bellaria
raum
entwicklung

Überlegungen zu einer aktiven und nachhaltigen kommunalen Bodenpolitik

Tagung zur Agglomerationspolitik, 19. November 2021

Lukas Bühlmann, Bellaria Raumentwicklung

Was versteht man unter einer aktiven Bodenpolitik?

Aktive Bodenpolitik im engen, traditionellen Sinn

Steuerung der kommunalen räumlichen Entwicklung *mittels Erwerb und Bewirtschaftung eigenen Bodens*

Aktive Bodenpolitik im weiten Sinn

Bauzonenmanagement

Steuerung der kommunalen räumlichen Entwicklung *ohne eigenen Boden*

→ Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Förderung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität, Einflussnahme auf das Wohnraumangebot…. Umsetzung des revidierten RPG!

Aktive Bodenpolitik
zur Förderung der Siedlungsqualität

© EspaceSuisse/ARE

1 Aktive Bodenpolitik im engeren Sinn

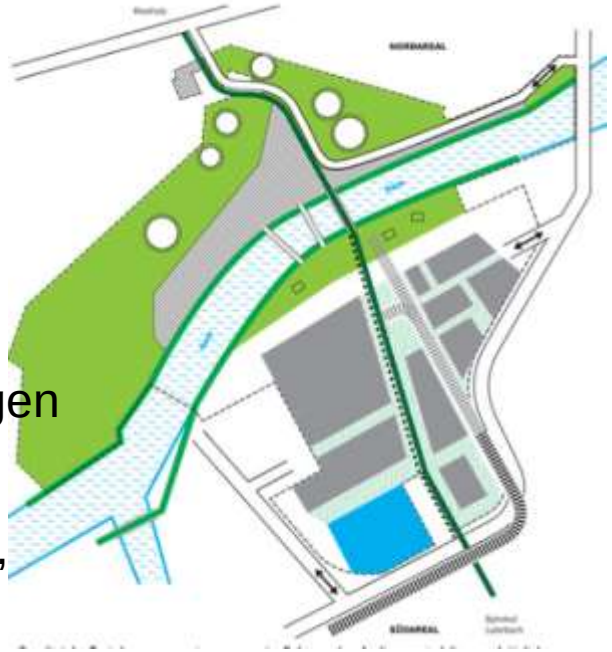
Erwerb und Bewirtschaftung von Grundstücken, die von zentraler ortsplanerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind, mit dem Ziel:

- Entwicklungen zu initiieren und zu beschleunigen (Schlüsselliegenschaften)
- schwierige Eigentümerstrukturen zu entflechten
- nachhaltige und den Planungsabsichten der Gemeinde entsprechende Projekte zu fördern
- Grundeigentümern Realersatz anzubieten, wenn deren Grundstücke sich für Nutzungen im öffentlichen Interesse eignen (Tauschgeschäfte)
- Arrondierungen von Grundstücken und Landumlegungen zu ermöglichen (haushälterische Bodennutzung)
- Boden für öffentliche Bauten und Anlagen (Schulhäuser, Sportanlagen, Verwaltungen, Werkhöfe…) zu beschaffen
- bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen…

Beispiel

Attisholz-Areal in Luterbach und Riedholz SO

- Transformation der früheren Papierfabrik Attisholz
- Erwerb eines Teils des Bodens durch den Kanton Solothurn
- Südseite: Ansiedlung des Biotechunternehmens Biogen
- Mitte: Erstellung eines Uferparks
- Nordseite: Mischnutzung (Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie)

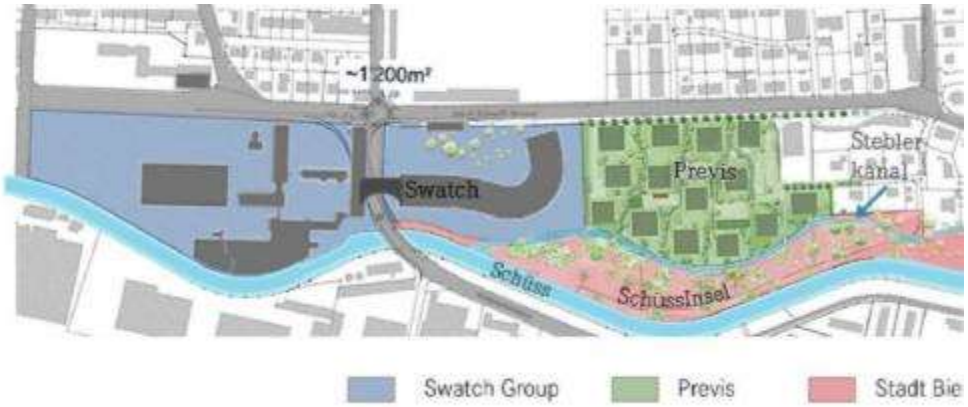


Beispiel Stadt Biel: Überbauung mit hoher Siedlungsqualität

Schüsspark, Hauptsitz Swatch und Wohnpark «jardin du paradis»

Wohnen, Arbeiten, Begegnen

….dank einem ausgezeichneten Bauzonenmanagement der Stadt Biel



Beispiele Stadt Bern

Landabgabe im Baurecht zur Schaffung von Wohnraum

Huebergass

Warmbächli
(frühere Kehrichtverbrennungsanlage)

Burgernziel
(ehemals Tramdepot)

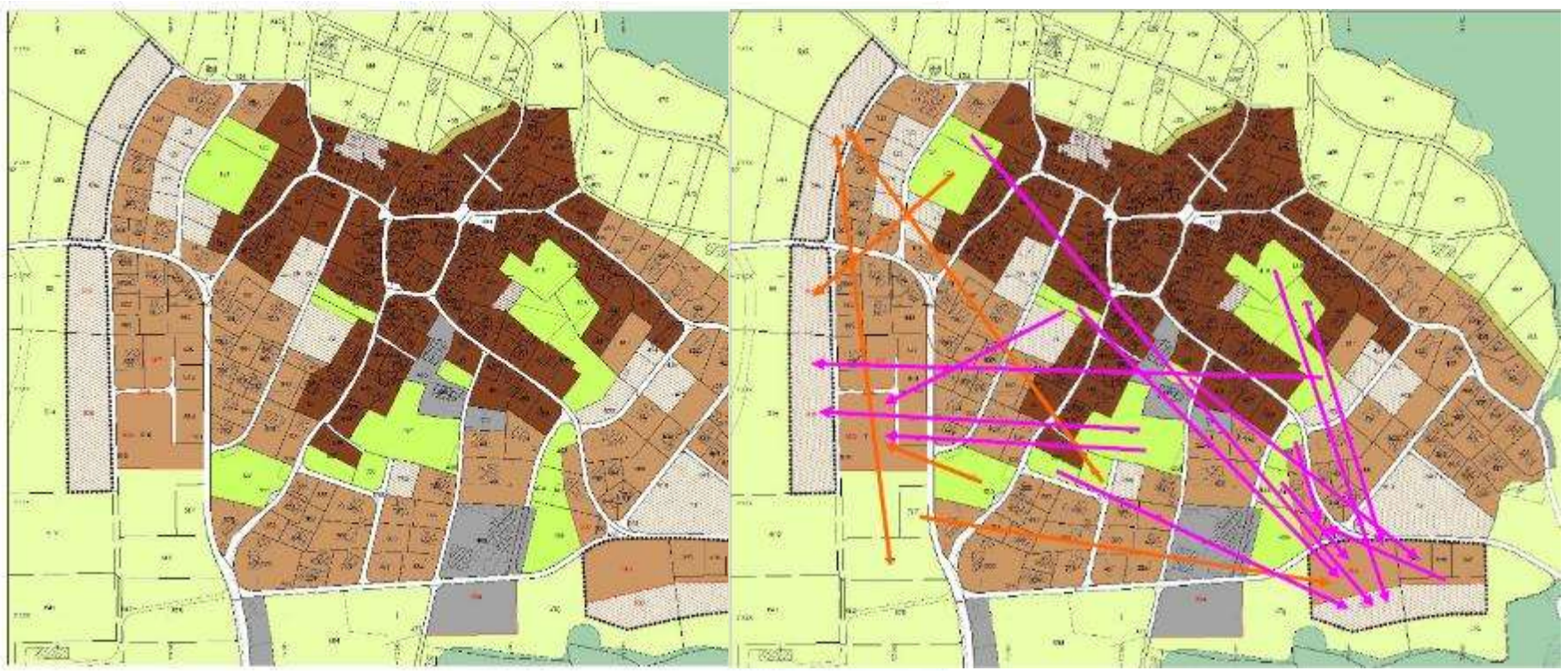
Stadt Bern

Flächentausch

Verlagerung Recycling-Sortierwerk vom Entwicklungsschwerpunkt Weihermannshaus an den Stadtrand

Beispiel Wakkerpreisgemeinde Fläsch GR

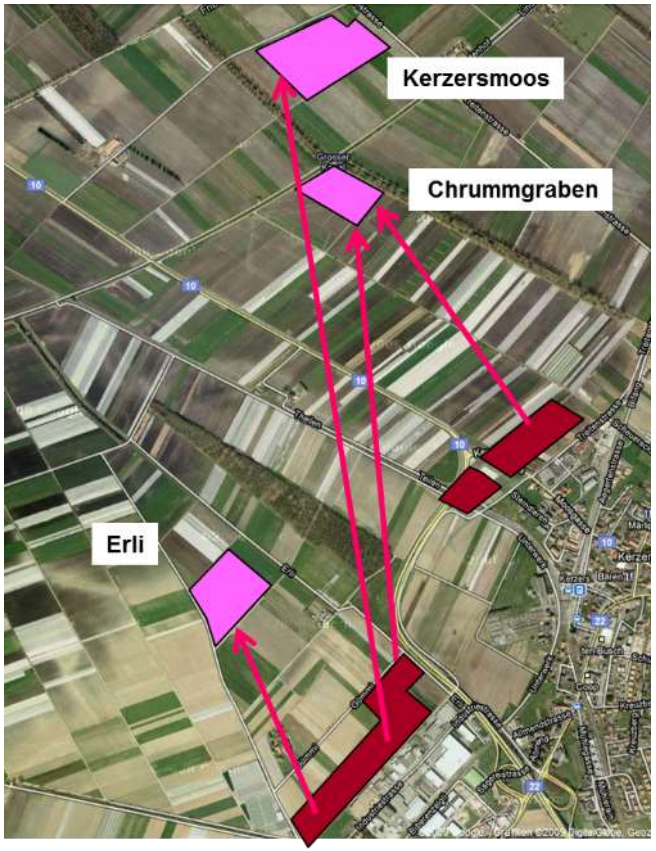
Landumlegung zur Erhaltung der Siedlungsstruktur



Quelle: Lutz, Schmid Ingenieure AG, Tagung ETH Zürich, 8. September 2009

Gemeinde Kerzers FR

Schaffung einer nachhaltigen Arbeitszone



Kriterienkatalog für Landvergabe

Wirtschaft:

- Arbeitsplatzintensität
- Qualität Arbeitsplätze / Qualifikationsstruktur
- Ausbildungsplätze
- Branchenmix
- Entwicklungs-perspektiven
- Branchensynergien
- Entscheidungszentrum / Firmensitz
- Lagerumfang
- Logistikanteil
- Wachstumspotential
- Wertschöpfungs-intensität
- Innovationspotential
- Konjunkturresistenz

Planung:

- Landverbrauch
- Bautypologie / Verdichtung
- Baulandhortung / Reserven

Politik:

- Steuerpotential
- Gegenrecht / Nutzen Gemeinde
- Soziales Engagement / Wiedereingliederung

Vorgabe von Bautypologien für eine haushälterische Bodennutzung

Aktive Bodenpolitik

Boden im Eigentum der Gemeinde Köniz

Landerwerb

Finanzierung?

Normalfall: Einzelfallweiser Grundstückserwerb (Beschluss Gemeindeparlament oder Gemeindeversammlung) mit Risiko, dass das Grundstück wegen des langen Verfahrens anderweitig vergeben wird.

Alternative

Mehrjähriger Rahmenkredit für den Grundstückserwerb (Gemeinde Köniz BE)

Gemeindeabstimmung
vom 28. Februar 2016

Ja zum Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften

- Damit die Gemeinde die ortsplanerische Entwicklung von Köniz besser steuern kann.
- Damit die Gemeinde preisgünstige Wohnungen ermöglichen kann.
- Damit die Gemeinde zum richtigen Zeitpunkt Land erwerben kann.

Rahmenkredit: 25 Mio. CHF
Abstimmungsergebnis: 10‘732 Ja zu 5‘168 Nein

Letzter Rahmenkredit in gleicher Höhe wurde 1984 gesprochen.

Landerwerb

Finanzierung?

Der letzte Rüschliker Feuerwehrmann

Wenn es in der Gemeinde brennt, löschen Auswärtige das Feuer. In der freiwilligen Feuerwehr von Kilchberg-Rüschlikon hat es nur noch einen einzigen Rüschliker.

Alternativen

- Immobilienfonds (Stadt Bern)
- Gemischtwirtschaftliche Finanzierungen (PPP):
  - Immobilienstiftung (Gemeinde Rüschlikon ZH)
  - Dorf-AG (Gemeinde Entlebuch LU)

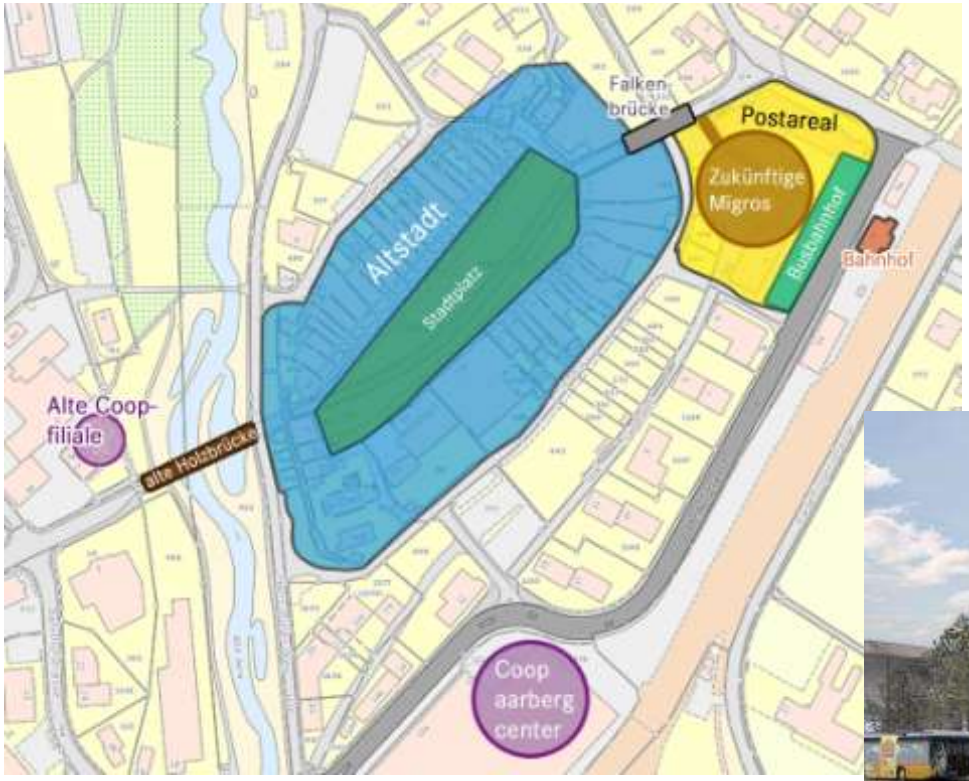
2 Bauzonenmanagement
Boden- und Wohnbaupolitik ohne eigenen Boden

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung Potenziale und Spielräume erkennen und ausschöpfen :

- Schüsselprojekte für die kommunale Entwicklung fördern und unterstützen
- «Möglichkeitsfenster» identifizieren bzw. gute Zeitfenster nutzen
- «Kümmerer» einsetzen
  (Beispiele Gemeinde Ruswil LU, Stadt Weinfelden TG)
- Investoren und Grundeigentümer zusammenbringen und diese für nachhaltige Entwicklungsprojekte gewinnen
- eine partnerschaftliche und kooperative Planungskultur etablieren
- (Bau-) Landumlegungen prüfen und einleiten
- wo sinnvoll und nötig qualitätsfördernde Verfahren (Studienaufträge, Testplanungen, Investoren- und Architekturwettbewerbe) einfordern und unterstützen….

Boden- und Wohnbaupolitik ohne eigenen Boden

Beispiel Aarberg BE: Ansiedlung Migros im Stettli



Unterstützung privater Initiativen

Glarus: Markthalle in der alten Post

Neuer Begegnungsort trägt zur Belebung des Ortskerns bei.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

bellaria
raum
entwicklung