

Dokumentation

Potentialanalyse Gewerbe Hofstetten-Flüh



Abb. Aufsicht Gewerbezone Hofstetten-Flüh (Quelle: 3D-Geoportal, 2022)

Auftraggeberin

Gemeinde Hofstetten-Flüh

Verfasserin

Marina Vegh

Auftragsnummer

41.00064

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1

CH-4144 Arlesheim

Telefon +41 61 706 93 93

info@jermann-ag.ch

www.jermann-ag.ch

Datum

21. Juni 2022



Inhalt

Dokumentation

1	Ausgangslage	3
2	Ziel	4
3	Vorgehen und Resultate	4
4	Wegfall Gewerbezone aufgrund Mutation	7
5	Auslastung Hinteres Leimental	8
6	Zusammenfassung	9

Anhang

Version	Verfasserin	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	vem	21.06.2022	Entwurf

Dokumentation

1 Ausgangslage

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist angedacht, dass die bestehende Gewerbezone G1 an der Hofstetterstrasse einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und die östlich der Talstrasse liegende Gewerbezone G einer zweigeschossigen Wohnzone W2b zugewiesen werden (siehe Pfeile Abb. 1).

Die vorliegende Potentialanalyse der heute bestehenden Gewerbebezonen in Hofstetten-Flüh soll zur Entscheidungsfindung beitragen, ob die angedachten Mutationen umgesetzt werden sollen.

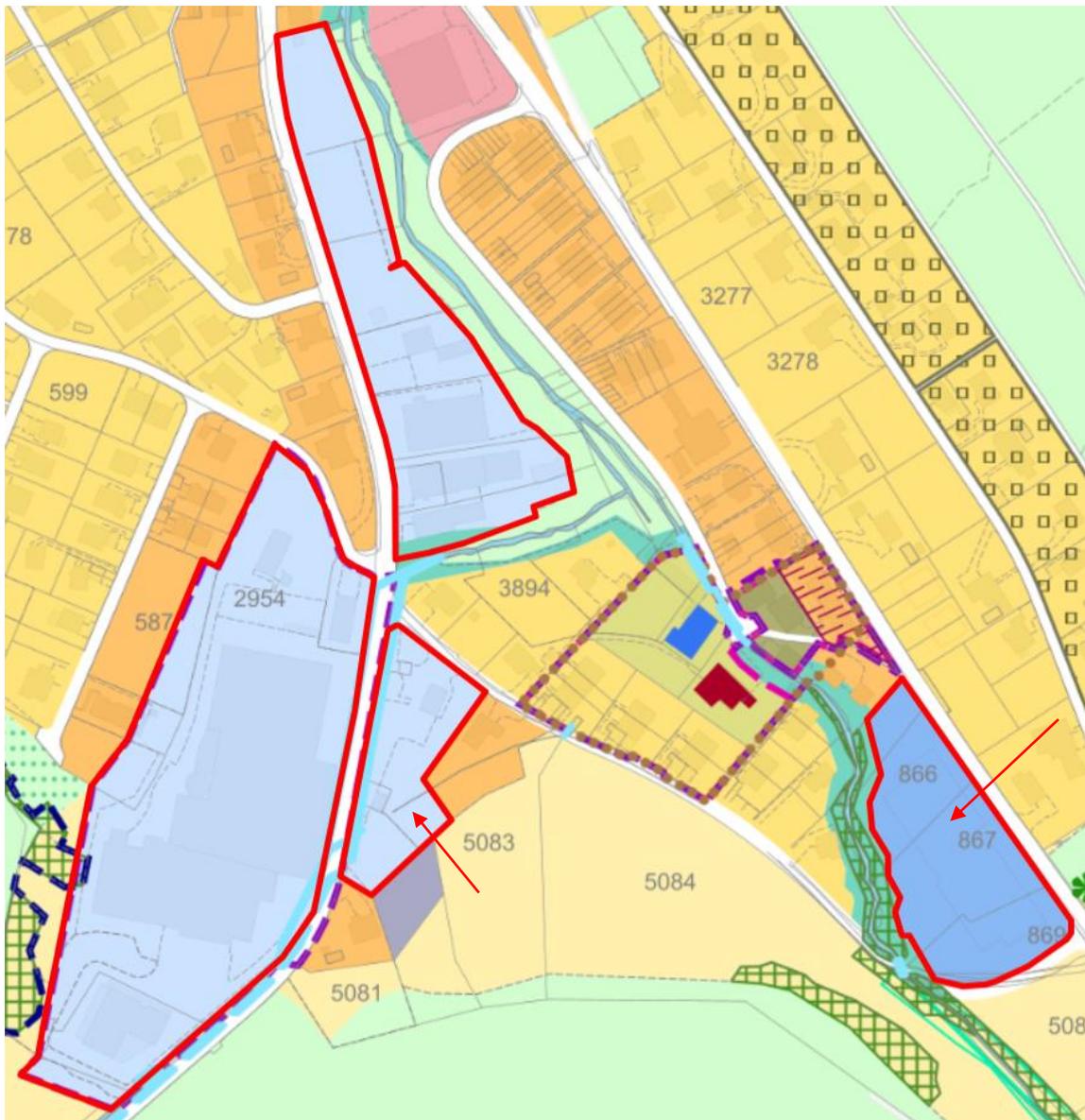


Abbildung 1: Gewerbezone G und G1 Hofstetten-Flüh rot umrandet (Quelle: Geoportal SO, eigene Darstellung)

2 Ziel

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hielt der Kanton fest, dass eine Umzonung der Gewerbebezonen in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen resp. in eine Wohnzone W2b grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Es ist jedoch einerseits ein qualitätssicherndes Verfahren für die Überbauung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen durchzuführen. Andererseits ist für die neu geschaffene Wohnzone W2b aufzuzeigen, wie diese optimal genutzt werden kann. Ausserdem hat der Kanton darauf hingewiesen, dass mit der Umzonung der Gewerbezone G1 und eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kein Anspruch auf Einzonung zur Kompensation der wegfallenden Gewerbefläche besteht. Aus diesem Grund wird anhand der vorliegenden Potentialanalyse untersucht, welches Potential die bestehenden Gewerbebezonen aufweisen – einerseits in der heutigen Ausdehnung und andererseits mit den wegfallenden Gewerbeflächen. Anschliessend wird das Potential dem effektiven Bedarf gegenübergestellt, um abschätzen zu können, ob die vorhandenen Gewerbeflächen resp. die Gewerbeflächen nach Umzonung der vorgenannten Flächen für den Bedarf ausreichend sind.

Anhand der vorliegenden Potentialanalyse soll die gegenwärtige Nutzerdichte (Anzahl Beschäftigte) innerhalb der Gewerbebezonen berechnet werden. Zusätzlich wird analysiert, welche innere Reserven die Gewerbebezonen noch zur Verfügung und welches Potential die noch unbebauten Parzellen aufweisen. Im Anschluss wird darauf eingegangen, welche Auswirkungen der Wegfall der beiden Gewerbebezonen – welche in eine OeBA und in eine W2b umgezont werden sollen – hat. Zum Schluss wird eine qualitative Aussage zur allgemeinen Auslastung der Gewerbebezonen im hinteren Leimental getätigt. Die Potentialanalyse soll der Gemeinde zur Entscheidungsfindung dienen, ob die geplanten Umzonungen zweckmässig sind.

Folgende Werte werden in der Potentialanalyse eruiert:

- Beschäftigtendichte Ist-Zustand
- Zusätzliche Beschäftigte aufgrund innerer Reserven (Potential in den überbauten Gebieten)
- Zusätzliche Beschäftigte auf unbebauten Flächen
- Gesamtkapazität (Realistisches Maximum) der heute bestehenden Gewerbebezonen
- Gesamtkapazität (Realistisches Maximum) der verbleibenden Gewerbebezonen im Falle einer Mutation

3 Vorgehen und Resultate

Die Grundlagen zur Berechnung des Potentials wurden aus dem kantonalen Geoportal sowie von Daten des Bundesamts für Statistik (eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister) bezogen. Diese Grundlagen wurden so bearbeitet und ergänzt, dass es für die Abschätzung des Potentials zweckmässig ist. Dabei wurde von der Grundstücksfläche nur jene Fläche angerechnet, welche sich für eine gewerbliche Nutzung eignet (nutzbare Grundstücksfläche). Vorhandene Waldflächen und Uferschutzzonen auf Parzellen der Gewerbebezonen wurden nicht zur Grundstücksfläche gezählt.

Ist-Zustand:

Die Nutzerdichte des Ist-Zustands kann durch zwei Werte definiert werden. Einerseits als Beschäftigte pro Hektare oder andererseits als Nutzfläche (m²) pro Beschäftigte. Für diese Berechnung wurden das Hektarraster des Bundesamts für Statistik sowie die kantonalen Daten zur Parzellengrösse, Gebäudeflächen und Anzahl Stockwerke verwendet.

→ Total Beschäftigte gemäss Hektarraster 2019:	88
→ (nutzbare) Gewerbezone ohne unbebaute Flächen total ca. (m ²):	29'231
→ Beschäftigte pro Hektare:	30
→ Nutzfläche (m ²):	20'389
→ Nutzfläche (m ²) pro Beschäftigte:	232



Abbildungen 2: Augenschein Mai 2022 (Quelle: eigene Fotografien)

Innere Reserven

Zur Berechnung der inneren Reserven wurde bei den betrachteten Gebäuden die Gebäudehöhe gemessen. Diese wurde anschliessend durch die vorhandenen Stockwerke geteilt, um abschätzen zu können, ob eine Erhöhung des Gebäudes zu zusätzlichen Stockwerken und somit zu mehr Beschäftigten führt. Die Erhöhung einer Industriehalle führt demnach nicht zwingend zu einer Erhöhung der Beschäftigten-dichte, wohingegen eine Erhöhung eines Bürogebäudes mit zusätzlichen Geschossen und somit mit einer Zunahme der Beschäftigtenzahl einhergeht. Die gerundete Anzahl Stockwerke multipliziert mit der Gebäudegrundfläche ergibt das Potenzial an zusätzlicher Arbeitsfläche, welche durch die im ersten Schritt errechnete Nutzfläche pro Beschäftigte geteilt wird.

- Potenzial zusätzlicher Arbeitsfläche bei 12 m Gebäudehöhe (m²): 13'245
- Potenzial zusätzlicher Beschäftigter bei 12 m Gebäudehöhe: 57

Potential unbebaute Fläche

Zur Abschätzung des Potentials für die unbebauten Flächen wurden die entsprechenden Areale ermittelt. Die Summe der unbebauten Flächen wurde anschliessend durch die Anzahl zukünftiger Beschäftigter pro Hektare aus dem vorgenannten Abschnitt geteilt, um das Potential an zusätzlichen Beschäftigten für die unbebauten Flächen, bei einer Gebäudehöhe von 12 m resp. 7.5 m, zu erhalten.



Abbildung 2: unbebaute Flächen (grün) innerhalb der Gewerbezone(n) (rot umrandet). (Quelle: Geoportal SO, eigene Darstellung)

- Potential zusätzlicher Arbeitsfläche (m²): 12'862
- Potential zusätzlicher Beschäftigter bei 12 m resp. 7.5 m: 64



Abbildungen 4: Augenschein Mai 2022 (Quelle: eigene Fotografien)

Gesamtkapazität

Die Gesamtkapazität für die Gewerbezone G und G1 ergibt sich aus der Summe des Ist-Zustands (88), des Potentials durch die inneren Reserven (57) und des Potentials der unbebauten Flächen (64).

→ Gesamtkapazität Beschäftigte: 209

4 Wegfall Gewerbezone aufgrund Mutation

Im Falle einer Mutation der Gewerbezone G1 in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Gewerbezone östlich der Talstrasse in eine Wohnzone würde sich die Gesamtkapazität der bestehenden Gewerbezone konsequenterweise verringern. Die Gesamtkapazität der bestehenden Gewerbezone ergibt sich, indem die Mutationsflächen bei der Gesamtkapazität nicht miteinberechnet werden.

→ Gesamtkapazität verbleibende Gewerbezone (aufgrund Mutation): 157

5 Auslastung Hinteres Leimental

Um eine qualitative Aussage zur Auslastung der bestehenden Gewerbezone im hinteren Leimental zu treffen, wurden folgende Gemeinden betrachtet: Metzerlen-Mariastein, Bättwil, Witterswil, Biel-Benken und Ettingen.

Mariastein: Die Gewerbezone, welche sich innerhalb des Zonen- und Gestaltungsplans Käppeli mit Sondervorschriften befindet, ist mehrheitlich überbaut.

Bättwil: Hierbei handelt es sich um die flächenmässig grosszügige Gewerbezone Mühlematt und um die Gewerbezone Sägi. Im kommunalen Leitbild aus dem Jahr 2018 wird eine intensivere Nutzung (Arbeitsplatzdichte) der Gewerbezone angestrebt, sodass im Rahmen der gegenwärtig laufenden Ortsplanungsrevision eine Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses bei der Gewerbezone Mühlematt voraussichtlich umgesetzt wird. Darüber hinaus sind noch unbebaute Parzellen (Bsp. Parzelle Nrn. 648, 649) vorhanden. Die Gewerbezone Sägi, auch Sägiareal Bättwil genannt, liegt heute in der Gewerbezone, zukünftig ist aber eine Umnutzung vorgesehen. Auf dem westlichen Abschnitt des Sägiareals soll ein Mehrzweckgebäude mit Aula, Räumen für die Musikschule und Räumen für die Jugendarbeit realisiert werden. Die Nutzung des östlichen Teils steht noch offen.

Witterswil: Mit der Spezialzone Technologiezentrum (TZW) verfügt die Gemeinde über eine grosszügige und attraktive Arbeitszone, die eine grosse Nachfrage erfährt. Das Areal entspricht nicht einer klassischen Gewerbezone, sondern spricht vielmehr Unternehmen im Bereich Life Sciences (Pharma, Biotech, Medtech etc.) an.

Biel-Benken: Die Gemeinde umfasst eine grössere Gewerbezone an der Therwilerstrasse im Osten sowie eine weitere Gewerbezone im Westen in Richtung Frankreich. Beide Areale sind bereits mehrheitlich mit grösseren Bauten überbaut. Bei der Gewerbezone im Osten sind noch zwei Parzelle unbebaut, wobei bei der Parzelle Nr. 1624 ein Baugesuch eingereicht wurde.

Ettingen: Die flächenmässig sehr grosse Gewerbezone am westlichen Dorfrand verfügt noch über zahlreiche unbebaute Flächen. Die Parzelle Nr. 1520 beispielsweise wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus werden viele Grundstücke als Abstellflächen verwendet.

Auch das regionale Raumkonzept Leimental macht Aussagen zur Zielsetzung (Dichteziele und Wachstum) bezüglich Beschäftigten. Gemäss Konzept ist eine Zunahme von 7'500 bis 8'000 Vollzeitäquivalenten auf ca. 30'000 bis 31'000 Vollzeitäquivalente erstrebenswert. Dabei soll das Wachstum in den Gemeinden der inneren Korridore (Allschwil, Binningen, Bottmingen, Oberwil, Therwil, Ettingen) deutlich höher sein als in den Gemeinden des hinteren Leimentals. In den ländlichen Dörfern des Hinteren Leimentals ist eine sanfte Entwicklung bzgl. Anzahl Beschäftigte vorgesehen. Dabei liegt der Schwerpunkt insbesondere bei der Entwicklung grössere zusammenhängende Gewerbegebiete entlang der Tramlinie.

6 Zusammenfassung

Zurzeit bestehen im Gewerbegebiet von Hofstetten-Flüh 88 Arbeitsplätze. Gemäss der Potentialanalyse besteht eine realisierbare Gesamtkapazität von 209 Beschäftigten. Bei einer Mutation der Gewerbezone G1 in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Gewerbezone östlich der Talstrasse in eine Wohnzone würde eine Gesamtkapazität der bestehenden Gewerbezone von 157 Beschäftigten resultieren. Der Blick auf die Gewerbezone im hinteren Leimental zeigt, dass diese relativ gut ausgelastet sind, jedoch trotzdem ein zusätzliches Potential aufweisen.

Anhang

Übersicht der angehängten Dokumente

→ Ergebnistabelle «Potentialanalyse»

Ist-Zustand					
Total Beschäftigte gem. Hektarraster 2019	(nutzbare) Gewerbezone total in m ² (ca.)	(nutzbare) Gewerbezone total in m ² (ca.) OHNE unbebaute Flächen	Beschäftigte pro Hektare	Nutzfläche in m ²	Nutzfläche (m ²) pro Beschäftigte
88	42'093	29'231	30	20'389	232
Innere Reserven					
Potenzial bei möglicher max. Gebäudehöhe vom 12m	Potenzial zusätzlicher Beschäftigter bei 12m	zukünftige Beschäftigte pro Hektare bei 12m			
13245	57	50			
Potenzial unbebauter Flächen					
Potenzial in m ² zusätzlicher Arbeitsfläche	Potenzial zusätzlicher Beschäftigter				
12'862	64				
Gesamtkapazität (Ist-Zustand + Potential innere Reserven + Potential unbebaute Flächen)					
209					
Gesamtkapazität (Ist-Zustand + Potential innere Reserven + Potential unbebaute Flächen) exkl. umzuzonende Flächen					
157					