBB-Bahnhof zu integrieren, erforderte 2011 eine komplette Neuorientierung bei der Bahnhofplanung Brig. Als Regionalentwickler übernahm die RW Oberwallis AG die Leitung des Prozesses. Die Zentrumsgemeinden der Agglomeration Brig-Visp-Naters entschieden sich gemeinsam mit dem Kanton, der SBB, der MGBahn und PostAuto eine Testplanung durchzuführen. Dabei handelte es sich um ein Verfahren mit einem klar strukturierten Rahmen und mit zeitlich beschränkten Möglichkeiten. In Form einer Ideenkonkurrenz wurden verschiedene Lösungsansätze getestet und daraus eine integrale Lösung abgeleitet. Ziel war es, die Verkehrssituation beim Bahnhof Brig zu klären und damit zur Erhöhung der Sicherheit sowie zu einer kundenfreundlicheren Verkehrsabwicklung beizutragen. Im Rahmen der Testplanung wurden überdies das Potenzial für die Stadtentwicklung aufgezeigt und allfällige Synergien mit dem Bahnhof Visp erläutert. Anhand der Resultate aus der Testplanung haben die Projektpartner im Anschluss die erforderlichen Infrastrukturmassnahmen vertieft geklärt und in einem Rahmenplan festgehalten. Um Vorschläge für die konkrete Neugestaltung des Bahnhofplatzes zu suchen, haben die Projektpartner Ende Oktober 2014 einen Wettbewerb ausgeschrieben. Der anonyme Projektwettbewerb wurde in einem selektiven Verfahren durchgeführt. Das Siegerprojekt vom Architekten Luigi Snozzi soll nun laut einer gemeinsamen Absichtserklärung bis 2020 realisiert werden.

Ausgangslage / Situation

Der Entwicklungsstandort liegt direkt am Bahnhof Brig auf der nationalen Nord-Süd-Achse Lötschberg-Simplon. Der Perimeter umfasst ca. 18 ha südlich des Bahnhofs. Das Arbeitsplatzpotenzial wird auf 2'500-3'500 Arbeitsplätze geschätzt. Der Standort ist schwergewichtig auf Dienstleistungen, Zentrumsnutzungen, öffentliche Nutzungen und einen Anteil Wohnen ausgerichtet. Im Zentrum liegt der Bahnhof Brig als wichtige Drehscheibe des regionalen und überregionalen öffentlichen Verkehrs mit komplexen Umsteigebeziehungen zwischen verschiedenen Transportmitteln und -unternehmen. Der Ausgangspunkt des Planungsprozesses bildete der negative Entscheid der SBB zur Integration der MGBahn in den SBB-Bahnhof. Dieser Entscheid führte zu einer neuen Auslegeordnung und Planung.

Ziele

Der Bahnhof Brig/Naters soll sich in den nächsten 10 Jahren zu einem offenen Eingangstor und einer gut organisierten Umsteigeplattform entwickeln:

- Verbesserung Ankunftssituation als Visitenkarte des Standorts
- Optimierung Verkehrsbeziehungen und Umsteigefunktion

Vorgehen

2012: Testplanung

2013/14: Rahmenplan

2014/15: Studienauftrag zur Neugestaltung
Bahnhofplatz

2016: Absichtserklärung

Projektbeteiligte

- Schweizerische Bundesbahnen SBB
- BLS AG (vertreten durch SBB)
- Matterhorn Gotthard Bahn MGBahn
- PostAuto Schweiz AG
- Gemeinden Brig-Glis und Naters
- Kanton Wallis
- RW Oberwallis AG (Leitung)

Kontaktperson

RW Oberwallis AG,
Roger Michlig, Geschäftsleiter,
Tel. 027 921 18 81
Email: roger.michlig@rw-oberwallis.ch

Weiterführende Informationen

www.rw-oberwallis.ch/projekte

«Wir haben unseren Willen bekundet, diesen Weg gemeinsam zu gehen. Der Rahmenplan zeigt eine realistische, zukunftsorientierte Lösung auf, die Verbesserungen für den Bahnhofraum und alle Partner bringt.»

Louis Ursprung, Stadtpräsident Brig-Glis



Prioritäten setzen und Ressourcen bündeln: blueFACTORY



blueFACTORY, Freiburg, Foto Adrian Moser

Stadt und Kanton Freiburg gründen zusammen eine Aktiengesellschaft

Das Projekt blueFACTORY wurde ins Leben gerufen, als Kanton und Stadt 2011 beschlossen, das Gelände der Cardinal-Brauerei zu gleichen Teilen zu erwerben, um im Zentrum von Freiburg einen Entwicklungsstandort zu entwickeln. Die 2014 gegründete Bluefactory Fribourg-Freiburg AG (BFF AG) hat den Auftrag, den Standort der ehemaligen Cardinal-Brauerei in ein Innovationsquartier umzugestalten. Zu diesem Zweck müssen die Infrastrukturen gestützt auf den kantonalen Nutzungsplan angepasst werden. Das Quartier soll ein Ort der Kreativität, der Innovation und der Exzellenz sein.

Seit der Gründung des Innovationsquartiers wurden auf dem Standort von blueFACTORY vier Projekte unterstützt: das Swiss Integrative Center for Human Health (SICHH), das Biofactory Competence Center (BCC), Innosquare und das Smart Living Lab (SLL).. Die blueFACTORY ist zudem Standort des Vereins Fri Up (Verein für den Support von Start-up Unternehmen) und von erfolgreichen KMU. Schliesslich hat sich die blueFACTORY eine Benutzercharta zugelegt, Die Jahre 2014 und 2015 haben ermöglicht, konkrete Ergebnisse zu erzielen: Die wichtigsten sind die Renovation des Verwaltungsgebäudes der ehemaligen Brauerei (jetzt benutzt von BFF AG und den hier angesiedelten KMU) und des Anbaus der früheren Sudhäuser (benutzt von Fri Up), der Rückbau der technischen Gebäude (in denen das Bier gebraut wurde), die Einrichtung des Wärmekraftwerks und andere Arbeiten und endlich die Eröffnung der „Blauen Halle“ (mit ihren 1'800m² auf dem Dach angebrachten Solarpanels) im Dezember 2015.

Ausgangslage / Situation

Der Entwicklungsstandort liegt direkt am Bahnhof Freiburg auf der nationalen Entwicklungsachse Ost-West (Zürich-Genf). Nur ungefähr 600 Meter vom Bahnhof entfernt, befindet sich das Areal mit seinen über 70'000 Quadratmetern möglicher Nutzfläche mitten im Zentrum der Stadt. blueFACTORY gehört zu dem SIP (Swiss Innovation Park) Network West EPFL und ist ein Schau- fenster der Innovationspolitik des Kantons und der Stadt Freiburg. Der Verwaltungsrat des Blue- factory Fribourg-Freiburg AG hat seine Pläne nun auf Anraten des strategischen Beirats dem guten Standort angepasst. Statt wie bisher als Innovationspark soll die blueFACTORY in Zukunft als Innovationsquartier konzipiert werden. Örtlichkeiten für Dienstleistungsgesellschaften, aber auch kulturelle Angebote sollen mitgebracht werden. Das Arbeitsplatzpotenzial wird auf 2000- 2500 Arbeitsplätze geschätzt.

Ziele

Der Technologiepark soll das erste Co2-neutrale Innovationsquartier der Schweiz werden. Das Profil ist in erster Linie auf Biotechnologie, Informationstechnologie, erneuerbare Energien und Industrie 4.0 ausgerichtet, wobei das Innovationspotenzial der Ansiedlungen ein zentrales Kriterium ist.

Vorgehen

2011: Erwerb Cardinal Areal

2012-13: Städtebaulicher Wettbewerb und Masterplan

2014: Gründung Bluefactory Fribourg-Freiburg AG

2015-16: Renovation, Abbrucharbeiten, „Blaue Halle“, Erarbeitung einer kantonaler Nutzungsplanung

Projektbeteiligte

- BFF AG Aktionäre: Stadt Freiburg und Kanton Freiburg (50/50)

Kontaktperson

Bluefactory Fribourg-Freiburg AG

Philippe Jemmely, Direktor

026 422 37 10

Email:

philippe.jemmely@bluefactory.ch

Weiterführende Informationen

www.bluefactory.ch

«Wir müssen Vertrauen in die Zukunft haben, denn die blueFACTORY hat ein riesiges Potenzial, das es auszuschöpfen gilt.»

Philippe Jemmely, Direktor Bluefactory Fribourg-Freiburg AG
(nach der Bewilligung von fünf Millionen Franken des Grossen Rat)



Aktive Bodenpolitik fördern: Masterplan Bahnhof Biel/Bienne



copyright Stadt Biel / C2 Beat Cattaruzza

Eine aktive Bodenpolitik schafft Spielräume für die Standortentwicklung

25% der gesamten Landfläche auf Gemeindegebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Biel. Die Stadt erwirbt einerseits Terrain für öffentliche Vorhaben wie Schulen, Grün- und Sportanlagen, Strassen und weitere Infrastrukturanlagen. Andererseits werden Bauland oder Bauten für die Bedürfnisse des Wohnungsbaus und der Wirtschaft bereitgestellt für strategische Verkäufe bzw. Landabgaben im Baurecht. Mit dieser Strategie sind im Laufe der letzten Jahre ganze Quartiere für qualitativ gutes Wohnen und für Investitionsvorhaben der Wirtschaft entstanden sowie bedeutende Investitionen aus der Privatwirtschaft ermöglicht worden. Im Rahmen der Strategie «Sparen und Investieren» sowie mit der Landesausstellung Expo.02 vor Augen hat die Stadt Biel Ende der Neunzigerjahre eine beispiellose Serie von Attraktivierungsschritten realisiert. Wichtige Bausteine im Bereich Masterplan Bahnhof waren die neue Verbindung Bahnhof – See mit Robert Walserplatz, neues Bahnhof-Parking und Neugestaltung «Platz am See». Die aktive Bodenpolitik ermöglichte die Erstellung des Masterplans Bahnhof Biel/Bienne. Die Entwicklungsdynamik Biels ist ungebremst. In den kommenden Jahren werden auf dem Bieler Stadtgebiet von privater und öffentlicher Seite investiert. Im Bereich Masterplan Bahnhof werden dies der neue Campus Biel/Bienne der Berner Fachhochschule und der Neubau des Netzwerkstandortes des Swiss Innovation Park sein. Weiter planen Biel und Nidau das neue Quartier AGGLOlac. Mit der Inbetriebnahme der Autobahnumfahrung (Westast A5) wird Biel zu einem der besterschlossenen City-Standorte der Schweiz. Durch die aktive Bodenpolitik der Stadt Biel, sowie durch die Umgestaltung des Quartiers durch den Autobahnbau entstehen exzellent gelegene Terrainreserven.

Ausgangslage / Situation

Der Entwicklungsschwerpunkt liegt direkt am Bahnhof Biel auf der nationalen Entwicklungsachse des Jurasüdfusses. Der Standort hat in den 2000-er Jahren mit der expo.02 einen massgeblichen Entwicklungsschub erfahren und ist inzwischen zu einem urbanen Verbindungsraum zwischen Innenstadt und dem See geworden. Das optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Gebiet ist prädestiniert für öffentliche Nutzungen und Dienstleistungen. Dieser Perimeter umfasst rund 25 ha. Das Bebauungspotenzial beträgt ca. 3 ha. Ca. 100'000 m² BGF im Bereich Bahnhof (ohne AGGLOlac). Das Arbeitsplatzpotenzial wird auf 1'000 – 2'500 Arbeitsplätze geschätzt. Angrenzend an das Hightech-Kompetenzzentrum planen Biel und Nidau in der Seebucht das neue Quartier AGGLOlac. Es sollen rund 130'000m² Geschossflächen für Wohnen, Dienstleistung und Gastronomie neu erstellt werden.

Ziele

- Angestrebtes Profil: Bildung, Kommunikations- und Informationstechnologie, Dienstleistung und Wohnen
- Ansiedlung Campus Berner Fachhochschule und Neubau Swiss Innovation Park
- Realisation neues Quartier AGGLOlac
- Fertigstellung Autobahnumfahrung Biel (Westast A5)

Vorgehen

- 2012 Standortentscheid Campus BFH, Baustart ab 2018, Inbetriebnahme ab 2021
- 2015 Standort Swiss Innovation Park, Baustart ab 2017, Inbetriebnahme ab 2019
- 2008 Vision AGGLOlac, Realisation ab 2020, Betrieb und Nutzung ab 2025
- 2014 Genehmigung generelles Projekt Autobahnumfahrung Westast A5, Baubeginn ab 2020, Inbetriebnahme ab 2030

Projektbeteiligte

- Stadt Biel
- Kanton Bern
- Swiss Innovation Park
- Private Investoren

Kontaktperson Stadt Biel; Wirtschaft / Stadtmarketing
Thomas Gfeller,
Delegierter für Wirtschaft,
T: 032 326 13 21
Email: thomas.gfeller@biel-bienne.ch

Weiterführende Informationen www.biel-bienne.ch
www.switzerland-innovation.com
www.campus-biel-bienne.ch
www.agglolac.ch
www.a5-biel-bienne.ch

«Die aktive Bodenpolitik ist ein Schlüssel unserer Stadtentwicklung.»

Erich Fehr, Stadtpräsident Biel/Bienne



Eine Vision entwickeln: das Golden Green Valley



Industriezone Le Crêt-du-Loche, La Chaux-de-Fonds,
Foto: Service d'urbanisme et d'environnement – La Chaux-de-Fonds

La Chaux-de-Fonds entwickelt eine landschaftliche Vision für den kantonalen Wirtschaftsschwerpunkt Le Crêt-du-Loche

Le Crêt-du-Loche liegt zwischen den Städten La Chaux-de-Fonds und Le Locle. Seit ein paar Jahren hat sich das Gesicht von Le Crêt-du-Loche – wesentlicher Motor in der wirtschaftlichen Entwicklung der beiden Neuenburger Städte und zentrales Symbol für deren Annäherung – immer schneller verändert. Le Crêt-du-Loche ist nicht nur bei zahlreichen Projektträgern jeglicher Natur ein beliebter Standort, sondern hat auch Verkehrsinfrastrukturen, die sich weiterentwickeln.

Der Wichtigkeit des Standorts, die rasche Zunahme der Flächennutzung und die Entwicklungsperspektiven haben die zuständigen Behörden der beiden Städte und des Kantons dazu veranlasst, für dieses Gebiet ein gesamtheitliches Raumplanungsprojekt in Angriff zu nehmen.

Im Februar 2007 wurde ein internationaler Ideenwettbewerb lanciert, um die Planung des Landschaftsraums und des Wirtschaftsstandortes «Le Crêt-du-Loche», der als koordinierter Entwicklungsstandort und als kantonaler Wirtschaftsschwerpunkt definiert wurde, koordiniert in Angriff zu nehmen.

Das Siegerprojekt wurde im Juni 2007 bestimmt: «Golden Green Valley». Das Projekt berücksichtigt in seiner Form, das historische Wachstum der beiden Siedlungsräume, stark geprägt von der Entwicklung des zweiten Sektors. Das Ziel ist eine Zersiedelung zu verhindern und die landschaftlichen Qualitäten, die Ressourcen und natürlichen Lebensräume zu erhalten, gleichzeitig jedoch auf die stark steigende Flächennachfrage der Uhrenindustrie und der Mikrotechnologie, sowie den Diversifizierungsbedarf zu reagieren.

Nachdem das Siegerprojekt «Golden Green Valley» bestimmt worden war, wurde ein Richtplan erarbeitet und 2014 von drei Partnern unterzeichnet.

Ausgangslage / Situation

Der Entwicklungsstandort ist mit dem öffentlichen Verkehr über den Bahnhof Le Crêt-du-Loche sowie über das Strassen- und Autobahnnetz gut erschlossen. Der Flugplatz Les Eplatures befindet sich nördlich des Standorts. Der Perimeter umfasst rund 65 ha. Das Bebauungspotenzial (nicht bebaute Flächen) beträgt 18 ha kurzfristig bzw. weitere 10 ha langfristig. Die vollumfängliche Entwicklung des Standortes würde es erlauben, ein Potenzial von 8'700 zusätzlichen Arbeitsplätzen zu schaffen. Vorgesehen sind vor allem Unternehmen, deren Produkte international oder überregional ausgerichtet sind.

Ziele

Es wurden mehrere allgemeine Ziele festgelegt, um zur erwünschten Organisation und dem erwünschten Landschaftsbild zu gelangen:

1. Gewährleistung einer Entwicklungskapazität hinsichtlich Arbeitsplätze in Übereinstimmung mit den Bedürfnissen des Kantons
2. Respektierung der Umwelt- und Landschaftsbedürfnisse
3. Gewährleistung einer aktiven Boden- und Agrarpolitik
4. Koordinierung der Stadtentwicklung (Urbanisierung) und des Transportverkehrs
5. Koordinierung der Anlagen und der finanziellen Mittel

Vorgehen

2007: Ideenwettbewerb

2014: Verankerung in Masterplan und Umsetzung in Nutzungsplanung

Projektbeteiligte

- Kanton Neuenburg
- Stadt La Chaux-de-Fonds
- Stadt Le Locle

Kontaktperson Philippe Carrard,
Gemeindeplaner
La Chaux-de-Fonds
Tel.: 032 967 64 65
Email: philippe.carrard@ne.ch

Weiterführende Informationen www.neode.ch

«Die Parklandschaft von Le Crêt-du-Loche und die Unternehmen, die sich dort angesiedelt haben, werden durch diese Planung, welche die Qualitäten der Landschaft hervorhebt, in Wert gesetzt.»

Philippe Carrard, Gemeindeplaner



Rollenverteilung situativ festlegen: Löwenberg, Region See



Standort Löwenberg, Gemeinden Murten / Muntelier

Die Region See übernimmt den Lead in der Entwicklung des Standorts Löwenberg

Im Kanton Freiburg sind die strategischen Arbeitszonen vom Staatsrat bestimmt worden. Der Kanton hat deshalb auch seine Verantwortung für die Abklärung der Realisierbarkeit erkannt und wahrgenommen. Er hat eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen, welche für den Sektor Löwenberg eine grundsätzliche Machbarkeit ergeben hat, wobei jedoch einzelne Problemfelder noch vertieft zu analysieren blieben. Parallel dazu hat die Region (Verband der Gemeinden des Seebezirks) die strategische Zone Löwenberg als Eckpfeiler der wirtschaftlichen Entwicklung der Region in ihren neuen regionalen Richtplan aufgenommen. Darauf wurde in einer Absprache zwischen dem Kanton und der Region vereinbart, dass die Federführung für die Weiterführung der Planungsarbeiten nunmehr bei der Region liegen solle, dass sich der Kanton aber aktiv – das heisst mit personellen und finanziellen Ressourcen – an diesen weiteren Arbeiten beteilige. Das von der Region beauftragte Planungsbüro erstellte einen Plan mit den zu bearbeitenden Problemfeldern und den miteinzubeziehenden Akteuren. Dabei kam ihm zugute, dass es bereits die vom Kanton in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie verfasst hatte und deshalb über einen sehr hohen Kenntnisstand hinsichtlich der sich stellenden Probleme verfügte. Die Region bildete eine Arbeitsgruppe, die vom Oberamtmann geleitet wird und in welcher sowohl der Vorstand des Verbandes der Gemeinden (als Träger der weiteren Arbeiten) wie auch das kantonale Raumplanungsamt (als Koordinator der kantonalen Dienststellen) sowie die direkt betroffenen Gemeinden vertreten sind. Für die einzelnen sektoriellen Studien wurden dann jeweils die zuständigen kantonalen Dienststellen sowie weitere direkt betroffene Akteure (z.B. Industrielle Betriebe Murten für die Verlegung der Wasserfassung) und spezialisierte Planungsbüros (z.B. Verkehrsplanung, Finanzanalyse etc.) miteinbezogen. Diese Organisation erlaubte eine rasche und effiziente Erarbeitung der erforderlichen Vorbereitungsstudien.

Ausgangslage / Situation

Der Entwicklungsstandort liegt auf der nationalen Entwicklungsachse der Autobahn A1 Genf – St. Gallen am Autobahnanschluss Murten. Der Standort ist an die Autobahn A1 Lausanne – Bern (Ausfahrt Murten) und die Bahnlinie Murten – Kerzers (Haltestelle Löwenberg) angeschlossen. Der Perimeter umfasst ca. 60 ha, wovon sich ca. 30 ha grundsätzlich für eine Bebauung eignen. Der Standort befindet sich noch in einer frühen Entwicklungsphase. Ein Grossteil der Flächen ist noch nicht als Bauland eingezont. Zudem muss die ÖV-Erschliessung verbessert werden. Das Arbeitsplatzpotenzial wird auf 1800 - 3000 Arbeitsplätze geschätzt. Besondere Herausforderungen sind die erforderliche Neueinzonung von Kulturland, die Verkehrserschliessung (ÖV und MIV), die Verlegung einer Trinkwasserfassung, der Schutz der Landschaft sowie die Sicherung des vorhandenen Wildtierkorridors.

Ziele

Mit der Zone Löwenberg soll ein Eckpfeiler für die Entwicklung der kantonalen und der regionalen Wirtschaft geschaffen werden. Angesichts der Terrainkonstellation wird die Ausrichtung primär auf KMU mit einem hohen Wertschöpfungspotenzial und auf Standorte für Forschung und Entwicklung erfolgen.

Vorgehen

2013	Machbarkeitsstudie (Kanton)
2015-16	Klärung der raumplanerischen und finanziellen Rahmenbedingungen (Region mit Beteiligung des Kantons)
2016-18	Detailstudien und Erarbeitung des Masterplanes (Region, zukünftige Trägerschaft)
2019	Übernahme in die einzelnen Ortsplanungen (betroffene Gemeinden)
ab 2019-2020	Bewirtschaftung durch die Region

Projektbeteiligte

- Verband der Gemeinden des Seebezirks
- Gemeinden Murten, Muntelier und Galmiz
- Kanton Freiburg
- Archam et Partenaires SA
- Industrielle Betriebe Murten
- sektoriell weitere Beteiligte
- ev. Grundeigentümer

Kontaktperson Daniel Lehmann, Oberamtmann
Präsident Arbeitsgruppe Löwenberg
Tel. 026 305 90 70
Email: daniel.lehmann@fr.ch

Weiterführende Informationen www.see-lac.ch
www.rvs-arl.ch

«Der Sektor Löwenberg liegt im Zentrum des Vierecks Bern-Biel-Neuenburg-Freiburg. Diese vorteilhafte Lage gilt es zum Wohle der ganzen Hauptstadtregion Schweiz zu nutzen.»

Daniel Lehmann, Oberamtmann des Seebezirks



Ansprechperson bezeichnen, Netzwerke pflegen: Bern-Wankdorf



Bern-Wankdorf, Foto Adrian Moser Photography

Kanton und Stadt setzen gemeinsam einen Projektleiter „ESP Wankdorf“ ein

Ein wichtiger Schlüsselfaktor im erfolgreichen Prozess zur Entwicklung des grössten und wichtigsten ESP im Kanton Bern war es, dem ESP Wankdorf ein „Gesicht“ zu geben. Mit der Einsetzung eines externen Projektleiters ab 2005 (der vor dem Engagement beim ESP im Management der SBB tätig war) wurde ein Vertrauensverhältnis innerhalb der ESP-Organisation und zu den weiteren Anspruchsgruppen aufgebaut. Bei der Erarbeitung des Richtplans galt es, die konkreten Interessen der Wirtschaft wie auch die Anliegen der Anwohner und der betroffenen Quartiere unter einen Hut zu bringen. In diesem Prozess wurden Grundeigentümer wie Quartierorganisationen gleichsam ernst genommen und der ESP Wankdorf etablierte sich als geschätzter Partner. Der Aufbau dieses einvernehmlichen Verhältnisses brauchte Ausdauer und Verlässlichkeit; beides Eigenschaften, die der Projektleiter mit seiner ruhigen und gewissenhaften Art als Person mitbrachte.

Heute ist die operative Verantwortung direkt beim Kanton angesiedelt. Als Ansprechpersonen sind zwei Projektleiter der betroffenen Direktionen bestimmt. Diese führen die Geschäfte und den Dialog weiter. Unverändert ist der Anspruch des ESP Wankdorf, die unterschiedlichen Bedürfnisse in diesem vielfältigen Raum zu koordinieren und für alle Beteiligten und Betroffenen einvernehmliche Lösungen zu finden.

Ausgangslage / Situation

Der ESP Wankdorf ist der bedeutendste Entwicklungsschwerpunkt des Kantons Bern. Ausserdem ist er zentraler Bestandteil des «Räumlichen Stadtentwicklungskonzepts Bern (STEK)». Er ist geprägt durch eine Vielfalt von Nutzungen und Akteuren aus den Bereichen Arbeit, Freizeit, Sport, Verkehr, Naherholung und Wohnen. Der Entwicklungsstandort umfasst ein ganzes Stadtquartier im Nordosten der Stadt Bern und Teile der Gemeinden Ittigen und Ostermundigen. Innerhalb des ESP Wankdorf leben gegen 3'000 Einwohner und arbeiten über 20'000 Beschäftigte. Aufgrund der ausgezeichneten Standortqualität (u.a. dank der S-Bahn-Station und des Autobahnanschlusses) ist im ESP Wankdorf eine weitere Nutzungskonzentration erwünscht. Die grösste Herausforderung ist die umwelt- und quartierschonende Abwicklung des Verkehrs, der durch die angestrebte Nutzungsentwicklung erzeugt wird.

Ziele

Angestrebt wird ein breites Nutzungsspektrum mit spezifischen Nutzungsprofilen in den verschiedenen Teilen des ESP. Im Umfeld der S-Bahn-Station werden in erster Linie Büro- und Dienstleistungsarbeitsplätze angestrebt. Im Gebiet der Vorderen Allmend liegt der Schwerpunkt in den Bereichen Sport, Freizeit und Messen. Im Schermen- und Mösliareal sollen hochwertige Industrie- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Vorgehen

Aktuell wird der Richtplan ESP Wankdorf von 2010 revidiert. Dabei wird auf dem bewährten Planungsinstrument aufgebaut und die im Richtplan behandelten Themen aktualisiert. Neben der Justierung der Nutzungsabsichten und die Abstimmung mit dem Verkehr soll weiterhin eine insgesamt qualitätsvolle Entwicklung sichergestellt werden. Die Revision wird in der bestehenden, breit abgestützten Projektorganisation vorgenommen.

Projektbeteiligte

- Stadt Bern
- Kanton Bern
- Gemeinden Ittigen und Ostermundigen
- Burgergemeinde Bern
- BERNEXPO
- SBB und VBS

Kontaktperson Katja Bessire (Verkehr) BVE,
Tel. 031 633 37 25,
katja.bessire@bve.be.ch

Manuel Flückiger (Siedlung) JGK,
Tel. 031 633 77 56
manuel.flückiger@jgk.ch.ch

Weiterführende Informationen <http://www.be.ch/esp-wankdorf>

«Der offene, ehrliche Dialog mit allen Anspruchspartnern ist der Schlüssel im erfolgreichen Entwicklungsprozess.»

Paul Moser, ehemaliger Projektleiter ESP Wankdorf



Flexibilität und Verlässlichkeit verbinden: Attisholz, Kt. Solothurn



Die ehemalige Zellulosefabrik Attisholz auf dem Nordareal, Foto Adrian Moser

Eine Testplanung legt die Basis für eine partnerschaftliche Projektentwicklung

Die Attisholz Infra AG und der Kanton Solothurn führten zusammen mit den Standortgemeinden und weiteren Grundeigentümern eine Testplanung über das rund 110 ha grosse Areal Riedholz/ Luterbach durch. Die Testplanung sollte in einer Konkurrenz der Ideen die besten Lösungsansätze für das Areal aufzeigen. Daraus resultierten ein Rahmenplan und wiederum zwei Masterpläne (Nord und Süd). Diese bilden die Grundlage für die Entwicklung des Attisholz-Areals nördlich und südlich der Aare sowie für die Umsetzung der Massnahmen in die Nutzungsplanung. Am Anfang des Prozesses war es wichtig, alle Akteure davon zu überzeugen, dass traditionelle Planungsarbeiten (Zonenplan, Gestaltungsplan, etc.) zu kurz greifen würden. Die Testplanung ist ein wertvolles Instrument zur Lösungsfindung, wobei genügend Vorbereitungszeit und Budget zu verfügen zu stellen ist. Der Prozess der Testplanung hat den Vorteil einer klaren und strukturierten Vorgehensweise, bei welcher verschiedene Visionen geprüft und verworfen werden können. Im Einklang mit den verschiedenen Teilnehmenden sind damit die wichtigen Zielsetzungen für die Areale definiert worden. Zudem konnte mit der breite abgestützten Zusammenarbeit eine langfristige Vertrauensbasis zwischen Kanton und Gemeinden geschaffen werden. Eine Schlüsselposition zum Erfolg war der Kauf eines grossen Teils des Areals durch den Kanton als strategische und langfristige Landreserve. Der Kauf durch den Kanton erleichterte sowohl die Planungsarbeiten als auch die Veräusserung. Auf dem Areal Attisholz Süd sind zurzeit viele Entwicklungen im Gange. Im Sommer 2015 hat die Firma Biogen den Kaufvertrag zum Areal Attisholz Süd unterschrieben. Die Ansiedlung von Biogen hat erwiesen, dass mit einer guten Vorbereitung schnell reagiert werden kann. Es braucht aber auch schlanke und effiziente Strukturen, welche von der Politik (Kanton und Gemeinden) und Verwaltung getragen werden.

Ausgangslage / Situation

Der Entwicklungsstandort liegt in der Agglomeration der Stadt Solothurn in den Gemeinden Luterbach und Riedholz und war Standort der Zellulosefabrik Attisholz. Der Perimeter umfasst ca. 79 ha, aufgeteilt in ein Nordareal (Gemeinde Riedholz) mit ca. 16 ha und ein Südareal (Gemeinde Luterbach) mit ca. 60 ha. Seit der Einstellung der industriellen Tätigkeiten 2009 wird der Standort am Jura-Südfuss zu einem attraktiven Lebensraum mit gemischter Nutzung entwickelt. Das gesamte Arbeitsplatzpotenzial wird auf 2600 - 5000 Arbeitsplätze geschätzt. Für das Nordareal ist bis zu 50% Wohnen vorgesehen. Besondere Herausforderungen stellen der Rückbau der Zellulosefabrik und die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anliegen auf dem Nordareal sowie die Bereitstellung der Basisinfrastruktur auf dem Südareal dar.

Ziele

Die Entwicklung des Areals ist von strategischer Bedeutung für die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung des Kantons und weit darüber hinaus. Daher ist ein attraktiver Lebensraum mit gemischter Nutzung, attraktiver Freiraumgestaltung und hoher städtebaulicher Qualität zu entwickeln.

Vorgehen

Der Kanton, die Gemeinden und die Grundeigentümer haben gemeinsam eine Testplanung durchgeführt. Aus der Testplanung sind ein Rahmenplan und daraus wiederum je ein Masterplan Nord und Süd erarbeitet worden. Letztere bildeten die Grundlage für die Umsetzung der Massnahmen in die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung.

Projektbeteiligte

- Attisholz Infra AG (Grundeigentümerin)
- Kanton Solothurn
- Gemeinden Riedholz und Luterbach
- Biogen

Kontaktperson Nordareal: Attisholz Infra AG,
Dr. Lothar Kind, Geschäftsführer,
Tel. 032 626 81 11,
Email: lothar.kind@attisholz-infra.ch

Südareal: Kanton Solothurn,
Bernard Staub,
Chef Amt für Raumplanung,
Tel.: 032 627 25 60,
Email: bernard.staub@bd.so.ch

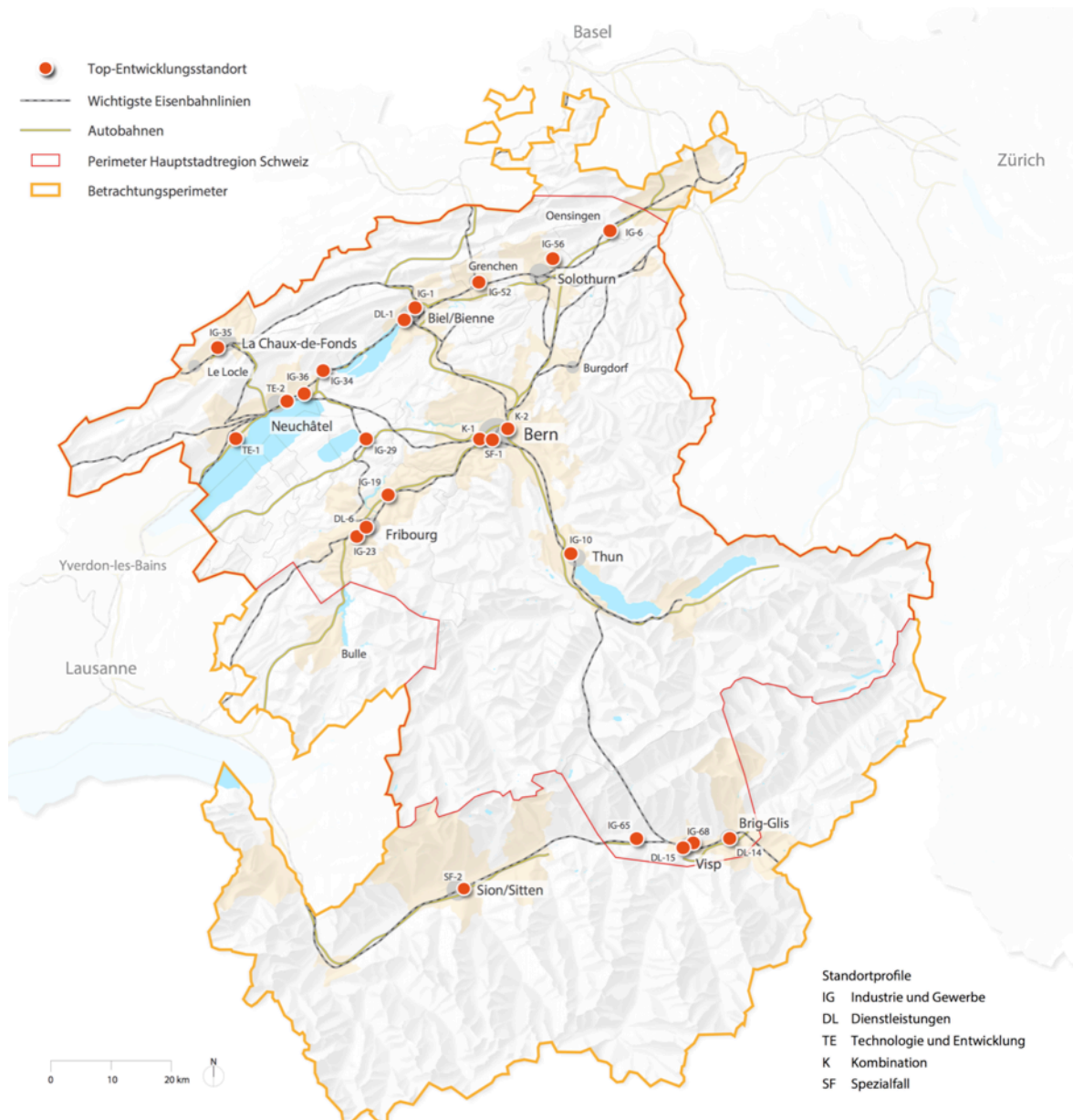
Weiterführende Informationen www.attisholz-infra.ag
www.attisholz-sued.ch

«Eine Testplanung ist eine Investition in die Zukunft – gepaart mit guter Kommunikation wird der Boden für die weitere Entwicklung und Vermarktung des Areals vorbereitet.»

Bernard Staub, Kantonsplaner



5. Übersichtskarte der Top-Entwicklungsstandorte



Top-Entwicklungsstandorte

IG-1 Biel/Bienne, Bözingenfeld	DL-1 Biel/Bienne, Masterplan Bahnhof
IG-6 Niederbipp/Oensingen, Stockmatte/Ob der Gass/Moos/Tschäppelisacker	DL-6 Freiburg, Umgebung Bahnhof inkl. Cardinal/blueFACTORY
IG-10 Thun, Thun Nord	DL-14 Brig, Bahnhof
IG-19 Düdingen, Birch	DL-15 Visp, Bahnhof
IG-23 Freiburg, Ausfahrt Freiburg Süd	TE-1 Boudry/Bevaix, Littoral Ouest
IG-29 Murten/Muntelier, Löwenberg	TE-2 Neuchâtel, CSEM
IG-34 Cornaux-Cressier	K-1 Bern, Ausserholligen
IG-35 La Chaux-de-Fonds/Le Locle, Le Crêt-du-Locle (inkl. Néode)	K-2 Bern, Wankdorf/Ostermundigen
IG-36 La Tène, Littoral Est	SF-1 Bern, Bahnhof Masterplan
IG-52 Grenchen/Bettlach, Neckarsulmstrasse	SF-2 Sion, Energypolis Wallis
IG-56 Luterbach/Riedholz, Attisholz	
IG-65 Steg/Niedergesteln, Stägerfeld-Schnydrigu	
IG-68 Visp, Visp West/Lonza	

