

Stellungnahme zum Postulat 342

Endlich vorwärtsmachen mit der Entwicklung von Alterswohnungen: Auslegeordnung Trägerschaft städtische Alterswohnungen

Marco Müller und Christian Hochstrasser namens der G/JG-Fraktion vom 29. Januar 2024

Antrag des Stadtrates: Teilweise Entgegennahme, StB 173 vom 6. März 2024

Wurde vor der Ratssitzung vom 16. Mai 2024 zurückgezogen.

Ausgangslage

Die Postulanten bitten den Stadtrat, umgehend und unabhängig vom Projekt «Alterswohnen integriert» eigenständig zwei Varianten für die künftigen Eigentumsverhältnisse der städtischen Alterswohnungen zu prüfen. Die demografische Entwicklung schreite zügig voran. Bei der Entwicklung der bestehenden und der Ermöglichung von zusätzlichen Alterswohnungen sei dringender Handlungsbedarf gegeben. Seit der Überweisung der Motion 284, Marco Müller und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion vom 5. April 2019: «Entwicklungsbericht bezahlbarer Wohnraum für ältere Menschen», im September 2019 sei von der Stadt keine einzige zusätzliche Alterswohnung geschaffen worden. Ob und wann das Projekt «Alterswohnen integriert» mit der angedachten Kooperation von Viva und der Spitex zustande komme, sei derzeit offen. Und damit auch das weitere Vorgehen bei den städtischen Alterswohnungen. Ohne den weiteren Verlauf des Projekts «Alterswohnen integriert» abzuwarten, sei eine Überführung der städtischen Alterswohnungen in eine Stiftung oder eine vorzeitige Überführung in die Viva Luzern AG zu prüfen.

Mit Bericht und Antrag 36 vom 20. September 2023: «Alterswohnen integriert: Integrierte Organisation» wurde neben der künftigen Rechtsform der geplanten integrierten Organisation auch die Entwicklung der städtischen Alterswohnungen ausgeführt. Mit einem Auftrag an das Kompetenzzentrum für Public Management der Universität Bern hatte die Stadt Luzern auch verschiedene mögliche Rechtsformen hinsichtlich einer Auslagerung der städtischen Alterswohnungen abklären lassen, wobei ebenfalls die Option einer Übergabe an eine Stiftung Gegenstand der Überprüfung war (vgl. B+A 36/2023, Kap. 5.2). Im Fazit kam der Stadtrat zum Schluss, dass die Übergabe der städtischen Alterswohnungen an die künftige integrierte Organisation eine zukunftsweisende Lösung darstellt, die er weiterverfolgen will. Die Übergabe soll nach der Zusammenführung von Viva Luzern und Spitex Stadt Luzern erfolgen.

In der Antwort auf die Interpellation 108, Marco Müller und Mirjam Landwehr namens der G/JG-Fraktion vom 25. Mai 2021: «Ist der Ansatz «Design to Cost». Erneuerung der städtischen Alterssiedlungen?», wurde der Umgang mit den städtischen Alterssiedlungen – Strategie, Zuständigkeiten und das weitere Vorgehen – dargelegt. Kern der Strategie ist es, die Sanierung der Alterssiedlungen zwar mit dem Projekt «Alterswohnen integriert» abzustimmen, aber unabhängig von diesem aktiv voranzutreiben. Hierbei sollen die Sanierungen den Ansprüchen der Bewohnenden, des Betriebs hinsichtlich Nutzung sowie der Stadt Luzern bezüglich Nachhaltigkeit bestmöglich genügen. Da es sich um Liegenschaften im Finanzvermögen handelt, werden die Projekte im Auftrag der Finanzdirektion von der Baudirektion, Dienstabteilung Immobilien, durchgeführt. Um die Expertise der Viva Luzern und der Spitex Stadt Luzern hinsichtlich der Bedürfnisse der Bewohnenden und optimaler Betriebstauglichkeit in die Projekte einfließen zu lassen, werden diese in Abstimmung mit der Sozial- und Sicherheitsdirektion beratend hinzugezogen.

Gemäss der Antwort auf die Interpellation 108 wurde das Sanierungsprojekt «Alterssiedlung Guggi-Schlossstrasse» prioritär bearbeitet. Aufgrund des Zustandes und als ideales Anschlussprojekt zur bereits erfolgten Sanierung der Alterssiedlung Guggi-Taubenhausestrasse wurden in der Vorstudienphase unterschiedliche Varianten hinsichtlich der Wohnkonzepte, der Raum- und Wohnungsaufteilung sowie der energetischen Ertüchtigung erarbeitet und mit den genannten Organisationen erörtert. Um insbesondere das Ausweitungspotenzial an dieser zentralen und dicht bebauten Lage auszunutzen, wurde das Projekt auf die neue BZO hin ausgelegt. Auf diese Weise konnten sechs weitere Wohnungen zu den bestehenden 48 bzw. eine um 19 Prozent vergrösserte Wohnfläche projektiert werden. Die Planungen werden im Lauf dieses Jahres abgeschlossen sein. Der Umsetzungstermin hängt von einer umsichtigen Neuplatzierung der Bewohnerinnen und Bewohner mit entsprechender Vorlaufzeit ab. In gleicher Weise und mit der gleichen eingespielten Projektorganisation sollen aufbauend auf den Erfahrungen der Alterssiedlung Guggi im Jahr 2024 das Vorprojekt «Rank» und die Machbarkeitsstudie Alterssiedlung Titlis starten.

Mit der Sanierung der städtischen Alterssiedlungen wird jedoch nicht grundsätzlich die Anzahl der Wohnungen erhöht, sondern höchstens im begrenzten Rahmen von Optimierungen, wie vorstehend für die Alterssiedlung Guggi-Schlossstrasse dargestellt. Vielmehr liegt der Fokus der Stadt Luzern gemäss Legislaturprogramm 2022–2025, Massnahme 3.5a, darauf, bei der Abgabe von städtischen Grundstücken im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger zu prüfen, ob sich ein Standort für altersgerechtes Wohnen eignet. Aktuelles Beispiel ist hier die gerade laufende Ausschreibung der Parzelle im Staffelntäli, die einen Mindestanteil von 50 Prozent altersgerechtem Wohnraum zur Bedingung für die Abgabe macht.

Erwägungen

Dem Stadtrat ist es ein grosses Anliegen, dass die Entwicklungen im Bereich des Alterswohnens vorangetrieben werden. Die demografische Entwicklung zeigt den steigenden Bedarf an altersgerechtem und betreutem Wohnen deutlich. Die Sanierungen der städtischen Alterswohnungen wurden aufgrund des Projekts «Alterswohnen integriert» denn auch nicht sistiert, sondern schreiten wie geplant und angesichts des komplexen Anforderungskatalogs speditiv voran.

Es ist nicht Aufgabe der Stadt Luzern, Alterswohnungen zu bauen, sondern vielmehr aktiv den Bau zu steuern. Denn das Potenzial, das sich aus der Zusammenarbeit mit den Partnern ergibt, ist viel grösser. In diese Richtung geht schliesslich das Projekt «Alterswohnen integriert», das mit B+A 36/2023 die geplanten Massnahmen der Stadt Luzern zur Erschliessung von Wohnraum für ältere Menschen aufzeigt. Um das Alterswohnen in der ganzen Stadt zu fördern, will der Stadtrat die Einführung einer Subjektfinanzierung prüfen. Damit kann nicht nur die Zugänglichkeit von Alterswohnungen mit Dienstleistungen für Menschen mit geringem Einkommen und Vermögen sichergestellt, sondern auch ein Anreiz für die Entwicklung solcher Angebote durch Private geschaffen werden, und zwar in allen Quartieren (vgl. B+A 36/2023, Kap. 5.3).

Zudem plant der Stadtrat, zur Förderung des betreuten Wohnens die städtischen Alterswohnungen der geplanten integrierten Organisation zu übergeben. Es soll damit die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnangebote und Dienstleistungen basierend auf einer klaren Strategie aus einer Hand optimal aufeinander abzustimmen. Weiter können Schnittstellen reduziert und Prozesse effizienter organisiert werden. Von diesen Zielsetzungen ist der Stadtrat nach wie vor überzeugt, und er ist entschlossen, sie umzusetzen. Die heutige Organisation, bei welcher sich die Dienstabteilung Immobilien der Baudirektion (zuständig für Unterhalt, Instandstellung und Vermietung), die Finanzdirektion (zuständig für das Finanzvermögen) und die Viva Luzern (zuständig für den Betrieb der Dienstleistungen) laufend abzusprechen haben, vermag nicht zu überzeugen.

Die Option einer Übergabe der städtischen Alterswohnungen an eine Stiftung wurde bereits geprüft und verworfen. Mit einer solchen Lösung würde beispielsweise der Nachteil einer Schnittstelle erhalten bleiben; nämlich die Bewirtschaftung der Immobilien durch die Stiftung und das Erbringen der Dienstleistungen durch Viva Luzern. Gleichzeitig ist die politische Steuerbarkeit einer Stiftung im Vergleich zu einer Aktiengesellschaft geringer. Nicht zuletzt spricht auch die örtliche Nähe der städtischen Alterswohnungen zu den Alters- und Pflegeheimen von Viva Luzern für eine Zusammenführung dieser Immobilien und

Dienstleistungen unter dem Dach von Viva Luzern. Mit einer oder zwei Ausnahmen liegen die Alterssiedlungen sehr nahe oder gar auf dem Gelände von Viva Luzern. Es ist festzustellen, dass keine neuen Tatsachen oder Hinweise ersichtlich sind, die für eine nochmalige Prüfung der Variante der Übergabe an eine Stiftung sprechen.

Viva Luzern stärkt bereits heute gemäss ihrer Strategie die intermediären Angebote, baut ihre Dienstleistungen im Bereich Wohnen mit Dienstleistungen aus und realisiert entsprechende Projekte. Beispielsweise wird Viva Luzern im Haus Bernarda, das sie im Baurecht von den Schwestern vom Heiligen Kreuz übernommen hat, 19 altersgerechte Wohnungen realisieren. Der Umbau startet im Jahr 2024. Mittelfristig ist eine Umnutzung des Hauses Diamant auf dem Eichhofareal geplant. Im Einklang mit ihrer Strategie ist bei Viva Luzern aktuell organisatorisch eine Erweiterung der Stabsstelle Immobilien zu einem neuen Bereich der Geschäftsleitung in Prüfung.

Der grobe Zeitplan zur Übertragung der städtischen Alterswohnungen ist im B+A 36/2023 skizziert. In einem ersten Schritt ist die Zusammenführung von Viva Luzern und Spitex Stadt Luzern vorgesehen mit dem Ziel, dem Parlament bis Anfang 2026 eine entsprechende Vorlage zu unterbreiten. Die städtischen Alterswohnungen sollen gemäss aktueller Planung erst in einem nächsten Schritt nach der Realisierung der integrierten Organisation übergeben werden. Offen ist, wann die hierfür notwendigen Arbeiten starten werden. Der Prozess der Übergabe kann beschleunigt werden, indem die Stadt die notwendigen Abklärungen hinsichtlich der Zuständigkeiten, der finanziellen Konsequenzen und der prozessual notwendigen Schritte für eine Übertragung frühzeitig an die Hand nimmt und damit nicht bis zum parlamentarischen Entscheid zur Zusammenführung wartet. Für diese Abklärungen ist die Stadt Luzern zuständig. Sie stellen somit für Viva Luzern und Spitex Stadt Luzern zum laufenden Prozess der Zusammenführung keine zusätzliche Belastung dar.

Bei einer Überweisung des Postulats sind für den Beizug von externen Sachverständigen Folgekosten von ungefähr Fr. 50'000.– zu erwarten. Der Aufwand geht zulasten des Globalbudgets der Dienstabteilung Alter und Gesundheit.

Fazit

Die Stadt Luzern ist seit Überweisung der Motion 284 «Entwicklungsbericht bezahlbarer Wohnraum für ältere Menschen» im September 2019 nicht untätig geblieben. Im Rahmen des Projekts «Alterswohnen integriert» wurden die Entwicklungen zur Stärkung der integrierten Versorgung mit verschiedenen Berichten und Anträgen laufend aufgezeigt. Weiter werden die Sanierungen der städtischen Alterswohnungen wie geplant stetig vorangetrieben, und es wird bei der Abgabe von städtischen Grundstücken im Baurecht die Eignung von altersgerechtem Wohnen geprüft.

Der Stadtrat anerkennt indessen das Anliegen, dass die Entwicklung der städtischen Alterswohnungen mit einem Angebot von Dienstleistungen und Wohnen aus einer Hand, wie es im Rahmen des Projekts «Alterswohnen integriert» aufgezeigt wird, zügig vorangetrieben wird. Viva Luzern ist bereits auf dem Weg, intermediäre Angebote zu stärken, und realisiert im Rahmen ihrer Möglichkeiten Projekte zur Erweiterung des betreuten Wohnens. Mit einer raschen Überführung der städtischen Alterswohnungen wird es beispielsweise möglich, die in Planung stehende Entwicklung des Eichhofareals mit den städtischen Häusern Diamant und Smaragd mit einer gesamtheitlichen Strategie aus einer Hand anzugehen. Es ist im Interesse der Stadt Luzern, diese zukunftsweisenden Entwicklungen zu unterstützen. In diesem Sinne ist der Stadtrat bereit, die für eine Übergabe der Wohnungen an die integrierte Organisation notwendigen Abklärungen bereits jetzt an die Hand zu nehmen. Ob eine vorzeitige Übergabe der städtischen Alterswohnungen an die Viva Luzern angezeigt ist, wird nach Vorliegen der Ergebnisse der Abklärungen zu beurteilen sein. Auf jeden Fall wird mit frühzeitigen Abklärungen ermöglicht, eine Übergabe auch erst

nach der Umsetzung der integrierten Organisation rasch zu vollziehen. Der definitive Entscheid von Viva Luzern und Spitex Stadt Luzern bezüglich einer Zusammenführung zu einer integrierten Organisation wird bis spätestens Sommer 2024 erwartet.

Weitere Abklärungen zur Übergabe der städtischen Alterswohnungen an eine Stiftung lehnt der Stadtrat ab, nachdem diese Option bereits ausreichend geprüft wurde.