

Atelier 1 Abgabe von Bauland im Baurecht

Praxisbeispiel Neuenkirch

Leitung: Marcel Wolfisberg (Gemeindepräsident)

Lead: Landeigentümer (Gemeinde, Korporation)

Das Instrument

Die Gemeinde behält ihr Land im Eigentum und gibt es im Baurecht ab — gezielt mit Auflagen wie Kostenmiete, Bezug zum Wohnbauförderungsgesetz des Bundes/Charta der Wohnbaugenossenschaften und Wohnungsvergaben – an Wohnbaugenossenschaften.

So funktioniert es	Praxisbeispiel Neuenkirch
1. Gemeindeeigene Parzelle bestimmen; Ziel «preisgünstiger Wohnraum» im Rat festlegen 2. Baurechtsvertrag definieren: Dauer, Baurechtszins, Auflagen (Kostenmiete/Sozialquote), Heimfall 3. Vergabe ausschreiben: Kriterien für WBG/Investoren, Bewertung 4. Legislative/Bevölkerung einbinden (Beschluss zur Abgabe im Baurecht) 5. Einhaltung der Auflagen über die Laufzeit kontrollieren	- Welche Parzelle, welche Fläche? Finanz- oder Verwaltungsvermögen? Landpolitik der Gemeinde - An wen vergeben (WBG), wie ausgewählt? - Eckwerte: Baurechtszins, Dauer, Anzahl Wohnungen, Mietzinse? - Politischer Weg: welche Beschlüsse, welche Widerstände? welche Vorgaben (Gestaltungsplan) und Qualitätsvorschriften - Stand heute und nächste Schritte?
Berücksichtigen	Vermeiden
– Klare Definition der Kostenmiete – Baurecht auch mit Wohneigentum möglich — dann Gewinnbeschränkungen – Land bleibt langfristig im Eigentum der Gemeinde	– Flexibilitätseinschränkungen beim Verkauf (bei Wohneigentum) – Verträge überladen (Komplexität, Kontrollaufwand)

Was braucht es in Ihrer Gemeinde? (erste Schritte)

- Eigenes Land — sonst zuerst aktive Bodenpolitik (siehe Atelier 2)
- Politischer Grundsatzentscheid im Rat
- Mustervertrag Baurecht für Genossenschaften beiziehen und Beispiele abholen (Kanton, wbg schweiz). Alle wichtigen Eckpunkte im Vertrag klären (nicht später über Baubewilligungen etc.).