



## Orientierungsversammlung

Montag, 19. Februar 2018, 20.00 Uhr, Chärnshalle

### Gemeindeabstimmung vom 4. März 2018

#### ▪ 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." Über die Gemeindeinitiative werden die Stimmberechtigten am 4. März 2018 an der Urne befinden.

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. Der Erlös durch den Verkauf der beiden Grundstücke soll gemäss Finanzstrategie nachhaltig zur Finanzierung des Masterplans Gemeindeinfrastrukturanlagen (Neubau Sekundarschulhaus Lindau mit Sporthalle, Sanierung und Umnutzung des Schulhauses Konstanz usw.) verwendet werden. Hinzu kommen weitere Investitionen in die Gemeindeinfrastruktur (u.a. Entwicklung Bahnhof Rothenburg-Station und Verkehrsmassnahmen Arbeitsgebiet).

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 kleinen Teilstück signalisiert, was der Gemeinderat weiterhin unabhängig von dieser Gemeindeinitiative unterstützt. Bei der betroffenen Parzelle in der Eschenmatte liegen aufgrund der guten Lage die Preisvorstellungen zwischen der Gemeinde, die sich am Markt orientiert, und den Wohnbaugenossenschaften verständlicherweise weit auseinander. Bei einem Verkauf beider Objekte an den gemeinnützigen Wohnungsbau müsste die Gemeinde Rothenburg massive Einbussen in der Höhe von 3.4 bis 5.1 Mio. Franken in Kauf nehmen.

Die Finanzstrategie des Gemeinderates 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 somit dieser Finanzstrategie und lässt die Schulden der Gemeinde markant anwachsen.

Der Gemeinderat freut sich, Sie zahlreich an der Orientierungsversammlung begrüssen zu dürfen.

Rothenburg, 18. Januar 2018

Gemeinderat Rothenburg



#### Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen"

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

## Gemeindeinitiative "Für bezahlbare Wohnungen"

### Verfahren

Mit der vorliegenden Initiative 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 zur Abstimmung bringen. Bei einer Ablehnung der Initiative ist das Verfahren beendet.

### Argumente des Initiativkomitees

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. So sollen die Mieten erschwinglich bleiben und Rothenburgerinnen und Rothenburger können in der Gemeinde bleiben oder hierhin zurückziehen.

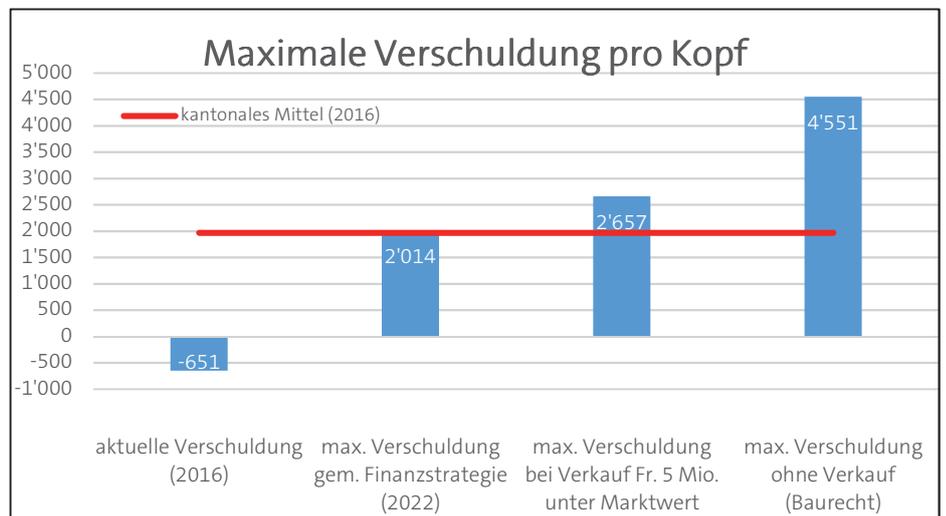
### Argumente des Gemeinderats

#### Initiative gefährdet die langfristige Finanzstrategie

Wird die Initiative angenommen, hat das weitreichende Auswirkungen auf die Finanzen der Gemeinde. Es ist mit Einnahmefällen 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 von der Bevölkerung mehrfach unterstützt worden. Bei einer Annahme der Initiative werden zentrale Pfeiler der Strategie aufgegeben.

#### 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 tieferen Mietzins.



### Areale sind teilweise ungeeignet

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 weiterhin unabhängig von dieser Initiative unterstützt. Eschenmatte Etappe III liegt an bevorzugter Wohnlage. Entsprechend attraktiv ist der Verkaufsertrag dieses Areals bei einem Landverkauf zum Marktpreis. Selbst bei einem deutlichen Preisnachlass durch die Gemeinde wird es für die Genossenschaften schwierig, dort günstigen Wohnraum zu realisieren.

### Rothenburg arbeitet eng mit den Genossenschaften zusammen

Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum ist mit heute 238 gemeinnützigen Wohnungen 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.

### Guter, bezahlbarer Wohnraum ist für alle Einkommensklassen vorhanden

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

### 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.

### 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.**

### Abstimmungsbotschaft

Die Botschaft zur Gemeindeabstimmung wird zusammen mit den Abstimmungsunterlagen allen Stimmberechtigten zugestellt. Ab dem 9. Februar 2018 kann die Botschaft zusätzlich auf unserer Website [www.rothenburg.ch](http://www.rothenburg.ch) heruntergeladen, bei der Abteilung Kanzleidienste bezogen sowie telefonisch unter Tel. 041 288 81 11 bestellt werden.