



8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
Gemeinde

Botschaft zur Urnenabstimmung vom Sonntag, 22. September 2024

Referendumsabstimmung gegen den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 6. Juni 2024 betreffend dem Traktandum:

Ermächtigung des Gemeinderats zur Veräusserung der Parzelle Nr. 1112 und einer Teilfläche von rund 1'278 m² der Parzelle Nr. 999 (beide im Besitze der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg) auf der Basis eines Landpreises von CHF 1'200 pro m², gemäss den Bestimmungen des vorliegenden Entwurfs eines Vorvertrags und gegen die Einräumung eines Rückkaufrechts an den Kaufobjekten sowie eines Kaufrechts an den Liegenschaften Mutschellenstrasse 19 und 21 sowie Habsburgstrasse 51 (Parzellen Nrn. 751, 890 und 891)





Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 6. Juni 2024 hat den Gemeinderat, mit 60 Ja zu 26 Nein bei 13 Enthaltungen, dazu ermächtigt, einen Vorvertrag mit folgendem Inhalt abzuschliessen:

- «Veräusserung der Parzelle Nr. 1112 und einer Teilfläche von rund 1'278 m² der Parzelle Nr. 999 (beide im Besitze der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg)
- auf der Basis eines Landpreises von CHF 1'200 pro m²
- gegen die Einräumung eines Rückkaufrechts an den Kaufobjekten sowie
- eines Kaufrechts an den Liegenschaften Mutschellenstrasse 19 und 21 sowie Habsburgstrasse 51 (Parzellen Nrn. 751, 890 und 891)»

Ein Referendumskomitee hat gegen diesen Beschluss das Referendum ergriffen, weshalb es am 22. September 2024 in obiger Angelegenheit zur Urnenabstimmung kommt.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Der Gemeinderat soll zur Veräusserung der Parzelle Nr. 1112 und einer Teilfläche von rund 1'278 m² der Parzelle Nr. 999 (beide im Besitze der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg) auf der Basis eines Landpreises von CHF 1'200 pro m², gemäss den Bestimmungen des vorliegenden Entwurfs eines Vorvertrags und gegen die Einräumung eines Rückkaufrechts an den Kaufobjekten sowie eines Kaufrechts an den Liegenschaften Mutschellenstrasse 19 und 21 sowie Habsburgstrasse 51

(Parzellen Nrn. 751, 890 und 891) ermächtigt werden.

Der Gemeinderat empfiehlt der Bevölkerung von Rudolfstetten-Friedlisberg ein Ja in die Urne zu legen.

Die Abstimmungsbotschaft, die Unterlagen zur Einwohnergemeindeversammlung mit der entsprechenden Vertragsvorlage, welche Grundlage und integraler Bestandteil zu diesem Geschäft bilden und zahlreiche weitere Dokumente zu diesem Geschäft, findet man unter

www.rudolfstetten.ch/projekte/4983
sowie über den QR-Code



Inhaltsverzeichnis

1. In Kürze
2. Vorgeschichte und Ausgangslage
3. Die Abstimmungsfrage
4. Was geschieht nach der Abstimmung
5. Details zur Abstimmungsvorlage
6. Argumente des Referendumskomitees
7. Fragen und Antworten

Gemeinderat Rudolfstetten-Friedlisberg
Rudolfstetten-Friedlisberg, 14. August 2024

1. In Kürze

2001 beschloss die Einwohnergemeindeversammlung, das Areal Isleren beplanen zu lassen. Mit einem Verpflichtungskredit wurden in einem Wettbewerb fünf Überbauungsvarianten ausgearbeitet und 2017 vorgestellt. Die Real North AG regte an, die ihr gehörenden Nachbarliegenschaften in die Planung einzubeziehen. 2020 präsentierte die Immobiliengesellschaft ein Überbauungsprojekt, das die Gemeindeversammlung als Bestandteil der Gemeindeentwicklungsstrategie guthiess. Wünsche aus der Bevölkerung nach einem Kindergarten und einer Kita wurden 2023 ins Projekt aufgenommen.

Am 6. Juni 2024 hiess die Gemeindeversammlung die Veräusserung der entsprechenden Parzellen in der «Isleren» sowie die weiteren damit verbundenen Geschäfte gut. Ein Referendumskomitee sammelte anschliessend genügend gültige Unterschriften von Stimmberechtigten, sodass diese am 22. September über den Sachverhalt an der Urne abstimmen können. Das Referendumskomitee stört sich unter anderem an dem aus seiner Sicht zu tiefen Quadratmeterpreis von CHF 1'200.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass dieser Preis gerechtfertigt ist. Mit dem geplanten Vorhaben wird ein «Leuchtturm»-Projekt realisiert mit unterirdischem Parkieren, viel Frei- und Grünraum sowie nachhaltiger Energieversorgung. Die qualitativ hochwertigen Wohnungen werden gute SteuerzahlerInnen in die Gemeinde bringen. Andererseits übernimmt Real North AG ein Stück Strasse, baut öffentliche Infrastruktur (Kiga/ Kita) und räumt der Gemeinde ein Kauf-

recht an drei Liegenschaften im Zentrum Mutschellen ein. Zudem fliesst bei einem Verkauf sofort Geld, womit die Gemeinde Schulden abbauen kann und damit Schuldzinsen einspart.

Dies wäre bei einer Abgabe des Landes im Baurecht an eine Genossenschaft, mit dem GegnerInnen des Verkaufs argumentieren, nicht möglich. Gemeinnütziger Wohnungsbau ist in Rudolfstetten-Friedlisberg nicht nötig, weil genügend günstiger Wohnraum vorhanden ist. Solchen auch in der «Isleren» zu realisieren und den Landpreis gleichzeitig zu maximieren möchten die GegnerInnen. Diese beiden Forderungen des Referendumskomitees erachtet der Gemeinderat als widersprüchlich. Bei einem Nein zum Verkauf würde für ein neues Projekt viel Zeit vergehen bis ein mehrheitsfähiger Kompromiss vorliegt, insbesondere da die Wünsche und Interessen sehr unterschiedlich sind.

2. Vorgeschichte und Ausgangslage

Bereits vor über zwanzig Jahren war die «Isleren», damals noch mehrheitlich als Fussballplatz und Familiengartenfläche genutzt, bei der Gemeinde in aller Munde. Im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Revision der Bau- und Nutzungsordnung (in Kraft seit 16. Januar 2001) wurde im Gebiet Erlenmatt/Burkertsmatt Land ausgeschrieben um eine regionale Sport-, Freizeit- und Begegnungsanlage zu realisieren. Dieses Projekt verzögerte sich aus politischen und juristischen Gründen über mehrere Jahre. Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg stimmte der regionalen Sportanlage Bur-

kerts matt zu, damit mit einem Verkauf des obgenannten Landes (für Fussballplatz und Familiengärten) die entsprechenden Investitionskosten beglichen werden konnten (Anteil Rudolfstetten-Friedlisberg CHF 8.1 Mio für Bau und CHF 3 Mio für Land). Auf Grund der Verzögerungen bei der Realisierung konnten sowohl die Land, wie auch die Erstellungskosten mit Mitteln aus den laufenden, positiven Rechnungsab- schlüssen und anderen Landverkäufen (Gebiete Südik und Höllbündten) finanziert werden. Zwischenzeitlich wurde für die Is- leren ein Mietbetrag durch die Verbands- gemeinden entrichtet, da der Fussballklub noch keine neue «Bleibe» finden konnte. Die Familiengartenanlage wurde ins Gebiet «Obertilli/Säntisstrasse» verlegt (wo diese auch noch heute auf Gemeindeland ist).

Am 11. Juni 2011 (vor der Inbetriebnahme der Sportanlage Burkerts matt) wurde durch die Einwohnergemeindeversammlung ein Überweisungsantrag, zwecks Be- planung des Areals Isleren gutgeheissen. Dieser mündete in einen Verpflichtungskre- dit, welcher wiederum am 11. November 2011 grosse Zustimmung fand. In der Folge wurde ein Studienauftrag ausgearbeitet, bei welchem fünf Überbauungsvarianten in ei- nem Wettbewerbsverfahren ausgearbeitet wurden. Die entsprechenden Ergebnisse wurden der Bevölkerung anlässlich einer Präsentation am 1. Juni 2017 vorgestellt.

Im Anschluss daran machte sich die einge- setzte Kommission an die Ausarbeitung ei- nes Sondernutzungsplans (Gestaltungs- plan), welcher auch die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung beinhaltete. Im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen

Mitwirkungsverfahrens gelangte die Real North AG, welche zwischenzeitlich mehre- re Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Nähe erwarb, mit dem Anliegen an die Ge- meinde, ihre Parzellen in eine neue Bebau- ung der Isleren auch miteinzubeziehen.

Der Gemeinderat und die kommunale Planungskommission nahmen dies positiv auf und es wurde im Rahmen der Gemein- deentwicklungsstrategie 2020-2035 am 24. August 2020 erstmals das Projekt der Real North AG, entworfen von SAOTA-Ar- chitekten, vorgestellt. Die Einwohnergemeindeversammlung genehmigte die Ent- wicklungsstrategie 2020-2035 in einer konsultativen Abstimmung mit grosser Mehrheit (über 180 stimmberechtigte Per- sonen anwesend).

Am 25. Mai 2023 wurden aktuelle Projekt- pläne des Richtprojekts «SAOTA» und Löt- scher Architekten durch Mitglieder der Pla- ner, der kommunalen Planungskommission und dem Eigentümer von Real North AG, Alfred Gantner, vorgestellt. Damals wurden auch Hinweise aus der Bevölkerung, insbe- sondere was die Infrastruktur anbetrifft (Kindergarten, Kindertagesstätte), aufge- nommen.

Eine letztmalige Orientierung wurde am 22. Mai 2024, als Vorabinformation zur Ge- meindeversammlung vom 6. Juni 2024 durchgeführt.

3. Die Abstimmungsfrage

Der Gemeinderat soll zur Veräusserung der Parzelle Nr. 1112 und einer Teilfläche von rund 1'278 m² der Parzelle Nr. 999 (beide im Besitze der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg) auf der Basis eines Landpreises von CHF 1'200 pro m², gemäss

den Bestimmungen des vorliegenden Entwurfs eines Vorvertrags und gegen die Einräumung eines Rückkaufrechts an den Kaufobjekten sowie eines Kaufrechts an den Liegenschaften Mutschellenstrasse 19 und 21 sowie Habsburgstrasse 51 (Parzellen Nrn. 751, 890 und 891) ermächtigt werden.

Empfehlung des Gemeinderates

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 6. Juni 2024 hiess obigen Antrag mit 60 JA, zu 26 NEIN-Stimmen bei 13 Enthaltungen (es waren 112 stimmberechtigte EinwohnerInnen anwesend) gut.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern bei dieser kommunalen Abstimmungsvorlage, aus den vorgenannten Gründen/Darlegungen und wie von der Einwohnergemeindeversammlung gutgeheissen, ein JA in die Urne einzulegen.



4. Was geschieht nach der Abstimmung?

Bei einem «JA»

Mit einer Annahme des gemeinderätlichen Antrages stützt das Stimmvolk den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 6. Juni 2024 und ermächtigt den Gemeinderat zum Abschluss der Landgeschäfte. Der Planungsprozess kann vorangetrieben werden und die Bevölkerung/StimmbürgerInnen werden mit nächsten Entscheiden dazu Stellung nehmen (Bau- und Nutzungsordnung) und mitreden können (Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren).

Das Ergebnis der Urnenabstimmung wird publiziert und unterliegt einer Beschwerdefrist von 3 Tagen. Im Anschluss kann der Gemeinderat den ausgearbeiteten und zur Beschlussfassung unterbreiteten Vorvertrag unterzeichnen.

Bei einem «NEIN»

Lehnen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Ermächtigung der Landgeschäfte über das Areal Isleren und somit den Abschluss eines Vorvertrags ab, muss eine neue Analyse gemacht werden. Diese dürfte nicht ganz einfach werden, da der «Mittelweg» mit den von den InitiantInnen des Referendums aufgeworfenen Forderungen (maximal hoher Verkaufspreis gegenüber genossenschaftlichem Wohnungsbau) nicht einher geht und in Einklang gebracht werden kann.

Das Stimmvolk müsste, zusammen mit dem Initiativkomitee, dem Gemeinderat aufzeigen, wie die weitere Entwicklung für dieses Land anders angegangen werden soll und was gewünscht wird (höherer m²-Preis gegenüber Abgabe im Baurecht für genossenschaftlichen bzw. sozialen Wohnungsbau).

Welche Zeit dafür beansprucht wird, ergibt sich aus dem politischen Prozess und wie diese in einer mehrheitsfähigen Vorlage Bestand haben können. Ergibt sich keine Einigung oder man kommt zum Schluss, dass eine Überbauung der Parzelle «Isleren» nicht gewünscht ist, droht eine Auszonung was wiederum einen immensen Wertverlust darstellt.

5. Details zur Abstimmungsvorlage

Es wird über den Abschluss eines Vorvertrags mit folgendem Inhalt abgestimmt:

- Der Verkauf der gemeindeeigenen Parzelle im Gebiet «Isleren» ①
- Der Verkauf von einem grossen Teil der Islerenstrasse ② (nur in dieser Konstellation möglich)
- Damit wird die Grundlage für eine einzigartige Überbauung (rot umrandet) geschaffen, welche sich für die Gemeinde wie folgt auszeichnet:
 - Ein Projekt mit Ausstrahlung, ein «Leuchtturm» für die Region
 - Ein sehr guter Wohnungsmix, moderne Bauweise, werthaltige Materialisierung und Biodiversität
 - Einbau von einem Doppelkindergarten und einer Kindertagesstätte
 - Ein «autofreier» Perimeter, dies Dank unterirdischer Parkierung mit Einfahrt an der Grundstücksgrenze und mit einem Verkauf einer Strassenparzelle
 - Nachhaltiges Energiekonzept (PV-Anlagen), geplante Anbindung an Fernwärmenetz
 - Wohnen für alle Altersklassen und Lebenssituationen mit diversen Serviceleistungen für Jung und Alt
 - Die Verkehrsthematik wurde mit dem kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) bereits aufgezeigt
- Die bestehenden Liegenschaften ③+④ mit Realisierung in den 60er-Jahren (weit über fünfzig Jahre alt), werden durch moderne, nachhaltige Wohnungen ersetzt, dies nachhaltig in Etappen. Der Ersatz der bestehenden Liegenschaften erfolgt in der letzten Bauetappe, also frühestens in ca. 10 Jahren
- Rasche Realisierung und Umsetzung des Projekts (Planungsstart sofort, Realisierung ab dem Jahre 2029 realistisch). Kurze Bauzeit (2 bis 5 Jahre), da in drei Bauetappen
- Kaufrecht für 3 Liegenschaften ⑤ im Zentrum Mutschellen → Zur Ausübung des Kaufrechts ist eine separate Abstimmung an der Gemeindeversammlung nötig!
- Mit dem Kaufrecht ist eine aktive Mitgestaltung einer möglichen Entwicklung im Zentrum Mutschellen ⑥ möglich
- KIGA-Parzelle ⑦ wird frei und es wird wiederum Land zur Bebauung/Veräusserung frei (2'183 m²-Fläche).



Weitere Punkte

- Zukunftsorientiertes moderates Wachstum der Bevölkerung
- Die Umsetzung dieses Projekts ist ein zentraler Baustein der von der grossen Mehrheit der Bevölkerung unterstützten Gemeindestrategie 2020-2035
- Schaffung von Wohnraum für gute Steuerzahler und somit langfristig vorteilhaft für die Gemeindefinanzen und den Steuerfuss
- Es erfolgt eine zinsfreie Vorauszahlung über total ca. 70 % des Kaufpreises, was eine wichtige, kurzfristig realisierbare Entlastung für die Gemeindefinanzen darstellt
- Der Investor ist namentlich bekannt, keine Anonymität einer Holding/Unternehmung bzw. einer Pensionskasse
- Die bisherige Projektentwicklung erfolgt «partnerschaftlich» mit einem «Geben und Nehmen»
- Das Angebot, Räumlichkeiten für einen neuen Doppelkindergarten und eine Kindertagesstätte in der Umgebung zu realisieren, entlastet die Gemeinde
- Beim Kindergartenareal Mutschellen und dem Spielplatz «nie fertig» bietet sich die Möglichkeit, diese Parzellen einer anderen Entwicklung (Bebauung, Verkauf) zuzuführen, da in der neuen Überbauung sowohl Kindergartenräumlichkeiten, wie auch ein moderner Spielplatz mit viel Freiraum und Grünfläche realisiert werden
- Die Liegenschaftsverwaltung wird direkt vor Ort, in der Überbauung, ihre Räumlichkeiten beziehen (Arbeitsplätze vor Ort, Nähe zur Mieterschaft)
- Es bietet sich für die Gemeinde die Möglichkeit, im Zentrum Mutschellen und somit an attraktiver Lage, drei Liegenschaften zu erwerben (benötigt die Zustimmung der Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt):
 - Gemeinde kann Zentrum Mutschellen aktiv mitentwickeln
 - Gemeinde kann zukünftig Einnahmen generieren, was langfristig vorteilhaft für die Gemeindefinanzen und den Steuerfuss ist
- Schulraum und die Infrastrukturentwicklung ist der Gemeindebehörde bekannt und hat diese im Griff
- Der Gemeinderat handelt weitsichtig, klug, aber auch offen und ehrlich zum Wohle aller (ganzer Bevölkerung).

6. Argumente des Referendumskomitees

NEIN-Argumente zum Traktandum 7 der Einwohnergemeindeversammlung vom 6. Juni 2024 – «Ermächtigung Landgeschäfte Areal Isleren mit Guttheissung Vorvertrag sowie Kaufrecht an drei Mehrfamilienhäusern am Mutschellen»

1. Der Gemeinderat hat beim Hauseigentümergebiet (HEV) eine Studie in Auftrag gegeben, welche den realistischen Marktpreis eines Quadratmeters auf der «Isleren» auf CHF 1'500 schätzt. Beim HEV handelt es sich um eine neutrale und fachkundige Organisation im Immobilienbereich. Der nun mit dem Investor ausgehandelte Verkaufspreis von CHF 1'200 liegt CHF 300 oder 20 % unter eben diesem. Das Isleren-Areal ist mit rund 22'000 m² ein sehr grosses Stück Bauland an allerbesten Lage auf dem Mutschellen. Mit diesem Verhandlungsergebnis entgehen der Gemeinde mindestens CHF 6,6 Millionen (= CHF 300 × 22'000 m²) – sehr viel Geld für unsere leere Gemeindekasse.
2. Mit dieser für unsere Gemeinde sehr grossen und stark verdichteten Überbauung auf der «Isleren» würde Wohnraum für rund 600 Personen entstehen. Welche zusätzlichen Kosten kommen mit dieser starken Bevölkerungszunahme auf uns zu – speziell auf unsere Infrastruktur wie beispielsweise Schulen und was hiesse dies für unseren Steuerfuss? Wie soll der zusätzliche Verkehr bewältigt werden, speziell im Gebiet zwischen der «Isleren», der Bern- und Bellikonstrasse sowie der Mutschellenkreuzung?
3. Mit der Überbauung der «Isleren» geht ebenfalls günstiger Wohnraum für ca. 140 Personen verloren. Wohin sollen diese Menschen, diese Familien ziehen, wenn sie ihre Wohnungen verlieren? Wir wollen günstige Arbeitskräfte, aber sie sollen bitte in einer anderen Gemeinde wohnen...
4. Grundsätzlich sehen wir die «Monokultur» von ausschliesslich 266 teuren Mietwohnungen an allerbesten Lage kritisch. Baurecht wäre eine sinnvolle Option oder der Bau von grosszügigen Eigentumswohnungen auf einem Teil der Isleren-Parzelle. Und warum nicht eine Einfamilienhauszone im unteren Teil dieses grossen Grundstückes? Mit zwei bis vier separaten Parzellen könnten mehr Interessengruppen abgedeckt werden.
5. Mit dem geplanten Bau von 266 teuren Mietwohnungen auf der Isleren sollen gemäss Gemeinderat gute Steuerzahler in die Gemeinde gelockt werden. Bekanntlich wohnen jedoch die besten Steuerzahler in ihren eigenen vier Wänden und nicht in teuren Mietwohnungen – dies ist sicherlich auch in Rudolfstetten-Friedlisberg nicht anders.

Referendumskomitee «Nein zum Verkauf des Isleren-Areals unter Marktwert»

7. Fragen und Antworten

Warum soll die «Isleren» überbaut werden?

- Die Parzelle «Isleren» liegt in der Bauzone. Wenn das Land in der nächsten Planungsperiode nicht überbaut wird, droht eine Auszonung und somit ein Abtausch mit einer anderen Gemeinde innerhalb des Kantons (Möglichkeit von Einzonungen nur noch mit Abtausch auf Grund der Raumplanungsgesetzgebung möglich, andere Gemeinden warten darauf)
- Mit einer «Auszonung» geht ein immenser Wertverlust einher
- Wenn keine Überbauung der Landreserven geplant ist, dürfte eine zusätzliche Einzonung (Verschiebung/Abtausch Land Kläranlage) des Gebiets Hofacker (gemäss Entwicklungsstrategie), wenn überhaupt, nur erschwert zu erreichen sein (Zustimmung Kanton Aargau, finanzielle Mittel der Gemeinde)
- Im Hinblick auf die Überbauung der Parzelle «Isleren» wurde in den vergangenen Jahren Millionen in die Infrastruktur (Wasser, Abwasser und Elektrizität) investiert. Diese Projekte wurden jeweils mit grossem Mehr von der Gemeindeversammlung gestützt.

Warum soll die «Isleren» für CHF 1'200.–/m² verkauft werden?

- Vorliegendes Projekt ist ein «Mittelweg» zwischen Gewinnmaximierung über einen maximal hohen Verkaufspreis, in Verbindung mit einem einmaligen und herausragenden Projekt.
- Das Geschäft beinhaltet nicht nur den Verkauf der Parzelle «Isleren», es ist kombiniert mit folgenden geldwerten Vorteilen für die Gemeinde:
 - Bei der Gesamtüberbauung kann ein Strassenabschnitt im Quartier «Isleren» zusätzlich verkauft werden (Vorteil ca. CHF 1.5 Mio)
 - Es ist eine Vorauszahlung im Vorvertrag vereinbart. Bei einem «JA» werden in wenigen Wochen CHF 10 Mio überwiesen, nach Rechtskraft Gestaltungsplan werden nochmals CHF 10 Mio überwiesen. Bis zur rechtskräftigen Baubewilligung (zu diesem Zeitpunkt erfolgt die Zahlung bei Landgeschäften im Normalfall) kann mit einem Vorteil von ca. CHF 1.5 Mio gerechnet werden (Einsparung von Schuldzinsen).
 - Bei der Gesamtüberbauung werden zusätzliche Gebühren (Wasser und Abwasser) von ca. CHF 2.0 Mio fällig
 - Der verhandelte Kaufpreis für die drei Liegenschaften im Gebiet Mutschellen (Kaufrecht) liegt ca. CHF 775'000.– unter dem ermittelten Verkehrswert des Hauseigentümergebietes HEV.
 - Es wird ein Kindergarten in die Überbauung integriert. Eine dadurch freiwerdende Parzelle beim heutigen Kindergarten Mutschellen hätte einen Vorteil von ca. CHF 2.6 Mio.

- Ein Verkauf der «Isleren» für die propagierten CHF 1'500.–/m² würde Mehreinnahmen von ca. CHF 6.8 Mio ergeben. Die vorgenannten Pluspunkte der zur Abstimmung vorliegenden Vorlage dagegen haben einen geldwerten Vorteil von CHF ca. 7.6 bis 8.3 Mio und heben damit Mehreinnahmen von einem höheren Landwert auf.
- Der Gemeinde fehlt attraktiver Wohnraum für gute Steuerzahler. Die Vereinbarung sieht vor, dass grosszügige, sehr gut ausgestattete Wohnungen in einem höheren Preissegment realisiert werden. Dies hat zur Folge, dass die zukünftigen Mieter der Überbauung ein gutes Einkommen aufweisen müssen. Dies wiederum ist wichtig für die Steuererträge der Gemeinde.
- In anderen Gemeinden kann Bauland zu höheren Preisen verkauft werden. Dem ist tatsächlich so, wobei dieses Land in anderen Zonen liegt und sonst andere Voraussetzungen mit sich bringen, wobei der «Steuerfussfaktor» bei einem Landverkauf auch eine Rolle spielt (mehrheitlich jedoch bei EFH-Bauland).

Was sind die Stärken des Projekts? Wieso wurde nur mit Real North AG verhandelt?

- Wir haben die einmalige Chance zur Weiterentwicklung eines Gebiets mit einer Fläche von rund fünf Fussballfeldern in den nächsten 5 bis 10 Jahren.
- Die Möglichkeit eines Erwerbs von 3 Liegenschaften im Gebiet Mutschellen wird ohne vorhandenen Vertrag und mit diesem Partner nicht möglich sein, da dieser ansonsten keine «Verkaufsabsichten» hat
- Der Investor/Partner ist bekannt (keine «Unbekannte» Investorin/Investor, welche im Auftrag von Finanzinstituten oder Pensionskassen handeln und deren Interessen wahrnehmen)
- Es kann aus Strassenareal (versiegelte Flächen) mit über 1'200 m² neu Freiraum und Grünfläche geschaffen werden, solche Chancen bekommt man nicht oft.
- Eine Anzahlung, ohne Baubewilligung und Planungssicherheit (keine Zonenplanänderung, kein rechtskräftiger Gestaltungsplan) von über einem Drittel, sprich CHF 10 Mio. (1/3 der Kaufpreissumme) ist absolut unüblich und entlastet den Gemeindefinanzhaushalt bereits innert Wochen erheblich.
- Der Verkauf des Kindergartenareals Mutschellen (inklusive Spielplatz) wird nicht möglich, wenn nicht mit einem ganzheitlichen Ansatz, innerhalb einer neuen Gesamtüberbauung neue Kindergarten-, Kindertagesstätten und Spielplatzflächen geschaffen werden können.
- Wohnraum, welcher Ansprüchen genügt, für Paare und Familien, auch mit gehobenem Anspruch, im Zentrum Mutschellen ist gefragt.
- Ältere Paare suchen «schönes Wohnen» und können es auch bezahlen.
- Keine 0815-Überbauung, Vorteil für Standort «Isleren» gegenüber Nachbargemeinden

Wieso werden keine Einfamilienhäuser oder Villen in diesem Gebiet erstellt?

- Die Parzelle befindet sich in der Mehrfamilienhauszone. Im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung ist eine Zielvorgabe des Kantons die Einwohnerdichte der Gemeinde nachzuweisen. Nur mit der Dichte der vorgesehenen Überbauung wird die Zielvorgabe erreicht.
- Eine Umzonung für eine Bebauung mit Einfamilien- bzw. Reihenhäusern ist für diese Landfläche nicht möglich und würde im Rahmen der übergeordneten Raumplanung nicht ermöglicht (im Zentrum Mutschellen ist urbaner Wohnraum, mit Grün-, Frei- und Aufenthaltsflächen planerisch erwünscht und verlangt).

Wieso soll die «Isleren» nicht an mehrere Investoren verkauft werden?

Wieso nicht gestaffelt?

- Eine Abarzellierung und Verkauf an verschiedene Investoren bringt auch äusserlich andere Gebäude mit sich, was das Gesamtbild einer Bebauung weder einheitlich erscheinen lässt, noch eine Identität schaffen wird, was auch auf die Aussenflächen und Freiräume zutrifft.
- Das bisherige Strassenareal muss weiterhin genutzt werden, eine Erweiterung deren Fläche muss in der Planung sogar in Erwägung gezogen werden (mehrere Tiefgarageneinfahrten, da unterschiedliche Eigentumsverhältnisse)
- Eine Baustelle über zwei Jahrzehnte, bei gestaffeltem Verkauf von Parzellen, mit verschiedenen Investoren ist nicht im Interesse der Gemeinde und schon gar nicht der aktuellen BewohnerInnen in der Nachbarschaft.
- Private Investoren realisieren bei aufgeteilter und gestaffelter Bauweise keine Kindergartenräume und auch keine attraktive Aussenspielplätze (falls solche realisiert werden, dann wird damit der «Pflichtbedarf» ein «Minimum» abgedeckt, allenfalls in Mehrzahl aber nicht in Qualität, was sich andernorts zeigt = lieblose Spiel- und Aufenthaltsfläche mit nicht nachhaltiger Biodiversität, welche schlussendlich nicht belebt sind, da noch an unattraktiver Fläche).

Wieso Verkauf und kein Baurecht, wieso kein genossenschaftlicher Wohnungsbau?

- Arealentwicklung Gemeindehaus soll nicht nur über Schulden finanziert werden. Weitere Investitionen müssen auch gestemmt werden (Kreisschule Mutschellen, Infrastrukturunterhalt). Es sollen keine Schuldenberge den nächsten Generationen überlassen werden.
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau ist in der direkten Nachbarschaft und in der Gemeinde bereits vorhanden (Wohnungsangebot und Segment wird abgedeckt)
- Genossenschaften müssen heute auch «nach- und werthaltig» bauen und solche Wohnungen haben auch ihren Preis
- Sollte eine Abgabe im Baurecht, für genossenschaftlichen Wohnungsbau, stattfinden, so könnte nicht vom heute zur Diskussion stehenden Landpreis ausgegangen werden (Preis von CHF 1'200 pro m²), geschweige denn von einem noch höheren Preis

- Mit solch hohen Landpreisen lässt sich kein attraktiver genossenschaftlicher Wohnungsbau nachhaltig realisieren.
- Ohne Verkauf gibt es keine Entlastungen bei den finanziellen Aufwändungen der Gemeinde (kein Ertrag vorhanden, Kapital liegt «brach»). Die Baurechtszinsen decken im besten Fall die Schuldzinsen der Gemeinde.
- In einer Spirale von Schuldzinsaufwändungen, keinem Verkauf von Bauland wird der Steuerfuss weiter steigen, was wiederum nicht attraktiv ist, für Einkommensstarke und Vermögende SteuerzahlerInnen

Warum keine Eigentumswohnungen?

- Gerade Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Eigentumscharakter, welche nun in die Jahre gekommen sind, haben häufige Handänderungen und werden als «Rendite-Anlageobjekte» erworben, was zu Problemfeldern in Form von «Blockaden» bei Erneuerungsarbeiten führt.
- Auch Gemeinden mit einem hohen Anteil an Mietwohnungen, generieren hohe Steuererträge und haben ein aktives Gemein- und Dorfleben.
- Eine Integration in das öffentliche Leben findet häufig über die Familie, Kinder und kulturelle, sportliche Möglichkeiten und Anlässe statt und ist nicht abhängig von der «Wohnform» (Eigentum oder Miete)
- Bei den diversen Wohnraumtypen, in unterschiedlicher Qualität und Grössen sind eher kleine Wohnungen, mit einer Lebensdauer von 50 Jahren+ (Erstellung in den 60er- und 70er-Jahren) überdurchschnittlich vorhanden (Gemeinde erlebte in diesen Jahren auch einen enormen Wachstumsschub).
- Es müssen demnach Erneuerungen im Mietwohnungsbau angestrebt und umgesetzt werden. Dies geht nur mit Partnern/Eigentümerschaften, bei welchen das Verständnis und der Willen vorhanden sind (nicht nur mit einem «Renditedenken»), dieses Verständnis und der Wille liegen bei der Real North AG glaubhaft vor.



