

Zwei Liberale streiten zum Thema Baurecht

DEBATTE Gemeinderat Urs Hofer (FDP) findet, die Stadt verliere Arbeitsplätze, wenn sie Land nur noch im Baurecht abgibt. Ratskollegin Katrin Cometta (GLP) glaubt das nicht und will Landreserven sichern für kommende Generationen.

Sie beide sind in Parteien, die sich liberal nennen, und häufig stimmen Sie ähnlich ab. In der Frage, ob die Stadt nur noch Land im Baurecht abgeben soll, sind Sie jedoch nicht einig. Weshalb? Urs Hofer (FDP): Wir nehmen eine andere Gewichtung vor, wir in der FDP werten den Ermessensspielraum und Arbeitsplätze höher als eine Ideologie.

Katrin Cometta (GLP): Und uns geht es darum, Handlungsspielraum für kommende Generatio-

ABSTIMMUNG
Baurecht statt Landverkauf

nen zu bewahren. Für uns bedeutet liberal auch, dass nicht nur unsere Generation sich entfalten kann, sondern auch unsere Enkel. Im Gemeinderat wurde gesagt, der Baurechtswang sei eine sozialistische Planungsidee. Es ist Ihre Idee, Frau Cometta.

Cometta: In der Ratsdebatte wurden dramatische Worte gewählt. Aber es handelt sich um eine moderate, ausgewogene Vorlage, die mit ihren Ausnahmen genügend Handlungsspielraum lässt. Das Wichtigste ist aber, dass wir in Zukunft nachhaltig unterwegs sind. Hofer: Die FDP hatte in der Debatte vergeblich einen Antrag eingebracht, wonach man mit zwei Dritteln der Stimmen noch Land hätte verkaufen können. Das bedeutet quasi Einstimmigkeit und hätte uns zumindest einen Rest Handlungsspielraum gegeben. So gab es ja auch in der Vergangenheit immer wieder einstimmige Landverkäufe. Wir erachten die Vorlage in dieser absoluten Verbotsform überhaupt nicht als liberal.

Die Gegenseite wehrt sich bislang kaum gegen die Vorlage, es gibt zwar ein kleines Komitee, aber keine Kampagne. Sind Sie noch in der Schockstarre der Wahlen, oder ist Ihnen das Anliegen nicht wichtig genug?

Hofer: Wir haben am 25. November zwei Abstimmungen: die Schuldenbremse und Baurecht statt Landverkauf. Beide Abstimmungen sind wichtig. Wir von der FDP leiten aber die Schuldenbremse-Kampagne und haben unseren Fokus eher darauf.

In einem Satz: Was spricht gegen die Vorlage?

Hofer: Die Vorlage greift ein in-existentes Problem mit dem falschen Mittel an, ist wettbewerbsschädlich und gefährdet Arbeitsplätze.

Cometta: Das stimmt so nicht, von wettbewerbsschädlich kann keine Rede sein. Wir reden von lediglich fünf städtischen Grundstücken im Arbeitsplatzgebiet. Private Unternehmer können von Privaten Land kaufen – das machen sie ja auch. Es geht nur

PERSÖNLICH

Katrin Cometta ist Gemeinderätin und Fraktionschefin der Grünliberalen Partei (GLP). Sie hat im Jahr 2013 gemeinsam mit David Berger (AL) die Motion eingereicht, die am Ursprung der Volksabstimmung steht.

Urs Hofer ist Gemeinderat und Fraktionschef der FDP. Er gehört dem überparteilich-bürgerlichen Komitee «Baurecht statt Landverkäufe – Nein» an. *mif*



Braucht es im Umgang mit städtischem Land Leitplanken? Katrin Cometta (GLP) und Urs Hofer (FDP) beurteilen diese Frage unterschiedlich. Foto: Nathalie Guinand

darum, den langfristigen Handlungsspielraum der Stadt zu behalten. Die Vorlage betrifft nur Grundstücke, die mindestens so gross sind wie ein halbes Fussballfeld. KMU sind also kaum betroffen. Für grössere Grundstücke ist im Falle eines Gestaltungsplans oder Landtausches ein Verkauf

«Es geht nur darum, den langfristigen Handlungsspielraum der Stadt zu behalten.»

Katrin Cometta (GLP)

immer noch möglich. Mit den vorgesehenen Ausnahmebestimmungen gibt es genügend Spielraum für die Politik, auch ohne den FDP-Antrag.

Die GLP betont stets, sie wolle sich für Arbeitsplätze einsetzen. Weshalb gewichtet die GLP denn in diesem Fall die Frage der Arbeitsplätze nicht so hoch?

Cometta: Arbeitsplätze sind aus unserer Sicht durch diese Vorlage nicht gefährdet. Die meisten Grundstücke in Arbeitsplatz-zonen gehören Privaten, bei ihnen lässt sich Land kaufen. Hier ist der Punkt vielmehr, dass viele Private auf eine Umzonung ihres Landes in Wohnzonen spekulieren und darum nicht verkaufen. Und dagegen wehren wir uns: Arbeitsplatzgebiet soll nicht zu Wohngebiet werden.

Hofer: Man weicht der entscheidenden Frage aus. Beim Filetstück an der Grenze zu Wiesen-dangen war entscheidend, dass es 300 neue Arbeitsplätze gibt. Es ist nicht strategisch wichtiges Land. Da stellt sich konkret die Frage, was man höher gewichtet. Cometta: Wenn man in Verhandlungen mit Investoren steigt ohne klare Rahmenbedingungen, ist das natürlich eine andere Aus-

gangslage, als wenn die Leitplanken von Beginn weg klar sind und man weiss, dass es das Land nur im Baurecht gibt. Baurecht kann auch für Baurechtsnehmer durchaus attraktiv sein. Man braucht weniger Eigenkapital, man mietet das Land.

Der Sportkomplex Win4 steht auch auf einem Baurechtsplatz.

Hofer: Wir sagen ja nicht, es gibt nie Baurecht. Aber es gibt Fälle, wo ein Kauf mehr Sinn macht. Und wenn der Investor das so wünscht, muss man sich fragen: Will man das verbieten?

Wann macht denn ein Verkauf aus Ihrer Sicht mehr Sinn?

Hofer: Manche Unternehmer besitzen lieber, als dass sie mieten. Sie wollen keine Stadt im Hintergrund, die mit Vorgaben dreinredet. Oder es sind finanzielle Überlegungen, etwa wenn eine Firma viel Liquidität hat. In diesem Fall will sie vielleicht lieber kaufen, als über Jahre Zins zu zahlen.

Es sind nur wenige Grundstücke, die noch zur Debatte stehen. Lässt sich damit überhaupt noch Arbeitsplatzpolitik betreiben?

Hofer: Wir kauften in der letzten Legislatur unter dem bürgerlichen Stadtrat ähnlich viele Quadratmeter, wie wir verkauften. Da kann auch mal ein Landstück dabei sein, das keine strategische Bedeutung hat. Die Vorlage schliesst aus, dass man das wieder verkaufen kann. Man darf nicht nur den Stand heute anschauen. Und anmerken möchte ich noch, dass unter der Ära des linken Stadtrates deutlich mehr Land verkauft wurde. Hier sollte man also zuerst an die eigenen Leute im Stadtrat appellieren, bevor man mit Verboten kommt.

Cometta: Ich gehe davon aus, dass die Stadt nicht wahllos Grundstücke aufkauft und möglichst viel Boden will. Die Stadt muss strategisch wichtige Grundstücke kaufen. Grundstücke ohne strategische Bedeutung kann sie mit dem Mittel des Landtausches bei Bedarf auch wieder loswerden.

Am nächsten Montag geht es im Rat um zwei Landverkäufe an Stella Vitalis. Die Firma wollte Pflegezentren mit Arbeitsplätzen bauen. Solche Vorhaben würde man verunmöglichen.

Cometta: Im konkreten Fall wäre das Geschäft noch möglich, weil

die Verhandlungen ja schon stattfanden. Aber die GLP wird gegen den Landverkauf sein, weil er nicht in eine Gesamtplanung eingebettet ist. Grundsätzlich wären so grosse Vorhaben künftig im Baurecht oder mit einem Gestaltungsplan realisierbar.

Hofer: Ich habe die letzte Legislatur angeschaut, die GLP stimmte allen Landverkäufen zu. Und wir sagen ja nur, es liegt in der Verantwortung und im Ermessen von Stadt- und Gemeinderat zu entscheiden, welches Instrument im konkreten Fall besser ist. Gerade beim Verkauf an Stella Vitalis wird auch die FDP Nein sagen, weil wir finden, dass es sich um strategische Landreserven handelt, und weil ein übergeordneter Plan fehlt.

Cometta: Dieses Beispiel zeigt, wie wichtig es ist, dass man von Beginn weg klare Leitplanken hat. Das hilft auch dem Stadtrat, die Geschäfte richtig aufzugleisen und ein Baurecht zu verhandeln.

«Die Vorlage ist wettbewerbsschädlich und gefährdet Arbeitsplätze.»

Urs Hofer (FDP)

Hingegen kann ein Nein des Gemeinderates zu einem Verkauf nach Abschluss der Verhandlungen einen potenziellen Käufer vor den Kopf stossen. Es ist schwierig, zu einem so späten Zeitpunkt noch auf ein Baurecht zu pochen.

Hofer: Das sehe ich anders. Wenn es dem Gemeinderat wirklich ein Anliegen ist, ein Landstück zu behalten, muss er auch mal ein Geschäft bachab schicken. Das machen wir zum Beispiel mit Stella Vitalis. Dadurch erhält der Stadtrat ein klares Zeichen, wie er künftig Verhandlungen angehen

soll. Das ist eine Verantwortung, die der Gemeinderat heute schon wahrnehmen kann und muss. Das müssen wir auch in Zukunft tun. Haben Sie wirklich das Gefühl, Winterthur wird wirtschaftlich leiden, wenn die Baurechtsvorlage angenommen wird?

Hofer: Nehmen wir an, ein innovatives Unternehmen will ansiedeln und könnte auch einen Cluster bilden für weitere Unternehmen. Aber der betreffende Unternehmer will kaufen. Wenn die Stadt dann ein Landstück hat, das nicht strategisch wichtig ist, spricht für uns eine Interessenabwägung klar für den Verkauf. Ansonsten gefährdet man die Bildung von 200 oder 300 Arbeitsplätzen und die damit verbundenen Steuern. Das ist extrem schädlich. Dazu kommt, dass man einen Bewertungsverlust von 40 Millionen Franken hinnehmen muss. Wenn man gleichzeitig für eine Schuldenbremse ist, wie das bei der GLP der Fall ist, finde ich das widersprüchlich.

Cometta: Bei der Schuldenbremse geht es darum, keine Schuldenberge für die nächste Generation zu hinterlassen. Es geht also um das Grundanliegen der Enkel-tauglichkeit. Und der Bewertungsverlust von 40 Millionen wird nicht auf einmal fällig, sondern im Moment der jeweiligen Baurechtsvergabe. Dies ist übrigens eine rein buchhalterische Geschichte: Man bildet damit stille Reserven. Zudem wird der Landwert ja eher steigen. Wir schaden den Stadtfinanzen also nicht, im Gegenteil. Und zu den Arbeitsplätzen: Wenn man grosse Cluster aufbauen will, kann man dies im Baurecht oder mit einem Gestaltungsplan machen.

Hofer: Einen Gestaltungsplan zu erarbeiten, dauert bis zu drei Jahre, da wird der Investor im Thurgau schneller fündig. Es ist naiv zu glauben, dass die Immobilienpreise einfach immer weiter steigen. Experten reden bereits davon, dass der Markt überhitzt ist. Eine Preiskorrektur ist möglich. Zweifeln Sie gerade die Wertvermehrung des Bodenpreises an?

Hofer: Werte der Vergangenheit lassen keine Zukunftsprognose zu. Wir können auch verlieren. Wir staunen: Am Römertor zum Beispiel stieg der Landpreis in-

wert 50 Jahren von 250 auf 3000 Franken pro Quadratmeter.

Hofer: Aktuell ist eher eine Überhitzung zu spüren. Ob es eine Korrektur gibt, weiss ich nicht. Aber es ist nicht zulässig, eine Rendite quasi als garantiert darzustellen.

Cometta: Es ist realistisch, langfristig von steigenden Bodenpreisen auszugehen, wenn der Boden begrenzt ist und die Stadt wächst. Den Gegnern hilft es nicht gerade, dass der Stadtrat sich nun für das Vorhaben ausspricht.

Hofer: Das stimmt. Der alte Stadtrat taxierte die Vorlage klar als arbeitsplatz- und unternehmensfeindlich. Der neue kehrte das nun. Das zeigt, dass bei dieser Vorlage die Parteierkunft wichtiger ist als eine exekutive Gesamtsicht. Sie unterstellen dem Stadtrat, er habe nicht das Wohl der Stadt im Auge?

Hofer: Es ist jedenfalls klar, dass es sich nicht um einen einstimmigen Entscheid handelt, das lässt sich aus der Historie ablesen.

Cometta: Was ich noch erwähnen möchte: Baurecht ist ein bewährtes Instrument, das schon die Römer kannten. Die Stadt vergibt Baurechte seit 70 Jahren. Und andere Städte wie Luzern oder Basel vergeben Land nur im Baurecht.

Hofer: Verkauf ist ein noch älteres Instrument, das kannten schon die alten Syrer. Das ist kein Argument. Es gibt einfach zwei Instrumente, und beide haben eine Berechtigung. Ist es denn falsch, wenn Stadt- und Gemeinderat ein Ermessen haben? Dann können wir der Politik grundsätzlich nicht mehr trauen.

Cometta: Es geht nicht um ein Misstrauensvotum, sondern es gehört zur Demokratie, dass man sich Rahmenbedingungen gibt. Wir haben Verfassung und Gesetze, damit Regierung und Parlament Leitplanken haben.

Hofer: Aber liberale Rahmenbedingungen sind doch, dass im Rat und in der Volksabstimmung ein Mehrheitsentscheid gilt.

Cometta: Ich finde es nicht antiliberal, dass man Rahmenbedingungen festlegt. Und zu einem liberalen Staat gehört auch, dass man sich nicht nur vom Jetzt leiten lässt, sondern auch an künftige Generationen denkt.

Kommt diese Vorlage nicht eigentlich viel zu spät?

Cometta: Es hat sich einfach gezeigt, dass sich das Problem nicht von selber regelt. Die Stadt hat fast keine Landreserven mehr und kaum Spielraum. Es ist suboptimal, dass man in Neuhegi Land für das Schulhaus kaufen musste, weil es in der Planung vergessen ging. Und weil der Markt eben nicht alles selber richtet, kamen wir mit dieser Motion. *Gesprächsleitung: Martin Gmür und Mirjam Fonti*

LANDVERKAUF IM RAT

Am nächsten Montag kommen zwei Geschäfte vor den Gemeinderat, bei denen es um den Verkauf von städtischem Land geht. Es handelt sich um ein 3260 Quadratmeter grosses Grundstück beim Reitweg an der Zeughausstrasse sowie ein 6400 Quadratmeter grosses Areal beim Schulhaus Wyden in Wülflingen. Darauf will die mögliche Käuferin Stella Vitalis Real Estate AG Alterswohnungen respektive ein Demenzheim mit rund 100 Plätzen bauen. Wie Recherchen des «Landboten» zeigten, steht hinter der Firma die Investorenfamilie Schapira, die in vielen Ländern und Bereichen tätig ist.

Der Verkauf dürfte im Rat scheitern. Neben SP und Grünen werden auch GLP und FDP gegen den Verkauf stimmen. *mif*