



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
16. Dezember 2021
beantwortet.**

Antwort

auf die

Interpellation 108

Marco Müller und Mirjam Landwehr
namens der G/JG-Fraktion
vom 25. Mai 2021
(StB 805 vom 10. November 2021)

Ist der Ansatz «Design to Cost» sichergestellt bei der Sanierung und Erneuerung der städtischen Alterssiedlungen?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Mit dem B+A 17/2018 vom 29. August 2021: «Planungsbericht Pflegeversorgung» wurde eine Protokollbemerkung überwiesen, die vom Stadtrat fordert, Mietzinse für städtische Alterswohnungen so auszugestalten, dass sie vollständig durch die Ergänzungsleistungen zur AHV/IV gedeckt werden. In diesem Zusammenhang stellen der Interpellant und die Interpellantin Fragen zu den anstehenden Sanierungen und Erneuerungen der städtischen Alterssiedlungen, welche sich im Finanzvermögen befinden.

Mittlerweile wurde im Rahmen der Beratung des B+A 21/2021 vom 23. Juni 2021: «Projekt «Alterswohnen integriert» am 23. September 2021 die nachfolgende Protokollbemerkung zu dieser Thematik beantragt und vom Grossen Stadtrat abgelehnt: «Beim Bau neuer Alterswohnungen macht die Stadt der neuen Institution die Vorgabe, dass ein Anteil von 50 % dieser Wohnungen für Personen, die auf den Bezug von Ergänzungsleistungen (EL) angewiesen sind, bezahlbar sein sollen. Bei Sanierungen bestehender, heute durch EL finanzierbaren Alterswohnungen müssen diese für EL-Beziehende bezahlbar bleiben.»

Um die Bezahlbarkeit von Wohnungen für Bezügerinnen und Bezüger von Ergänzungsleistungen sicherzustellen, darf der monatliche Mietzins einschliesslich Mietnebenkosten gegenwärtig den Betrag von Fr. 1'325.– für einen Einpersonenhaushalt bzw. Fr. 1'575.– für einen Zweipersonenhaushalt nicht überschreiten. Zurzeit können die Mietzinse der Wohnungen nicht sanierter städtischer Alterssiedlungen vollständig durch Ergänzungsleistungen zur AHV/IV gedeckt werden. Allerdings sind die Gebäude der Alterssiedlungen Guggi-Schlossstrasse, Rank und Titlis hinsichtlich des energetischen und baulichen Standards nicht mehr zeitgemäss und weisen einen Instandsetzungsbedarf aus. Aus diesem Grund sollen sie im laufenden Jahrzehnt totalsaniert werden.

Im Gegensatz zur Alterssiedlung Guggi-Schlossstrasse ist die Alterssiedlung Guggi-Taubenhausestrasse totalsaniert und im Herbst 2020 in Betrieb genommen worden. Je nach Wohnungsgrösse können einige, aber nicht alle Mietzinse durch die Ergänzungsleistungen zur AHV/IV abgedeckt werden.

Zu 1.:

Was für konkrete Planungs- und Sanierungsarbeiten sind in den Jahren 2021–2025 bei den städtischen Alterssiedlungen wann geplant?

Der Stadtrat verfolgt das Ziel, die anstehenden Sanierungen der städtischen Alterssiedlungen auf das Projekt «Alterswohnen integriert» abzustimmen. Es sollen sowohl die Ergebnisse des genannten Projekts als auch die Erfahrungen der beteiligten Institutionen in die zukünftige Gestaltung der Alterssiedlungen einfließen. Die Stadt wird im Jahr 2022 für die Alterssiedlungen Guggi-Schlossstrasse und Rank Machbarkeitsstudien erstellen lassen. Nach Abschluss der Machbarkeitsstudien sollen die Projektierungen gestaffelt ab 2023 erfolgen. Die Projektierungen der Alterssiedlung Guggi-Schlossstrasse sollen ab 2023, die der Alterssiedlung Rank ab 2024 und die der Alterssiedlung Titlis ab 2026 starten. Aufgrund der notwendigen Neuplatzierungen der Bewohnerinnen und Bewohner sind die Vorlaufzeiten für den Baustart etwas länger als üblich und starten jeweils zwei Jahre nach dem Start der Projektierungen, d. h., die Ausführungen sind gestaffelt ab 2025 vorgesehen. Da die vorgesehene Trägerschaft frühestens 2024 etabliert sein wird, erfolgen die Projektierungen Guggi-Schlossstrasse und Rank durch die Baudirektion, Dienstabteilung Immobilien, welche durch eine Arbeitsgruppe Bau des Projekts «Alterswohnen integriert» beratend unterstützt wird. In dieser Arbeitsgruppe sind unter anderem Fachpersonen aller zukünftigen Teilhaber der Trägerschaft wie Viva, Spitex Stadt Luzern und Vicino vertreten. Auf diese Weise ist einerseits sichergestellt, dass sich die Sanierungen der Alterssiedlungen nicht verzögern, und andererseits die zukünftigen Teilhaber der Trägerschaft ihr Wissen in die Projektierung einfließen lassen (siehe Antwort auf Frage 5). Damit die Alterssiedlungen gemäss dem Auftrag und der Strategie der neuen Trägerschaft realisiert werden, sollen die Projektierung der Alterssiedlung Titlis sowie alle Ausführungen durch die neue Trägerschaft durchgeführt werden.

Zu 2.:

Welche Erkenntnisse aus dem Projekt «Alterswohnen integriert» sind relevant für die künftigen Preise resp. den Ansatz «Design to Cost» der Alterswohnungen?

Relevante Bauparameter für die Baukosten und damit für die Mietzinsgestaltung sind Wohnungsflächen, Zimmerzahl, Wohnformen und Ausbaustandard. Allenfalls werden weitere Parameter im Laufe des Projekts «Alterswohnen integriert» erarbeitet.

Zu 3.:

Wann liegen die Vorgaben zu den Wohnungsgrössen (Zimmeranzahl), den Wohnungsflächen sowie dem Ausbaustandard vor?

Die Vorgaben werden gemäss B+A 21/2021 im Rahmen der Konzeptphase des Projekts «Alterswohnen integriert» im Jahr 2022 festgelegt.

Zu 4.:

Setzt sich die Stadt Luzern als aktuelle Eigentümerin der städtischen Altersliegenschaften dafür ein, dass auch nach einer Renovation und Erneuerung die Mietzinse für die städtischen Alterswohnungen bei sämtlichen Alterswohnungen so ausgestaltet sind, dass sie vollständig durch die Ergänzungsleistungen zur AHV/IV gedeckt werden können, ohne dass die Mieter/innen auf zusätzliche Unterstützung durch die Zusatzleistungen zur AHV/IV (AHIZ) angewiesen sind?

Ein Design-to-cost-Ansatz erfordert die strikte Unterordnung aller Bauparameter unter das Ziel, einen festgelegten Mietzins zu erreichen. Zur Erfüllung des Anliegens müsste der Stadtrat ausgehend von den vorgegebenen Mietzinsen zurückrechnen, welche Mittel für die Sanierung und die Erneuerung zur Verfügung stehen, und alle beeinflussbaren Bauparameter wie Wohnungsflächen, Zimmerzahl, energetische Erhöhung und Ausbaustandard danach ausrichten. Allerdings kann ohne Vorliegen konkreter Kostenschätzungen eines Vorprojekts keine Aussage darüber gemacht werden, ob mit dieser Mietzinsvorgabe eine umfassende Sanierung nach den Vorgaben des Projekts «Alterswohnen integriert» der städtischen Altersliegenschaften möglich wäre.

Da der Stadtrat mit dem Projekt «Alterswohnen integriert» das Ziel verfolgt, in den Alterssiedlungen sowohl bezahlbare als auch zeitgemässe Wohnungen zur Verfügung zu stellen, wird er jeweils auf Basis vorliegender Vorprojekte eine möglichst grosse Anzahl der Wohnungen so ausgestalten lassen, dass die Mietzinse für die dazumal ehemaligen städtischen Alterswohnungen durch die Ergänzungsleistungen zur AHV/IV gedeckt werden.

Zu 5.:

Wie ist sichergestellt, dass die Erfahrungen von Viva, der Spitex Stadt Luzern und Vicino beim zukünftigen Wohnungsangebot miteinfließen (Bedürfnisse Zielgruppe, Erfahrungen aus aktueller Tätigkeit etc.)?

Das Projekt «Alterswohnen integriert» sieht vor, die städtischen Alterswohnungen der neuen integrierten Organisation bestehend aus Viva, Spitex Stadt Luzern und Vicino im Baurecht abzugeben. Damit wird sichergestellt, dass die Entwicklung des zukünftigen Wohnungsangebots auf Erfahrungswissen beruht und den Bedürfnissen der Zielgruppe entspricht.

Stadtrat von Luzern