

An den Grossen Gemeinderat

Worb, 20. September 2021

Aktive und nachhaltige Boden- und Wohnbaupolitik: Genehmigung zuhanden der Stimmberechtigten

Sitzung Nr. 13	Datum 28.06.2021	Traktandum	Beschlusnummer	Geschäftsnummer 32310	Archivnummer 24/10
-------------------	---------------------	------------	----------------	--------------------------	-----------------------

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 18. November 2019 die Motion der SP+Grüne-Fraktion «Aktive und nachhaltige Boden- und Wohnbaupolitik» als erheblich erklärt.

2. Einsetzung einer nicht ständigen Kommission

Der Gemeinderat hat für die Bearbeitung des Anliegens eine nicht ständige Kommission eingesetzt. Der Kommission gehörten folgende Personen an:

- Markus Lädach, Departementsvorsteher Finanzen, Leitung
- Christensen Sven, Vertretung Fraktion FDP
- Federer Guido, Vertretung Fraktion SP+Grüne
- Stucki Simon, Vertretung Fraktion SVP
- Von Arx Roland, Vertretung Fraktion SP+Grüne
- Gfeller Niklaus, Vertreter Departement Planung
- Thöni Urs, Vertreter Bauabteilung
- Weil Jonas, Vertreter Finanzabteilung, Sekretär

Begleitet wurde die Kommission von Dr.h.c. Lukas Bühlmann von der Firma bellaria-raumentwicklung. Er hat in der Vergangenheit andere Gemeinden bei ähnlichen oder gleichen Anliegen unterstützt.

3. Vorgehen

Die nicht ständige Kommission hat für die Umsetzung des Anliegens eine Strategie, ein Pflichtenheft und ein Reglement erarbeitet. Die juristischen Abklärungen haben in der Folge ergeben, dass für die Umsetzung des Anliegens anstelle eines Reglements ein Rahmenkredit geeigneter wäre. Dafür ist aber zusätzlich eine Anpassung der Bestimmungen zum Rahmenkredit in der Gemeindeverfassung erforderlich. Entsprechend wurde die Geschäftsvorlage überarbeitet.

4. Lösungsvorschlag

Es darf auf die Ausführungen in der Botschaft an die Stimmberechtigten verwiesen werden.

5. Antrag und Beschluss

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat in Anwendung von Art. 27 Abs. 1 Bst. a und c der Gemeindeverfassung vom 13. Juni 1999 zuhanden der Gemeindeabstimmung vom 13. Februar 2022 folgenden

Beschluss:

1. Die Teilrevision von Art. 20 der Gemeindeverfassung vom 13. Juni 1999 wird genehmigt.
2. Für den Erwerb von Grundstücken des Finanzvermögens wird ein Rahmenkredit von 10 Millionen Franken für eine Laufzeit von 10 Jahren bewilligt.

3. Zuständig für die einzelnen Objektkredite ist der Gemeinderat.
4. Die Ausführung dieses Beschlusses ist Sache des Gemeinderates.

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates



Niklaus Gfeller
Gemeindepräsident



Christian Reusser
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Entwurf der Botschaft an die Stimmberechtigten

Gemeindeverwaltung Worb

Bärenplatz 1

Postfach

3076 Worb

T +41 31 838 07 00

F +41 31 838 07 09

info@worb.ch

www.worb.ch

worb
Verbindet.Uns.

Botschaft zur

Gemeindeabstimmung

vom 13. Februar 2022

Ergänzende Unterlagen zum Geschäft können bei der Gemeindeverwaltung Worb, Präsidialabteilung, Bärenplatz 1, 3076 Worb, Tel. 031 838 07 00, nach telefonischer Voranmeldung eingesehen werden.

Aktive und nachhaltige Wohnbau- und Bodenpolitik

Der Grosse Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit XX zu XX Stimmen bei X Enthaltungen, die Teilrevision der Gemeindeverfassung zu genehmigen und einen Rahmenkredit über 10 Millionen Franken zu bewilligen.

Die Gemeinde Worb will in der Boden- und Wohnbaupolitik eine nachhaltige und aktive Rolle übernehmen und so – im Einklang mit der Orts- und Finanzplanung – die Entwicklung der Gemeinde als Wohn- und Lebensraum sowie als Wirtschaftsstandort fördern und für die Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt einen Mehrwert schaffen.

Die aktive und nachhaltige Boden- und Wohnbaupolitik der Gemeinde Worb umfasst neben dem Erwerb und der Abgabe von Grundstücken sowie der Bewirtschaftung des eigenen Bodens auch ein aktives Bauzonenmanagement. Dieses besteht darin, frühzeitig Potentiale und Spielräume für eine nachhaltige räumliche Entwicklung zugunsten des Gemeinwohls zu erkennen.

1 Zielsetzung

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, ihre Entwicklung als Wohn- und Lebensraum sowie als Wirtschaftsstandort mit einer aktiven und nachhaltigen Boden- und Wohnbaupolitik zu fördern und so für die Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt Mehrwerte zu schaffen.

2 Strategie

Die Boden- und Wohnbaupolitik der Gemeinde Worb umfasst:

- den Erwerb von Grundstücken;
- die Abgabe von Grundstücken;
- die Bewirtschaftung eigenen Bodens;

- ein aktives Bauzonenmanagement, das darin besteht, Potentiale und Spielräume für eine nachhaltige räumliche Entwicklung frühzeitig zu erkennen und diese mit geeigneten Massnahmen zugunsten des Gemeinwohls auszuschöpfen.

3 Massnahmen

Die Boden- und Wohnbaupolitik beinhaltet folgende Massnahmen:

- die Bezeichnung, Förderung und Unterstützung von Schlüsselprojekten für die kommunale Entwicklung;
- die Gewinnung von Grundeigentümern und Investoren für nachhaltige, den Planungsabsichten der Gemeinde entsprechenden Entwicklungsprojekte;
- die Nutzung guter Gelegenheiten und geeigneter Zeitfenster für eine nachhaltige Mobilisierung des Baulands;
- den Erwerb strategisch bedeutsamer oder für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlicher Grundstücke;
- die Abgabe von Land an Dritte;
- die Etablierung einer partnerschaftlichen und kooperativen Planungskultur;
- die Prüfung und Einleitung von Baulandumlegungen;
- die Unterstützung qualitätsfördernder Verfahren (Studienaufträge, Werkstattverfahren, Testplanungen, Investoren- und Architekturwettbewerbe).

4 Erwerb von Grundstücken

Der Erwerb von Grundstücken beschränkt sich auf Liegenschaften, die nicht der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen, sogenannte Liegenschaften des Finanzvermögens. Ihr Erwerb dient insbesondere für:

- die Erreichung strategischer Ziele der kommunalen Entwicklung wie die Belebung des Ortskerns, die Ansiedlung neuer Unternehmen, die bessere Durchmischung der Bevölkerung, die Schaffung von erschwinglichem Wohnraums oder die Aufwertung öffentlicher Räume;
- die Erhaltung von Liegenschaften, die für das Ortsbild oder wegen ihrer Funktion und Nutzung bedeutsam und von öffentlichem Interesse sind;
- Tauschgeschäfte und die Ermöglichung von Realersatz;
- die Unterstützung und Förderung von Arealentwicklungen.

Die Voraussetzung für den Erwerb von Grundstücken ist ein marktüblicher und gegenüber der Öffentlichkeit vertretbarer Preis. Ausnahmsweise können

bei der Preisfestsetzung auch soziale, kulturelle, wirtschafts- und umweltfördernde Aspekte berücksichtigt werden, wenn dadurch für die Gemeinde ein besonderer Mehrwert oder Nutzen geschaffen wird.

Wenn eine Parzelle des Finanzvermögens später für eine öffentliche Aufgabe genutzt werden soll, muss es in Verwaltungsvermögen überführt werden. Für einen solchen Entscheid ist das finanzkompetente Organ gemäss den Bestimmungen der Gemeindeverfassung zuständig.

5 Abgabe von Grundstücken

Die Abgabe von Grundstücken wird durch das Gemeindeorgan beschlossen, das gemäss Gemeindeverfassung zuständig ist.

6 Finanzierung

Der Kauf von Grundstücken soll über einen Rahmenkredit in der Höhe von 10 Millionen Franken finanziert werden. Es ist vorgesehen, ihn ausserhalb der Verschuldungsgrenze von 40 Millionen Franken zu verwalten und zu kontrollieren.

7 Umsetzung

Um die geplante Wohnbau- und Bodenpolitik umsetzen zu können, müssen folgende Beschlüsse gefasst werden:

- Die Stimmberechtigten müssen einen Rahmenkredit in der Höhe von 10 Millionen Franken bewilligen, damit die Gemeinde geeignete Grundstücke erwerben kann.
- Die Bestimmung in der Gemeindeverfassung zum Rahmenkredit muss erweitert werden. Ein Rahmenkredit soll zusätzlich auch für Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken bewilligt werden können. Konkret ist folgende Änderung nötig:

Geltendes Recht	Antrag Teilrevision
Art. 20 ¹ Die Stimmberechtigten oder der Grosse Gemeinderat können Rahmenkredite beschliessen.	¹ Unverändert.

Geltendes Recht	Antrag Teilrevision
² Der Rahmenkredit ist ein Verpflichtungskredit für mehrere Einzelvorhaben, die zueinander in einer sachlichen Beziehung stehen.	² Der Rahmenkredit ist ein Verpflichtungskredit oder ein den Ausgaben gleichgestelltes Geschäft gemäss Art. 16 Bst. b für mehrere Einzelvorhaben, die zueinander in einer sachlichen Beziehung stehen.
³ Das zuständige Organ bestimmt im Beschluss über den Rahmenkredit die Laufzeit und die Zuständigkeit für die einzelnen Objektkredite.	³ Unverändert.

- Die Kompetenz zum Erwerb einzelner Grundstücke mittels eines Objektkredites soll beim Gemeinderat liegen. Das ermöglicht ein rasches und diskretes Agieren. Den Verkaufsinteressentinnen und Verkaufsinteressen kann so die oftmals gewünschte Diskretion gewährt werden. Wenn der Gemeinderat diese Kompetenz nicht erhält, müssen Liegenschaftsgeschäfte weiterhin vom Grossen Gemeinderat oder von den Stimmberechtigten bewilligt werden. Bis ein entsprechender Entscheid vorliegt, dauert es in der Regel drei bis sechs Monate.

8 Tragbarkeit

Die Sprechung eines Rahmenkredites in der Höhe von 10 Millionen Franken ist finanziell tragbar, ohne dass die Steueranlage angepasst werden muss. Als Gegenwert zur Ausgabe erhält die Gemeinde ein Grundstück, das in der Bilanz als Sachanlage aufgeführt wird.

9 Argumente des Grossen Gemeinderates

Die Mehrheit betont, dass

– ...

Dafür



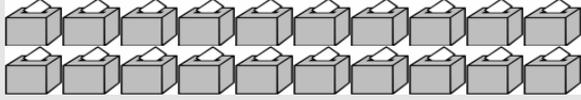
Die Minderheit betont, dass

– ...

Dagegen

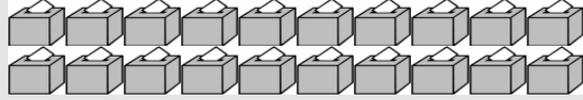


Die Mehrheit betont, dass



xx Stimmen

Die Minderheit betont, dass



xx Stimmen

10 Antrag und Beschluss

Der Grosse Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit xx zu xx Stimmen bei xx Enthaltungen folgenden

Beschluss:

1. Die Teilrevision von Art. 20 der Gemeindeverfassung vom 13. Juni 1999 wird genehmigt.
2. Für den Erwerb von Grundstücken des Finanzvermögens wird ein Rahmenkredit von 10 Millionen Franken für eine Laufzeit von 10 Jahren bewilligt.
3. Zuständig für die einzelnen Objektkredite ist der Gemeinderat.
4. Die Ausführung dieses Beschlusses ist Sache des Gemeinderates.

Worb, xx. xxx 2021

Namens des Grossen Gemeinderates

Bruno Fivian
Präsident

Jürg Bigler
Sekretär

Beilage

Änderung der Gemeindeverfassung

13.
Februar
2022

Verfassung der Einwohnergemeinde Worb (Änderung)

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Worb,

gestützt auf Art. 27 Abs. 1 Bst. a der Verfassung der Einwohnergemeinde Worb vom 13. Juni 1999,

beschliessen:

I.

Die Verfassung der Einwohnergemeinde Worb vom 13. Juni 1999 wird wie folgt geändert:

Rahmenkredite

Art. 20 ¹ Unverändert.

² Der Rahmenkredit ist ein Verpflichtungskredit oder ein den Ausgaben gleichgestelltes Geschäft gemäss Art. 16 Bst. b für mehrere Einzelvorhaben, die zueinander in einer sachlichen Beziehung stehen.

³ Unverändert.

II.

Die Änderung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.