

Anhang

Massnahmenkatalog

Die vorliegenden Tabellen sind das Resultat der Diskussion im Workshop mit dem Gemeinderat, den betroffenen Kommissionspräsidenten und Abteilungsleitern.

Massnahmen mit hoher Zustimmung

Massnahmen bei Einzonungen	Als absolutes Muss wird die Planungsvereinbarung (<i>Massnahme 1.2</i>) angeschaut; der gezielte Dialog (<i>1.1</i>) ist ebenso ein wichtiges Instrument. Auch der Anreiz durch Festlegung einer erhöhten Ausnützung (<i>1.4</i>) sowie die Festlegung einer Mindestausnützung (<i>1.8</i>) finden Zustimmung. Die Einzonung auf Zeit (<i>1.6</i>) wird als Instrument zur Baulandverflüssigung bevorzugt. Eine neu diskutierte Massnahme ist der Kauf von Landwirtschaftsland im Hinblick auf eine Einzonung oder auf Realersatz.
Massnahmen in der rechtmässigen Bauzone (ohne Änderung der baurechtlichen Grundordnung)	Eine hohe Zustimmung erhalten Grundeigentümergegespräche (<i>2.4</i>), Beratungsangebote im Sinne eines Anschubs für die Grundeigentümer (<i>2.5</i>) sowie von der Gemeinde initiierte qualifizierte Verfahren (<i>2.6</i>). Der Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde (<i>2.1</i>) findet ebenfalls Zustimmung; es stellt sich allerdings die Frage der Finanzierung. Gemeindeland soll im Baurecht an geeignete Wohnbauträger abgegeben werden können (<i>2.3</i>). Die rückwirkende Bebauungspflicht (<i>2.7</i>) wird als „Ultima Ratio“-Massnahme eingestuft.
Massnahmen in der rechtmässigen Bauzone (Änderung der baurechtlichen Grundordnung)	Nicht in Frage gestellt werden Auf- und Umzonungen (<i>3.1</i>) sowie die erhöhte Ausnützung als Anreiz bei Auf-/Umzonungen (<i>3.2</i>). Planungszonen (<i>3.5</i>) kommen nur bei speziellen Fällen als „Notmassnahme“ in Frage.

Kontrovers diskutierte Massnahmen

<p>Massnahmen bei Einzonungen</p>	<p>Kontrovers diskutiert wird die Sicherung des Kaufrechts vonseiten der Gemeinde (<i>Massnahme 1.5</i>), da hier die finanzielle Verantwortung der Gemeinde gross ist. Ebenfalls kommt die Frage nach einer „moralischen Pflicht“ der Gemeinde zur Ausübung des Kaufrechts auf.</p> <p>Kontrovers wird vor allem die Massnahme „Festlegung von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau“ (<i>1.3</i>) diskutiert. Es gilt zu definieren, wer als gemeinnütziger Wohnbauträger gilt und was gemeinnütziger Wohnungsbau genau bedeutet. Noch unklar ist zudem die Art der Umsetzung. Zwischen der Umsetzung im Baureglement und der Festlegung von Anteilen in Planungsvereinbarungen besteht ein grosser Unterschied bezüglich Flexibilität, Verbindlichkeit und Möglichkeit der Einzelfallbetrachtung.</p>
<p>Massnahmen in der rechtmässigen Bauzone (ohne Änderung der baurechtlichen Grundordnung)</p>	<p>Die Abgabe von Gemeindeland an gemeinnützige Wohnbauträger (<i>2.2</i>) wird kontrovers diskutiert. Bezüglich der Definition der gemeinnützigen Wohnbauträger und gemeinnützigem Wohnungsbau stellen sich dieselben Fragen wie bei <i>Massnahme 1.3</i>.</p> <p>Generell soll die Abgabe von Gemeindeland ermöglicht, jedoch nicht subventioniert werden. Die Enteignung (neue Massnahme) wird - wie die rückwirkende Bebauungspflicht - als „Ultima Ratio“-Massnahme eingestuft.</p> <p>Kontrovers diskutiert wird der „Fonds roulant“ (<i>2.8</i>). Es stellt sich die Frage der Finanzierung. Geklärt werden muss auch die Kompetenzfrage, sprich ab welchem Betrag die Zustimmung der Gemeindeversammlung nötig ist und welche Kredite vom Gemeinderat gesprochen werden können.</p>
<p>Massnahmen in der rechtmässigen Bauzone (Änderung der baurechtlichen Grundordnung)</p>	<p>Für die Festlegung von gemeinnützigen Wohnbauanteilen stellen sich die selben Fragen wie bei einer Einzonung (siehe <i>Massnahme 1.3</i>). Eine freiwillige Auszonung (<i>3.7</i>) soll - unabhängig davon, woher die Initiative kommt - nur dann erfolgen, wenn sie für die Gemeinde sinnvoll ist (bspw. am Rand der Bauzone). Kontrovers diskutiert wurden Sonderbauvorschriften (<i>3.3</i>). Es ist jeweils im Einzelfall zu klären, ob Sonderbauvorschriften für ein Areal zweckmässig sind. In vielen Gebieten ist eine Bebauung (resp. Innenentwicklung) auch problemlos im Rahmen der üblichen Bauvorschriften (Wohn-, Misch- und Kernzonen) gemäss Baureglement möglich. Durch die Umzonung werden viele Massnahmen (bspw. der Anreiz einer erhöhten Ausnützung) ermöglicht.</p>

Verworfenne Massnahmen

<p>Massnahmen bei Einzonungen</p>	<p>Die Lenkungsabgabe (<i>Massnahme 1.7</i>) wird als zu „schwaches“ Instrument zur Baulandverflüssigung verworfen, da für gewisse Parteien der Bebauungsdruck alleine durch Geldbussen noch nicht genug gross und zudem die Durchsetzung fraglich ist.</p>
<p>Massnahmen in der rechtmässigen Bauzone (ohne Änderung der baurechtlichen Grundordnung)</p>	<p>Aus dieser Kategorie wurden keine Massnahmen verworfen.</p>
<p>Massnahmen in der rechtmässigen Bauzone (Änderung der baurechtlichen Grundordnung)</p>	<p>Fairnesszonen (<i>3.4</i>) werden aufgrund möglicher Unruhen als problematisch betrachtet und verworfen.</p>

Themen der Wohnraumpolitik

Die Projektgruppe Wohnraumkonzept und auch die Planungskommission haben die Massnahmeliste weiterbearbeitet und konkretisiert. In einer ersten Aussprache hat der Gemeinderat die Massnahmeliste vorgestellt und diskutiert. In einer zweiten Aussprache wurden die Massnahmen in

Themen gegliedert. Anhand dieser Themen können die Wirkungen, Konsequenzen und folgen besser dargelegt werden. Die Themen der Wohnraumpolitik werden im Folgenden beschrieben. Sie sind wichtig für die Herleitung der Grundsätze.

Thema	Eingriff ins Privateigentum
Beschrieb	Bei dieser Massnahme werden in den bestehenden Bauzonen neue Vorschriften erlassen (Mindestaunutzung, Bebauungspflicht). Sie können gegen den Willen des Grundeigentümers durchgesetzt werden. Für diese Massnahmen gibt es seit dem 1. April 2017 neue gesetzliche Bestimmungen (Art 126 BauG).
Massnahmen	1.6 Festlegen Mindestaunutzung bei bestehenden Bauzonen. 2.7 Rückwirkende Bebauungspflicht Neu: materielle Enteignungen (Auszonungen)
Beurteilung	Bei der Aussprache im Gemeinderat ist dieses Thema kritisch beurteilt worden. Zur Festlegung einer Mindestaunutzung ist ein Planungsverfahren nötig. Betroffen wären insbesondere W1 und W2 und die Dorfzone. Die Mindestaunutzung ist in der Regel ein Verhältnis zur Grundstückfläche. Betroffen wären insbesondere Einfamilienhausbesitzer, die ihr Haus neu bauen oder anpassen wollen. Diese Massnahme hätte Wirkung, wenn die Eigentümer aufgrund der Vorschrift mehr bauen als sie eigentlich wollen. Es stellt sich zudem die Frage, ob auch mehr Menschen in den Liegenschaften wohnen würden. Diese Vorschrift kann die Erneuerung verhindern, da der Bestand bewilligt ist und die Erneuerung zusätzliche Nutzung erfordern würde. In der Dorfzone müssen zusätzlich Themen wie Ortsbildschongebiete und Denkmalpflege berücksichtigt werden. Es ist möglich, dass eine Mindestaunutzung nicht ortsbildverträglich wäre. Die materielle Enteignung (Auszonung) und die rückwirkende Bebauungspflicht können nur in Frage kommen, wenn eine Parzelle unbebaut in der Bauzone liegt. Die Gemeinde hat nur wenige solcher Parzellen. Der Eingriff in das Privateigentum hat ein hohes Prozessrisiko, was die Verfahren langwierig und teuer machen würde.
Fazit	Es wird empfohlen die Massnahmen zu diesen Themen nicht weiterzuverfolgen. Der Aufwand wäre zu gross und die Wirkung zu klein. Dieses Thema wurde bei der zweiten Aussprache des Gemeinderates mit 2 Punkten bewertet

Thema	Dialog und Beratung
Beschrieb	Es handelt sich dabei um eine Massnahme, die auf Freiwilligkeit beruht. Es wird kein Druck auf Grundeigentümer ausgeübt. Dem Grundeigentümer soll vielmehr

	<p>aufgezeigt werden, welche Möglichkeiten er hat und was er tun kann. Was ein solches Beratungsangebot allerdings beinhaltet, müsste noch geklärt werden.</p> <p>Die Massnahme muss mit den bestehenden Mitteln der Gemeinde (geringe Kosten, geringer Aufwand) weiterverfolgt werden.</p> <p>Beispiel: Metamorphouse</p>
Massnahmen	<p>1.1 gezielter Dialog</p> <p>2.5 Beratungsangebote für Grundeigentümer</p> <p>3.7 Freiwillige Auszonung</p>
Beurteilung	<p>Bei der Aussprache im Gemeinderat hatte dieses Thema eine hohe Zustimmung.</p> <p>Die Massnahmen dieses Themas sind nicht heikel, da vollständig auf die Freiwilligkeit gesetzt wird. Damit diese Massnahmen Erfolg haben, müssen die Grundeigentümer Informationen erhalten, die sie dazu anregen, auf ihrem Grundstück Wohnraum zu schaffen. Ein Beispiel einer solchen Massnahme ist „MetamorpHouse“. Die Freiwilligen Auszonungen sind Ausnahmen. Da wir kaum unbebaute Bauzonen haben. Dazu haben wir gemäss Kantonalem Richtplan Einzonungsbedarf, ohne dass wir dazu Land auszonon müssen.</p> <p>Der Aufwand darf für diese Massnahmen nicht zu hoch sein. Die Wirkung kann nur sehr schwer eingeschätzt werden. Entscheidend ist, wie diese Massnahmen umgesetzt respektive welche Inhalte kommuniziert werden.</p>
Fazit	<p>Die freiwillige Auszonung 3.7 soll nicht weiter verfolgt werden.</p> <p>Dialog und Beratung müssen klarer beschrieben werden, soll aber weiter verfolgt werden.</p> <p>Dieses Thema wurde bei der zweiten Aussprache des Gemeinderates mit 13 Punkten bewertet</p>

Thema	Anreize
Beschrieb	<p>Die Anreize werden durch zusätzliche Möglichkeiten geschaffen. Diese Möglichkeiten äussern sich insbesondere in der Anpassung der Grundordnung (keine Geldzahlungen) oder planerischen Vorleistungen, die bauliche Möglichkeiten aufzeigen.</p>
Massnahmen	<p>1.4 Anreiz durch Festlegung einer erhöhten Ausnutzung</p> <p>1.9/2.6 Von der Gemeinde initiierte Vorleistungen und Planungsverfahren</p> <p>3.1 Aufzonungen</p>
Beurteilung	<p>Bei der Aussprache im Gemeinderat hatte dieses Thema eine hohe Zustimmung.</p> <p>Die Anreize sind zusätzliche bauliche Möglichkeiten gegenüber der bestehenden Grundordnung oder anhand von Studien. Es wird kein Zwang ausgeübt. Die Massnahmen erfordern Leistungen der Behörden, damit sie umgesetzt werden können. Sie können aber wirkungsvoll sein, da der Grundeigentümer tatsächlich zusätzliche Möglichkeiten erhält. Aufzonungen unterliegen nicht der Mehrwertabgabe, für Grundeigentümer wird aber ein Mehrwert geschaffen. Dieses Thema wird auch dem Ruf nach innerer Entwicklung gerecht. Die Gemeinde hat hier auch eine gewisse Verpflichtung zu handeln.</p>

Fazit	<p>Dieses Thema muss weitergeführt werden.</p> <p>Dieses Thema wurde bei der zweiten Aussprache des Gemeinderates mit 14 Punkten bewertet</p>
--------------	---

Thema	Kooperation
Beschrieb	Dieses Thema verlangt eine aktive Rolle der Gemeinde. Es braucht Verhandlungstätigkeit und entsprechendes Engagement der Gemeinde. Es braucht auch die Bereitschaft der Grundeigentümer zur baulichen Entwicklung. In der Regel wird die Kooperation bei Ein- und Umzonungen angewendet.
Massnahmen	<p>1.1 Gezielter Dialog</p> <p>1.1 Planungsvereinbarung bei Ein- und Umzonungen</p> <p>1.5 Sicherung des Kaufrechts</p> <p>1.8 Festlegung Mindestausnützung bei Einzonung</p> <p>2.3 Gemeindeland im Baurecht abgeben</p> <p>1.3 Festlegen von Wohnanteilen für gemeinnützigen Wohnungsbau</p> <p>3.1 Umzonungen</p>
Beurteilung	<p>Bei der Aussprache im Gemeinderat hatte dieses Thema eine hohe Zustimmung. Die Kooperation setzt Zusammenarbeit und Verhandlungstätigkeit voraus. Mit der Verhandlungstätigkeit können die Verschiedenen Bedürfnisse von Seiten der Gemeinde sowie der Grundeigentümer berücksichtigt und Lösungen erarbeitet werden.</p> <p>Die Kooperation gründet auf Augenhöhe zwischen den Behörden und den Grundeigentümern. Dieses Thema beinhaltet also auch eine Haltungsfrage, bei der die Mitbestimmung der Beteiligten einen hohen Stellenwert hat. Dieses Thema wird deshalb als wichtig erachtet.</p>
Fazit	<p>Die Kooperation ist das Fundament für eine erfolgreiche wirkungsvolle Zusammenarbeit, sie hat bei der Umsetzung der Wohnraumpolitik einen hohen Stellenwert. Weiterverfolgen</p> <p>Dieses Thema wurde bei der zweiten Aussprache des Gemeinderates mit 14 Punkten bewertet</p>

Thema	Eingriff in den Wohnungsmarkt
Beschrieb	Bei diesem Thema handelt es sich um Massnahmen, die unterschiedlich umgesetzt werden können. Je nach Massnahme sind unterschiedliche Voraussetzungen zu schaffen. Nicht gefordert wurde bisher eine „kommunale Immobilienverwaltung für Wohnungen“. Inhalt der Diskussionen zu diesem Thema waren der Kauf und die Abgabe von Land zu bestimmten Bedingungen an Wohnraumträger und Investoren. Auch die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau ist Bestandteil dieses Themas.
Massnahmen	<p>2.1 Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde</p> <p>2.3 Gemeindeland im Baurecht abgeben</p>

	<p>2.8 Schaffung eines „fonds roulant“</p> <p>1.3 Vorschreiben eines Anteils gemeinnützigen Wohnungsbau in bestehenden Wohnzonen.</p>
Beurteilung	<p>Bei der Aussprache im Gemeinderat ist dieses Thema teilweise zustimmend und teilweise kritisch beurteilt worden.</p> <p>Die Umsetzungen zu diesem Thema können kostenintensiv sein und, je nachdem, auch regulatorische Veränderungen (Anpassung OVO, Anpassung Finanzkompetenzen, Schaffung von Reglementen) erfordern. Die Gemeinde muss sich im Klaren sein, unter welchen Bedingungen und wie weit sie eingreifen will.</p> <p>Das Bedürfnis nach einem „geordneten und ausgeglichenen“ Wohnungsmarkt ist aber vorhanden. In diesem Zusammenhang ist auch eine Initiative „preisgünstiges Wohnen“ eingereicht worden (diese Initiative wird als Eingriff in den Wohnungsmarkt verstanden). Es stellt sich deshalb die Frage; wo und wie kann und soll die Gemeinde eingreifen, um die gewünschte Wirkung zu erzielen?</p> <p>Folgende Fragen müssen zudem geklärt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Was ist erforderlich, damit die Gemeinde Land kaufen kann (Finanzbeschlüsse) - Welche Bedingungen müssen bei der Abgabe von Land im Baurecht erfüllt werden.
Fazit	<p>Das Kooperative Vorgehen zur Erreichung der Wohnbaupolitischen Ziele wird grundsätzlich begrüsst (verhandelter Anteil für gemeinnützigen Wohnungsbau, Freiwilliger Landverkauf an Gemeinde, verhandelter Wohnungsmix, verhandeltes Mietpreissegment, etc.).</p> <p>Das Vorschreiben von gemeinnützigen Anteilen bei Überbauungen ab 5000m² BGF ist denkbar.</p> <p>Die Abgabe von Bauland im Baurecht wird grundsätzlich begrüsst.</p> <p>Es braucht hier noch Abklärungen.</p> <p>Kein Fonds roulant, kein Kauf (Kaufrecht ist was anderes und)</p> <p>Dieses Thema wurde bei der zweiten Aussprache des Gemeinderates mit 10 Punkten bewertet</p>

Aufbau zur Umsetzung des Wohnraumkonzepts

Um die nötigen Wohnungen schaffen zu können ist folgender Aufbau zu berücksichtigen:



Grundlage für die Entwicklung von Wohnraum ist die Entwicklungsstrategie Wohnen der Gemeinde. Durch sie wird die Wohnraumentwicklung gesteuert.

Für eine qualitativ gute räumliche Entwicklung braucht es einen übergeordneten Blick über Siedlung und Landschaft. Areale können nicht isoliert entwickelt werden – es braucht den ganzheitlichen Blick.

Die Ortskernentwicklung ist wichtiger Bestandteil des Prozesses. Gut funktionierende Siedlungen mit Alterswohnen müssen in die Ortskernentwicklung eingepasst werden, sie beeinflussen diese wiederum positiv.

Bei den **Arealentwicklungen** geht es schliesslich um die Entwicklung einzelner Überbauungen.

Die Entwicklungsstrategie Wohnen ist also eine wichtige Basis zur Schaffung von Wohnraum.