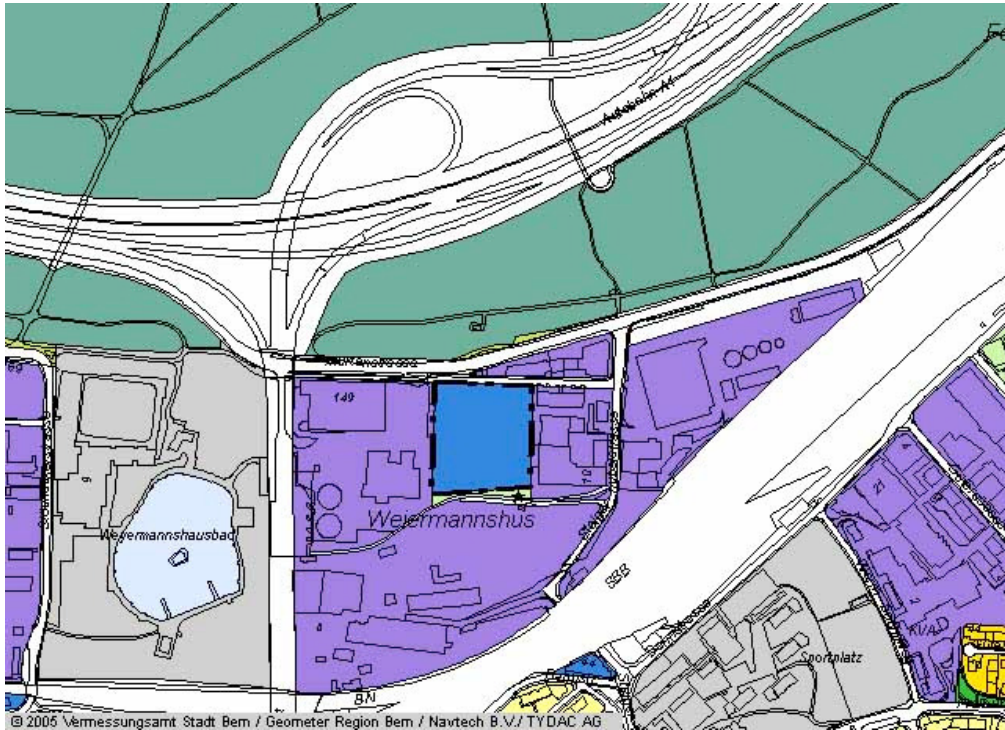


Entwicklungsbremse "Mehrwertabschöpfung" Kurzfristige Gewinnmaximierung schikaniert Investoren!



Hier wurde abgeschöpft: Die punktuellen Umzonungen in die Dienstleistungs-Zone (blau) schaffen die typischen Flecken in der Industriezone (violett).

Die Berner Mehrwertabschöpfung - muss sie sein?

Bern kämpft um wirtschaftliches Wachstum; kämpft darum, schweizerisch in den Rängen zu bleiben; kämpft auch, seine Schulden abzubauen; Wirtschaftsförderer suchen aufwändig nach Neu-Ansiedlern und offerieren ihnen Steuererlasse ...

Da sollte man annehmen dürfen, die Stadt Bern als bedeutender Wirtschaftsstandort würde hier die notwendige aktive Rolle als Wachstumsmotor übernehmen. Doch da klemmt es schwer!

Einer der Störfaktoren ist die von der Stadt praktizierte Mehrwertabschöpfung MWA. Dieser fiskalische Griff in die Kasse von Unternehmern wird inszeniert, wenn 'Umzonungen' vorgenommen werden. Interessierte Investoren und betroffene Grundeigentümer empfinden diese sogenannten Umzonungen von der Industriezone

in die Dienstleistungs- und Gewerbe-Zone schlicht als schikanös. Die MWA behindert die Entwicklung unseres Wirtschaftsstandortes auf sehr kurzfristige Weise.

Die Entente Bernoise fordert den Gemeinderat auf, diese störende und ungerechtfertigte Politik aufzugeben und die wirtschaftliche Entwicklung nicht weiter mit fiskalischen Mitteln zu behindern.

Mehrwertabschöpfung MWA - was ist das eigentlich?

Ihren Ursprung hat die MWA in den Einzonungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in die Wohn- oder Arbeitszone.

Bei einer solchen Planmassnahme steigt der Wert des Grundstücks zB von Fr. 10.--/m² auf Fr. 500.--/m². Der 'planerische Mehrwert' beträgt somit happige Fr. 490.--/m². Hier ist es verständlich, dass die Behörde den beglückten Eigentümer mit einer MWA von zB Fr. 150.--/m² zur

Erschliessung und Infrastruktur des Geländes beitragen lässt und diese nicht rein zu Lasten der Steuerzahler finanziert.

Die subtile Fortsetzung des Mehrwertgedankens findet sich in der Aufzonung. Da wird ein bestehendes Nutzungsmass heraufgesetzt: Der Eigentümer kann zB ein Stockwerk höher bauen und einen zusätzlichen Profit erzielen an dem die Gemeinde nun teilhaben will. Die planerische Arbeit ist hier nicht mehr so klar ersichtlich wie bei der Einzonung.



Hewlett-Packard fühlt sich ganz wohl in der Industriezone...

Die dritte Art ist die Umzonung. Hier wird das Grundstück von einer Nutzungsart in eine andere überführt; zum Beispiel aus der Industrie in die Dienstleistungszone. Da wird die Mehrwertschaffung völlig hinfällig. Die planerischen Aufwendungen werden durch die gesetzlichen Grundeigentümerbeiträge sowieso gedeckt. Zudem müsste die Abschöpfung eine Investition auslösen. Das ist bei Auf- und Umzonung nicht der Fall.

Für uns ist eine akzeptable MWA mit einem echten Planungsverfahren verbunden. Die Abschöpfung soll in einem vertretbaren Mass erfolgen und dann möglichst nahe am behandelten Grundstück wieder investiert werden.

Die Mehrwertabschöpfung in den Standortratings des Handels- und Industrievereins HIV

Die Ratings des HIV haben die wirtschaftlichen Standortqualitäten von 130 Gemeinden nach 16 Kriterien untersucht und bewertet. Ein Kriterium dabei war das Verhalten in der MWA. Die Beurteilung erfasste 3 Aspekte der Abschöpfung:

Die geübte Praxis, die Bemessung und die Verwendung der Abschöpfung. Den Maximalwert gab es dabei für die einvernehmlich ausgehandelte Abschöpfung in einer Höhe von unter 30% des Mehrwertes und Verwendung des Betrags in der nahen Umgebung des Projekts. Das entspricht ungefähr der formulierten 'akzeptablen MWA' am Ende des vorstehenden Abschnitts.

Rund 80% der beurteilten Gemeinden praktizieren die MWA im Rahmen dieser Norm; haben also sehr gute Bewertungen erzielt. Allerdings sind diese glänzenden Resultate mit Vorsicht zu geniessen: Sehr viele Gemeinden haben seit längerer Zeit - oft fast 20 Jahre - keine neuen Einzonungen vorgenommen, haben also schlicht keine aktuelle Praxis.

Das Berner Entwicklungspotenzial ist falsch eingezont!

Ein Blick auf den Berner Nutzungszonenplan NZP 2002 macht uns weis, dass es sich bei Bern offenbar um eine Industriestadt handelt: Eine interessante Neuigkeit..! Ausserhalb dem Stadtkern weist Bern in den Arbeitszonen überwiegend Industrie- und Gewerbebezonen IG auf; die Dienstleistungs- und Gewerbebezonen sind sehr rar.

Dieses veraltete, grosse Portfolio an Industriezonen stammt aus der letzten NZP-Festlegung von 1974. Der jetzt in Gebrauch stehende NZP basiert auf einem nachgeführten NZP von 1985; er ist aktualisiert (um ESP und ZPPs) im Jahre 2002 neu gedruckt worden.

Nun, da liegt das Kernproblem: Seit 1974 hat sich die schweizerische Wirtschaft grundlegend gewandelt! Betrug damals der Anteil der Industrie rund zwei Drittel der Beschäftigten, so ist es heute gerade umgekehrt: Die Dienstleistung beschäftigt 67%, die Industrie gerade noch 26%. Entsprechend sehen heute die Industriezonen auch baulich aus. Viele Gebäude werden nur noch eingeschränkt genutzt, mancherorts riecht es stark nach 'Industriebrache'. Logisch, dass der Marktwert dieser Flächen gesunken ist. In Einzelfällen hat die Stadt die Konsequenzen gezogen. So wurden das VonRoll-Areal sowie einzelne Grundstücke in Wankdorf und Wyler neuen Nutzungsarten zugeführt.

Das Grundübel aber wurde nicht beseitigt: Die starre Einteilung der Arbeitszonen gilt weiter wie folgt:

- Industrie- und Gewerbezone IG
- Dienstleistungs- und Gewerbezone DG und
- Geschäfts- und Gewerbezone GG

Und: Die neue Bauordnung 05 legt wohl die DG und die GG zusammen ... aber behält gerade die antike IG bei! ... Wieso das bloss???

Bern hat es verpasst und verpasst es weiterhin, seine Arbeitszone zu reorganisieren. Fortschrittliche Gemeinwesen definieren eine einheitliche 'Arbeitszone' --> hier wird gearbeitet!



... auch andernorts modifiziert sich die Nutzung inoffiziell und ohne Umzonung.

Eine sinnvolle Ausgestaltung findet dann gemäss der Immissionen der Betriebe statt. Donnernde Schmiedehämmer, rauchende Hochkamine und stinkende Chemikalien - das gibts doch eigentlich nicht mehr!

Der Berner NZP lebt leider immer noch in diesem Geist. Er ist veraltet!

Der Trick mit der IG-Zonenfalle

Die stadtbernische MWA-Praxis straft Eigentümer und Investoren auf recht raffinierte Weise. Die enge Auslegung der IG-Nutzung verhindert Umnutzungen in der Richtung von anspruchsvollen Produktionsprozessen, zB Software-Entwicklung usw. Folge: Das Grundstück verliert an Wert, bis zuletzt Liegenschaften leerstehen und Grundstücke zu Brachen werden. Genau diese Entwicklung hat in den Buchhaltungen der Eigner im letzten Dezennium verlustreiche Spuren hinterlassen!



Unternutzung senkt den Wert: Industriezone-Grundstück mit Parken, Schuttmulden und Gärtchen.

Nun erklärt sich die Behörde als Retterin in der Not ... natürlich gegen Entgelt: Die DG-Zone ist ja viel mehr wert! Dass der tiefe Wert der IG-Zone eben aus der Umstrukturierung der Wirtschaft und dem bewussten Verschlafen der Planer resultiert, kümmert nicht ... eine glückliches Spekulationshändchen der Stadt eben!

Umzonungen nur auf Anfrage und gegen Bezahlung.

So hat die unterlassene Reorganisation der Zonenordnung zu einer behindernden Regelungsstruktur geführt - zu einer Strukturschwäche! Statt diesen Fehler auszumergen, hat die Behörde daraus noch eine einträgliche "Tugend" entwickelt.

Verwaltungsrechtlich funktioniert das, da der Gemeinderat befugt ist 'geringfügige' Änderungen des NZP zu gewähren oder Ausnahmegewilligungen zu beschliessen. Die Behörde belässt also die Grundstücke in der IG-Zone und wartet ab, bis sich ein Interessent meldet. Dann wird diese Umzonung eingeleitet und dem Investor ein 'Infrastrukturvertrag' mit dem zu leistenden Abschöpfungsbetrag vorgelegt. Willigt dieser ein, so ist die Umzonung gelungen! Auch raum- und städteplanerisch ist dieses Vorgehen nicht vertretbar! Es entsteht ein Flickenteppich von Nutzungen. Juristisch besteht im Artikel 142 BauG eine vage Grundlage für diese Verträge - es kann aber heiss werden, wenn die verschiedenen Verträge nicht mehr 'gleich' sind.

Ein Beispiel zeigt das Strickmuster

Sitz einer Verwaltung in Bümpliz / Südbahnhof

Die Liegenschaft wurde 1988/89 in den jetzigen Zustand umgebaut. Es handelt sich um ein 4-geschossiges Gebäude, das bis zum Antritt des neuen Eigentümers im EG mit einer Anlieferungsrampe versehen war.



Morgenstrasse-Lagerhausweg: Die einzige Dienstleistungszone in Bümpliz; abgeschöpft aus der Industriezone entlassen!

Die letzte Vorbewohnerin war eine PC-Firma. Wie stark diese gewerblich oder dienstleisterisch tätig war lässt sich nicht mehr eruieren - sie ist aufgelöst. Wie dem auch sei, das Beispiel dokumentiert die Wandlung der Arbeitswelt vom gewerblich-industriellen zum dienstleistenden Sektor.

Seit einiger Zeit suchte die jetzige Eigentümerin einen neuen, grösseren Firmensitz in der Region Bern-West. Die potente und bekannte Firma findet in Bümpliz für die erwünschte Grösse von rund 40 Mitarbeitern keinen Unterschlupf. Ein schlimmer Befund für den Standort! Aber schauen Sie den NZP an: *In Bümpliz gibt es keine DG-Zone!*

Schliesslich stösst man auf die brach stehende Liegenschaft in der IG-Zone Morgenstrasse. Abklärungen ergeben, dass die Stadt eine Lösung anbieten könnte ... Die Verhandlungen laufen beidseits professionell und befriedigend ab. Die Stadt reklamiert einen planerischen Mehrwert von Fr. 175.--/m² BGF und will ihn zu 40% = Fr. 70.--/m² abgegolten haben. Was bei den rund 1000m² BGF Fr. 70'000.-- ausmacht.

Nach der langen Suche ist die Firma bereit, diese "Gebühr" zu schlucken ... für was diese entrichtet wurde, ist den Verantwortlichen eigentlich unklar ... ja, für das Papier!

Wie machen es denn die andern?

Zürich

Das Baugesetz des Kantons Zürich sieht keine Abschöpfung planerischer Mehrwerte vor! Demnach verfügen die Zürcher Planer nicht über das kommode Druckmittel, den Eigentümer zum planerischen Entgegenkommen zu zwingen. Nein,

die Behörde ist auf eine aktive, integrative Planungspolitik angewiesen.

Das führt zu einer andersartigen Kultur: Die Stadt muss selber initiativ auf mögliche Partner wie Eigentümer und Investoren zugehen und mit ihnen Lösungen erarbeiten.

Sehr attraktive Resultate dieser Arbeit manifestieren sich in Umnutzungen markanter Industriebrachen.

Grundlagen dazu waren immer Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften die gemeinsam erarbeitet worden sind.

An Stelle von MW-Abschöpfungen baut die Stadt Zürich auf "die Einsicht in die gemeinsame Aufgabe" ... Dazu gehören vorrangig die wirtschaftliche Entwicklung, das Stadtbild und die städtebauliche Qualität.

Beispiele Münchenbuchsee und Urtenen-Schönbühl

Die beiden Agglomerationsgemeinden von Bern stehen exemplarisch für eine Gruppe von dynamischen Gemeinden mit eindrücklicher Entwicklung von Wirtschaft und Bevölkerung. Die Einwohnerzahlen bewegen sich in der Kategorie von 5 – 10'000 Menschen.

Die genannten Gemeinden kennen auf ihrem Nutzungszonenplan eine einheitliche Arbeitszone. Die Differenzierung innerhalb der Zone erfolgt nach Kriterien wie Immissionen, Empfindlichkeitsstufen, Arbeitsplatzdichte usw. Die Anweisungen sind so formuliert, dass sie im Gegensatz zu den starren Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungs-Regelungen willkommenen Spielraum offen lassen. Mehrwertabschöpfungen erfolgen lediglich bei Einzonungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung.

FAZIT:

Der städtische Nutzungszonenplans 2002 mit seinem dominierenden IG-Anteil behindert die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt.

Mit ihrer Mehrwertabschöpfung bei den sich aufdrängenden Umzonungen von IG- in DG-Zonen profitiert die Behörde ungerechtfertigt vom Umstand, notwendige Zonenrevisionen unterlassen zu haben!

Die Entente Bernoise fordert deshalb:

Wir fordern die Behörde auf, sofort eine einheitliche Arbeitszone zu schaffen, die in ihrem Innern nach den Kriterien der Immissionen, der Empfindlichkeitsstufen, der Arbeitsplatzdichte usw differenziert ausgestaltet wird.

Ab sofort ist auf die MWA zu verzichten; die Grundeigentümer haben nämlich mit ihren Verlusten bereits genug bezahlt!

01/2005