

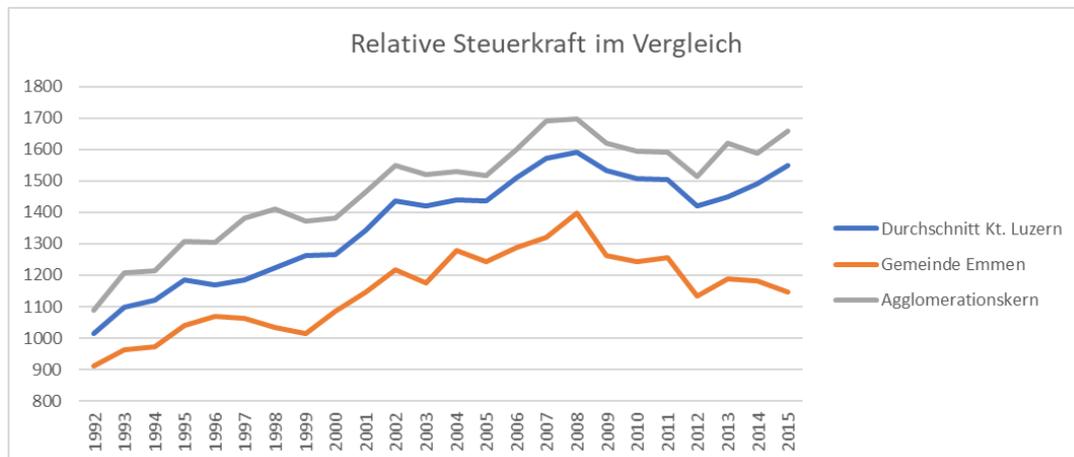


Postulat

28/18 betreffend Wachstumsanalyse und Erarbeitung Entwicklungs-Strategie

Ausgangslage

Die relative Steuerkraft in der Gemeinde Emmen hat sich im Vergleich zum Durchschnitt des Kantons wie zum Durchschnitt des Agglomerationskerns¹ deutlich schlechter entwickelt. Nachdem alle Gemeinden zwischen den Jahren 2008 und 2011 an relativer Steuerkraft verloren haben, setzte sich bei den Vergleichsgemeinden eine positive Entwicklung ein. Leider setzte sich der negative Trend in der Gemeinde Emmen im Jahr 2017 fort, die Bevölkerung ist gewachsen, das Defizit noch stärker auf 12.5 Millionen Franken.



2

Die Standortfaktoren der Gemeinde Emmen sind bereits im Postulat 20/17 ausführlich dargestellt, daher wird an dieser Stelle verzichtet erneut auf das Standortpotential der Gemeinde Emmen einzugehen. Die Standortfaktoren der Gemeinde Emmen sind gut, jedoch war es bisher nicht möglich diese Faktoren in der Realität positiv für die Gemeinde zu nützen. Leider ist bislang nicht bekannt, aus welchen Gründen dies nicht möglich war.

Begründung

Laut einer aktuellen Studie ziehen 50 % der Mieter in eine Wohnung in einer Distanz von weniger als 5 km vom alten Objekt um [1], die Annahme ist daher gross, dass die Neubaugebiete in Emmen zu einem Grossteil nicht aussenstehende sondern bisherige Bewohner der Gemeinde Emmen anzieht. Folglich können Strukturveränderungen in bisherigen Quartieren auftreten.

Der Immobilienmarkt besteht aus Nachfragesegmenten (z. B. [2], [3]). Die Attraktivität von Gemeinden kann für die unterschiedlichen Segmente bestimmt werden (z. B. [4]). Die für Immobilienentwickler interessanten Nachfragesegmente in der Gemeinde Emmen müssen nicht den Interessanten für die Gemeinde entsprechen. Durch das Wissen, welche Segmente für die Gemeinde von finanziellem Vorteil sind und der Analyse der bisher gebauten Projekte kann abgeklärt werden, ob ein Handlungsbedarf in der Raumentwicklungspolitik oder ande-

ren Politikbereichen seitens der Gemeinde besteht. Anschliessend können Massnahmen für Sondernutzungsplanungen und die Ortsplanungsrevision getroffen werden.

Ohne eine detaillierte Analyse des vergangenen Wachstums sind keine qualifizierten Aussagen für die Zukunft möglich. Büros für Regionalentwicklung bieten solche Analysen an, z. B. BHP Brugger und Partner AG (<https://www.bruggerconsulting.ch/strategie-standortfoerderung-raumentwicklung.htm>) oder EBP Schweiz AG (<https://www.ebp.ch/de/thema/raum/gemeindefinanzen>).

Statistische Quartiere ermöglichen die aktuelle Entwicklung zu monitoren und anschliessend zu analysieren. Die grossen Schweizer Städte verfügen über Statistische Quartiere um Entwicklungen in der Gemeinde räumlich verorten zu können. Wie bereits oben erwähnt, haben grosse neue Entwicklungen auch einen Einfluss auf die bestehenden Quartiere. Damit dieser analysiert und damit in Zukunft eine Entwicklung wie die heutige besser vorhergesehen werden kann, ist es notwendig die Gemeinde in sinnvolle Statistische Quartiere zu unterteilen. Das Statistische Amt des Kantons Genf teilt alle seine Gemeinden in insgesamt 475 Subsektoren auf (https://www.ge.ch/statistique/cartes/00/00_01/C00_01_03.pdf), die eine detaillierte räumliche Analyse ermöglichen. Die mit Emmen vergleichbaren Städte Vernier (35'000 Einwohner) und Lancy (32'000 Einwohner) werden dabei in 24 bzw. 20 Subsektoren aufgeteilt. Entwicklungen können dort genau analysiert und beobachtet werden (https://www.ge.ch/statistique/cartes/20/20_02/C20_02_03_2013.pdf).

¹ Die Gemeinden Emmen, Luzern, Rothenburg, Kriens, Horw, Ebikon, Meggen, Adligenswil, Buchrain und Dierikon

² Quelle der Daten Lustat, eigene Darstellung

Forderung

Die Unterzeichnenden fordern den Emmer Gemeinderat auf,

- a) eine Wachstumsanalyse in Auftrag zu geben.
- b) die Resultate der externen Überprüfung sowie der Wachstumsanalyse in einer Entwicklungsstrategie mit Massnahmen zu verarbeiten.
- c) statistische Quartiere in der Gemeinde einzuführen um die langfristigen Entwicklungen konsequent monitoren zu können.

Emmenbrücke, 4. Mai 2018

Marco Huwiler

Andreas Kappeler

Quellen

- [1] NZZ, «Umzug meist in engem Radius», Nr. 134, S. 2016, 2016 [Online]. Verfügbar unter: <https://www.wincasa.ch/getattachment/Aktuelle-Themen/2016/Juni-2016/Umzug-meist-in-engem-Radius/nzz-11-06-16-nd-Aus-der-Forschung.PDF>
- [2] Fahrländer und Partner AG, «Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt | Fahrländer Partner Raumentwicklung», 2018. [Online]. Verfügbar unter: <https://www.fpre.ch/de/produkte/nachfrage-wohnung/>. [Zugegriffen: 20-Apr-2018]
- [3] Sinus Markt- und Sozialforschung, «Sinus-Milieus Schweiz», 2018. [Online]. Verfügbar unter: <https://www.sinus-institut.de/sinus-loesungen/sinus-milieus-schweiz/>. [Zugegriffen: 20-Apr-2018]
- [4] Fahrländer und Partner AG, «Gemeindecheck | Fahrländer Partner Raumentwicklung», 2018. [Online]. Verfügbar unter: <https://www.fpre.ch/de/produkte/gemeindecheck/>. [Zugegriffen: 20-Apr-2018]