

Wirkungsmessung NRP- und Interreg-Projekte 2017:

Wirkungsmessung «Entwicklung und Erschliessung des Areals Gebenloo-Tüfi»

Die Projekte in Kürze	
Kanton	St. Gallen
Beginn der Förderprojekte	Arealentwicklung: 2010, Arealerschliessung: 2011,
Ende der Förderprojekte	Arealentwicklung: 2011, Arealerschliessung: 2012
Unterstützung NRP	Arealentwicklung: Bund und Kanton CHF 19'100.– à fonds perdu Arealerschliessung: – Bund: CHF 841'300.– zinsfreies Darlehen – Beitrag Kanton CHF 200'800.– Zinskosten für die Mittel, die von der Standortgemeinde investiert wurden
Projektkosten	– Arealentwicklung: CHF 70'000.- – Arealerschliessung: CHF 4'647'000.-
Ausgangslage / Hintergrund	– Der Kanton St. Gallen weist einige ungenutzte Industrieflächen auf, die sich als Unternehmensstandort eignen würden, aber weniger als die Hälfte davon sind kurzfristig verfügbar. Daher sind im Kanton Arealentwicklungen und -erschliessungen nötig, um neue Unternehmen in der Region anzusiedeln. – Im Rahmen des Konjunkturprogrammes 2008-2010 wurden die Kantone aufgefordert, dem Bund mögliche Projekte zu melden. Der Kanton St. Gallen machte daher eine Umfrage bei den Gemeinden. Die Gemeinde Bronschhofen schlug die Erschliessung des Wirtschaftsgebiets Gebenloo-Tüfi für die Akquirierung von bestehenden und neuen Unternehmen mit starker Wertschöpfung vor. Daraufhin reichte die Gemeinde Bronschhofen das NRP-Projekt «Arealentwicklung» sowie das NRP-Projekt «Arealerschliessung» ein.
Ziele	Arealentwicklung: – Planungen der Standortgemeinde mit den Bedürfnissen der Eigentümer und den Plänen der Region abstimmen – Aufzeigen der weiteren notwendigen Planungs-, Aufbereitungs- und Vermarktungsschritte sowie des weiteren Vorgehens für deren Umsetzung

Massnahmen

Arealerschliessung:

- Areal soweit vorbereiten, dass es für bestehende und neue Unternehmen mit starker Wertschöpfung bereitsteht.
- Das Projekt Arealentwicklung beinhaltet den Planungsprozess «Standortentwicklung des Areals», während im Rahmen des Projekts Arealerschliessung das Areal soweit vorbereitet wird, dass es für Investoren bereitsteht. Ziel ist es, etwa 200 Arbeitsplätze anzusiedeln.

Projektaufbau (Input)**Projektorganisation**

- Starke Rolle der öffentlichen Hand
- Dem Aufbau von Vertrauen, der Koordination und Vermittlung von Interessen kommen im Entwicklungsprozess ein hoher Stellenwert zu.

- Die Standortentwicklung des Kantons St. Gallen nimmt bei Unternehmensansiedlungen eine starke Rolle ein: Koordination der Interessen der Grundeigentümer, Vertrauensaufbau, Vermittlung zwischen Grundeigentümer und interessierten Unternehmen.
- Der Kanton vermarktet das Areal auch: Er vertreibt es im Rahmen der Standortpromotion und weist bei der Bestandespflege sowie Anfragen nach Land aktiv auf das Angebot hin.
- Die Stadt Wil engagiert sich ebenfalls bei der Unternehmensansiedlung.
- Wil hat zudem mit den Grundeigentümern eine Vereinbarung gemacht, die den Verkauf bei aufkommenden Interessenten regelt und im Bedarfsfall ein Vorkaufsrecht für die Stadt ermöglicht.
- Damit ein Unternehmen sich auf dem Areal niederlassen kann, sollte es mindestens eine Auslastung von 1 Mitarbeitenden / 200 m² Grundstücksfläche erreichen.

Finanzierung

- NRP-Mittel
- Beteiligung der Standortgemeinde

Arealentwicklung:

- NRP-Finanzierung möglich, weil Gebiet im kantonalen Richtplan als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet definiert ist, wofür wiederum gewisse raumplanerische Voraussetzungen erfüllt sein müssen.¹
- NRP-Beitrag des Bundes: 19'100 CHF à fonds perdu
- Beitrag Kanton: 19'100 CHF à fonds perdu
- Standortgemeinde übernimmt die übrigen Kosten von 31'800 CHF

Arealerschliessung:

- NRP-Bundesmittel von CHF 841'300.– in Form eines zinslosen Darlehens
- Kanton SG übernimmt die CHF 200'800.– Zinskosten für die Mittel, die von der Standortgemeinde investiert wurden.
- Der Rest der Kosten übernimmt die Standortgemeinde. Die zwölf ursprünglichen Grundeigentümer beteiligen sich an den Erschliessungskosten gemäss ihrem Flächenanteil. Die Gemeinde verrechnet diesen Anteil beim Verkauf des Grundstücks. Die Erschliessungskosten werden somit auf den Bodenpreis umgelegt, sodass letztlich die neuen Grundeigentümer für sie aufkommen.

Angebote und Nutzung (Output)

Angebot

- Arealentwicklung erfolgreich abgeschlossen
- Areal bereit für Investoren

- Arealentwicklung: Der Planungsprozess «Standortentwicklung des Areals» ist unter Einbezug der Eigentümer, der Gemeinde, der Agglomeration Wil, des Kantons und der Anwohner erfolgreich beendet worden.
- Arealerschliessung: Durchführung einer Landumlegung, Bau einer neuen Strasse zur inneren Erschliessung des Areals und Anbindung der bereits bestehenden Haltestelle der Regionalbahn (Halbstundentakt zum Bahnhof Wil) durch einen Fussweg.
- Grundstücke des Areals können zu Marktpreisen gekauft werden. Der Quadratmeterpreis liegt im Areal bei 300-350 CHF, was aus Sicht gewerblicher KMU relativ hoch sein dürfte.

Nutzung

- Ansiedlung von Unternehmen dauert länger als erwartet

- Zum Zeitpunkt der Wirkungsmessung 2012² wird das Areal erst von einem bereits vor den Förderprojekten ansässigen Unternehmen genutzt.
- Zur Zeit der Wirkungsmessung 2017 wird knapp die Hälfte von Unternehmen genutzt (vgl. Kasten «Neu angesiedelte Unternehmen»):

Weitere (ergänzende) Angebote

- Innovativer Büro-/Gewerbe-komplex G-Werk

- Auf rund einem Fünftel der Fläche des Areals entstehen ein Büro-/Gewerbekomplex G-Werk mit Bürotrakt sowie Werkhalle/Lager und eine Verladerampe. Zielgruppe für die Nutzung des G-Werks sind das Gewerbe, Dienstleistungsunternehmen und Technologieunternehmen.
- Der Kanton hat sich bei der Initiierung und Finanzierung des Projekts engagiert, da es eine effiziente Bodennutzung ermöglicht.
- Nach mehreren Besitzerwechseln hat die Landi das G-Werk übernommen.

Wirkung (Outcome und Impact)

Auswirkungen des NRP-Projekts (im engeren Sinn)

- Ohne NRP-Finanzierung keine oder erst spätere Arealentwicklung und -erschliessung

- Seitens der Standortgemeinde und des Kantons SG bestand ein grundsätzliches Interesse an der Entwicklung und Erschliessung des Areals Gebenloo-Tüfi.
- Trotz dieses Eigeninteresses wäre Gebenloo-Tüfi ohne NRP-Beiträge gar nicht oder zumindest erst zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt und erschlossen worden. Die Arealentwicklung und -erschliessung von Gebenloo-Tüfi wurde erst auf Anfrage des Bundes nach möglichen Projekten zur Konjunktur-stabilisierung lanciert.

¹ Mindestgrösse (10'000m²), Machbarkeit einer guten verkehrlichen Erschliessung, Gegebenes kantonales Interesse, Zustimmung der Region zur Entwicklung des Gebiets.

² Vgl. regio**n**uisse (2013): Wirkungsmessung NRP-Projekte 2012, Synthese der Wirkungsmessung, Schlussbericht, S. 91.

<p>Generelle, weitere Effekte</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vermarktung Gemeinde – Steuererträge 	<ul style="list-style-type: none"> – Vermarktung der Gemeinde als Gewerbe- und Industriestandort – Erhaltung des Ortsbildes und Beschränkung der Emissionen dank ganzheitlichem Konzept – Steuererträge für Gemeinde und Kanton
<p>Investitionen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Investitionspotenzial von 100 Mio. CHF 	<ul style="list-style-type: none"> – Bau- und Immobilieninvestitionen von ca. CHF 100 Mio. bei Vollbelegung des Areals – Davon bereits realisiert: CHF 38 Mio.
<p>Neu angesiedelte Unternehmen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ansiedlung / Erhalt von vier Unternehmen 	<p>Zum Zeitpunkt der Wirkungsmessung 2012³ konnten noch keine Unternehmen angesiedelt werden. Zur Zeit der Wirkungsmessung 2017 hingegen schon:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Cicor – tätig im Bereich Leiterplatten, Mikroelektronik und Electronic Manufacturing Services – hat eigenes Land auf dem Areal gekauft und die beiden Produktions- und Verwaltungsstandorte der Swisstronics Contract Manufacturing AG in Wil/Bronschhofen in einem neuen Gebäude konsolidiert. Zusätzlich ist die Cicor Management AG von Zürich hinzugezogen. – Schreinerei Tobler, obwohl sie den angestrebten Wert von mind. 1 Mitarbeitenden / 200 m² Grundstücksfläche nicht ganz erreicht. – Sonderegger AG (Verpackungen für Luxusbranche) war schon vor den beiden Projekten auf dem Areal ansässig. – Die Landi wird Teile des G-Werks selbst nutzen. – Es ist noch ca. ein Drittel des Areals unbesetzt. – Die Realisierung des Ansiedlungspotenzials dauert deutlich länger als ursprünglich angenommen: 10-15 anstatt 2-3 Jahre.
<p>Arbeitsplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ziel der Ansiedlung von 200 Arbeitsplätzen erreicht 	<ul style="list-style-type: none"> – Cicor beschäftigt auf dem Areal 180 Personen in der Entwicklung von Prototypen und der know-how-intensiven Produktion und 20 Personen im Management. Ohne das neu entwickelte und erschlossene Areal hätte Cicor zumindest die Produktion nach Osteuropa verlegt. Das Ziel, 200 Arbeitsplätze anzusiedeln, ist also bereits mit Cicor erreicht. – Rechnet man die Arbeitsplatzdichte der bisher im Areal ansässigen Unternehmen hoch, ergibt sich ein Arbeitsplatzpotenzial von 400-500 Personen.
<p>Umsatzvolumen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Umsätze der angesiedelten Unternehmen 	<ul style="list-style-type: none"> – Es lassen sich keine Aussagen zum Umsatzvolumen der auf dem Areal angesiedelten Unternehmen machen, da diese nicht verpflichtet sind, über ihre wirtschaftliche Entwicklung Bericht zu erstatten.

³ Vgl. regio**n**uisse (2013): Wirkungsmessung NRP-Projekte 2012, Synthese der Wirkungsmessung, Schlussbericht, S. 91.

Regionale Wertschöpfung

- An einen Standort wie Gebenloo-Tüfi können nicht nur wertschöpfungsintensive Firmen angesiedelt werden.
- Dennoch Potenzial für Stärkung regionaler Wertschöpfung vorhanden

- An einen Standort wie Gebenloo-Tüfi können nicht nur wertschöpfungsintensive Firmen angesiedelt werden. Der Mix ergibt sich aus Marktbedürfnissen und lässt sich nur sehr beschränkt planen.
- Die Ansiedlung von Cicor auf dem Areal wirkt sich aber bereits positiv auf die regionale Wertschöpfung aus.
- Mit dem Bau des G-Werks durch die Landi verbessern sich die Voraussetzungen für weitere Ansiedelungen, insbesondere auch von Firmen mit agronomischem und technologischem Know-how. Somit könnte ein Agro-Food-Kompetenzzentrum entstehen, was die Wertschöpfung in der Region stärken würde.

Würdigung entlang der Evaluationskriterien

- Relevanz
- Effektivität
- Effizienz
- Nachhaltigkeit

- **Relevanz:** Vor dem Hintergrund des eher knappen Angebots an für Unternehmen direkt verfügbaren Industrieflächen ist die Entwicklung und Erschliessung eines Areals wie Gebenloo-Tüfi für die regionale Entwicklung relevant.
- **Effektivität:** Die Arealentwicklung und -erschliessung wurde erfolgreich abgeschlossen und das Ziel, 200 Arbeitsplätze anzusiedeln, wurde ebenfalls erreicht. Die ursprüngliche Idee, vor allem wertschöpfungsintensive Unternehmen anzusiedeln, hat sich hingegen als unrealistisch für einen Standort wie Gebenloo-Tüfi erwiesen. Der Unternehmensmix lässt sich nur sehr beschränkt planen. Zudem wurde die Dauer für die Realisierung des Ansiedlungspotenzials deutlich unterschätzt. Eine adäquatere Einschätzung hätte allenfalls zu effektiveren Vermarktungsschritten beigetragen.
- **Effizienz:** Soweit abschätzbar, haben die Standortentwicklung des Kantons St. Gallen und die Standortgemeinde die Arealentwicklung und -erschliessung effizient vorangetrieben.
- **Nachhaltigkeit:** Die zurzeit auf dem Areal ansässigen Unternehmen bleiben aller Voraussicht nach längerfristig auf dem Areal. Die Nachhaltigkeit der beiden Projekte lässt sich aber noch nicht abschliessend beurteilen, sondern erst, wenn klar ist, wie sich das G-Werk entwickelt und was für Unternehmen bzw. ob Unternehmen auf dem letzten noch unbesetzten Drittel des Areals hinzuziehen.

Informationen zur durchgeführten Wirkungsmessung

Typ	Ex-Post Wirkungsmessung
Durchführung	Stefan Suter und Anna Tanner / stefan.suter@regiosuisse.ch, anna.tanner@regiosuisse.ch
Projekträgerschaft	Gemeinde Bronschhofen
Einbezogene Personen	Markus Schmid, Projektleiter Standortentwicklung des Kantons St. Gallen / M.Schmid@sg.ch
Zeitraumen	Juni-Oktober 2017