



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
25. Februar 2016
beantwortet.**

Antwort

auf die

Interpellation 296

Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion,
Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion und
Nico van der Heiden namens der SP/JUSO-Fraktion
vom 2. November 2015
(StB 42 vom 27. Januar 2016)

Ist der gemeinnützige Wohnungsbau tatsächlich auf Kurs?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Im Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Luzern ist festgehalten, dass bis Ende 2037 der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen gemessen am gesamten Wohnungsbestand auf 16 Prozent erhöht werden soll. Der Stadtrat hat mit B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ neben einer Auslegeordnung der städtischen Wohnraumpolitik aufgezeigt, wie er dieses Ziel erreichen will.

In den ersten zwei Jahren 2013 und 2014 sind rund 150 neue gemeinnützige Wohnungen hinzugekommen. Zudem wurde die Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften intensiviert, das G-Net und drei neue Genossenschaften wurden gegründet und die Entwicklungen der städtischen Areale vorangetrieben. So konnte bei den Arealen Industriestrasse und obere Bernstrasse die Vergabe abgeschlossen bzw. das Grundstück abgegeben werden. Beim Areal Eichwaldstrasse läuft zurzeit das Vergabeverfahren. Für den Stadtrat sind dies klare Zeichen, dass der Start zur Umsetzung der Wohnraumpolitik geglückt ist und dass der Fahrplan zur Erreichung der Ziele grundsätzlich stimmt.

Für eine aussagekräftige Zwischenbilanz ist es nach nur zwei Jahren aber noch zu früh. Die Umsetzung der Wohnraumpolitik hat erst begonnen. In dieser Startphase hat sich der Stadtrat in erster Linie darauf konzentriert, Strukturen zu schaffen, damit zusätzliche gemeinnützige Wohnungen entstehen können. Dazu gehören unter anderem die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften oder die intensivierte Planung, um die städtischen Areale zu entwickeln. Die Auswirkungen dieser Arbeiten werden erst in den nächsten Jahren messbar.

Die Erhöhung des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen ist auf einen Zeithorizont von 25 Jahren ausgerichtet. Um das Ziel zu erreichen, sind nach heutigen Berechnungen in den kommenden 25 Jahren 2'300 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen zu schaffen, was rein rechnerisch durchschnittlich knapp 100 Wohnungen pro Jahr entspricht. Diese Zahlen sind allerdings nur korrekt, wenn sich der Wohnungsmarkt wie prognostiziert entwickelt. Werden in den nächsten 25 Jahren deutlich weniger Wohnungen gebaut, müssen auch weniger gemeinnützige Wohnungen realisiert werden, um den Anteil von 16 Prozent zu erreichen. Umgekehrt muss die Anzahl neuer gemeinnütziger Wohnungen nach oben korrigiert wer-

den, sollte die Gesamtzahl der neuen Wohnungen in den nächsten zwei Jahrzehnten höher als prognostiziert sein.

Ein aussagekräftiger Zwischenbericht, wie es die Initianten forderten, ist auf 2019 vorgesehen. Dann wird es dem Stadtrat möglich sein, eine erste Zwischenbilanz zu ziehen und dem Parlament detailliert die Entwicklung der Anzahl gemeinnütziger Wohnungen und den aktuellen Stand der städtischen Arealentwicklungen aufzuzeigen sowie allenfalls weitere Massnahmen vorzuschlagen.

Zu 1.:

Wie ist die Aussage im Stadtmagazin zu verstehen, wonach im Moment 100 Wohnungen jährlich entstehen würden, obschon heute klar scheint, dass vor 2017, d. h. fünf Jahre nach Annahme der Initiative, nicht 500, sondern keine einzige Wohnung auf den genannten städtischen Arealen neu gebaut werden wird?

Die Aussagen sind so zu verstehen, dass der Stadtrat im Herbst 2015 davon ausgegangen ist, dass im Moment rund 100 Wohnungen jährlich entstehen. Inzwischen wurde eine neue Erhebungsgrundlage eingeführt, um möglichst genaue Daten für die Überprüfung der Wohnraumpolitik zu erhalten. Die neue Berechnung hat gezeigt, dass in den ersten zwei Jahren seit Annahme der Initiative 150 gemeinnützige Wohnungen neu hinzugekommen sind. Diese Zunahme ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die GSW rund 70 Wohnungen und die Baugenossenschaft Matt eine Liegenschaft an der Luzernerstrasse mit 36 Wohnungen gekauft haben und andere Genossenschaften die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen leicht erhöht haben.

Es ist korrekt, dass bis Ende 2018 wohl keine gemeinnützigen Wohnungen auf städtischen Arealen entstehen werden. Trotzdem wird die Anzahl der gemeinnützigen Wohnungen in diesem Zeitraum dank privaten Initiativen weiter ansteigen. Im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ hat der Stadtrat ausgeführt, dass das Ziel der Initiative, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen innerhalb von 25 Jahren auf 16 Prozent zu erhöhen, nur erreicht werden kann, wenn neben der Entwicklung der städtischen Areale die Genossenschaften selbst aktiv werden, neue Liegenschaften kaufen und durch Verdichtungsbemühungen auf eigenen Grundstücken zusätzlichen Wohnraum schaffen.

In den nächsten Jahren werden verschiedene Genossenschaften durch Verdichtung zusätzlichen Wohnraum auf ihren Grundstücken schaffen: Bereits bekannt ist, dass die ABL rund 20 zusätzliche Wohnungen im Himmelrich 3 und rund 45 Wohnungen im Obermaihof 1 realisieren und die Wohnbaugenossenschaft Geissenstein-EBG rund 45 zusätzliche Wohnungen anbieten wird. Hinzu kommt, dass der Stadtrat im Rahmen von Bebauungsplänen einen Mindestanteil an gemeinnützigen Wohnungen für den neu zu erstellenden Wohnraum vorschreibt. Aktuelle Beispiele dafür sind die Bebauungspläne Littau-West und die Bebauungspläne Reussbühl-Ost und -West. Um weitere private Initiativen zu fördern, gewährt der Stadtrat zudem bei Gestaltungsplänen einen zusätzlichen Ausnützungsbonus von 5 Prozent für die

Erstellung gemeinnütziger Wohnungen. Der Stadtrat ist überzeugt, dass durch diese Anstrengungen der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen auch in den nächsten Jahren deutlich erhöht werden kann.

Zu 2.:

Wie beurteilt der Stadtrat aus heutiger Sicht die Prognose im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“, dass innert 10 Jahren, d. h. bis 2023 auf den städtischen Arealen 1'000 neue Wohnungen gebaut werden können?

Im B+A 12/2013 hat der Stadtrat ausgeführt, dass es auf den städtischen Arealen ein Potenzial gibt, um rund 1'000 Wohnungen zu realisieren, und noch zu prüfen sei, wie viele gemeinnützige Wohnungen tatsächlich erstellt werden können. Zwischenzeitlich wurden für einige Areale Machbarkeitsstudien erarbeitet. Es hat sich gezeigt, dass sich bei der oberen Bernstrasse nur 135 statt 165 Wohnungen realisieren lassen. Aufgrund von Rahmenbedingungen wie Lärm und Städtebau konnten nicht alle Gestaltungsplan-Boni eingelöst werden. Die Regelbauweise ist jedoch erfüllt. Auch bei der Eichwaldstrasse zeigt sich, dass sich nur 50 statt 70 Wohnungen sinnvoll realisieren lassen. Zum Zeitpunkt des B+A 12/2013 konnte das Potenzial des Grundstücks an der Eichwaldstrasse lediglich grob abgeschätzt werden, da die Zukunft der Meyer'schen Scheune und des Salzmagazins noch nicht geklärt waren. Auf der anderen Seite sind auf dem Areal Industriestrasse rund 160 statt 115 Wohnungen und beim Urnerhof mit einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung rund 110 statt 80 Wohnungen möglich. Bei weiteren Arealen wie zum Beispiel Längweiher 3, Rönimoos und Vorderruopigen sind Machbarkeitsstudien noch ausstehend. Insgesamt kommt der Stadtrat zum Schluss, dass die Realisierung von rund 1'000 Wohnungen auf den städtischen Arealen nach wie vor realistisch ist. Konkrete Zahlen können jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht genannt werden, da u. a. Machbarkeitsstudien für gewisse Areale noch nicht vorliegen.

Zudem kann der Stadtrat zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen, ob alle Entwicklungen innert zehn Jahren abgeschlossen werden können. Dem Stadtrat ist es äusserst wichtig, die städtischen Areale optimal und nachhaltig zu entwickeln. Wenn durch zusätzliche Schritte wie qualitätssichernde Verfahren oder Umzonungen die Qualität der Projekte hinsichtlich Städtebau, Umweltfragen oder der Anzahl der zu realisierenden gemeinnützigen Wohnungen optimiert werden kann, ist der Stadtrat bereit, zeitliche Verzögerungen in Kauf zu nehmen.

Zu 3.:

Wie sieht ein aktualisierter Zeitplan für die gemäss B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ kurz- und mittelfristig, d. h. bis 2023 verfügbaren städtischen Areale aus?

Der Stadtrat hat keinen aktualisierten Zeitplan erstellt. Im Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist unter Art. 3 *Controlling* festgehalten, dass jeweils nach Ablauf von fünf Jahren dem Grosse Stadtrat im darauffolgenden Jahr Bericht über den Stand der Massnahmen zu erstatten ist. Ein erster Zwischenbericht ist somit für 2019 vorgese-

hen. Dann werden erste verlässliche Zahlen vorliegen. Die Neuausrichtung der städtischen Wohnraumpolitik braucht eine Startphase, denn es handelt sich grösstenteils um bauliche Massnahmen, welche komplex sind und einen längeren Zeithorizont bis zur Umsetzung aufweisen. Somit ist es für den Stadtrat verfrüht, bereits zwei Jahre nach Inkrafttreten des Reglements einen aktualisierten Zeitplan vorzulegen, zumal es genügend Indizien gibt, dass der Stadtrat mit seiner Wohnraumpolitik auf Kurs ist.

Zu 4.:

Welche Massnahmen fasst der Stadtrat ins Auge, um die Entwicklung der Areale zu beschleunigen und damit die von den Stimmberechtigten zu Recht erwartete und gegenüber den Luzernerinnen und Luzernern in verschiedenen Medien versprochene rasche Umsetzung der Initiative zu erreichen (vgl. z. B. Interview im Kulturmagazin vom November 2012: „Die Initiative mit der Steigerung des Anteils an gemeinnützigem Wohnraum von 14 auf 16 Prozent innert 25 Jahren ist bis 2025 anteilmässig umgesetzt“, und Neue Luzerner Zeitung Oktober 2014: „Wir sind auf Kurs“)?

Der Stadtrat behandelt die städtische Arealentwicklung für den gemeinnützigen Wohnungsbau prioritär, was auch dem Wirkungsziel *Wohnen* aus der Gesamtplanung 2016–2020 entnommen werden kann. Er entwickelt die Areale, welche für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen sind, so rasch wie möglich. Im Rahmen des ersten Zwischenberichts wird der Stadtrat dem Parlament den aktuellen Stand der städtischen Arealentwicklungen und die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen aufzeigen. Wenn sich dann zeigen sollte, dass zusätzliche Massnahmen notwendig sind, werden diese dem Parlament vorgelegt. Denn es ist dem Stadtrat ein grosses Anliegen, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern, um das oberste Ziel der Wohnraumpolitik, dass allen Bevölkerungsgruppen der Stadt Luzern eine hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung stehen, zu erreichen.

Zu 5.:

Beim Areal Bernstrasse liegt die realisierbare Anzahl Wohnungen deutlich unter den Erwartungen (vgl. auch B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“) und auch unter der zulässigen Ausnützung gemäss Bau- und Zonenordnung BZO. Hat der Stadtrat zum heutigen Zeitpunkt Kenntnis, dass auch bei anderen Arealen die geplante Anzahl Wohnungen nicht realisiert werden kann? Ist der Stadtrat bereit, in Zukunft eine höhere Ausnützung zugunsten von mehr gemeinnützigem Wohnraum stärker zu gewichten?

Der Stadtrat hat für einige Areale Machbarkeitsstudien erarbeitet. Sie zeigen, wie viele Wohnungen auf den Arealen tatsächlich realisiert werden können und inwiefern diese Zahlen von den Prognosen im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ abweichen (vgl. Antwort auf Frage 2). Es ist nicht vorgesehen, eine höhere Ausnützung zugunsten von mehr gemeinnützigem Wohnraum noch stärker zu gewichten. Bereits heute kommt dem gemeinnützigen Wohnraum in der Interessenabwägung zu den einzelnen städtischen Arealen ein grosses Gewicht zu (vgl. Antwort auf Frage 2, zweiter Abschnitt). So wird zum Beispiel im Rahmen von

Gestaltungsplänen bei der Erstellung von gemeinnützigen Wohnungen ein Bonus von 5 Prozent gewährt.

Stadtrat von Luzern

