

Im Gespräch mit: Stadtrat Ueli Böhni

In ihrer Stellungnahme befürchtet die Steiner SP-Fraktion, dass die Stadt in der Orientierungsvorlage zur Landwirtschaftsstrategie leichtfertig eigenes Land aus der Hand gibt. Stadtrat Ueli Böhni widerspricht.

«Am Ende wird es darum gehen, welche Prioritäten man setzt»

Jurga Wüger

Die Stadt Stein am Rhein ist Eigentümerin von über 50 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Stadtgebiet. Diese Flächen sind grösstenteils verpachtet. Damit die pachtenden Landwirte über angemessene Betriebsgrössen verfügen und das Pachtland gerecht verteilt wird, braucht die Stadt eine neue Strategie (die SN berichteten). Die SP-Fraktion nimmt zu Teilen der Orientierungsvorlage zur Landwirtschaftsstrategie eine kritische Haltung ein, insbesondere zu gewissen Ansätzen, die nach Alternativen verlangen. Es gehe um ein Jahrhundertgeschäft: den grossflächigen Verkauf von Landwirtschaftsland der öffentlichen Hand an Bauern. Land, das zum Teil seit Jahrhunderten der Stadt gehöre. Dies könne potenziell zu hohen Verlusten für die Stadt führen. Diese Befürchtung der SP-Fraktion teilt Stadtrat Ueli Böhni nicht und erläutert die Kernanliegen der neuen Landwirtschaftsstrategie.

Herr Böhni, an der ersten Einwohner-ratssitzung im neuen Jahr kritisierte SP-Einwohner Marko Vetterli in einer Stellungnahme der SP-Fraktion die Orientierungsvorlage zur Steiner Landwirtschaftsstrategie. Haben Sie mit Gegenwind von dieser Seite gerechnet?

Ueli Böhni: Wir haben den Weg der hundertprozentigen Transparenz gewählt und die Strategie als Orientierungsvorlage der Öffentlichkeit und dem Einwohnerrat vorgelegt. Dass dies Diskussionen auslöst, war zu erwarten, und es ist auch ein Ziel, diese Meinungen zu erfahren, auch als Grundlage für die weitere Arbeit. Etwas erstaunt hat mich die grundsätzliche und weitgehende Infragestellung, ohne dass die einzelnen Vorlagen bereits vorliegen. Auch der Vorwurf, dass nur eine Richtung geprüft wurde oder die Interessen der Öffentlichkeit nicht berücksichtigt wurden, ist schlichtweg falsch. Es geht nicht um den einseitigen Verkauf oder die Veräusserung von Land gegen Geld, sondern um den gegenseitigen Tausch von Land, sodass jeder Tauschpartner seinen Vorteil behält. Etwas Wertschätzung für die enorme Grundlagenarbeit wäre auch zu erwarten gewesen.

Langfristig, so die SP-Fraktion, werden auch in Stein am Rhein die Bauzonen immer grösser, und zwar wegen des Waldschutzes immer auf Kosten von Landwirtschaftsland, seien es Fruchtfolgeflächen oder Hanglagen. Auch wenn das für den Stadtrat sehr zentrale raumplanerische Ziel «Areal Baumgarten als öffentliche Entwicklungszone» hoch gewichtet wird, stellt sich die Frage, wie viel Land abgetauscht werden soll, zum Beispiel Naturschutzflächen, die monetär nicht viel wert sind. Was sagen Sie dazu?

Böhni: Wir hätten noch hohes Potenzial, Land einzuzonen ohne schwere Kompromittierung von Landwirtschaftsland. Sowohl Landwirtschaftsland als auch Freihaltezonen haben naturgemäss einen tiefen monetären Wert. Die Stadt will einen grossen Teil des Landwirtschaftslandes in Stein am Rhein nicht verkaufen. Wenn ein Hof verkauft bzw. getauscht wird, muss eine gewisse arrondierte Fläche dazugehören neben eben weiterhin in der Hand der Stadt verbleibendem Pachtland; das ist keine monetäre Frage, sondern eine strategische Frage. Der Besitz der ökologisch wichtigen Freihaltezonen oder Ausgleichsflächen ist auch im Sinne der Öffentlichkeit – das muss man nicht gegeneinander ausspielen. Die Siedlungsentwicklung im Areal Nudli – Baumgarten – Herfeld hat ein riesiges Potenzial für die Öffentlichkeit, ohne dass deswegen alles Pachtland ver-



Der Fokus der Steiner Landwirtschaftsstrategie liegt auf einem Landabtausch zur Entflechtung von Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet.

BILDER MELANIE DUCHENE/ZVG

kauft werden soll. Das sind alles raumplanerische Vorteile unter Wahrung der Vermögenswerte der Tauschpartner.

Umgekehrt war die wirtschaftliche Situation für die Gemeinde in den letzten Jahrzehnten mit den gesetzlich vorgeschriebenen, sehr bescheidenen Pachteinnahmen, die den Investitionsbedarf in keiner Weise decken konnten, höchst unbefriedigend. Die Frage nach Alternativen zum grossflächigen Verkauf des Rhygüetli sei deshalb zentral. Gibt es überhaupt Alternativen?

Böhni: Für die Weiterführung des Rhygüetli als Pachtbetrieb ist die landwirtschaftliche Nutzfläche zu klein. Die Gebäude sind baufällig. Es wird nicht um «grossflächige» landwirtschaftliche Tauschflächen gehen; der Anteil Pachtland ist in der Vorlage noch zu definieren. Man könnte eine Landwirtin oder einen Landwirt suchen, der den Hof pachtet; dann müsste genügend Land (wesentlich mehr als bisher) auf Kosten anderer zur Verfügung gestellt werden, und wir wären zuerst in der Pflicht, die hohen Instandstellungskosten vorab zu leisten – ob das mehrheitsfähig wäre, mag man bezweifeln. Eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung ist nicht möglich (BLN-Schutzzone und anderes). Man könnte auch alles Land behalten und das Areal zugunsten der Natur auflösen oder versuchen aus der Landwirtschaft zu entlassen, was rechtlich schwierig wäre und mit sehr wenig Umland überhaupt möglich wäre.

Die SP-Fraktion stellt einige Ansätze der Strategie infrage und schlägt alternative Lösungen vor, beispielsweise die Vergabe von Baurechtsverträgen über 30 Jahre an Pächter, wodurch die Stadt Eigentümerin bliebe, aber dennoch Einnahmen erzielen könnte. Was halten Sie von diesem Ansatz?

Böhni: Wir haben viele Möglichkeiten geprüft, auch Baurechtslösungen. Aufgrund der hohen Investitionskosten müssten wir trotzdem in Vorleistung gehen, oder ein kapitalkräftiger, primär am Standort interessierter Landwirt würde bei einer Ausschreibung des Baurechts ohne Sanierung durch uns zum Zuge kommen (es gäbe noch andere rechtliche Hürden zu überwinden). Am Ende wird es darum gehen, welche Prioritäten man setzt. Es wird wichtig sein, dass wir offen miteinander disku-

tieren – mit «offenem Visier» ohne unbenannte konsultierte «Experten» aus dem Hintergrund. Dazu möchte ich betonen, dass der von der SP als «landwirtschaftsfreundlich» abqualifizierte Experte erstens das als Raumplaner nicht einseitig ist, wir diesen vor allem für das landwirtschaftliche Vertragswesen benötigt haben und – wie dargelegt – zahlreiche weitere Experten beigezogen und angehört wurden.

Aber die Pächter wären so vertragsgemäss zu 100 Prozent für die Instandhaltung der Gebäude verantwortlich. Der Pachtzins würde entsprechend angepasst. Diese Lösung sei für Stein am Rhein «wesentlich vorteilhafter, weil das Eigentum als absolute Zukunftsressource erhalten bleibt» und gleichzeitig die wirtschaftlichen Risiken geringer seien...

Böhni: Ihre Zuteilung der ökonomischen Verantwortlichkeiten klingt gut, entspricht aber überhaupt nicht der heutigen Realität. Das Dilemma der Unterbezahlung der Landwirtschaft (siehe Bauerndemos) und der Zwang zur Selbstausbeutung der Bauern als Unternehmer wird mit der Verpachtung eines Betriebs nicht besser. Mit der «100 Prozent Instandhaltung durch den Pächter» sind die Kosten des Strukturwandels, der baulichen Erneuerungen und des zu geringen Kapitalertrags nicht gedeckt. Der richtigerweise schon sehr tiefe Pachtzins für Land und Hof kann nicht «nach unten» angepasst werden. Wie erwähnt, müssten wir für eine tragbare Baurechtslösung in Vorleistung gehen bezüglich des massiven aufgeschobenen Unterhalts/Ersatzbauten und wesentlich mehr Pachtland zur Verfügung stellen.

Es wurde betont, dass die Stadt in erster Linie die öffentlichen Interessen der Allgemeinheit wahrzunehmen hat und erst in zweiter Linie die Interessen der Landwirte. Die SP-Fraktion fordert daher, dass das Land mit hoher Priorität erhalten bleibt und keine Tauschgeschäfte akzeptiert werden, die unverhältnismässig grosse Flächen betreffen.

Böhni: Das Primat in der Gesamtschau hat immer das öffentliche Interesse. Aufgrund der erfolgten Analyse der vielfältigen Probleme, die gelöst werden müssen, haben wir eine Strategie entwickelt, die für die Öffentlichkeit ebenso einen hohen Gewinn

bringt. Es stehen nicht einfach die Interessen der Landwirtschaftsbetriebe im Fokus – diese sollen soweit möglich mit unserem Pachtland im Ziel, zukunftsfähige Betriebe zu haben, unterstützt werden. Wir möchten ansässige Betriebe haben, die auch in Zukunft ökologische Landwirtschaft betreiben und keine auswärtigen Betriebe, die unser Land vielleicht zu höherem Tarif pachten. Ein Tausch muss einen gegenseitigen Vorteil bringen. Selbstverständlich muss jeder Tausch einen gegenseitigen Vorteil bringen. Tauscht man Bauland gegen Landwirtschaftsland wertgleich, ist die landwirtschaftliche Tauschfläche entsprechend grösser als das eingetauschte Bauland, oder man muss entsprechend finanziell ausgleichen.

Auch der Prozess kam unter die Räder. Es wird kritisiert, dass die Arbeit in einem zu kleinen Rahmen und ohne breite politische Unterstützung durchgeführt wurde...

Böhni: Zuerst musste die Grundlagenarbeit geleistet werden, was sich aufgrund der vielen notwendigen Abklärungen als aufwendig erwies. Es war ein kreativer Prozess, der sich aus den konkreten Fragen entwickelte, wie es weitergehen soll mit den auslaufenden Pachtbetrieben, dem ungleich verteilten Pachtland, der Zukunft der bäuerlichen Betriebe und den vielen Berührungspunkten Landwirtschaft, Landschaft, mit der Siedlungsentwicklung und den Infrastrukturen wie auch Trinkwasserversorgung, Viehhaltung. Eine mögliche Strategie liegt nun vor, und Teilprojekte werden in einen breiten politischen Diskussionsprozess eingebracht. Wir sollten das sprichwörtliche «Kind nicht mit dem Bade ausschütten», bevor die Detailprozesse begonnen haben. Das wäre schade.

Die SP-Fraktion kündigt an, den Meinungsbildungsprozess in der Fraktion fortzusetzen und die einzelnen Tauschgeschäfte genau zu prüfen. Sie will Alternativen ins Spiel bringen und darauf achten, dass die Geschäfte langfristig im Interesse der Stadt sind. Wird das der Vorlage das Leben schwer machen?

Böhni: Auf gut Französisch «c'est à prendre ou à laisser» – ich erhoffe eine transparente Diskussion mit uns, dafür stehen wir jederzeit zur Verfügung.



«Es wird wichtig sein, dass wir offen miteinander diskutieren – mit <offenem Visier> ohne unbenannte konsultierte <Experten> aus dem Hintergrund.»

Ueli Böhni
Stadtrat und Finanzreferent
Stein am Rhein