



Melanie Germann

Studentin	Melanie Germann
Examinator	Prof. Andreas Schneider
Themengebiet	Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Aktive Bodenpolitik auf kommunaler Ebene

Leitfaden für drei Gemeindegrössen



Bauvisiere, Meienbergstrasse Rapperswil
Eigene Darstellung

Einleitung: Verdichtung nach innen, demographische Entwicklung und Immobilien-Boom stellen Städte und Gemeinden vor eine grosse Herausforderung. Für eine erfolgreiche und nachhaltige Raumentwicklung spielt das Gemeinwesen in vielerlei Hinsicht eine entscheidende Rolle. Im Gegensatz zu Städten fehlt kleinen und mittelgrossen Gemeinden oft das notwendige Know-How, um aktive Bodenpolitik betreiben zu können. Weil die Mehrheit der schweizerischen Gemeinden diese Grösse aufweist, stellt sich deshalb die Frage, welche Möglichkeiten hier für das Betreiben einer aktiven Bodenpolitik bestehen. Dies wird in vorliegender Arbeit am Beispiel von drei Gemeinden mit 1'500, 5'500 und 9'500 Einwohner untersucht und daraus ein Leitfaden für drei Gemeindegrössen entwickelt.

Vorgehen: Als Basis für die Untersuchung werden das Begriffsverständnis sowie die Notwendigkeit der aktiven Bodenpolitik geklärt und die Grundzüge der Immobilienentwicklung sowie die Organisationsstrukturen der Schweizer Gemeinden analysiert. Darauf aufbauend wird eine umfassende Massnahmen-Karte entwickelt und ergänzend dazu Praxisbeispiele der aktiven Bodenpolitik vorgestellt. Als Übergang zur Projektion findet eine Skalierung der Massnahmen-Karte auf die drei fokussierten Gemeindegrössen statt. In der Projektion werden die skalierten Massnahmen-Karten auf die Verhältnisse je einer Gemeinde pro Grösse angepasst und im Rahmen von Experteninterviews mit Vertretern der Gemeinden diskutiert und bewertet. Abschliessend werden die Erkenntnisse der Projektion ausgewertet und als Empfehlung für die drei Gemeindegrössen in einem Leitfaden zusammengefasst.

Ergebnis: Die vorliegende Arbeit hat gezeigt, dass auch Gemeinden bis 10'000 Einwohner vielseitige Möglichkeiten zum Betreiben einer aktiven Bodenpolitik zur Verfügung stehen. Die zweistufige Empfehlung von Massnahmen im Leitfaden für drei Gemeindegrössen schafft in jeder Gemeindegrösse die Grundlage für eine effektive, der Ausgangslage entsprechend differenzierte, aktive Bodenpolitik sowie eine zusätzliche, individuell mögliche Fokussierung.

Vorliegender Arbeit kann durch die breite Betrachtung der Grundlagen, die differenzierte Massnahmen-Karte aktiver Bodenpolitik sowie die grössenspezifischen Projektions-Erkenntnissen eine gewisse Allgemeingültigkeit zugesprochen werden. Als Ausblick und weiterer Forschungsbedarf kann eine breitere Untersuchung von Praxisbeispielen zur Stärkung der Massnahmen-Karte sowie eine Ausdehnung der Stichprobengrösse zur Schärfung der Projektions-Repräsentativität genannt werden. Ausserdem bietet sich ein Ausbau des Leitfadens durch Priorisierung an.

aktivierende Planungstätigkeiten A1 Nutzungsplanung mit Fokus nachhaltige Innenentwicklung A2 Spezifische Qualitätssicherung A3 Steuerung spezifischer Entwicklungen	katalysierende Planungstätigkeiten B1 Strategiepapier aktive Bodenpolitik B2 Übersicht Entwicklungen in Gemeinde B3 Grundlagen aktive Bodenpolitik und Baulandmobilisierung verankern B4 Bauberatung und Aufklärung B5 Motivierung Grundeigentümer
privatrechtliche Aktivitäten C1 Vorkaufrecht C2 Land- und Immobilienwerb C3 Landabtausch C4 Einbringen in Gülleregulierungen C5 Gebundener Landverkauf C6 Baurechts-Vergabe C7 Realisieren und Betreiben von Bauprojekten	Baulandmobilisierung D1 Bebauungsfrist D2 Gesetzliches Kaufrecht D3 Verwaltungsrechtliche Verträge D4 Mehrwert-Abschöpfung D5 Finanzierung Erschliessung D6 Planungszonen D7 Landumlegung D8 Enteignung

Massnahmen-Karte Aktive Bodenpolitik
Eigene Darstellung

Kern-Massnahmen A2 Spezifische Qualitätssicherung B1 Strategiepapier aktive Bodenpolitik C2 Land- und Immobilienwerb C5 Gebundener Landverkauf D1 Bebauungsfrist
Erweiterungs-Massnahmen A1 Nutzungsplanung mit Fokus nachhaltige Innenentwicklung B5 Motivierung Grundeigentümer C6 Baurechts-Vergabe D3 Verwaltungsrechtliche Verträge

Zweistufige Massnahmen-Empfehlung mittlere Gemeindegrösse
Eigene Darstellung