

Kommentar

Stadt stößt an ihre Grenzen

Von unserem Redaktionsmitglied
CHRISTOPH ACKFELD

Verl wächst und wächst. Immer mehr Menschen leben in der Stadt. Mehr als 26 000 sind es mittlerweile. Seit 1970 sind mehr als 15 000 Menschen hinzugekommen. Parallel entwickelten sich Industrie und Gewerbe. Sie haben die Kommune reich gemacht. Nun stößt das Modell an seine Grenzen. Denn Verl ist 71,36 Quadratkilometer groß. Und das Stadtgebiet ist nicht veränderbar und somit die feste Größe in allen Berechnungen.

Auf dieser Fläche müssen Gewerbe und Industrie sowie die Landwirtschaft und die Bürger untergebracht werden. Es wird eng in der Stadt. Ein Indikator dafür sind die Preise. Für Wohnbauland ist zuletzt die Marke von 400 Euro pro Quadratmeter geknackt worden. Der Durchschnittsverdiener kann das nicht mehr bezahlen. Parallel steigen die Preise für landwirtschaftliche Flächen auf Werte, die für Bauern nicht zu refinanzieren sind.

Das Problem ist schwer zu lösen, ohne dass es Verlierer gibt. Das wurde bei der Suche nach einem neuen Standort für ein Gewerbegebiet deutlich. Die Expertin empfahl die Pausheide, machte aber deutlich, dass es keine konfliktfreien Flächen in Verl mehr gebe. Das bedeutet: Entwickeln sich Gewerbe und Industrie weiter wie bisher und werden weitere Wohnbauflächen ausgewiesen, um die Preise zu drücken, werden die Landwirte verlieren. Eine Lösung, die alle zufriedenstellt, ist nahezu aussichtslos.

Verl stößt in naher Zukunft schlicht und einfach an seine Grenzen. Die Kommune kann nicht ewig weiter wie bisher wachsen. Intelligente Lösungen sind gefragt. Möglichst platzsparend muss gebaut werden. Die Preise für Wohnbauland haben schon dafür gesorgt, dass die mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke immer kleiner werden. Auch das Gewerbe wird sich mit dem Thema platzsparendes Bauen befassen müssen.



Landwirtschaftliche Flächen werden knapp in Verl. Preise von acht bis neun Euro pro Quadratmeter findet Ortslandwirt Josef Dresselhaus besorgniserregend. Denn sie sind durch Ackerbau kaum zu refinanzieren. Bilder: Steinecke/dpa

„Wir sind in einer extremen Situation“

Von unserem Redaktionsmitglied
CHRISTOPH ACKFELD

Verl (gl). „Ich weiß nicht, wie wir das lösen können.“ Das sagt Josef Dresselhaus, Ortslandwirt und CDU-Politiker. Gemeint ist das Problem der steigenden Preise für Ackerland: In Verl rechnet es sich für Landwirte nicht mehr, Flächen zu erwerben. Das hat auch mit der Stadt zu tun.

Denn die Kommune hat in den vergangenen Monaten verstärkt in landwirtschaftliche Flächen investiert. Das ist einer von mehreren Gründen, warum die Preise steigen und steigen. Acht bis neun Euro werden mittlerweile pro Quadratmeter Ackerland fällig. „Das kann ein Landwirt eigentlich nicht bezahlen. Das ist eine besorgniserregende Entwick-

lung“, sagt Josef Dresselhaus.

Faktoren wie Bodenqualität und Größe eines Feldes (je größer die zusammenhängende Fläche ist, desto besser) spielen kaum noch eine Rolle. „Das hat sich völlig abgekoppelt. Es geht nicht mehr darum, was ein Landwirt erwirtschaften kann“, erklärt Josef Dresselhaus im Gespräch mit der „Glocke“. Früher habe sich ein Kauf innerhalb von 30 bis 40 Jahren amortisiert. Mittlerweile dauere es 200 Jahre. Die Preise hätten nichts mehr mit landwirtschaftlichen Bodenwerten zu tun, so Dresselhaus. Also mit dem, was ein Bauer pro Quadratmeter erwirtschaften kann. „Wir sind in einer extremen Situation“, erklärt der Landwirt.

Mehrere Faktoren kommen zusammen. Da ist einmal die Stadt. „Wir haben keine Gewerbeflä-

chen und kaum Bauland“, erklärt der Beigeordnete Thorsten Herbst, warum die Kommune zuletzt verstärkt tätig geworden ist. Kommt die Stadt in den Besitz von Flächen, die sie in Bauland umwandeln kann, benötigt sie dafür zudem Ausgleichsflächen. Das ist das Dilemma. Die Stadt Verl wächst und wächst, stößt aber an Grenzen. „Die Flächen sind knapp. Wir treten in Konkurrenz zur Landwirtschaft“, ist sich Herbst des Problems bewusst. Die Stadt kann mehr pro Quadratmeter zahlen, weil sie anders kalkuliert. Bei ihr geht es nicht um den Ertrag pro Quadratmeter. Sondern zum Beispiel um die Gewerbesteuer, die Betriebe zahlen.

Das Gewerbe benötigt Flächen, um wachsen zu können. Das erkennt auch Josef Dresselhaus an.

Das Problem: Es bleibt nicht bei dem Areal, das zum Beispiel Nobilia in Kaunitz mit einem neuen Werk bebauen will. Weitere Äcker werden benötigt, die dann stillgelegt werden, um Ausgleich für die durch den Küchenhersteller versiegelte Fläche zu schaffen. „Da bin ich auch ein bisschen sauer auf die Landesregierung“, sagt der Ortslandwirt. Seine Forderung: Es müsse mit mehr Fantasie gearbeitet werden. Zum Beispiel indem man Bäche deutlich aufwerte. Eine Maßnahme, die einen höheren Effekt für die Umwelt erzielt als ein Acker, der in Wald umgewandelt werde. „Man sollte nicht einfach Flächen, die man vor 100 Jahren mit viel Muskelkraft in Acker umgewandelt hat, wieder aufgeben“, sagt Dresselhaus. Und die Industrie müsse möglichst flächensparend bauen.



„Wir sind in einer extremen Situation“, sagt Josef Dresselhaus. Der Ortslandwirt fordert, dass die Industrie möglichst flächensparend baut. Und auch in Sachen Ausgleichsflächen hätte er gern eine andere Politik.



„Wir haben keine Gewerbeflächen und kaum Bauland“, erklärt der Beigeordnete Thorsten Herbst.

Niedrige Zinsen treiben die Preise

Verl (ack). Es ist aber lange nicht nur die Stadt Verl, die die Preise treibt. Auch die niedrigen Zinsen spielen eine Rolle. „Das ist ein Hauptgrund, warum die Preise in die Höhe schnellen“, sagt Thorsten Herbst. Landwirtschaftliche Äcker werden zum Spekulationsobjekt. „Es haben viele Flächen als Geldanlage gekauft“, sagt Josef Dresselhaus. Das gilt nicht nur für Verl, sondern für den ganzen Kreis Gütersloh. Verschärft hat die Situation außerdem eine neue Düngemittelverordnung. Ortslandwirt Josef Dresselhaus hält die Vorgabe, weniger zu düngen, grundsätzlich für richtig. Aber: „Man benötigt mehr Fläche, um ausreichend Tiere halten zu können.“

Das heizt die Nachfrage weiter an. Hinzu kommt: Wer zum Bei-

spiel an die Stadt verkauft, erzielt zwar oft einen guten Preis. Das Geld müsse aber in der Regel reinvestiert werden, so Josef Dresselhaus. Denn verkauft ein Bauer Land, gilt das als Entnahme von Betriebsvermögen und muss voll versteuert werden. Rund die Hälfte des Kaufpreises geht somit an das Finanzamt. Deshalb versuchen viele, das Geld in den Erwerb anderer Flächen zu stecken. Oder sie verkaufen erst gar nicht. Eine Beobachtung, die Thorsten Herbst gemacht hat. „Viele Eigentümer wollen nicht verkaufen, sondern tauschen“, sagt der Beigeordnete. Ein Problem bleibt: „Fläche ist nicht vermehrbar“, sagt Josef Dresselhaus. Deshalb weiß er auch keine Lösung für das Problem der hohen Landpreise.