



Serge Guertchakoff

Der stellvertretende Chefredakteur des Westschweizer Wirtschaftsmagazins «Bilan» verantwortet unter anderem die Sonderhefte «Immo-Luxe» und «Les 300 plus riches de Suisse». Er ist Autor des Buchs «Comprendre le secret bancaire», das bei Édition Slatkine, Genf, erschien.



«Wer unter Druck steht, sollte niemals aufgeben. Jedes Ziel ist erreichbar.» — www.bilan.ch

IMMOBILIEN UND MARKT

«Wer unter Druck steht, sollte niemals aufgeben. Jedes Ziel ist erreichbar.»

Text: Serge Guertchakoff
Fotos: Yann Mingard

Jacqueline de Quattro ist Staatsrätin im Kanton Waadt und leitet das Departement für Bau und Umwelt. An ihrem Amtssitz im Château Saint-Maire in Lausanne stellt sich die Freisinnige den bevorstehenden städtebaulichen Herausforderungen: Ihr Kanton erwartet bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs von bis zu 190 000 Personen. Als dringlichste Aufgabe sieht die Politikerin darum die Beendigung des durch das Raumplanungsgesetz (RPG) verhängten Moratoriums.





Lächelnd begrüsst uns die Vorsteherin des Departements für Bau und Umwelt im Kanton Waadt in ihrem lichtdurchfluteten Büro. An der Wand hängen Zeichnungen ihres Sohnes. Sie verraten seine Leidenschaft für den Kampfsport. Auch Jacqueline de Quattro (56) ist ehemalige Schweizer Meisterin im Judo. Im Alter von 15 Jahren entdeckte sie den Sport für sich, vier Jahre, nachdem sie mit ihrer Familie von Zürich in den Kanton Waadt gezogen war. Einen ihrer liebsten Wahlsprüche hat sie als Judoka gelernt: Wer unter Druck steht, sollte niemals aufgeben. Jedes Ziel ist erreichbar.

Komplex: Welche sind die grössten Herausforderungen für Ihr Departement?

Jacqueline de Quattro: Die dringlichste Aufgabe besteht darin, das durch das Raumplanungsgesetz (RPG) ausgelöste Moratorium zu beenden. Es lähmt den Kanton. Die im Mai 2014 in Kraft getretene Raumplanungsverordnung verpflichtet die Kantone, das neue Gesetz bis 2019 umzusetzen. Bis dahin gilt ein Moratorium, wonach jeder neue Quadratmeter Bauland durch einen Quadratmeter landwirtschaftlich genutzte oder naturnahe Fläche kompensiert werden muss. Diese Kompensation schafft grosse Probleme in unserem Kanton, der sich stark entwickelt und jedes Jahr um 12 000 bis 14 000 Einwohner wächst. Das Bevölkerungswachstum führt zu einem höheren Bedarf an Kommunikationskanälen, Wohnraum, Arbeitsplätzen und Infrastrukturanlagen aller Art. Das RPG wird im Kanton Waadt über die vierte Anpassung und die Revision des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) umgesetzt. Diese beiden Dossiers liegen seit letztem September beim Grossrat. Der Richtplan und das RPBG sollen noch in diesem Jahr in Kraft treten. Dann könnten wir uns zwei Jahre früher als gesetzlich vorgesehen aus dem Moratorium befreien.

Wo sehen Sie weitere Aufgaben?

Die Entwicklung von erneuerbaren Energien wie Wind- und Wasserkraft, Fotovoltaik oder Geothermie sind grosse Herausforderung, die uns noch lange beschäftigen werden. Im Kanton Waadt be-

trägt die Atomenergie rund ein Viertel des Gesamtverbrauchs. Wir müssen unsere Abhängigkeit von der Atomkraft verringern und schliesslich unabhängig von ihr werden, so wie es die Energiestrategie des Bundes 2050 vorsieht, die von der Waadtländer Regierung unterstützt wird. Die derzeitige Übergangsphase geht einher mit einer Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden, auf die vierzig Prozent unseres Energieverbrauchs entfallen. Die beste Energie ist schliesslich die, die nicht verbraucht wird. Mit dem von mir lancierten 100-Millionen-Programm zur Förderung erneuerbarer Energien und der Energieeffizienz unterstützt der Kanton sowohl die Installation von Fotovoltaikanlagen als auch Renovierungen, um den Energieverbrauch von Gebäuden zu reduzieren. In Zukunft muss der Energiebedarf von Neubauten zu zwanzig Prozent durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Das ist ein echter Fortschritt.

Welche grossen städtebaulichen und raumplanerischen Herausforderungen bringen die kommenden Jahre?

Wir werden die Schaffung von Arbeitsplätzen im Kanton und den Wohnungsbau entsprechend den neuen Grundsätzen des RPG weiter vorantreiben. Dabei wollen wir hochwertige landwirtschaftliche Flächen erhalten und die Zersiedelung der Landschaft verhindern, indem wir die Siedlungsentwicklung von Städten und Dörfern nach innen lenken. Das zwingt uns zur Verdichtung. Die Herausforderung besteht darin, auch künftigen Generationen die Lebensqualität zu bieten, wie wir sie heute geniessen. Die hohe städtebauliche Güte muss gesichert werden. Daher ist es so wichtig, die Verdichtung intelligent zu gestalten. Es geht darum, Stadtquartiere mit Dienstleistungs- und Transportangeboten sowie Grünflächen und Erholungszonen zu schaffen, in denen Menschen aller Generationen gerne wohnen. Unser Ziel ist es, ein Zusammenleben auf hohem Niveau sicherzustellen. Das ist eine echte Herausforderung für Architekten und Stadtplaner. Verdichten bedeutet nicht unbedingt, in die Höhe zu bauen. Die am stärks-



ten verdichteten Gebiete sind oftmals die Altstädte. Man kann nicht behaupten, dass dort je besonders hoch gebaut wurde.

Haben Sie den Eindruck, die Schweizer stellen sich gegen Verdichtung und Hochhäuser?

Ich glaube nicht, dass die Schweizer dieses Thema stärker ablehnen als andere Nationen. Die Verdichtung ist im öffentlichen Interesse, da sie eines der Instrumente ist, die Zersiedlung der Landschaft zu bekämpfen. Erinnern wir uns daran, dass die Mehrheit des Stimmvolks ein Ende der Zersiedlung gefordert hat, indem es 2013 dem neuen RPG zustimmte. Öffentliche und private Interessen prallen jedoch unweigerlich aufeinander. Jemand kann zwar für den Schutz der Natur sein, wenn dann aber neue Gebäude in der eigenen Nachbarschaft gebaut werden sollen, sieht die Sache auf einmal ganz anders aus. Man darf jedoch nicht verallgemeinern. Bestimmte Projekte werden akzeptiert (Anm. d. Red.: z. B. das Turmprojekt in Malley Gare oder das neue Stadtquartier in Tolochenaz). Die Verdichtung rückt immer mehr ins Bewusstsein unserer Bürger.

Bezahlt der Kanton Waadt nicht einen hohen Preis für die Umsetzung des RPG?

Alle Kantone sitzen im gleichen Boot. Der Kanton Waadt steht angesichts seiner Entwicklung unter grossem Druck. Die rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen reichen aus, um den Bedarf bis 2030 zu decken. Sie sind sogar überdimensioniert, sodass nach den Vorgaben des RPG eine Rückzonung erfolgen muss. Das ist eine extrem heikle und wenig populäre Aufgabe, denn wenn Bauland in eine landwirtschaftliche Fläche umgewidmet wird, bedeutet das einen Wertverlust für den Eigentümer.

Ist es nicht auch ein Problem, dass die Gemeinden in Ihrem Kanton umfassende Kompetenzen haben?

Doch, schon. Der aktuelle kantonale Richtplan, der 2008 genehmigt wurde, bestimmt, dass die Gemeinden ihre Bauzonen innerhalb von zehn Jahren redimensionieren. Bisher ist noch nichts geschehen. Wir haben aber keine andere Wahl, und wenn jeder seine Pflicht erfüllt, wird es gehen. Die Bevöl-

kerung hat das RPG angenommen, denn sie will, dass die Umwelt, die Natur und die Landschaft geschützt werden. Daher darf nicht mehr jeder bauen, was und wann er will.

Wie verläuft der Dialog mit den Gemeinden?

Die Beziehungen zu den Gemeinden sind konstruktiv. Auf meine Initiative hin haben sich der Staatsrat und die beiden Gemeindeverbände (Anm. d. Red.: Association de Communes Vaudoises und Union des Communes Vaudoises) an einen Tisch gesetzt, um eine Lösung für die Probleme im Zusammenhang mit dem RPG zu finden. Wir haben einen Dialog eröffnet, der zu einer politischen Einigung geführt hat. Es ist verständlich, dass die Gemeinden angesichts der neuen Erfordernisse der Raumplanungsverordnung zunächst sehr ablehnend reagierten. Dann haben sie aber eingesehen, dass der gesamte Kanton die neuen Rechtsvorschriften einhalten muss und dass sie dabei eine wichtige Rolle spielen. Das geschieht über eine neue Kommunalplanung, die der Kanton mit Subventionen von fünf Millionen Franken unterstützt. Es kommt also Bewegung in die Sache. Die vierte Anpassung des kantonalen Richtplans liegt jetzt bei der Kommission des Grossrats, ebenso wie die Revision des RPBG. Diese sieht die Einführung einer Steuer auf den Mehrwert vor, die das RPG zwingend vorschreibt. Ausserdem sollen durch eine Revision die Raumplanungsverfahren und -instrumente vereinfacht werden. Ich habe auf diese Vereinfachung bestanden, denn der geltende Rechtstext führt dazu, dass Raumplanungsverfahren zu einer langwierigen Angelegenheit werden.

Behindert oder unterstützt das Gesetz über den Erhalt und die Förderung von Wohnraum im Kanton Waadt (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif vaudois, LPPPL), das am 12. Februar angenommen wurde, die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum?

Das LPPPL sieht Massnahmen vor, mit denen der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden soll. Sie sind nicht nur eine Reaktion auf die Wohnungsnot, sondern zielen auch auf die Raumpla-



nung ab. Solange das Moratorium des RPG gilt, ist der Wohnungsbau blockiert. Ich hoffe, dass der Grossrat rasch den kantonalen Richtplan genehmigt. Daneben ist auf erhebliche Anstrengungen des Immobiliensektors hinzuweisen, dessen Projekte oft durch Einsprachen blockiert werden.

Wie sehen Sie die Aktivitäten der Stadt Lausanne im Grundstücksmanagement und die Art und Weise, mit der sie Projekte umsetzt?

Lausanne entwickelt sich dynamisch und steht vor bedeutenden Projekten, die das Gesicht der Waadt-Länder Hauptstadt dauerhaft verändern werden (Anm. d. Red.: der Bau der U-Bahn-Linie M3, die zukünftige Museumsplattform, der Pôle Gare oder das Projekt Métamorphose). Diese Projekte werden durch die Zusammenarbeit von institutionellen und privaten Akteuren vorangetrieben. Die kantonalen Behörden unterstützen sie, namentlich durch das Agglomerationsprojekt Lausanne-Morges.

Ist die EPFL (Technische Hochschule Lausanne) der Motor der Region oder ein Vorzeigeprojekt, das den Blick aufs Ganze verstellt?

Sie ist zweifellos ein Motor für die ganze Region und sogar darüber hinaus. Man darf aber auf keinen Fall die anderen Akteure vergessen, die auch zum Erfolg der Waadtler Wirtschaft beitragen: weiterführende Bildungseinrichtungen wie die Hochschule für Wirtschaft und Ingenieurwissenschaften des Kantons Waadt (HEIG-VD) oder die Universität Lausanne (UNIL), die diversifizierte Wirtschaft (Nahrungsmittel, Maschinen, Uhren usw.) oder die grosse Anzahl an KMUs. Seit 2001 befinden sich fünfundzwanzig Prozent der in der Schweiz gegründeten Hightech-Start-ups im Kanton Waadt. Innovationen sind aber nicht das Privileg von Grossunternehmen. Auch und vor allem die KMUs initiieren Start-ups. Diese vielversprechenden Existenzgründer haben im letzten Jahr mehr als 400 Millionen Franken gesammelt. Damit nimmt unser Kanton einen Spitzenplatz im Bereich technologische Innovation ein. Dieser Erfolg beruht nicht auf Zufall.

Wie gefällt Ihnen die Entwicklung des Campus der EPFL?

Die Architektur ist zu einem echten Markenzeichen für den Campus geworden. Darüber freue ich mich. Die Hochschule bietet aber nicht nur architektonische Highlights, sondern ist vor allem eine Talentschmiede, in der Wissenstransfer stattfindet und bedeutende Projekte aus der Taufe gehoben werden. Sie verschafft dem Kanton und der Schweiz auf der ganzen Welt hohes Ansehen. Die EPFL ist in der Lage, sich immer wieder neu zu erfinden, um ihren Bildungsauftrag zu erfüllen und den Bedürfnissen der Wirtschaft gerecht zu werden. Ich gebe Ihnen nur ein Beispiel: Die Fotovoltaikanlage, die die Energieautonomie des Campus ermöglichen soll, ist an ein Projekt gekoppelt, das eine entsprechende Batterie zur Stromspeicherung entwickelt. Dieses Vorhaben wurde in Partnerschaft des Kantons mit der EPFL und der Gesellschaft durchgeführt. Es wurde mit dem 100-Millionen-Programm gefördert.

Wie sehen Sie die Entwicklung des Universitätsspitals CHUV (Centre hospitalier universitaire vaudoise), dem es in der Stadt Lausanne erheblich an Expansionsfläche mangelt?

Der kantonale Nutzungsplan 315 CHUV weist für das Universitätsspital in Lausanne eine zusätzliche Geschossfläche von 100 000 Quadratmetern aus. Diese bauliche Erweiterung ist eine Reaktion auf seine wachsenden Bedürfnisse. Ein Universitätsspital ist eine Chance für den Kanton und seine Bevölkerung. Es ist auch ein Trumpf in einem so komplexen und umkämpften Bereich wie dem Gesundheitssektor.

Welche sind die wichtigsten zukünftigen Bauprojekte in den Bereichen Wohnen, öffentliche Einrichtungen oder Infrastruktur?

Im Infrastrukturbereich gibt es viele Mobilitätsprojekte: die künftige Linie M3, die den Bahnhof Lausanne mit La Blécherette verbindet, die Tramlinie Lausanne-Renens, die neuen Autobahnausfahrten in Lausanne (insbesondere in Malley), die Vollen-



derung des dritten Eisenbahngleises von Lausanne bis Genf oder die direkte S-Bahn-Verbindung zwischen Lausanne und Orbe. Bei den öffentlichen Einrichtungen haben wir natürlich das interkantonale Spital Riviera-Chablais (HRC) in Rennaz, das Stadion La Tuilière in Lausanne oder das Sportzentrum in Malley. Man könnte noch das Projekt Vortex in Chavannes-près-Renens nennen, in dessen Rahmen im Norden des Universitätscampus 1200 Studentenwohnungen für 175 Millionen Franken gebaut werden. Im Wohnungsbau werden drei neue Quartiere realisiert: Plaines-du-Loup in Lausanne mit Grünflächen und Sportstätten, wo 9000 Menschen leben und 3500 Menschen arbeiten werden, Gare-Lac in Yverdon für 3800 Einwohner und 1200 Arbeitsplätze sowie das neue Quartier Gruvatiez-En Lavegny in Orbe mit Geschäften und Wohnungen für 1200 Einwohner.

Wie sehen Sie die demografische Entwicklung im Waadtland und ihre Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage?

Wir gehen von einem Bevölkerungswachstum von an die 190 000 Menschen bis 2030 aus. Um diese Personen aufnehmen zu können, muss ausreichend Wohnraum geschaffen werden, wobei die neuen Regelungen der Raumplanung beachtet werden sollen. Um die Lage bei den tiefen Leerständen auf dem Immobilienmarkt zu entspannen, ist die Schaffung einer zusätzlichen Bauzone für 8000 Einwohner vorgesehen. Die angestrebte Entwicklung wird daher zweifellos Auswirkungen auf die Wirtschaft haben.

Wie sehen Sie die Siedlungsentwicklung im Kanton? Gibt es noch mehr Verdichtungsschwerpunkte? Was ist mit neuen Städten?

Unsere Fläche ist begrenzt, eine Ausweitung unmöglich. Heute ist es kompliziert, neue Städte zu bauen. Die Umwidmung von Industriebrachen bietet dagegen interessante Perspektiven. In den kommenden Jahren wird die Siedlungsentwicklung in den Zentren stattfinden, um das Potenzial der vorhandenen Bauten optimal auszuschöpfen.

In Orbe nahmen Sie eine mutige Position ein, indem Sie sich auf das übergeordnete Interesse berufen haben: 450 neue Arbeitsplätze beim Lebensmittelhersteller Hilcona. Sie sind jedoch vor dem Bundesgericht gescheitert. Welche Lehren haben Sie aus der Niederlage gezogen? Und würden Sie wieder so handeln?

Solange das RPG-Moratorium besteht, ist die Schaffung von Industriezonen ohne gleichzeitige Kompensation sehr schwierig, insbesondere wenn es sich bei den betreffenden Parzellen um landwirtschaftlich wertvolle Fruchtfolgeflächen handelt. Dennoch akzeptiert der Bund das Konzept der Projekte von kantonaler Bedeutung oder hat dies zumindest getan. Hier besteht keine Pflicht zur Kompensation. Für den Kanton war das Hilcona-Projekt von grösster Bedeutung. Das kantonale Gericht hat dem Staatsrat Recht gegeben. Allerdings hat das Bundesgericht im Zuge eines erneuten Rekurses des Bundes diesen Entscheid aufgehoben. Dabei ist anzumerken, dass das Bundesgericht das Projekt nicht infrage stellte. Es bestätigte auch die Kompensationspflicht für den Bodenverbrauch von Fruchtfolgeflächen. Die kantonale Bedeutung wurde in anderen Dossiers vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) akzeptiert. Dieses stellte sich nämlich nicht gegen das interkommunale Projekt Grandson, das die Schaffung einer neuen Bauzone erforderte. Der Fall Hilcona hat indes gezeigt, dass Ausnahmen von dieser Übergangsregel für Projekte, die nicht mit Schulen oder Spitälern zusammenhängen, praktisch unmöglich sind. Bis zum Inkrafttreten der vierten Anpassung des kantonalen Richtplans und der Revision des RPBG müssen die Übergangsbestimmungen zwingend eingehalten werden. Um Ihre Frage zu beantworten: Ja, ich würde wieder so handeln, denn es ist wichtig, die Interessen unseres Kantons zu wahren. Ich bin im Übrigen der Meinung, dass die Raumplanungsverordnung viel weiter geht als das Gesetz, das vom Volk angenommen wurde.

Sind Sie für die Mitfinanzierung von öffentlichen Infrastrukturprojekten durch Private?



Bei Public-Private-Partnerships (PPP) überträgt die öffentliche Hand einem Privatunternehmen ein Gesamtprojekt. Das ist ein interessanter Ansatz für Projekte von öffentlichem Nutzen, der aber vorher gründlich analysiert werden muss. Das PPP-Konzept zur Finanzierung von Infrastrukturprojekten ist in der Schweiz noch nicht sehr weit entwickelt, in erster Linie wegen der guten Finanzlage des Bundes. Es gibt jedoch ein Beispiel in unserem Kanton: das Zentrum für ambulante Chirurgie in Lausanne, das mit sieben Operationssälen ausgestattet ist und mithilfe Privater realisiert wurde. Das Universitätsspital Lausanne, das MV SANTE – eine private Unternehmensgruppe, die auf ambulante Chirurgie spezialisiert ist – und die Stiftung für die Forschung im Bereich der traumatologischen Orthopädie schlossen sich zusammen, um dieses Gebäude zu realisieren. Der Standort kostete 16 Millionen Franken.

Sie stehen in Kontakt mit den grössten Akteuren der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Was erwarten Sie von ihnen?

Das sind wichtige Partner. Sie nehmen eine Schlüsselrolle für das Wachstum unseres Kantons ein, werden aber regelmässig durch Beschwerden und neue Beschränkungen des Bundes ausgebremst. Wie schon erwähnt, erwarten wir bis 2030 fast 190 000 zusätzliche Einwohner. Jeder muss seine Rolle ausfüllen, damit der Kanton diese Herausforderung im Rahmen des neuen RPG meistern kann.

Wo sehen Sie Ihre politische Zukunft?

Wäre Bern eine Option? Schliesslich sprechen Sie sowohl Französisch als auch Deutsch.

Wenn man in der Politik ist, sollte man nicht zu lange im Voraus planen. Ich engagiere mich seit vielen Jahren in politischen Projekten, die für den Kanton Waadt von grosser Bedeutung sind. Diese würde ich gerne zu Ende bringen. Daneben bin ich Mitglied eines Thinktanks zu erneuerbaren Energien, der von der Bundesrätin Doris Leuthard gegründet wurde. Bern könnte mich also sicher einmal reizen, denn ich verfüge dort über ausgezeichnete Kontakte.

Das Interview wurde im Februar 2017 in Lausanne geführt.

Bilder

- 1 Die 56-Jährige zog im Alter von 11 Jahren mit ihrer Familie von Zürich in den Kanton Waadt. Sie war Präsidentin der FDP-Frauen Schweiz.
- 2 Jacqueline de Quattro vor dem Château Saint-Marie in Lausanne, Regierungssitz des Grossrats des Kantons Waadt.
- 3 Die Anwältin studierte Rechtswissenschaften an der Universität Lausanne. Sie arbeitete am Jugend- und Kantonsgericht, später war sie als Gerichtsschreiberin am Bundesgericht tätig. Im Jahr 2000 gründete sie ihre eigene Anwaltskanzlei in Lausanne. 2001 wurde die Freisinnige in den Grossrat, 2007 in den Regierungsrat gewählt.



