

Thurgau und Schaffhausen

Nach innen verdichten ist der Plan

Neue Wohnungen entstehen in den Kantonen Thurgau und Schaffhausen zumeist auf dem Land statt in der Stadt. In der Folge leeren sich urbane Altbauwohnungen. Mit einer konsequenten Umsetzung der Richtpläne sollen nun primär die Städte wachsen.

Von Gabriel Diezi

Ein Leben an idyllischer Lage mit Seesicht: Das bieten viele der Wohnungen in Steckborn, die derzeit leer stehen. Das Thurgauer Städtchen am Untersee lockte in den letzten Jahren offensichtlich zu wenige Zuzüger an. Denn trotz aller Vorzüge wies das 3700 Einwohner zählende Steckborn per 1. Juni 2019 kantonsweit mit 7,9 Prozent die höchste Leerwohnungsziffer auf. Wenig tröstlich für den Stadtrat, dass im ganzen Kanton Thurgau Jahr für Jahr mehr Wohnungen leer stehen. 2,65 Prozent waren es diesmal per Stichtag, so hoch war die Quote seit 18 Jahren nicht mehr. Damit wies schweizweit nur der Kanton Solothurn einen noch höheren Leerwohnungsbestand aus.

Sogwirkung lässt nach

Der Hauptgrund dafür liegt sicher in der nach wie vor äusserst regen Bautätigkeit. In der Thurgauer Bauwirtschaft habe sich «die Geschäftslage auf hohem Niveau nochmals verbessert», heisst es im jüngsten Wirtschaftsbarometer, den die kantonale Dienststelle für Statistik im August herausgab. Vom konjunkturellen Rückenwind profitierten sowohl das Bauhaupt- als auch das Ausbaugewerbe, und neun von zehn Betrieben rechneten bis Ende 2019 mit einem anhaltend guten Geschäftsgang.

Parallel zum Bauboom ist die Thurgauer Bevölkerung im vergangenen Jahr um 1,1 Prozent gewachsen, das war jedoch weniger dynamisch als auch schon. Das verlangsamte Bevölkerungswachstum habe zur Folge, dass «tendenziell mehr Woh-

nungen gebaut werden, als Neuzuzüger in den Thurgau umsiedeln», sagte Immobilienfachmann Werner Fleischmann gegenüber der «Thurgauer Zeitung». Unter Druck geraten seien dadurch hauptsächlich zentraler gelegene Mietwohnungen in älteren Liegenschaften mit schlechtem Ausbaustandard, die sich preislich zu wenig von den neugebauten Wohnungen abgrenzten, so Fleischmann weiter. Eine glaubhafte These, da gemäss der Dienststelle für Statistik nur gerade 13 Prozent der leerstehenden Wohnungen in den letzten beiden Jahren fertiggestellt wurden.

Häuschen im Grünen sind out

Auch nicht mehr in den Himmel wachsen die Bäume beim Thurgauer Wohneigentum. Nach einer zwei Jahrzehnte dauern-

«Die Reduktion von Bauzonen ist ein sehr anspruchsvolles Projekt.»
Carmen Haag, Thurgauer Baudirektorin

den Boomphase, weisen die aktuellen Daten auf eine Abkühlung hin. Leicht rückläufig waren im Thurgau trotz Niedrigzinsumfeld sowohl die Preise für Einfamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen. Für die Trendumkehr verantwortlich seien «die erhöhten Leerstände und die verminderte Zuwanderung», analysierte der Immobiliendienst-

Trotz Seesicht stehen im Thurgauer Städtchen Steckborn derzeit zu viele Wohnungen leer.

leister Iazi in der jüngsten Eigenheimindex-Ausgabe der Thurgauer Kantonalbank. An stabile Zukunftsaussichten im Thurgauer Einfamilienhausbau glaubt das Iazi dennoch – besonders an begehrten Standorten in Seenähe oder mit guter Verkehrsanbindung.

Hauptsächlich getrieben durch den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern hat die Thurgauer Siedlungsfläche in den letzten zehn Jahren weiter zugenommen, aber deutlich langsamer als zuvor. 13 000 Hektaren betrug diese gemäss der aktuellsten Arealstatistik des Bundes (2016/17), was einem Plus von sieben Prozent gegenüber der vorherigen Erhebung aus dem Zeitraum 2007/08 entspricht. Im

Vergleichszeitraum davor hatte die Wachstumsrate noch 12 Prozent betragen. Der raumplanerische Druck, auch im Thurgau vermehrt verdichtet zu bauen, hat offensichtlich eine gewisse Wirkung gezeigt. Dank des häufigeren Baus von Mehrfamilienhäusern sank die Siedlungsfläche pro Kopf seit 2007/08 von 506 auf noch 479 Quadratmeter (2016/17).

«Anspruchsvolles» Auszonen

Dieser Trend sollte anhalten, denn seit Juli letzten Jahres verfügt der Thurgau über einen neuen Richtplan, der die verschärften Anforderungen des 2013 revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes erfüllt. Erklärtes Ziel ist es, die Zersiedlung zu stoppen und die Siedlungsentwicklung nach innen voranzutreiben. Doch dafür sind zuerst einmal die überdimensionierten Thurgauer Bauzonen zu reduzieren, was kein leichtes Unterfangen ist. Denn mit gut 400 Quadratmetern Bauland und Reserven pro Einwohner liegt der Kanton Thurgau schweizweit auf Platz drei – gleich nach den Kantonen Jura und Valais, die für ihre grosszügige Einzonungspraxis bekannt waren.

Wie und wo im Thurgau konkret ausgezont werden soll, ist heftig umstritten. Noch völlig offen ist beispielsweise, welche der 240 Weilerzonen auch künftig zum Bauland zählen sollen. «Die Reduktion von Bauzonen ist ein sehr anspruchsvolles Projekt», räumte die kantonale Baudirektorin Carmen Haag gegenüber der «Thurgauer Zeitung» ein. Der Regierungsrat fordert denn auch in seiner «Strategie Thurgau 2040» ein neues Bewusstsein für die Raumentwicklung – und kritisiert da-

mit indirekt das zu zögerlich angelaufene Umgiessen des kantonalen Richtplans in die Ortsplanungen der Gemeinden.

Politik im Gegenwind

Um das verdichtete Bauen in den Ortszentren zu fördern, haben zahlreiche Thurgauer Gemeinden die Ausnutzungsziffer der Parzellen in den bestehenden Wohnzonen erhöht. Profitieren wird davon der Steuerzahler aber nicht: Der aus der Innenentwicklung entstehende Gewinn verbleibt weiterhin vollumfänglich beim Grundeigentümer. Im Grossen Rat blieb letzten Mai eine Motion chancenlos, die eine staatliche Abschöpfung von 20 Prozent des Mehrwerts forderte, dies analog zur geltenden Regelung bei Einzonungen.

Aufgrund kontroverser Reaktionen hatte die Thurgauer Regierung bei der letzten Richtplanrevision das Thema Windenergie bewusst ausgeklammert. Im Juli legte sie nun dem Kantonsparlament die Grundlagen für eine künftige Windenergienutzung separat vor. Und die Zeichen stehen weiterhin auf Sturm. Denn trotz über 1500 Eingaben zum überarbeiteten Richtplanentwurf will der Regierungsrat an sechs Thurgauer Windenergiegebieten festhalten. «Die Menge der Eingaben sagt

noch nichts über deren Inhalt aus, zeigt aber, dass das Thema Windenergie mobilisiert», kommentierte Thomas Volken von der kantonalen Abteilung Energie in der «Thurgauer Zeitung».

Ob der Thurgau dereinst tatsächlich 10 bis 15 Prozent seines Stromverbrauchs mit Windenergie decken können, bleibt so oder so ungewiss. Selbst wenn sich der neue Richtplan als mehrheitsfähig erproben sollte, müssten zum Schluss auch noch die Standortgemeinden der Zonenplanänderung zustimmen.

Steuerpaket ja, Experimente nein

Das kantonale Stimmvolk hat bei einer anderen gewichtigen Vorlage das letzte Wort. Nächsten Februar entscheidet es über das Steuerpaket, mit dem der Thurgau die eidgenössische Steuergesetzrevision (Staf) umsetzen und die international verpönten Privilegien für Holding-Gesellschaften abschaffen will. Regierung und Parlamentsmehrheit wollen den Gewinnsteuersatz für Unternehmen von 4 Prozent auf 2,5 Prozent senken, wodurch die Gesamtbelastung juristischer Personen neu bei gut 13 Prozent läge. Als sozialer Ausgleich sollen die Ausbildungszulagen erhöht und Familien steuerlich entlastet werden.

Das Thurgauer Budget für 2020 zeigt, dass die zu erwartenden Mindereinnahmen von geschätzten 18 Millionen Franken tragbar sind. Der Kanton rechnet nämlich für nächstes Jahr dennoch mit einem Ertragsüberschuss von 22,6 Millionen, dies bei Einnahmen und Ausgaben von rund

Thurgau	2018	2019
Bevölkerung	273 800	278 100
Bevölkerungswachstum	1,1 %	1,6 %
Leerwohnungen	2,42 %	2,65 %
Fläche in km ² 992		

Schaffhausen	2018	2019
Bevölkerung	81 400	82 200
Bevölkerungswachstum	0,7 %	1,0 %
Leerwohnungen	2,47 %	2,56 %
Fläche in km ² 298		

2,2 Milliarden Franken. «In der Meteorologie würde man von einem stabilen Hoch sprechen», sagte Finanzdirektor Jakob Stark vor den Medien. «Das Budget verdeutlicht die gesunde und robuste Finanzlage des Kantons Thurgau.» Zu dieser wird auch der Bundesfinanzausgleich weiter beitragen: 2020 erhält der Thurgau daraus 269 Millionen Franken. Das sind neun Millionen mehr als noch im laufenden Jahr. Um Begehrlichkeiten gar nicht erst aufkommen zu lassen, warnte Stark vor «Experimenten» beim Steuerfuss: Der Finanzplan sehe ab 2021 «nur» noch ausgeglichene laufende Rechnungen vor.

Schaffhauser Signalwirkung

Trotz sich abzeichnender operativer Verluste ab 2020 will hingegen die Schaffhauser Regierung den kantonalen Steuerfuss von 110 auf 108 Prozent senken. Sie erhofft sich davon eine «gewisse Signalwirkung» und dass wieder vermehrt Familien nach Schaffhausen ziehen würden, wie Finanzdirektorin Cornelia Stamm Hurter bei der Präsentation des Budgets 2020 ausführte. Auch mit der Steuerfussenkung sei nächstes Jahr ein positives Gesamtergebnis von 1,6 Millionen Franken realisierbar.

Im Rahmen der kantonalen Staf-Umsetzung sinkt ab 2020 aber auch die Gesamtbelastung für juristische Personen gestaffelt über die nächsten Jahre auf die strategische Zielgrösse von 12 bis 12,5 Prozent. Der Kanton Schaffhausen rechnet deshalb

vorübergehend mit rund acht Millionen Franken tieferen Erträgen aus den Unternehmenssteuern. Das in den vergangenen Spitzenjahren aufgebaute Eigenkapitalpolster erlaube es dennoch, den allgemeinen Steuerfuss zu senken, so die Regierung.

Durch die Steuerpolitik angelockte Neuzuzüger sollen dereinst primär in den Schaffhauser Zentren oder in gut erschlossenen Räumen Wohnsitz nehmen. Doch während gesamtkantonal per 1. Juni 2019 jede vierzigste Wohnung leer stand (2,56 Prozent), war es in der Stadt Schaffhausen nur knapp jede fünfzigste (2,12 Prozent). Mit dem im April vom Bundesrat genehmigten neuen Richtplan will der Kanton Schaffhausen nun die Siedlungsentwicklung nach innen gezielt fördern. Die Gemeinden haben verbindliche Fristen für die Überprüfung der Bauzonen erhalten. Kommunen mit überdimensionierten Bauzonen, die also nicht dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten fünfzehn Jahre entsprechen, müssen diese verkleinern. Zudem müssen die Gemeinden verbindlich aufzeigen, wie sie einzelne Quartiere verdichten können.

Langfristig mehr Hochhäuser

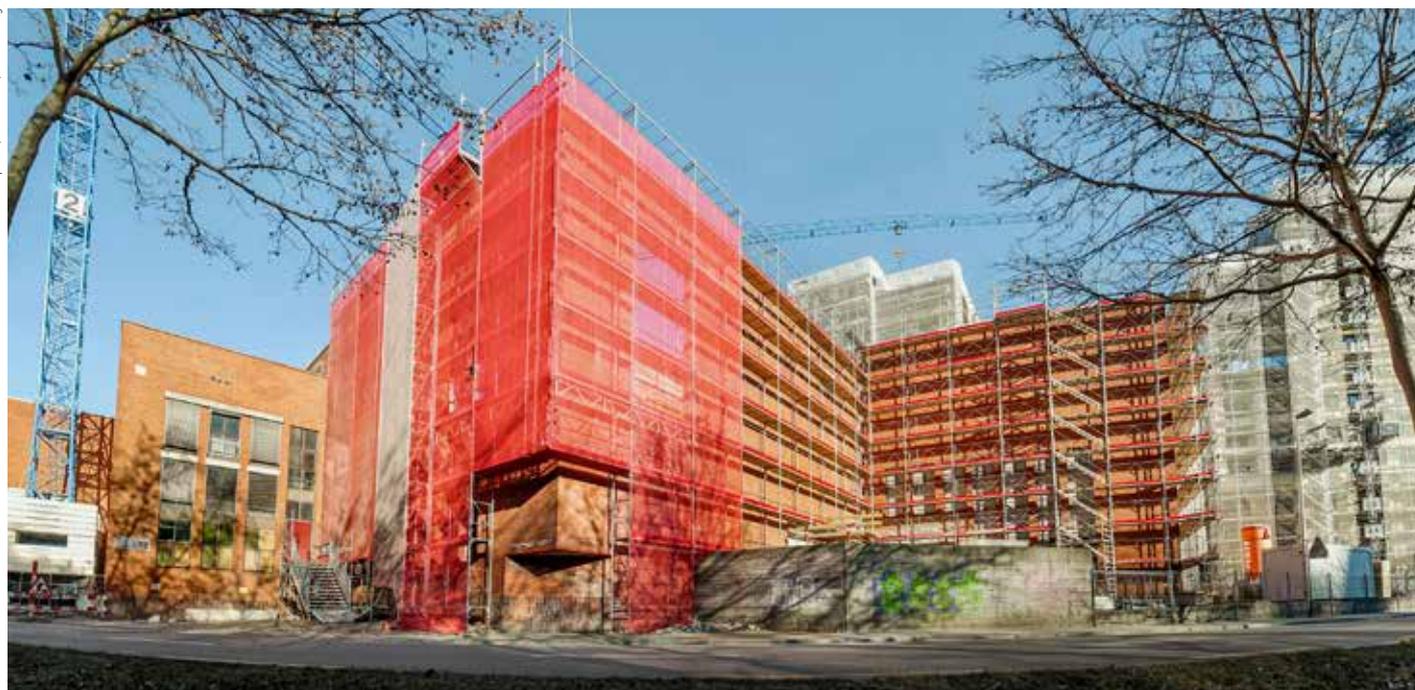
Bereits Anfang Jahr hat die Stadt Schaffhausen ihre Siedlungsentwicklungsstrategie vorgestellt. Gemäss dieser hat das urbane Zentrum des Kantons Potenzial für bis zu 50 000 Einwohner. Per Ende 2018 wohnten in der Munot-Stadt jedoch gerade

einmal 36 600 Personen. Um das Verdichtungsziel zu erreichen, sollen primär die bestehenden Bauzonen besser ausgenutzt werden. Grosses Potenzial birgt aber auch die Umnutzung von Industriebrachen. In der ehemaligen Stahlgiesserei im Mühltal entsteht derzeit beispielsweise Wohnraum für 1000 Personen.

Von den Planern definiert wurden zudem auch Gebiete, in denen Hochhäuser – sprich Gebäude mit einer Höhe von über 30 Metern – denkbar sein sollen. Einige davon seien als «langfristige Option» zurückgestellt worden, sagte Katrin Bernath, Baureferentin der Stadt Schaffhausen. Damit habe man zeigen wollen, dass es hierbei um eine langfristige Entwicklung gehe. «Es werden nicht von heute auf morgen überall Hochhäuser stehen», liess sich Bernath in den «Schaffhauser Nachrichten» zitieren. In welchem rauem Gegenwind solche Projekte stehen können, zeigt die lange Planungsgeschichte diverserer höchst umstrittener Hochhäuser in Neuhausen am Rheinfall, der zweitgrössten Gemeinde im Kanton.

Die kantonalen Stimmberechtigten wollten im September denn auch nichts wissen von zusätzlichen mehrgeschossigen Bauten in der Industrie- und Gewerbezone sowie deutlich erschwertem Bauen ausserhalb der Bauzone. Eine knappe Mehrheit von 51,1 Prozent lehnte die «Volksinitiative für eine haushälterische Bodennutzung» ab. Neue Verschärfungen im kantonalen Baugesetz sind damit vom Tisch. ■

Bild: Hausersphoto, CC BY-SA 4.0, wikimedia.org



Umnutzung einer Industriebrache: Bald bietet die ehemalige Schaffhauser Stahlgiesserei Wohnraum für 1000 Personen.