



an den

EINWOHNERRAT EMMEN

27/16 Beantwortung des Postulats von Christian Meister und Benedikt Schneider namens der CVP/JCVP Fraktion vom 27. Mai 2016 betreffend Wohn-Kalkulator der HSLU als Instrument zur Steuerung des Emmer Wachstums

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

A. Wortlaut des Postulates

Emmen boomt – Die Bevölkerung wächst, die Ausgaben steigen und die Steuereinnahmen entwickeln sich nicht wie geplant.

Ende 2015 überschritt die Bevölkerungszahl in Emmen die magische Marke von 30'000.00. Die Gemeinde bearbeitet 250 Steuerdossiers mehr als noch 2014 und gleichzeitig klafft bei den Einnahmen aus Einkommen- und Vermögenssteuern ein Loch von CHF 900'000.00.

Betrachtet man diese Zahlen nüchtern, kommt man zum Schluss, dass das Wachstum der Gemeinde Emmen ein rein quantitatives Wachstum mit zu wenig Qualität ist. Die CVP vertritt und vertrat bereits in der ganzen Wachstumsdebatte immer die Haltung, dass wir Qualität statt Quantität wollen. Eine andere Möglichkeit, als beim Wachstum auf Qualität zu setzen, hat die Gemeinde Emmen schlicht nicht. Ansonsten driften Aufwand und Ertrag immer weiter auseinander.

Wir sind nicht mehr bereit, diesem Trend tatenlos zuzusehen. Die Zahlen zeigen das Problem schamlos auf. Es muss jetzt gehandelt werden!

Die Hochschule Luzern hat mit dem Wohn-Kalkulator ein Instrument entwickelt, welches den Einfluss neuer Wohnbauten auf die Gemeinde zeigt. So sieht man schwarz auf weiss, ob ein geplantes oder bestehendes Gebäude die Gemeinde mehr kostet als es an Steuereinnahmen generieren wird. Denn neben den Steuereinnahmen auf der einen Seite, fallen auf der anderen Seite Kosten für Schule, die allgemeine Verwaltung, Kultur und Freizeit, Verkehr, Krankenversicherung, Ergänzungsleistungen und Pflegeaufwand an. Der Wohn-Kalkulator lässt sich auch bei bestehenden oder geplanten Überbauungen und Quartieren anwenden.

Dank diesem neuartigen Tool kann die Entwicklung der Gemeinde Emmen in die richtige Richtung gesteuert werden. Die Beschaffung dieses Tools ist insbesondere deswegen entscheidend, da die Gemeinde Emmen bis Ende 2023 ihren Zonenplan und ihr Bau- und Zonenreglement an das geänderte Planungs- und Baugesetz des Kantons angepasst haben muss. Diese Revision wird die Gemeinde vor grosse Herausforderungen stellen, da anstelle der aktuell geltenden Ausnützungsziffer neu eine Überbauungsziffer je Grundstück festgelegt werden muss. Durch diesen System-Wechsel werden die Nutzungsmöglichkeiten voraussichtlich auf zahlreichen Grundstücken wesentlich verändert.

Forderungen:

1. Die Gemeinde nimmt umgehend Verhandlungen mit der HSLU auf um den Wohn-Kalkulator zu beschaffen.
2. Mit dem Wohn-Kalkulator wird eine Bestandesaufnahme der ganzen Gemeinde gemacht und daraus Ziele definiert. Die Erkenntnisse daraus fliessen in jede Revision des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements, der kommunalen Richtpläne und des Siedlungsleitbilds ein.
3. Jede Zonenplanänderung, jeder Gestaltungsplan und jeder Bebauungsplan wird mit dem Wohn-Kalkulator überprüft.

B. Stellungnahme des Gemeinderates

1. Einleitung

"Der Wohn-Kalkulator berechnet, welche Auswirkungen Wohnbauten auf Bevölkerungsstruktur und Gemeindefinanzen haben. Dabei unterscheidet er nach Alter und Grösse der Wohnungen, aber auch, ob es sich um ein Ein- oder Mehrfamilienhaus handelt. Ist eine Gemeinde speziell an den Wirkungen des Siedlungswachstums interessiert, kann bei der Analyse mit dem Wohn-Kalkulator ein spezieller Fokus auf die neu gebauten Wohngebäude gelegt werden." (Zitat Homepage Hochschule Luzern, Wohn-Kalkulator).

Das Departement Planung und Hochbau hatte Anfang 2016 im Rahmen der Abklärungen, wie bei der Revision der Ortsplanung vorgegangen werden soll, bereits Kontakt mit der Hochschule Luzern, um sich über einen möglichen Nutzen des Wohn-Kalkulators und eine mögliche Einbindung in die Revision der Ortsplanung zu informieren.

Dabei konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

- Der Wohn-Kalkulator verwendet Steuerdaten. Diese sind immer erst zwei bis drei Jahre nach Ende eines Jahres verfügbar. Damit sind wesentliche Bauprojekte (z.B. Feldbreite) bereits weiter fortgeschritten, andere wurden neu gestartet. Die Daten und Ergebnisse lassen also keinen aktuellen Blick auf die Gemeinde zu, sondern sind "veraltet".

- Es handelt sich bei der Leistung, die der Wohn-Kalkulator erbringt, um eine rückwirkende Analyse von bereits erstelltem Wohnraum. Es können Aussagen gemacht werden, welche Auswirkungen der bereits erstellte Wohnraum auf die Gemeindefinanzen oder auf die Bevölkerungsstruktur hat. Das heisst, es lassen sich die tatsächlichen Effekte des Siedlungswachstums detailliert berechnen.
- Für Emmen und die Revision der Ortsplanung wären aber Aussagen relevant, welcher Anteil in welchem Wohn-Segment erstellt werden müsste, damit z.B. die Gemeindefinanzen ausgeglichen werden oder der Schulraum nicht übernutzt wird. Aussagen zur zukünftigen Entwicklung können nur aus einem Durchschnitt der vorhandenen Daten gemacht werden, die (wie oben beschrieben) bereits einige Jahre alt sind.
- Der Wohn-Kalkulator ist kein Instrument, welches einmal erworben und anschliessend selbstständig angewendet werden kann. Es ist eine Analyse, die von einer externen Begleitung der Hochschule Luzern durchgeführt wird und für jede Anwendung neu beauftragt werden müsste.
- Die erste Anwendung des Wohn-Kalkulators war für eine Gemeinde von 4'000 - 5'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Übertragbarkeit auf eine Gemeinde der Grösse von Emmen ist schwierig abzuschätzen und auch ob der Nutzen der gleiche wäre.

Aus diesen Gründen erschien es dem Departement Planung und Hochbau zum damaligen Zeitpunkt nicht zielführend, eine Analyse mit dem Wohn-Kalkulator in Auftrag zu geben. Das Projekt wurde nicht weiter verfolgt.

Am 4. Juli 2017 hat der Einwohnerrat das Vorgehen für die Revision der Ortsplanung bestätigt und den Sonderkredit gutgeheissen. Das Vorgehen wurde mit der Ortsplanungskommission zusammen erarbeitet. Darin wurde der Bedarf nach dem Wohn-Kalkulator nicht angemeldet. Selbstverständlich werden im Rahmen der Revision der Ortsplanung die Aspekte der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt, welche auf anderen Wegen erhoben werden.

Besonders zu beachten ist auch, dass die Gemeinde Emmen seit 1. Januar 2017 eine eigene GIS-Fachstelle im Bereich Entwicklung und Planung hat. Die Daten, die der Wohn-Kalkulator untersucht, stehen durch die GIS-Fachstelle intern mindestens in gleicher Qualität, allenfalls sogar aktueller zur Verfügung und können aufbereitet und ausgewertet werden.

2. Kosten

Eine einmalige Analyse mit dem Wohn-Kalkulator ist ab CHF 12'000.00 (ohne MwSt) erhältlich, gerechnet für eine Gemeinde mit rund 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Eine Offerte für Emmen wurde Anfang 2016 im Rahmen der Abklärungen nicht bestellt.

3. Forderungen der Postulanten

1. *Die Gemeinde nimmt umgehend Verhandlungen mit der HSLU auf um den Wohn-Kalkulator zu beschaffen.*

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass aufgrund der bereits erfolgten Abklärungen durch das Departement Planung und Hochbau Anfang 2016 der Wohn-Kalkulator nicht den Nutzen bringt, wie es zunächst erscheint. Diese Abklärungen sind allerdings bereits über zwei Jahre alt und möglicherweise wurde der Wohn-Kalkulator in diesem Zeitraum weiter entwickelt. Daher wäre eine erneute Abklärung, ob die Beauftragung einer Analyse hilfreich sein kann, sinnvoll.

2. *Mit dem Wohn-Kalkulator wird eine Bestandesaufnahme der ganzen Gemeinde gemacht und daraus Ziele definiert. Die Erkenntnisse daraus fliessen in jede Revision des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements, der kommunalen Richtpläne und des Siedlungsleitbilds ein*

Der Wohn-Kalkulator ist eine rein technische Auswertung verschiedener Daten. Daraus können keine Ziele abgeleitet werden, die Ziele müssen politisch formuliert werden, der Wohn-Kalkulator kann dann Hinweise liefern, wie diese zu erreichen wären. Im Rahmen der laufenden Phase 1 der Revision der Ortsplanung werden Ziele formuliert, die durch die Bevölkerung und durch die politischen Entscheidungsträger gutgeheissen werden sollen. Sollte darauf basierend die Analyse des Wohn-Kalkulators hilfreich erscheinen, kann auch über die Unterstützung der GIS-Fachstelle und des Bereichs Entwicklung und Planung durch die Hochschule nachgedacht werden.

3. *Jede Zonenplanänderung, jeder Gestaltungsplan und jeder Bebauungsplan wird mit dem Wohn-Kalkulator überprüft.*

Zeigt sich aufgrund der erneuten Abklärungen, dass der Wohn-Kalkulator ein adäquates Instrument für die Überprüfung jeder Planung ist und die gleiche Leistung nicht intern erbracht werden kann, kann ein Beizug im Einzelfall geprüft werden.

4. Schlussfolgerung

Der Gemeinderat ist bereit, das Postulat im Sinne der vorangehenden Ausführungen entgegen zu nehmen und beantragt gleichzeitig dieses abzuschreiben.

Emmenbrücke, 22. August 2018

Für den Gemeinderat

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber