



Das Baumgarten-Areal birgt grosses Entwicklungspotenzial, mit der Möglichkeit einer Entflechtung von Siedlungs- und Landwirtschaftszone sowie der Realisierung verschiedener Projekte. Das Gebiet Baumgarten befindet sich südlich des Herfeld-Areals in Stein am Rhein.

BILDER THOMAS MARTENS UND ZVG

Im Gespräch mit: Stadtrat Ueli Böhni

Der Fokus der Landwirtschaftsstrategie der Stadt Stein am Rhein liegt auf einem Landabtausch zur Entflechtung von Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet. Trotz Kritik bezüglich möglicher Vetternwirtschaft betont der Stadtrat transparente Verhandlungen.

«Wer etwas will, muss etwas geben»

Jurga Wüger

Die kürzlich vorgestellte Landwirtschaftsstrategie von Stein am Rhein wirft bei den Landwirten Fragen auf (SN, 27. Januar 2024). Die Auflösung des Rhygüetli und der geplante Landabtausch haben auch das Gerücht der Vetternwirtschaft aufkommen lassen. Der zuständige Stadtrat Ueli Böhni stellt sich den Fragen.

Herr Böhni, welche Ziele verfolgt die kürzlich vorgestellte Landwirtschaftsstrategie der Stadt Stein am Rhein?

Ueli Böhni: Das Auslaufen der Pachtverträge für das Hofgut Rhygüetli und in wenigen Jahren für die Walderhöfe, verbunden mit einem sehr hohen Investitionsbedarf auf allen Pachtbetrieben und dem grossen landwirtschaftlichen Grundbesitz der Stadt, haben den Stadtrat veranlasst, eine Gesamtstrategie zu entwickeln. Wir wollen den verbliebenen landwirtschaftlichen Betrieben eine zukunftsfähige Grösse ermöglichen, die Pachtflächen künftig gerecht unter den Landwirten verteilen und eine nachhaltige Bewirtschaftung fördern. Es ist keine öffentliche Aufgabe, Landwirtschaft zu betreiben – nicht zuletzt wegen der sehr tiefen Pachtzinsen. Die Landwirtinnen und Landwirte sollen die Betriebe besitzen, bewirtschaften und pflegen. Mit Landabtauschprojekten sollen einerseits diese Ziele erreicht und andererseits eine raumplanerisch sinnvolle Entflechtung von Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet erreicht werden.

Wie wurden die betroffenen Landwirtinnen und Landwirte in die Erarbeitung der Strategie einbezogen?

Böhni: Alle wurden eingeladen und nach ihren Betriebszielen, geplanten Konzepten, aktuellen Problemen, Interessen am Pachtland und den städtischen Pachtbetrieben sowie Erwartungen und Fragen an die Stadt befragt. Die erste Verteilung der Pachtflächen als Zwischenlösung erfolgte im Konsens – schriftliche Zustimmungen liegen vor. Ebenso liegen schriftliche Absichtserklärungen zu den beiden möglichen Tauschgeschäften vor.

Wie sehen Sie die städtebaulichen Chancen für die Entwicklung von Stein am Rhein durch den Austausch zwischen den Bauernhöfen Rhygüetli und Baumgarten?

Böhni: Umfassende rechtliche und raumplanerische Abklärungen haben vorerst ergeben, dass am heiklen BLN-Standort Rhygüetli nur reine Landwirtschaft betrieben werden kann – paralandwirtschaftliche und andere Projekte könnten im Erlenhof realisiert werden. Die Chance einer Entflechtung von Siedlungs- und Landwirtschaftszone durch den erwähnten Abtausch wäre riesig – ein Generationenprojekt. Das Potenzial des Areals Baumgarten zwischen den Gebieten Schanz-Nudli-Villa Lieb und Herfeld ist enorm. Verstärkt wird dies durch die Tatsache, dass die Feuerwehr- und Tiefbaugebäude Herfeld ersetzt werden müssen. Denkbar wäre eine sogenannte Tiefenstaffelung: Im Süden könnten die öffentlichen Funktionen – inklusive Raumbedarf für die Schule – realisiert werden, während am frei werdenden nördlichen Siedlungsrand und gegen die miterbundene Freihaltezone im Osten zum Beispiel genossenschaftlicher Familienwohnungsbau möglich wäre.

Die Auflösung des Rhygüetli und der geplante Landabtausch haben zu Gerüchten über Vetternwirtschaft geführt. Wie sind diese Gerüchte entstanden?

Böhni: Das lässt sich nur mit dem gleichen Namen «Böhni» erklären. Theoretisch gäbe es eine «Verwandtschaft» 6. Grades – ich musste selbst nachschauen: David Böhni ist der UrUrUr-Enkel des gemeinsamen UrUrUr-Grossvaters – seit über 100 Jahren gibt es keine Verflechtungen mehr.

In Bezug auf David Böhni: Wurde er bevorzugt?

Böhni: Für die Unterzeichnung einer Absichtserklärung, einschliesslich Bewertungen, wurden harte Verhandlungen geführt. Niemand wird bevorzugt, wie aus der entsprechenden politischen Vorlage hervorgeht. Die Spielräume sind begrenzt. Es geht hier um professionelle und seriöse Vorgehensweisen, und letztendlich entscheidet das Volk, was umgesetzt wird. Wer

etwas will, muss auch etwas geben – das ist das Prinzip.

Der Stadtrat Christian Gemperle ist bei der Ausarbeitung der Landwirtschaftsstrategie in den Ausstand getreten. Hätten Sie auch in den Ausstand treten sollen?

Böhni: Nein, es waren keine persönlichen Interessen betroffen.

Wie gehen Sie mit der Kritik um, dass Sie nicht objektiv vorgehen, vor allem beim Landtausch?

Böhni: Wie bereits erwähnt, wurde in einem aufwendigen Prozess unter Beteiligung verschiedener Fachleute zuerst eine stadt-rätliche Strategie entwickelt und daraus einzelne Massnahmen und Projekte abgeleitet, die in erster Linie dem öffentlichen Interesse dienen. Der gesamte Prozess wurde von einer Fachperson für Landwirtschaft und Raumplanung begleitet. Dass es angesichts der enormen Pendenzen im Landwirtschaftsdossier gelungen ist, eine Situation zu schaffen, die letztlich für alle Beteiligten eine «Win-win-Situation» für die Zukunft darstellen könnte, erachte ich nicht als selbstverständlich. Wo Entscheidungen getroffen und Schritte nach vorne gemacht werden, darf es natürlich auch Kritik und andere Meinungen geben. Das hat aber nichts mit mangelnder Unabhängigkeit zu tun.

Der Architekt Walter Derrer hat die Frage an der Orientierungsversammlung nach der Dauer des Vorkaufsrechts gestellt. Im Landwirtschaftsrecht können Gewinnbezugs- und Vorkaufsrechte bis zu 45 Jahren eingetragen werden. Können Sie diese Praxis näher erläutern?

Böhni: Die vertraglichen Details sind noch auszuarbeiten. Im landwirtschaftlichen Bodenrecht sind Laufzeiten von bis zu 45 Jahren möglich und üblich. Grundsätzlich sollen die Betriebe im Besitz der Landwirte stehen und von diesen bewirtschaftet und gepflegt werden.

Der ehemalige Einwohnerrat Rolf Oster äusserte sich ebenfalls an der Orientierungsversammlung besorgt über

die Verwendung der Pachtzinsen. «Jahrzehntelangen flossen die Pachtzinsen der Bauern in die Stadtkasse», ärgerte er sich. Was sagen Sie zu seinen Einwänden?

Böhni: Wie an der Veranstaltung dargelegt, sind die Pachtzinsen im Landwirtschaftsrecht so tief, dass damit kein zielführender langfristiger Unterhalt finanziert werden kann. Selbstverständlich wurden mit den geringen Einnahmen gewisse Unterhaltsarbeiten vorgenommen.

Wie stehen Sie zu dem Landtausch-Angebot von Thomas Böhni, insbesondere im Hinblick auf die Trinkwasserversorgung von Stein am Rhein?

Böhni: Zum Umgang mit den Quellen in Etwilwil wurde durch das zuständige Referat orientiert; diesbezüglich laufen aktuell weitergehende Abklärungen auch mit dem Thurgau. Die vielschichtigen Probleme können nicht einfach durch einen Landabtausch gelöst werden.

Die Meinungen darüber, ob die Stadt das Land verkaufen oder verpachten soll, gehen auseinander. Was sind Ihre Überlegungen und Entscheidungskriterien?

Böhni: Die Stadt will keineswegs ihr Pachtland einfach verkaufen, sondern mehrheitlich behalten. Wenn aber eine Betriebs-einheit verkauft werden soll, gehört eine arrondierte Landwirtschaftsfläche dazu.

Einige Bauern scheinen mit der Landwirtschaftsstrategie noch nicht zufrieden zu sein. Wo liegt der Hund begraben?

Böhni: Grobe Unzufriedenheiten sehen wir eigentlich nicht. Es gab zum Beispiel Pachtlandabgeltungs- und Arrondierungswünsche. Nur Stefan Derrer hatte Interesse an einem Walderhof, ebenso nur David Böhni am Rhygüetli.

Wie geht es weiter mit der Landwirtschaftsstrategie? Was sind die nächsten Schritte?

Böhni: Die einzelnen Teile werden nun weiter vertieft. Die Tauschprojekte werden voraussichtlich im Laufe des Jahres 2024 in den politischen Prozess eingebracht.



«Die Spielräume sind begrenzt. Es geht hier um professionelle und seriöse Vorgehensweisen, und letztendlich entscheidet das Volk, was umgesetzt wird. Wer etwas will, muss auch etwas geben – das ist das Prinzip.»

Ueli Böhni
Stadtrat Stein am Rhein