

„Streitgespräch“: Einig über das Ziel, uneinig über den Weg

Sowohl Rainer Schmidig (EVP) als auch Martin Jung (AL) wünschen sich eine aktive Baurechtspolitik der Stadt. An der Frage, wie die Stadt zum nötigen Geld kommt, scheiden sich die Geister.

von Robin Blanck



Im Streitgespräch: Grossstadträte Rainer Schmidig (l., EVP) und Martin Jung (AL).Bild Ilja Tschanen

Streitgespräch Städtische Abstimmung vom 24. November: Baurechtsverkauf Artilleriestrasse

Frage SN Herr Jung, Ihre Partei wehrt sich mit den Jungsozialisten dagegen, dass den Besitzern der 27 Wohnungen auf den drei Baurechtsgrundstücken das zugehörige Land zum Verkauf angeboten wird. Wieso der Widerstand?

Martin Jung: Grundsätzlich sollte die Stadt möglichst kein Land verkaufen, sondern die Baurechtspolitik ausbauen: Diese ermöglicht es der Stadt, Land für bestimmte Projekte zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig kann sie als Besitzerin Einfluss auf die zu erstellenden Bauten nehmen.

Aber die Stadt hat das Land für 100 Jahre im Baurecht vergeben, jetzt stehen dort 27 Wohnungen. Bis 2104 hat die Stadt keinen Zugriff auf das Land, und auch danach wird sie den Vertrag mit den Stockwerkeigentümern höchstwahrscheinlich verlängern, weil sie sonst die 27 Wohnungen kaufen müsste. Der Zugriff ist faktisch vom Tisch.

Jung: Zunächst ist das angesichts der Laufzeit sehr schwer vorzusagen. Das Baurecht sichert nicht nur den Zugriff auf Land in der Zukunft, sondern es sorgt auch dafür, dass während der Laufdauer Einnahmen in die Kassen der Stadt fliessen. Und nur für den Fall, dass die Stadt die Wohnungen in 100 Jahren erwerben würde: Sie erhielte dafür ja auch einen Gegenwert. **Rainer Schmidig: Auf dem Baurechtsland kann die Stadt derzeit tatsächlich nichts realisieren. Die**

Baurechtsnehmer werden sogar subventioniert, weil der Baurechtszins noch nach altem Reglement vereinbart wurde und der Landwert deshalb nicht so verzinst wird, wie es eigentlich angemessen wäre. Man kann sich nun auf den Standpunkt stellen, dass die Stadt das Land und damit den Wert behalten sollte, aber auf der anderen Seite braucht sie auch Geld, um eine aktive Baurechtspolitik zu betreiben. Diese Mittel fehlen, deshalb müssen wir entbehrliche Parzellen verkaufen. Aber nicht um die laufende Rechnung aufzubessern, sondern um andere Objekte kaufen zu können. Und nur damit das klar ist: Ich bin nicht für einen Verkauf von allen oder von strategisch wichtigen Baurechtsgrundstücken. An der Eichenstrasse etwa wird auf einen Verkauf verzichtet, weil in diesem Bereich einzelne Häuser zum Verkauf angeboten und so das Gebiet auseinandergerissen worden wäre.

Frage SN: Wie genau soll sich die Stadt als Landbesitzerin engagieren?

Schmidig: Sie müsste etwa im Merishäuser Tal Land kaufen und dieses dann im Bau-recht an Gewerbebetriebe im Sinne einer aktiven Ansiedlung abgeben. In diesem Bereich besteht eine Nachfrage vonseiten des Kleingewerbes – Betriebe, die nicht über das nötige Kapital verfügen, um neben dem Firmenaufbau auch noch Land zu kaufen. Wenn man alle Baurechte behält, frage ich mich, woher wir das Geld nehmen sollen, um einzugreifen, wenn eine Wohnbaugenossenschaft – wie jüngst passiert – in Nöte kommt. Jung: Auch wir befürworten ein solches Engagement der Stadt. Aber in der jetzigen Situation sind wir nicht überzeugt, dass der Stadtrat die Einnahmen auch so einsetzt: Kürzlich hat er wieder ein knapp ausgeglichenes Budget präsentiert. Für einen Schulhausneubau auf der Breite oder andere Investitionen fehlt aber das Geld. Wir befürchten deshalb, dass die Stadt die Mittel aus dem Verkauf in die laufende Rechnung fließen lässt, um die Entscheidung hinauszuschieben, vor der die Stadt steht: entweder höhere Steuern oder mehr Schulden oder Investitionsstopp und Raubbau an der Substanz der städtischen Infrastruktur. **Schmidig:** Die Einnahmen aus dem Verkauf fließen in den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb, und der Stadtrat hat die Kompetenz, diesen zu verwenden – auch wenn die laufende Rechnung nicht aufgeht. Das hat der Stadtrat auch bereits mehrfach bewiesen. Zudem ist da ja noch das Parlament, das die Oberaufsicht hat und eingreifen kann. Ich bin überzeugt, dass wir dem Stadtrat dieses Gefäss zur Verfügung stellen müssen: Man kann nicht immer jammern, es werde nichts gemacht, aber nichts dafür tun, dass sich das ändert.

Frage SN: Der Verwendungszweck des Rahmenkredits ist definiert. Besteht trotzdem die Gefahr, dass die Einnahmen in der laufenden Rechnung versickern?

Schmidig: Der Einsatzzweck des Rahmenkredits ist ganz genau vorgegeben und erlaubt dem Stadtrat, Land oder Liegenschaften zu kaufen. Jung: Ob der Stadtrat von dieser Erlaubnis Gebrauch macht, entscheidet er selber. Und im Grossen Stadtrat sind AL und Juso eine Minderheit. Dort sitzen auch Verkaufsturbos, die Einnahmen aus Landverkäufen begrüßen, aber an einer aktiven Bodenpolitik kein Interesse haben. Es ist also nicht sichergestellt, dass die Einnahmen für neue Landkäufe eingesetzt werden. **Schmidig:** Wir können nicht aus Angst alles einfrieren und einfach gar nichts mehr tun.

Frage SN: Woher soll Ihrer Meinung nach, Herr Jung, die Stadt das Geld für diese aktive Rolle nehmen?

Jung: Ich persönlich stelle mich nicht gegen jeden Baurechtsverkauf: Besonders kleine, wenig bedeutsame Parzellen können meiner Meinung nach durchaus verkauft werden – vorausgesetzt, das Geld würde so eingesetzt, wie es Rainer Schmidig beschrieben hat. Wir sind aber der Meinung, dass eine Umschichtung nicht reicht. Die Stadt sollte weiteres Land kaufen und darauf Wohnraum erstellen.

Frage SN: Woher kommt das Geld für diese Investitionen?

Jung: Damit die Stadt über die nötigen Mittel verfügt, muss sie regelmässig Reserven für schlechte Zeiten und Investitionen anlegen. Weil Gebührenerhöhungen meist unsozial sind, können diese Mittel nur über einen höheren Steuerfuss in die Stadtkasse kommen. Schmidig: Andere Möglichkeiten sehe ich auch nicht. Aber: Den Steuerfuss erhöht man, wenn die laufenden Ausgaben der Stadt nicht mehr gedeckt werden können. Ich bin nicht sicher, ob eine Steuererhöhung zum Zweck des Landkaufs bei der Bevölkerung gut ankommen würde. Jung: Man müsste glaubhaft darlegen, dass diese Investitionen einen bleibenden Wert haben und laufende Einnahmen generieren, welche die Stadt in Zukunft finanziell entlasten. **Schmidig: Aber das würde bedeuten, dass die Stadt ins Immobiliengeschäft einsteigt: Sie müsste eigene Wohnungen haben und diese vermieten. Auch hier habe ich Zweifel daran, dass dieses Vorgehen mehrheitsfähig wäre. Spürbare Mehreinnahmen zugunsten der Stadt lassen sich aus Landbesitz nur erzielen, wenn über Neuansiedlungen mehr Steuern eingenommen werden. Allein mit Baurechtszinsen ist das nicht möglich.**

Frage SN: Wie bedeutend ist die Baurechtsparzelle Artilleriestrasse?

Jung: Das Areal liegt mitten in der entstehenden Verbindung der beiden Quartiere Niklausen und Buchthalen und damit in einem wichtigen Bereich. Das Hauptargument gegen den Verkauf ist aber, dass die Stadt einen solch grossen Wert nicht ohne triftigen Grund aus der Hand geben sollte: Wir sprechen von einem Areal, das grösser ist als ein Fussballfeld. Deshalb sticht es aus der Liste der Baurechte, welche zum Verkauf angeboten werden, heraus. Dass die Stadt als Landbesitzerin einen gewissen Einfluss auf die Entwicklung in diesem Gebiet geltend machen kann, ist ein Bonus, steht aber nicht im Zentrum. **Schmidig: Die Diskussion der strategischen Bedeutung einer Parzelle ist schwierig, weil nicht alle unter diesem Begriff das Gleiche verstehen. Die vorbereitende Kommission hat die Bedeutung der Baurechtsparzelle Artilleriestrasse als gering eingestuft, zumal genau abgeklärt worden ist, ob die Stadt in diesem Bereich künftig noch Land benötigen könnte – etwa im Zusammenhang mit den Schulen. Die Abklärungen haben klar gezeigt, dass die Stadt das Land auch in 100 Jahren nicht selber brauchen, sondern weiter im Baurecht abgeben wird. Im Übrigen ist der Einfluss der Stadt als Landbesitzerin auf die umliegende Entwicklung sehr beschränkt. Wirksam mitgestalten kann sie heute schon über die Quartierplanung, die bei solchen Gebieten üblich ist.**

Frage SN: Damit ein Verkauf des Baurechts überhaupt zustande kommt, müssten sich die Besitzer der 27 Wohnungen dafür entscheiden, zu kaufen. Was passiert, wenn einer – aus was für Gründen auch immer – das nicht will?

Schmidig: Es müssen alle einverstanden sein, sonst erfolgt der Verkauf nicht. Jung: Der Stadtrat hat abgeklärt, ob alle Stockwerkeigentümer ein Kaufinteresse haben. Der genaue Verkaufspreis würde aber erst nach der Abstimmung ermittelt. Dann müssten nochmals alle zustimmen.

Frage SN: Was passiert, wenn die Vorlage abgelehnt wird?

Schmidig: Dann entgeht uns die Chance, einer aktiven Baurechtspolitik der Stadt einen Schub zu verleihen, denn es fehlt das Geld für den Erwerb neuer Landstücke. Für mich wäre eine Ablehnung aber keine Absage an die angestrebte Baurechtspolitik, und auch der Rahmenkredit bliebe bestehen. Die Stadt müsste an ihrer Immobilienstrategie und Wohnraumentwicklung zum Wohle der Stadt festhalten.

Frage SN: Was würde eine Zustimmung für die Stadt bedeuten?

Jung: Langfristige, wiederkehrende Einnahmen würden zugunsten eines kurzfristig höheren Gewinns aufgegeben. Die Einnahmen würden höchstwahrscheinlich dafür verwendet, die laufende Rechnung aufzubessern, und weitere Verkaufsgelüste auf bürgerlicher Seite erhielten zusätzlichen Auftrieb.

Schmidig: «Uns entgeht die Chance, einer aktiven Baurechtspolitik der Stadt einen Schub zu verleihen, denn es fehlt das Geld für den Erwerb neuer Landstücke»

Jung: «Grundsätzlich sollte die Stadt möglichst kein Land verkaufen, sondern die Baurechtspolitik ausbauen»

Angaben SN:

Rainer Schmidig (*1949) sitzt für die EVP im Kantonsrat und im Grossen Stadtrat. Der ehemalige Kantonsschulrektor ist Mitglied der Baufachkommission, die das Geschäft vorberaten hat. Martin Jung (*1984) ist seit 2011 Grossstadtrat der Alternativen Liste (AL) und vertritt die Partei in der Fachkommission für Soziales. (rob)

Die Stadt verfügt über zahlreiche Baurechte – Land, das die Stadt besitzt, aber zu einem attraktiven Zins abgibt, damit darauf eine Baute realisiert wird. Meist werden die Baurechte den Baurechtsnehmern für 80 oder 100 Jahre überlassen. Nach Ablauf der Frist gibt es zwei Möglichkeiten: Die Stadt nimmt das Land zurück, muss aber die getätigten Investitionen dem Besitzer abgelten. Oder die Stadt verlängert den Vertrag, was dem Regelfall entspricht. Das Baurecht Artilleriestrasse 12–18 wurde 2004 für 100 Jahre ausgegeben. 27 Wohnungen wurden erstellt. Der Baurechtszins beträgt jährlich total 64 392 Franken. Weil es sich um ein Grundstück handelt, das nicht von strategischer Bedeutung ist, will der Stadtrat das Areal den Baurechtsnehmern für rund 3 Millionen Franken zum Kauf anbieten. Der Erlös soll dem Rahmenkredit gutgeschrieben werden, mit dem der Stadtrat Land- und Liegenschaftenerwerbe tätigen kann. Gegen diesen Beschluss des Grossen Stadtrates haben Juso und AL das Referendum ergriffen. (rob)