

ZEITFENSTER

«Aktive Bodenpolitik muss man sich leisten können und wollen.»

Was haben Jean-David Gerber (Leiter Forschungsgruppe Raumentwicklung und -planung Uni Bern), Thomas Frutiger (Unternehmer, Frutiger AG) und Enrico Slongo (Stadtbaumeister Langenthal) gemeinsam? Sie reden über aktive Bodenpolitik.



«Wir führen eine Art Monitoring in Form eines geografischen Informationssystems.»

Enrico Slongo

Herr Slongo, was versteht man in Langenthal unter aktiver Bodenpolitik?

Slongo: Für mich bedeutet aktive Bodenpolitik, wenn eine Gemeinde an strategisch wichtigen Orten Land erwirbt, es für das öffentliche Interesse mit einem Projektentwickler überbaut und danach auf dem Markt wieder verkauft. In Langenthal läuft das aber anders, da die Stadt bis jetzt nicht selber in Land investiert. Hier müssen wir zuerst einmal auf Basis verschiedener Planungsinstrumente, mit der Politik, den Stakeholdern oder Investoren und der Bevölkerung ein Investitionsinteresse wecken und das gemeinsame Vorgehen abstimmen. Ich sehe mich daher in der Rolle des Vernetzers, der die verschiedenen Player zusammenbringt.

Welches ist die wichtigste Voraussetzung in Ihrer Arbeit?

Slongo: Ich muss den eigenen Siedlungsraum kennen. Von den statistischen Ziffern über das vorhandene Bauland und dessen Wert bis zu den Grundlagen, wer überhaupt wo Land verkaufen beziehungsweise kaufen will. Wir führen eine Art Monitoring in Form eines geografischen Informationssystems. Zur strategischen Argumentation dienen uns das räumliche Entwicklungskonzept und die Richtplanung.

Herr Gerber, kennen Sie ein Beispiel oder ein spezifisches Projekt, das die aktuelle Bodenpolitik widerspiegelt?

Gerber: Im Kanton Bern sind die besten Beispiele Köniz und Biel. Biel betreibt seit über 100 Jahren strategische Liegenschaftskäufe und hat mittlerweile über ein Viertel der eigenen Gemeindefläche im städtischen Eigentum. Aber man muss es sich leisten können und wollen, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben. Zahlreiche Gemeinden sind zu klein und verfügen nicht über genügend Know-how und Ressourcen, um eine komplexe Bodenpolitik zu betreiben. Wir müssen uns die Frage stellen, ob wir nicht über zu viele kleine Gemeinden verfügen.

Frutiger: Bei vielen Gemeinden ist die Gefahr vorhanden, dass sie ihr Land einfach zum besten Preis veräussern. Das ist eine kurzfristige Sichtweise. Stattdessen muss man ein Verfahren wählen, welches die involvierten Parteien einbezieht, um gemeinsam ein erfolgreiches Projekt zu realisieren.

Gerber: Die grössten Herausforderungen entstehen, wenn sich die planerische Ebene und die eigentumsrechtliche Situation widersprechen. Ein Standort kann für eine bestimmte Entwicklung planerisch noch so geeignet sein, wenn der Eigentümer andere Wünsche hat, wird die Entwicklung nicht stattfinden. Das führt dazu, dass es für einen Investor schwierig sein kann, einen Standort zu finden, der sowohl geeignet als auch verfügbar ist. Diese Diskrepanz gilt für die gesamte Raumplanung der Schweiz. Eine aktive Bodenpolitik kann diesen Widerspruch auflösen – wenn auch nur langfristig.

Slongo: Das Beispiel ESP Langenthal zeigt, dass es Zeit braucht – wir sind seit zehn Jahren unterwegs von der Gründung bis zur ersten Entwicklung. Aktive Bodenpolitik ist auch eine Investition in die Zeit – etwas, das heute oft zu kurz kommt.

Frutiger: Gute Projekte an attraktiven Standorten brauchen oft viel Zeit. Die Bedürfnisse ändern sich laufend, dem müssen wir Rechnung tragen. Wir sollten neue Nutzungen zulassen. Die Planbeständigkeit ist hemmend. Nicht alles, was vor 15 Jahren geplant wurde, passt heute noch. Wir müssen uns aus den teils starren Abhängigkeiten befreien und eine grössere planerische Flexibilität haben, sonst werden die Land- und Mietpreise weiter massiv steigen.



«Wir müssen uns fragen, ob wir nicht zu viele kleine Gemeinden haben.»

Jean-David Gerber

ZEITFENSTER

«Ich sehe mich in der Rolle des Vernetzers, der die verschiedenen Player zusammenbringt.»

Enrico Slongo

Gibt es im Kanton Bern ein Vorzeigeprojekt, das aufzeigt, wohin die Reise in Sachen Bodenpolitik gehen könnte?

Frutiger: Ich kenne nicht viele Projekte, bei denen man den Mut zur Verdichtung hatte. Ein aktuelles Projekt im positiven Sinne ist «the circle» am Flughafen Kloten. Sicher ist: Es gibt vielerorts gute Ansätze und der Wille, sich zu verbessern ist vorhanden.

Und warum funktioniert es zum Beispiel in Langenthal, Herr Slongo?

Slongo: Ich denke, dass wir uns weiterentwickelt haben. Wir haben uns mit den Investoren, den Grundeigentümern und der Stadt an einen Tisch gesetzt, tauschten die neusten Erkenntnisse aus und passten den ESP Richtplan an. Ich bin überzeugt, dass wir dank diesem konstruktiven Austausch heute viel besser dastehen, als wenn wir einfach den ersten Entwurf realisiert hätten.

Wo liegen die grössten Herausforderungen bei der Entwicklung von Standorten?

Frutiger: Es braucht neue Verfahren, die qualitätsorientiert sind und rascher umgesetzt werden können. Einfach Land zum maximalen Preis zu verkaufen, ist nicht mehr zeitgemäss.

Gerber: Die Bodenpolitik entwickelt die Gemeinde. Sie muss die Strategie entwickeln. Bodenpolitik ist aber weit mehr als nur Land kaufen. Vielerorts fehlen in den Gemeinden das Know-how und die Ressourcen.

Der Boden in der Schweiz wird immer rarer. Was passiert, wenn alle Potenziale ausgeschöpft sind?

Frutiger: Wenn wir Angst vor der Verdichtung haben, dann bebauen wir wieder Grünflächen. Dabei sind genug Flächen in den Zentren vorhanden, die wir entwickeln und verdichten können. Bei der Verdichtung

müssen aber auch attraktive öffentliche Räume geschaffen werden, in denen sich die Menschen wohl fühlen.

Was kann der Kanton unternehmen, um trotz beschränkter Ressourcen konkurrenzfähig zu bleiben?

Frutiger: Er sollte drei grosse Areale zur Verfügung stellen und die Prozesse der Bewilligungen beschleunigen. Zudem muss er die Gemeinden besser unterstützen – sie müssen wissen, wie sie mit der Raumplanung umgehen sollen. Der Kanton sollte primär unterstützen und mithelfen, dass Projekte entstehen.

Wo liegen die grössten Nutzungspotenziale aus Sicht des Entwicklers?

Frutiger: In der Schweiz gibt es zahlreiche öffentliche und halböffentliche Firmen, deren Areale nicht oder nur teilweise genutzt beziehungsweise für eine Nutzung nicht freigegeben werden. Das sind meist Flächen an besten Orten, die über ein enorm grosses Potenzial verfügen. Leider ist der politische Druck für die Entwicklung dieser Areale zu wenig gross. Die Armee, zum Beispiel, könnte ihren Standort aus der Stadt hinaus verlegen. Um die grossen Bahnhöfe in der Schweiz könnte man Hochhauszonen errichten.



Welche Auswirkungen kann die aktive Bodenpolitik auf die Bevölkerung in der Schweiz haben?

Gerber: Mit einer aktiven Bodenpolitik kann eine Gemeinde ihre städtebauliche Entwicklung viel genauer steuern, als dies mit dem Baureglement alleine möglich ist. Denken Sie nur an bezahlbaren Wohnraum oder die städtebauliche Qualität neuer Siedlungen. Aktive Bodenpolitik eignet sich jedoch nicht dazu, Ziele innerhalb einer einzigen Legislaturperiode umzusetzen. Die Bevölkerung braucht daher Geduld – und die Politik die entsprechend Weitsicht.

Herr Slongo, findet ein Austausch zum Thema zwischen den Städten statt?

Slongo: Mehr Austausch wäre wünschenswert. Das braucht aber Zeit und auch Ressourcen. Das ESP Forum ist hierfür mit Sicherheit ein guter Ansatz.

Wie findet man in der heutigen Zeit Investoren und welche Forderungen stellen sie beziehungsweise welche Vorstellungen haben sie?

Frutiger: Investoren suchen nach Objekten, die in ihr Portfolio passen und von denen sie sich eine Zielrendite erhoffen. Wenn diese beiden Faktoren stimmen, findet man immer gute Investoren. Die Projekte müssen qualitativ gut sein und marktkonform, das heisst, die Mieterträge müssen realistisch sein.

Welche Unterstützung erwarten Sie vom Kanton Bern in Bezug auf die Gestaltung der künftigen Bodenpolitik?

Frutiger: Die kantonalen Ämter sollen sich besser austauschen und die Koordination fördern. Sie sollen unterstützen und rascher Antworten liefern, wenn es Fragen oder Probleme gibt.



«Bei der Verdichtung müssen attraktive öffentliche Räume geschaffen werden, in denen sich Menschen wohl fühlen.»

Thomas Frutiger