



GEMEINDE ROTHENBURG

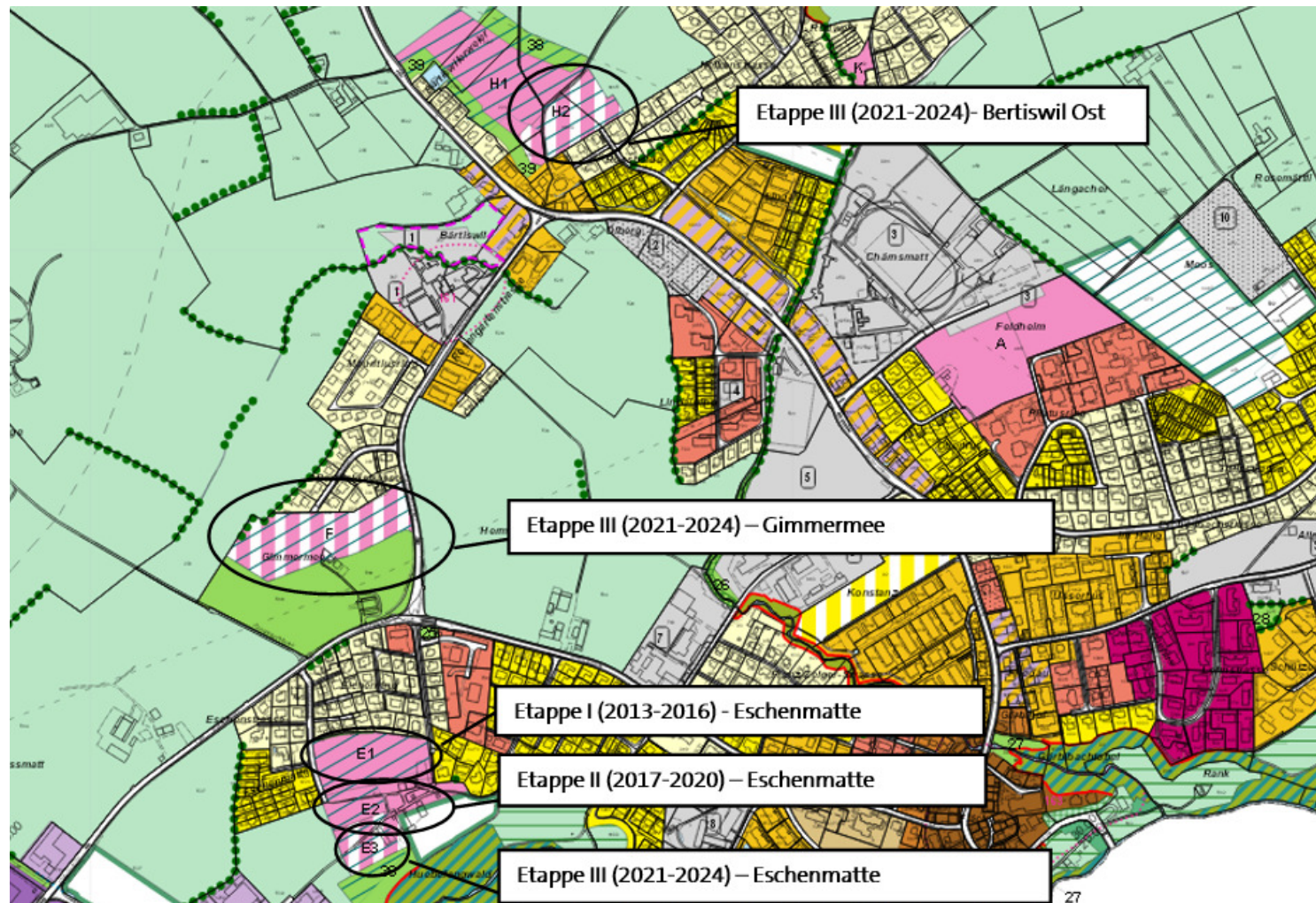
Orientierungsversammlung vom 19. Februar 2018



Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen»

- 1. Ausgangslage**
- 2. Initiativbegehren**
- 3. Argumente des Initiativkomitees**
- 4. Bericht des Gemeinderats**
- 5. Einbezug der Controlling-Kommission**
- 6. Abstimmungsfrage**
- 7. Empfehlung des Gemeinderats**

■ Zonenplanrevision im Bereich Wohnen vom 26. Juni 2012



- **Vertreter der SP Rothenburg haben Gemeindeinitiative gestartet**
- **Stimmberechtigte befinden über Gemeindeinitiative am 4. März 2018**





- **Initiativtext im Wortlaut:**

"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."

■ Betroffene Gebiete – Eschenmatte Etappe III

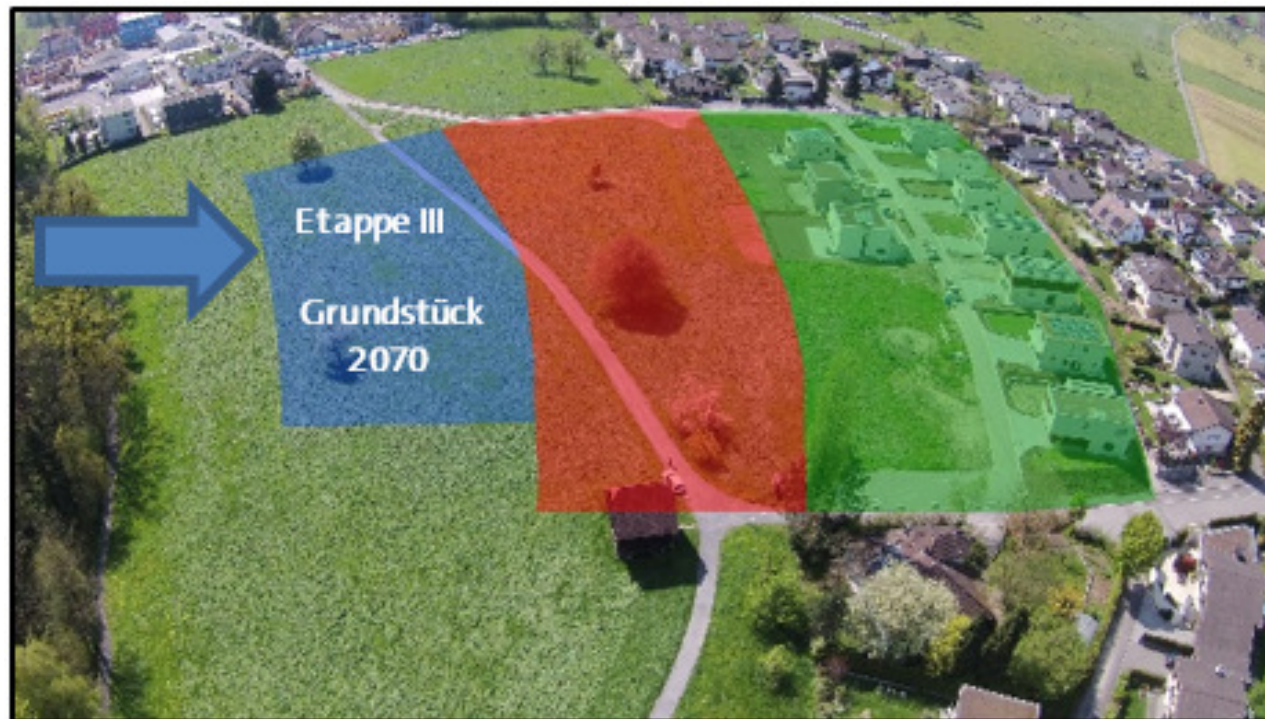


Betroffene Gebiete Eschenmatte Etappe III



GEMEINDE ROTHENBURG

- 3 Mehrfamilienhäuser
- 27 Wohneinheiten auf 6'060 m²



Betroffene Gebiete Gimmermee (MFH)



GEMEINDE ROTHENBURG

- **Grundstückfläche total ca. 10'860 m²**
- **A1**
zwei Vollgeschosse plus Attikageschoss mit ca. 10 Wohneinheiten
- **B1-B5**
zwei Vollgeschosse mit 26 – 31 Wohneinheiten

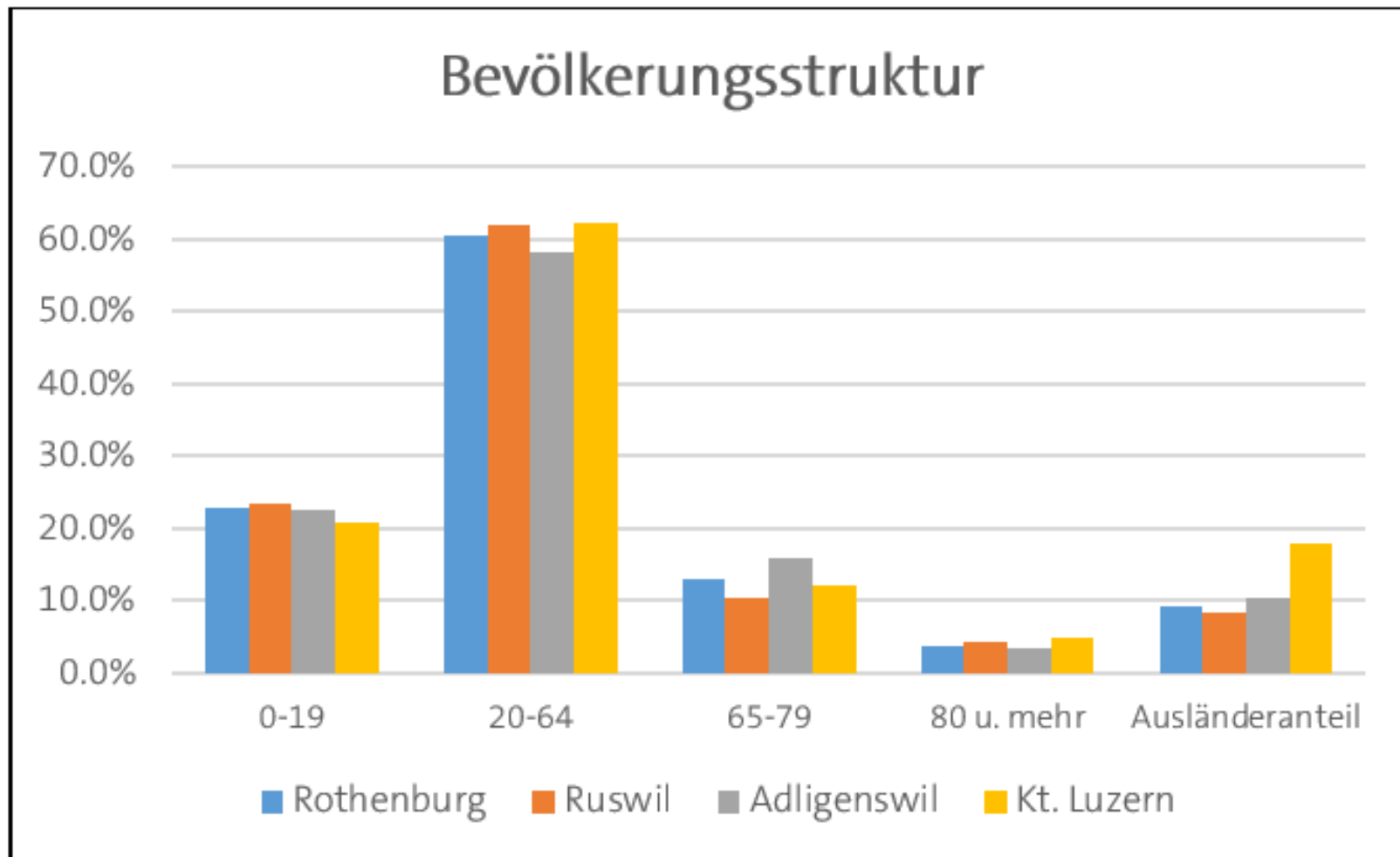


Argumente des Initiativkomitees

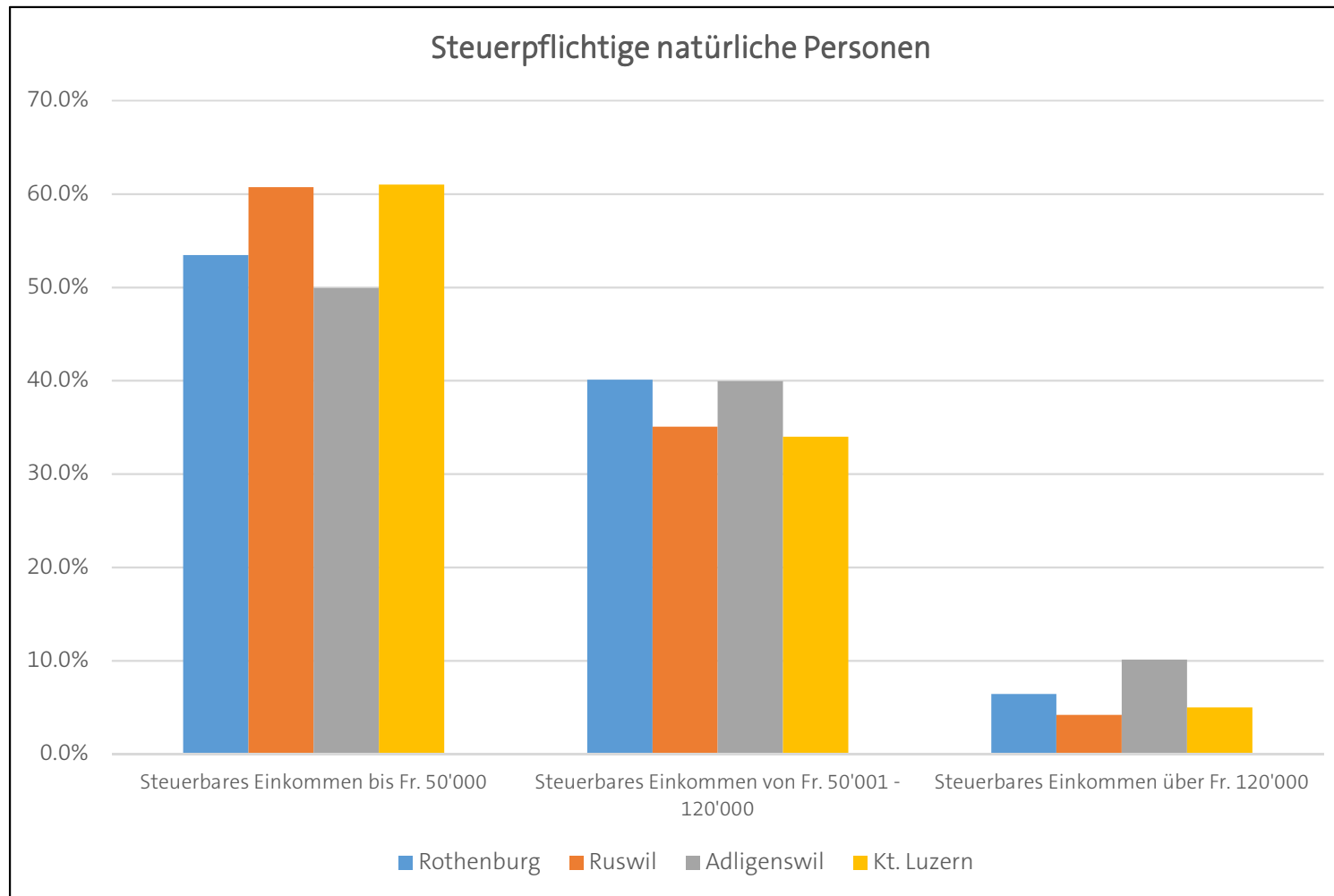


GEMEINDE ROTHENBURG

■ Vergleich Bevölkerungsstruktur



■ Vergleich steuerbares Einkommen



Marktmieten der Gemeinde Rothenburg

- **Grosse Vielfalt der Mieten gem. Fahrländer Partner AG**

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

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

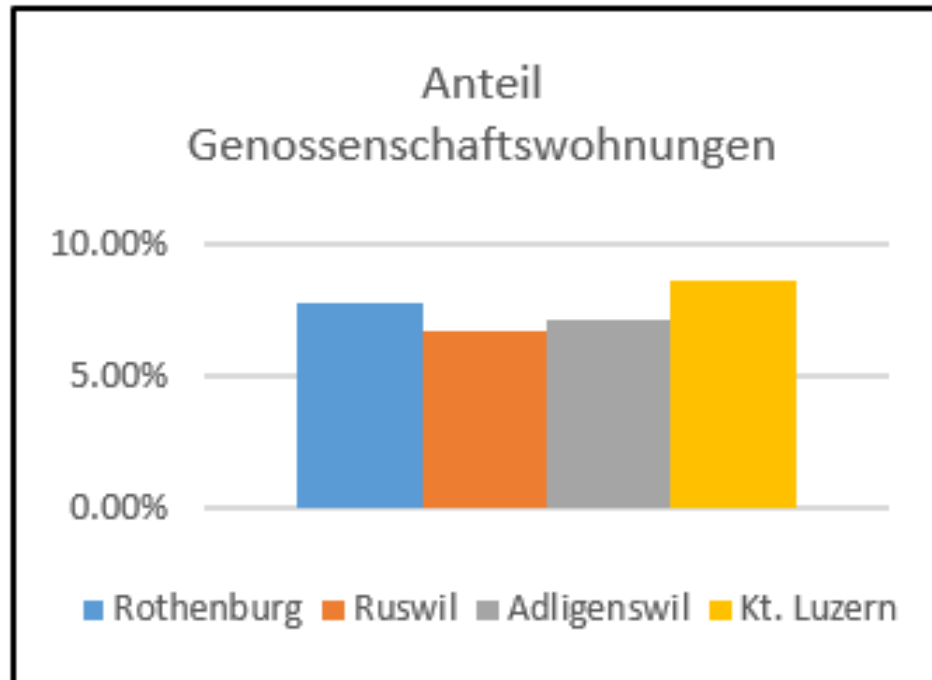
** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage

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

Aktive Baugenossenschaften in Rothenburg

- BGR: 155 Wohnungen
- WOBARO: 41 Wohnungen
- LIWOBA: 42 Wohnungen

**Total 238 Genossenschafts-Wohnungen
(Anteil von 7.73 %)**



Gute Zusammenarbeit zwischen Wohnbaugenossenschaften und Gemeinde

- **Baurechte (Stationsstrasse 19, Fläckematte 2)**
- **Bessere Arealnutzungen durch Gestaltungsplan (Franz-Zelgerstrasse, Stationsstrasse)**
- **Berücksichtigung Baugenossenschaften für Flächen im Gebiet Gimmermee gem. Verkaufsstrategie**

Prospektives Handeln im Zusammenhang mit günstigem Wohnraum

- **Altersgerechtes Wohnen zu erschwinglichen Preisen im Gebiet Fläckehof (Eigentümerin: ref. Kirchgemeinde Luzern)**
- **Förderung verdichtetes Bauen, was preiswerten Wohnraum schafft (z.B. Umzonung Lehn)**



Finanzielle Auswirkungen - Erträge

- **Erwarteter Ertrag Eschenmatte Etappe III:
ca. 9 Mio. Franken**
- **Erwarteter Ertrag Gimmermee (MFH):
ca. 8.2 Mio. Franken**

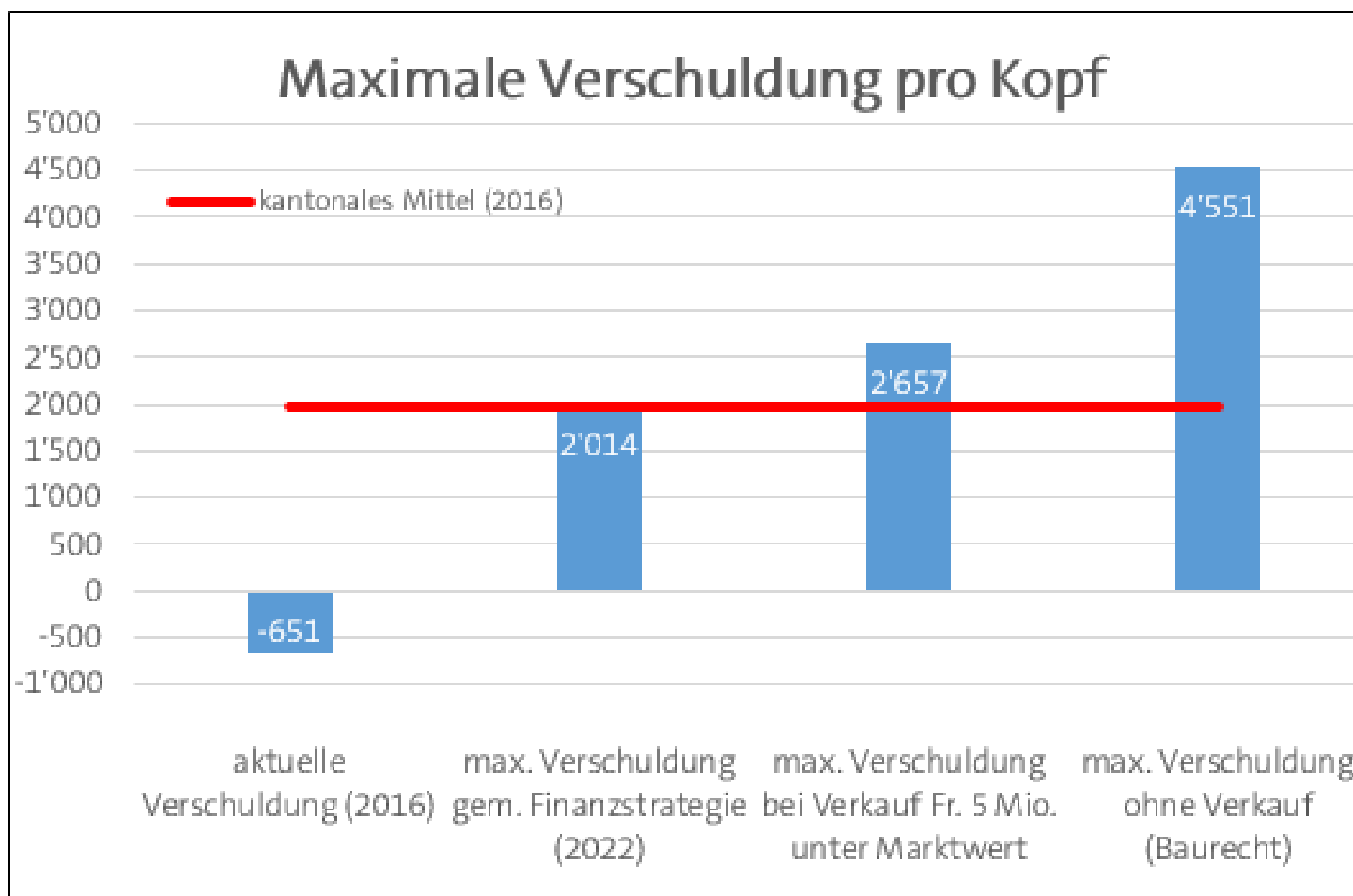




Finanzielle Auswirkungen – Geplante Investitionen gemäss Investitionsrechnung

- Finanzierung Masterplan Gemeindeinfrastrukturen (rund 34 Mio. Franken)
- Entwicklung Bahnhof Rothenburg-Station brutto 16 Mio. Franken - Anteil Gemeinde in Verhandlung
- Verkehrsmassnahmen im Arbeitsgebiet (Kosten offen)
- Bushub Rothenburg-Station

- **Erwartete Einbussen bei Annahme der Initiative von 3.4 bis 5.1 Mio. Franken**





Vorteile Baurecht

- **Grundstücke bleiben im Besitz der Gemeinde**
- **Möglichkeiten der Einflussnahme**
- **Wiederkehrende Baurechtszinseinnahmen**

Nachteile Baurecht

- **Kapital bleibt im Grundstück gebunden**
- **Weniger liquide Mittel als bei einem Verkauf**
- **Gemeinde trägt Risiken**

- **Marktorientierter Wohnraum schafft Steuersubstrat**
- **Günstiger Wohnraum durch Binnenwanderung (Beispiel Feldheim)**
- **Gesunder Bevölkerungsmix mit aktivem Dorfleben**



- Gleichbehandlung der Rothenburgerinnen und Rothenburger
- Finanzvermögen wird nachhaltig in
Verwaltungsvermögen investiert





GEMEINDE ROTHENBURG





- **Förderung gemeinnütziger Wohnungsbau ist wichtig**
- **Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» ist nicht der richtige Weg**
- **Für einen Verkauf der Bebauungsfläche A1 im Gimmermee an gemeinnützigen Wohnbauträger**
- **Finanzierungsstrategie darf nicht gefährdet werden**
- **Controlling-Kommission empfiehlt Ablehnung der Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen»**

- **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie die Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» annehmen?



- **Mit der Weiterverfolgung der bisherigen Strategien wird den Anliegen der Bevölkerung Rechnung getragen**
- **Der Gemeinderat empfiehlt die Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» abzulehnen**



Planung mit Weitsicht

Fragen



GEMEINDE ROTHENBURG

Herzlichen Dank



GEMEINDE ROTHENBURG

Wir wünschen Ihnen einen schönen Abend.

