

panoramapanoramapanorama

17046 Arbeitsgruppe Frienisberg Süd

Projektskizze „Gewerbelandversicherung“ - Umsetzung Teilstrategie Gewerbe

Umfrage bei den Gewerbebetrieben

14.10.2020, aktualisiert an der Sitzung vom 14. Juni 2021



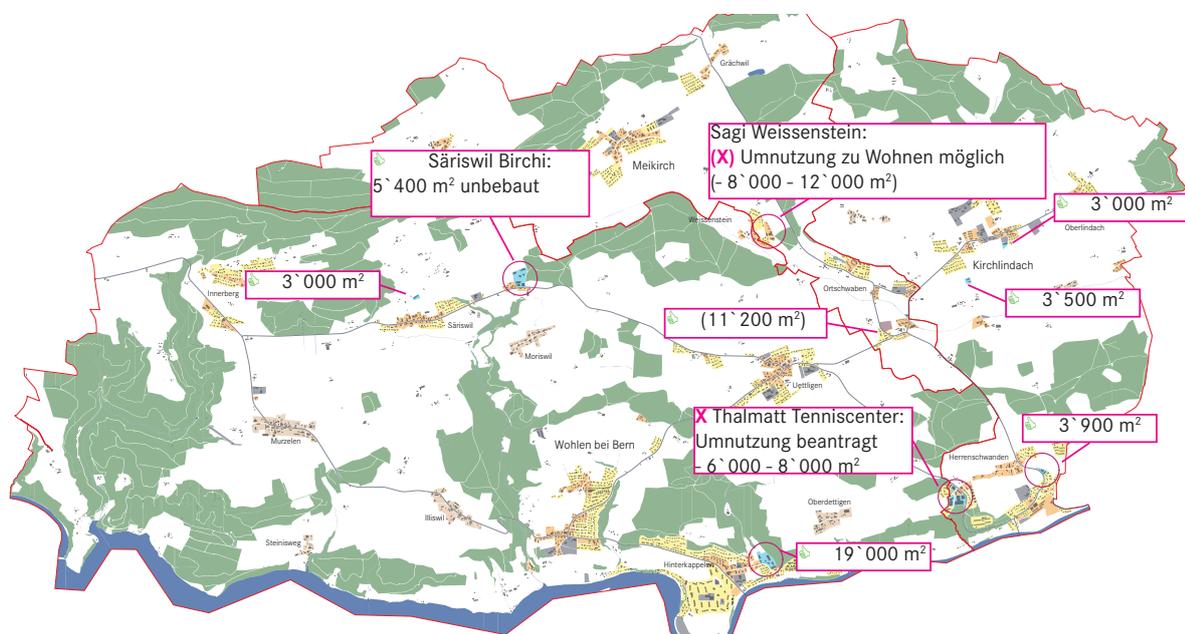
Bild: Thuner Tagblatt

1. Ausgangslage

Mit einer Potenzialstudie „überkommunale Zusammenarbeit Friesenberg Süd“ haben die Gemeinden Kirchlindach, Meikirch und Wohlen bei Bern systematisch untersucht, bei welchen Themen und auf welche Weise sie ihre Kooperation noch intensivieren könnten.

Ein Themenfeld sind die „Entwicklungsmöglichkeiten für das lokale Gewerbe“.

In den drei Gemeinden bestehen rund 5.5 ha Gewerbezone (in Meikirch gibt es nur Wohn- und Gewerbezo- nen), den Sonderfall Postautohalle (1.2 ha) nicht einbezogen. Ein Fünftel davon könnte prinzipiell sofort für Wohnzwecke umgenutzt werden (Meikirch), an anderen Orten hegen die Grundeigentümer die Absicht, an diesen Standorten Wohnraum zu schaffen. Damit könnten ca. 1.5 bis 2 ha Gewerbeland verschwinden. Das kann übergeordnet sinnvoll sein, weil das Gewerbe an heutigen Standorten in Wohnzonen und in beengten Verhältnissen an die Grenzen kommt. Aber es ist möglich, dass damit das heimische Gewerbe längerfristig verdrängt wird. Für eine mögliche Raumknappheit wollen die Gemeinden Kirchlindach, Meikirch und Wohlen gewappnet sein.



Karte: Verortung der Gewerbeflächen in den 3 Gemeinden, Norden ist oben, freier Massstab

2. Handlungsmöglichkeiten

Bei der Ausscheidung von Arbeitszonen gelten übergeordnete Rahmenbedingungen für die Gemeinden:

- > Es braucht eine überregionale Sicht bei der Ausscheidung von neuen Gewerbezo- nen (erhöhte Planungshürden).
- > Es braucht eine Zusammenarbeit über die Gemeindegrenzen hinaus. Eine Gemeinde für sich kann keine neuen Arbeitszonen mehr schaffen.
- > Es ist unwahrscheinlich, dass die Gemeinden Gewerbeland „für den Fall“ besitzen und so bereithalten können (kein politischer Auftrag). Neu sollen daher die Gewerbeflächen direkt unter der Beteiligung des örtlichen Gewerbes geschaffen, gehalten und genutzt werden. Das bedeutet eine Partnerschaft und eine massgebliche Beteiligung des Gewerbes. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Bauzonenreserven auch fürs örtliche Gewerbe verfügbar sind.

3. Sicht des Gewerbes

An einer moderierten Werkstatt vom 30. Oktober 2019 im Rössli Wahlendorf wurden den Gewerbetreibenden die Ideen der Gemeinden vorgestellt und diskutiert. Die Gewerbetreibenden brachten folgende Einschätzungen vor:

- > Heute kein akuter Flächenbedarf seitens des Gewerbes (wie 2008 in Kirchlintach) mehr bekannt, aber künftig nicht auszuschliessen (sprunghafter Bedarf).
- > Die Marktsituation und das Wohlwollen gegenüber dem Gewerbe sind das grösste Problem. Die Raum- und folglich die Arbeitszonenreserven sind nachgelagerte Sorgen.
- > Der Wunsch, dass die Gemeinden eine Fläche fürs örtliche Gewerbe „reservieren“ ist vordringlich. Örtlich kommt das Birchi in Säriswil gut an.
- > Die Frage, in wie weit die Gewerbetreibenden selbst zur „Landsicherung“ beitragen können und müssen, ist offen und muss weiter vertieft werden.

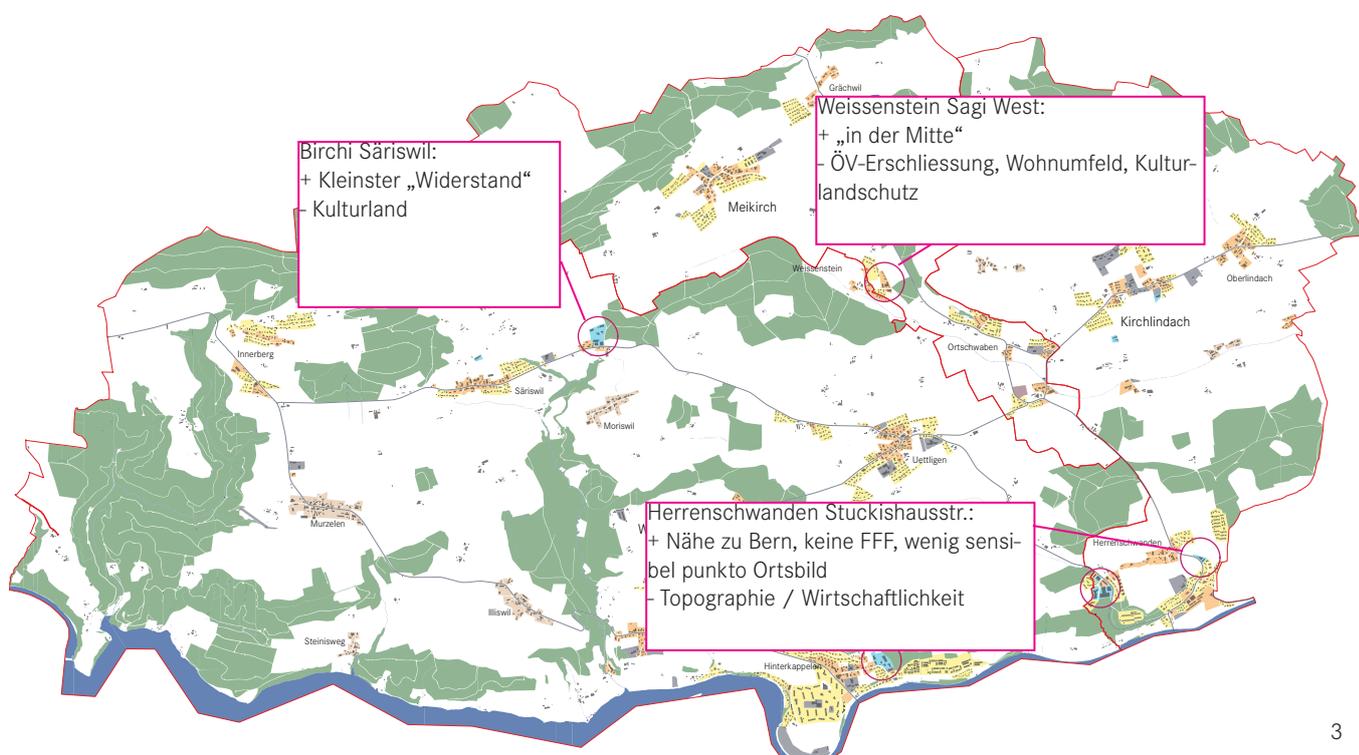
4. Teilstrategie Gewerbe

Die Arbeitsgruppe Frienisberg Süd untersuchte diese letzte Frage und definierte eine gemeindeübergreifende Teilstrategie Gewerbe. Sie fusst auf sechs Punkten:

1. Alle ziehen an einem Strick. Die drei Gemeinden reden mit einer Stimme (keine Standortkonkurrenz).
2. Überkommunaler Flächenpool sicherstellen: Flächen für ortsansässige Betriebe und ggf. für zusätzliche Branchen (Vielfalt), nicht für zusätzliche Konkurrenten (Quantität). Der Umfang beträgt ca. 1 ha (zu eruieren), was mind. für 8 - 10 KMU-Betriebe reicht (flächensparende Anordnung!).
3. Sinnvollster Standort unter allen 3 Gemeinden wählen: Wo macht Gewerbe übergeordnet gesehen Sinn?
4. Gentlemen-Agreement für künftige Planungsmassnahmen: Keine Umzonungen reiner Arbeitszonen mehr (Ausnahme: Thalmatt Tenniscenter).
5. Mehr Spielraum prüfen: Erhöhter Wohnanteil im Arbeitsgebiet (mehr als betriebsnotwendig).
6. Aufträge: Gemeinden vergeben nach Möglichkeiten ihre Aufträge an lokales Gewerbe (neue Gewichtung/Kriterien im Rahmen des Submissionsgesetzes).

Flankiert werden diese Stossrichtungen mit folgenden Massnahmen: Mehr Goodwill aus der Bevölkerung bei der täglichen Arbeit (Kampagne des Gewerbes, z.B. Gewerbeausstellung).

Als Standorte hat die Arbeitsgruppe Frienisberg Süd folgende Möglichkeiten besprochen:



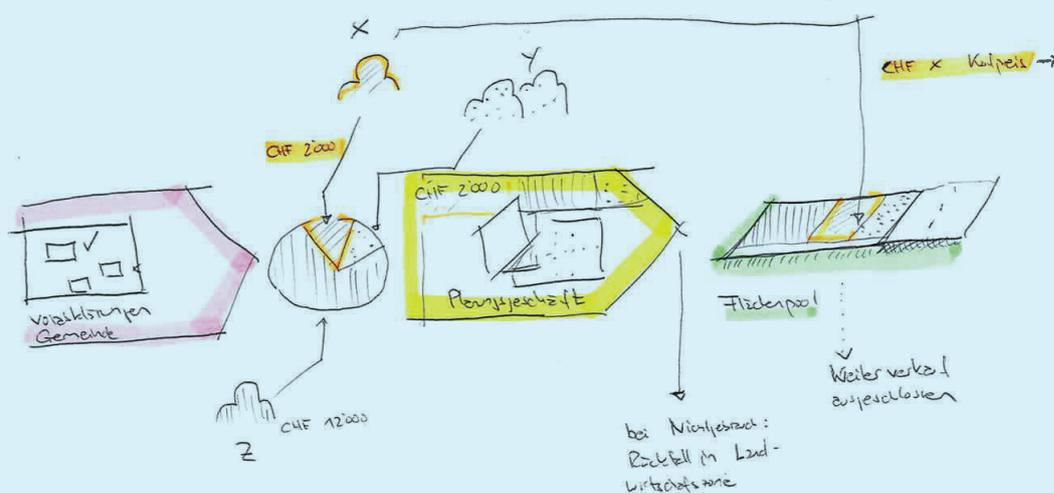
5. Idee „Gewerbelandversicherung“: Flächenpool Gewerbe

Die Teilstrategie Gewerbe mündet in einen innovativen Ansatz: In einen gemeindeübergreifenden Flächenpool. An diesem können sich Gewerbebetriebe beteiligen und haben, für den Fall, dass Umzugspläne bestehen, eine Art „Landversicherung“. Der Standort des Flächenpools muss nicht zwingend in der heutigen Standortgemeinde liegen. Ein Umzug eines Gewerbebetriebs kann aus betrieblichen Gründen auch übergeordnet sinnvoll sein. Durch die Umnutzung des alten Standortes wird der Umzug alimentiert und der ehemaligen Standortgemeinde entstehen durch Wohnnutzungen fiskalpolitisch keine Nachteile. Das Gewerbe bleibt im Raum Frienisberg Süd erhalten.

Beispiel:

Der Betrieb X aus der Gemeinde Kirchlindach möchte sich langfristig den Ausbau resp. die Betriebserweiterung sichern. Er beteiligt sich mit CHF 2`000 (Starteinlage) am Flächenpool und alimentiert so den Planungsprozess und eine allfällige Reservationsgebühr für die Landfläche (Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde). Damit hat der Gewerbebetrieb im Bedarfsfall Anspruch auf Flächenbedarf gemäss seiner Starteinlage und kennt einen verlässlichen Kaufpreis für die Landfläche. Die Detailerschliessung ist mit den späteren Nachbarn vertraglich geregelt.

Braucht er im Falle einer Umsiedlung mehr Raum, so entschädigt er die anderen Interessenten anteilmässig (first come, first served). Der Zugang ist nicht übertragbar (kein Zuzug von Konkurrenzgewerbe, Spekulationsausschluss).



Braucht der Betrieb X kein Raum, so kann er seinen Anteil anderen Betrieben im Pool verkaufen. Falls mit dem Ablauf des Kaufrechts für die Gemeinde kein Betrieb ein Interesse hätte, fällt das Grundstück entschädigungslos in die Landwirtschaftszone zurück (bedingte Einzonung). In diesem Falle wären die Vorinvestitionen in Planung und Landsicherung verloren. Dieser Fall ist jedoch kaum wahrscheinlich.

Die beteiligten Gewerbebetriebe haben nur wenig Vorinvestitionen, da sie die Planungskosten teilen können. Der heutige Grundeigentümer hat kein Risiko, kriegt eine Bodenrente (Reservationsgebühr), die Mehrwertabgabe wird erst bei Veräusserung fällig und über den Kaufpreis abgegolten.

6. Vorgehen und Budget

	Beschrieb	Zuständig	Auslagen Gemeinde	Auslagen Gewerbe	Zeithorizont
1 ▲	Projektskizze und Grundsatzpapier „Teilstrategie Gewerbe“ wird im Gemeinderat verabschiedet.	Gemeinderäte			4. Q 2020
2 ▲	Die Beteiligung des örtlichen Gewerbes (Interessen) wird abgefragt. Bei positivem Echo der Gewerbetreibenden wird eine Planung gestartet.	Planungsbüro, Gemeinderäte			3. Q 2021
3	Die planerische Machbarkeit wird beim Kanton angefragt (mehrere Standorte) – Voranfrage nach Art. 109 BauV.	AG Frienisberg Süd	2`500 (1/2)	ca. 2`500 (1/2)	2. Q 2021
4 ▲	Bei Erfolgsaussichten: Zusammenarbeitsvertrag unter den Gemeinden und interessierten Gewerbetreibenden inkl. Regelung von Rechten und Pflichten. > Information an der Gewerbeausstellung 2022	Planungsbüro	5`000		3. Q 2021
5 ▲	Standortentscheid und Planungsvorlage (vgl. Ansprüche Kanton: Arbeitszonenbewirtschaftung)	Standortgemeinde, Planungsbüro	5`000 (1/3)	12`500 (2/3)	1. Q 2022
6	Landsicherung über Kaufrecht zu Gunsten der Standortgemeinde, aktive Steuerung des Grundeigentums (Vorinvestition, kostenneutral)		(10`000)		1. Q 2022
7	Planerlassverfahren in der zuständigen Gemeinde		2`500 (1/3)	5`000 (2/3)	1. Q - 4. Q 2022
8	Rechtskraft und Zugang zum Flächenpool				2023
			25`000	20`000	

▲ Sollbruchstelle und Zwischenentscheide in den Gemeinderäten (Projekt-Abbruch möglich)

Können im Schritt ca. 5 - 8 Gewerbebetriebe gefunden werden, welche sich mit einem Beitrag von CHF 300 - 500 beteiligen, kann das Projekt starten. Im 4. Schritt ist allenfalls eine höhere private Beteiligung vorgesehen (evtl. nur noch weniger, dafür stark interessierte Betriebe).

Gemäss einem noch zu bestimmenden Kostenteiler im Projekt Frienisberg Süd würden sich die Kosten der Gemeinden anteilmässig aufteilen.