

An den Grossen Gemeinderat

Worb, 18. November 2019

"Aktive und nachhaltige Boden- und Wohnbaupolitik", Motion der SP+Grüne-Fraktion: Stellungnahme zur Frage der Erheblicherklärung

Sitzung Nr. 21	Datum 18.11.2019	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer 32310	Archivnummer 24/10
-------------------	---------------------	------------	-----------------	--------------------------	-----------------------

1. Ausgangslage

Es darf auf die beiliegende Motion verwiesen werden.

2. Stellungnahme

Der Gemeinderat hat zwei Legislaturziele definiert, welche die aktive Bodenpolitik thematisieren:

03 Wirtschaft; 02 Kommunale Infrastruktur, Investitionen

Ziel Nr. 01.01.: Es besteht ein Erlass über die kommunale Bodenpolitik.

Ziel Nr. 01.02.: Die Gemeinde vermittelt durch Erwerb, Verkauf oder Baurechtseinräumung Grundstücke, um die innere Entwicklung voranzutreiben und den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu fördern.

An diesen Zielen hält der Gemeinderat weiterhin fest. Wegen der finanziell angespannten Situation der Gemeinde, der Komplexität des Themas aber auch wegen der Dringlichkeit, zuerst einen Weg aufzuzeigen, wie die Gemeinde den Investitionsstau aufholen will, wurde das Thema aber bis heute nicht aktiv angegangen.

Umfrage

Eine Umfrage bei Vergleichsgemeinden im Sommer 2018 hat ergeben, dass es ausser in Bern und Köniz kaum Beispiele von aktiver Bodenpolitik gibt, welche institutionalisiert oder gar in Reglementen verankert ist. Belp, Ittigen, Münsingen, Muri, Vechigen und Zollikofen zum Beispiel haben kein Reglement.

Eigene Baulandreserven

Die Gemeinde Worb verfügt nach der Überbauung Dreiklang im Baurecht und dem Verkauf des Altersheims und des Richigenheimets kaum mehr über nennenswerte Aktivposten im Finanzvermögen. Es sind aktuell auch keine Baulandreserven vorhanden, welche eine eigene Bautätigkeit erlauben würde. Es ist demzufolge in nächster Zeit kaum mit bedeutenden Erträgen aus Liegenschaftsverkäufen oder Erträgen aus Mehrwertabschöpfungen zu rechnen. Die Einzonung von neuem Bauland ist in der neu geltenden Ortsplanung nicht vorgesehen.

Behandlung Bodenpolitik im Parlament

Im Jahr 2007 wurde ein Vorstoss behandelt welcher zum Ziel hatte, ein *Reglement über die Spezialfinanzierung Gemeindeentwicklung* einzusetzen. Damit sollten Verkaufserlöse oder Mehrwertabschöpfungsbeiträge in eine Spezialfinanzierung «Bodenpolitik» eingelegt werden. Das Eintreten wurde vom Parlament mit 20 zu 19 Stimmen abgelehnt.

Vorgehen

Es ist absehbar, dass die Diskussion des Themas politisch kontrovers sein wird. Eine überzeugende und mehrheitsfähige Lösung kann nur gefunden werden, wenn die politischen Parteien frühzeitig in den Erarbeitungsprozess miteinbezogen werden. Wenn der Grosse Gemeinderat den Vorstoss als erheblich erklärt, beabsichtigt der Gemeinderat eine nicht ständige Kommission mit der Erarbeitung eines Vorschlags zu beauftragen. Alle im Grossen Gemeinderat vertretenen Parteien sollen in diese Kommission eine Vertretung entsenden können.

Antrag

Da sich die Motion inhaltlich mit den eingangs genannten Legislaturzielen des Gemeinderates deckt, ist er mit der Erheblicherklärung grundsätzlich einverstanden.

3. Antrag und Beschluss

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat in Anwendung von Art. 50 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates vom 13. November 2000 folgenden

Beschluss:

Die Motion der SP+Grüne-Fraktion mit dem Titel „Aktive und nachhaltige Boden- und Wohnbaupolitik“ wird als erheblich erklärt.

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates

sig. Niklaus Gfeller
Gemeindepräsident

sig. Christian Reusser
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Motion der SP+Grüne-Fraktion



Gemeindeverwaltung Worb Präsidialabteilung	
E	- 9. SEP. 2019
Akten-Nr. <u>24</u> / <u>10</u> / <u> </u>	

Motion

Aktive und nachhaltige Boden- und Wohnbaupolitik

Der Gemeinderat wird beauftragt, die gesetzlichen Grundlagen für eine aktive und nachhaltige Boden- und Wohnbaupolitik zu erarbeiten und dem GGR zur Genehmigung vorzulegen. In der Gesetzesgrundlage soll insbesondere auch die Finanzierung geregelt werden.

Begründung

Unter einer aktiven und fortschrittlichen Boden- und Wohnbaupolitik verstehen wir eine Politik, die darauf abzielt, in Einklang mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde die Erfüllung öffentlicher Aufgaben sicherzustellen und für die Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt Mehrwerte zu schaffen.

Der Gemeinderat hat den Wert einer aktiven Bodenpolitik ebenfalls erkannt und ein entsprechendes Ziel in seine Legislaturplanung aufgenommen. Leider sind trotz fortschreitender Legislatur noch keine Fortschritte in dieser Sache erkennbar.

Die Boden- und Wohnbaupolitik soll folgende Ziele unterstützen:

- Unterstützung der Stossrichtungen der Richt- und Ortsplanung (z.B. Umsetzung der inneren Verdichtung)
- Gewährleistung einer ausgewogenen Bevölkerungsdurchmischung (günstiger Wohnraum, Wohnen im Alter, Wohnen für benachteiligte Personen)
- Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (z.B. zinsgünstige Darlehen oder Bürgschaften an Wohnbauträgerschaften)
- Eine umweltverträglich und flächensparende Verkehrsentwicklung
- Ausbau der Zentren von Rüfenacht und Worb mit einer hohen Lebensqualität (z.B. mit wertvollen Grünflächen und Begegnungsmöglichkeiten)
- Wirtschaftsförderung (z.B. Ansiedlung von Unternehmen)

Instrumente einer aktiven Boden- und Wohnbaupolitik können unter anderem der Kauf, Verkauf und Tausch von strategisch wichtigen Grundstücken, die Abgabe von Land im Baurecht, Reallersatz sowie die Baulandmobilisierung und das Bauzonenmanagement sein. Die Gemeinde soll jedoch keinen Immobilienhandel betreiben.

Die Finanzierung soll mittels einer Spezialfinanzierung erfolgen. Mit der Finanzierungslösung soll sichergestellt werden, dass der Gemeinderat im Bedarfsfall zeitnah handeln kann. Als mögliche Finanzierungslösungen sollen insbesondere geprüft werden (allenfalls auch Kombination verschiedener Finanzierungsquellen):

- Erlöse aus Verkäufen von Liegenschaften des Finanzvermögens
- Einkünfte aus der Mehrwertabschöpfung
- Konzessionseinnahmen (z.B. für die Benützung des öffentlichen Raums)
- Bewilligung eines Rahmenkredites

9.9.2019

(Handwritten signatures and initials)