

Bürokratisch und wirkungslos: NEIN zur Initiative «Preisgünstiges Wohnen»

Die von der Initiative geforderten Regulierungen schränken die Eigentumsrechte massiv ein, ohne zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die Initiative spiegelt vor, in der Gemeinde Wohlen sei zu wenig günstiger Wohnraum verfügbar. Sie verhindert jedoch, dass das Hauptproblem – nämlich Wohnungsmangel – gelöst wird. Wohnungsknappheit entschärft man nicht mit solchen Vorschriften, sondern mit gezielten Einzonungen an zentraler Lage und innerer Verdichtung.

Die Initiative geht das falsche Problem mit untauglichen Mitteln an

Die Initianten begründen ihr Anliegen, dass es in Wohlen je länger, je schwieriger werde, günstigen Wohnraum zu finden. Erstens besteht das Problem in erster Linie darin, überhaupt Wohnungen in Wohlen zu finden. Der Leerwohnungsbestand beträgt hier lediglich 0.5% (gegenüber 1.9% im Kanton). Zweitens zeigen aktuelle Erhebungen, dass sich das Preisniveau im kantonalen Mittel bewegt, was für eine Agglomerationsgemeinde bemerkenswert ist. Also kein Grund, hier mit untauglichen Mitteln in den Wohnungsbau einzugreifen.

Die Initiative verhindert Investitionen in Wohnbauten

Die Vorschrift, dass bei jeder Änderung von Nutzungsplänen, die zu einer höheren Ausnutzung

führen, ein Drittel der für das Wohnen bestimmten Nutzung dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete zuzuweisen ist, wird die privaten Eigentümer davor abhalten, durch Um- oder Aufzoning mögliche Erweiterungsbauten zu realisieren. Die innere Verdichtung würde gestoppt. Die privaten Grundeigentümer werden auch kein Interesse an weiteren Einzonungen haben, da sie aufgrund der verlangten Kostenmiete für ein Drittel der Nutzung keine marktübliche Rendite erwirtschaften können.

Die Initiative bewirkt einen massiven Eingriff in das Grundrecht der Eigentumsgarantie

Der Eigentümer einer jeweiligen Parzelle dürfte nicht mehr selber entscheiden, wer auf seiner Parzelle baut. Er müsste eine weitere Trägerschaft zulassen, selber eine gründen oder nachweisen, dass er die Wohnungen in Kostenmiete abgibt. Gerade bei kleineren Objekten wäre dies ein erhebliches Hindernis zur inneren Entwicklung, was paradoxerweise den Zielen der Initianten widerspricht.

Die Initiative führt zu unnützer Bürokratie

Die Initiative verlangt, dass die Gemeinde das Ein-

halten der «Preisgünstigkeit» und der Kostenmiete sichert. Abgesehen davon, dass diese Begriffe unscharf sind, ist eine Überprüfung über eine längere Zeit illusorisch und führt lediglich zu Bürokratie und Streit.

Im Übrigen ist die Initiative widersprüchlich: preisgünstiger und qualitativ hochwertiger Wohnungsbau schliessen sich weitgehend aus.

Fazit

Die FDP lehnt die Initiative ab, da sie weder die erhoffte Wirkung erzielen wird noch mit vernünftigen Mitteln umsetzbar ist, zu Rechtsunsicherheit führt und die Weiterentwicklung der Gemeinde behindert. Folgt man der Argumentation, ist auch der Gegenvorschlag aus unserer Sicht der falsche Weg.

Es ist viel intelligenter, den gemeinnützigen Wohnungsbau mit raumplanerischen Massnahmen zu fördern, wie dies bei der Einzonung in Uetligen West erfolgt ist. Die Gemeinde hat hier den Tatbeweis erbracht.

Budget konform mit dem Finanzplan

Der Ertragsüberschuss im Budget und eine positive Entwicklung der Steuererträge bestätigen die gesunde Finanzlage.

Der positive Trend der letzten Jahre setzt sich fort. Bereits der Finanzplan 2019 zeigte auf, dass in den kommenden Jahren mit positiven Ergebnissen gerechnet werden darf. Die nach wie vor gute Wirtschaftslage schlägt sich im Budget 2020 in der Zunahme der Steuererträge nieder. Man könnte allerdings einwenden, dass trotz nahezu Null-Teuerung und keinerlei zusätzlicher Aufgaben der Aufwand kontinuierlich zunimmt und den Zuwachs an Einnahmen kompensiert. Es ist hingegen einzugestehen, dass ein guter Teil der steigenden Aufwendungen stark fremdbestimmt ist, wie beispielsweise im Bereich «Soziales». Wir stimmen dem sorgfältig erarbeiteten Voranschlag vorbehaltlos zu.

Finanzierung der Investitionen

Was auffällt ist die tiefe Selbstfinanzierung der

Investitionen. Über die Zeit führt dies zu einer Zunahme des Fremdkapitalbedarfs. Betrachtet man die aktuellen Finanzierungskosten, ist allerdings übertriebene Sorge nicht angebracht. Angesichts der Negativzinsen ist es sogar paradoxerweise möglich, aus der Fremdfinanzierung einen Ertrag zu erwirtschaften. Zudem zeigt die langjährige Erfahrung, dass das geplante Investitionsvolumen nur selten ausgeschöpft wird.

Mittelfristige Aussichten

Der Finanzplan zeigt auf, dass in den nächsten Jahren mit wenn auch geringen Ertragsüberschüssen gerechnet werden darf. Zusammen mit der finanzpolitischen Reserve dürfte das gesamte Eigenkapital zunehmen, was für die Finanzierung der kommenden Investitionen, vor allem im Bereich der Liegenschaften, ein ordentliches Polster

Parolenspiegel

Gemeindeversammlung 3. Dezember



JA

Budget 2020



NEIN

Gemeindeinitiative
«Preisgünstiges Wohnen»



NEIN

Gegenvorschlag des Gemeinderates

www.fdp-wohlen.ch

schaffen wird. Übermut wäre jedoch fehl am Platz. Die Auguren zeichnen für die Zukunft ein etwas durchzogenes Bild. Für finanzpolitische Abenteuer besteht deshalb nur wenig Anlass.

Entwicklung in Wohlen auf gutem Weg

FDP Gemeinderat Stefan Muri sieht eine gesunde und auf Qualität ausgerichtete Entwicklung der Gemeinde



Stefan Muri, Du hast dir vor vier Jahren ehrgeizige Ziele für Dein Departement gesetzt. Auf welche Erfolge bist Du besonders stolz?

Wir haben im Departement Bau und Planung wegweisende Projekte einleiten, begleiten und umsetzen können. Zuvorderst die Einzonung in Uettligen West auf dem Hubacherland, auf welchem die Erweiterung des Wohnraumangebots auf vernünftige Weise realisiert werden kann. Weiter denke ich an die laufende Projektierung auf der Gemeindeparzelle in Wohlen. Da wird ein für das Zentrum prägendes Element entstehen, sofern die Gemeindeversammlung dereinst der Planungsvorlage zustimmt. Weiter haben wir für den Dorfkern Hinterkappelen ein vorbildliches Raumkonzept geschaffen, an welchem sich die weitere Entwicklung dieses Dorfteils ausrichten kann. Und mit der Reorganisation der Abteilung Bau und Planung haben wir im Bereich der Baubewilligungsverfahren die Bürgernähe verbessern können.

Welche Schwerpunkte in der Entwicklung von Wohlen siehst Du für die nächsten Jahre?

Das Wohnungsangebot in der Gemeinde muss sich aus meiner Sicht weiterentwickeln. Es ist wichtig, dass dies im Einklang mit der zur Verfügung stehenden Infrastruktur geschieht. Ich denke da an das Verkehrsaufkommen, die Verkehrserschliessung, die Schulhäuser und weitere Infrastrukturen.

Entwicklung nach Innen oder Einzonen: Welche Priorität würdest Du setzen?

Einzonungen sollten nicht per se ausgeschlossen sein. Aber vor jeder Neueinzonung muss das Innenentwicklungspotenzial ausgeschöpft werden. Die Optimierung in den bestehenden räumlichen

Gegebenheiten muss Vorrang haben. Dabei stehen wir vor dem Dilemma, dass die damit verbundene Verdichtung der gesellschaftlichen Entwicklung diametral entgegensteht. Eine Gesellschaft, die mehr Individualität will aber immer weniger gegenseitige Rücksichtnahme kennt.

Die Initiative «Preisgünstiges Wohnen» scheint den Nerv der Zeit zu treffen. Weshalb spricht sich der Gemeinderat dagegen aus?

Der Gemeinderat ist nicht gegen die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau. Dies hat der Gemeinderat ohne regulatorischen Zwang in seiner Entwicklungsstrategie Wohnen bereits formuliert und mit der Planung in Uettligen bewiesen, wo ein Anteil dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten ist. Die von der Initiative vorgeschlagene Verankerung im Baureglement ist in der vorgesehenen Form jedoch untauglich, weil sie unklar und in einzelnen Teilen schlicht nicht umsetzbar ist.

Der Gegenvorschlag sieht moderat aus – löst er das Problem?

Ich bin nach wie vor der Ansicht, dass solche Vorschriften eigentlich nicht ins Baureglement gehören. Wenn aber die Bevölkerung eine solche Regelung will, dann sollte diese auch klar und umsetzbar sein. Dem versucht der Gegenvorschlag gerecht zu werden.

Ist Wohlen also auf dem richtigen Weg?

Ich denke es ist richtig, wenn die Gemeinde in der Raumplanung ihren moderaten Kurs mit dem Fokus auf hohe Siedlungsqualität zielgerichtet fortsetzt.

Du trittst auf Ende Jahr zurück. Was hat dir nebst den Erfolgen besonders Freude an dem Amt gemacht?

Raumplanungs- und Baubewilligungsprozesse haben mir einen Einblick in neue Themengebiete ermöglicht, die ich bisher nicht in diesem Detail kannte. Es war ein spannender Lernprozess. Auch den Kontakt mit der Bevölkerung und die Diskussionen rund um das Bauen in unserer Gemeinde empfand ich als sehr wertvoll. Dass ich als Teil des Gemeinderats in verschiedenen Projekten meines Departements eine grosse Unterstützung bei unseren Bürgerinnen und Bürgern finden konnte, freut mich sehr. Und nicht zuletzt durfte ich ein motiviertes und aufgestelltes Team in der Verwaltung begleiten, das sich mit seiner Arbeit identifiziert und beste Dienstleistungen für die Bevölkerung erbringt.

Interview Christian Lauterburg



Claude Vuffray tritt die Nachfolge von Stefan Muri im Gemeinderat an

Engagement für ein prosperierendes Wohlen

Seit vier Jahren durfte ich als Präsident der FDP Wohlen und Mitglied der Departementskommission Präsidiales die Politik in der Gemeinde mitgestalten. Nun trete ich in die grossen Fussstapfen von Stefan Muri, der als Gemeinderat zahlreiche wichtige Geschäfte zum Erfolg geführt hat. Ihm gebührt grösster Dank für sein unermüdliches Engagement zum Gedeihen der Gemeinde. Mit Respekt nehme ich die Herausforderung an. Als neuer Gemeinderat werde ich die gestellten Aufgaben offen und transparent angehen, meiner liberalen Grundhaltung folgend. Wichtig sind für mich die sachliche und konstruktive Arbeit im Gemeinderat, die gute Zusammenarbeit mit den Kommissionen und Mitarbeitenden der Verwaltung sowie ein offener Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern. Ich freue mich auf die neue Verantwortung und darauf, gute Lösungen für Wohlen zu entwickeln.



Sandra Schöll tritt die Nachfolge von Markus Hess in der GEPK an

Der Sache verpflichtet

Schon in jungen Jahren habe ich mich bei den Jungfreisinnigen in meinem damaligen Heimatkanton Uri für liberale und fortschrittliche Politik engagiert. Nach dem Studium der Rechtswissenschaften führte mich mein beruflicher Weg an ein Gericht, in eine Wirtschaftskanzlei, nach dem Anwaltsexamen in eine Kanzlei mit Schwerpunkt Versicherungsrecht und schliesslich in den Bereich Umweltrecht. Seit fünf Jahren arbeite ich als Amtsjuristin bei der kantonalen Bau- und Verkehrsdirektion und wohne mit meiner fünfköpfigen Familie in Hinterkappelen. Nun darf ich die Nachfolge von Markus Hess in der GEPK antreten. Ihm gebührt grosser Dank für sein langjähriges Wirken in dieser Kommission, sowohl als Mitglied wie als deren Präsident. Die neue Aufgabe als Mitglied der GEPK werde ich mit Respekt und Freude annehmen und mich dafür einsetzen, dass die Kommission ihre Aufgabe als gewählte Kontrollinstanz mit Augenmass und Vernunft wahrnimmt.