

## Vorlage Nr. 1124/2016



## Arealentwicklung Fiechten

Stadtentwicklung

23. Februar 2016

## Inhaltsübersicht

1. Ziel der Vorlage .....	3
2. Ausgangslage .....	3
3. Wohnbaupolitik der Gemeinde .....	3
4. Finanzlage der Gemeinde .....	3
5. Strategie Arealentwicklung .....	3
6. Variante „Mix“ – gemeinnütziger Wohnungsbau und Mietwohnungsbau .....	4
7. Weiteres Vorgehen.....	5
8. Konsequenzen .....	5
8.1. Finanzielle Folgen .....	5
8.2. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage .....	5
9. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat .....	6

## Nr. Vorlage 1124/2016

Betrifft:	Leistungsbereich	Nr. 61 Stadtentwicklung
	Leistung/Querschnittsleistung	Raumplanung/Städtebau
Zuständigkeiten:	Ressort	Stadtentwicklung, Finanzierung, Präsidiales
	Mitglied des Gemeinderats	Urs Hintermann
	Geschäftsleitung	Peter Leuthardt
	Leistungs-/Querschnittsverantwortung	Katrin Bauer

### 1. Ziel der Vorlage

Mit der Entwicklung des gemeindeeigenen Areals Fiechten sollen einerseits durch die Veräusserung Finanzmittel beschafft werden und andererseits in Reinach Süd neuer attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Mit dieser Vorlage wird der Einwohnerrat über das geplante Vorgehen zur Entwicklung des Areals informiert. Zugleich wird über die Art und Weise der Veräusserung entschieden.

### 2. Ausgangslage

Das Areal Fiechten umfasst die Parzelle 5103 und einen Teil der Parzelle 2462 im Eigentum der Einwohnergemeinde Reinach und ist rund 11'300 m<sup>2</sup> gross. Seit Inkrafttreten der neuen Zonenplanung Siedlung liegt das Areal in einer Zone mit Quartierplanpflicht mit der Vorgabe für Wohnnutzung. Insbesondere zur Finanzierung der Schulraumplanung und um zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können soll das Areal in den nächsten Jahren entwickelt und veräussert werden (vgl. dazu auch ER-Vorlage Nr. 1116/15, Schulraum für Reinach).

Aufgrund der anstehenden sehr grossen Investitionen der Gemeinde (Bedarf an liquiden Mitteln) soll die Abgabe im Baurecht nicht weiter verfolgt werden. Aber auch mit dem Verkauf des Areals soll die Gemeinde aktiv Wohnbaupolitik betreiben und Einfluss auf den Wohnungsmix nehmen.

### 3. Wohnbaupolitik der Gemeinde

Entsprechend dem Strategischen Sachplan Raum, Bau, Umwelt 2014-2017 soll mit der Stadtentwicklung ausreichend Wohnraum, insbesondere auch für Familien, bereitgestellt werden. Der Gemeinderat wird mit dem Strategischen Sachplan vom Einwohnerrat beauftragt, das Wohnraumangebot für Familien insbesondere durch die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verbessern. Da private Grundeigentümer ihr Areal kaum an gemeinnützige Wohnbauträger veräussern, lässt sich der gemeinnützige Wohnungsbau fast ausschliesslich auf Areal der öffentlichen Hand realisieren. Nach Bodmen und Stockacker ist das Areal Fiechten das letzte gemeindeeigene Areal, welches sich gut für gemeinnützigen Wohnungsbau eignet (Grösse, Lage etc.).

### 4. Finanzlage der Gemeinde

Aufgrund der grossen Mittelbeschaffung zur Finanzierung der Erneuerung der Schulanlagen benötigt die Gemeinde in den nächsten Jahren zusätzliche Finanzmittel aus Verkäufen von Gemeindeparzellen. In der Finanzstrategie wird für das Areal Fiechten ein Erlös von 12,5 Mio. CHF erwartet, dies entspricht einem m<sup>2</sup>-Preis von ca. CHF 1'100. Um die Verschuldung der Gemeinde in den nächsten Jahren möglichst tief zu halten, ist aus finanzpolitischer Sicht ein möglichst hoher Erlös anzustreben. Dies kann nur durch den Verkauf des Areals statt der Abgabe im Baurecht erreicht werden.

### 5. Strategie Arealentwicklung

Die mit dem SSP 6 postulierte Wohnbaupolitik ist mit der finanzpolitischen Sicht der Gemeinde abzuwägen. Ein gemeinnütziger Wohnbauträger (Kostenmiete gemäss dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz) kann keine Wohnungen zu moderaten Mitzinsen anbieten, wenn er für das

erforderliche Bauland einen hohen Preis bezahlen muss, sofern überhaupt ein Vertragsabschluss erfolgt. Je nach Bebauungsdichte sind für gemeinnützige Wohnbauträger Landpreise von CHF 1'000 bis 1'200 pro m<sup>2</sup> jedoch finanzierbar. Für die Arealentwicklung ergeben sich daraus folgende drei Optionen:

1. Gewinnorientierter Wohnungsbau: Das Areal wird von der Gemeinde im Hinblick auf einen möglichst hohen Landpreis entwickelt – natürlich unter Berücksichtigung, dass die Überbauung quartierverträglich bleibt.
  - (+) Der grösstmögliche Erlös kann erzielt werden und die Verschuldung fällt tiefer aus.
  - (-) Mit grosser Wahrscheinlichkeit entstehen mit dieser Strategie nur Stockwerkeigentumswohnungen.
  
2. Gemeinnütziger Wohnungsbau: Das Areal wird entwickelt und einem oder mehreren gemeinnützigen Wohnbauträgern bzw. Wohnbaugenossenschaften zu einem moderaten Landpreis angeboten. Das Areal ist mit 11'300 m<sup>2</sup> für nur einen gemeinnützigen Wohnbauträger eher zu gross, so dass eine Aufteilung auf zwei bis drei Wohnbauträger wahrscheinlich wäre.
  - (+) Es entsteht zusätzlicher gemeinnütziger Wohnungsbau mit insbesondere in Zukunft moderaten Mietzinsen.
  - (+) Die Wohnbaupolitik wird ernst genommen und umgesetzt.
  - (+) Aufgrund einer höheren Belegung (zumindest zu Beginn) und kleineren Wohnungen wohnen in gemeinnützigen Wohnungen mehr Personen pro m<sup>2</sup> als in Eigentumswohnungen.
  - (-) Der Erlös aus dem Landverkauf liegt im Bereich der in der Finanzstrategie berücksichtigten 12,5 Mio. CHF und wird nicht weiter optimiert.
  
3. Mix: Das Areal wird von der Gemeinde entwickelt, so dass ein Teil des Areals (z.B. 1/3 des Areals) an einen gemeinnützigen Wohnbauträger zu einem moderaten Landpreis abgegeben werden kann. Der andere Teil des Areals wird an den Meistbietenden verkauft.
  - (+) Es kann ein Erlös von mind. 12,5 Mio. CHF erzielt werden.
  - (+) Die Wohnbaupolitik wird ernst genommen und bestmöglich umgesetzt.
  - (+) Der Mix ermöglicht, dass sowohl gemeinnütziger Wohnraum wie auch Mietwohnungen erstellt werden.
  - (+) Die Aufteilung des Areals ist sinnvoll, da aufgrund der Grösse des Areals dieses für nur einen gemeinnützigen Wohnbauträger zu gross und finanziell kaum zu stemmen wäre.
  - (+) Baubereiche für Genossenschaftswohnungen können angrenzend an die Schulanlage Fiechten vorgesehen werden. Das Konfliktpotential zwischen der Schulnutzung (Lärm) und den Anwohnern ist bei Stockwerkeigentumswohnungen tendenziell grösser.
  - (-) Mehrere Bauträger führen zu erhöhtem Koordinationsaufwand, was die Planungsphase verlängern kann.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat im anstehenden Projektentwicklungsvorgehen die Variante „Mix“ weiterzuverfolgen. Allerdings unter dem Vorbehalt, dass aufgrund veränderter Nachfrage auf dem Mietwohnungs- oder Stockwerkeigentumsmarkt in den nächsten paar Jahren reagiert werden kann.

#### **6. Variante „Mix“ – gemeinnütziger Wohnungsbau und Mietwohnungsbau**

Bei der Variante „Mix“ soll mind. 1/3 der Fläche an einen Investor für gemeinnützigen Wohnungsbau verkauft werden. Für die verbleibenden 2/3 der Fläche wird ein Investor gesucht, mit der Auflage Mietwohnungen zu erstellen. Der Bau von Mietwohnungen im Fiechten ist aus folgenden Gründen sinnvoll:

- In Reinach werden zurzeit mit den Überbauungen Alter Werkhof und Taunerquartier über 150 neue Stockwerkeigentumswohnungen erstellt.
- Aufgrund kürzlich verschärften höheren Anforderungen bei Hypotheken ist Stockwerkeigentum bei älteren, nicht mehr erwerbstätigen Personen, weniger attraktiv.

- Das Fiechtenquartier ist geprägt von Reiheneinfamilienhaus-Überbauungen, Mietwohnungsbau ist eine gute Ergänzung des Wohnraumangebots.

Im Gegensatz zum Stockwerkeigentumsbau ist der Landpreis für Mietwohnungsbau jedoch zurzeit um ca. 10 bis 20 % tiefer. Gemäss Prognosen werden sich diese Preise künftig jedoch weiter annähern. Gründe dafür sind: Preise für Stockwerkeigentum stehen unter Druck bzw. können nicht mehr in der aktuellen Höhe realisiert werden, für Hypotheken fordern Banken grössere Eigenmittel und der Bezug aus der Altersvorsorge wird eingeschränkt. Je nach Ausnützungsziffer und realisierbarer Bruttogeschossfläche liegt der zu erwartende Landpreis im Fiechten bei ca. CHF 1'500 pro m<sup>2</sup>. Für Mietwohnungsbau läge er bei ca. CHF 1'300 pro m<sup>2</sup>, und für den gewünschten Mix bei ca. CHF 1'250 pro m<sup>2</sup>. Dies bedeutet, dass bei einer Arealfläche von 11'300 m<sup>2</sup> und dem gewünschten Mix (1/3 gemeinütziger Wohnungsbau - 2/3 konventioneller Mietwohnungsbau) mit einem Minderertrag von ungefähr 2.8 Mio. CHF zu rechnen ist. Der Verkauf von Grundstücken unterliegt nicht dem Beschaffungsrecht. Der Gemeinde steht es somit frei, an wen und nach welchen Kriterien sie Parzellen oder Baubereiche verkaufen möchte.

Um einen möglichst hohen Landpreis erzielen zu können, entwickelt die Gemeinde das Areal selbst, d.h. die Gemeinde führt den eingeladenen Studienwettbewerb durch und ist auch am Quartierplanverfahren beteiligt. So ist das Planungsrisiko für den Investor gering, was sich auf den Kaufpreis auswirkt. Zudem können einige institutionelle Anbieter aufgrund interner Vorgaben nur für bereits entwickelte Areale Kaufpreisangebote abgeben. Dieses Vorgehen wurde auch beim Areal Alter Werkhof und Stockacker mit Erfolg umgesetzt.

## **7. Weiteres Vorgehen**

Unterstützt auch der Einwohnerrat die Arealentwicklung mit einem Mix aus konventionellem und gemeinnützigem Wohnungsbau, so werden folgende Schritte ausgelöst:

- Durchführen eines eingeladenen Studienwettbewerbs für ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept mit Einbezug von Experten für konventionellen, wie gemeinnützigen Wohnungsbau
- Evaluieren von Investoren (Einbinden über Vorvertrag)
- Optimierung des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts und Durchführen des Quartierplanverfahrens gemeinsam mit den Investoren
- Verkauf der Parzellen.

Bei einem optimalen Projektentwicklungs- und Planungsablauf (ohne Einsprachen und Referendum, etc.) könnte das Areal frühestens 2019 verkauft werden. Da gemäss heutiger Erkenntnis in der Schulraumplanung die grossen Investitionen erst ab 2019 anfallen, entspricht der Zeitplan der Arealentwicklung Fiechten dem Finanzbedarf der Schulraumplanung.

## **8. Konsequenzen**

### ***8.1. Finanzielle Folgen***

Für den Wettbewerb, dessen Überarbeitung und Konkretisierung sowie die Quartierplanung sind in der Investitionsrechnung insgesamt CHF 250'000 verteilt über 3 Jahre eingestellt. Das Fiechtenquartier ist für weitere Einwohner gut ausgebaut. Kindergarten und Primarschule liegen im direkten Umfeld und haben Kapazitäten für weitere Schulkinder. Zusätzliche Investitionen in öffentliche Infrastruktur werden nicht nötig. Dafür dürfen zusätzliche Steuereinnahmen von natürlichen Personen erwartet werden.

### ***8.2. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage***

Lehnt der Einwohnerrat die Entwicklung und den Verkauf des Areals Fiechten ab, so hat dies Auswirkungen auf die Finanzlage der Gemeinde, welche zur Umsetzung der Schulraumplanung auf mehr Fremdmittel angewiesen

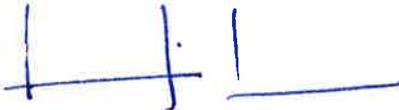
wäre, was zu einer höheren Verschuldung führen würde. Zudem könnte in ein paar Jahren kein zusätzliches Wohnangebot bereitgestellt werden.

### 9. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

- ://: 1. Der Einwohnerrat beschliesst, das Areal Fiechten, umfassend die Parzelle 5103 und einen Teil der Parzelle 2462, für eine Wohnnutzung zu entwickeln und später zu verkaufen.
2. Er beschliesst den Verkauf der oben erwähnten Parzellen, wobei aus heutiger Sicht folgende Vorgaben gelten: auf mind. 1/3 des Areals ist gemeinnütziger Wohnungsbau und auf max. 2/3 des Areals ist Mietwohnungsbau zu erstellen.
3. Er beauftragt den Gemeinderat, das Areal bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Quartierplanung zu entwickeln.

**Gemeinderat Reinach**



Urs Hintermann  
Gemeindepräsident



Peter Leuthardt  
Geschäftsleiter