

Übungsfall Raumplanung

Ausgangslage

Ein grosser amerikanischer Pharmakonzern sucht in verschiedenen Ländern einen neuen Produktionsstandort. Neben Standorten in Irland und Singapur kommen auch Standorte in der Schweiz in Frage. Zur Diskussion stehen Gebiete im freiburgischen Galmiz sowie in den Waadtländer Gemeinden Payerne und Yverdon. Das geplante Pharmaunternehmen soll anfänglich rund 800 und im Endausbau 1200 Personen rund um die Uhr beschäftigen. Benötigt wird eine Fläche von rund 40 ha, in zwei Etappen zu je 20 ha.

Standort Galmiz/FR

Der Kanton Freiburg bietet dem US-Pharmakonzern einen Standort auf kantonseigenem Land bei Galmiz an. Es geht um eine Fläche von 55ha, von denen der nicht für das Vorhaben benötigte Anteil für den ökologischen Ausgleich bestimmt ist. Das Gebiet liegt abseits bestehender Siedlungen; im Grossen Moos, dem grössten zusammenhängenden Landwirtschaftsgebiet der Schweiz. Der Boden liegt heute in der Landwirtschaftszone. Die Realisierung des Vorhabens hat den Verlust von Fruchtfolgeflächen zur Folge. Mittels Zonenplanrevision soll das Gebiet in eine Arbeitszone umgezont werden. Wird das Vorhaben innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht realisiert, fällt das Land in die Landwirtschaftszone zurück. Für die Überbauung bedarf es eines Sondernutzungsplans (Überbauungsplan), welcher die Baufelder und Dichte der künftigen Überbauung bestimmt, die Erschliessung regelt und den ökologischen Ausgleich sicherstellt. Die künftigen Arbeitnehmer werden vorwiegend mit dem Auto zur Arbeit fahren. Einen öffentlichen Verkehr gibt es nicht. Geplant sind Shuttlebusse zum nächsten Bahnhof (Sugiez) und zu den grösseren Ortschaften in der Umgebung (Murten, Kerzers). Die Mitarbeitenden sollen zu Fahrgemeinschaften ermuntert und es soll ein Radwegnetz angelegt werden.

Der Richtplan des Kantons Freiburg sieht die Schaffung neuer Arbeitsplatzgebiete an Entwicklungsschwerpunkten vor. Im Unterschied zu anderen Kantonen hat der Kanton Freiburg jedoch grossflächige Entwicklungsgebiete ausgeschieden und die Entwicklungsschwerpunkte nicht auf eng definierte und verkehrsmässig optimal erschlossene Perimeter beschränkt. So gilt das gesamte Gebiet zwischen Murten und Kerzers als Entwicklungsschwerpunkt. Das für die Industrieansiedlung vorgesehene Gelände liegt am Rande dieses Gebietes. Die Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung werden im Kanton Freiburg in einem kantonalen Sachplan ausgeschieden. Dabei handelt es sich um ein Inventar von strategisch guten und für die Ansiedlung neuer Unternehmen geeigneten Standorten. Für das geplante Vorhaben muss der Plan angepasst werden. Eine Revision des kantonalen Richtplans ist jedoch nicht vorgesehen; eine Plananpassung soll nur indirekt über die Vorkehrung von Massnahmen zur Sicherstellung der Fruchtfolgeflächen erfolgen.

Standort Payerne

Payerne bietet dem US-Konzern einen Standort auf dem Gelände des heutigen Militärflughafens an. Hier sind zwischen dem Flugplatz und der Autobahn A1 bereits grössere Flächen als Industriezone ausgeschieden: der „Aeropole I“ mit einer Fläche von 15 ha (davon 7 ha erschlossen) und der „Aeropole II“ mit 25 ha. Da der „Aeropole I“ für flughafennahe Nutzungen reserviert ist, kommt er ohne Zonenplanänderung für das Vorhaben nicht in Frage. Der „Aeropole II“ steht demgegenüber für das Vorhaben vollumfänglich zur Verfügung (für die erste Ausbautappe in der Grössenordnung von 20ha. Für die später vorgesehene Erweiterung soll der „Aeropole II“ um 15 ha erweitert werden. Das im Eigentum der öffentlichen Hand liegende Gebiet ist vom Kanton Waadt als Entwicklungsschwerpunkt ausgeschieden.

Standort Yverdon

In Yverdon will man das Vorhaben im so genannten Y-Park ansiedeln. Beim Y-Park handelt es sich um ein in der kommunalen Bau- und Zonenordnung als Wissenschafts- und Technologiepark ausgeschiedenes Gelände. Es liegt zwischen der Autobahn und der

Bahnlinie der SBB und ist mit einer Autobahnausfahrt direkt erschlossen. Die Voraussetzungen für eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind gut. Das Gebiet ist schon heute mit einem Bus erschlossen und der Bahnhof Yverdon mit zahlreichen Intercityhalten ist in 10 Minuten erreichbar. Der öffentliche Verkehr lässt sich ohne grosse Probleme ausbauen. Sinnvoll ist – wegen der Nähe zum Siedlungsgebiet und den geeigneten topografischen Verhältnissen - auch eine Erschliessung über Fuss- und Radwege. Auch der Y-Park ist als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt ausgeschieden. Eine Änderung der Bau- und Zonenordnung wird nicht nötig sein, denn der geltende Zonenzweck umfasst neben Einrichtungen zur Forschung und Entwicklung auch Produktionsbetriebe. Die Erschliessung des Geländes ist weitgehend geregelt.