

ER-Sitzung, 27.11.13



Sozialdemokratische Partei
Herisau

Eintreten/Erläuterungen zum Postulat „Gemeindeland im Baurecht“

Ich durfte im Namen der SP-Fraktion das Postulat „Gemeindeland im Baurecht“ einreichen.

Gerne erläutere ich Ihnen ein paar Gedanken dazu, welche uns zu diesem Schritt veranlasst haben:

Bauland ist und wird immer mehr zu einem knappen Gut. Die Bauzonen dürfen nur noch wenig vergrössert werden. Wenn Erweiterungen geplant sind regt sich oft, so wie wir das gerade erfahren mussten, erheblicher Widerstand. Knappe Güter werden teurer, das ist der normale Lauf von Angebot und Nachfrage. Aus hohen Bodenpreisen resultieren teure Bauten bzw. hohe Mieten.

Jede Gemeinde ist aber darauf angewiesen, dass sie ein Wohnungsangebot hat, welches allen Einkommensklassen etwas anbieten kann. Eine gesunde Durchmischung der Bevölkerung, auch von der Einkommensstruktur her, ist wichtig. Herisau darf nicht nur ein Ort für höhere Einkommen sein. Gerade die Bevölkerungsschichten der unteren und mittleren Einkommen sind oft die Leute, welche sich in Vereinen und im Dorf engagieren und zu einer Belebung beitragen.

Es ist nach unserer Ansicht deshalb auch die Aufgabe einer Gemeinde mit dem eigenen Bauland vorsichtig umzugehen und dieser Entwicklung Rechnung zu tragen. Es darf auch nicht sein, dass wir unser Gemeindebauland verkaufen und private Investoren wo möglich noch einen spekulativen Gewinn herauschlagen.

Die Hortung und die Spekulation mit privatem Bauland hat in der Vergangenheit die Verfügbarkeit von Bauland verknappt und verteuert. Wegen der fehlenden Möglichkeit zur aktiven Bodenpolitik der Gemeinde konnte die Gemeinde auch kein Gegengewicht geben.

Kurzfristig gedacht erscheint die Veräusserung von Bauland attraktiv, da die Schuldenlast damit gesenkt werden kann. Die Erträge (Zinsen) und Aufwendungen (Kapitalkosten) könnten sich im Baurecht etwa die Waage halten. Mittel und Langfristig würde sich durch



Sozialdemokratische Partei
Herisau

die Landwertgewinne sogar eine positive Entwicklung einstellen. Es ist gerade auch die Aufgabe von uns Politikern eine Sachlage nicht nur kurzfristig sondern auch langfristig zu betrachten und solche Sachverhalte genau zu prüfen. Längerfristig profitieren die Gemeindefinanzen.

Wenn Boden im Baurecht zu attraktiven Bedingungen abgegeben werden kann, würde dies auch Baugenossenschaften, welche nicht gewinnorientiert arbeiten, ermöglichen günstigen und qualitativ guten Wohnraum zu schaffen. Wenn man die aktuellen Wohnungsmieten für Neubauten betrachtet, stellt man doch erhebliche Preisunterschiede fest. Da sind auf der einen Seite Genossenschaftswohnungen von 4 ½ Zimmern geplant welche für ca. CHF 2'000.- angeboten werden sollen und auf der anderen Seite gibt es solche Wohnungen von privaten Investoren die zwischen CHF 2'500.- und CHF 3'000.- kosten.

Wir empfehlen deshalb dem Gemeinderat Grundstücke nur noch im Baurecht abzugeben.

Als erster Schritt möchten wir den Gemeinderat beauftragen, die Vor- und Nachteile des Baurechts sorgfältig und umfassend abzuklären und dem Einwohnerrat dazu Bericht zu erstatten. Dabei können die Vor- und Nachteile auch an den konkreten Beispielen Lindenhof oder Mühlebühl aufgezeigt werden. Wir danken dem Gemeinderat aber auch für die positive Stellungnahme vom 25. Oktober, in dem er seine Bereitschaft kund tut die Situation abzuklären.

Geschätzte Kolleginnen und Kollegen. Es geht heute nicht um einen Entscheid für das Eine oder das Andere. Es geht darum, dass der Gemeinderat sorgfältig die Möglichkeiten, die Konsequenzen und die Vor- und Nachteile des Baurechts abklärt. Auf Grund dieses Berichts kann dann der Einwohnerrat das weitere Vorgehen immer noch beeinflussen. In diesem Sinne bitten wir Euch unser Postulat für Erheblich zu erklären.

Im Namen der SP-Fraktion, Thomas Forster



Sozialdemokratische Partei
Herisau

Wenn ich dann am Schluss, nach den Voten der Fraktionen, nochmals etwas sagen darf:

Verbindung Werkhof-Vorlage:

Dass beim Projektierungskredit und beim Investitionskredit des Kombiwerkhofes immer wieder mal auf die frei werdenden Grundstücke und deren Verkauf bzw. Erlös hingewiesen wurde ist richtig. Der Verkauf wurde aber vom Gemeinderat nicht mit der Investition verbindlich festgelegt. Es muss aber deutlich darauf hingewiesen werden, dass zur Zeit des Projektierungskredits in Herisau im Bausektor fast „totenstille“ herrschte. Die dazumal vorberatende Kommission, welche ich selbst präsidieren durfte, sah in der Veräusserung aus damaliger Sicht die Möglichkeit, dass die Gemeinde selbst einen Anstoss zu einer Bautätigkeit geben konnte. Es herrschte damals eine grosses Interesse und eine wachsende Nachfrage an zentrumsnahen Wohnraum.

Die heutige Situation ist eine völlig andere. Vermutlich durch die neue Gesetzgebung ausgelöst, wurden viele Baugrundstücke von privaten Investoren überbaut und die Nachfrage von damals konnte zu einem guten Teil bereits befriedigt werden.

„Wer A sagt muss nicht B sagen. Er kann auch erkennen, dass A falsch war.“

Bertold Brecht

Sozialistische Spiele:

Sozialismus ist kein Spiel, sondern eine Denkhaltung mit dem Wohlergehen des Menschen als Mittelpunkt. Es gibt in unserer Gesellschaft „Sozialistische Elemente“ die bedeutend weiter gehen als ein Baurecht. Zu meinem Erstaunen werden diese aber auch von bürgerlicher, oder soll ich sagen kapitalistischer, Seite nicht mal in Gedanken angetastet. Die AHV zum Beispiel, offensichtlich will sich an diesem Stück Sozialismus niemand die Finger verbrennen!?



Sozialdemokratische Partei
Herisau

Knappe Güter

Wenn ein Gut knapp wird steigen die Preise. Wer soll denn Einhalt gebieten, wenn der Preis eines Gutes nicht mehr dem realen Wert entspricht sondern zu einem grossen Teil aus Spekulation besteht? Boden, wie auch Energie oder Wasser sind aber Güter, auf welchen die Existenz der Menschen begründen (Produktionsfaktoren). Wenn bei solchen Gütern der Markt versagt (*Marktversagen: Asymetrische Information, keine Kostenwahrheit, mangelnder Wettbewerb, Güter die nicht mehr angeboten werden*) muss der Staat zwingend eingreifen um seine Bürger zu schützen.