

Charta Gemeinnütziger Wohnungsbau Luzern

über die Zusammenarbeit der Stadt Luzern mit den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften

Ausgangslage

Die Stadt Luzern verfolgt in ihrer Wohnpolitik das Ziel, allen Bevölkerungsgruppen eine hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Wohnungsangebot zu bieten. Demographische und gesellschaftliche Veränderungsprozesse wie auch steigende Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung stellen anspruchsvolle Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Wohnangebots dar. Zentrale und bewährte Partner für die Wohnraumversorgung sind die verschiedenen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, die neben weiteren Wohnbauakteuren einen wichtigen Beitrag zur sozialräumlichen Durchmischung und zur Förderung einer attraktiven Wohnumgebung in der Stadt Luzern leisten. Nach Annahme der Initiative «für zahlbaren Wohnraum» im Jahr 2012 wurde das Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus erlassen. Es legt fest, dass der Anteil der Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Luzern, die nach Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet werden, bis Ende des Jahres 2037 mindestens 16 Prozent betragen muss.

Zweck der Charta:

Die Stadt Luzern orientiert sich in ihrem Handeln an den politischen Vorgaben und dem öffentlichen Interesse. Sie treibt die Erreichung des Ziels einer Marktanteilssteigerung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit vielfältigen wohnpolitischen Massnahmen voran. Die Wohnbauförderung hat in der Stadt Luzern eine lange Tradition. So erfolgte bereits kurz nach Ende des Ersten Weltkrieges in Luzern die erste städtische Wohnbauförderaktion zur Unterstützung des privaten und genossenschaftlichen Bauens. Die grosse Bautätigkeit gemeinnütziger Wohnbauträger in den darauffolgenden Jahrzehnten wurde durch die Stadt insbesondere mittels einer aktiven Bodenpolitik des Zukaufs und der gezielten Abgabe von Grundstücken an Gemeinnützige unterstützt. Die Kooperation zwischen Stadt und Gemeinnützigem wurde mit der Annahme der städtischen Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» im 2012 sowie der damit verbundenen Gründung des Zusammenschlusses G-Net. Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern weiter gestärkt.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger leisten durch Verzicht auf spekulative Gewinne, durch Anwendung der Kostenmiete sowie durch nachhaltige Bewirtschaftung ihres Bestandes seit langer Zeit einen sehr bedeutsamen Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Stadt Luzern. Ihre Leistungen entlasten das Gemeinwesen in finanzieller und sozialer Hinsicht und tragen zur sozialräumlichen Durchmischung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet bei. Sie orientieren sich dabei an den Grundsätzen, die in der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz vom 1. Januar 2013 zusammengefasst sind.

Die nachstehenden Grundsätze bilden den Rahmen für die weitere partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Stadt Luzern und den gemeinnützigen Bauträgerschaften. Zweck dieser Charta ist, wichtige Leitlinien und Ziele dieser Zusammenarbeit festzulegen, die jeweiligen Rollen zu klären und die Instrumente der Zusammenarbeit zu definieren. Die Unterzeichnenden überprüfen die Charta periodisch auf ihre Aktualität und nehmen bei Bedarf Anpassungen vor.

Die Stadt Luzern ...

- ... betreibt eine **aktive Bodenpolitik** zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Abgabe städtischer Grundstücke an gemeinnützige Bauträger erfolgt in der Regel im Baurecht nach den Grundsätzen des B+A 7/2017: «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger». Für den Erwerb zusätzlicher Liegenschaften hat der Stadtrat mit dem B 28/2018: «Erwerb von Grundstücken» klare Ziele und Richtlinien festgelegt. Durch den Zukauf oder die Arrondierung geeigneter Grundstücke sollen die Handlungsmöglichkeiten in der Wohnraumpolitik weiter vergrössert werden. Bei der Auslotung von Entwicklungspotenzialen städtischer Areale wird ein frühzeitiger Austausch mit den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften angestrebt.
- ... unterstützt die gemeinnützigen Bauträgerschaften mit **raumplanerischen Mitteln**, unter anderem durch die Gewährung von baurechtlichen Nutzungsprivilegien im Rahmen von Gestaltungsplänen sowie durch die Festlegung von Mindestanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau bei Ein- und Umzonungen. Grundsätzlich fördert die Stadt die Siedlungsentwicklung nach innen, unter anderem durch **gute Rahmenbedingungen** für eine konsequente Mobilisierung geeigneter Entwicklungspotenziale der gemeinnützigen Bauträgerschaften.
- ... schafft Anreize für eine effektive und qualitätsvolle Weiterentwicklung und Ergänzung des Wohnraumangebots. Durch die **Ausschreibung von Baurechten** auf städtischen Arealen werden der **Wettbewerb um die besten Konzepte** gefördert und innovative Lösungen vorangetrieben. Vorgaben der Stadt im Rahmen der Baurechtsvergabe an die Baurechtsnehmerin – unter anderem zur Durchführung von Architekturwettbewerben sowie zur Umsetzung von vielfältigen Wohnangeboten, quartierorientierten Infrastrukturen, wohnergänzenden Gewerbenutzungen und zeitgemässen Energiestandards – **sichern die Qualität**. Bei den Vergabekriterien zur Abgabe städtischer Grundstücke wird eine angemessene Gewichtung hinsichtlich gestalterischen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Belangen vorgenommen, wobei je nach städtischen Interessen an den jeweiligen Standorten Schwerpunkte gesetzt werden.
- ... unterstützt den **Zugang aller Bevölkerungsgruppen zum Wohnungsmarkt**, durch die Förderung eines breiten Wohnungsmixes.
- ... führt eine **Fach- und Koordinationsstelle Wohnraumpolitik** bei der Dienstabteilung Stadtplanung zur Sicherstellung der Umsetzung wohnpolitischer Massnahmen und zur Behandlung von Fragen der Öffentlichkeit mit Bezug zu diesen. Die Stelle führt zudem alle fünf Jahre ein Controlling zur Wirksamkeit der laufenden Fördermassnahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch und prüft bei Bedarf Möglichkeiten für deren Weiterentwicklung.
- ... übernimmt bei der Bewirtschaftung und Weiterentwicklung ihrer eigenen Liegenschaften eine **Vorbildfunktion** und überprüft ihre Rolle sowie die baulichen und betrieblichen Standards im Rahmen einer Immobilienstrategie regelmässig.

Die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ...

- ... fördern die **Eigenverantwortung und Gemeinschaft** ihrer Mitglieder und die **Zusammenarbeit untereinander**. Sie bewirtschaften ihre Liegenschaften nach professionellen Gesichtspunkten und in selbständiger Weise mit dem Ziel, attraktive und lebendige Stadtteile für alle Bevölkerungsgruppen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dazu sichern sie ihre **nachhaltige Finanzierung** für den Betrieb, die bauliche Erneuerung sowie die allfällige Erweiterung ihrer Bestände.
- ... streben ein **vielfältiges Angebot an zeitgemäsem Wohnraum** an – ausgerichtet auf unterschiedliche Lebenslagen, Altersstufen, Haushaltsformen und Einkommensverhältnisse – und berücksichtigen dabei auch Bevölkerungsgruppen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt (unter anderem durch Förderung der Zusammenarbeit mit der GSW, die ebenfalls Mitglied des G-Net ist und von einigen Mitgliedergenossenschaften mitgetragen wird). Dazu streben sie ein **angemessenes Wachstum** an und erweitern und attraktivieren ihr Wohnungsangebot durch Nachverdichtung, Grundrissveränderungen oder Neubauten. Sie planen gesamtgesellschaftlich und vorausschauend und setzen die Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften sozialverträglich um.
- ... berücksichtigen in ihrer Tätigkeit vielfältige **Aspekte der Nachhaltigkeit**. Dazu sehen sie über die Wohnungsvergabe und die Schaffung flächeneffizienter Grundrisse ein angemessenes Verhältnis zwischen Anzahl Bewohnenden und Wohnfläche sowie durch betriebliche und bauliche Massnahmen eine Verbesserung ihrer Umweltbilanz vor (Boden, Energie, Wasser, Rohstoffe, Mobilität usw.).
- ... streben in ihren Projekten eine hohe **städtebauliche und freiräumliche Qualität** an und gewährleisten diese namentlich bei Grossvorhaben wie Arealentwicklungen oder Neubauvorhaben durch adäquate Planungsprozesse. Dabei legen sie – unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielsetzung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum – Wert auf die Integration quartierorientierter und wohnergänzender Nutzungen, ein attraktives Wohnumfeld mit vielseitig nutzbaren und naturnahen Grünflächen und einen möglichst guten Schutz vor Immissionen.
- ... verfügen mit dem **G-Net über eine Koordinations- und Kommunikationsstelle** zum Austausch unter den gemeinnützigen Bauträgerschaften in Luzern sowie mit den Stadtbehörden und anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Institutionen. Das G-Net unterstützt den Wissens- und Erfahrungsaustausch im gemeinnützigen Wohnbausektor in Zusammenarbeit mit den Genossenschaftsverbänden und ist offen für die Mitwirkung aller gemeinnützigen Bauträgerschaften, die in Luzern tätig sind oder künftig sein wollen.

Grundsätze und Instrumente der Zusammenarbeit

Für die Zusammenarbeit gelten folgende **Grundsätze**:

- Die Fach- und Koordinationsstelle Wohnraumpolitik bei der Dienstabteilung Stadtplanung fungiert als Ansprechpartnerin für die gemeinnützigen und weiteren Wohnbauträgerschaften, kommuniziert aktiv und pflegt den regelmässigen Austausch mit dem G-Net zu wohnpolitischen Themen.
- Der Ausschuss des G-Net nimmt eine wichtige Scharnierfunktion in der Kommunikation zwischen Stadtbehörden und gemeinnützigen Bauträgerschaften wahr. Das G-Net bündelt die Interessen der gemeinnützigen Bauträgerschaften in Luzern und ist zentrale Anlaufstelle der Stadt für den regelmässigen Austausch zu wohnpolitischen Themen.
- Die Zusammenarbeit geschieht auf Augenhöhe und basiert auf den Prinzipien von Vertrauen, Verlässlichkeit und Transparenz – gegenseitig und gegenüber der Öffentlichkeit.

Der Zusammenarbeit dienen unter anderem folgende **Instrumente**:

- Als Hauptinstrument für die Zusammenarbeit dienen regelmässige Treffen des Ausschusses G-Net mit Verantwortlichen der Stadtverwaltung. Dabei werden gemeinsame Ziele und Themen festgelegt.
- Nach Bedarf kann eine Sitzung mit der Baudirektorin oder dem Stadtrat mit dem Ausschuss des G-Net einberufen werden.
- Der Ausschuss des G-Net steht dem Grossen Stadtrat und seinen Organen als Ansprechpartner zur Verfügung.
- Nach Bedarf wird der Austausch mit politischen Behörden, gemeinnützigen Wohnbauträgern und ihren Organisationen in Nachbargemeinden und in der Region gepflegt.
- Wichtige Inhalte und Resultate der Zusammenarbeit werden in der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Luzern und der gemeinnützigen Wohnbauträger gegen aussen kommuniziert.

Bis zum nächsten Controllingbericht über die städtische Wohnraumpolitik für die Periode 2019–2023 stehen folgende **Massnahmen** im Vordergrund:

- Die strategische Arealentwicklung für den gemeinnützigen Wohnungsbau wird fortgeführt. Der Fokus liegt bis 2023 auf den Arealen Vorderruopigen, Staffelntäli, Littau West und Kleinmatt-/Bireggstrasse (B+A 21/2019).
- Der Ausnützungsbonus von 5 Prozent für gemeinnützige Wohnbauträger bei Gestaltungsplänen wird im Rahmen der Zusammenführung der beiden Bau- und Zonenordnungen auch im Stadtteil Littau eingeführt (B+A 21/2019). Bei Auf- und Umzonungen, welche mit grösseren Wertsteigerungen des Landes verbunden sind, wird wo sinnvoll und möglich ein Mindestanteil gemeinnütziger Wohnungen vorgeschrieben.
- In einem Pilotprojekt wird die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW) und dem G-Net gestärkt (B+A 21/2019).
- Es wird eine gesamtheitliche Strategie für das «Wohnen im Alter» erarbeitet, welche auch die Schnittstelle zwischen der Alters- und Wohnraumpolitik klärt (B+A 21/2019 und B+A 21/2021).
- Baubewilligungsverfahren werden beschleunigt und noch transparenter gestaltet (B+A 33/2020)
- Potenziale und Rahmenbedingungen für die innere Verdichtung des heutigen gemeinnützigen Siedlungsbestandes in der Stadt Luzern werden geklärt. Dazu werden auch weitergehende raumplanerische Mittel zur Unterstützung einer dichteren Nutzung an dafür geeigneten Orten geprüft.
- Die Vertretung bzw. Mitwirkung der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften in Gremien, die die Stadtentwicklung strategisch begleiten (z.B. Stadtbaukommission), wird geprüft.

Unterschriften:

Für den Stadtrat von Luzern



Beat Züsli
Stadtpräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Für das G-Net



Florian Flohr
Koordinator G-Net