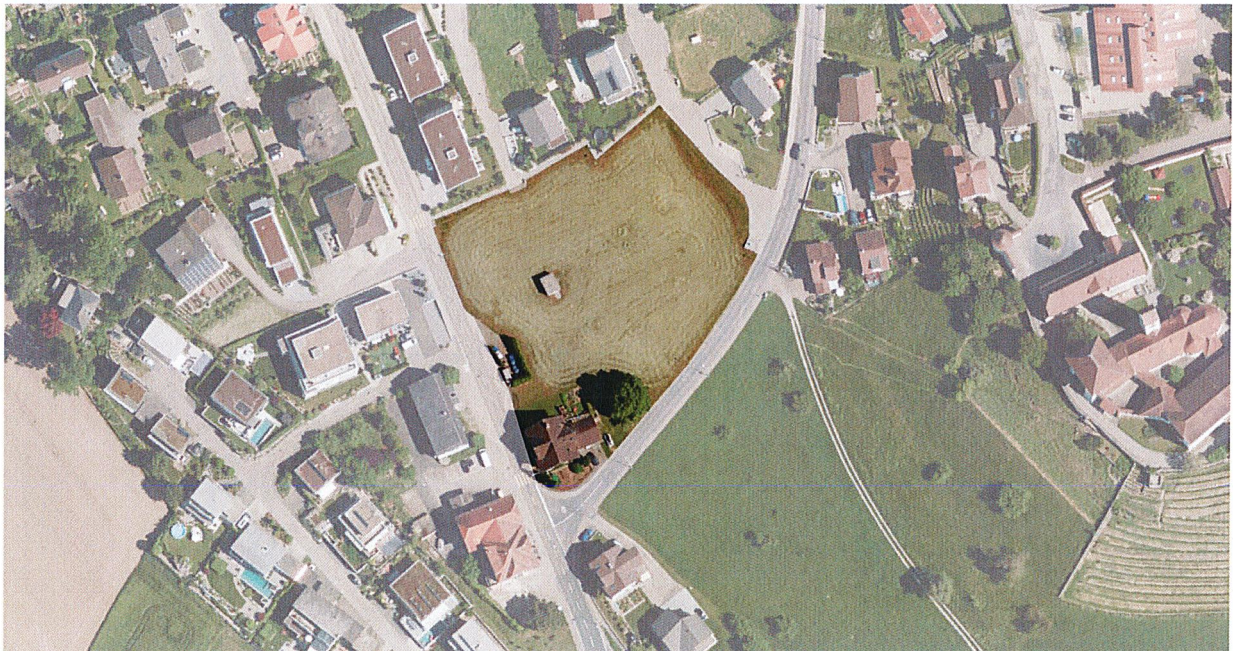


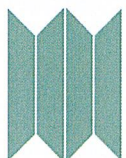
Gemeinde Hohenrain

INTERESSENABWÄGUNG EINZONUNG PARZELLEN 1267 UND 1652

BERICHT



13. Oktober 2022



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag: Interessenabwägung Einzonung Parzellen 1267 und 1652

Auftraggeberin: Gemeinde Hohenrain
Unterdorfstrasse 7
6276 Hohenrain
vertreten durch: Alfons Knüsel

Auftragnehmerin: ZEITRAUM Planungen AG
Hirschmattstrasse 25
6003 Luzern
vertreten durch: Daniel Kaufmann



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage.....	4
1.1	Aufgabenstellung.....	4
1.2	Perimeter und Eckdaten Projektidee.....	5
2.	Betrachtungsfelder	7
2.1	Einleitung.....	7
2.2	Infrastrukturen	7
2.3	Umwelt / Sicherheit	11
2.4	Finanzen.....	14
2.5	Gesellschaft.....	18
3.	Zusammenfassung und Gesamtfazit.....	21



1. AUSGANGSLAGE

1.1 AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Hohenrain möchte die Parzellen 1267 und 1652 im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die «Kernzone 3» einzonen, respektive die bereits eingezonten Teile der Parzelle 1267 der Kernzone 3 zuweisen. In diesem Zusammenhang wird eine raumplanerische Interessenabwägung gewünscht, welche die Auswirkungen auf Raum und Umwelt aufzeigt. Der Fokus liegt dabei primär auf der noch unüberbauten Parzelle 1267.

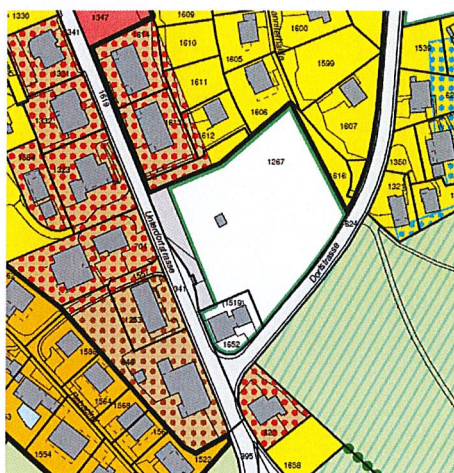


Abb. rechtsgültiger Zonenplan Gemeinde Hohenrain: Ausschnitt Parz. 1267 und 1652

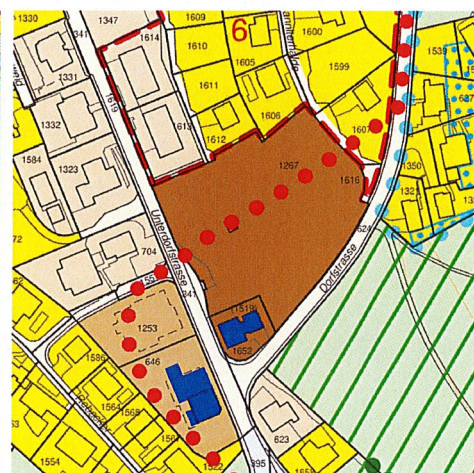


Abb. Stand öffentliche Auflage, Zonenplan Gemeinde Hohenrain: Ausschnitt Parz. 1267 und 1652



1.2 PERIMETER UND ECKDATEN PROJEKTIDEE

Perimeter / Einzonungsfläche

Die Einzonungsfläche beträgt 7'152 m² – Parzellen 1267 und 1652 – und liegt im Ortsteil Hohenrain von der Gemeinde Hohenrain.

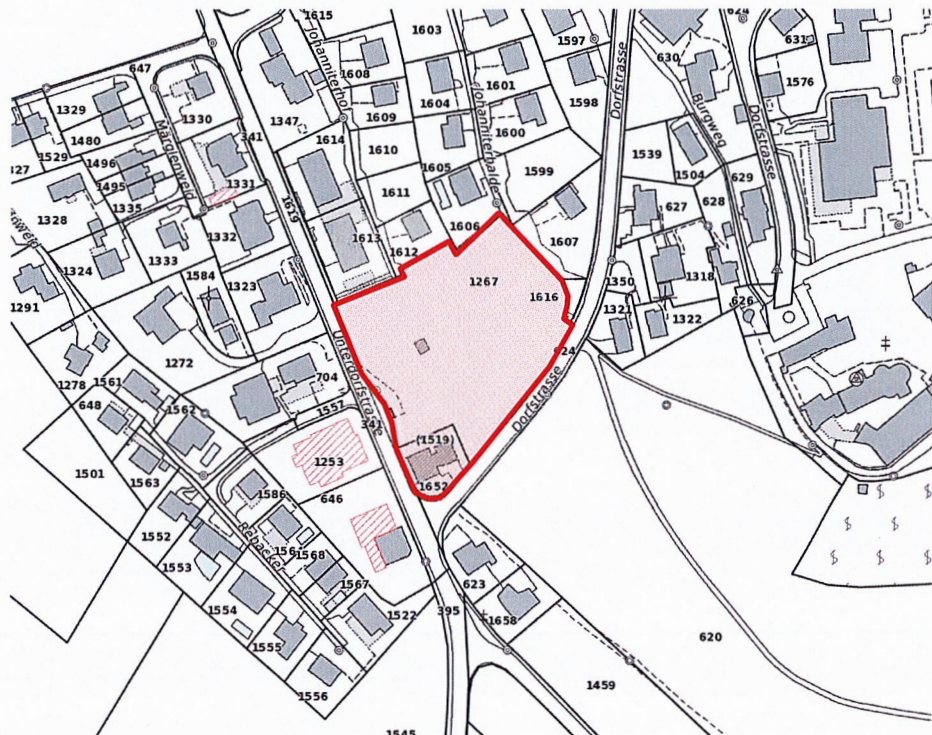


Abb. Parzelle 1267 (Quelle: Geoportal Kanton Luzern, 29.08.2022)

Parzelle GB Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
1267	Staat Luzern, Stadthofstrasse 4, 6002 Luzern	6'533 m ²
1652	Staat Luzern, Stadthofstrasse 4, 6002 Luzern	619 m ²
Gesamtfläche		7'152 m²



Eckdaten der Projektidee

Als Projektidee wird für die Parzelle 1267 die Realisierung von rund 35 Wohnungen angenommen. Die nachfolgende Planung (Studienauftrag, Wettbewerb o. ä.) sowie die Marktentwicklung werden die Anzahl Wohnungen und der Wohnungsmix präzisieren.

Folgende Projekte Eckdaten bilden die Grundlage für die nachfolgenden Interessenabwägung:

Einzonungsfläche: 6'533 m² (Parzelle 1267)

Anzahl Wohnungen: 35

Wohnungsmix: 5 x 5 ½ Zimmerwohnungen
12 x 4 ½ Zimmerwohnungen
12 x 3 ½ Zimmerwohnungen
6 x 2 ½ Zimmerwohnungen

Terminplan: 2023: Einzonung der Parzellen 1267 und 1652
bis 2026: Erarbeitung Gestaltungsplan, evtl. qualitätssicherndes
Variantenverfahren
2027: Realisierung der Bauten Etappe 1
ab 2028: Bezug Etappe 1: 20 Wohnungen
2031: Realisierung der Bauten Etappe 2
ab 2032: Bezug Etappe 2: 15 Wohnungen

Bewohner:

1. Etappe: 2028 Bezug: 68 Einwohner

2. Etappe: 2032 Bezug: 52 Einwohner

Verkehrsaufkommen: 105 bis 140 Fahren pro Tag (3 bis 4 Fahrten pro Wohnung)

Kinderzunahme: Zuzug: 28 Kinder (0.80 Kinder pro Wohnung)
Geburten: 17 Kinder (1 Kind pro Familienwohnung)



2. BETRACHTUNGSFELDER

2.1 EINLEITUNG

Die Einzonung bzw. die Überbauung wird folgend pro Betrachtungsfeld im Fazit beurteilt. Dabei werden die Auswirkungen aus Sicht der Gemeinde beurteilt.

- ++ sehr positiv für die Gemeinde
- + positiv für die Gemeinde
- o weder positiv noch negativ für die Gemeinde
- negativ für die Gemeinde
- sehr negativ für die Gemeinde

2.2 INFRASTRUKTUREN

2.2.1 GROBERSCHLIESSUNG

Ausgangslage

Das Grundstück ist von der Dorfstrasse und Unterdorfstrasse umgeben, welche beide im Eigentum der Gemeinde sind.

Analyse

Aufgrund der 35 Wohnungen ist mit ca. 140 zusätzlichen Fahrten pro Tag (4 Fahrten pro Wohnung) zu rechnen. Ein Ausbau der Dorf- und Unterdorfstrasse ist aufgrund der Überbauung auf der Parzelle 1267 nicht notwendig.

Fazit

Aufgrund der Bautätigkeit ist kein Ausbau der Gemeinde-/Kantonsstrassen notwendig.

Das Betrachtungsfeld fliesst weder positiv noch negativ in die Interessenabwägung ein (o).

2.2.2 FEINERSCHLIESSUNG

Ausgangslage

Die Feinerschliessung ist Aufgabe des Grundeigentümers. Für die Gemeinde entstehen keine Kosten.

Fazit

Das Betrachtungsfeld fliesst weder positiv noch negativ in die Interessenabwägung ein (o).



2.2.3 PRIMARSCHULANLAGE

Ausgangslage

Die bestehenden Primarschulanlagen sind ausgelastet. Zusätzliche Klassen würden einen Ausbau der Schulanlage zur Folge haben.

Schuljahrgänge	Anzahl Kinder wohnhaft in der Gemeinde Hohenrain (Stand 30.09.2022)
1. 8. 2021 – 31. 7. 2022	21
1. 8. 2020 – 31. 7. 2021	26
1. 8. 2019 – 31. 7. 2020	25
1. 8. 2018 – 31. 7. 2019	21
1. 8. 2017 – 31. 7. 2018	26
1. 8. 2016 – 31. 7. 2017	33
1. 8. 2015 – 31. 7. 2016	31
1. 8. 2014 – 31. 7. 2015	20
1. 8. 2013 – 31. 7. 2014	29
1. 8. 2012 – 31. 7. 2013	32
1. 8. 2011 – 31. 7. 2012	27
1. 11. 2010 – 31. 7. 2011	28

Quelle: Einwohnergemeinde Hohenrain, September 2022

In den 6 Schuljahrgängen **vor** der Primarschule (Alter 0 bis 6 Jahre) wohnen 152 Kinder in der Gemeinde Hohenrain.

In den 6 Schuljahrgängen der Primarschule (Alter 6 bis 12 Jahre) gibt es gemäss Einwohnerkontrolle 167 Kinder, die in der Gemeinde Hohenrain wohnhaft sind (Abweichungen zu den effektiven Primarschulzahlen möglich).

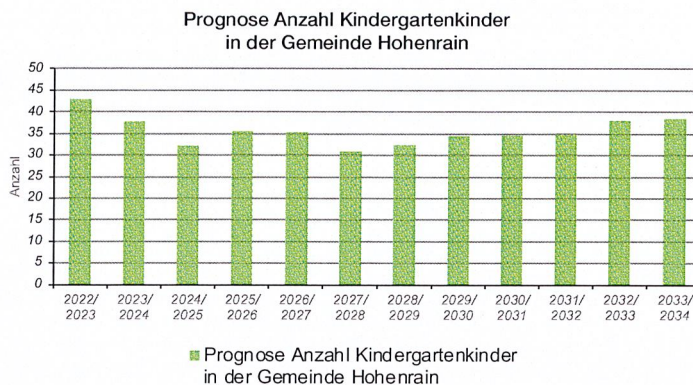
Analyse (Schülerprognose ganzes Gemeindegebiet)

Der Schülerprognose liegen die folgenden Grundlagedaten / Parameter zu Grunde:

- Kinder nach Schuljahrgang
- Bautätigkeitsprognose:
Aufgrund Projekt Parz. 1267: 2028: 20 Wohnungen / 2031: 15 Wohnungen
Weitere Bautätigkeit in der Gemeinde: 4 Wohnungen pro Jahr
Generationenwechsel in best. Wohnungen: 2 Wohnungen pro Jahr
Annahme hoher Kinderanteil (0.8 Kinder pro Wohnung)
Bautätigkeit 2017 bis 2021: 9 Wohnungen pro Jahr
- Geburten
23 Geburten pro Jahr (Durchschnitt der letzten 5 Jahre)
Jährliches Geburtenwachstum +1 % (aufgrund Bevölkerungszunahme)
- 1. Kindergartenjahr: 20 %; repetierende 20 %

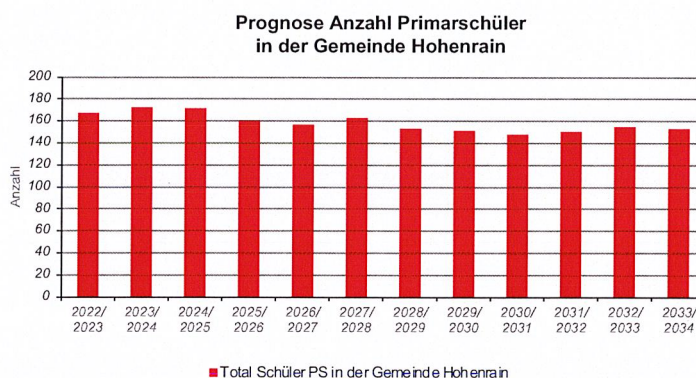


Prognose Kindergartenkinder (ganzes Gemeindegebiet):



In Zukunft wird es in der Gemeinde Hohenrain zwischen 35 und 40 Kindergartenkinder geben.

Prognose Primarschule



In Zukunft wird es in der Gemeinde Hohenrain zwischen 150 und 160 Primarschüler geben.

Prognose ohne Bautätigkeit: Auf der Grundlage des Geburtendurchschnitts der letzten 5 Jahre (23 Geburten pro Jahr) und ohne Bautätigkeit ist damit zu rechnen, dass die Anzahl Schüler von ca. 170 im Schuljahr 2022/2023 auf ca. 135 Schüler (2032/2033) sinkt.

Fazit

Die Kindergarten- und Schülerprognose zeigt, dass trotz der Bautätigkeit auf der Parzelle 1267 und im übrigen Gemeindegebiet die Anzahl Kinder und Schüler leicht sinkt.

Ohne Bautätigkeit und Geburtenwachstum würde die Anzahl Schüler bis ins Jahr 2033 um ca. 20 % sinken.

Aufgrund dieser Prognose bzw. Schülerentwicklung ist kein Ausbau der Schulanlage kurz- bis mittelfristig notwendig (Vorbehalt: Schulausbau aufgrund pädagogischer Anforderungen; Attraktivitätssteigerung der Schule u. a. für Personalgewinnung).

Die Kinder aus Ottenhusen besuchen aktuell die Schule ausserhalb der Gemeinde in Ballwil. Bei einem allfälligen zukünftigen Schulbesuch der Kinder aus Ottenhusen in Hohenrain,



könnte der Ausbau der Schulanlage durch die Bautätigkeit auf der Parzelle 1267 jedoch eher notwendig werden. Im Gegenzug würden die Kosten für den Schulbesuch in der Gemeinde Ballwil entfallen.

Dieses Betrachtungsfeld fliesst deshalb vorsichtshalber negativ in die Interessenabwägung ein (-).

2.2.4 KANALISATION

Fazit

Gemäss GEP-Ingenieur (w+p Bauingenieure AG) müssen Kanalisationshauptleitungen aufgrund der Überbauung in dieser Grössenordnung nicht ausgebaut werden. Die zusätzlichen Gebühreneinnahmen wirken sich im Gegenzug jedoch positiv aus.

Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).

2.2.5 WASSERVERSORGUNG

Ausgangslage

Die Wasserversorgung der Gemeinde Hohenrain ist im Besitz des Kantons Luzern.

Fazit

Da die Wasserversorgung im Besitz des Kantons Luzern ist, entstehen aufgrund der Bautätigkeit keine Kosten für die Gemeinde.

Das Betrachtungsfeld fliesst weder positiv noch negativ in die Interessenabwägung ein (o).

2.2.6 FEUERWEHR

Ausgangslage

Die Feuerwehr Hohenrain ist eine eigenständige Feuerwehr der Grössenklasse 2 und für die Gemeinde Hohenrain zuständig. Mit den Feuerwehren Hochdorf und Römerswil wird eine enge Zusammenarbeit gepflegt.

Fazit

Aufgrund der zusätzlichen 120 Einwohner ist es denkbar, dass sich einige Bewohner bei der Feuerwehr engagieren. Ein Ausbau der Feuerwehr ausschliesslich aufgrund der zusätzlichen 35 Wohnungen ist nicht notwendig.

Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).



2.3 UMWELT / SICHERHEIT

2.3.1 LÄRM

Ausgangslage

Die Überbauung der Parzelle 1267 führt zu zusätzlichem motorisiertem Individualverkehr (MIV).

Analyse

Es ist anzunehmen, dass der MIV vor allem Richtung Hochdorf / Luzern fährt. Die zusätzlichen Fahrten bedeuten nicht ausschliesslich, aber insbesondere für die Parzellen entlang der Unterdorf-, Hohenrain- und Ballwilstrasse (Parzellen 704, 1253, 646, 1522, 1556, 650, 1652, 623, 1658, 645, 937) eine Zunahme der Lärmbelastung.



Abb. Parzellen mit der grössten Zunahme der Lärmbelastung (grün)

Fazit

Im Umfeld der Parzelle ist aufgrund des Verkehrszunahme mit einer Zunahme der Lärmbelastung zu rechnen.

Dieses Betrachtungsfeld fliesst negativ in die Interessenabwägung ein (-).



2.3.2 VERKEHRSSICHERHEIT (SCHULWEG)

Ausgangslage

Der Schulweg, welcher exklusiv für Fussgänger ausgestaltet ist, führt entlang der Parzelle 1267.

Analyse

Aufgrund der Erschliessung ab Dorf- und / oder Unterdorfstrasse ist der Schulweg nur für vereinzelte Parzellen durch den Mehrverkehr betroffen. Der Schulweg entlang der nördlichen Parzellengrenze ist zu erhalten. Während der Bauphase muss auf diesen Fussweg besonders Rücksicht genommen werden. Es gilt die nötigen Vorsichtsmassnahmen zu treffen.



Abb. Schulweg (gelb) entlang der Parzelle 1267.

Fazit

Der Mehrverkehr von rund 105 bis 140 Fahrten pro Tag, der aufgrund der Überbauung auf der Parzelle 1267 anfällt, beeinträchtigt nur den Schulweg von einigen, wenigen Parzellen.

Das Betrachtungsfeld fliesst weder positiv noch negativ in die Interessenabwägung ein (o).



2.3.3 ÖFFENTLICHER VERKEHR

Ausgangslage

Direkt angrenzend an die Parzelle 1267 befindet sich die ÖV-Haltestelle Hohenrain Kreuz. Der Bus Nr. 101 fährt die Route Hochdorf – Hohenrain – Hochdorf zu den Hauptverkehrszeiten im Halbstundentakt.

Analyse

Die Parzelle 1267 verfügt somit über eine Grunderschliessung durch den ÖV. Durch die zusätzlichen Einwohner kann sich der Modalsplit der Gemeinde zu Gunsten des ÖV verändern. Weiter ist eine höhere Auslastung der Busse anzunehmen, was eine Frequenzerhöhung zur Folge haben kann.

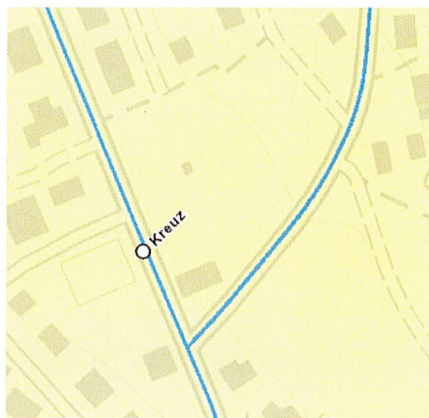


Abb. Haltestelle Kreuz angrenzend an die Parzelle 1267.

Fazit

Mit der Bushaltestelle 'vor der Haustüre' kann erwartet werden, dass der öffentliche Verkehr (Bus) von den Bewohnern der Parzelle 1267 genutzt wird.

Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).



2.4 FINANZEN

2.4.1 STEUEREINNAHMEN

Ausgangslage

Basierend auf den Gemeindesteuern von 2020 beträgt der durchschnittliche Steuerertrag von natürlichen Personen pro Haushalt ca. CHF 7'100.-.

Analyse

Für diese Schätzung wird vorsichtshalber ein durchschnittlicher Steuerertrag von natürlichen Personen von CHF 6'800.- pro Haushalt angenommen. Für 35 Wohnungen ergibt dies ein Betrag von CHF 238'000.- pro Jahr.

Fazit

Aufgrund der 35 Wohnungen kann mit den folgenden Steuereinnahmen gerechnet werden:

2025 bis 2040: 2.448 Mio.
(20 Wohnungen x 6'800.- x 12 Jahre)
(15 Wohnungen x 6'800.- x 8 Jahre)

2040 bis 2055: 3.57 Mio.
(35 Wohnungen x 6'800.- x 15 Jahre)

Das Betrachtungsfeld fliesst sehr positiv in die Interessenabwägung ein (++).

2.4.2 GEMEINDEVERWALTUNG UND WERKDIENTST

Ausgangslage

Der Aufwand der Gemeinde erhöht sich grundsätzlich durch zusätzliche Einwohner. Wie hoch der zusätzliche Aufwand ausfällt, hängt dabei von vielen verschiedenen Faktoren ab, die nicht vorausgesehen werden können.

Analyse

Der zusätzliche Aufwand für die Gemeindeverwaltung und den Werkdienst wird aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums (Annahme ca. 5 %) auf CHF 25'000.- pro Jahr geschätzt.

Fazit

Das Betrachtungsfeld fliesst negativ in die Interessenabwägung ein (-).

2.4.3 PFLEGEFINANZIERUNG

Ausgangslage

Es ist anzunehmen, dass die Gemeinde durch die Überbauung der Parzelle 1267 langfristig mit mehr älteren Menschen rechnen muss und somit die Pflegekosten steigen.



Analyse

Aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums (Annahme ca. 5 %) werden die zusätzlichen Kosten der ambulanten und stationären Langzeitpflege auf CHF 30'000.- pro Jahr geschätzt.

Fazit

Das Betrachtungsfeld fliesst negativ in die Interessenabwägung ein (-).

2.4.4 MEHRWERTABGABE

Ausgangslage

In der Regel muss bei Einzonungen der Grundeigentümer 20 % des Mehrwertes in einen kantonalen Fonds einzahlen. Davon stehen der Gemeinde bei Einzonungen 5 % des Abgabebetrags als pauschale Entschädigung für ihren Veranlagungs- und Bezugsaufwand zu. Die Verwalterin des Fonds ist der Kanton Luzern, BUDW. Da das Grundstück im Besitz des Kantons Luzern ist, entfällt die Mehrwertabgabe sowie auch den Abgabebetrag an die Gemeinde, da auch kein Aufwand für die Veranlagung bzw. den Bezugsaufwand anfällt.

Fazit

Die Gemeinde hat weder Aufwand noch Ertrag betreffend Mehrwertabgabe für die Einzonung.

Das Betrachtungsfeld fliesst weder positiv noch negativ in die Interessenabwägung ein (o).

2.4.5 GRUNDSTÜCKSGEWINNSTEUER

Ausgangslage

Der Kanton als Eigentümer der betroffenen Parzellen ist nicht grundstückgewinnsteuerpflichtig. Grundstückgewinnsteuereinnahmen fallen somit also erst an, wenn es zu einem Weiterverkauf durch eine Privatperson kommt.

Fazit

Es kann damit gerechnet werden, dass in Zukunft mittel- bis langfristig durch Weiterverkäufe Grundstücksgewinnsteuern anfallen.

Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).

2.4.6 HANDÄNDERUNGSSTEUER

Ausgangslage

Die Handänderungssteuer beträgt 1.5 Prozent des Handänderungswertes, wobei 30 Prozent des Steuerertrags der Gemeinde zustehen. Steuerpflichtig ist der Erwerber. Sofern es



sich dabei nicht um eine staatliche oder gemeinnützige Institution handelt, ist davon auszugehen, dass durch die Veräusserung der Wohnbauten für die Gemeinde ein entsprechender Steuerertrag anfällt.

Fazit

Geht man beispielsweise von einem handänderungssteuerpflichtigen Gesamtbetrag von 30 Mio. aus würde der Gemeinde einen Steuerertrag von CHF 135'000 entstehen.

Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).

2.4.7 SCHULBETRIEB

Ausgangslage

Aufgrund der Schülerprognose ist auf Stufe Primarschule nicht mit zusätzlichen Klassen zu rechnen.

Auf Stufe Sekundarschule kostet ein Schüler rund 20'000.- pro Schuljahr (Kantonaler Durchschnitt Schuljahr 2018, Kosten pro Sekundarschüler: 19'711.-)

Analyse

In der Annahme, dass in den 35 Wohnungen insgesamt rund 45 Kinder wohnen werden, ergibt sich für die Sekundarschule die folgende Kostenrechnung (Annahme 85 % Sekundarschule / 15 % Kantonsschule; Besuch 3 Jahre Sekundarschule; verteilt auf 15 Jahre):

Ausgabe für Sekundarschule während 15 Jahren: 153'000.- pro Jahr
(45 Kinder x 85 % Sekundarschule x 3 Jahre Sekundarschule x 20'000.- pro Schüler und Schuljahr: 15 Jahre)

Fazit

Für die Primarschule sind keine zusätzlichen Kosten aufgrund der Überbauung auf der Parzelle 1267 zu erwarten (Klassenzahlen bleiben stabil).

Die Kosten für die Sekundarschüler aufgrund der Überbauung der Parzelle 1267 betragen während 15 Jahren rund 150'000.- pro Jahr (Total: 2.3 Mio.). Wie stark spürbar sich diese Kosten im Vergleich zum gegenwärtigen Budget der Gemeinde auswirken, hängt davon ab, wie synchron sich die zusätzlichen Schüler aufgrund der neuen Überbauung und der prognostizierte generelle Schülerrückgang entwickeln.

Das Betrachtungsfeld fliesst sehr negativ in die Interessenabwägung ein (--).



2.4.8 AUSGELÖSTE INVESTITIONEN

Ausgangslage

Die Bautätigkeiten lösen grosse Investitionen vor Ort aus.

Analyse

Unter Annahme, dass rund 35 Wohnungen an CHF 800'000.- bis 1'000'000.- realisiert werden, ist mit einem Bauauftrag von total 30 bis 40 Mio. Franken zu rechnen. Durch das Bauvorhaben werden Investitionen ausgelöst, welche positive Effekte auf die Wirtschaft haben, sofern Aufträge lokal und regional vergeben werden.

Fazit

Aufgrund der erwarteten Investitionen von 30 bis 40 Mio. Franken ist zu erwarten, dass, wenn auch im kleinen Rahmen, Umsatz für Betriebe von Hohenrain generiert wird.

Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).



2.5 GESELLSCHAFT

2.5.1 BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Ausgangslage

Die Einwohnerzahl ist in der Gemeinde Hohenrain von 1995 bis ins Jahr 2016 von 2'230 Einwohner auf 2'530 angestiegen. Anschliessend ist die Einwohnerzahl bis ins Jahr 2019 auf 2'400 gesunken. Seither ist wieder ein leichter Anstieg der Einwohner feststellbar.

Analyse

Es wird prognostiziert, dass auf der Parzelle 1267 bei der Realisierung von 35 Wohnungen Wohnraum für 120 Einwohner (EW) entstehen kann. Die Parzelle wird in zwei Etappen überbaut:

1. Etappe: Bis 2027 realisiert, 2028 Bezug (Annahme: 68 EW)
2. Etappe: Bis 2031 realisiert, 2032 Bezug (Annahme: 52 EW)

Zusätzlich wird in der Gemeinde in den nächsten 20 Jahren ein Wachstum von rund 120 Einwohner angenommen (Bauprojekte, Generationenwechsel, Innenentwicklung).

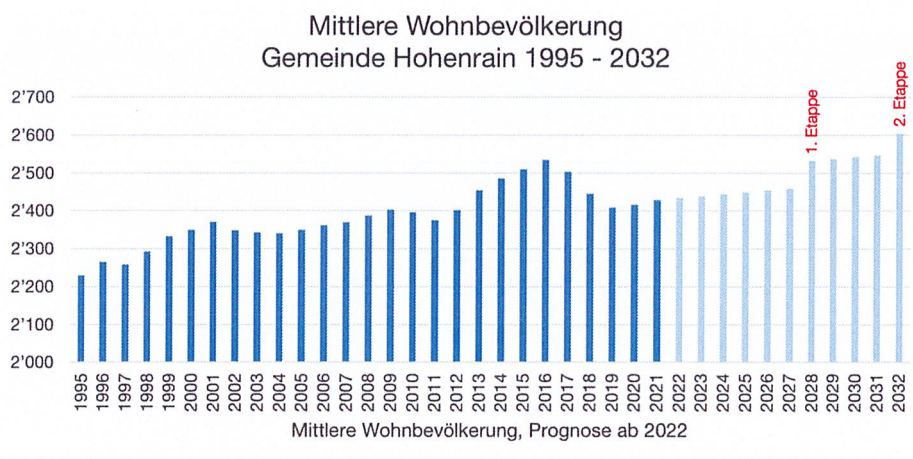


Abb. Mittlere Wohnbevölkerung (definitiv bis 2021, ab 2022 prognostiziert)

Mit Realisierung der Parzelle 1267 in zwei Etappen sowie dem weiteren Bevölkerungswachstum werden in der Gemeinde im Jahre 2032 2'604 Personen wohnhaft sein. In 20 Jahren würden somit die geschätzten Bauzonenreserven von 250 Einwohner aufgebraucht sein.

Fazit

Mit der Einzonung wird der **Rückgang der Einwohnerzahl gestoppt** und bis ins Jahr 2031 (inkl. Bezug erste Etappe) wird es in der Gemeinde Hohenrain in etwa gleich viele Einwohner geben wie im Jahr 2016. Mit dem Bezug der 2. Etappe wird die Einwohnerzahl um ca. 70 Einwohner zunehmen (Jahr 2032). Sowohl ein Rückgang der Einwohnerzahl als auch ein



starkes Wachstum können sich erheblich nachteilig auf die Gemeinde auswirken. Ein Vergleich mit anderen Gemeinden zeigt, dass es sich beim prognostizierten Wachstum für Hohenrain um ein moderates Wachstum handelt (bis ins Jahr 2032: +180 Einwohner; +8 %).

Dieses Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).

2.5.2 WOHNUNGSANGEBOT

Ausgangslage

Aus heutiger Sicht sind rund 35 Wohnungen verschiedener Grösse auf der Parzelle 1267 angedacht, welche geschätzt 120 Personen Platz bieten würden.

Fazit

Mit der Realisierung dieser Wohnungen wird nicht nur für Zuziehende Wohnraum geschaffen. Es werden auch für die einheimische Bevölkerung Möglichkeiten geschaffen in der Gemeinde wohnhaft zu bleiben. So beispielsweise für ältere Personen, welche im Rahmen eines Generationenwechsels nach einer Wohnlösung innerhalb der Gemeinde suchen oder für junge Erwachsene.

Dieses Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).

2.5.3 DORFLEBEN / VEREINE

Ausgangslage

Die Gemeinde verfügt über ein aktives Dorfleben mit rund 50 Vereinen.

Fazit

Sowohl neue Einwohner als auch Einheimische, die durch die Schaffung des zusätzlichen Wohnraums in der Gemeinde wohnen bleiben, können für das Dorfleben und die Vereine eine wertvolle Bereicherung darstellen. Sei es durch ihr direktes Engagement oder durch den Besuch von Anlässen und Veranstaltungen.

Dieses Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).



2.5.4 LEERWOHNUNGEN

Ausgangslage

Entwicklung der Anzahl Leerwohnungen in der Gemeinde Hohenrain:

Jahr	Anzahl Wohnungen in der Gemeinde Hohenrain	Leerwohnungen	Leerwohnungsquote
2018	997	24	2.42
2019	1'013	21	2.11
2020	1'026	20	1.97
2021	1'026	25	2.44
2022	1'031 (Annahme)	23	2.23

Quelle: LUSTAT

Analyse

Ein Grossteil dieser Leerwohnungen war nicht auf dem freien Markt, weshalb davon auszugehen ist, dass viele Wohnungen für den Eigenbedarf verwendet werden. Die Parzelle 1267 wird in zwei Etappen überbaut, um die Anzahl neuer Wohnungen auf dem Markt zeitlich zu staffeln.

Fazit

Mit den geplanten 35 Wohnungen und **deren Etappierung** ist nicht zu erwarten, dass der Leerwohnungsbestand bedeutend ansteigt und die Gemeinde deshalb einen Imageverlust erleidet.

Das Betrachtungsfeld fliesst weder positiv noch negativ in die Interessenabwägung ein (o).



3. ZUSAMMENFASSUNG UND GESAMTFAZIT

Beurteilung der Betrachtungsfelder

- ++ sehr positiv für die Gemeinde
- + positiv für die Gemeinde
- o weder positiv noch negativ für die Gemeinde
- negativ für die Gemeinde
- sehr negativ für die Gemeinde

Betrachtungsfelder	++	+	o	-	--
Infrastrukturen					
Groberschliessung			o		
Feinerschliessung			o		
Primarschulanlage				-	
Kanalisation		+			
Wasserversorgung			o		
Feuerwehr		+			
Umwelt / Sicherheit					
Lärm				-	
Verkehrssicherheit (Schulweg)			o		
Öffentlicher Verkehr		+			
Finanzen					
Steuereinnahmen (238'000.- / Jahr)	++				
Gemeindeverwaltung und Werkdienst (25'000.- / Jahr)				-	
Pflegefinanzierung (30'000.- / Jahr)				-	
Mehrwertabgabe (0.-)			o		
Grundstückgewinnsteuer		+			
Handänderungssteuer		+			
Schulbetrieb (150'000.- pro Jahr während 15 Jahren)					--
Ausgelöste Investitionen (30 bis 40 Mio.)		+			
Gesellschaft					
Bevölkerungswachstum		+			
Wohnungsangebot		+			
Dorfleben / Vereine		+			
Leerwohnungen			o		



Bilanz Einnahmen und Ausgaben

Jahr	Steuereinnahmen	Gemeinde / Werkdienst	Pflege	Schulbetrieb	Bilanz
2025-2040 (15 Jahre)	+2.448 Mio.	-0.375 Mio.	-0.45 Mio.	-2.25 Mio.	-0.627 Mio.
2041-2055 (15 Jahre)	+3.570 Mio.	-0.375 Mio.	-0.45 Mio.	-	+2.745 Mio.
2025-2055					pro Jahr ca. +70'000.-

Gesamtfazit

Die Mehrheit der Betrachtungsfelder fliesst positiv in die Interessensabwägung ein.

Im Bereich Finanzen fließen besonders die Steuereinnahmen sowie auch die Grundstücksgewinnsteuer, die Handänderungssteuer und die ausgelösten Investitionen positiv ein. Die erhöhten Kosten der Gemeindeverwaltung und Werkdienst, der Pflege sowie für den Schulbetrieb hingegen fließen negativ ein. Die Kosten für den Betrieb der Schule fließen stark negativ ein, halten jedoch nicht stetig an und sind stark von der Anzahl neu zuziehender Familien abhängig. Es gilt die Wohnungsbelegung in Generationen zu denken (Familie: Kosten für Schulbetrieb fallen an; nach Auszug der Kinder: Kosten fallen weg).

Über die nächsten 30 Jahre hat die Einzonung einen **geschätzten positiven finanziellen Effekt von +70'000.- pro Jahr** zur Folge (Eingerechnet: Steuereinnahmen, Gemeinde / Werkdienst, Pflege, Schulbetrieb). Eine mögliche Handänderungssteuer sowie die Grundstücksgewinnsteuer bei Verkauf sind nicht eingerechnet, würde sich jedoch zusätzlich positiv auswirken.

Die Auswirkungen der Einzonung auf die Bereiche Infrastruktur, Umwelt / Sicherheit und Gesellschaft lassen sich aus heutiger Sicht nicht in einem finanziellen Wert erfassen, sind jedoch für die Entwicklung der Gemeinde ebenfalls von essenzieller Bedeutung.

Im Bereich Infrastruktur fließt die Kanalisation durch die zusätzlichen Gebühreneinnahmen sowie die Feuerwehr positiv in die Bewertung ein. Ein möglicher Ausbau der Primarschulanlage ist nicht auszuschliessen, weshalb dieser Punkt negativ in die Bewertung einfließt.

Im Bereich Umwelt / Sicherheit fließt die Zunahme an MIV-Fahrten und die daraus folgende erhöhte Lärmbelastung negativ ein. Der öffentliche Verkehr wird hingegen positiv bewertet, da die Überbauung zu einer erhöhten Auslastung führen kann. Es besteht das Potential, dass sich der Modal-Split zu Gunsten des ÖV erhöht, was wiederum eine Verminderung der Lärmbelastung zur Folge hat.

Im Bereich Gesellschaft hat die Einzonung ausschliesslich positive Effekte: Mit der Einzonung wird der Rückgang der Einwohnerzahl gestoppt, das Wohnungsangebot wird erhöht,



das Dorf- und Vereinsleben wird bereichert.

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass die Einzonung wahrscheinlich einen Mehrwert für die Gemeinde darstellt. Mit entsprechenden Massnahmen, wie bspw. expliziter Förderung des ÖV, kann die Entwicklung zusätzlich positiv unterstützt werden.