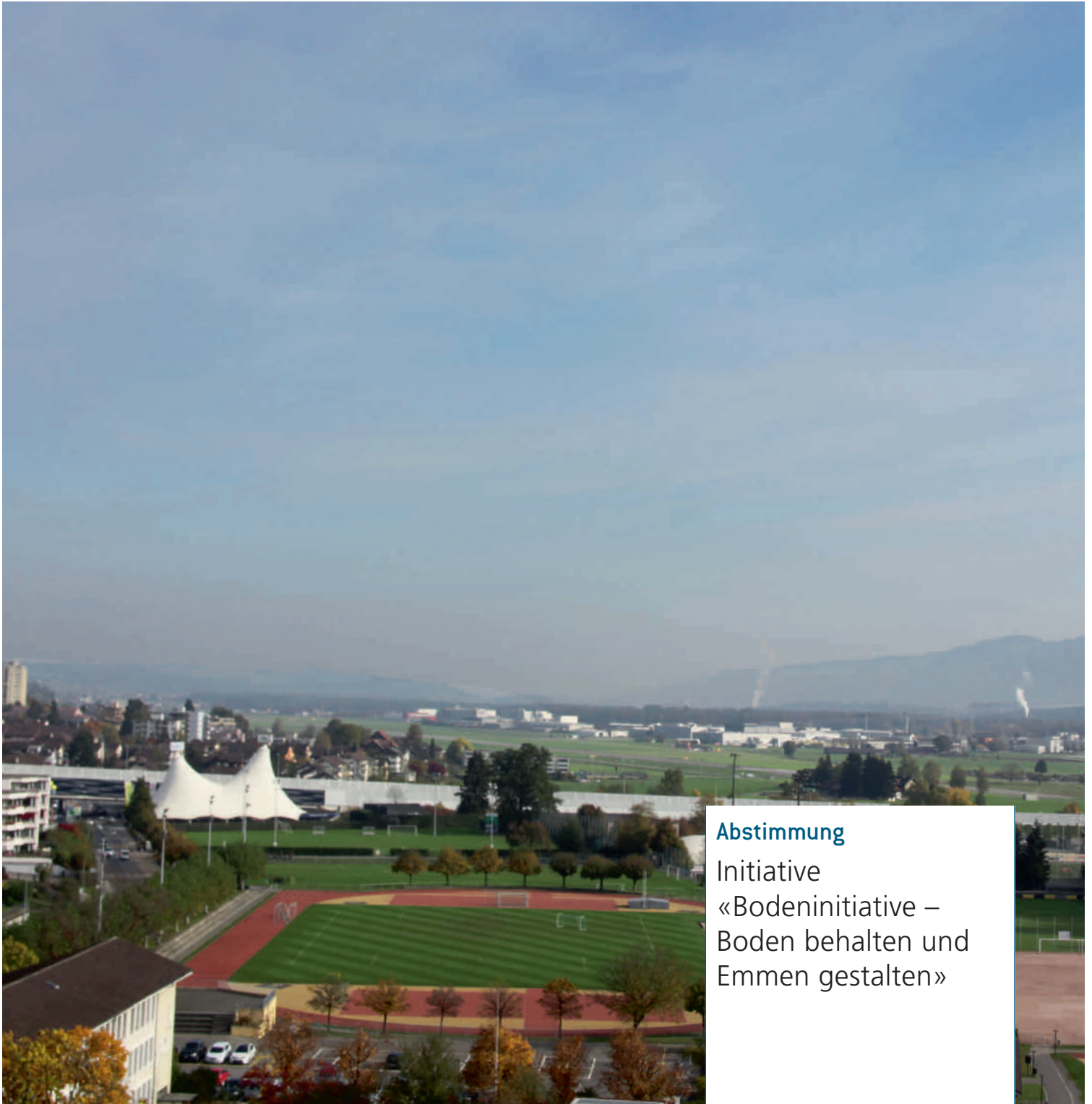


Volksabstimmung vom 28. Februar 2016

# emmenstimmt



## Abstimmung

Initiative

«Bodeninitiative –  
Boden behalten und  
Emmen gestalten»



## Abstimmung

Für eilige Leserinnen und Leser	3
Darum lehnt der Gemeinderat die Initiative ab	4
– Die Kompetenzen des Gemeinderates	4
– Vermögen der Gemeinde Emmen	5
– Verkauf versus Baurecht: was es zu beachten gilt.	7
– Die finanziellen Auswirkungen	8
– Für wen sind Baurechtsverträge interessant?	8
– Städtebauliche Perspektive	9
Stellungnahme Initiativkomitee	12
Politische Debatte im Einwohnerrat	14
So geht es weiter	15
Informationen Stimmabgabe	16



**Gemeindeinitiative**  
**»Bodeninitiative – Boden behalten und Emmen gestalten!«**

Gestützt auf Art. 16 der Gemeindeordnung verlangen die unterzeichnenden Stimmberechtigten eine Volksabstimmung, in Form einer allgemeinen Anregung, über folgender Sachverhalt:

Liegenschaften, die im Eigentum der Gemeinde Emmen sind, sollen grundsätzlich nicht veräussert werden, können Dritten jedoch insbesondere im Baurecht zur Nutzung überlassen werden.

Zulässig sein soll nur noch der Verkauf oder Tausch von Liegenschaften, wenn ein gleichwertiger Ersatz erworben wird, welcher in Bezug auf Fläche und Nutzung mit der zu veräussernden Liegenschaft vergleichbar ist.

Nr.	Name (handschriftlich und in Blockschrift)	Vorname	Geburtsdatum	Wohnadresse	Unterschrift	Kopie (für Sie)
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						

Auf dieser Liste können nur Stimmberechtigte der Gemeinde Emmen unterschreiben. Wer dieses Register unterschreibt, muss es handschriftlich unterschreiben. Wer die Kopie einer Unterschriftenabstimmung für ein Volkstagesmitglied (Art. 20) von der Stimmabstimmung lösen will, muss die Unterschriftenabstimmung beschriftet oder mit dem Namen (Art. 20, 21) des Stimmabstimmenden, markiert sein.

Diese Unterschriftenliste enthält \_\_\_\_\_ (in Worten \_\_\_\_\_) gültige Unterschriften von Stimmberechtigten der Gemeinde Emmen.

Emmenrückdatum: \_\_\_\_\_      Stimmregisterdatum: \_\_\_\_\_

**Initiativkomitee:**  
Andreas Kappeler, Unter-Grundhof 20, Marco Husli, Sulzenweg 9, 6020 Emmenbrücke, Karin Szarvins, Zellweg 1, 6020 Emmenbrücke, Barbara Faj, Sodelstrasse 21, 6020 Emmenbrücke  
Rückzugsklausel: Die unterzeichneten Stimmberechtigten ermächtigen das Initiativkomitee diese Volksinitiative mit einfachem Mehr vorzubereiten zurück zu ziehen.

Vorveröffentlichung im Kantonsblatt vom 6. Dezember 2014; Ablauf Sammelfrist am 3. Februar 2015. Bitte diesen Bogen bis spätestens am 20. Januar 2015 (auch teilweise ausgefüllt) an folgende Adresse zurücksenden:  
Gemeinde Emmen, Postfach 1401, 6020 Emmenbrücke.

## Impressum

Ausgabe 28. Februar 2016

Herausgeber Gemeinderat Emmen,  
6020 Emmenbrücke

Internet [www.emmen.ch](http://www.emmen.ch)

Redaktionsverantwortlicher Nikola Janevski

Redaktionsmitglieder Rolf Born, Patrick Vogel,

Michael Kost, Milena Lussi, André Gassmann

## Abstimmung Für eilige Leserinnen und Leser

Die Initiative «Bodeninitiative – Boden behalten und Emmen gestalten» 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 nur noch im Baurecht zur begrenzten Nutzung überlassen oder gleich viel Land wieder kaufen, wie sie verkauft hat. Das Initiativkomitee will, dass Land, welches sich heute in Gemeindebesitz befindet, nicht mehr verkauft wird. Damit soll verhindert werden, dass die Gemeinde Grundstücke aus rein finanziellen Überlegungen veräussert. Der Gemeinderat und ein Grossteil des Einwohnerrates lehnen das Begehren ab, weil die Gemeinde nicht nur Grundstücke aus finanziellen Überlegungen veräussert, sondern so auch Unternehmen angesiedelt hat. Eine einseitige Beschränkung auf das Baurecht wird den vielfältigen Entwicklungen in der Gemeinde Emmen nicht gerecht. Für den Wirtschaftsstandort Emmen ist es unerlässlich, dass die Gemeinde über ihren Boden bestimmen kann, um über Möglichkeiten zu verfügen, die auf die einzelnen Unternehmen zugeschnitten sind, und wichtige Investitionen zu tätigen, ohne den Finanzhaushalt zu belasten. In der Vergangenheit hat der Gemeinderat stets alle Optionen bei Landverhandlungen geprüft und auch schon Land erworben. Der Gemeinderat und eine grosse Mehrheit des Einwohnerrates empfehlen der Stimmbevölkerung, die vorliegende Initiative abzulehnen.



### Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten



Die Stimmberechtigten, der Einwohnerrat und der Gemeinderat können heute Landgeschäfte frei gestalten. Die Annahme der Initiative würde diese Freiheiten beschränken.

## Darum lehnt der Gemeinderat die Initiative ab

Für die Gemeinde Emmen ist es wichtig, bei Landverhandlungen alle Optionen offenzuhalten, um mit Interessenten die optimale Lösung für beide Parteien zu finden. Die Gemeinde Emmen verfügt über Planungs- und Steuerinstrumente (Vision Emmen 2025, Schulraumplanung, Siedlungsleitbild, Planungsbericht betreffend Wachstum), um den nachhaltigen Umgang mit gemeindeeigenen Grundstücken langfristig sicherzustellen.

## Die Kompetenzen des Gemeinderates

**Jetzt können der Gemeinderat, der Einwohnerrat und die Stimmberechtigten Einfluss auf Landverkäufe nehmen. Eine Annahme der Initiative würde dies verhindern, weil nur noch Baurechtsverträge abgeschlossen werden könnten.**

Heute haben der Gemeinderat, der Einwohnerrat wie auch das Volk die Möglichkeit, sich in den politischen Prozess eines Grundstücksgeschäfts einzubringen. Der Gemeinderat kann Grundstücksgeschäfte bis zu einem Wert von Fr. 1 000 000 in eigener Kompetenz beschliessen. Die Befugnis des Gemeinderates wurde bereits eingeschränkt. Im Rahmen der Revision der Gemeindeordnung von 2007 sind die Kompetenzen des Gemeinderates angepasst worden. Eine weitere Anpassung erfolgte 2010. Grundstücksgeschäfte mit einem Wert zwischen Fr. 1 000 000 und nicht über 30% des massgebenden Steuerbetrages (heute bis zu einem Wert von Fr. 10 800 000) fallen in die Kompetenz des Einwohnerrates. Grundstücksgeschäfte, welche einen höheren Wert haben, unterliegen der obligatorischen Volksabstimmung, wie beispielsweise bei der Veräusserung der Oberhofstrasse 23/25, Betagtenzentrum Herdschwand.

Der Einwohnerrat sowie die Stimmbürger und Stimmbürgerinnen können mit verschiedenen politischen Instrumenten (Vorstösse, Referendum usw.) Einfluss auf die gemeindeeigenen Grundstücke nehmen. Bei einer Annahme der Initiative würden nicht nur die Kompetenzen des Gemeinderates, sondern auch die des Einwohnerrates und der Stimmberechtigten eingeschränkt.

# Vermögen der Gemeinde Emmen

**Das Vermögen der Gemeinde Emmen lässt sich in zwei Gruppen unterteilen: in das Verwaltungsvermögen und in das Finanzvermögen. Das Verwaltungsvermögen dient der Aufgabenerfüllung. Mit dem Finanzvermögen kann kaufmännisch gearbeitet werden. Die Bodeninitiative betrifft hauptsächlich das Finanzvermögen.**

Das Verwaltungsvermögen der Gemeinde Emmen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Daher können sie nicht veräussert werden. Zu ihnen gehören unter anderem: Schulhäuser, Feuerwehrgebäude, Grün- und Sportanlagen und das Verwaltungsgebäude. Auch langfristig ist bei diesen Grundstücken nicht mit einem Verkauf zu rechnen, weil sie zur Aufgabenerfüllung der Gemeinde erforderlich sind.

Die aktuelle Liste des Verwaltungsvermögens:

Verwaltungsvermögen (Sachgüter ohne Mobilien)	Bezeichnung	Buchwert 31.12.2014
	Grundstücke	4 911 345.19
	Sport- und Grünanlagen	1 946 487.70
	Hochbau Verwaltung	6041 301.13
	Hochbau Feuerwehr	1 104 121.82
	Hochbau Zivilschutz	255 187.80
	Hochbau Schulen	60 707 722.39
	Hochbau Sport, Freizeit	7 948 601.67
	Hochbau Wasserversorgung	573 241.74
	Hochbau diverse	2 324 258.24
	Wasserversorgung	4 683 678.09
	Kanalisation/Abwasserbeseitigung	-2 675 918.40
	Strassen, Wege, Brücken	11 263 496.44
	<b>Total</b>	<b>99 083 523.80</b>

Die Gemeinde Emmen verfügt auch über Grundstücke, die zum Finanzvermögen gehören. Dem Finanzvermögen einer Gemeinde sind all jene Liegenschaften zugeordnet, mit denen ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung kaufmännisch gearbeitet werden kann. Die Bodeninitiative betrifft hauptsächlich das Finanzvermögen der Gemeinde Emmen, da hierbei mit Veräusserungen, Mieten oder Baurechtsverträgen gerechnet werden kann.

## Nicht gegen Baurecht

Der Gemeinderat ist nicht generell gegen das Baurecht. Es hat Vor- und Nachteile. Für jede Situation sollte die passende Lösung gesucht werden. Der Gemeinderat hat bei der baulichen Entwicklung von Grundstücken immer die Möglichkeit eines Baurechts überprüft.



## Kann die Gemeinde immer Land kaufen?



Rein theoretisch kann die Gemeinde immer Land kaufen. In einer finanziell angespannten Situation wie heute ist dies jedoch nicht alltäglich. Auch bei Landkäufen können der Einwohnerrat und das Volk mit den politischen Instrumenten Einfluss nehmen.

Die aktuelle Liste des Finanzvermögens:

Finanzvermögen (Liegenschaften, nur bilanzierte Werte)	Bezeichnung	Buchwert 31.12.2014
	Parz. 442, Unterdorf von A. & R. Bühler	3 306 411.30
	Parz. 3171, Feldmatt von Geschwistern Weber	0.00
	Parz. 3923, Schiltwald	50 000.00
	Parz. 693, Waldibrücke	2 378.50
	Parz. 699, Feldmatt von Halter Simon	78 000.00
	Parz. 889, Riffig von Lang J.	842 000.00
	Parz. 1850, Waldibrücke von Ventra AG	290 733.80
	Parz. 2193, Holz von Meier J. / Stirnimann A.	129 171.20
	Parz. 2236, Unterdorf von Weber AG	490 338.10
	Parz. 2293, Rüeggisingerstrasse von Nosetti AG	110 000.00
	Parz. 2451/3, Lohren von Lang Franz	200 000.00
	Parz. 2429, Feldhüsli von Erben A. Meierhans	225 856.00
	Parz. 2187, Feldmatt	59 637.60
	Parz. 3174, Gersag von Viscosuisse SA	323 489.75
	Parz. 3303, Unterdorf von A. & R. Bühler, Tausch	674 564.75
	Parz. 527, Grudligwald von Staat Luzern	1 200.00
	Parz. 707, Feldmatt von Steffen mit Zukäufen	82 199.44
	Parz. 841, 848-850, 3866 Riffigwald / Stiftung von Moos	174 926.55
	Parz. 893, Tobelwald von Erben A. Bachmann	12 019.00
	Parz. 3937, Vorderemmenweid von von Moos Stahl AG	1 230 429.15
	Parzelle 3534, Meierhof von Infanger/Oetterli	227 448.25
	Parz. 844, 847 Riffigwald von Brunner Simon	24 747.50
	Parz. 3273, Meierhof von Helfenstein Paul	696 911.88
	Parz. 842, Riffigwald von P. Kneidl, A. Portmann	35 007.25
	Parz. 1581, Altsagen von Fortunella AG	1 012 700.00
	Kirchfeld, Emmen	124 200.00
	Ferienheim Wasserwendi, Parz. Schäri	362 950.00
	Parz. 899, 2307, Schluchen Schwyzerhüsli / Danioth, Baumann	2 312 797.00
	Parz. 890, Schür (Riffigweiher) vom Bund	221 595.80
	Parz. 2349, Hüslenmoos	1.00
	Parz. 2321, Meierhöfli Jahr 2010	1 726.19
	Parz. 4361, Meierhöfli Jahr 2010	4 794.15
	Parz. 4344, aus Abarzellierung der verkauften Parz. 2547 Jahr 2010, Unterdorf	66 491.10
	Parz. 205, an der Rüeggisingerstrasse 80	1 698 110.00
	Parz. 4149, Meierhof	115 617.83
	<b>Total</b>	<b>15 188 453.09</b>



# Verkauf versus Baurecht: was es zu beachten gilt.

**Zwischen einem Verkauf und einem Baurechtsvertrag gibt es wichtige Unterschiede, die nicht nur die Finanzen und die bauliche Entwicklung betreffen, sondern auch den Spielraum der Gemeinde, des Einwohnerrates und des Volkes.**

Der Hauptvorteil des Baurechts liegt für den Grundeigentümer (Gemeinde Emmen) darin, dass er über den Baurechtsvertrag Einfluss auf die Bautätigkeit und die Gebäudenutzung nehmen kann. Er kann beispielsweise eine bestimmte Nutzung untersagen oder eine andere zur Pflicht machen.

Das Baurecht hat für den Grundeigentümer aber auch Nachteile. Er haftet für Schäden, die vom Grundstück ausgehen und nicht dem Baurecht zuzuordnen sind. Zudem trägt er ein Risiko für das wirtschaftliche Scheitern des Baurechtnehmers, wenn beispielsweise auf dem Grundstück eine Bauruine steht. Gegen Ende der Baurechtsdauer besteht die Gefahr, dass der Unterhalt auf ein Minimum reduziert wird, wodurch ein Bau verwahrlost. Was die Gemeinde als Baurechtszinsen einnimmt, gibt sie als Schuldzinsen für Darlehen, die sie bei einem Verkauf reduzieren könnte, wieder aus. Auch der Baurechtsnehmer macht sich diese Überlegungen.

Der Gemeinderat hat bei der baulichen Entwicklung von Grundstücken immer die Möglichkeit eines Baurechts im Auge behalten.

Auflistung der Vor- und Nachteile des Baurechts:

Vorteile	Nachteile
<b>Aus der Sicht des Baurechtsbelasteten (Gemeinde Emmen)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Möglichkeit der Einflussnahme (z.B. Vertragsdauer, eventuell Nutzung, Baurechtszinsgestaltung)</li> <li>• Jährlich wiederkehrende Baurechtszinseinnahmen, welche der laufenden Rechnung gutgeschrieben werden</li> <li>• Konjunkturelle Anpassung der Einnahmen durch Landwertanpassung, z.B. alle 10 Jahre, an die Teuerung</li> <li>• Gesetzliches Vorkaufsrecht</li> <li>• Einflussnahme bei der Bemessung des Landwertes (eventuell reduzierte Landwerte für Wohnbauförderung)</li> <li>• Kann nach Ablauf des Baurechts wieder über das Areal verfügen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapital bleibt im Grundstück gebunden / Finanzierung von Investitionen durch den Verkauf des Grundstücks ist nicht möglich</li> <li>• Haftung für Schäden, die vom Grundstück ausgehen und nicht dem Baurecht zugeordnet sind.</li> <li>• Tragen eines gewissen Risikos für das wirtschaftliche Scheitern des Baurechtsnehmers (Bauruine)</li> <li>• Baurechtsverträge sind sehr schwerfällige Vertragswerke mit beschränkten Anpassungsmöglichkeiten (Landwert alle 10 Jahre) während einer Baurechtsdauer von 30 bis 100 Jahren</li> <li>• Risiko Eingang Baurechtszins / Solvenz des Baurechtsberechtigten muss permanent überwacht werden</li> <li>• Bei einer Annahme der Initiative könnte die Gemeinde keine Buchgewinne mehr realisieren</li> <li>• Risiko von Altlasten beim Heimfall, verursacht durch den Baurechtsberechtigten / Risiko einer Bauruine in der Bauphase oder beim Heimfall</li> <li>• Grosser Verwaltungsaufwand</li> </ul>
<b>Aus der Sicht des Baurechtsberechtigten</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Günstiger Anfangszins bei reduziertem Landwert</li> <li>• Beschränkter Kapitaleinsatz / Keine Kapitalbeschaffung für das Grundstück</li> <li>• Gesetzliches Vorkaufsrecht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steigender Baurechtszins infolge Teuerungsanpassung</li> <li>• Zurückhaltende Finanzierung der Banken</li> <li>• Erschwerte Verkäuflichkeit</li> <li>• Amortisation notwendig (Heimfallsregelung)</li> </ul>

## Was ist Baurecht?



Das Baurecht beinhaltet das Recht, eine Baute auf fremdem Boden zu errichten und fortbestehen zu lassen. Das Baurecht durchbricht das sogenannte Akzessionsprinzip, wonach Bauten immer Bestandteil des Grundstückes bilden (Vertragsdauer bei selbstständigen und dauernden Baurechten von 30 bis 100 Jahre).

### Finanzieller Handlungsspielraum

Durch Landverkäufe können wichtige Investitionen ohne zusätzliche Verschuldung getätigt werden, wie beispielsweise in den Schulraum.



## Die finanziellen Auswirkungen

**Eine Annahme der Bodeninitiative würde dazu führen, dass der finanzielle Handlungsspielraum der Gemeinde eingeschränkt wäre und Investitionen ohne eine zusätzliche Verschuldung nicht möglich wären.**

Bisher war die Veräusserung grösserer Grundstücke stets mit politischen Prozessen verbunden. Der Einwohnerrat wie auch die Stimmberechtigten konnten zu Veräusserungen Stellung nehmen. Durch Verkäufe konnten Investitionen getätigt und die Schulden reduziert werden. Nur so waren notwendige Investitionen, beispielsweise in den Schulraum, überhaupt möglich, ohne die Steuern zu erhöhen. Der Erlös von Veräusserungen fliesst in die laufende Rechnung der Gemeinde und dient damit der gesetzesmässigen Aufgabenerfüllung. Bei einer Annahme der Initiative könnte die Gemeinde keine Buchgewinne mehr erzielen. In der Vergangenheit wurden auch schon Grundstücke erworben. So kaufte man beispielsweise Sportanlagen, um sich die Verfügungsmöglichkeiten aller Sportplätze zu sichern. So hat die Gemeinde Emmen heute die grösste zusammenhängende Sportanlage der Zentralschweiz. Finanzielle Überlegungen sind nicht alleine der ausschlaggebende Punkt bei Landverhandlungen. Beispielsweise wurde das Land für den Themenspielplatz von der Gemeinde kostenlos, aber zweckgebunden zur Verfügung gestellt.

## Für wen sind Baurechtsverträge interessant?

**Baurechtsverträge sind auf dem Markt nicht für alle gleich attraktiv. Je nach Situation muss die bestmögliche Lösung für alle Parteien gefunden werden. Ein sorgsamer Umgang mit den gemeindeeigenen Liegenschaften ist für die Gemeinde Emmen in der langfristigen Planung äusserst wichtig.**

Baurechtsverträge werden in der Praxis mehrheitlich für Mehrfamilienhäuser oder auch Gewerbeobjekte und im Zusammenhang mit Baugenossenschaften vereinbart. Emmen hat bereits einen stark ausgebauten und den Bedarf deckenden genossenschaftlichen Wohnungsbau. In allen Stärken- und Schwächenanalysen zu Emmen wurde festgestellt, dass ein Ausbau des mittleren und gehobenen Wohnsegments anzustreben ist, da genügend günstiger Wohnraum vorhanden ist. Bei Städten, die nur noch Baurechtsverträge abschliessen, wie Zürich oder Basel, ist die Situation genau umgekehrt. Sie verfügen über ein ausreichendes Angebot im mittleren und oberen Wohnsegment und versuchen durch die Baurechtsvergabe, günstigen Wohnraum zu schaffen.



Die Praxis hat gezeigt, dass Tauschgeschäfte vor allem bei Ansiedlungen von Firmen, beim Ausbau bestehender Unternehmungen und auch bei der Arrondierung meist nicht möglich sind. So wurden auch in der Vergangenheit Grundstücke veräussert, um bestehende und neue Unternehmen anzuziehen (z.B. Bucher Transport AG, Dresohn). Die Annahme der Initiative hätte zur Folge, dass die Gemeinde Emmen nur noch Baurechtsverträge abschliessen oder mit gleichwertigen Grundstücken einen Abtausch aushandeln könnte. Die Gemeinde Emmen wird insbesondere dann Grundstücke veräussern, wenn es um die Ansiedlung oder den Erhalt eines Betriebs geht. In solchen Fällen ist es wichtig, dass die Gemeinde Emmen über alle Handlungsoptionen verfügt, um die bestmögliche Lösung für alle Parteien zu treffen.

Die Forderungen der Initianten würden dazu führen, dass die Verhandlungsmöglichkeiten und die Aushandlung einer für alle Parteien optimalen Lösung unnötig und massiv eingeschränkt würden. Für die Gemeinde Emmen ist ein sorgsamer Umgang mit gemeindeeigenen Liegenschaften wichtig, handelt es sich doch um Ziele der langfristigen Planung, wie der Strategie Emmen 2025, der Siedlungsentwicklung, der Schulraumplanung und der Investitionsplanung.

### Sind Baurechtsverträge in Emmen gefragt?



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.

## Städtebauliche Perspektive

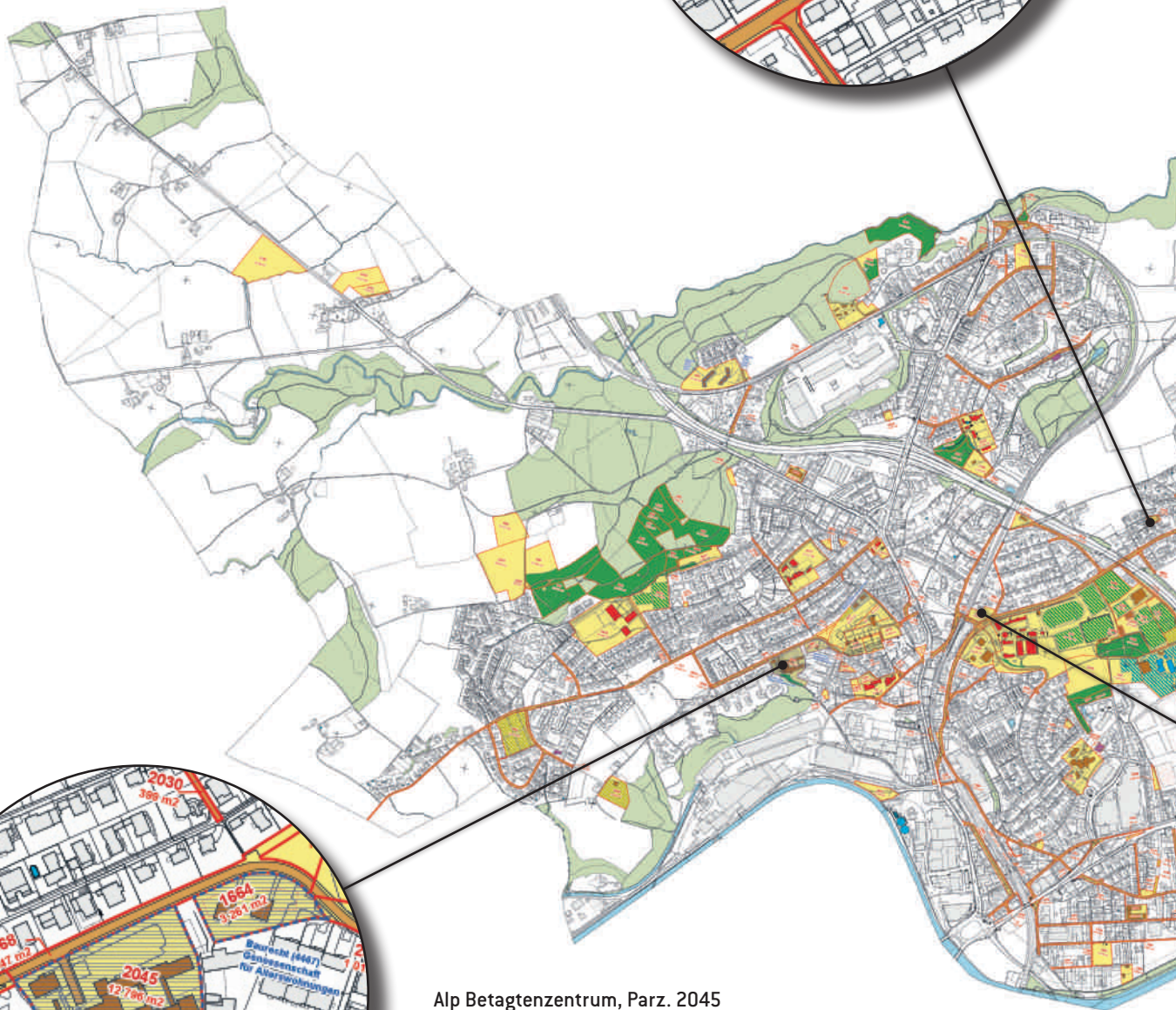
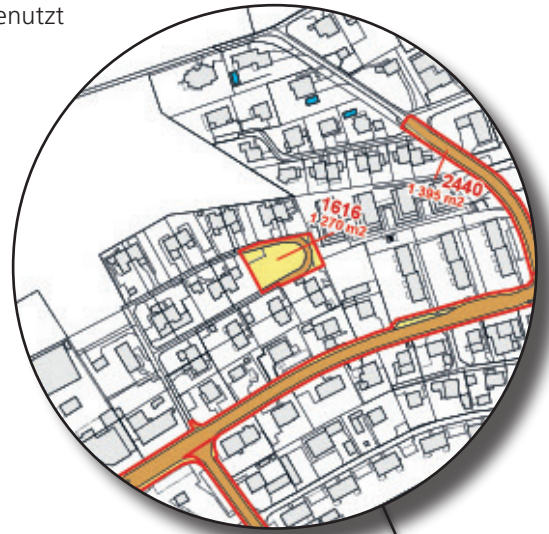
**Die Gemeinde Emmen hat in der Vergangenheit regelmässig die verschiedenen Optionen für den Umgang mit gemeindeeigenen Grundstücken (z.B. im Eigentum halten für eigene Zwecke, veräussern, vermieten, verpachten) prüfen müssen. Es wurde die jeweils bestmögliche Lösung für die Gemeinde und den Partner gesucht, um die städtebauliche Qualität zu gewährleisten.**

Die zusätzliche Regulierung durch die Baurechtsverträge hätte zur Folge, dass die Gemeinde Emmen ihre raumplanerischen Ziele nicht vollständig umsetzen kann. Strategievorgaben, wie Emmen 2025 und das Siedlungsleitbild, würden nicht realisiert werden, da der dafür notwendige Handlungsspielraum nicht mehr gegeben wäre.

Gerade in Zeiten des Wachstums ist es für eine Gemeinde wichtig, dass sie politisch wie auch fachlich mehrere und massgeschneiderte Möglichkeiten hat, ihre raumrelevante Finanz- und Immobilienpolitik zu steuern und erfolgreich umzusetzen. Städtebaulich ist es wichtig, dass mit öffentlichen und privaten Investoren stets die beste Lösung ausgehandelt wird. Die Gemeinde Emmen kann nicht Einfluss auf den baulichen Umfang nehmen. Die Gemeinde verfügt nicht in erheblichem Umfang über gemeindeeigene Baulandreserven oder gewerblich nutzbare Grundstücksflächen. Dieses Land würde sich in erster Linie für die Abgabe im Baurecht eignen. Sie kann die Siedlungsentwicklung als ernst zu nehmender Marktteilnehmer im Rahmen der eigenen Tätigkeiten am Immobilienmarkt nicht massgebend lenken. Daher bewirkt ein Ja oder ein Nein zur Initiative keinen Stopp für die bauliche Entwicklung.

### Heimetweg, Parz. 1616

Die Gemeinde verfügt im Siedlungsgebiet über ein Grundstück. Die Annahme der Initiative würde dazu führen, dass dieses Grundstück nicht genutzt werden könnte.



### Alp Betagtenzentrum, Parz. 2045

Die Gemeinde hat der Betagtenzentren Emmen AG das Grundstück im Baurecht abgegeben.

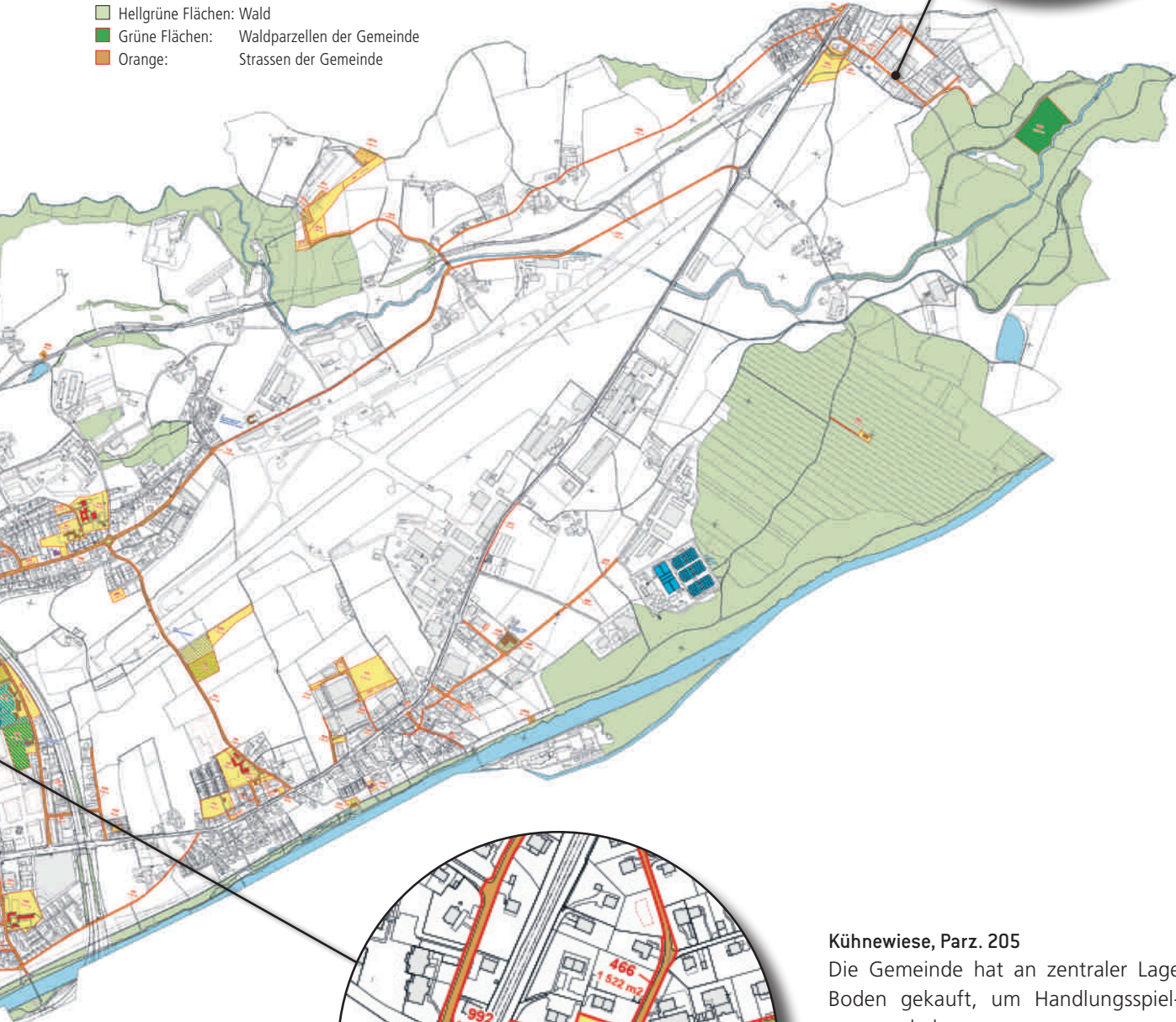
**Feldmattstrasse**

Die Gemeinde hat in diesem Gebiet Boden verkauft, um Unternehmen anzusiedeln.



**Legende**

- Gelbe Flächen: Parzellen der Gemeinde
- Hellgrüne Flächen: Wald
- Grüne Flächen: Waldparzellen der Gemeinde
- Orange: Strassen der Gemeinde



**Kühnewiese, Parz. 205**

Die Gemeinde hat an zentraler Lage Boden gekauft, um Handlungsspielraum zu haben.

### Jetzt handeln

Der Zeitpunkt der Initiative ist genau richtig, weil Emmen jetzt noch nicht alles Tafelsilber verkauft hat.



## Stellungnahme Initiativkomitee: Boden behalten, Emmen gestalten

**Ziel der Initiative ist, dass Emmen gemeindeeigenes Land (Tafelsilber) grundsätzlich nicht mehr verkauft. Eine Abgabe im Baurecht, der direkte oder indirekte Abtausch von Grundstücken sollen aber möglich bleiben. Eine Abgabe im Baurecht generiert dauerhafte und langfristig höhere Erträge als der einmalige Erlös bei einem Landverkauf. Zudem kann die Gemeinde langfristig über die Verwendung des Bodens mitbestimmen.**

Emmen soll eine aktive Bodenpolitik betreiben. Damit erhält die Gemeinde größeren Handlungsspielraum in der Raumplanung und der Gestaltung des Lebensraumes. Seit Jahren verkauft die Gemeinde Emmen aber mehr Land, als sie zukaufte. Wird diese Entwicklung nicht gestoppt, besitzt Emmen in 10 bis 20 Jahren kein Land mehr, das veräussert werden könnte.

### Finanziell nachhaltig

Finanziell ist die Initiative nachhaltig, weil die Gemeinde nicht mehr ein strukturelles Defizit über Buchgewinne aus Veräusserungen kaschieren kann. Mittel- bis langfristig fallen durch die Einnahmen aus den Baurechtszinsen jährliche Erträge an, welche den Verkaufswert übersteigen – mit dem gleichzeitigen Vorteil, dass das Land nach Ablauf der Baurechtszeit wieder der Gemeinde Emmen gehört. Dieses bleibt somit für künftige Generationen erhalten.

Dass Grossinvestoren ein Interesse am Kauf von Land der Gemeinde Emmen haben, zeigt, dass es sich offenbar rechnet, Land zu besitzen. Es gibt immer mehr Menschen auf der Welt, aber nicht mehr Boden. Der Boden wird immer knapper und somit teurer. Verkaufen wir heute, werden Grossinvestoren diese spekulativen Gewinne mit Land, das auch der Gemeinde gehören könnte, realisieren können.

### Instrument zur Gestaltung der Gemeinde

Eine Gemeinde hat zwei Möglichkeiten der Bodenpolitik. Sie kann über Vorgaben in der Raumplanung beim Bau- und Zonenreglement oder über Bebauungspläne steuern oder sie kann direkt auf eigenem Land mitbestimmen, wie die Gemeinde sich entwickeln soll. Mit dem Verkauf von gemeindeeigenem Land verliert man unnötig diese Möglichkeit zur Gestaltung der Gemeinde.

Zukünftige Generationen werden dankbar sein, wenn die Gemeinde noch eigenes Land hat. Dieser Boden kann dann für Bevölkerung, Gewerbe, Industrie und Landwirtschaft bereitgestellt werden, dort, wo der Boden gebraucht wird. Ist das Bedürfnis nach einem Park vorhanden? Braucht es eine Schule? Braucht es Gewerbegebiete oder Wohnraum? Oder gibt es Nachfrage nach einer heute noch nicht bekannten Nutzung? Mit der Annahme der Initiative hat die Gemeinde die Flexibilität, auf mögliche zukünftige Bedürfnisse einzugehen.

Die Initiative verhindert, dass Gemeindeboden für immer an Firmen, Anlagengeldern und internationale Grossinvestoren verkauft wird. Bei diesen stehen Interessen der Gemeinde sicher nicht an erster Stelle.

### Finanziell nachhaltig

Land, das im Baurecht abgegeben wird, wirft jährlich Zinsen ab, welche über die Jahre einen allfälligen Verkaufserlös übersteigen können. Das Land bleibt aber im Besitz der Gemeinde.





### Demokratisierung der Bodenpolitik

Die Initiative ermöglicht eine bessere Mitsprache aller politischen Gremien bei der Bodenpolitik. Der Verwendungszweck für Grundstücke kann mit Annahme der Initiative besser gesteuert werden. Auch künftige Generationen können über diesen Verwendungszweck mitdiskutieren. Die Initiative ermöglicht nicht nur heute eine bessere Mitsprache in der Gemeindepolitik, sondern auch der nächsten Generation.

### Jetzt ist Zeit zum Handeln

Heute besitzt die Gemeinde Emmen noch für etwa 15 Millionen Franken (bilanziert) Grundstücke im Finanzvermögen. Wenn wir jetzt nicht handeln, ist kein Handlungsspielraum mehr vorhanden. Verschiedene Gemeinden in der Schweiz haben die Zeichen der Zeit erkannt und geben gemeindeeigenes Land schon länger fast ausschliesslich im Baurecht an Dritte ab.

Dass die Gemeinde nicht auch plötzlich Land, auf dem Schulhäuser, Sportanlagen oder die Verwaltung stehen, verkaufen wird, kann niemand garantieren. Mit der Annahme der Initiative wird solchen Ideen der Wind aus den Segeln genommen. Emmen wird nicht an Grossinvestoren ausverkauft.

### Initianten sind an konstruktiver Lösung interessiert

Die Initiative ist bewusst in Form einer allgemeinen Anregung formuliert. Stimmt das Stimmvolk der Initiative zu, ist es im Sinne der Initianten, mit allen politischen Parteien eine für Emmen optimale Umsetzung der Initiative zu erreichen. Die Form der allgemeinen Anregung ermöglicht dieses konstruktive Vorgehen und schreibt nicht einfach einen Artikel in die Gemeindeordnung.



## Politische Debatte im Einwohnerrat

### Empfehlung

Der Einwohnerrat lehnte die Initiative mit 27 zu 10 Stimmen ab und empfiehlt damit der Emmer Stimmbevölkerung, die Initiative abzulehnen.



**Der Einwohnerrat Emmen lehnte die Bodeninitiative grossmehrheitlich ab. Die Forderungen der Initiative sind zu einschränkend und verunmöglichen eine Gestaltung der Gemeinde. Über einen Gegenvorschlag wurde nicht diskutiert.**

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 Fraktion der SP/Grüne/GLP stand 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.


## So geht es weiter

### Bei einem Ja

Bei einer Annahme der Initiative muss der Gemeinderat innert Jahresfrist dem Einwohnerrat einen Bericht und Antrag betreffend die Umsetzung der Bodeninitiative vorlegen. Dieser wird wiederum im Einwohnerrat behandelt und je nach vorgeschlagener Umsetzung dem fakultativen oder obligatorischen Referendum unterstellt.

### Bei einem Nein

Die Kompetenzen bei Landgeschäften verbleiben weiterhin beim Gemeinderat, beim Einwohnerrat und beim Volk, wie es in der heute gültigen Gemeindeordnung vorgesehen ist.

 <b>Gemeinde EMMEN</b>	
<b>Stimmzettel</b>  <b>für die Gemeindeabstimmung vom 28. Februar 2016</b>	
<p>Wollen Sie die Volksinitiative «Bodeninitiative – Boden behalten und Emmen gestalten!» annehmen?</p>	<p style="text-align: center;">Antwort</p> <p style="text-align: center;">_____</p>



# Abstimmung: 28. Februar 2016

## Empfehlung an die Stimmberechtigten

Der Einwohnerrat und der Gemeinderat empfehlen, die Initiative «Bodeninitiative – Boden behalten und Emmen gestalten» abzulehnen.

### Informationen

## Persönliche Stimmabgabe im Urnenbüro

Abstimmungszeiten:

Sonntag, 28. Februar 2016, 9.00–10.00 Uhr

Urnenbüro Gemeindehaus, Verwaltungsgebäude Gersag

## Briefliche Stimmabgabe

1. Legen Sie den von Hand ausgefüllten Stimmzettel in das amtliche Stimmkuvert.
2. Unterzeichnen Sie persönlich den Stimmrechtsausweis.
3. Legen Sie
  - das amtliche Stimmkuvert und
  - den unterzeichneten Stimmrechtsausweis mit der vorgedruckten Adresse der Gemeindekanzlei in das Fensterkuvert, in welchem Sie das Abstimmungs-material erhalten haben.
4. Das Fensterkuvert mit der Adresse der Gemeindekanzlei Emmen kann
  - frankiert und verschlossen rechtzeitig vor dem 28. Februar 2016 der Post übergeben werden,
  - am Schalter der Gemeindekanzlei abgegeben werden,
  - in den Briefkasten der Einwohnergemeinde Emmen beim Verwaltungsgebäude Gersag eingeworfen werden.

**Der Briefkasten der Gemeindeverwaltung wird zum letzten Mal um 10.00 Uhr am 28. Februar 2016 geleert. Später eingeworfene Abstimmungs-kuverts können nicht mehr behandelt werden.**

## Kontakt

Gemeindekanzlei Emmen  
Rüeggisingerstrasse 22  
6021 Emmenbrücke  
Telefon 041 268 02 53  
emmen@emmen.ch

[www.emmen.ch](http://www.emmen.ch)

## Hinweis

Die Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat kann im Internet eingesehen werden.

[www.emmen.ch/bodeninitiative](http://www.emmen.ch/bodeninitiative)