

## areal<sup>Plus</sup>

### 1 Kurzbeschreibung

Immer mehr Gemeinden wollen und müssen ihre Standortpotenziale aktiv entwickeln und sicherstellen, dass die räumliche Entwicklung nach innen durch Verdichtung stattfindet. Innentwicklungsprojekte sind jedoch deutlich komplexer als Projekte auf der grünen Wiese und erfordern die Berücksichtigung zahlreicher Aspekte. Zudem besteht die Gefahr, sich bei geplanten Projekten zu optimistisch auf die erwarteten Steuereinnahmen zu fokussieren und die Folgekosten ausser Acht zu lassen.

Arealentwicklungen sollen sowohl für Private als auch für die öffentliche Hand nachhaltige Mehrwerte ermöglichen. Im Hinblick auf dieses Ziel hat der Kanton St.Gallen im Jahr 2013 die Entwicklung des Instruments areal<sup>Plus</sup> angestossen. Das Instrument wurde von zahlreichen Experten aus Praxis und Forschung entwickelt und im Rahmen eines Modellvorhabens vom Bund unterstützt.

areal<sup>Plus</sup> funktioniert mit transparenten Analyseparametern und wurde als einfach zu bedienendes Berechnungstool entwickelt. Mit dem Instrument werden die betriebs- und volkswirtschaftlichen Effekte einer Arealentwicklung sichtbar gemacht. Es werden verschiedene Szenarien hinsichtlich Bau- und Immobilienökonomie einerseits und die Effekte auf das Steuersubstrat und die öffentliche Infrastruktur andererseits gerechnet und offengelegt. Dadurch kann der Dialog zwischen Landeigentümern/Arealentwicklern und Behörden/Planern unterstützt werden. Eigentümer, Investor und Gemeinde können aufgrund derselben Ergebnisse fundiert entscheiden, welche Bebauungs- und Nutzungsszenarien realisiert werden sollen.

Die mittels areal<sup>Plus</sup> fundiert generierten Ergebnisse dienen also einerseits als Entscheidungsgrundlage für Gemeindebehörden. Andererseits soll durch den Einsatz von areal<sup>Plus</sup> die Planungssicherheit für Investoren erhöht und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit einer gesamten Region gesteigert werden.

areal<sup>Plus</sup> besteht aus einem Leitfaden und Berechnungsmodellen für die Beurteilung von Entwicklungsszenarien. areal<sup>Plus</sup> liegt aktuell als Prototyp vor, wird in konkreten Arealentwicklungen angewendet und laufend verbessert.

### 2 Einsatzmöglichkeiten

Mit areal<sup>Plus</sup> können die wirtschaftlichen Folgen eines räumlich klar umgrenzten Bauvorhabens eingeschätzt werden. Dabei kann der Betrachtungsperimeter unterschiedlich gross sein: Von einem einzelnen Gebäude bis hin zu einem ganzen Areal.

#### *Benutzungsvoraussetzung*

Vor dem Einsatz von areal<sup>Plus</sup> sollten in der Gemeinde bereits strategische Zielsetzungen zur Entwicklung des entsprechenden Gebietsperimeters bestehen. Dies kann beispielsweise ein räumliches Leitbild (Siedlungsleitbild) sein, welches sich auf die langfristigen (ca. 20 bis 25 Jahre), räumlichen Entwicklungen der Siedlung respektive des gesamten Gemeindegebiets bezieht. Ein solches Leitbild enthält Aussagen zu Stossrichtungen und Ansätzen für die künftige räumliche Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Mobilität, Natur und Umwelt und bildet für den Gemeinderat ein wichtiges, strategisches Steuerungsinstrument.

## 3 Anwendung im Kanton Schwyz

Pilotprojekt Brunnen Nord: Mit dem Tool areal<sup>Plus</sup> wurde in den Jahren 2016/ 2017 über einen Teilbereich des Areals (Projekt Hertipark und Parzelle Genossame Ingenbohl) eine Wirtschaftlichkeitsanalyse durchgeführt. Ziel war es, die Kosten und Erträge der Entwicklung für die Gemeinde und die Grundeigentümer abzuschätzen und deren Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung aufzuzeigen.

## 4 Kosten

areal<sup>Plus</sup> gehört dem Kanton St. Gallen. Das Pilotprojekt wurde vom Institut für Wirtschaftsinformatik der ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften geleitet. Um areal<sup>Plus</sup> nutzen zu können, wird eine Schulung empfohlen. Diese wird von der ZHAW angeboten. Die ZHAW vermittelt ausserdem Experten/-innen, welche Gemeinden zur Beratung und Begleitung des Prozesses beiziehen können. Die Kosten für die Beratungsleistung hängen vom Umfang des Auftrags ab und werden individuell vereinbart.

### *Gemeinden im Kanton Schwyz*

Wenden Sie sich an Ihren Regionalen Entwicklungsverband REV und erkundigen Sie sich über seine Beratungs- und Unterstützungsmöglichkeiten (Kontakt: <http://www.genialregional-sz.ch/wir.html>).

## 5 Würdigung

Die Analyse trägt zur Transparenz eines Entwicklungskonzeptes bei. Es zeigt die Kosten und Erträge aller beteiligten Stellen. Dies stärkt die Verhandlungsposition der Gemeinde gegenüber den Investoren (z. B. bei Beteiligungen an den Erschliessungskosten), da die Renditen selbst abgeschätzt werden können und sich die Gemeinde dabei nicht ausschliesslich auf die Aussagen der Investoren verlassen muss.

Die Analyse hilft auch beim Erfassen der komplexen Zusammenhänge, welche eine Gebietsentwicklung mit sich bringt. Durch die Erkenntnisse dieser Untersuchung kennt die Gemeinde Chancen und Risiken, welche es gegenüber der Bevölkerung zu vertreten gilt.

Zu beachten gilt es jedoch, dass die Schätzungen auf lange Zeiträume vorgenommen werden müssen. Entsprechend zeigen die Resultate lediglich eine mögliche Entwicklung unter bestimmten Voraussetzungen.

## 6 Quellen und weiterführende Informationen

Video: <https://www.youtube.com/watch?v=O1O-dXmIsm8&feature=youtu.be>

Meier, Armin und Müller, Benjamin (2017): Areal<sup>Plus</sup> Wirtschaftlichkeitsanalyse Areal Brunnen Nord, Strittmatter Partner AG, St. Gallen.

### *Kontakt*

Björn Scheppler, ZHAW School of Management and Law, Tel.: 058 934 78 44, Mail: [bjorn.scheppler@zhaw.ch](mailto:bjorn.scheppler@zhaw.ch).

Webseite: <https://www.zhaw.ch/de/sml/institute-zentren/iwi/forschung-beratung/projekte/arealplus/> (Zugriff: 23. Juni 2017).