

Regionalität, Tierwohl und kommunale Innenentwicklung statt Neubau auf der grünen Wiese



Am 1. Februar 2019 trat Dr. Gerald Kunzelmann in die Geschäftsführung der Hessischen Landgesellschaft (HLG) ein, und vom 1. April an – mit dem Ausscheiden von Frau Prof. Dr. Martina Klärle aus dem Amt der Geschäftsführerin und ihrer Rückkehr an die University of Applied Sciences in Frankfurt am Main – hat Dr. Kunzelmann die Geschäftsführung allein inne. Wir nahmen den Wechsel in der Geschäftsführung zum Anlass für ein Interview mit Dr. Kunzelmann über seine Herkunft aus der Landwirtschaft und die Aufgaben der HLG. Das Gespräch führte Claus Peter Müller v. d. Grün.

„Für mich ist der Beruf des Landwirts der schönste, den es gibt“

Herr Dr. Kunzelmann, Sie stammen aus der Landwirtschaft. Hat Sie diese geprägt?

Ja, seit vielen Generationen betreiben meine Vorfahren eine Landwirtschaft in Schwanheim. Schwanheim liegt im hessischen Ried und gehört heute als ein westlicher Stadtteil zu Bensheim. Ob diese Landschaft heute noch ein ländlicher Raum ist - mit dem ICE-Halt in Bensheim sowie

den Autobahnen nach Frankfurt, Mannheim, Heidelberg und Wiesbaden und Mainz -, das ist eine ganz andere Frage.

Wann stand für Sie fest, dass auch Sie Landwirt werden wollten?

Das war mir mit dem Abitur klar, und ich wollte es gegen den Rat der Eltern. „Mach was Gescheit's“, sagte mein Vater, denn unsere Eltern gönnten ihren Kindern etwas Besseres. Obwohl ich über all die Jahre gesehen hatte, wie mühselig die Arbeit des Landwirtes ist, ist es für mich der schönste Beruf, den es gibt, wenn man mit der Natur zusammenarbeitet.

Ihr Weg in die Landwirtschaft führte über die Universität..

...ja, nach dem Grundwehrdienst von 15 Monaten als Sanitäter bei der Bundeswehr habe ich das Studium in Gießen nach fünf Jahren als Diplom Agraringenieur mit dem Schwerpunkt Pflanzenbau abgeschlossen. Anschließend war ich in Geisenheim und forschte in einem Pilotprojekt, das das Hessische Umweltministerium initiiert hatte, um dem Wassermotstand zu begegnen, der sich in den frühen 1990er Jahren im Rhein-Main-Gebiet eingestellt hatte. 1998 schloss ich meine Dissertation ab, die diesem Pilotprojekt galt.

Wie kamen Sie anschließend zur HLG?

Über eine Annonce im Hessenbauer, auf die ich mich im März 1999 mit Erfolg bewarb. Ich war bei der HLG fortan in der Kommunalbetreuung und im landwirtschaftlichen Siedlungswesen in unserer Niederlassung in Mörfelden-Walldorf. Ich war auch am Kompensationsflächenmanagement beteiligt, um die dritte Bahn des Frankfurter Flughafens zu entwickeln. Im Nebenerwerb war ich parallel, wie viele andere Kolleginnen und Kollegen in der HLG, in dieser Zeit auch Landwirt. Mein Vater zog sich ab 2000 schrittweise aus dem Beruf zurück und überschrieb mir den Hof. Ich wuchs in die Rolle des aktiven Landwirts hinein und führe den Betrieb mit rund 45 Hektar als reinen Ackerbaubetrieb bis heute. Das prägt mich, wenn ich in der Diskussion um den Flächenverbrauch gefordert bin, eine Position zu beziehen. In Vertragsverhandlungen, wenn es um den Flächenerwerb geht, schlagen häufig zwei Herzen in meiner Brust. Ich kann mich in Verhandlungen sehr gut in die Rolle des Eigentümers und des Bewirtschafters einer Fläche hineinversetzen. Von 2012 an war ich sieben Jahre im Regierungspräsidium Darmstadt Dezernatsleiter für Landwirtschaft, Fischerei und internationalen Artenschutz. Da konnte ich mich besonders für die Interessen der Landwirtschaft einsetzen.

Aber spielt denn die Landwirtschaft, die Sie so lieben, überhaupt noch eine Rolle in diesem Land?

In Hessen macht der Beitrag der Landwirtschaft zum Bruttoinlandsprodukt nicht einmal mehr 0,5 Prozent aus...

Die Lebensmittel werden einfach nicht so bezahlt, wie sie bezahlt werden müssten. Der Deutsche gibt im Durchschnitt weniger als 13 Prozent seines Einkommens für Lebensmittel aus. Nahrung hat für ihn keinen besonderen Stellenwert. Die Deutschen haben die teuersten Küchen und verzehren die billigsten Lebensmittel. Was denken Sie, wie lange Sie heute für ein Kilogramm Kotelett arbeiten müssen und wie lange Sie vor 30 Jahren dafür arbeiten mussten? Wenn die landwirtschaftlichen Produkte angemessen bezahlt würden, dann wäre auch der Anteil der Landwirtschaft am Bruttoinlandsprodukt höher.

„Wir als HLG gehen mit den Landwirten mit in die neuesten Trends“

Nun kann die HLG keine Lebensmittelpreise erhöhen. Aber wie kann sie dennoch der Landwirtschaft helfen?

Indem wir mit den Landwirten immer wieder mit in die neuen Trends gehen, die sich freilich mit den Jahren ändern.

Und was sind die Trends von heute?

Regionalität und Tierwohl. Die Landwirte müssen die Nischen finden, um ihre Produkte direkter an den Kunden zu bringen. Die Landwirte müssen das, was sie als Bedrohung empfinden, stärker als Chance nutzen. Wenn die Siedlungen und Gewerbegebiete die landwirtschaftlichen Flächen fressen, dann ziehen Konsumenten zu und die Kaufkraft steigt mit der Einwohnerzahl. Die HLG hilft dann den Landwirten, indem sie ihnen Flächen verpachtet, Domänenflächen zur Verfügung stellt und nach einer Abwägung der Vor- und Nachteile auch die Nutzung von Naturschutzflächen ermöglicht. Dabei hilft uns die produktionsintegrierte Kompensation.

Was ist das, die produktionsintegrierte Kompensation?

Wir integrieren den Naturschutz und den Ausgleich für Eingriffe in die Natur in unsere Produktionsflächen. Wir bilden zum Beispiel Lerchenfenster auf unseren Flächen. Jahr für Jahr rotierend lassen wir in den Getreideflächen Start- und Landebahnen für die Lerchen frei. Und das ist nur ein Beispiel von vielen.

Hilft die Ökoagentur der HLG, den Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche zu senken?

In gewisser Weise: ja. Denn die Ökoagentur hilft uns, sinnvolle Kompensationsmaßnahmen auf großen, zusammenhängenden Flächen auch landwirtschaftsverträglich zu entwickeln, wie es das Beispiel der Weschnitzinsel zeigt. Wir arbeiten an flächenschonender Kompensation von Eingriffen, indem wir die Qualität in und an Gewässern sichern. Wir wollen Kompensation qualitativ und intelligent herstellen. Die Ökoagentur soll wachsen und mehr Stellen erhalten, denn wir wollen einen Naturschutz betreiben, der der Natur etwas nutzt.

Wird denn der Flächenverbrauch, der den Landwirt Dr. Kunzelmann so schmerzt, zu stoppen sein?

Nein, natürlich nicht. Aber wir bremsen ihn seit Jahren. Kommunalentwicklung vollzieht sich immer noch zu stark auf der „grünen Wiese“. Zwar redet man gerne über die Innenentwicklung auch in Kleinstädten und Dörfern, aber man geht es nicht in letzter Konsequenz an. Wir müssen das Augenmerk mehr noch als bisher auf die Innenentwicklung legen. Was machen wir zum Beispiel mit den Spezialimmobilien im Ortskern, in denen Produktionsanlagen stehen, wenn deren Nutzung abgelaufen ist? Wäre es nicht richtig, schon beim Neubau eine Kautions für die spätere Revitalisierung des Grundstücks zu verlangen? Aber der naheliegende Weg ins Quartier wird gescheut.

„Die Baulandentwicklung ist unser Hauptgeschäft“

Bei aller Klage über den Verlust von Flächen: Profitieren denn die Landwirte nicht auch vom Bauen auf der grünen Wiese?

Nicht unbedingt. Nur 30 Prozent der landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen in Hessen gehören den Bauern, 70 Prozent haben die Bewirtschafter gepachtet. Wenn also Ackerland zu Bauland wird, bleibt die Wertschöpfung überwiegend beim Eigentümer und nicht beim Landwirt.

Will die HLG also auf die Baulandentwicklung verzichten, um Flächen für die Landwirtschaft zu sichern?

Nein, wir sind keine Träumer. Die Baulandentwicklung ist unser Hauptgeschäft. Wir betreuen 230 hessische Kommunen in der Flächenentwicklung per Vertrag und wir verfolgen unseren Auftrag konsequent und mit gutem Ergebnis. Wir können uns nicht waschen, ohne uns nass zu machen. Aber wer gibt schon die Flächen für die Entwicklung des Wohlstands aller ab: Weder die Naturschutzfläche, noch der Wald, der jeden Tag in Hessen sogar zunimmt. Die Landwirtschaft hingegen gibt Tag für Tag 4 Hektar ab. Es ist nur fair, das auch einmal deutlich zu sagen.

Was ist die unverzichtbare Voraussetzung für eine gute Kommunal- und Baulandentwicklung?

Die Bodenbevorratung. Mein Großvater hat immer gesagt: Ein Grundstück muss man kaufen, wenn es am Markt ist, nicht wenn man das Geld dafür hat. Da ist was dran. Die vorausschauenden Gemeinden kaufen Grundstücke auf Vorrat, ob nun zur späteren Bebauung oder zum Tausch, mit dem sie die Beschaffung oder Bebauung anderer Grundstücke ermöglichen. Die Grundstücke können aber auch zur ökologischen Kompensation von Eingriffen in die Natur an anderer Stelle eingesetzt werden.

Wer verkauft in Zeiten wie diesen denn noch ein Grundstück, wenn er den Kaufpreis beim gegenwärtigen Zinsniveau nicht rentabel anlegen kann?

Ja, der niedrige Zins, der auf den ersten Blick für Bauherren vorteilhaft sein mag, hat auch Nachteile für die Bautätigkeit insgesamt. In einer Phase wie dieser können wir mit Hilfe der Bodenbevorratung aus dem Bodenfonds einer Gemeinde einem Verkäufer, der kein Geld will, ein Grundstück zum Tausch oder die Übertragung eines später entwickelten Baugrundstücks anbieten, um den Erwerb eines anderen Grundstücks zu ermöglichen. Eigentümer wollen häufig Eigentümer bleiben. Je höher die Preise in einer Region sind, desto mehr wollen die Eigentümer von Grundstücken teilhaben an der positiven Entwicklung. Damit eine Gemeinde, in der die Preise steigen, dennoch handlungsfähig bleibt, ist die vorausschauende Bodenbevorratung unverzichtbar.

Kann denn die Gemeinde die Übertragung von Grundstücken an Bedingungen knüpfen?

Ja, das kann sie, und das sollte sie auch tun. Ich verstehe den Eigentümer, der sagt: Ich hatte einen Acker, und ich will weiterhin selbst entscheiden, was wann mit ihm geschieht, auch wenn er nun Baugebiet ist. Aber eine Gemeinde muss anders ticken. Wenn mit dem Geld der Kommune, das schließlich allen Bürgern gehört, ein Baugebiet erschlossen worden ist, wenn die Infrastruktur geschaffen worden ist, von der Energie- und Wasserversorgung bis zum Kindergarten, der Schule und dem Altenheim, dann muss im Baugebiet auch gebaut werden, damit die Rechnung für alle aufgeht.

Wie stark ist die Nachfrage nach Baugebieten derzeit?

Sehr stark. Wir entwickeln derzeit in ganz Hessen gemeinsam mit den Kommunen mehr als 300 Baugebiete.

Warum entscheiden sich die Gemeinden für die HLG als Partner in der Entwicklung von Bauland?

Wir helfen vor allem kleinen und mittleren Gemeinden, ihre großen Ziele zu erreichen. Denn diese Gemeinden können uns sozusagen „leasen“, - uns mieten auf Zeit. Wir sind das Liegenschafts- und Bauamt auf Zeit. Wir stellen unsere Kompetenz so lange zur Verfügung, wie die Gemeinde diese benötigt. Und wir bringen das nötige Geld mit, um den Ankauf von Flächen, ihre Bevorratung, ihre Entwicklung und Erschließung zu bezahlen. Unsere Arbeit belastet den Haushalt der Kommune nicht, für die wir arbeiten. Dank einer Landesbürgschaft können wir mit Grundstücken handeln, ohne diese im Grundbuch zu belasten. Wir sind die staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung in Hessen. Das klingt vielleicht ein wenig angestaubt, ist aber auch mehr als 100 Jahre nach Gründung der HLG ein hochmodernes Konstrukt.

Bevorraten die Gemeinden noch genug Boden?

Die Frage kann ich eigentlich nicht beantworten, denn das entscheiden die Gemeinden ganz allein. Wir setzen der Gemeinde keine Ziele, sondern wir helfen der Gemeinde, ihre Ziele zu erreichen. Aber das Tempo, mit dem der Boden aus der Bevorratung umgeschlagen wird, nimmt zu. Der wirtschaftliche Boom, der nun schon viele Jahre anhält, und die aus politischen Gründen nach unten geschleusten Zinsen treiben die Nachfrage nach Grundstücken zusätzlich an.

Und trotz des politischen Bekenntnisses zur Innenentwicklung der Gemeinden wollen die Menschen noch immer auf der grünen Wiese bauen?

Das freistehende Haus mit Garten ist noch immer der Traum vieler junger Familien und der Grund, warum zahlreiche ländliche Gemeinden wachsen. Denn in der Stadt bliebe der Traum für die meisten ein Traum, und die Gemeinden sind frei, innerhalb der gesetzlichen Grenzen ihre Baugebiete zu gestalten. Aber grundsätzlich gilt mit der Wirksamkeit eines Naturgesetzes: Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Das hat Konsequenzen. Es sparte natürliche Ressourcen, Verkehrsinfrastruktur und sehr viel Geld, wenn wir etwas dichter wohnen würden. Wenn mehr Menschen auf einer bestimmten Fläche leben, lohnt es auch früher, diese mit Glasfasertechnik, ÖPNV, Arztpraxen und einem Lebensmittelmarkt zu versorgen. Das wird wichtig sein, wenn die jungen Familien von heute eines Tages älter geworden sein werden. Innenentwicklung hält unsere Dörfer und Städte gesund und lebendig. Daran kann ich aber nur erinnern. Die Gemeinden entscheiden selbst über ihr Schicksal, nicht die HLG. Aber die HLG arbeitet mit an sinnvollen Lösungen, die in der Zukunft Bestand haben sollen. Der Start der Baulandoffensive Hessen ist die Konsequenz aus der Erkenntnis, dass Grund und Boden nicht vermehrbar sind. Darum sollen Brachen in Innenlagen, die bisher nicht beachtet wurden, dank der Offensive den Impuls erhalten, im Idealfall zu attraktiven Wohnlagen entwickelt zu werden.

Sind die Hessen aufgeschlossen für neue Formen des Siedelns – wie zum Beispiel die Plus Energie Siedlung?

Ja, unbedingt. Die HLG hat 2018 unter meiner Vorgängerin Prof. Dr. Klärle einen Leitfaden für die Planung einer Plus Energie Siedlung herausgebracht, der auf große Resonanz gestoßen ist. Acht Kommunen wollen als Piloten solche Siedlungen, die mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen, entwickeln, und alle vertrauen auf die Kompetenz der HLG. Wir- die HLG, die

Landesenergieagentur und das Wirtschaftsministerium - begleiten die Kommunen auf ihrem Weg zum Ziel. Ich denke, dass wir nach einem ersten Treffen mit den Modellkommunen im Frühjahr 2019 bis zum Herbst 2019 klarer sehen, wie sich die Modellvorhaben entwickeln werden.

„Die Nachfrage nach Logistikflächen ist ungebrochen“

Die Menschen wollen nicht nur wohnen, sie möchten auch arbeiten. Welches Gewerbe sucht nach Flächen in Hessen?

Die Nachfrage nach Logistikflächen ist weiterhin ungebrochen. Die Nachfrage ist rege und zieht sich entlang der Hauptverkehrsachsen von Neu Eichenberg im Nordosten an der A 38 an der Grenze zu Niedersachsen und Thüringen bis an die A 67 an der Grenze zu Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz im Südwesten.

Ist das eine gute Entwicklung, ständig die Logistikflächen auszuweiten?

Das entscheidet nicht die HLG, sondern die einzelne Gemeinde, die im Wettstreit mit anderen Gemeinden attraktiv bleiben will. Und es entscheiden wir alle mit unserem Einkaufsverhalten. Wer heute im Internet einkauft und die Lieferung des Artikels am nächsten Tag erwartet, der verändert mit seinem Einkaufsverhalten das Land, die Dörfer und die Städte für uns alle sichtbar und spürbar.

Welchen Flächenbedarf hat die Errichtung von Infrastruktur?

Einen großen. Der Bau und Erhalt von Straßen und Autobahnen bleiben ein Thema, der Bau der ICE-Trasse Frankfurt-Mannheim steht an, und Flächen für neue Stromtrassen werden ein Thema werden, wenn wir die Energiewende bewältigen wollen, die zugleich eine Hinwendung zum Strom als der dominierenden Energiequelle sein wird.

Brauchen wir denn neben Straßen, Schienen und Datenleitungen auch neue Energietrassen?

Davon können wir ausgehen. Es ist unglaublich, wie viel Strom wir nicht erzeugen oder vernichten, weil es an Leitungen fehlt, um ihn zu den Verbrauchern zu bringen. Wir brauchen den Strom aus dem Norden im Süden. Wenn wir obendrein Frankfurt als einen der weltweit wichtigen Internetknoten ausbauen wollen, wird das den Energiebedarf in Hessen abermals steigern. Die digitale Transformation kostet jede Menge Strom und den beanspruchen wir mit einer geradezu unreflektierten Selbstverständlichkeit. Ich finde, wir sollten uns schon fragen, wo der Strom herkommt und was wir dafür tun müssen, dass er aus sauberen, nachhaltig sprudelnden Quellen zu uns kommen kann. Ich stamme aus der Nähe von Biblis und bin dort aufgewachsen. Ich persönlich schaue lieber auf ein Windrad und einen Strommasten, als auf ein Kernkraftwerk.

„Die HLG ist die Flächenmanagerin für Infrastruktur“

Welche Erfahrung hat die HLG als Flächenmanagerin für Infrastruktur?

Jede Menge. Wir haben die Flächen für den Bau der ICE-Trasse Frankfurt-Köln, sowie für die Kompensation der Umwelteingriffe entlang der Strecke gesichert und wir haben das Kompensationsmanagement für den Ausbau des Frankfurter Flughafens gemeistert, um nur zwei

Beispiele zu nennen. Unabhängig davon, ob es um den Erwerb von Flächen oder die Sicherung von Grunddienstbarkeiten geht: Mir ist in Hessen keine Gesellschaft bekannt, die diese Leistung in diesem Umfang und in dieser Qualität anbietet wie die HLG. Dazu gehört auch die ökologische Kompensation von Eingriffen und die vorlaufende Kompensation mit Hilfe unserer Ökoagentur.

Ist den potentiellen Kunden, die Infrastrukturtrassen durch das Land legen, diese Leistung der HLG hinreichend bekannt?

Sie ist bekannt, aber nicht bekannt genug. Immer wieder stelle ich fest, dass mir Gesprächspartner voller Anerkennung bestätigen: Wenn es die HLG noch nicht gäbe, müsste sie erfunden werden. Nun werden wir alle offensiv daran arbeiten, dass künftig alle potentiellen Kunden wissen, dass die HLG schon vor mehr als 100 Jahren erfunden worden ist. Zugleich haben wir immer mehr Themenfelder, in denen wir als HLG als Dienstleister für das Land gefragt sind.

Wie werden Sie die wachsende Zahl an komplexer werdenden Aufgaben erfüllen?

Mit unseren Mitarbeitern. Alles geht nur, wenn alle Mitarbeiter an Bord sind und motiviert zur Arbeit kommen. Das liegt mir sehr am Herzen. Wir sind ein verlässlicher Arbeitgeber für 150 Mitarbeiter und deren 150 Familien. Wir freuen uns als HLG über neue Aufträge, und wir richten unsere Arbeitsprozesse auf neue Chancen aus. Die Frage nach den richtigen Strukturen und Arbeitsabläufen nehme ich sehr ernst, und ich werde Verantwortung an meine Mitarbeiter geben. Bewusst übertrage ich Entscheidungsspielräume, die jeder dann auch nutzen kann und soll. So wird jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter in die Lage versetzt, zu agieren und nicht allein zu reagieren. Unsere Mitarbeiter identifizieren sich mit ihren Projekten. Das kenne ich aus eigener Erfahrung. Das sind unsere eigenen Projekte. Wenn das alles richtig läuft, dann ist es nicht wichtig, dass die Leute außerhalb der HLG wissen, wie der Geschäftsführer aussieht. Wichtig ist, dass die Kunden den Projektleiter und sein Team kennen und immer ein kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung steht. Die Zusammenarbeit muss auf Augenhöhe möglich sein.