

Antwort des Agglomerationsvorstandes

Postulat betreffend Planung und Umsetzung einer effizienten Strategie für eine dauerhafte Einhaltung und Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen innerhalb der Agglomeration

Post_Leg 2011-2016_2016_035

Autorin: Eleonora Schneuwly-Aschwanden (Freiburg)

Mitunterzeichner: Bernhard Altermatt (Freiburg) und Michel Moret (Avry)

Anlässlich seiner Sitzung vom 26. März 2016, hat der *Agglomerationsrat der Agglomeration Freiburg (nachstehend Rat)* die Überweisung des Postulats von Frau Schneuwly-Aschwanden betreffend das oben genannte Geschäft angenommen.

Kontext

Im Anschluss an die Überweisung des oben genannten Postulats wurden mehrere Grundlagenstudien durchgeführt, um für die Unternehmen günstige Rahmenbedingungen sicherzustellen. Die wichtigsten Schlussfolgerungen dieser Studien, die im Folgenden zusammengefasst werden, sollen in das *Agglomerationsprogramm der vierten Generation der Agglomeration (nachstehend AP4)* einfließen und so zur Koordination zwischen den spezifischen Bedürfnissen der Unternehmen und den Herausforderungen der Raumplanung beitragen.

Eine Vorstudie wurde zwischen 2016 und 2017 durch die *Hochschule für Technik und Architektur Freiburg (nachstehend HTA-FR)* und ihr Institut TRANSFORM durchgeführt. Diese Studie trägt den Titel "Développement urbain condition-cadre du développement économique" und verfolgte das Ziel, Rahmenbedingungen für die territoriale Entwicklung durch die Verknüpfung von Stadt- und Wirtschaftsentwicklung vorzuschlagen. Es wurden konzeptionelle Darstellungen der territorialen Entwicklung ausgearbeitet, wobei der Schwerpunkt auf einem Netzwerk zwischen den Verkehrsachsen und strategischen Standorten lag. Gegenstand der Studie war die Gemeinde Freiburg, einschliesslich der Standorte Bertigny und La Poya. Die *Agglomeration Freiburg (nachstehend Agglomeration)* beteiligte sich an diesem Projekt gemeinsam mit der Stadt Freiburg und der kantonalen Wirtschaftsförderung, während der Hauptauftragnehmer das Smart Living Lab war, ein Forschungs- und Entwicklungszentrum, das die Expertise der Eidgenössische Technische Hochschule Lausanne (EPFL), der *HEIA-FR* und der Universität Freiburg zusammenführte.

Um ihre regionale Richtplanung zu konkretisieren und den Bedürfnissen der Unternehmen besser gerecht zu werden, hat die *Agglomeration* eine Studie zur Untersuchung von Angebot und Nachfrage in den Arbeitszonen in Auftrag gegeben. Dies ist die Hauptstudie über die Arbeitszonen, die durch die *Agglomeration* gemeinsam mit dem Büro Wüest Partner zwischen 2017 und 2018 unter dem Titel "*Territoriale Wirtschaftsstudie*" (*nachstehend EcoTerr-Studie*) erstellt wurde.

Diese Studie ermöglichte es, die Arbeitszonen im Detail zu analysieren und mit der Nachfrage für Arbeitszonenbauland zu vergleichen, um die Ansiedlung von Unternehmen entsprechend ihrer spezifischen Bedürfnisse zu optimieren.

Darüber hinaus führte die *Agglomeration* auf der Grundlage der *EcoTerr-Studie* eine interne Studie über das Ausbaupotenzial der Arbeitszonen durch, um die bestehenden Möglichkeiten im Einklang mit den Anforderungen des neuen *kantonalen Richtplans (nachstehend KantRP)* zu ermitteln. Der Staat Freiburg hat in der Tat eine gewisse Regionalisierung der Arbeitszonen in seinem *KantRP* eingeführt. Insbesondere sind die Regionen verpflichtet, ihre Arbeitszonen auf der Grundlage der Kriterien des *KantRP* zu dimensionieren und ihren Baubedarf über einen Zeitraum von 15 Jahren zu begründen.

Diese Studie über das Ausbaupotenzial der Arbeitszonen ermöglichte es, die Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Sektoren der Freiburger Agglomeration zu analysieren. Sie wurde unter Berücksichtigung der Prognosen des *KantRP* zum Baubedarf bis 2035, der Reserven an unbebautem Land sowie der physischen und geographischen Einschränkungen vor Ort durchgeführt.

Die wichtigsten Ergebnisse der *EcoTerr-Studie* sind in diesem Dokument zusammengefasst. Der Schlussbericht der Studie ist unter dem Titel "Wirtschaftsförderung" auf der Website der *Agglomeration* verfügbar.

Diagnose

Die *EcoTerr-Studie* identifiziert 20 Arbeitszonensektoren in der Freiburger Agglomeration mit einer Gesamtfläche von 286 ha. Dieses Gebiet macht 65 % der Arbeitszonen des Saanebezirks und 25 % des Sensebezirks aus.

Die Reserven an unbebautem Land machen 70 ha oder 24 % der Gesamtfläche aus. Darüber hinaus wurden 9 ha als Unternehmensreserven für die weitere Entwicklung identifiziert. Es gibt zwar Landreserven, aber nicht alle sind für die Strassen- oder Schieneninfrastrukturen zugänglich und können dementsprechend nicht mobilisiert werden (Baulandhortungsprobleme). Einige Reserven sind nicht erschlossen oder entsprechen nicht der Nachfrage der Unternehmen.

Der *KantRP* definiert den Baubedarf bis 2035 für den Kanton Freiburg auf 400 ha, aufgeteilt auf die Bezirke, die de facto als Regionen gelten. Eine Extrapolation auf den Perimeter der Freiburger Agglomeration zeigt den Bedarf für das Gebiet der Agglomeration von 116 ha. Nach Abzug der unbebauten Landreserven von 70 ha wird das theoretische Ausbaupotenzial der *Agglomeration* noch auf 46 ha geschätzt.

Herausforderungen

In Bezug auf die Arbeitszonen steht die *Agglomeration* noch vor vielen Herausforderungen. Die grösste Herausforderung besteht darin, den Bedürfnissen der Wirtschaftsakteure besser gerecht zu werden, indem man ihnen ausreichend und qualitativ hochwertiges Land zur Verfügung stellt.

- **Arbeitszonen erhalten**

In den städtischen Zentren ist seit mehreren Jahren ein Mangel an Arbeitszonen zu beobachten. Diese werden durch zahlreiche Nutzungsänderungen in gemischte Zonen induziert, die hauptsächlich dem Wohnungsbau gewidmet sind. Die laufenden und kürzlich legalisierten Nutzungsänderungen führen auf dem gesamten Gebiet der Freiburger Agglomeration zu einem Arbeitszonenverlust von 61 ha.

Die Bestimmung der Arbeitszonen muss besser definiert und in den Planungsinstrumenten verankert werden, um die Arbeitszonen für industrielle, gewerbliche und handwerkliche Tätigkeiten zu erhalten.

- **Optimieren Sie die Lage von Arbeitszonen**

Eine wichtige Herausforderung ist die Optimierung der Arbeitszonen. Dazu zählt die Versetzung von schlecht gelegenen Arbeitszonen, um die Entwicklung der Sektoren in bestgelegener Situation in der Nähe bestehender Arbeitsstandorte zu fördern.

Angesichts des durch das neue Gesetz über die Raumplanung (RPG) und den neuen *KantRP* eingeführten Kontexts, muss eine koordinierte Planung von Arbeitszonen auf regionaler Ebene erfolgen. In dem Wissen, dass das regionale Verwaltungssystem für die Arbeitszonen in die Zuständigkeit der Bezirke fällt, besteht die vorrangige Herausforderung darin, die Bedürfnisse der *Agglomeration* in den regionalen Planungsinstrumenten umzusetzen, insbesondere im Rahmen des regionalen Richtplans für den Saanebezirk und den Sensebezirk.

- **Erhaltung von Raum für regionale industrielle und handwerkliche Tätigkeiten**

Das Gebiet der Freiburger Agglomeration verfügt über einen sehr hohen Anteil an Reserven in Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung (84 %), die laut *KantRP* hauptsächlich für die Aufnahme von Unternehmen mit überkantonaler Reichweite bestimmt sind. Infolgedessen könnte mittelfristig ein Mangel an Land für Industrie- und Handwerksbetriebe mit regionaler Ausrichtung entstehen. Um dieses Problem anzugehen, sollte bei der Erweiterung der regionalen Arbeitszonen auch die Aufnahme derartiger Unternehmen in Betracht gezogen werden, und zwar auch innerhalb des Perimeters der Freiburger Agglomeration, um die Nähe zwischen KMU, Handwerkern und ihren Kunden nachhaltig zu erhalten.

Beschäftigungsstruktur in den Arbeitszonen

Die allgemeine Beschäftigungsstruktur in der Agglomeration ist stark durch den tertiären Sektor (81 %) geprägt und folgt dem allgemeinen Trend, der in der Schweiz und in den Nachbarländern zu beobachten ist. Darüber hinaus entfallen fast 30 % der vom öffentlichen Sektor geschaffenen Arbeitsplätze auf die Agglomeration Freiburg, was de facto den Anteil der Arbeitsplätze im tertiären Sektor erhöht. Dies erklärt einen verhältnismässig geringen Prozentsatz der Arbeitsplätze in den Arbeitszonen (20 %), die hauptsächlich im sekundären Sektor, d.h. in Industrie und Handwerk, angesiedelt sind.

Im Hinblick auf die Raumplanung bedürfen die Arbeitszonen und die dort angesiedelten Arbeitsplätze besonderer Aufmerksamkeit. Denn die Aufnahme von industriellen und handwerklichen Tätigkeiten erfordern verhältnismässig grosse Landflächen. Im sekundären Sektor ist zudem mit Umweltbelastungen

zu rechnen, die sich für eine Mischzone in unmittelbarer Nähe des Lebensraums nicht eignen. Daraus ergibt sich ein erheblicher Siedlungsdruck, der die Entwicklung dieser Art von Aktivitäten im Umkreis der Agglomeration Freiburg behindert.

Strategie für das AP4

Das *AP4*, das derzeit ausgearbeitet wird, soll die in Bezug auf die Arbeitszonen ermittelten Herausforderungen widerspiegeln, um die für die Niederlassung oder Entwicklung von Unternehmen erforderlichen Rahmenbedingungen zu optimieren und das Schaffen neuer Arbeitsplätze parallel zum prognostizierten Bevölkerungswachstum zu fördern. Die folgenden Vorschläge werden im Rahmen der im *AP4* zu definierenden Strategien entwickelt:

- die Nutzungsänderungen in gemischte Zonen oder Wohnzonen einschränken,
- geeignetes Bauland für die verschiedenen Arbeitssektoren zur Verfügung stellen,
- die Bestimmung der Arbeitszonen festlegen, insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Zugänglichkeit,
- die Siedlungsverdichtung und gleichzeitig die Synergien zwischen den Unternehmen fördern sowie die Verfügbarkeit der ermittelten Landreserven verbessern,
- die notwendigen Zonenerweiterungen planen, um die zukünftige Entwicklung in koordinierter Form mit dem Saanebezirk und dem Sensebezirk aufzunehmen.

Schlussfolgerungen

Nach der neuen Gesetzgebung gewinnen die Arbeitszonen an Bedeutung und müssen in der regionalen Richtplanung mit einer spezifischen wirtschaftlichen Komponente thematisiert werden. Mit der *EcoTerr-Studie* und den zusätzlichen Analysen, die für das *AP4* durchgeführt wurden - derzeit in der Ausarbeitung - verfügt der *Vorstand* über solide Kenntnisse, um die Arbeitszonen in der Freiburger Agglomeration zu optimieren und zu entwickeln, indem er auf die Herausforderungen reagiert. Der nächste Schritt wird darin bestehen, diese Überlegungen in die im Rahmen der *AP4* entwickelten Strategien und Massnahmen zu integrieren, um die gewünschte Koordination auf diese Weise mit der Raumplanung und der Mobilität sicherzustellen.

Dieses Postulat ist damit abgeschrieben.

Freiburg, den 27. Mai 2020