



# Ablaufschema für die Suche nach Arbeitszonenfläche

Juli 2023

1

## Flächen- und Projektoptimierung

Unternehmen

- 1.1 Unternehmenseigene Nutzungsreserven prüfen und optimal ausschöpfen
  - Ermittlung eigener Bauland- und Nutzungsreserven
  - Freispielen/minimieren von Parkplätzen oder Lagerflächen
  - Mehrgeschossige Bauweise
  - Nutzung des Untergrunds etc. (ggf. auch innerhalb des Unternehmens)
- 1.2 Zusammenarbeit mit Nachbarbetrieben
  - Nutzung von Synergien sowie Mehrfachnutzung prüfen (Multifunktionalität, Teilung von Nutzflächen und -zeiten)

2

## Dokumentation Bauvorhaben

Unternehmen

- 2.1 Bedürfnisanalyse zusammenstellen
  - Was ist der Bedarf und welche Kriterien sind wichtig, um den Bedarf oder die Bedürfnisse zu decken?
  - Welche Bedürfnisse wurden wie geprüft und welche Möglichkeiten können daraus abgeleitet werden?
- 2.2 Betroffene Vorabklärungen
  - Welche Vorabklärungen wurden bereits gemacht?
  - Welche Möglichkeiten bestehen für das Unternehmen?

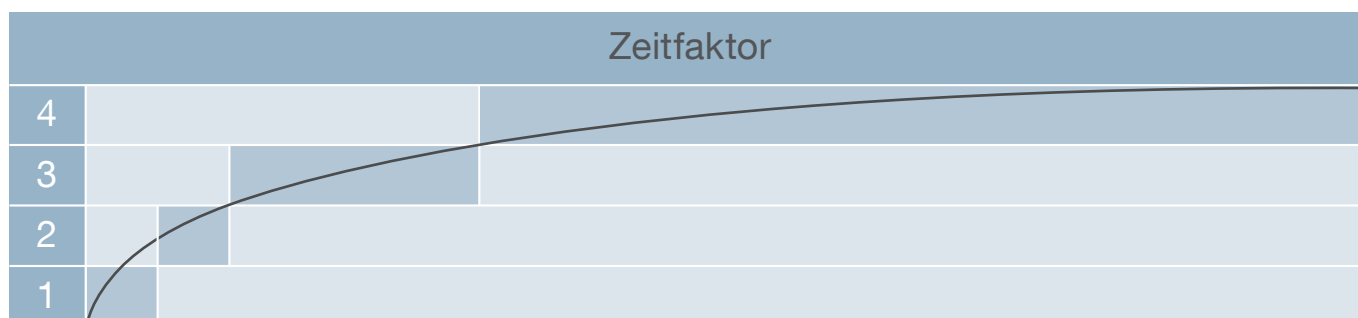
### Dokumentation

- Beschreibung Vorhaben (ggf. mit Varianten/Szenarien)
- Bedarfsermittlung
  - Welche Bedürfnisse/Anforderungen hat das Unternehmen/Vorhaben bez. Flächenbedarf (min. und max.), Geschossigkeit (und Gebäudehöhe), Verkehrsaufkommen (Anzahl Fahrten/Tag), Emissionen (Lärm, Geruch, Erschütterung), Versorgung und weitere?
  - Gibt es eine präferierte Standortgemeinde? Und einen Suchradius?
  - In welchem Zeithorizont wird das Vorhaben eingeordnet?
  - Kann sich das Unternehmen vorstellen mit einem oder weiteren Unternehmen gemeinsam eine Parzelle zu kaufen und zu entwickeln oder die Parzelle/das Vorhaben auch für andere Unternehmen zugänglich zu machen?
  - Gibt es Bedürfnisse oder Ausschlusskriterien für die angrenzenden Betriebe oder die generelle Nachbarschaft?
- Betroffene Vorabklärungen
  - Nutzung Baulanddatenbank (Geoportal [map.geo.sh.ch](http://map.geo.sh.ch))
  - Abklärungen bei der Nachbarschaft, ob in der Nähe liegenden Flächen oder Räumlichkeiten miet- oder kaufbar sind
  - Abklärungen der Verfügbarkeit von Parzelle(n) für einen Baulandabtausch



|                            |  |
|----------------------------|--|
| 3                          | Unterstützung durch Gemeinde/Kanton  |
| Unternehmen<br>Wifö / Gmd. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit der Dokumentation (vgl. Pt. 2) die Standortgemeinde und Wirtschaftsförderung kontaktieren. Die Standortgemeinde prüft zusammen mit dem Unternehmen die lokalen Expansionsmöglichkeiten (z. B. Möglichkeiten innerhalb der rechtsgültigen BZO) und die Wirtschaftsförderung berät zu den weiteren Baulandverfügbarkeiten im Kanton</li> </ul>  |
| Gmd.<br>PNA / Wifö         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung bei der Baulandsuche                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Prüfen (und Ergreifen) von geeigneten Massnahmen zur Mobilisierung vorhandener Baulandreserven in der aktuellen Standortgemeinde (Eigentümergegespräche, Überbauungsfrist, etc.) und der Region (Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden)</li> <li>– Evaluation und Einbezug von Baulandreserven von Nachbargemeinden und Gemeinden der Region (überkommunale Abstimmung und Koordination)</li> </ul> </li> </ul> |

|                    |  |
|--------------------|--|
| 4                  | Weitere Optionen   |
| Gmd.<br>PNA / Wifö | <p>4.1 Arbeitszonen-Flächenabtausch prüfen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortgemeinde prüft den Abtausch von Arbeitszonenflächen in eigener Gemeinde und mit Gemeinden aus der Region. Die Gemeinden werden beratend unterstützt durch das PNA und die Wifö</li> <li>• Bedingungen für einen möglichen Arbeitszonen-Flächenabtausch innerhalb der betroffenen Gemeinde(n) und Eigentümerschaften klären. Die Gemeinden werden für die raumplanerischen Prozesse durch das PNA beratend unterstützt</li> </ul> |
| PNA                | <p>4.2 Optimierungsmöglichkeit in BZO prüfen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortgemeinde prüft Optimierungs- und Anpassungsmöglichkeiten der bestehenden Bau- und Zonenordnung (z. B. Auf-/Umzonung, Umlagerung bestehender Bauzonen, höhere Ausnutzung etc.). Die Gemeinde wird beratend unterstützt durch das PNA</li> </ul>   |



### Proaktives Arbeitszonenmanagement i

Das Planungs- und Naturschutzamt setzt sich in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung aktiv für die Mobilisierung von Bauland für Expansionsvorhaben von bestehenden Firmen wie auch für neue Ansiedlungsprojekte ein. Zu den Massnahmen zählen:

- Das PNA berät auf Anfrage die Gemeinden im Bezug auf Optimierungs- und Anpassungsmöglichkeiten der bestehenden Bau- und Zonenordnung;
- Die Wifö evaluiert proaktiv zusammen mit dem PNA Möglichkeiten für Arbeitszonen-Flächenabtausch zwischen Gemeinden;
- Die Wifö führt zusammen mit den Gemeinden gezielt Gespräche mit Grundstückseigentümer. Dabei sensibilisiert sie die Eigentümer auf die Markt- und Bedarfslage der bestehenden Unternehmen und leistet Überzeugungsarbeit, damit ungenutztes Bauland den interessierten Unternehmen zur Verfügung gestellt werden kann;
- Die Wifö macht ein laufendes Monitoring über Best Practice in anderen Kantonen im Bereich der Baulandmobilisierung und prüft eine kantonsinterne Machbarkeit in Zusammenarbeit mit dem PNA und den Gemeinden

## KONTAKT

**Wirtschaftsförderung  
Kanton Schaffhausen**  
+41 52 674 03 03  
info@standort.sh.ch  
www.standort.sh.ch

**Planungs- und Naturschutzamt  
Kanton Schaffhausen**  
+41 52 632 73 25  
pna.planung@sh.ch  
www.raumplanung.sh.ch