

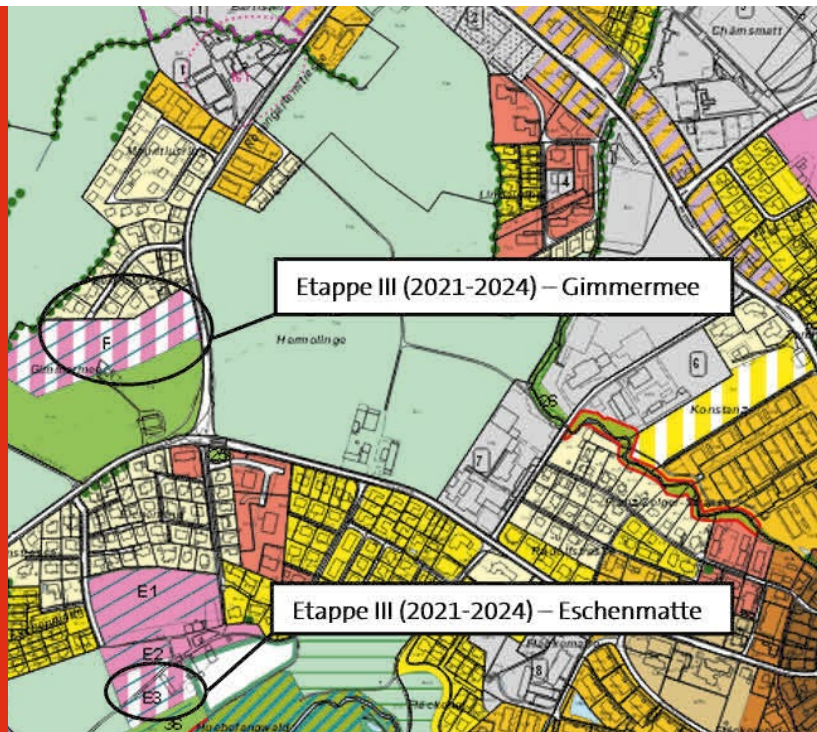


GEMEINDE ROTHENBURG

# BOTSCHAFT

ZUR GEMEINDEABSTIMMUNG  
VOM SONNTAG, 4. März 2018

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE GEMEINEINITIATIVE  
"FÜR BEZAHLBARE WOHNUNGEN"



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>FÜR EILIGE LESERINNEN UND LESER</b>	<b>3</b>
Beschlussfassung über die Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen"	3
<b>BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE GEMEINDEINITIATIVE "FÜR BEZAHLBARE WOHNUNGEN"</b>	<b>5</b>
Ausgangslage	5
Initiativbegehren	6
Argumente des Initiativkomitees	9
Bericht des Gemeinderats	10
Einbezug der Controlling-Kommission	20
Argumente des Gemeinderats	21
Abstimmungsfrage	23
Empfehlung an die Stimmberechtigten	23

### Abstimmungsempfehlung

Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen":

"Die bei der Zonenplanrevision 2012 für den Bau von Mehrfamilienhäusern eingezonten Bereiche der Grundstücke Nr. 516, Gimmermee und Nr. 2070, Eschenmatte werden von der Gemeinde Rothenburg ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger verkauft oder diesen im Baurecht abgegeben."

Der Gemeinderat und die Controlling-Kommission empfehlen den Stimmberechtigten wie folgt zu stimmen:

**NEIN** zur Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen".

Die Akten zur Gemeindeabstimmung liegen im Sinne von § 22 Abs. 1 des Stimmrechtsgesetzes des Kantons Luzern während zweier Wochen vor der Gemeindeabstimmung (19. Februar – 2. März 2018) bei der Gemeindeverwaltung Rothenburg, Abteilung Kanzleidienste (EG) zur Einsichtnahme während der ordentlichen Öffnungszeiten auf.

Die Botschaft zur Gemeindeabstimmung wird zusammen mit den Abstimmungsunterlagen allen Stimmberechtigten zugestellt. Die Botschaft kann zusätzlich auf der Website der Gemeinde [www.rothenburg.ch](http://www.rothenburg.ch) heruntergeladen sowie bei der Abteilung Kanzleidienste direkt bezogen oder bestellt werden (Tel. 041 288 81 11/gemeindeverwaltung@rothenburg.ch).

### **ORIENTIERUNGSVERSAMMLUNG**

Der Gemeinderat informiert über das traktandierte Geschäft:

**Montag, 19. Februar 2018, 20.00 Uhr, Chärnshalle**

Alle Interessierten sind zu dieser Orientierungsversammlung eingeladen.

## FÜR EILIGE LESERINNEN UND LESER

### Beschlussfassung über die Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen"

Die gültige Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen", welche durch Vertreter der SP Rothenburg gestartet wurde, fordert eine Volksabstimmung mit folgendem Sachverhalt: "Die bei der Zonenplanrevision 2012 für den Bau von Mehrfamilienhäusern eingezonten Bereiche der Grundstücke Nr. 516, Gimmermee und Nr. 2070, Eschenmatte werden von der Gemeinde Rothenburg ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger verkauft oder diesen im Baurecht abgegeben." Nach der Feststellung über die Gültigkeit des Volksbegehrens hat der Gemeinderat entschieden, über die Gemeindeinitiative in Form der Anregung abstimmen zu lassen.

Die betroffenen Gebiete Gimmermee und Eschenmatte Etappe III wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision Bereich Wohnen vom 26. Juni 2012 eingezont. Sie sollen in den Jahren 2021-2024 überbaut werden.

Die mit dem Verkauf dieser Grundstücke generierten finanziellen Mittel sollen gemäss Finanzstrategie unter anderem für die Umsetzung des Masterplans Gemeindeinfrastrukturanlagen (Neubau Sekundarschulhaus Lindau mit Sporthalle, Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz usw.) verwendet werden. Die Umsetzung des Masterplans wurde auf eine Investitionssumme von rund 34 Mio. Franken veranschlagt. Hinzu kommen weitere Investitionen in die Gemeindeinfrastruktur (u.a. Entwicklung Bahnhof Rothenburg-Station und Verkehrsmassnahmen Arbeitsgebiet). Diese Finanzstrategie wurde den Stimmberechtigten in den letzten Jahren, insbesondere im Rahmen von Kredit- oder Verkaufsanträgen, mehrmals aufgezeigt und stiess dabei auf hohe Akzeptanz. Die Zustimmung zur vorliegenden Gemeindeinitiative widerspricht dieser Finanzstrategie und lässt die Schulden der Gemeinde anwachsen.

#### **Argumente des Initiativkomitees**

Das Initiativkomitee will, dass zwei Grundstücke an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden – durch Verkauf oder im Baurecht. Zahlbarer Wohnraum ist in Rothenburg rar, auch wenn in den letzten Jahren intensiv gebaut worden ist. So sollen die Mieten erschwinglich bleiben und Rothenburgerinnen und Rothenburger können in der Gemeinde bleiben oder hierhin zurückziehen.

#### **Einbezug der Controlling-Kommission**

Die Controlling-Kommission hält die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau in Rothenburg für ein wichtiges Anliegen. Die Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen" ist jedoch aus Sicht der Controlling-Kommission nicht der richtige Weg.

## **Bericht des Gemeinderats**

Für den Gemeinderat ist gemeinnütziger Wohnungsbau wichtig. In Rothenburg sind heute 238 Wohnungen (7.73 %) im Besitz der örtlichen Wohnbaugenossenschaften. Zudem ist eine gut durchmischte Bevölkerung, wie sie heute in Rothenburg besteht, sowohl in der Altersstruktur als auch in der Durchmischung des Einkommens, für den Gemeinderat von zentraler Bedeutung. Die von der SP Rothenburg gestartete Gemeindeinitiative geht dem Gemeinderat und der Controlling-Kommission zu weit und weicht von der Finanzstrategie des Gemeinderats ab, welche von der Bevölkerung mehrfach bestätigt wurde.

Ein Kurswechsel hat erhebliche Konsequenzen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde. Zudem sind die vorgeschlagenen Areale für den gemeinnützigen Wohnungsbau teilweise ungeeignet. Das Areal Gimmermee wurde den drei Rothenburger Baugenossenschaften zur Weiterentwicklung vorgeschlagen. Eine Genossenschaft zeigte kein Interesse, zwei Genossenschaften wollten lediglich ein kleines Teilstück übernehmen, was der Gemeinderat unabhängig von dieser Gemeindeinitiative bereits unterstützt. Die Eschenmatte Etappe III liegt an einer bevorzugten Wohnlage. Mit einem Landverkauf zum Marktpreis kann die Gemeinde einen entsprechend interessanten Verkaufspreis für die geplanten Investitionen lösen. Selbst bei einem deutlichen Preisnachlass durch die Gemeinde wird es für die Genossenschaften schwierig, dort günstigen Wohnraum zu realisieren. Zudem ist davon auszugehen, dass der Gemeinde bei der Annahme der Initiative zwischen 3.4 und 5.1 Mio. Franken verloren gehen.

Durch die Annahme dieser Gemeindeinitiative wird die Verschuldung pro Einwohner, aufgrund eines vergünstigten Verkaufs, um rund 650 Franken steigen und die Rothenburger Verschuldung kommt somit deutlich über dem kantonalen Durchschnitt zu liegen. Bei einer Baurechtslösung steigt die Verschuldung noch drastischer an. Der Ertrag aus dem Verkauf des Finanzvermögens kommt der gesamten Rothenburger Bevölkerung zu Gute. Bei einem Verkauf unter dem Marktpreis profitieren nur einige wenige Haushalte.

## **Empfehlung des Gemeinderats**

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Weiterverfolgung der bisherigen Strategie (Masterplanung, finanzpolitische Ziele und räumliche innere Verdichtung) den Anliegen der Bevölkerung Rechnung getragen wird und eine umsichtige und nachhaltige Bevölkerungsentwicklung stattfindet.

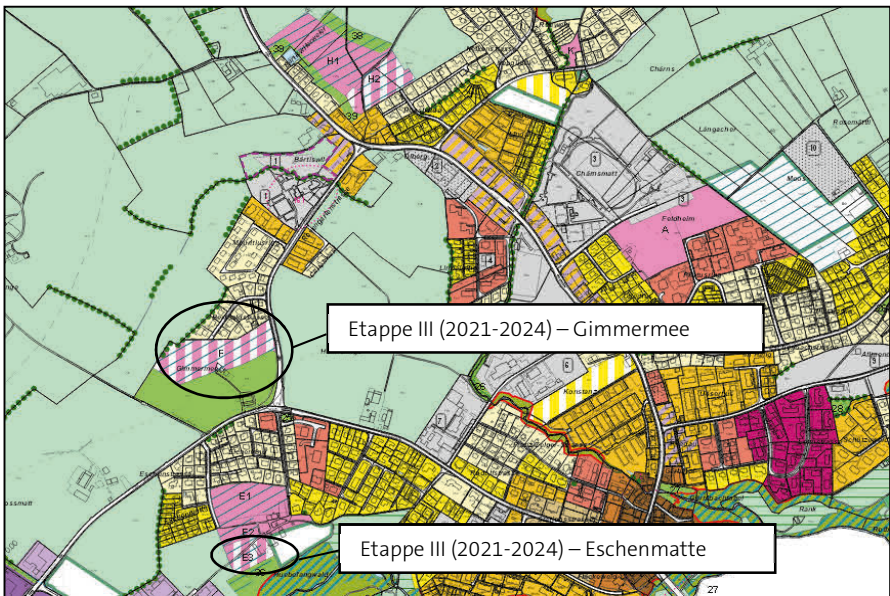
**Der Gemeinderat empfiehlt, die Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen" abzulehnen.**

# Beschlussfassung über die Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen"

## Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2012 wurde der Revision der Ortsplanung im Bereich Wohnen zugestimmt. Die Zonenplanrevision umfasste drei Etappen über einen Gesamtzeitraum von zwölf Jahren (2013-2024). Die Gemeinde war als Eigentümerin der Grundstücke Eschenmatte (Etappen I, II und III), Gimmermee (Etappe III) und Bertiswil-Ost (Etappe III) direkt von der Zonenplanrevision betroffen. Ziel der Zonenplanrevision war ein massvolles Bevölkerungswachstum und eine Wertschöpfung für die Gemeinde durch die eingezonten Grundstücke. Diese Wertschöpfung soll sowohl kurzfristig helfen, erforderliche Infrastrukturen der Gemeinde zu finanzieren und nachhaltig neues Steuersubstrat erschliessen. Damit ist sichergestellt, dass die gesamte Gemeindebevölkerung einen Nutzen aus der getätigten Einzonung zieht.

Die mit dem Verkauf dieser Grundstücke generierten finanziellen Mittel sollen namentlich für die Investitionen aus dem Masterplan (Investitionsvolumen von rund 34 Mio. Franken) sowie für weitere Investitionen in die Infrastruktur verwendet werden.



Quelle: Zonenplan Gemeinde Rothenburg

In der Zwischenzeit konnten die eingezonten Gebiete Eschenmatte Etappen I (13 Einfamilienhausparzellen) und II (sechs dreigeschossige Mehrfamilienhäuser) erfolgreich verkauft und zum Teil bereits bebaut werden.

Am 23. Januar 2017 reichte das Initiativkomitee einen Entwurf der Unterschriftenliste betreffend Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen" zur Vorprüfung beim Gemeinderat ein. Das Initiativkomitee verlangt in Form der Anregung (nicht-formulierte Initiative) eine Volksabstimmung. Die Unterschriftenliste wurde genehmigt. Die Sammelfrist dauerte vom 3. April 2017 bis 1. Juni 2017. 638 gültige Unterschriften gingen bis am 1. Juni 2017 ein. Am 6. Juli 2017 hat der Gemeinderat das formelle Zustandekommen und die materielle Gültigkeit der Initiative bestätigt.

## Initiativbegehren

### **Initiativtext**

Das Initiativkomitee "Für bezahlbare Wohnungen" verlangt in Form der Anregung (nicht-formulierte Initiative) eine Volksabstimmung über folgenden Sachverhalt: "Die bei der Zonenplanrevision 2012 für den Bau von Mehrfamilienhäusern eingezonten Bereiche der Grundstücke Nr. 516, Gimmermee und Nr. 2070, Eschenmatte werden von der Gemeinde Rothenburg ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger verkauft oder diesen im Baurecht abgegeben."

### **Initiativkomitee**

Das Initiativkomitee muss gemäss § 134 des Stimmrechtsgesetzes aus mindestens drei Stimmberechtigten Personen bestehen. Vier Personen aus der SP Rothenburg haben die Initiative lanciert und bilden das Initiativkomitee für die vorliegende Gemeindeinitiative.

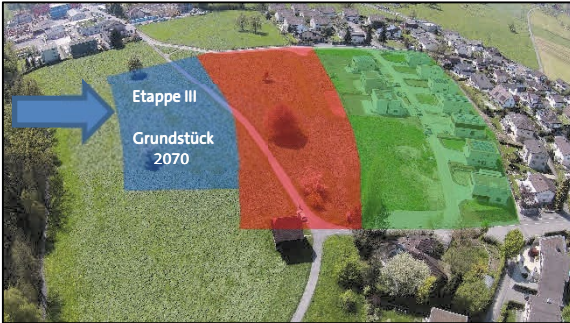
### **Verfahren**

Wie im Initiativtext bereits erwähnt, sollen die betroffenen Grundstücke bzw. Teilgrundstücke ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger verkauft oder im Baurecht abgegeben werden dürfen. Bei einer Annahme der Initiative muss der Gemeinderat den ausführenden Beschluss (Reglement) zur Initiative erarbeiten und diesen innert Jahresfrist seit Annahme des nicht formulierten Textes zur Abstimmung bringen. Bei einer Ablehnung der Initiative ist das Verfahren beendet.

## Betroffene Gebiete

### *Eschenmatte Etappe III*

In der Etappe III werden auf dem Grundstück-Nr. 2070 (6'060 m<sup>2</sup>) drei Mehrfamilienhäuser mit fünf Vollgeschossen gebaut. Gemäss Bebauungskonzept sind 27 Wohnungen vorgesehen.



Quelle: Investorendossier Eschenmatte 2. Etappe  
(Visualisierung nicht detailgetreu)



Quelle: Gestaltungsplan Eschenmatte

Die Eschenmatte ist hervorragend gelegen, was sich auf den Marktpreis niederschlägt. Aus diesem Grund erachtet der unabhängige Immobilienexperte das Gebiet als prädestiniert zum Bau von gehobenem Wohneigentum. Gleichwohl haben die Wohnbaugenossenschaften grundsätzlich ihr Interesse zur Realisierung der drei Mehrfamilienhäuser signalisiert. Die Preisvorstellungen zwischen der Gemeinde, die sich am Markt orientiert und den Wohnbaugenossenschaften liegen verständlicherweise weit auseinander.



Quelle: Drohnenaufnahme Redinvest



## Gimmermee

Die sechs Mehrfamilienhäuser werden über eine neu zu erstellende Erschliessungsstrasse erschlossen. Die Baufelder B1 bis B5 verfügen über zwei Wohngeschosse. Das Mehrfamilienhaus A1 an der Rosengartenstrasse hat insgesamt drei Wohngeschosse. Die Wohnbereiche A und B liegen auf einer Grundstücksfläche von ca. 10'860 m<sup>2</sup>.



Quelle: Bebauungskonzept Gimmermee – Betroffener Teil des Grundstücks 516

Im Baubereich A1 ist ein Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und Attikageschoss vorgesehen mit rund 10 Wohneinheiten. In den Baubereichen B1 - B5 können je nach Konzept 26 - 31 grössere oder kleinere ost-west orientierte Wohneinheiten realisiert werden. Im Bebauungskonzept, welches durch die Bevölkerung im Rahmen der Zonenplanänderung im Jahr 2012

gutgeheissen wurde, ist festgehalten, dass durch die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse und den Verzicht auf die Ausbildung eines Dachgeschosses den Anwohnern gebührender Respekt gezollt wird. An das verbindliche Bebauungskonzept hat sich der Gemeinderat zu halten.

Die gesamte bebaubare Fläche (A1 und B1 – B5) des Gebietes Gimmermee wurde den Wohnbaugenossenschaften zur Entwicklung angeboten. Interesse bekundeten sie an der Bebauungsfläche A1, da diese eine höhere Ausnutzungsziffer aufweist. Unabhängig von der vorliegenden Initiative spricht sich der Gemeinderat weiterhin für den Verkauf von Flächen im Bereich A1-B5 an einen gemeinnützigen Wohnbauträger aus.

## Argumente des Initiativkomitees

Gemäss § 37 Abs. 2 lit. c des Stimmrechtsgesetzes des Kantons Luzern sind die Standpunkte des Initiativkomitees in der Abstimmungsbotschaft darzustellen.

**Zahlbarer Wohnraum ist in Rothenburg rar, auch wenn in den letzten Jahren intensiv gebaut worden ist. Ziel der Initiative für bezahlbare Wohnungen ist, zwei Grundstücke an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben – durch Verkauf oder im Baurecht. Mieten bleiben erschwinglich, und Rothenburgerinnen und Rothenburger können in der Gemeinde bleiben oder hierhin zurückkehren.**

### **JA zu gemeinnützigem Wohnungsbau**

Wohnbaugenossenschaften fördern bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Familien und ältere Menschen. Sie stärken den Zusammenhalt, sind auf langfristige Mieter ausgelegt und engagieren sich für das Gemeinwohl. Siedlungen mit gemeinnützigem Wohnungsbau weisen eine hohe Lebensqualität auf. Die Wohnungen sind rund 20 Prozent günstiger als Wohnungen von privaten Investoren, weil Genossenschaften nicht gewinnorientiert sind. In Rothenburg haben Wohnbaugenossenschaften eine lange Tradition. Sie kennen und berücksichtigen die Bedürfnisse der Bevölkerung.

### **JA zu attraktivem Wohnraum für die eigene Bevölkerung**

Rothenburg ist eine attraktive Gemeinde und gleichermaßen beliebt bei jungen Familien, Alleinstehenden, älteren Menschen, Mietern und Wohneigentümern. Wer in Rothenburg verwurzelt ist, soll sich hier eine Wohnung leisten können. Menschen, die sich am Vereinsleben beteiligen oder sich in der Politik einbringen. Menschen, die Freiwilligeneinsätze und Nachbarschaftshilfe leisten und ihre Steuern seit Jahren in der Gemeinde bezahlen. Menschen, die sich mit der Gemeinde identifizieren und die lokale Wirtschaft unterstützen. Rothenburg soll auch für künftige Generationen eine attraktive Wohngemeinde sein.

### **JA zu Kostenmieten anstelle von Immobilienspekulation**

Mit der Annahme der Ortsplanungsrevision sagte die Rothenburger Bevölkerung 2012 ja zu einem moderaten Wachstum. Der Gemeinderat stellte damals in seiner Botschaft in Aussicht, *„...dass es für Familien und Menschen aus verschiedenen Generationen auch in Zukunft genügend bedürfnisgerechten Wohnraum gibt. Das zusätzliche Wohnangebot ermöglicht auch Rothenburgerinnen und Rothenburgern in der Gemeinde zu bleiben respektive in die Gemeinde zurückzukehren...“*.

In den letzten fünf Jahren entstanden in unserer Gemeinde praktisch ausschliesslich hochpreisige Eigentums- und Mietwohnungen. Die Gemeindeinitiative will sicherstellen, dass rund ein Fünftel der 2012 eingezonten Fläche der Spekulation entzogen wird.

Die Grundstücke Nr. 516, Gimmermee und Nr. 2070, Eschenmatte sollen deswegen an gemeinnützige Wohnbauträger verkauft oder diesen im Baurecht abgegeben werden. So entsteht bezahlbarer Wohnraum: ohne Gewinnmargen, mit reinen Kostenmieten. Dieser pragmatische Weg ist wertvoll und zahlt sich längerfristig für die gesamte Gemeinde aus.

### **JA zu Investitionen und massvollem Gewinn**

Rothenburgs Finanzen sind gesund. Dank einer vorausschauenden Finanzpolitik konnten Reserven angelegt werden. Wegen des raschen Anstiegs der Bodenpreise konnte die Gemeinde mit den bisher verkauften Grundstücken einen deutlich höheren Buchgewinn erzielen als bei der Zonenplanrevision 2012 budgetiert. Bei einem Verkauf der Grundstücke Gimmermee und Eschenmatte soll die Gemeinde von einem angemessenen und fairen Erlös ohne Spekulationsgewinn profitieren können. Die Initiative lässt dem Gemeinderat im Rahmen seiner Finanzstrategie ausreichend Handlungsspielraum. Auch die Möglichkeit, das Land einer Wohnbaugenossenschaft im Baurecht abzugeben, bleibt offen. Bei dieser Variante flössen regelmässig Einnahmen durch Baurechtszinsen in die Gemeindekasse. Weil das Land im Besitz der Gemeinde und damit der öffentlichen Hand bleiben würde, stünde es auch künftigen Generationen zur Verfügung.

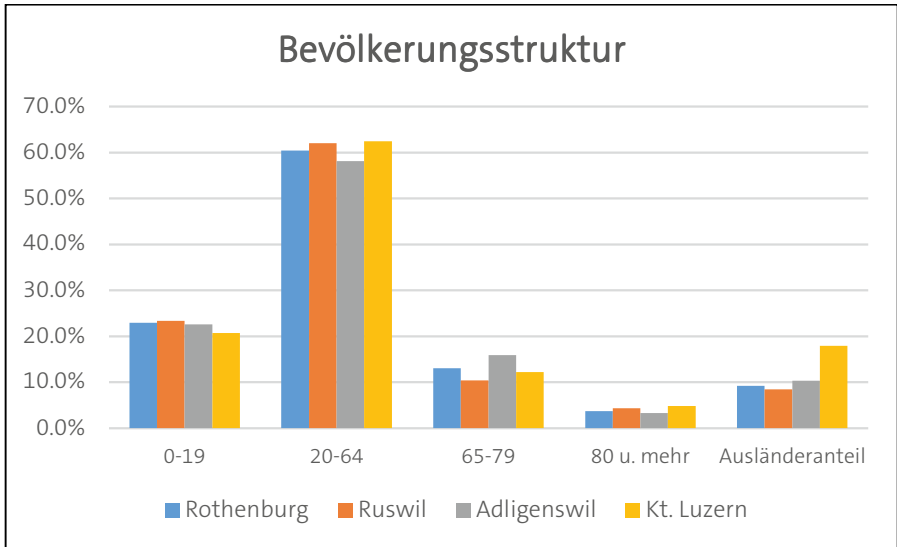
**Rothenburger Land für Rothenburgerinnen und Rothenburger: Für bezahlbare Lebensqualität in unserer Gemeinde.**

## Bericht des Gemeinderats

Für den Gemeinderat ist es wichtig, die Schaffung von günstigem Wohnraum zu unterstützen und zu fördern. Es ist jedoch stets zu überprüfen, ob es sich um die geeigneten Objekte bzw. Standorte für den gemeinnützigen Wohnungsbau handelt. Im Gebiet Gimmermee haben die Wohnbaugenossenschaften ihr Interesse nur an einem Baufeld signalisiert, was der Gemeinderat unabhängig von dieser Initiative unterstützt. Für die betroffene Parzelle in der Eschenmatte kann aufgrund der bevorzugten Wohnlage ein entsprechend attraktiver Verkaufsertrag erzielt werden. Bei einem Verkauf beider Objekte an den gemeinnützigen Wohnungsbau müsste die Gemeinde Rothenburg erhebliche Einbussen in Kauf nehmen, was namentlich auf die Finanzierungsstrategie der Gemeindeinvestitionen u.a. mit dem Masterplan Gemeindeinfrastrukturanlagen erhebliche Konsequenzen hat. Eine Finanzierungsstrategie, welche den Stimmberechtigten in den letzten Jahren, insbesondere im Rahmen von Kredit- oder Verkaufsanträgen, mehrmals aufgezeigt wurde und dabei auf hohe Akzeptanz stiess.

## Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Rothenburg

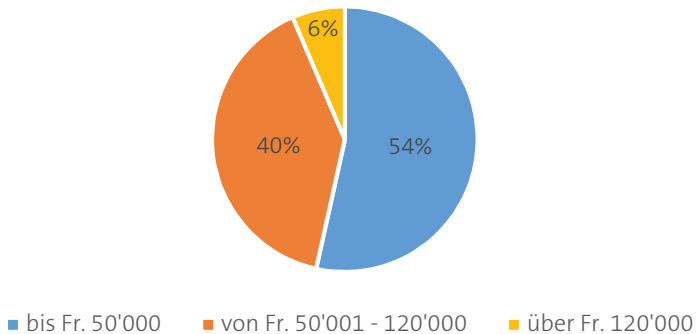
Das Initiativkomitee strebt mit seiner Initiative eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur an. Die Gemeinde Rothenburg weist bereits heute in allen Bereichen eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur auf. In Rothenburg leben 7'421 Personen (Stand 30.06.2017). Der Ausländeranteil beträgt 9.0 %. Die Verteilung der Altersstruktur weist eine ähnliche Struktur wie bei vergleichbaren Gemeinden auf.



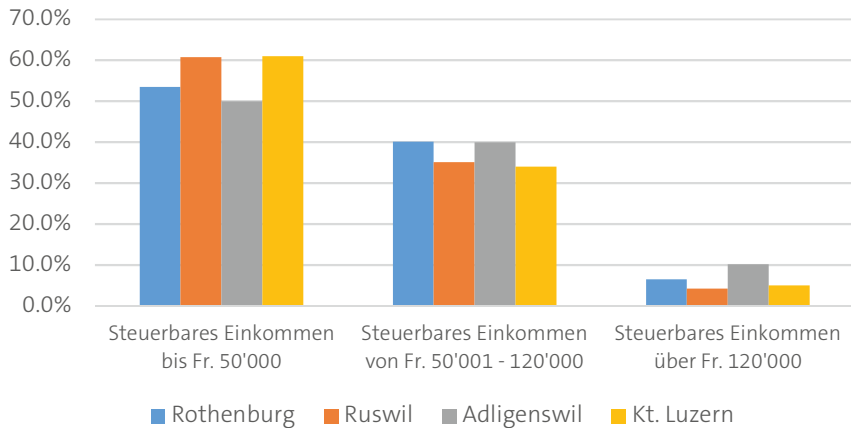
Quelle: Lustat Stand 2015

Auch bei den finanziellen Verhältnissen zeigt sich ein sehr durchmischtes Bild. Die nachfolgenden Grafiken zeigen auf, dass 54 % der Steuerpflichtigen der Gemeinde Rothenburg ein steuerbares Einkommen von unter Fr. 50'000 aufweisen. Rund 40 % der Bevölkerung liegen bei einem steuerbaren Einkommen zwischen Fr. 50'000 und Fr. 120'000. 6 % liegen über Fr. 120'000 steuerbarem Einkommen. Im Vergleich mit anderen Gemeinden und dem Kanton Luzern zeigt sich, dass die Bevölkerung von Rothenburg über ähnliche Einkommen verfügt.

## Steuerpflichtige natürliche Personen (Rothenburg) aufgeteilt in steuerbare Einkommen



## Steuerpflichtige natürliche Personen



Quelle: Steuerdaten der entsprechenden Gemeinden und dem Kanton Luzern

Aufgrund dieser Zahlen geht hervor, dass Rothenburg für sämtliche sozialen- und wirtschaftlichen Schichten ein Zuhause bietet. Es zeigt sich auf allen Ebenen ein gesunder Bevölkerungsmix. Es findet mit über 90 Vereinen und diversen Anlässen oder Aktionen ein aktives Dorfleben statt.

## Marktmieten in Rothenburg

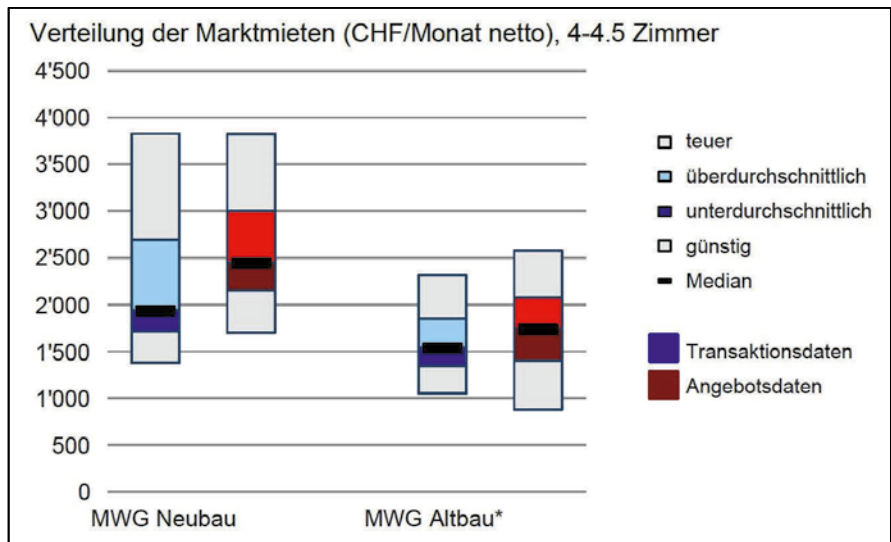
Die Marktmiete einer 4.5 Zimmer-Wohnung (110 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, Hülle isoliert, an durchschnittlicher Mikrolage) liegt bei Fr. 212.00/m<sup>2</sup> pro Jahr, was einer Monatsmiete von rund Fr. 1'940 entspricht. Gemäss der Firma Fahrländer Partner AG, Zürich/Bern ist dies im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.

Marktmieten von Wohnungen in Rothenburg	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./Monat netto
4.5 Zimmer-Wohnung Neubau (110 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	212	1'940
4.5 Zimmer-Wohnung Altbau (100 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)**	185	1'540
3.5 Zimmer-Wohnung Neubau (90 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	223	1'675
2.5 Zimmer-Wohnung Neubau (70 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	242	1'410
1.5 Zimmer-Wohnung Neubau (45 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	260	975

\* im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage

\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2017



\*MWG (Mietwohnung) Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2009

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2017

Diese Erhebungen zeigen auf, dass in Rothenburg eine grosse Vielfalt der Mieten vorhanden ist. Am Beispiel der 4-4.5-Zimmer-Wohnungen wird aufgezeigt, dass in Rothenburg Wohnungen ab rund Fr. 1'000 bis über Fr. 3'500 pro Monat gemietet werden, wobei der Median zwischen Fr. 1'500 und Fr. 2'000 liegt. Dies ist abhängig von der Lage, dem Ausbaustandard sowie dem Alter der Wohnungen.

## In Rothenburg aktive Baugenossenschaften

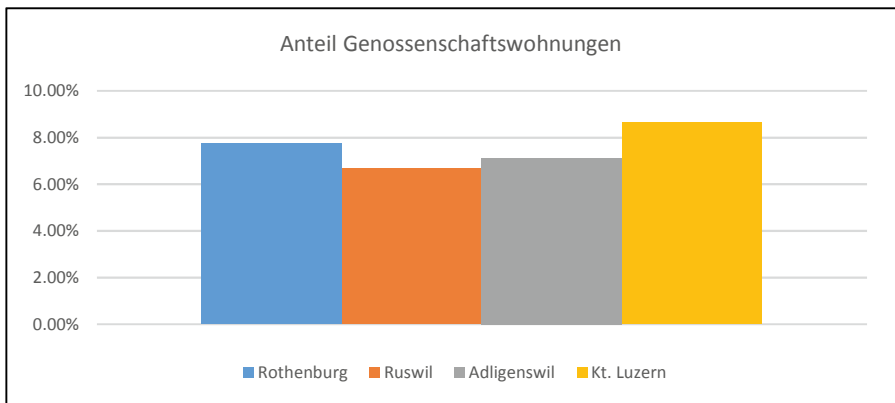
In der Gemeinde Rothenburg bieten drei Baugenossenschaften Wohnungen an.

Genossenschaft	Anzahl Wohnungen	Gebiete
Baugenossenschaft Rothenburg BGR	155 Wohnungen*	Franz-Zelgerstrasse Lindauring Felsenegg Lehnstrasse Stationsstrasse
WOBARO Wohnbaugenossenschaft Rothenburg	41 Wohnungen*	Friedaustasse Rüeckringenstrasse Fläckematte Rosengartenstrasse
Wohnbaugenossenschaft LIWOBA	42 Wohnungen**	Lindauring Mauritiusring
<b>Total</b>	<b>238 Wohnungen</b>	

Quelle: \* Homepage / \*\* Besprechung mit LIWOBA

Die von den Wohnbaugenossenschaften angebotenen 238 Wohnungen entsprechen 7.73 % der total 3'077 Wohnungen in Rothenburg.

Im kantonalen Vergleich weist Rothenburg damit einen erfreulich grossen Anteil an Genossenschaftswohnungen auf. Auch im direkten Vergleich mit den ähnlich gelagerten Gemeinden Ruswil (6.68 %) und Adligenswil (7.11 %) steht die Gemeinde Rothenburg gut da.



Quelle: Angaben Wohnbaugenossenschaften bzw. Statistik Bundesamt für Wohnungswesen, Zahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau 2015

## Zusammenarbeit zwischen den Wohnbaugenossenschaften und der Gemeinde Rothenburg

Der Gemeinderat pflegt seit langem den Kontakt mit den Wohnbaugenossenschaften und setzt sich für deren Bedürfnisse ein. Gegenwärtig sind folgende Themen in Bearbeitung bzw. wurden bereits abgeschlossen:

### Baugenossenschaft Rothenburg BGR

- Baurecht seit 1993 - Baurechtsgrundstück 1610, Stationsstrasse 19
- Franz-Zelgerstrasse 13 und 15 - Bessere Arealnutzung dank Gestaltungsplan
- Stationsstrasse 19 und 21 - Bessere Arealnutzung dank Gestaltungsplan
- Teilzonenplanrevision - Unterstützung und Begleitung bei Umzonung im Lehn
- Franz-Zelgerstrasse 9 und 11 - Optimierung der Arealnutzung, um günstigen und attraktiven Wohnraum an zentraler Lage anbieten zu können

### Wohnbaugenossenschaft Wobaro Rothenburg

- Baurecht seit 1991, Baurechtsgrundstück 1546, Fläckematte 2

### Wohnbaugenossenschaft LIWOBA

- Gespräche bezüglich Weiterentwicklung/Verdichtung vom Gebiet Mauritiusring

### Allgemeines Bestreben der Gemeinde günstigen Wohnraum zu fördern

- Mitwirkung bei der strategischen Ausrichtung des landwirtschaftlichen Altersheims Hermolingen zur Weiterentwicklung ihrer Tätigkeit, allenfalls in Zusammenarbeit mit den Baugenossenschaften
- Berücksichtigung der Baugenossenschaften für einen Teil des Gebietes Gimmermee gemäss Verkaufsstrategie der Gemeinde

## Prospektives Handeln im Zusammenhang mit günstigem Wohnraum

Nebst der Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften setzt sich der Gemeinderat auch in anderen Projekten und Zonenplanrevisionen für die Realisation von preiswerten Wohnungen ein und schafft somit preiswerten Wohnraum. So konnte zum Beispiel im Rahmen der laufenden Teilzonenplanrevision im Gebiet Fläckehof (Eigentümerin: ref. Kirchgemeinde Luzern) sichergestellt werden, dass mindestens sechs kleine Mietwohnungen für altersgerechtes Wohnen realisiert und zu erschwinglichen Preisen vermietet werden sollen.

Die Gemeinde fördert das verdichtete Bauen. Auch dadurch wird preiswerter Wohnraum geschaffen indem das bereits bebaute Land ökonomisch und ökologisch optimaler genutzt werden kann.



Quelle: Visualisierung Umzonung Lehn



## Finanzielle Auswirkungen

Eine Annahme der vorliegenden Initiative führt zu einer massiven Einschränkung des Verhandlungsspielraums beim Verkauf der Grundstücke Eschenmatte und Gimmermee. Der Erlös daraus fällt daher deutlich unter den eingeplanten Marktwert. Die anstehenden Investitionen wie der Masterplan Gemeindeinfrastrukturanlagen (Investitionsvolumen von rund 34 Mio. Franken für die Finanzierung des neuen Sekundarschulhauses Lindau mit Sporthalle sowie für die Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz) sowie weitere Vorhaben (u.a. Entwicklung Bahnhof Rothenburg-Station und Verkehrsmassnahmen Arbeitsgebiet.) müssen demnach mit neuem Fremdkapital finanziert werden. Als Folge daraus steigt die Verschuldung markant an.

Für die betroffenen Gebiete Eschenmatte Etappe III und Gimmermee wurde durch die Redinvest AG eine Verkaufspreismittlung durchgeführt. Vorausgesetzt, dass im Gebiet Eschenmatte Wohneigentum erstellt werden kann, beträgt der Verkehrswert für die bebaubare Fläche von 6'060 m<sup>2</sup> rund 9 Mio. Franken. Der hohe Quadratmeterpreis von Fr. 1'495.00 ist auf die sehr gute Lage zurückzuführen. Die Immobilienexperten erachten das Grundstück als prädestiniert zur Erstellung von qualitativem Wohneigentum.

Für die sechs Mehrfamilienhäuser im Gebiet Gimmermee wird eine Fläche von 10'860 m<sup>2</sup> beansprucht. Für die Ermittlung des Verkaufspreises wurde eine Mischrechnung aus Eigentums- und Mietwohnungen angenommen. Der errechnete Verkaufspreis für diese Fläche beträgt 8.2 Mio. Franken, was einem Preis von Fr. 752.00 pro m<sup>2</sup> entspricht.

Werden die vorgeschlagenen Verkaufspreise für die beiden Grundstücke eingesetzt, lassen sich keine Mietwohnungen im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus erstellen. Hingegen können Bauten im Wohneigentum marktkonform realisiert werden. Sollen preiswerte Mietobjekte im gemeinnützigen Wohnungsbau erstellt werden, ist mit einer Verkaufspreisreduktion von mindestens 20 bis 30 % zu rechnen, wobei selbst dann nicht sicher ist, dass eine Wohnbaugenossenschaft in der Lage ist, einen solchen reduzierten Preis zu leisten. Auf das gesamte Verkaufspreisvolumen von 17 Mio. Franken entsteht dabei eine Einbusse von 3.4 bis 5.1 Mio. Franken.

Bei einer geschätzten Bevölkerungszahl im Jahr 2022 von 7'777 Einwohnern und 5 Mio. Franken weniger Einnahmen nimmt die Verschuldung pro Kopf um Fr. 643.00 zu. Mit den zu erzielenden Buchgewinnen aus Landverkäufen ist vorgesehen, zusätzliche Abschreibungen an den Investitionen vorzunehmen. Dadurch entlasten die jährlichen Abschreibungen die Erfolgsrechnungen während der nächsten 40 Jahre mit jährlich Fr. 125'000.00.

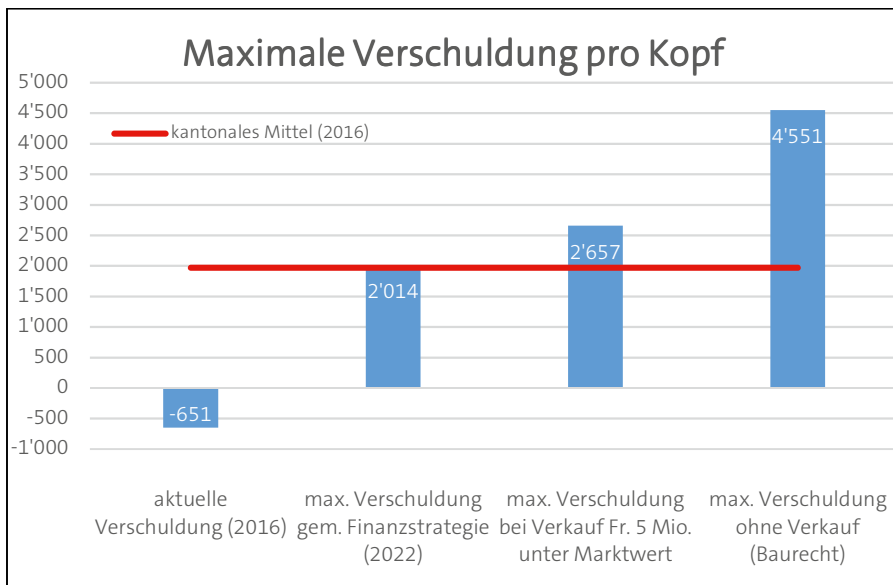
Das kantonale Mittel der Verschuldung pro Kopf liegt gegenwärtig bei Fr. 1'970.00. Selbst mit dem Verkauf der betroffenen Gebiete zum Marktpreis übersteigt die Verschuldung pro Kopf gemäss aktuellem Finanz- und Aufgabenplan der Gemeinde Rothenburg das kant. Mittel im Jahr 2022 um 2 % (Fr. 2'014.00). Bei einem Verkauf zu reduziertem Preis (Annahme: - 5 Mio. Franken) steigt die Nettoschuld pro Kopf auf rund 135 % (Fr. 2'657.00) an. Bei der Einräumung eines Baurechts steigt die Verschuldung pro Kopf gar auf rund Fr. 4'551.00 an, was 231 % des kantonalen Mittels entspricht. Dieser Anstieg erklärt sich damit, dass die Einnahmen aus den geplanten Verkäufen nicht fliessen und die Erschliessungen dieser Areale trotzdem realisiert werden müssen.

Die Baurechtszinseinnahmen wurden nicht berücksichtigt, da sie jährlich anfallen und somit keinen direkten Einfluss auf die Nominalverschuldung haben.

Gemäss den finanzpolitischen Zielen 2018 – 2022 strebt die Gemeinde langfristig (ca. 2024) eine Nettoschuld pro Einwohner von Fr. 1'500.00 an, wobei zwischenzeitliche Überschreitungen in Kauf zu nehmen sind.

#### *Verschuldung pro Kopf in der Übersicht*

Kantonales Mittel 2016	Fr. 1'970	100 %
Geplante Verschuldung 2022 (Höchstwert gem. FAP Budget 2018)	Fr. 2'014	102 %
Verschuldung bei Verkauf 5 Mio. Franken unter Marktwert im 2022	Fr. 2'657	135 %
Wert bei Abgabe im Baurecht 2022	Fr. 4'551	231 %



Quelle: Berechnung Verschuldung basierend auf Finanz- und Aufgabenplan (FAP) Gemeinde Rothenburg

## Baurecht

Zwischen einem Verkauf und einem Baurechtsvertrag gibt es wichtige Unterschiede, die nicht nur die Finanzen und die bauliche Entwicklung betreffen, sondern auch den Spielraum der Gemeinde Rothenburg. Nachfolgend eine Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile aus Sicht der Gemeinde:

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Grundstück bleibt im Besitz des Baurechtsgebers</li><li>▪ Möglichkeit der Einflussnahme (z.B. Vertragsdauer, eventuell Nutzung, Baurechtszinsgestaltung)</li><li>▪ Jährlich wiederkehrende Baurechtszinseinnahmen, welche der laufenden Rechnung gutgeschrieben werden</li><li>▪ Konjunkturelle Anpassung der Einnahmen durch Landwertanpassung, z.B. alle 10 Jahre, an die Teuerung</li><li>▪ Einflussnahme bei der Bemessung des Landwertes (eventuell reduzierte Landwerte für Wohnbauförderung)</li><li>▪ Kann nach Ablauf des Baurechts wieder über das Areal verfügen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kapital bleibt im Grundstück gebunden / Finanzierung von Investitionen durch den Verkauf des Grundstücks ist nicht möglich</li><li>▪ Gegenüber dem Verkauf stehen weniger liquide Mittel zur Verfügung</li><li>▪ Haftung für Schäden, die vom Grundstück ausgehen und nicht dem Baurechtsnehmer zugeordnet werden</li><li>▪ Tragen eines gewissen Risikos für das wirtschaftliche Scheitern des Baurechtsnehmers (Bauruine)</li><li>▪ Baurechtsverträge sind sehr schwerfällige Vertragswerke mit beschränkten Anpassungsmöglichkeiten (Landwert alle 10 Jahre) während einer Baurechtsdauer von 30 bis 100 Jahren</li><li>▪ Risiko Eingang Baurechtszins / Solvenz des Baurechtsberechtigten muss permanent überwacht werden</li><li>▪ Risiko von Altlasten beim Heimfall, verursacht durch den Baurechtsberechtigten (Risiko einer Bauruine)</li><li>▪ Grösserer Verwaltungsaufwand</li></ul>

Die Strategie des Gemeinderats zur Finanzierung der nachhaltigen Infrastrukturen basiert auf einem moderaten Wachstum und Verkäufen von gemeindeeigenen Grundstücken. Eine Vergabe im Baurecht widerspricht der mit der Zonenplanrevision begonnenen Umsetzung dieser Finanzierungsstrategie.

### Gleichbehandlung der Rothenburgerinnen und Rothenburger

Auf den beiden Grundstücken Eschenmatte Etappe III und Gimmermee können insgesamt ca. 70 Wohnungen errichtet werden. Damit preiswerte Wohnungen im Sinne vom gemeinnützigen Wohnungsbau erstellt werden können, ist ein Preisnachlass für die

Grundstücke von insgesamt 3.4 bis 5.1 Mio. Franken erforderlich. Unmittelbar profitieren rund 70 Personen/Familien, möglicherweise auch Zuzüger, vom günstigen Mietzins. Bei einem Verkauf zum Marktpreis des Areals fließt der gesamte Ertrag in die Gemeindekasse und es profitieren alle Rothenburgerinnen und Rothenburger davon. Dies zumal die Stimmberechtigten über die Gewinnverwendung bestimmen können.

### **Günstiger Wohnraum durch Binnenwanderung**

In den Jahren 2015 und 2016 wurden im Feldheim rund 110 Wohneinheiten (Eigentum und Mietwohnungen) erstellt. Es hat sich gezeigt, dass rund 58 % der eingezogenen Personen Zuzüger aus anderen Gemeinden waren. Von den rund 100 Personen, welche aus Rothenburg ins Feldheim gezogen sind, hat ein Grossteil bereits vorher eine eigene Wohnung bewohnt. Erfahrungsgemäss waren die bisherigen Wohnungen im tieferen Preissegment, als die neu bezogenen Wohnungen im Feldheim. Somit sind preisgünstige Wohnungen frei geworden, welche wiederum neu besetzt wurden. Dieses Prinzip wird sich auch bei den Überbauungen Eschenmatte Etappe III und Gimmermee wiederholen. So wird ebenfalls günstiger Wohnraum frei.

### **Marktorientierter Wohnraum schafft Steuersubstrat**

Eine Analyse hat ergeben, dass die Steuerkraft je Zuzügerin und Zuzüger der Überbauung Feldheim deutlich höher ist, als der Durchschnitt der Gemeinde Rothenburg. Somit kann mit dem Bau von marktorientiertem Wohnraum ein für die Gemeinde wichtiges Steuersubstrat generiert werden, was sich wiederum positiv auf den finanziellen Handlungsspielraum und die Investitionsfähigkeit der Gemeinde Rothenburg auswirkt und somit eine positive Weiterentwicklung der Gemeinde zulässt.

### **Finanzvermögen wird nachhaltig in Verwaltungsvermögen investiert**



Grundsätzlich wird zwischen Land im Verwaltungsvermögen und im Finanzvermögen unterschieden. Das Verwaltungsvermögen umfasst Vermögenswerte, die unmittelbar zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben dienen. Dies sind beispielsweise Schulhäuser, Feuerwehrgebäude, Sportanlagen, das Verwaltungsgebäude, etc.

Im Finanzvermögen sind Liegenschaften enthalten, welche die Gemeinde aus strategischen Überlegungen erworben hat und nicht für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt werden.

Die Gemeinde Rothenburg hat bewiesen, dass sie mit den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln haushälterisch umgeht. So konnten in den letzten Jahren jeweils ausgeglichene Rechnungen präsentiert werden. Ziel ist es, nicht benötigtes Finanzvermögen zu veräußern, um damit nachhaltig in die Zukunft - ins Verwaltungsvermögen zu investieren. Dies bringt der gesamten Bevölkerung in Form von Schulhäusern, Sporthallen und Verkehrsinfrastrukturen einen Mehrwert.

## Einbezug der Controlling-Kommission

Die Controlling-Kommission begleitet den politischen Führungskreislauf zwischen den Stimmberechtigten und dem Gemeinderat. Als unabhängiges Organ beurteilt die Controlling-Kommission das vorliegende Abstimmungsgeschäft und erstattet Bericht darüber:

Die Controlling-Kommission hält die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau in Rothenburg für ein wichtiges Anliegen. Wo geeignete Gebiete und Bauzonen bestehen, sollen von der Gemeinde die Möglichkeiten für eine Umsetzung ernsthaft geprüft werden. Die Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen" ist jedoch nicht der richtige Weg.

Die noch offene Parzelle in der Eschenmatte beurteilt die Controlling-Kommission aufgrund der bisherigen und geplanten Bebauungen aus den ersten beiden Etappen als nicht geeignet für die Veräußerung an Wohnbaugenossenschaften. Hingegen unterstützt die Kommission den Verkauf der Bebauungsfläche A1 im Gebiet Gimmermee an einen gemeinnützigen Wohnbauträger. Diese Absicht wurde vom Gemeinderat stets bekräftigt und in der Finanzplanung berücksichtigt.

Die angestrebte und von der Bevölkerung gutgeheissene Finanzierung des Masterplans darf nicht im Nachhinein gefährdet werden. Nur die Umsetzung mit den geplanten Verkäufen ermöglicht eine tragbare Finanzierung mit dem klaren Ziel, dass keine Steuererhöhung aufgrund des Masterplans vorgenommen werden muss.

Sollte aus dem Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke in den Gebieten Eschenmatte, Bertiswil Ost und Gimmermee ein deutlich höherer Buchgewinn resultieren als ursprünglich in der Masterplanung vorgesehen, so ist im Gebiet Gimmermee bei entsprechendem Interesse die zur Verfügungstellung von zusätzlichen Parzellen aus der Zone B1 – B5 an einen gemeinnützigen Wohnbauträger anzustreben.

Aufgrund dieser Überlegungen empfiehlt die Controlling-Kommission, die Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen" abzulehnen.

## Argumente des Gemeinderats

Für den Gemeinderat spricht Folgendes für die Ablehnung der Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen":

### **Nein, weil mit der Initiative die langfristige Finanzstrategie gefährdet wird**

Wird die Initiative angenommen, hat das weitreichende Auswirkungen auf die Finanzen der Gemeinde. Es ist mit Einnahmenausfällen von 3.4 bis 5.1 Mio. Franken zu rechnen. Die Steuererträge dürfen zudem tiefer als erwartet ausfallen. Das belastet die gesamte Bevölkerung. Die Finanzstrategie ist langfristig ausgerichtet und zusammen mit dem Masterplan Gemeindeinfrastrukturanlagen von der Bevölkerung mehrfach unterstützt worden. Bei einer Annahme der Initiative werden zentrale Pfeiler der Strategie aufgegeben.

### **Nein, weil Areale teilweise ungeeignet sind**

Die von den Initianten vorgeschlagenen Grundstücke sind für gemeinnützigen Wohnungsbau teilweise ungeeignet. Das Areal Gimmermee wurde den drei Rothenburger Baugenossenschaften zur Entwicklung vorgeschlagen. Eine Genossenschaft zeigte kein Interesse, zwei Genossenschaften wollten lediglich ein kleines Teilstück bebauen, was der Gemeinderat unabhängig von dieser Initiative unterstützt. Eschenmatte Etappe III liegt an bevorzugter Wohnlage. Entsprechend attraktiv ist der Verkaufsertrag dieser Areale bei einem Landverkauf zum Marktpreis. Selbst bei einem deutlichen Preisnachlass durch die Gemeinde wird es für die Genossenschaften schwierig, dort günstigen Wohnraum zu realisieren.

### **Nein, weil Rothenburg bereits eng mit den Genossenschaften zusammenarbeitet**

Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum ist mit heute 238 Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern hoch. Das entspricht einer Quote von 7.73 % vom gesamten Wohnungsbestand der Gemeinde Rothenburg. Die Gemeinde arbeitet eng mit den örtlichen Genossenschaften zusammen und ihre Anliegen werden unterstützt. Beispiele dazu sind verbesserte Arealnutzungen an mehreren Standorten in Rothenburg. Beim landwirtschaftlichen Altersheim Hermolingen hat sich der Gemeinderat u.a. für eine genossenschaftliche Weiterentwicklung ausgesprochen. Zudem wurde betreffend Mauritusing mit einer Genossenschaft Gespräche über allfällige bauliche Entwicklungen geführt.

### **Nein, weil guter und bezahlbarer Wohnraum für alle Einkommensklassen vorhanden ist**

Der Bau von neuen Wohnungen führte in den letzten Jahren dazu, dass ältere, günstigere Wohnungen frei wurden. Das wird auch mit der weiteren Umsetzung der Zonen-

planrevision so weitergehen. Der Bevölkerungsmix von Rothenburg zeigt: Es gibt genügend guten und bezahlbaren Wohnraum. Sowohl bezüglich Alters- als auch bei der Einkommensstruktur hat Rothenburg eine gute Durchmischung.

**Nein, weil die Gemeinde den Landverkauf umsichtig und nicht spekulativ betreibt**



Die Gemeinde hat in der Vergangenheit bewiesen, dass sie umsichtig mit ihrem Land umgeht. Landreserven wurden nicht einfach dem Meistbietenden verkauft, sondern demjenigen, der optimal auf die Bedürfnisse der Bewohner und der Gemeinde eingeht. Das wird auch in Zukunft so bleiben.

**Nein, weil nur Wenige profitieren**

Der Ertrag aus dem Verkauf des Finanzvermögens kommt der gesamten Rothenburger Bevölkerung zu Gute. Bei einem Verkauf unter dem Marktpreis profitieren nur einige wenige Haushalte von einem möglichen günstigeren Mietzins.

# Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen" annehmen?

 	
GEMEINDE ROTHENBURG	
<b>Stimmzettel für die Gemeindeabstimmung vom 4. März 2018</b>	
Wollen Sie die Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen" annehmen?	Antwort:  <hr/>

## Empfehlung an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat und die Controlling-Kommission empfehlen den Stimmberechtigten ein **NEIN** zur Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen".