Stadt Luzern
Stadtrat
Hirschengraben 17
6002 Luzern
www.stadtrat.stadtluzern.ch

T 041 208 82 11
stadtrat@stadtluzern.ch

Antwort auf die Interpellation 392

Inklusion im Wohnungsmarkt: Barrierefreier Wohnraum für Menschen mit Behinderungen!

Caroline Rey und Karin Pfenninger namens der SP-Fraktion vom 09.08.2024
StB 911 vom 18.Dezember.2024

Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 20. Februar 2024 beantwortet.

Ausgangslage

Ausgangslage

Die Interpellantinnen beziehen sich auf den Inklusionsindex von Pro Infirmis aus dem Jahr 2023. Darin sei festgehalten, dass sich vier von fünf Menschen mit Behinderungen in mindestens einem Lebensbereich in ihrer Teilhabe stark eingeschränkt fühlten. Neben den besonders betroffenen Lebensbereichen Politik, Arbeit und Mobilität umfasse das Thema Inklusion u. a. auch den Zugang zu barrierefreiem Wohnraum. Eine Studie von Comparis zeige, dass das Angebot an barrierefreien Wohnungen sehr beschränkt sei und nur knapp sechs Prozent aller Wohnungen auf dem Markt barrierefrei seien. Dies schränke die Chancen stark ein, passenden Wohnraum zu finden.

Haltung des Stadtrates

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass der Handlungsbedarf beim Thema Inklusion in verschiedenen Lebensbereichen weiterhin hoch ist und dass der Stadt u. a. als Vermieterin von Liegenschaften eine grosse Verantwortung zukommt. Bei den stadteigenen Liegenschaften macht es einen grossen Unterschied, ob von barrierefreien Wohnungen in Neubauten oder in Bestandsbauten gesprochen wird. Bei Neubauten werden die Ziele der Inklusion berücksichtigt und umgesetzt. Beispielsweise entstehen mit der Abgabe von städtischen Grundstücken im Baurecht bis im Jahr 2030 rund 550 neue Wohnungen (vgl. Bericht und Antrag [B+A] 15/2024: «Städtische Wohnraumpolitik IV»). Dadurch erhöht sich kurz- bis mittelfristig der Anteil an barrierefreiem Wohnraum. Auch nach 2030 werden auf städtischen Grundstücken neue Überbauungen realisiert und der Anteil an barrierefreien Wohnungen weiter erhöht. Bei Bestandsbauten wird bei jeder grosszyklischen Sanierung von städtischen Liegenschaften die Gelegenheit wahrgenommen, die Barrierefreiheit aktiv zu verbessern. Dies betrifft sowohl den Zugang zu Gebäuden wie auch deren Innenräume, einschliesslich der Wohnungen und Gemeinschaftsbereiche. Bereits in der Machbarkeitsstudie zu Sanierungsprojekten wird die Barrierefreiheit als zentrale Vorgabe definiert. Sofern sich die Massnahmen als verhältnismässig beurteilen lassen, werden sie konsequent umgesetzt, um eine nachhaltige und inklusive Nutzung der Liegenschaften zu gewährleisten. Naturgemäss lässt allerdings die Verhältnismässigkeit der Massnahmen hinsichtlich der Kosten und der baulichen Eingriffe bei Sanierungsprojekten oft nicht den gleichen Standard bei der Barrierefreiheit zu wie bei Neubauten.

Die einzelnen Fragen der Interpellation beantwortet der Stadtrat wie folgt:

Zu 1.:

Wie viele der Wohnungen im Besitz der Stadt sind barrierefrei?

Das städtische Liegenschaftsportfolio besteht aus rund 450 Wohnungen in Liegenschaften mit mehrheitlich älterem Baujahr. Dazu zählen auch die rund 200 Alterswohnungen. Viele dieser Gebäude wurden zwischen 1920 und 1970 gebaut und verfügen über keine Liftanlage. Auch die Erdgeschosswohnungen sind teilweise nur über eine Treppe zugänglich. Von diesen älteren Liegenschaften erfüllen keine die heutigen Anforderungen der Normen für barrierefreies Bauen. Lediglich zirka 5 Prozent des städtischen Immobilienportfolios entspricht derzeit den Vorgaben der Barrierefreiheit. Dies betrifft die 25 Alterswohnungen an der Taubenhausstrasse 14 und 16, die im Jahr 2019 komplett saniert wurden.

In Zukunft wird sich der Anteil an barrierefreien Wohnungen stetig erhöhen. Derzeit laufen die Planungen für die Sanierungen der Alterssiedlungen Guggi (2. Etappe), Rank und Titlis. Nach Abschluss der Sanierungen, zirka im Jahr 2032, stehen voraussichtlich zusätzlich rund 110 Wohnungen zur Verfügung, die die Normen des barrierefreien Bauens erfüllen. Der prozentuale Anteil würde sich somit auf zirka 30 Prozent erhöhen. In der Alterssiedlung Eichhof wurde in den drei Gebäuden an der Steinhofstrasse 1/3/5, in welchen sich keine Lifte befinden, Treppenlifte eingebaut, um die Erreichbarkeit der Stockwerke zu erleichtern.

Zu 2.:
Welche Massnahmen plant die Stadt, um das Angebot an barrierefreien Wohnungen im städtischen Besitz zu erhöhen?

Das Thema der Barrierefreiheit wird bei Liegenschaftssanierungen bereits in den Planungsprozess einbezogen. Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Bauvorschriften werden zum Zeitpunkt der Machbarkeit entsprechende Abklärungen vorgenommen und auf deren Basis eine Umsetzung im Detail geprüft. Gemäss § 157 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735) darf auf Vorkehren für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen nur verzichtet werden, wenn dadurch wesentliche betriebliche Nachteile oder unverhältnismässige Mehrkosten entstehen oder andere Interessen überwiegen. Bis anhin hat sich gezeigt, dass bei einer Umsetzung möglicher Massnahmen (Einbau Liftanlage, Grundrissanpassungen, Verbreiterung von Zugängen) oft unverhältnismässig hohe Kosten entstehen, die gemäss Mietrecht auf die Mietzinse abgewälzt werden müssten. Vielfach lassen die vorhandenen Platzverhältnisse der Grundrisse keine barrierefreien Lösungen zu, oder die Liegenschaften sind im Bauinventar des kantonalen Denkmalverzeichnises aufgeführt, wodurch bauliche Möglichkeiten ebenfalls eingeschränkt sind. In diesem Fall, der rund einen Drittel der städtischen Liegenschaften betrifft, wird bereits bei der Erarbeitung der Machbarkeit die Denkmalpflege in den Prozess miteinbezogen, und mögliche Varianten zur Umsetzung einer Barrierefreiheit werden geprüft. Kommt man zum Schluss, dass die Verhältnismässigkeit nicht gegeben ist, wird im Nachgang eine weiter gehende Prüfung vorgenommen und abgeklärt, ob zumindest die Erdgeschosswohnungen so angepasst werden können, dass diese die Mindestanforderungen für die Barrierefreiheit erfüllen. Vorbehalten bleiben auch hier die vorgenannten Beurteilungskriterien der Verhältnismässigkeit und Kosten.

Zu 3.:
*Inwiefern wird bei der Wohnungsvergabe auf eine diskriminierungsfreie und behindertenfreundliche Vergabe geachtet? Wie stellt sich die aktuelle Mieter*innenschaft in Bezug auf sozioökonomische Merkmale zusammen?*

Bei sämtlichen Wohnungsvergaben wird auf eine diskriminierungsfreie Vergabe geachtet. Alle Bewerbenden haben die gleichen Chancen. Wie in der Antwort auf Frage 1 erwähnt, weist das städtische Immobilienportfolio heute aber nur einen geringen Anteil an barrierefreien Wohnungen auf, wodurch die Möglichkeiten für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen sehr eingeschränkt sind. In der gelebten Praxis in der Immobilienbewirtschaftung werden bei Wohnungsvermietungen Personen mit körperlicher Beeinträchtigung bevorzugt, wenn die Wohnung weitgehend die Normen der Barrierefreiheit erfüllt. Zudem werden im Kontakt mit verschiedenen Wohnbaugenossenschaften oder der Luzerner Pensionskasse entsprechende Lösungen gesucht.

Die sozioökonomischen Merkmale umfassen die Themen Bildung, Ausbildung, Beruf, Einkommen sowie die soziale Schicht oder die allgemeinen Lebensverhältnisse. Obwohl die Bewerbenden auf dem Anmeldeformular für eine städtische Wohnung zu einigen sozioökonomischen Merkmalen Angaben machen, erhebt die Stadt Luzern diese Daten nicht systematisch. Auch verfügt die Stadt Luzern über keine Belegungsvorschriften hinsichtlich dieses Themas. Einzige Belegungsrichtlinie ist, dass Wohnungen ab einer Grösse von vier Zimmern vorwiegend an Familien mit Kindern zu vermieten sind. Deshalb kann eine Einschätzung nur anhand von Erfahrungswerten vorgenommen werden. Ganzheitlich betrachtet beurteilt der Stadtrat, dass in den städtischen Liegenschaften eine gute Durchmischung mit Menschen aus unterschiedlichen sozialen Bevölkerungsgruppen besteht.

Zu 4.:
*Welche spezifischen Förderprogramme oder Anreize plant die Stadt, um private Investoren und Investorinnen und Vermieter*innen zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum zu motivieren?*

Es bestehen die rechtlichen Grundlagen wie das Planungs- und Baugesetz (§ 157 PGB), die Planungs- und Bauverordnung (§ 45 PBV) oder die Norm SIA 500 (SN 512 500), die das behindertengerechte Bauen regeln. Hier hat die Baubewilligungsbehörde die Pflicht, eingehende Baugesuche auf die Einhaltung dieser Vorgaben zu prüfen bzw. prüfen zu lassen.

Eine schweizweite Finanzierungsmöglichkeit für individuelle Anpassungen der eigenen Wohnräume ist die Invalidenversicherung (IV), die für Berechtigte Zuschüsse zu behindertengerechten Umbauten vergibt. Investierende oder Vermietende haben jedoch keine Möglichkeiten, entsprechende Fördergelder zu beantragen. Nach Aussage der Fachstelle Hindernisfrei Bauen Luzern besteht heute sowohl auf kantonaler wie auch kommunaler Ebene kein allgemeines Förderprogramm. Auch die Stadt Luzern verfügt über kein eigenes Förderprogramm, um private Investierende oder Vermietende zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum zu motivieren, und hat auch keine entsprechenden Programme oder Anreize geplant.

Zu 5.:
Wie stellt die Stadt sicher, dass der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum bei der zukünftigen Stadt- und Wohnraumplanung angemessen berücksichtigt wird?

Mit dem Planungs- und Baugesetz (§ 157 PGB), der Planungs- und Bauverordnung (§ 45 PBV) sowie der SIA-Norm 500 (SN 512 500) bestehen rechtliche Grundlagen, die das behindertengerechte Bauen regeln. Mit diesen Vorschriften soll erreicht werden, dass Personen mit körperlichen Beeinträchtigungen in die Gesellschaft integriert werden können. Hauptanliegen der Bestimmungen über behindertengerechtes Bauen im PBG ist es, den Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen den Zugang zu Bauten und Anlagen mit öffentlichem Charakter und Publikumsverkehr zu ermöglichen. Ergänzend wurde auch das Bedürfnis der Menschen mit Behinderung nach der Zugänglichkeit zu Wohn- und Arbeitsplätzen berücksichtigt, um ihre gesellschaftliche Integration sicherstellen zu können. Es ist deshalb üblich, dass eine Fachstelle die Baugesuche auf die Einhaltung der Bestimmungen über behindertengerechtes Bauen überprüft und mit einem Einsprache- und Beschwerderecht ausgestattet ist. Zu erwähnen ist, dass die geltenden Regelungen auf das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen vom 1. Januar 2004 (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG; SR 151.3) abgestimmt sind. Für Wohn- und Geschäftsgebäude gilt, dass bei Errichtung, Erneuerung, Änderung und Erweiterung von Wohngebäuden mit jeweils mindestens sechs Wohnungen und von Gebäuden mit jeweils mehr als 25 Arbeitsplätzen die Bedürfnisse der Menschen mit Behinderung angemessen zu berücksichtigen sind. Auf Vorkehren für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen darf nur verzichtet werden, wenn dadurch wesentliche betriebliche Nachteile oder unverhältnismässige Mehrkosten entstehen oder andere Interessen überwiegen. Die gleichen Bestimmungen gelten auch bei den freiwilligen Ausschreibungen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, die sich an die gesetzlichen Vorgaben zu halten haben. Weiter prüft die Dienstabteilung Immobilien bei jeder Abgabe von städtischen Arealen an gemeinnützige Bauträgerschaften deren Eignung für Alterswohnen und macht bei Bedarf

Vorgaben hierzu. Als Grundlage für diese Prüfung dient u. a. eine Quartieranalyse zum Wohnen im Alter, welche in der Beilage 2 zum B+A 15/2024: «Städtische Wohnraumpolitik IV» enthalten ist. Entsprechend wird mit den vorgenannten gesetzlichen Bestimmungen sichergestellt, dass das Thema des barrierefreien Wohnraums auch künftig angemessen berücksichtigt wird.