

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

worb

Verbindet.Uns.

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

Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften

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.

Heute müssen Liegenschaftskäufe je nach Kaufpreis vom Grossen Gemeinderat oder von den Stimmberechtigten bewilligt werden. Dieses Verfahren ist langwierig. Die Erfahrung zeigt, dass die Gemeinde kaum je strategisch wichtige Grundstücke oder Liegenschaften erwerben kann. Erforderlich ist ein schnelleres und diskreteres Verfahren.

Der Grosse Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit 26 zu 7 Stimmen, die Teilrevision der Gemeindeverfassung zu genehmigen und einen Rahmenkredit über 10 Millionen Franken für den Kauf von Grundstücken und Liegenschaften zu bewilligen.

1 Ausgangslage

Die bestehenden Planungsinstrumente ermöglichen der Gemeinde keine aktive Siedlungsentwicklung. Sie kann zwar Zonenvorschriften und Vorgaben im Baureglement erlassen und damit die Entwicklung der Gemeinde beeinflussen. Auf die konkrete Entwicklung von strategisch wichtigen Grundstücken und Liegenschaften hat sie aber kaum Einfluss. Strategisch wichtig bedeutet, dass diese Grundstücke und Liegenschaften einen Beitrag für die positive Entwicklung der Lebensqualität oder der Standortattraktivität leisten können.

Wenn die Gemeinde heute eine strategisch wichtige Liegenschaft kaufen will, so erfordert dies je nach Kaufsumme einen Beschluss des Grossen Gemeinderates oder der Stimmberechtigten. Die Erfahrung zeigt, dass dieses Verfahren einerseits zeitaufwendig ist und andererseits der Verkäuferin oder dem

Verkäufer keine Diskretion gewährt. Es ist der Gemeinde daher selten gelungen, eine strategisch wichtige Liegenschaft zu kaufen.

Diese Situation ist unbefriedigend.

2 Zielsetzung

Die Gemeinde möchte in Zukunft ihre Entwicklung als Wohn- und Lebensraum sowie als Wirtschaftsstandort aktiv beeinflussen und so für die Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt Mehrwerte schaffen. Sie will aus ihrer passiven Rolle herauskommen.

Mit der Revision der Ortsplanung wurde der Fokus der Gemeindeentwicklung auf die innere Verdichtung gelegt. Die bereits überbauten Flächen sollen besser genutzt werden, ohne die Lebensqualität zu vermindern. Der Gemeinderat hat dazu eine Strategie für eine aktive und nachhaltige Boden- und Wohnbaupolitik verabschiedet.

Die Gemeinde wird bei erworbenen Grundstücken und Liegenschaften nicht selber als Bauherrin auftreten, sondern diese beispielsweise im Baurecht an private Investoren abgeben.

3 Instrument

Als geeignetes Instrument für den Kauf von Grundstücken und Liegenschaften im Rahmen der aktiven Bodenpolitik hat sich der Rahmenkredit und die Zuständigkeit des Gemeinderates erwiesen. Die Gemeinde Köniz kennt dieses Instrument seit 1970 und hat es letztmals 2016 mit der Bewilligung eines neuen Rahmenkredits von 25 Millionen Franken weitergeführt. In der Gemeinde Worb soll dasselbe Instrument geschaffen werden.

4 Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften

Mit den 10 Millionen Franken kann der Gemeinderat Grundstücke und Liegenschaften kaufen, um die kommunalen Ziele der Ortsplanung zu unterstützen. Es handelt sich dabei um Liegenschaften des Finanzvermögens. Nicht möglich ist es, Liegenschaften des Verwaltungsvermögens zu erwerben.

ben. Diese Liegenschaften dienen der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Beispiele dafür sind Schulen, Werkhöfe, Feuerwehrmagazine oder Verwaltungsgebäude.

Vor dem Kauf einer Liegenschaft sollen folgende Fragen abgeklärt werden:

- Wird mit dem Kauf der Liegenschaft ein strategisches Ziel der kommunalen Entwicklung gefördert? Beispiele von solchen Zielen sind die Belebung des Ortskerns, die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum, die Ansiedlung neuer Unternehmen, die Aufwertung öffentlicher Räume oder die bessere Durchmischung der Bevölkerung.
- Dient der Kauf dem Erhalt einer Liegenschaft, die für das Ortsbild oder wegen ihrer Funktion und Nutzung bedeutsam und von öffentlichem Interesse ist?
- Unterstützt der Kauf der Liegenschaft eine Arealentwicklung?
- Dient der Kauf der Liegenschaft dazu, um bei kommunalen Vorhaben Realersatz anbieten zu können?

Wenn eine dieser Fragen bejaht werden kann und der Preis marktüblich ist, dürfen Verhandlungen über einen Kauf geführt werden. In Ausnahmefällen ist es möglich, bei der Preisfestsetzung auch soziale, kulturelle, wirtschafts- und umweltfördernde Aspekte zu berücksichtigen. Für die Gemeinde muss aber ein besonderer Mehrwert oder Nutzen geschaffen werden.

5 Verkauf von Grundstücken

Der Verkauf von Grundstücken ist von dieser Vorlage nicht betroffen. Er wird durch das Gemeindeorgan beschlossen, das gemäss Gemeindeverfassung zuständig ist.

6 Finanzierung

Der Kauf von Grundstücken erfolgt über einen Rahmenkredit in der Höhe von 10 Millionen Franken für eine Laufzeit von 10 Jahren.

7 Umsetzung

Um das Instrument für eine aktive Bodenpolitik zu schaffen, müssen die Stimmberechtigten folgende Beschlüsse fassen:

- Erweiterung der Bestimmung zum Rahmenkredit in der Gemeindeverfassung. Ein Rahmenkredit soll 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.
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.

- Bewilligung eines Rahmenkredits in der Höhe von 10 Millionen Franken, damit geeignete Grundstücke erworben werden können.
- Erteilung der Kompetenz an den Gemeinderat, mittels Objektkrediten einzelne Grundstücke oder Liegenschaften zu erwerben. Die Delegation an den Gemeinderat ermöglicht ein rasches Agieren. Den Verkaufsinteressentinnen und Verkaufsinteressenten 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 erhält die Gemeinde Grundstücke oder Liegenschaften, die in der Bilanz als Sachanlage aufgeführt werden. Dadurch steigt die Nettoverschuldung der Gemeinde nicht an.

9 Argumente des Grossen Gemeinderates

Die Mehrheit betont, dass

- die aktive Bodenpolitik eine sinnvolle Entwicklung der Gemeinde auch für die nächsten Generationen ermöglicht;
- der Rahmenkredit der Gemeinde die Handlungsfähigkeit und den Spielraum gibt, um sich als Wohn- und Lebensraum weiter zu entwickeln;
- der Gemeinderat dank raschem Landkauf für die Gemeinde als Wohn- und Lebensraum, aber auch als Wirtschaftsstandort bessere Resultate herausholen kann;
- Landabtausch, Landumlegungen sowie Kauf und Verkauf von Grund und Boden als Instrumente der Gemeindeentwicklung eingesetzt werden können;
- die aktive Bodenpolitik ein zentraler Baustein für eine sinnvolle innere Verdichtung darstellt;
- keine überteuerten Grundstücke gekauft werden dürfen;
- die Verschuldung der Gemeinde nicht ansteigt;
- die Gemeinde nicht Liegenschaftshandel betreiben und nicht als Bauherrin auftreten soll, wenn es nicht um die eigenen Bauten geht;

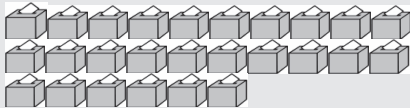
Die Minderheit betont, dass

- Bodenspekulation nicht zu den Aufgaben der Gemeinde gehört;
- es die Aufgabe der Gemeinde ist, gute Grundlagen zu erarbeiten und attraktive Rahmenbedingungen zu schaffen;
- die Verwaltung über keine personellen Ressourcen verfügt für solche risikoreiche Geschäfte;
- mit einem solchen Rahmenkredit nicht ausserhalb der Schuldenbremse operiert werden darf;
- die Teilrevision den freien Markt einschränkt;
- der Kauf von Liegenschaften politisch weniger breit abgestützt ist.

Die Mehrheit betont, dass

- die Nettoverschuldung der Gemeinde nicht ansteigt, weil die Gemeinde einen Gegenwert erhält;
- die Abgabe im Baurecht der Gemeinde langfristige Mitsprache im Baurecht sichert und jährliche Baurechtszinsen generiert.

Dafür



26 Stimmen

Die Minderheit betont, dass

Dagegen



7 Stimmen

10 Antrag und Beschluss

Der Grosse Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit 26 zu 7 Stimmen folgenden

Beschluss:

1. Die Teilrevision von Art. 20 der Gemeindeverfassung vom 13. Juni 1999 wird genehmigt.
2. Für den Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften 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, 15. Dezember 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.

