

Konzept über Bodenpolitik und Wirtschaftsförderung

1. Ziel des Konzepts

Das Konzept beinhaltet Grundsätze und Ziele für eine aktive Bodenpolitik und die Förderung der Wirtschaft, welche die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen, damit die übergeordneten Ziele (Leitbild) der Gemeinde erreicht werden können und eine Entwicklung der Gemeinde in die gewünschte Richtung möglich ist. Das Konzept definiert zudem die Begriffe der Bodenpolitik sowie der Wirtschaftsförderung und bezeichnet die zur Zielerreichung nötigen Instrumente und Massnahmen.

2. Begriffsdefinition

2.1 Bodenpolitik

Unter "aktiver Bodenpolitik" verstehen wir die Festlegung von Grundsätzen und Zielen in Bezug auf bebaute oder unbebaute Grundstücke sowie Liegenschaften/Gebäude. Unter die Aktivitäten der Bodenpolitik fallen das vorausschauende Planen des Landbedarfs, welcher für die Entwicklung der Gemeinde und die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben nötig ist, die Beobachtung des Liegenschaftsmarktes und das rechtzeitige Agieren, um Grundstücke zu sichern. Ebenfalls Bestandteil der Bodenpolitik ist der Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken aus dem Finanzvermögen, der Abtausch oder die Abgabe im Baurecht. Bodenpolitik steht im Einklang mit der Ortsplanung. Sie beeinflussen sich gegenseitig, indem Ein- oder Umzonung von Landflächen sowie die Abschöpfung von Planungsmehrwerten geplant und realisiert werden.

2.2 Wirtschaftsförderung

Der Begriff „Wirtschaftsförderung“ umfasst die Kontaktpflege zu allen Wirtschaftszweigen (Landwirtschaft, Gewerbe/Industrie und Dienstleistung), die Feststellung deren Bedürfnisse und die Unterstützung durch die Gemeinde.

Die Begriffe „Bodenpolitik“ und „Wirtschaftsförderung“ beeinflussen sich gegenseitig und sind deshalb gleichrangig zu betrachten.

3. Übergeordnete Ziele nach Gemeindeleitbild 2004

- B2 Die Bevölkerung wächst angemessen, aber kontinuierlich.
- B3 Steffisburg ist als Wohn-, Einkaufs- und Arbeitsort attraktiv.
- D1 Siedlungs- und Landschaftsplanung sind aufeinander abgestimmt. Der baulichen Entwicklung im Siedlungsgebiet ist der Vorzug zu geben.
- E1 Steffisburg spielt bei der Vermarktung der Region als Wirtschaftsstandort eine aktive Rolle.
- E2 Steffisburg schafft die Voraussetzungen für attraktive und wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze.
- E3 Steffisburg pflegt eine gute und institutionalisierte Zusammenarbeit mit Verbänden und Vertretern der Wirtschaft.
- E4 Steffisburg ist für Unternehmen eine attraktive Alternative zu vergleichbaren Standorten (Infrastruktur, Steuern, Arbeitsmarkt, Wohnangebot).
- E5 Steffisburg verfolgt eine aktive Bodenpolitik.
- E6 Steffisburg berücksichtigt die Anliegen von Landwirtschaft, Gewerbe und

Industrie als Akteure im lokalen Wirtschaftsgefüge.

- I4 Steffisburg verfügt über einen konkurrenzfähigen Steuerfuss.
- K1 Steffisburg ist mit dem öffentlichen und dem privaten Verkehr gut erreichbar.
- K2 Steffisburg leistet seinen Beitrag zur Lösung der regionalen Verkehrsaufgaben.

4. Grundsätze und Ziele für die Bodenpolitik und die Wirtschaftsförderung

4.1 Grundsätze

Alle Massnahmen der Bodenpolitik und der Wirtschaftsförderung zielen darauf ab, für die Gemeinde einen Mehrwert (neuen Handlungsspielraum) zu schaffen. Sie bewegen sich im Rahmen der geltenden Rechtsordnung, sind gesellschaftsverträglich, richten sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen und stehen im Einklang mit der Finanzplanung der Gemeinde. Mit Anreizen sind bei der Umsetzung der Massnahmen für alle beteiligten Parteien Win-Win-Situationen¹ anzustreben.

4.2 Ziele

Die Gemeinde Steffisburg

1. hat für Bodengeschäfte und Wirtschaftsfragen einen Ansprechpartner innerhalb der Gemeindeverwaltung.
2. pflegt Kontakte zur Wirtschaft (Landwirtschaft, Gewerbe/Industrie und Dienstleistung), zu Investoren und zu Grundeigentümerschaften (individuell und je nach Geschäft).
3. kennt den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf sowie das Angebot an freien Flächen zur Entwicklung der Gemeinde und zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben².
4. erwirbt strategisch wichtige Grundstücke zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben, zur Erweiterung von Anlagen aus dem Verwaltungsvermögen, zur Entwicklung der Gemeinde, zur Entflechtung von komplizierten Eigentümerstrukturen, welche die Entwicklung blockieren, als Land für Investoren, als Landreserve, als Realersatz oder zur Arrondierung gemeindeeigener Grundstücke.
5. hat eine Preispolitik, welche sich primär nach dem Markt richtet, aber auch finanzpolitische, soziale und kulturelle Aspekte³ berücksichtigt, sofern dadurch langfristig ein Mehrwert geschaffen werden kann.

¹ Beispiel: Die Gemeinde benötigt für die Erschliessung einer Parzelle fremdes Terrain. Damit die Grundeigentümerschaft dieses abtritt, könnte ihr die Absicht erklärt werden, das umliegende Land bei der nächst möglichen Gelegenheit ein-/umzuzonen (im Sinne einer Planungsvereinbarung). Das hat zur Folge, dass eine Mehrwertabgabe fällig wird. Je nach Verhandlungen über den Kaufpreis des Terrains kann der Abschöpfungssatz der Mehrwertabgabe gestaltet werden.

² Beispiel: Damit die Gemeinde das Sport- und Freizeitanlagenkonzept umsetzen kann, muss anhand der Bedürfnisse die notwendige Landfläche definiert und bereitgestellt werden. Verfügt die Gemeinde nicht über den Boden, muss ein Abtausch, ein Kauf oder ein Baurecht vereinbart werden. Anzustreben ist, dass die Gemeinde über genügend Landreserven verfügt, um je nach Situation abtauschen zu können.

³ Beispiel zu finanzpolitische, soziale und kulturelle Aspekte: Die Gemeinde investiert in Gebäude wie das Höchhus oder in Gebäude mit einer tieferen Rendite für kulturelle Nutzungen. Diese Investitionen rechnen sich nicht kurzfristig, sondern langfristig. Zudem sind jeweils auch die politischen Möglichkeiten zu berücksichtigen, d.h. die Politik muss zwischen Interessen und Bedürfnissen abwägen, damit mehrheitsfähige Lösungen resultieren.

6. hat für die Abschöpfung von Planungsmehrwerten Rechtsgrundlagen, welche die Verwendung der vorhandenen Mittel für die Förderung der Wirtschaft sowie die Unterstützung von öffentlich-rechtlichen Institutionen und weiteren Dritten zulassen, welche Projekte zur Zielerreichung der übergeordneten Ziele bezüglich Wirtschaftsförderung und Bodenpolitik der Gemeinde umsetzen.
7. berücksichtigt die Bedürfnisse der Wirtschaft (Landwirtschaft, Gewerbe/Industrie und Dienstleistung) bei der Ortsentwicklung.
8. beteiligt sich aktiv in den Gremien der regionalen Wirtschaftsförderung sowie den regionalen Planungsorganen und nutzt deren Instrumente.
9. gestaltet die Strukturen und regelt intern die Aufgaben, Verantwortungen und Kompetenzen so, dass ein rasches, diskretes und unbürokratisches Abwickeln eines Geschäftes möglich ist.

Aus den Zielen heraus ergeben sich die Daueraufgaben und die Massnahmen. Die Daueraufgaben sind wiederkehrende Handlungen. Mit den Massnahmen werden einmalige Aufgaben/Projekte festgehalten, welche zur Zielerreichung führen sollen.

5. Daueraufgaben zur Zielerreichung

1. Führen je einer Liste mit gemeindeeigenen Grundstücken des Finanzvermögens und des Verwaltungsvermögens
2. Führen und laufendes Bewirtschaften einer Liste mit strategisch wichtigen Grundstücken
3. Führen und laufendes Bewirtschaften einer Liste mit gemeindeeigenen Grundstücken zum Verkauf
4. Führen und laufendes Bewirtschaften einer Liste mit verfügbaren (eingezonten) Baulandreserven für Wohnen und Gewerbe, periodische Aktualisierungen mit den Grundeigentümerschaften – Register für Baulandreserven
5. Durchführen von jährlich mindestens einem Wirtschaftsanlass
6. Teilnahme an den Treffen der Gremien der regionalen Wirtschaftsförderung
7. Kontaktpflege zu Investoren und Grundeigentümerschaft bei konkreten Projekten
8. Beobachtung des Liegenschaftsmarktes

Die Erfüllung der Daueraufgaben beanspruchen insbesondere personelle Ressourcen und/oder finanzielle Mittel, welche in der Kompetenz des Gemeinderates liegen.

6. Massnahmen zur Zielerreichung

1. Bezeichnung einer Ansprechperson für Bodengeschäfte und Wirtschaftsfragen innerhalb der Gemeindeverwaltung, welche auch für die Daueraufgaben verantwortlich ist. → MB 1 (inkl. Umschreibung der Daueraufgaben)
2. Revision des Reglements über die Verwendung von Infrastrukturleistungen der Grundeigentümer → MB 2 (inkl. Berechnungsgrundlagen, Abschöpfungssätze und weitere Verwendungsmöglichkeiten im Sinne einer optimalen Wirtschaftsförderung und Bodenpolitik)
3. Schaffung eines Instrumentes für die Mitwirkung der Wirtschaft (Landwirtschaft, Gewerbe/Industrie und Dienstleistung) bei der Ortsentwicklung → MB 3

4. Massnahmen zur Ortsentwicklung sind insbesondere,
 - 4.a Bahnhofgebiet Steffisburg – kantonaler Entwicklungsschwerpunkt ESP
 - 4.b Gschwend-Areal – Dükerweg, Steffisburg
 - 4.c Oberdorf und Dorfplatz
 - 4.d Sport- und Freizeitanlagen – Allwetterplatz
 - 4.e Au (Hodelmatte und weitere)
 - 4.f Glättimüli, Neueinzonung (Teilstück der Parzelle Nr. 1312)
 - 4.g Weitere...

Jede Massnahme wird im Anhang in einem Massnahmenblatt konkretisiert. Die Massnahmenblätter machen insbesondere Aussagen zu Zuständigkeiten, zum Zeit-
horizont der Umsetzung und zur Beanspruchung von personellen und finanziellen
Ressourcen.

Steffisburg, 29. November 2010

Gemeinderat Steffisburg
Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Jürg Marti

Rolf Zeller