



Boden- und Baulandpolitik für Bündner Gemeinden

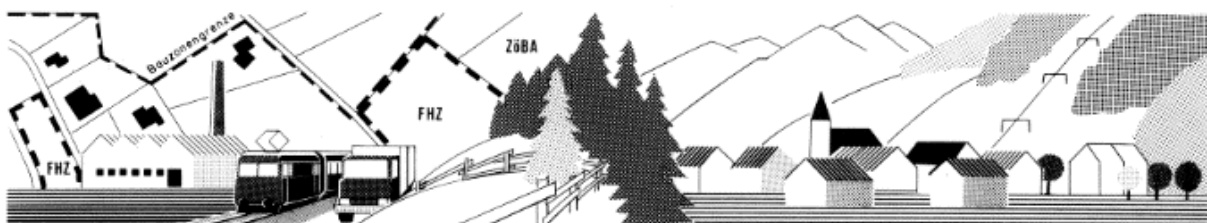
19

1. Einführung

Boden- und Baulandpolitik ist eine wichtige Aufgabe aller Gemeinwesen, vorab der Gemeinden. Sie richtet sich nach eigenen Bedürfnissen sowie nach raumplanerischen und entwicklungspolitischen Zielsetzungen.

Eine zeitgemässe öffentliche Boden- und Baulandpolitik beschränkt sich nicht nur auf die Sicherung von Land für öffentliche Zwecke (Zwangsbedarf), sondern steht auch der Förderung des Wohnungsbaues und der Landwirtschaft sowie der Ansiedlung von Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung (Wahlbedarf). Damit verhilft sie, gewisse Ziele der Raum- und Entwicklungsplanung in enger und partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Privatinteressen überhaupt sinnvoll zu realisieren.

Die Verwirklichung einer aktiven Boden- und Baulandpolitik ist anspruchsvoll. Die politischen Gemeinden müssen sich rechtzeitig organisieren und bestimmte konstitutionelle Voraussetzungen schaffen. Dazu bedarf es vorerst einer Abstimmung und Zusammenarbeit aller öffentlichen und halböffentlichen Körperschaften, insbesondere der Bürger- und Kirchgemeinden sowie der Korporationen und Genossenschaften vor Ort. Eine aktive Boden- und Baulandpolitik der Gemeinden setzt schliesslich auch eine Mitwirkung des Kantons und des Bundes voraus (Landabtausch, Erschliessungshilfe, Wohnbau- und Wirtschaftsförderung, Investitionshilfe, Steuererleichterungen und Zinszuschüsse u.a.).



2. Zusammenhang mit der Raumplanung

Die Gemeinden haben im Rahmen der allgemeinverbindlichen Nutzungsplanung eine Grundordnung zu erstellen und diese nach Bedarf den veränderten Verhältnissen anzupassen. Grundlage dafür bildet unter anderem ein developmentpolitisches Leitbild. In der Folge sind die Gemeinden verpflichtet, das für die Verwirklichung der Grundordnung erforderliche Land für öffentliche Zwecke innerhalb der vorgegebenen Planungsperiode sicherzustellen. Dies betrifft einerseits Land für öffentliche Bauten und Anlagen wie Verwaltung, Schule, Sport u.a. und andererseits das Land für den Ausbau der Infrastrukturanlagen wie Verkehr und Versorgung. Das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) verpflichtet die Gemeinden zur Durchführung dieser Massnahmen und umschreibt die dafür zu Verfügung stehenden Planungsmittel (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Grün- und Freihaltezonen gemäss Zonenplan; Strassen-, Weg- und Versorgungsanlagen gemäss Generellem Erschliessungsplan; Landumlegung; formelles und materielles Enteignungsrecht u.a.).

Die Gemeinden betreiben darüber hinaus mit Vorteil eine aktive und vermittelnde Boden- und Baulandpolitik in den folgenden Bereichen:

- Wohnungsbau (Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung)
- Gewerbe und Industrie (Betriebsstandorte)
- Tourismus (Hotellerie; Personalunterkünfte)
- Landwirtschaft (Betriebsstandorte).

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevisionen oder einer gesondert angeordneten Landumlegung (Güterzusammenlegung) kann eine sinnvolle Entflechtung der Nutzungen vorgenommen und der Boden für besondere Nutzungen umgelegt, abgetauscht oder an Interessierte vermittelt werden. Voraussetzung dafür ist eine rechtzeitige Sicherstellung ausreichender Landreserven innerhalb und ausserhalb der Bauzonen sowie eine optimale Abstimmung des Bodenbedarfes auf allen Ebenen.

3. Förderung der kommunalen Baulandpolitik

Bund und Kanton fördern den Erwerb und die Erschliessung von Bauland durch die Gemeinden und öffentlich-rechtlichen Körperschaften im Rahmen der folgenden Erlasse:

- a) Bundesgesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung (WEG) vom 4. Oktober 1974: fördert den vorsorglichen Landerwerb für den Wohnungsbau (Art. 21-24 WEG und Art. 5-7 der VO zum WEG).
- b) Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete (IHG) vom 28. Juni 1974: Darlehen für den vorsorglichen Landerwerb und die Erschliessung für Industrie- und Gewerbebetriebe (Art. 1, 3, 4 IHG).
- c) Kantonales Wirtschaftsförderungsgesetz (WFG) vom 23. Sept. 1990: Zinsbeiträge und einmalige Beiträge an die Erschliessungskosten für Bauland für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Art. 3, lit a, Ziff. 3 WFG; Art. 12/13 der VO zum WFG vom 30. Nov. 1989; Art. 20-22 der Ausführungsbestimmungen zum WFG). Der Landerwerb kann nur im Zusammenhang mit einem IHG-Darlehen unterstützt werden (Art. 6 WFG; Art. 5 VO zum WFG).

4. Möglichkeiten zur Sicherung und Vermittlung des Bodens

a. Erwerb und Verkauf von Grundeigentum:

Diese Form der Bodenpolitik umfasst den Landerwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben und die allfällige Abgabe von Land an die Privatinteressenz zur Förderung und Vermittlung wünschbarer Nutzungen. Dazu gehören auch Reservationen von Grundeigentum durch das Gemeinwesen als vorsorgliche Massnahme im Interesse der örtlichen Entwicklungspolitik (Kauf-, Vorkaufs- und Rückkaufsrecht).

b. Austausch von Grundeigentum (Realersatz):

Austausch von Land gleicher oder verschiedener Nutzungen zur Realisierung öffentlicher Aufgaben oder zur Förderung wünschbarer Nutzungen.

c. Abgabe von Land im Baurecht (selbständiges und dauerndes Baurecht):

Vermittlung von Boden, insbesondere Bauland, zur Förderung wünschbarer Nutzungen und im Interesse der Siedlungsentwicklung.

Dem Institut des Baurechtes kommt nicht nur als Förderungsinstrument, sondern auch bezüglich der bodenrechtlichen und sozialpolitischen Aspekten grosse Bedeutung zu. Mit dem Baurecht kann die Gemeinde weitere Ziele verfolgen, wie Erhöhung des Angebotes an Bauland, Regulierung und Schaffung günstiger Baulandpreise, Förderung der Eigentumsstreuung u.a.

d. Vermietung und Verpachtung von Grundeigentum (mit Vormerkung)

Vermietung von überbauten Grundstücken und Verpachtung von land- und forstwirtschaftlichem Boden im Interesse der örtlichen Entwicklungspolitik, allenfalls verbunden mit einer Vormerkung des Miet- bzw. Pachtvertrages im Grundbuch und unter Einräumung eines ebenfalls vorzumerkenden Vorkaufsrechts.

Des weiteren können Mietzinszuschüsse in Härtefällen (finanzielle Notlage u.a.) vorgesehen werden. Diese Zuschüsse könnten aus Erträgen der Grundstückgewinnsteuer erbracht werden.

e. Mischformen:

Kombinierte Massnahmen bzw. Trägerschaften (Baulandgenossenschaft; Stiftung für Mieteigentum; touristische Erschliessungsgesellschaft u.a.).

5. Organisatorische Vorbereitungen in den Gemeinden

Eine aktive Boden- und Baulandpolitik kommt nur zum Tragen, wenn in den Gemeinden rechtzeitig ganz bestimmte Vorbereitungen getroffen und Voraussetzungen geschaffen werden. Dazu gehören in der Regel:

- a. Formulierung der Zielsetzungen zur Boden- und Baulandpolitik im Rahmen der Ortsplanung (entwicklungspolitisches Leitbild): Sicherstellung von Bauland für öffentliche Zwecke bzw. Zwangsbedarf; Sicherstellung von Land für den Wohnungsbau und zur Ansiedlung von Betrieben bzw. Wahlbedarf. Regelung der Nutzungsanteile sowie allenfalls des Erst- und Zweitwohnungsbaues.
- b. Bereitstellung eines Rahmenkredites für die öffentliche Boden- und Baulandpolitik durch die Gemeinde und Delegation der Anwendung an die Gemeindeexekutive.
- c. Erlass eines Reglementes zur Boden- und Baulandpolitik der Gemeinde. Darin sind insbesondere die folgenden Regelungen zu treffen:
 - Ziel und Zweck
 - Zuständigkeiten und Kompetenzen
 - Grundsätze zur Mittelbeschaffung und -verwendung
 - Grundsätze zur Bodenpolitik (Landsicherung und-vermittlung)
 - Gesuchstellung und -behandlung
 - Koordination mit anderen Körperschaften
 - Kontrolle und Berichterstattung;
- d. Abstimmung der Boden- und Baulandpolitik mit den aktuellen Aufgaben der Gemeinde nach Bedarf (Ortsplanungsrevision, Gesamtmelioration, Ueberbauung u.a.).

Es ist im Interesse des rechtzeitigen Handelns wichtig, dass die Gemeinde die Exekutive mit der Durchführung der Boden- und Baulandpolitik beauftragt, sie dazu verpflichtet und angemessene Mittel im Sinne eines Rahmenkredites zur Verfügung stellt.

6. Grundlagen

6.1 Gesetzesgrundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG) vom 20. Mai 1973
- Bundesgesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (WEG) vom 7. Okt. 1974 mit Verordnung vom 30. Nov. 1981
- Bundesgesetz über die Investitionshilfe für Berggebiete (IHG) vom 28. Juni 1974
- Kantonales Wirtschaftsförderungsgesetz (WFG) vom 23. Sept. 1990 mit Wirtschaftsförderungsverordnung und Ausführungsbestimmungen

6.2 Fachliteratur

- Baurecht nach ZGB (VLP Schriftenreihe Nr. 35, Mai 1983)
- Locacasa, Stiftung für Mieteigentum (Studie VLP, Dez. 1983)
- Bericht der Regierung an den Grossen Rat des Kantons Graubünden über die Wohnbauförderung, Heft Nr. 5/1982-1983 (GRP 1982, S. 5,6,7)
- Kommunale Bodenpolitik, BVR, Heft 3/90
- Reglement über die Bodenpolitik der Munizipalgemeinde Frauenfeld mit Botschaft und Bericht

7. Beilagen

- Musterreglement zur Boden- und Baulandpolitik für Bündner Gemeinden
- Musterverträge und praktische Beispiele (Anhang I-V)