

Interpellation 296

Eingang Stadtkanzlei: 2. November 2015

Ist der gemeinnützige Wohnungsbau tatsächlich auf Kurs?

Mit der Annahme der Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten der Stadt Luzern ein klares Zeichen gesetzt. In den nächsten 25 Jahren muss der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Luzern auf 16 % erhöht werden. Das bedeutet, dass bis 2037 zusätzlich bis zu 2'500 gemeinnützige Wohnungen geschaffen werden müssen. Mit dem B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ hat der Stadtrat die kurz- und mittelfristigen Massnahmen zur Zielerreichung aufgezeigt. Das kurz- und mittelfristig realisierbare Potential auf städtischen Grundstücken wird darin mit rund 1'000 Wohnungen beziffert.

Die Annahme der Initiative verdeutlicht, dass die Situation auf dem Wohnungsmarkt von vielen Menschen als problematisch eingestuft wird. Sie erwarten deshalb zu Recht, dass die Umsetzung der Initiative nicht auf die lange Bank geschoben wird, sondern so rasch wie möglich das Angebot an gemeinnützigen Wohnungen spürbar erhöht wird.

Im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ zeigt der Stadtrat auf, welche Areale kurzfristig (innert 0–5 Jahren), mittelfristig (innert 5–10 Jahren) oder langfristig (mehr als 10 Jahre) aktivierbar sind (Realisierungshorizont):

Kurzfristig, d. h. innert 0–5 Jahren realisierbar sind die Areale	Mittelfristig, d. h. innert 5–10 Jahren realisierbar sind die Areale
Industriestrasse: 115 Wohnungen	Hallenbad Biregg: 95 Wohnungen
Obere Bernstrasse: 160 Wohnungen	Feuerwehr: 135 Wohnungen
Eichwald: 70 Wohnungen	Längweiher 3: 120 Wohnungen
Urnerhof: 80 Wohnungen	Hochhüslweid: 100 Wohnungen
	Rönnimoos: 70 Wohnungen
	Vorderruopigen: 75 Wohnungen

Tabelle 1

Auf den genannten Arealen sollten somit innert 10 Jahren über 1'000 Wohnungen entstehen.

Seit der Behandlung des B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ sind gut zwei Jahre vergangen. In der Ausgabe des Stadtmagazins vom Oktober 2015 werden die Luzernerinnen und Luzerner über den aktuellen Stand informiert. Demzufolge sei der Stadtrat bei der Umsetzung der Initiative auf Kurs. Zurzeit würden jährlich rund 100 neue gemeinnützige Wohnungen entstehen. Auch in den nächsten Jahren soll diese Zahl erreicht werden, indem die der Stadt gehörenden Areale Bernstrasse, Urnerhof, Kleinmatt/Biregg, Industriestrasse und Eichwaldstrasse zügig entwickelt werden.

Gemäss der Gesamtplanung 2016–2020 sollen bis Ende 2020 mindestens 600 neue gemeinnützige Wohnungen realisiert oder im Bau sein.

Allerdings ist inzwischen bekannt, dass

- sich die Verhandlungen in der Industriestrasse in die Länge ziehen und deshalb kurzfristig (vgl. Tabelle 1) kaum neue Wohnungen entstehen werden
- sich in der Oberen Bernstrasse die Realisierung wegen langwieriger Verhandlungen ebenfalls verzögern wird und zudem nicht wie geplant 160, sondern nur 135 Wohnungen gebaut werden können
- im Urnerhof zuerst die Bau- und Zonenordnung BZO geändert werden muss und sich somit die Umsetzung um Jahre verzögert
- beim Hallenbad Biregg und bei der Feuerwehr (zusammen 220 Wohnungen) ebenfalls zuerst die Bau- und Zonenordnung BZO revidiert werden muss
- die Areale Längweiher 3, Rönimoos und Vorderruopigen erst nach der Revision der Bau- und Zonenordnung BZO im Stadtteil Littau, d. h. frühestens nach 2022 entwickelt werden können.

Vor diesem Hintergrund überraschen die Aussagen der Baudirektorin im Stadtmagazin, denn sie stehen im offensichtlichen Widerspruch zu den tatsächlichen Verhältnissen. Aus heutiger Sicht muss damit gerechnet werden, dass auch fünf Jahre nach Annahme der Initiative keine einzige zusätzliche gemeinnützige Wohnung entstanden ist. Auch das Ziel in der Gesamtplanung 2016–2020 (mindestens 600 Wohnungen bis 2020 realisiert oder im Bau) scheint kaum realisierbar. Die Ankündigung, dass bis 2022 sogar über 1'000 zusätzliche Wohnungen realisiert sind, scheint aus heutiger Sicht völlig unrealistisch.

Immer wieder zeigt sich, dass die Projekte massiv verzögert werden. Die langen und teilweise komplizierten Verfahren sowie die geplanten Anpassungen bei der Bau- und Zonenordnung verursachen zeitliche Verzögerungen und hohe Kosten sowohl bei der Stadt wie auch bei den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Diesen wird wohl nichts anderes übrig bleiben, als die Kosten auf die Mieten zu überwälzen.

Für die Interpellanten stellen sich vor dem Hintergrund der geschilderten Entwicklung verschiedene Fragen:

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 städtische Arealen neu gebaut werden wird?
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?
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?
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“)?
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 zu Gunsten von mehr gemeinnützigem Wohnraum stärker zu gewichten?

Rieska Dommann
namens der FDP-Fraktion

Korintha Bärtsch
namens der G/JG-Fraktion

Nico van der Heiden
namens der SP/JUSO-Fraktion