

Siedlungsentwicklung und Gemeindefinanzen

Die Siedlungsentwicklung ist für viele Städte und Gemeinden mit finanziellen Herausforderungen verbunden. Eine Zunahme von Einwohnerinnen und Einwohnern und von Beschäftigten führt zu einer stärkeren Nachfrage nach Leistungen der öffentlichen Hand und zu einem Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur. EBP unterstützt Gemeinden und private Arealentwickler seit mehreren Jahren bei der Untersuchung der Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf die öffentlichen Finanzhaushalte mit einem eigens entwickelten Simulationsmodell.

Viele Städte und Gemeinden im Schweizer Mittelland weisen eine anhaltende bauliche Entwicklung auf und befinden sich dadurch in einer starken Wachstumsphase. Gleichzeitig sind zahlreiche öffentliche Finanzhaushalte durch stagnierende Steuererträge, demografische Veränderungen und neue gesellschaftliche Ansprüche mit strukturellen Ungleichgewichten konfrontiert.

Für viele Städte und Gemeinden wird die Abschätzung der finanziellen Auswirkungen der langfristigen Siedlungsentwicklung darum immer wichtiger. Auch die Folgen einzelner Gebietsentwicklungen auf den kommunalen Finanzhaushalt sind z. B. für die Akzeptanz solcher Vorhaben zunehmend von Bedeutung.

EBP verfügt über langjährige Erfahrung in der Beratung von Behörden und privaten Arealentwicklern bei der Untersuchung der gemeindespezifischen Zusammenhänge zwischen Siedlungsentwicklung, Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum und öffentlichem Haushalt.

EBP hat ein Simulationsmodell entwickelt, mit dem es möglich ist, die Auswirkungen der langfristigen Siedlungsentwicklung wie auch die Effekte von Gebietsentwicklungen auf den kommunalen Finanzhaushalt zu analysieren. Das Modell besteht aus zwei Teilen: Das Gebietsentwicklungsmodell berechnet auf Basis von Flächenpotenzialen die mögliche Entwicklung von Einwohnern und Arbeitsplätzen. Basierend darauf können allfällig benötigte Infrastrukturen abgeschätzt werden. Mit dem Finanzplanungsmodell können die entstehenden Finanzflüsse in der Investitionsrechnung und in der laufenden Rechnung einer Gemeinde modelliert werden. Daraus lassen sich Cashflow und Investitionsbedarf sowie die entsprechenden Kapitalwerte ermitteln. Seit der Entwicklung 2007 wendete EBP das Modell in rund 20 verschiedenen Städten und Gemeinden an.

Aufbauend auf die Analyse der finanziellen Auswirkungen der Siedlungsentwicklung stellt EBP Expertisen zu folgenden Themen zur Verfügung:

— Kommunale Siedlungsentwicklung

-
- Areal- und Projektentwicklung
 - Mehrwertabschöpfung und städtebauliche Verträge
 - Organisation öffentlicher Leistungen
 - Finanzielle Aspekte von Gemeindefusionen