

Bodenpolitik im Fokus

Die von SP und Grünen lancierte «Bodeninitiative» verlangt, dass Liegenschaften, die im Eigentum der Gemeinde Emmen sind, grundsätzlich nicht veräussert werden. Sie können jedoch im Baurecht zur Nutzung überlassen werden. Der Gemeinderat und der Einwohnerrat lehnen das Begehren ab, weil eine pauschale Lösung den vielfältigen Entwicklungen in der Gemeinde Emmen nicht gerecht wird. Über die «Bodeninitiative» wird das Emmer Stimmvolk entscheiden.



«Wir wollen eine Entkopplung von der «Fall-zu-Fall-Betrachtung».»

Andreas Kappeler

Was ist ein Baurecht?

Das Baurecht beinhaltet das Recht, einen Bau auf fremdem Boden zu errichten und fortbestehen zu lassen. Ein Baurechtsgeber, in diesem Fall die Gemeinde Emmen, kann einem Baurechtsnehmer das Recht erteilen, auf seinem Grundstück einen Bau für eine bestimmte Zeit zu errichten (Vertragsdauer 30 bis 100 Jahre). Nach dieser Zeit kann der Baurechtsgeber wieder bestimmen, was mit dem Boden passiert. Es handelt sich somit um eine Art der Landvermietung. Das Baurecht durchbricht das sog. Akzessionsprinzip, wonach Bauten immer Bestandteil des Grundstücks bilden.

Soll man für alle Sachverhalte die gleiche Lösung anstreben oder soll man über einen Handlungsspielraum verfügen, um zugeschnittene Lösungen zu finden? Auf diese Frage lässt sich die «Bodeninitiative» zuspitzen.

Die von der SP und den Grünen lancierte Gemeindeinitiative «Boden behalten und Emmen gestalten», kurz «Bodeninitiative», verlangt in Form einer allgemeinen Anregung, dass Grundstücke, die im Eigentum der Gemeinde Emmen sind, grundsätzlich nicht mehr veräussert werden dürfen. Die Gemeinde kann sie jedoch im Baurecht zur begrenzten Nutzung überlassen oder gleich viel Land wieder kaufen, wie sie verkauft hat bzw. gleich viel Land verkaufen, wie sie gekauft hat.

Nur noch Baurechtsverträge

Ziel der Initiative ist, dass Land, welches sich heute in Gemeindebesitz befindet, nicht mehr verkauft werden darf. Die Entwicklung soll aber mit Baurechtsverträgen sichergestellt werden. Bei einem Baurechtsvertrag stellt die Gemeinde einem Dritten das Land für eine bestimmte Vertragszeit (30 bis 100 Jahre) zur Verfügung. In diesem Zeitraum darf der Mieter das Land nutzen und bebauen. Während der Vertragslaufzeit erhält die Gemeinde Einnahmen durch den Baurechtszins. Danach fällt das Grundstück wieder an die Gemeinde zurück. Die Initianten wollen nicht, dass die Gemeinde Emmen aus finanziellen Gründen Land verkauft. Ihrer Meinung nach sind Baurechtsverträge nachhaltiger. «Wenn man heute Land verkauft, dann ist es verkauft. Würde man es jedoch im Baurecht abgeben, würde man jährlich die Baurechtszinsen einnehmen und das Grundstück bleibt im

Besitz der Gemeinde», argumentiert Einwohnerrat und Mitglied des Initiativkomitees Andreas Kappeler (Grüne). Der Initiant ist überzeugt, dass die finanziellen Folgen langfristig positiv wären. Die Baurechtszinsen garantierten jährliche Einnahmen, welche die einmaligen Einnahmen aus einem Verkauf im Laufe der Zeit auch übersteigen könnten. Die Gemeindefinanzen könnten allenfalls kurzfristig etwas unter Druck geraten, weil Buchgewinne durch den Verkauf von Grundstücken die laufende Rechnung nicht mehr entlasten könnten.

Bodenpolitik auf dem Prüfstand

Die finanziellen Folgen sind jedoch nicht das ausschlaggebende Argument für die Initianten. Ihnen geht es vielmehr um einen Grundsatzentscheid in der Emmer Bodenpolitik. Kappeler führt aus: «Man beurteilt Landgeschäfte von Fall zu Fall, das führt dazu, dass nicht die Bodenpolitik im Zentrum ist, sondern dass andere Gründe, wie emotionale, politische oder finanzielle Motive, Einfluss haben. Wir wollen eine Entkopplung von der «Fall-zu-Fall-Betrachtung». Wir fordern eine grundsätzliche Bodenpolitik.» An diesem Punkt setzen die Einwände der Gegner der Bodeninitiative ein. Sie entgegnen, dass eine Bodenpolitik, wie sie von den Initianten gewünscht wird, den Handlungsspielraum der Gemeinde massgeblich einschränken würde, weil nur noch Baurechtsverträge abgeschlossen werden könnten. Franz Räber (FDP), Kantons- und Einwohnerrat, sagt: «Wir sind nicht grundsätzlich gegen das Baurecht. Es hat Vor- und Nachteile. Wichtig ist, dass wir für jede Situation die passende Lösung finden. In einem Fall kann das Baurecht die richtige Lösung sein, in einem ande-



ren Fall ein Verkauf oder gar eine zweckgebundene Nutzung, das kann man nicht allgemein beurteilen und es darf nicht von vornherein fixiert sein.»

Investitionsspielraum

Die «Bodeninitiative» würde dazu führen, dass der finanzielle Handlungsspielraum der Gemeinde eingeschränkt wäre und Investitionen ohne eine zusätzliche Verschuldung nicht möglich wären. «Wir brauchen Mehreinnahmen für künftige Investitionen, wie beispielsweise in den Schulraum. Ansonsten ist mit einer Steuererhöhung zu rechnen», betont Räber. Die «Bodeninitiative» würde aber auch die Kompetenzen des Gemeinderates, des Einwohnerrates und des Volkes beschneiden. Räber erklärt: «Momentan haben wir auch die Freiheiten, dass der Einwohnerrat und das Volk mitbestimmen können, welche Lösung für die Gemeinde Emmen am

besten ist. Die «Bodeninitiative» will der Gemeinde Emmen ein Korsett verpassen.» Baurechtsverträge sind auf dem Markt nicht für alle gleich attraktiv, insbesondere in der Agglomeration. Sie werden in der Praxis mehrheitlich für Mehrfamilienhäuser oder auch im Zusammenhang mit Baugenossenschaften vereinbart. «Wir haben heute bereits sehr viel günstigen Wohnraum und unser Ziel ist es deshalb, qualitativ wertvollen Wohnraum zu schaffen. Das sieht auch die Strategie Emmen 2025 vor», sagt Räber.

Volk hat das letzte Wort

Die Annahme der «Bodeninitiative» hätte tiefgreifende Folgen. Bei einem Ja muss der Gemeinderat innert Jahresfrist dem Einwohnerrat eine Botschaft vorlegen, da der Gemeinderat die Initiative umsetzen muss. Diese wird im Einwohnerrat behandelt und kommt dann wieder vors Volk, zumal die

Gemeindeverordnung geändert werden müsste. Da die Initiative als offene Anregung formuliert wurde, müsste bei einem Ja das Volk ein zweites Mal darüber befinden. Bei einem Nein bleiben die Kompetenzen bei Landgeschäften weiterhin beim Gemeinderat, dem Einwohnerrat und dem Volk. Die Mehrheit des Einwohnerrates und der Gemeinderat sprechen sich gegen die «Bodeninitiative» aus. Am 28. Februar 2016 hat das Emmer Stimmvolk Gelegenheit, sich zur «Bodeninitiative» zu äussern. Dann entscheidet sich, welche Richtung die Gemeinde Emmen einschlagen wird.

Nikola Janevski

nikola.janevski@emmen.ch



«Die «Bodeninitiative» will der Gemeinde Emmen ein Korsett verpassen.»

Franz Räber

Politische Debatte im Einwohnerrat

Der Einwohnerrat Emmen lehnte die «Bodeninitiative» grossmehrheitlich ab. Die Forderungen der Initiative seien zu einschränkend und verunmöglichten eine Gestaltung der Gemeinde. Über einen Gegenvorschlag wurde nicht diskutiert.

An der Einwohnerratssitzung vom 15.09.2015 beriet der Einwohnerrat über die «Bo-

deninitiative». Die beiden Fraktionen der FDP und der SVP sprachen sich einstimmig gegen die «Bodeninitiative» aus, ebenfalls eine Mehrheit der CVP. Sie argumentierten, dass der Handlungsspielraum der Gemeinde stark eingeschränkt wäre und die notwendige Flexibilität verloren ginge. Zudem sei eine Baurechtsvergabe stets an Risiken geknüpft und die finanziellen Folgen wären schwerwiegend.

Die SP und die Grünen standen der Initiative befürwortend gegenüber. Sie argumentierte, dass Land aus finanziellen Gründen verkauft wurde. Nur bei einer Annahme der Initiative wäre der Handlungsspielraum für künftige Generationen gesichert.

Der Einwohnerrat lehnte die Initiative mit 27 zu 10 Stimmen ab und empfiehlt damit der Emmer Stimmbevölkerung ein Nein zur Initiative.