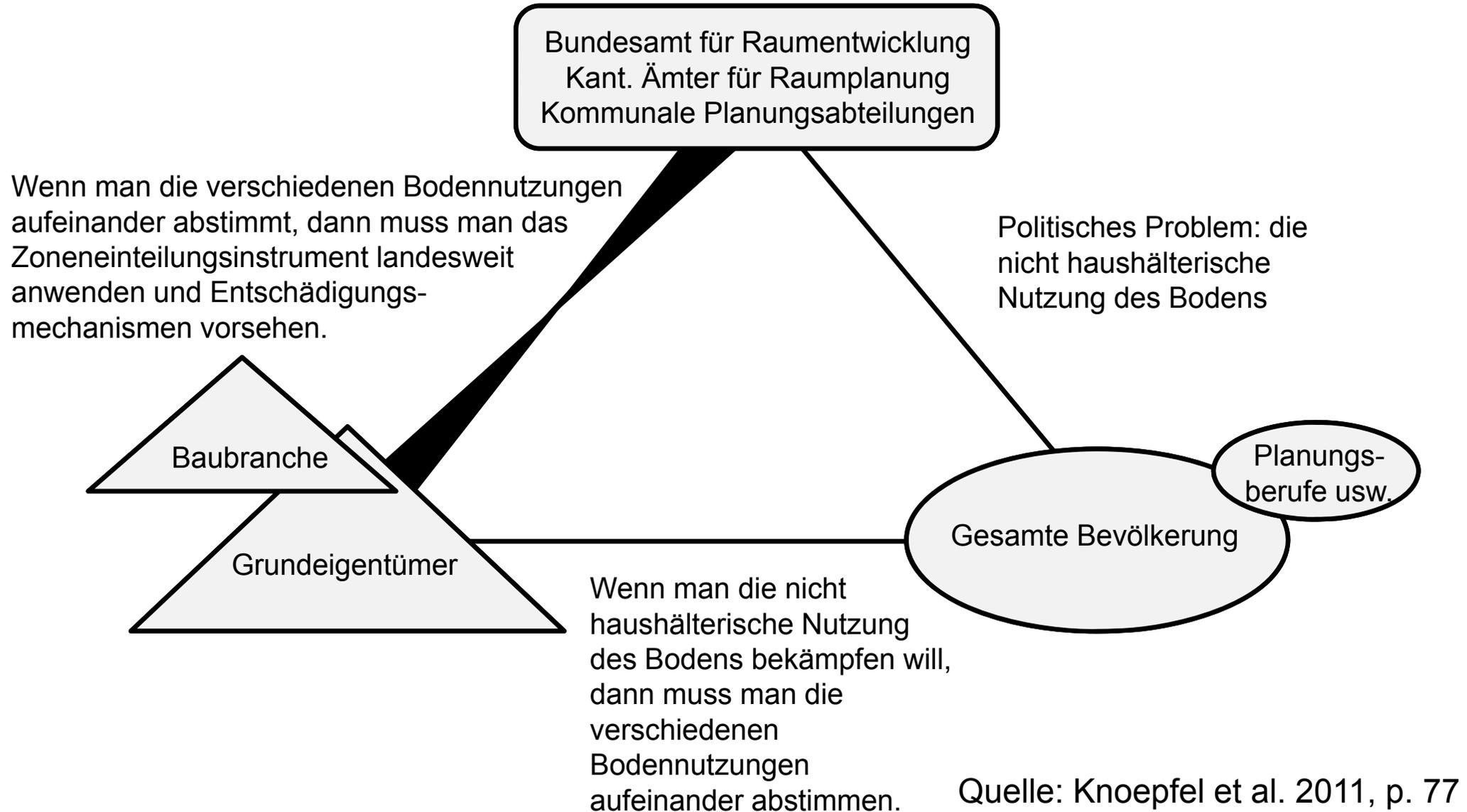


Inputreferat
Empfehlungen zur Gestaltung fortschrittlicher
Bodenstrategien

Jean-David Gerber
Assistenzprof. Raumentwicklung und -planung
Geographisches Institut, Universität Bern

Das Akteursdreieck einer öffentlichen Politik



Das Akteursdreieck der Raumplanungspolitik

Fazit:

1. Enge Beziehung zwischen öffentlich-politische Akteure und Zielgruppen
 2. Zielgruppen in einer Machtposition, da Titelinhaber
 3. Historisch wurde das RPG entschärft. Wird die 2013 Teilrevision das Gleichgewicht verschieben?
- > Wie können die öffentlich-politischen Akteure ihre Position verstärken?

Bodenpolitik

Gesamtheit aller staatlichen Entscheidungen und Handlungen, die die Umsetzung des jeweiligen politisch definierten räumlichen Entwicklungsziels durch die Veränderung der Nutzung, der Verteilung oder des Wertes von Boden bezwecken.

Kategorien von Instrumenten

- Planungsinstrumenten: Richtpläne, Zonenpläne, Sondernutzungspläne, unverbindliche Masterplans, Konzepte...
- Öffentlich-rechtliche Instrumente: Anreizinstrumente wie Gebühren, Subventionen, Beiträge, Quoten, Flurbereinigungen, Bauzwänge...
- Privat-rechtliche Instrumente: öffentliches Eigentum, Baurechte und andere langfristige Pächte, Vorkaufsrechte, tradable development rights (TDR), public-private partnerships (PPP), nicht-monetäre Ausgleichs...

Extrembeispiel aus den USA: Land trusts

Land trusts: “actively work to conserve land by undertaking or assisting in land or conservation easement acquisition”

(Land Trust Alliance 2005)

Conservation easement: Legal agreement between a landowner and a land trust that restricts future activities on the land to protect its conservation values in perpetuity

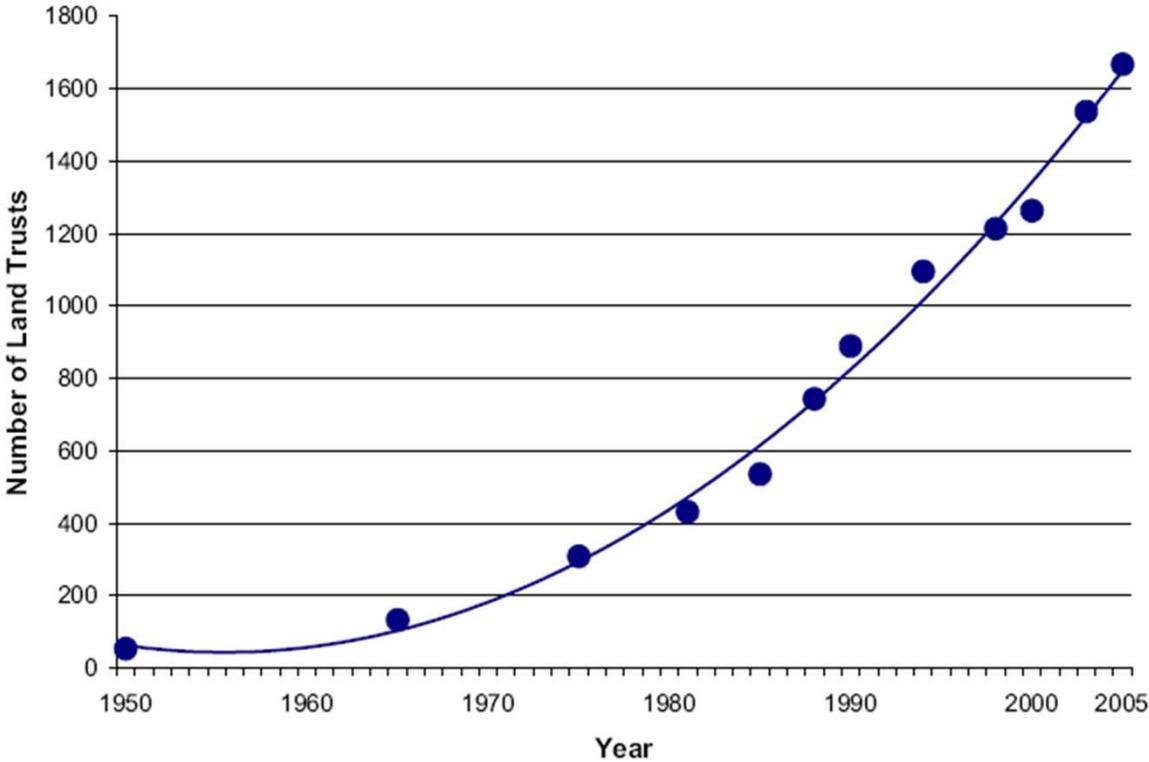
(Byers & Ponte 2005)

“Today, the country's larger, more successful land trusts are operating as de facto land use and open-space planning Agencies”

(Wright & Czerniak 2000)

Extrembeispiel aus den USA: Land trusts

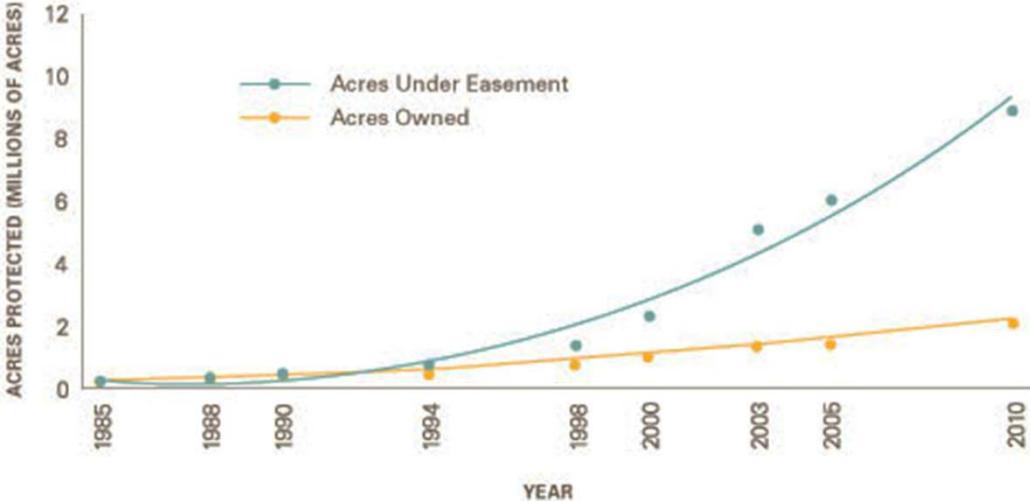
Figure 6. Growth in the Number of Land Trusts (1950-2005)



Source: Land Trust Alliance 2005

Extrembeispiel aus den USA: Land trusts

Private Land Conservation by State and Local Land Trusts



← 35'747 km²

← 8679 km²

Source: Land Trust Alliance 2010

Extrembeispiel aus den USA: Land trusts



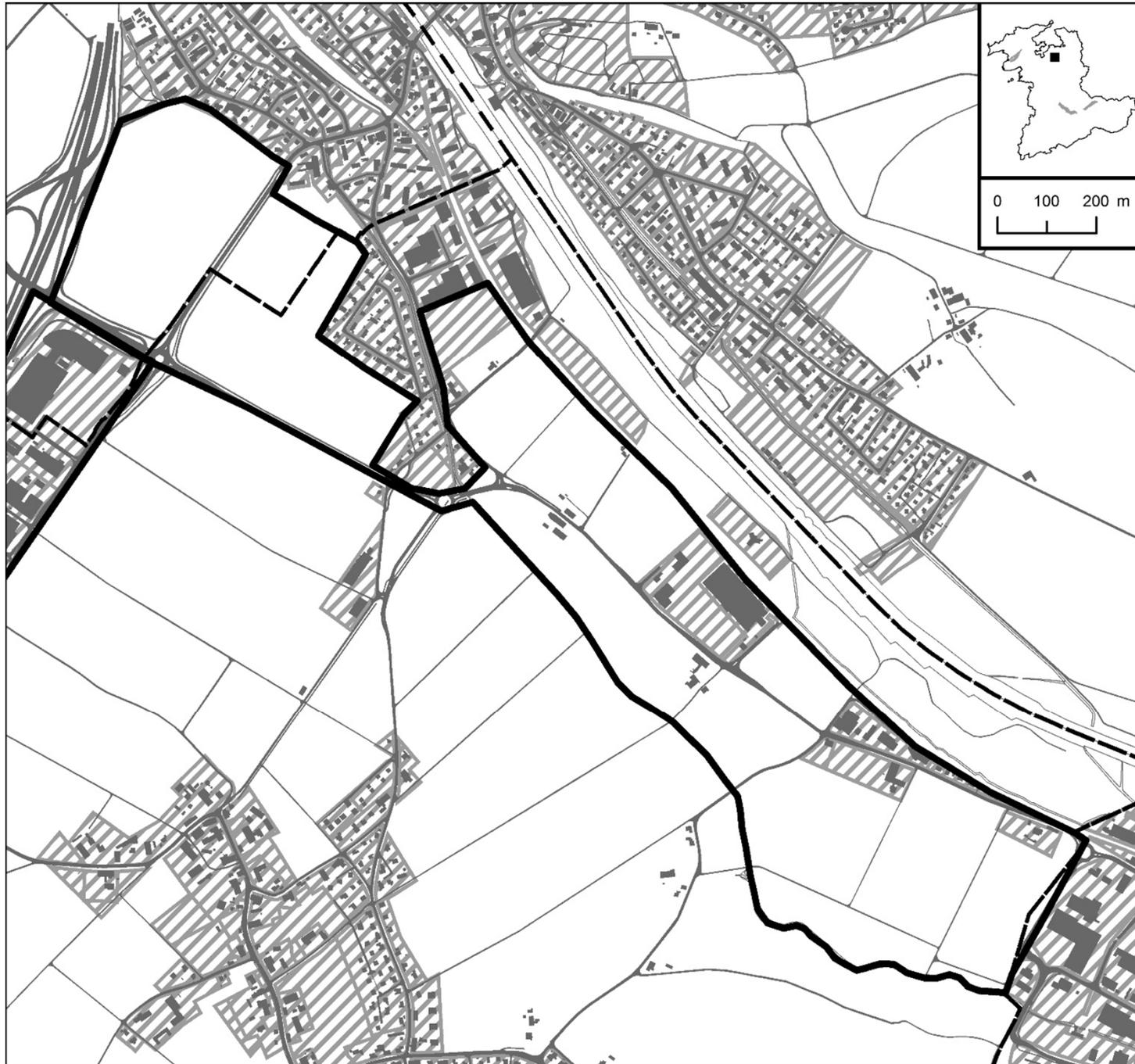
- Grösste U.S. Umweltorganisation, was Vermögen (\$5.66 Milliarde in 2010) und Einnahmen (\$990 Millionen in 2010) betrifft
- TNC ist in mehr als 30 Ländern, inklusiv allen 50 U.S. Staaten, tätig
- Private gemeinnützige Organisation, aber 29% von den Einnahmen stammen aus öffentlichen Quellen

Extrembeispiel aus den USA: Land trusts

Fazit:

- Sehr effektiv, da permanent
- «Unpolitisch»
- «Private Planung»
- Mit öffentlichem Geld
- Undemokratisch, geheim
- Problem des Unterhaltes der Flächen
- Frage des Controllings (vor allem nach der ersten Generation von Eigentümern)

Wie sieht es auch in der CH? ESP Schachen Buechmatt



Wie sieht es auch in der CH? die Stadt Biel



Wie sieht es auch in der CH? die Stadt Biel

Parzellenaustausch zwischen Maus Frères SA und der Stadt Biel :

- 1993 findet der Austausch statt. Die 1'649 m² Unterschied werden von der Stadt Biel für 400 CHF/m² verkauft.
(Marktpreis damals: 100 – 120 CHF/m²)
- 1993, 1994 und 1995 verkauft die Stadt dem Kanton grosse Flächen für die A3 Autobahn. Der Gewinn von 48 Millionen wird für die Aufwertung des bestehenden öffentlichen Eigentums und für den Kauf von neuen Flächen reinvestiert.
- Dank ihrer dominanten Position spekuliert die Stadt auf zukünftige Landverkäufe, um einen Mehrwert für die Allgemeinheit zu erzeugen

Wie sieht es auch in der CH? die Stadt Biel

Fazit

- Hohe Kohärenz zwischen Eigentumsrechte und Planung
- Abschöpfung des Mehrwertes
- Eingriff der Stadt als Planungsinstanz und als Eigentümerin/Nachbarin
- Demokratie? Strategien werden hinter geschlossene Türe vorbereitet
- Spekulation der öffentlichen Hand legitim?

Schlussfolgerungen

Gegenseitige Auswirkungen:

- Raumplanung —> Eigentumstitel:
Bebaubarkeit, Preis, usw.
- Eigentumstitel —> Raumplanung:
Kontrolle über räumliche Entwicklungen, «private Planung»,
«Mitspracherecht» auf die Entwicklung von Nachbarparzellen, usw.

—> Strategisches Eigentum = Eigentum zur Lenkung der räumlichen
Entwicklung

Inputs zur Diskussion

Um die Umsetzung der «traditionellen» Werkzeugen der Raumplanung (Zonenpläne, Baureglemente...) zu verstärken, können öffentliche Akteure auch Instrumente des privaten Rechts (öffentliches Eigentum, Dienstbarkeiten, Baurechte, Verträge...) oder des öffentlichen Rechts (Gebühren, Abgaben...) strategisch einsetzen (→ aktive Bodenpolitik).

Der «Wert» von öffentlichem Eigentum kann nur bedingt monetär gefasst werden. «Strategisches Eigentum» erlaubt es, die räumliche Entwicklung zu steuern.

Die Entwicklung einer aktiven Bodenpolitik erfordert spezialisierte Kompetenzen und abgestimmte Strategien.

Im Planungsprozess haben die kantonale und kommunale Politikebene, sowie die Eigentümer de facto ein Veto-Recht. Eine aktive Bodenpolitik erlaubt es, diese potentielle Blockade-Situation aufzulösen.

ABER: Privatrechtliche Strategien sind auch mit Gefahren verbunden: Demokratie-Defizit, fehlende Transparenz, Interessenkollisionen...