

Winterthur gestalten **ja** Land behalten

**Baurecht statt
Landverkäufe**



Medienkonferenz

Komitee «Winterthur gestalten – Land behalten»

Dienstag, 30. Oktober 2018, 9:30 Uhr, Inzwischen, Obertor 22, Winterthur

Teilnehmerinnen und Teilnehmer:

- **Katharina Gander, Mieter/innenverband Winterthur, Gemeinderätin AL**
Begrüssung und Einführung
- **David Berger, Gemeinderat AL**
Worüber stimmen wir am 25. November ab?
- **Maria Sorgo, Gemeinderätin SP**
Auch zukünftige Generationen brauchen städtisches Land
- **Katrin Cometta-Müller, Gemeinderätin GLP**
Finanzen und Wirtschaft
- **Barbara Huizinga, Gemeinderätin EVP**
Heimat behalten
- **Christian Griesser, Gemeinderat Grüne**
Baurecht als Erfolgsgeschichte

Einführung

von Katharina Gander, Mieter/innenverband Winterthur, Gemeinderätin AL

(es gilt das gesprochene Wort)

Wir stehen hier im Haus zum Biber, wo früher der Spar gewirtschaftet hat. Seit Anfang 2018 teilen sich Kreativschaffende und Künstler diesen grossen Raum, dies noch bis Mitte 2019, bevor anschliessend eine Totalsanierung stattfinden wird. Im vorderen Teil finden Wechselausstellungen statt und wirken Popup-Läden wie beispielsweise der Hako, im hinteren Teil sind Kreative am Werk. Der Raum dient als vielfältiges Experimentierfeld.

Die verschiedenen Zwischennutzungen fördern die Kultur- und Kreativwirtschaft und beleben das Stadtleben. Das gemeinsame Werken an einem Ort dient aber auch der Vernetzung, der Öffnung, dem niederschweligen Zugang und der Nutzung von Synergien. Aktuell befinden sich über 80 Interessenten auf einer Warteliste, die ebenfalls im ersten Testprojekt mitwirken möchten.

Damit solche gelungenen Ideen, die Winterthur beleben, bereichern und beseelen, aber auch künftig umsetzbar sind, braucht es einerseits aktive Leute (in diesem Fall der Verein Inzwischen), andererseits aber auch Land oder Gebäude (in diesem Fall von der Stadt Winterthur). Und genau deshalb stehen wir heute hier und setzen uns dafür ein, dass das die wenigen Stücke städtisches Land, die es noch gibt, einer breiten Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Worüber stimmen wir am 25. November ab?

von David Berger, Gemeinderat AL

(es gilt das gesprochene Wort)

Die Vorlage geht auf eine Motion zurück, die im November 2013 von Katrin Cometta und mir eingereicht wurde. In der Motion wurde der Stadtrat aufgefordert, eine Erlassänderung mit dem folgendem Grundsatz auszuarbeiten: „Städtische Grundstücke sind im Baurecht zu vergeben“. Zudem schlägt der Stadtrat Ausnahmen für Kleinobjekte vor.

Die Motion wurde im Jahr 2014 vom Gemeinderat an den Stadtrat überwiesen. Gegen den Willen des Stadtrats wurde die Motion erheblich erklärt und nach einer Fristerstreckung dem Gemeinderat eine Umsetzungsvorlage vorgelegt, welche dieser im Mai 2018 mit 32:23 akzeptierte.

Neu soll unbebautes Land, welches im Besitz der Stadt ist, nur noch im Baurecht abgegeben werden darf. Davon betroffen ist städtisches Land in einer Bauzone - dabei sind unter anderem folgende Ausnahmen vorgesehen:

- In Arbeitsplatzzonen sind Flächen unter 2500 m² nicht betroffen, in anderen Zonen 1500m².
- „Realersatz“ ist möglich, das heisst die Stadt kann Land tauschen, sofern die beiden Landstücke gleichwertig sind.
- Bei einem Quartierplan- und Gestaltungsplanverfahren kann Land ebenfalls veräussert werden.

Der Stadtrat hat somit eine moderate Umsetzung der Forderung ausgearbeitet, die ihm nach wie vor Spielraum für den Verkauf von Land gibt. Mittlerweile steht auch der Stadtrat hinter der neuen Regelung. Mit dieser Umsetzung wird Land auch für zukünftige Generationen erhalten bleiben und der Ausverkauf des Bodens gestoppt.

Auch zukünftige Generationen brauchen städtisches Land

von Maria Sorgo, Gemeinderätin SP

(es gilt das gesprochene Wort)

Land, das in städtischem Besitz ist und bleibt, kommt der Winterthurer Bevölkerung heute und in Zukunft mehrfach zugute. Verfügt die Stadt Winterthur über genügend eigene Landreserven, kann sie eine aktive Bodenpolitik betreiben und sowohl die Stadtentwicklung wie auch Mietentwicklungen lenken.

Wird städtisches Land zukünftig nur noch im Baurecht abgegeben, bleiben diese Landreserven in der demokratischen Kontrolle der Winterthurerinnen und Winterthurer. Die Bevölkerung verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um die zukünftige Gestaltung Winterthurs mitbestimmen zu können. Dies ermöglicht es auch zukünftigen Generationen neue Wohnformen umzusetzen und dort Platz zu schaffen, wo es aufgrund der aktuellen Entwicklung nötig sein wird. Verkauft die Stadt Landreserven, weil sie von Investoren dazu gedrängt wird, gibt sie die Stadtentwicklung für immer aus der Hand. Private Landeigentümer gibt es genügend, sodass potentielle Investoren, für die ein Baurecht nicht in Frage kommt, weiterhin Möglichkeiten haben werden, um Land zu erwerben.

Schulen, Altersheime, Quartiere: Wir brauchen Land für die Stadt der Zukunft. Heute haben wir noch diese Möglichkeiten, die Gestaltung der Stadt zu beeinflussen und mit eigenem Land bleibt dies auch in Zukunft einfacher. Beispiele in der Vergangenheit haben gezeigt, dass es sonst zu teuren Landrückkäufen kommt, falls man auf Bevölkerungsentwicklungen reagieren muss. Es liegt aber auch in unserer Verantwortung, dass wir zukünftigen Generationen diese Chance nicht vorenthalten. Die Stadt Winterthur besitzt nicht mehr viel Land. Deshalb ist es umso wichtiger, dass die letzten Reserven nicht auch noch verscherbelt werden. Mit der Vorlage «Baurecht statt Landverkauf» können wir dieser Verantwortung nachkommen und schaffen damit heute eine wichtige Voraussetzung, dass Winterthur auch in Zukunft lebenswert bleibt, zum Wohnen genauso wie zum Arbeiten.

Finanzen und Wirtschaft

von Katrin Cometta-Müller, Gemeinderätin GLP

(es gilt das gesprochene Wort)

Baurecht ist für die Stadt finanziell attraktiv. Die Baurechtszinsen stellen für die Stadt eine langfristige Einnahmenquelle dar. Dies ist viel ergiebiger als der einmalige Geldsegen durch einen Landverkauf. Denn der Verkauf führt nur zu Einmaleffekten, die in der Stadtkasse verpuffen. Baurechtszinsen nützen der Stadtkasse nachhaltig und der Landwert bleibt. Beim Abschluss eines Baurechtsvertrags wird eine rein buchhalterische Wertberichtigung vorgenommen. Festzuhalten ist, dass das nicht auf einmal geschieht. Und dass das nur in den Büchern passiert. Der Boden ist knapp, knappe Güter werden i.d.R. teurer. Es ist also davon auszugehen, dass der Landwert steigt. Ergo werden primär stille Reserven gebildet.

Baurecht kann zudem auch für die andere Partei, den Bauherren, attraktiv sein. Er hat damit tiefere Anlagekosten und je nach Marktsituation auch eine höhere Rendite. So gibt es ja auch bereits jetzt erfolgreiche Baurechtsgeschäfte – man denke nur an die Realisierung von Win4.

Es ist aber auch ein Fakt, dass von Unternehmen bei Verhandlungen mit der Stadt über städtisches Land oft ein Kauf bevorzugt wird. Wenn der Stadtrat hier an das Baurecht gebunden ist, herrschen klare Rahmenbedingungen, was wiederum die Verhandlungen vereinfacht.

Weil das Thema der Unternehmensansiedlungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen für Winterthur so wichtig ist, wurde die Vorlage praxistauglich und pragmatisch ausgestaltet. In Arbeitsplatzzonen gilt das Gebot von Baurecht nur für unbebaute Liegenschaften ab 2500m². Die allermeisten KMUs haben einen weitaus geringeren Platzbedarf. Zudem wird mit den Möglichkeiten zum Landtausch oder zu Gestaltungsplänen zusätzlicher Handlungsspielraum geschaffen. So können langfristige, übergeordnete Interessen berücksichtigt werden.

Es wurde ein guter Mittelweg gefunden: das Anliegen, mit der knappen Ressource Land sorgsam umzugehen und langfristigen Handlungsspielraum zu bewahren, wird erfüllt und gleichzeitig werden dank der pragmatischen Herangehensweise keine Arbeitsplätze in Winterthur gefährdet.

Heimat behalten

von Barbara Huizinga, Gemeinderätin EVP

(es gilt das gesprochene Wort)

Die unbebauten Flächen der Stadt Winterthur sind begrenzt. Unter nachhaltiger Politik versteht unser Initiativkomitee unter anderem den Erhalt von Gestaltungsspielraum für künftige Generationen. Heimat ist, wenn man sich mit einem Ort identifizieren, sich einbringen, etablieren, planen aber auch umsetzen kann.

Diese Freiheiten schätzen wir selbst, jedoch möchten wir auch unseren Kindern und Enkeln die Möglichkeit bewahren, nach ihren Bedürfnissen Winterthur zu leben, Winterthur zu gestalten.

Die Vergangenheit hat uns gelehrt, dass unterschiedlichste Bedürfnisse und Vorstellungen bei Bauten (Industrialisierung, Verdichtung, De-/ Zentralisierung, ...) herrschten. In Zukunft wird es sich nicht anders verhalten. Im Baurecht abgegebenes Land ist nicht «verlorenes Land», sondern zeigt die Verbundenheit, den Wunsch nach sorgsamem Umgang mit städtischem Eigentum, den Verzicht auf kurzfristige Gewinnmaximierung und kommt damit der Gesamtbevölkerung zu Gute.

In Zukunft wird der «Wert von Landflächen» in unserer kleinräumigen Schweiz noch an Bedeutung gewinnen. Gerade deshalb erhalten und bewahren wir das städtische Land, im Bewusstsein um die Verantwortung, die wir haben.

Baurecht als Erfolgsgeschichte

von Christian Griesser, Gemeinderat Grüne

(es gilt das gesprochene Wort)

Ein Baurecht garantiert eine langfristige Einnahmequelle durch die Baurechtszinsen. Die Stadt bleibt aber Grundeigentümerin und profitiert somit von der Wertsteigerung des Landes. Was wollen wir mehr. Das ist eine Erfolgsgeschichte. Ein Baurecht ist langfristig ergiebiger als ein einmaliger Gewinn bei einem Verkauf eines Grundstückes.

Ein Baurecht ist nicht nur für die Grundeigentümerin, sondern auch für die Baurechtsnehmerin ein Vorteil, weil das Grundstück nicht erworben werden muss, ist weniger Eigenkapital nötig als bei einem Kauf.

Es existieren zahlreichen erfolgreiche Beispiele von Baurechtsprojekten: Die Viaduktbögen in Zürich, die Burggemeinde Bern oder der Technopark Zürich. Der Innovationspark auf dem Flugplatz Dübendorf wird im Baurecht erstellt. Das Land wird nicht verkauft.

Aufgrund von Volksabstimmungen dürfen zum Beispiel in Luzern und Emmen Grundstücke der Kommune nicht mehr verkauft werden. In Schaffhausen und Hochdorf wurden entsprechende Gegenvorschläge angenommen, die den Verkauf von Grundstücken einschränken. Dies nicht von der Linke dominierten Gemeinden zeigen, dass die Landvergabe im Baurecht auch für bürgerlich denken Menschen ein Option ist.

Zusammenfassen gilt nochmals festzuhalten: Baurecht ist eine Erfolgsgeschichte.