

## Positionspapier      Wohnbaupolitik

---

Verabschiedet durch den Vorstand am 22. Juni 2013

---

### Inhalt

1. Ausgangslage
2. Zielsetzungen
3. Massnahmen

#### 1. Ausgangslage

Die Agglomeration Luzern ist durch ihre Standortgunst und ihre Funktion als Zentrum der Zentralschweiz ein begehrter Ort für Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Dadurch ist sie einem zunehmenden Siedlungsdruck ausgesetzt, insbesondere auch aus dem sich stark entwickelnden Metropolitanraum Zürich. Die anhaltend hohe Nachfrage und gleichzeitige Verknappung an Wohnraum führt zu steigenden Wohnkosten, so dass selbst mittelständische Haushalte sich eine Wohnung im Zentrum von Luzern kaum mehr leisten können. Zur zusätzlichen Verknappung und Verteuerung des Wohnraumes trägt auch das schweizweit weiterhin wachsende Bedürfnis nach mehr Wohnfläche bei. Mit rund 50 m<sup>2</sup> pro Person hat dieses einen neuen Höchststand erreicht.

Auf der Suche nach einem optimalen Preis-Leistungsverhältnis ziehen gerade Familien aus den Zentren vermehrt in die Agglomeration oder in periurbane Gemeinden. Dort sind grosszügige, moderne und verhältnismässig günstige Wohnangebote zu finden. Gemäss dem Mikrozensus des Bundes zur Mobilität in der Schweiz 2012 sind solche Wohnstandorte jedoch mit einer hohen Mobilität mittels motorisiertem Individualverkehr verbunden: Die Wege zum Einkaufen, zur Schule, zur Arbeit und zur Freizeit sind aufgrund der Erschliessung und der Distanzen nur bedingt zu Fuss oder mit dem öffentlichen Verkehr zu bewerkstelligen. In der Folge entsteht – vor allem auf den Einfallsachsen in die Zentren und in den Agglomerationsräumen – mehr Verkehr. Dieser ist mit erhöhten Lärm- und Luftbelastungen für die angrenzenden Gebiete verbunden.

Um diesen Trends und ihren negativen Folgeerscheinungen entgegenzuwirken, sind verschiedene Massnahmen und Akteure gefragt: Eine Schlüsselrolle kommt dabei den Gemeinwesen zu, sowohl als Behörde als auch als Grundeigentümerin und Partnerin für konkrete Projekte. Über eine Abgabe öffentlicher Grundstücke an gemeinnützige und innovative Bauträger (wie beispielsweise Stiftungen und Wohnbaugenossenschaften) haben die Gemeinwesen die Möglichkeit, auf Entwicklungen in der Wohnungsnachfrage zu reagieren und das Angebot aktiv zu steuern. Gemeinwesen mit einem hohen Anteil an eigenen Grundstücken können einfacher und mehr bezahlbaren Wohnraum erwirken und mögliche soziale Verdrängungseffekte sowie erhöhte Sozialausgaben verhindern.

## 2. Zielsetzungen

Die glp Kanton Luzern will die Wohnraumentwicklung in nachhaltigere Bahnen lenken. Dabei stehen die folgenden wohnungspolitischen **Zielsetzungen** im Vordergrund:

- Wohnraum mit hoher Lebensqualität ist für alle Gesellschaftsschichten, insbesondere für Familien und ältere Menschen, zu ermöglichen.
- Eine Durchmischung der Quartiere ist nach Möglichkeit zu fördern, um mögliche „Ghettoisierungen“ zu vermeiden.
- Die Wohnkosten sind für den Mittelstand so erträglich, dass auf die Hilfe des Staates weitgehend verzichtet werden kann.
- Der ökologische Fussabdruck<sup>1</sup> ist im Bereich Wohnen zu reduzieren. Der Fokus ist insbesondere auf den immer noch zunehmend hohen Flächenbedarf pro Person zu richten.

Zur Erreichung dieser Ziele sind aus grünliberaler Sicht gewisse staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt sinnvoll, sofern sie die richtigen Anreize setzen und Lenkungseffekte erzielen. Die glp Kanton Luzern schlägt dazu die nachfolgenden **Massnahmen** vor. Die Massnahmen sind auch in künftigen Wettbewerben der öffentlichen Hand als Kriterium aufzunehmen.

## 3. Massnahmen

### **1. Bonus für preisgünstigen Wohnungsbau**

Der preisgünstige Wohnungsbau soll durch gezielte Anreize gefördert werden. Dazu gehört neben dem genossenschaftlichen, auch der private/individuelle Wohnungsbau. Dies soll beispielsweise mittels eines sogenannten „Ausnützungsbonus für preisgünstige Wohnungen“ erreicht werden. Die Überbauungsziffer kann z.B. (ÜZ) um 10 Prozent erhöht werden, wenn mindestens 20 Prozent der gesamten realisierbaren Geschossfläche für Wohnungen im preisgünstigen Bereich zur Verfügung gestellt werden. (Abgesichert wird dies durch einen Grundbucheintrag).

### **2. Bonus für Wohnungsbau mit Nachhaltigkeits-Labels**

Nachhaltigkeitslabels (in der Schweiz vorwiegend MINERGIE-ECO und SNBS) ermöglichen die Erstellung von nachhaltigen Gebäuden, und zwar über den gesamten Lebenszyklus, vom Bau über den Betrieb bis zum Abbruch. Neben Energieeffizienz im Betrieb müssen Anforderungen in den Bereichen Raumluftqualität, Nutzungsflexibilität, gutes Tageslicht, schadstoffarme und erneuerbare Baumaterialien aus regionaler Produktion etc. erfüllt werden. Die Umsetzung solcher Labels erhöht die Baukosten nur marginal. Es entsteht aber ein klarer Mehrwert (z.B. gute Werterhaltung eines Gebäudes) für die Nutzenden. Wenn Wohngebäude nach MINERGIE-ECO (oder gleichwertigem Standard) gebaut werden, sollen Gemeinden eine leicht höhere Ausnützung gewähren.

### **3. Stärkung eines ausgewogenen Wohnungsmix**

In Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht und in städtischen Entwicklungsschwerpunkten sind bei Wohnbauten Vorgaben für einen ausgewogenen Wohnungsmix (Ausbaustandard) für möglichst viele sozialen Schichten und Lebenslagen zu stellen. Die öffentliche Hand braucht Instrumente, um ein ausgewogenes Wohnangebot um zu setzen.

### **4. Auflagen für einen Wohnungsmix bei Ein- und Umzonung**

Bei Ein- und Umzonungen können Gemeinden nach Bedarf Auflagen bezüglich Wohnungsmix (Anteil günstige Wohnungen) durchsetzen. Dies wird abgesichert mit einem Grundbucheintrag.

### **5. Anforderungen bei von der Gemeinde subventioniertem Wohnungsbau**

Falls Gemeinden den Wohnungsbau subventionieren, sind die Fördergelder an bestimmte Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit (z.B. max. Wohnfläche pro Person) und Wohnungsmix zu binden.

---

<sup>1</sup> "Der ökologische Fussabdruck misst den Verbrauch natürlicher Ressourcen und drückt in globalen Hektaren die Fläche aus, die für die Produktion dieser Ressourcen notwendig wäre. Der ökologische Fussabdruck zeigt auf, welche ökologische Produktionsfläche erforderlich ist, damit eine Region, ein Land oder die gesamte Menschheit die eigenen Bedürfnisse decken und die Abfälle neutralisieren kann. Der ökologische Fussabdruck erlaubt eine hoch aggregierte Aussage (in absoluten Werten) darüber, ob die Nutzung des Umweltkapitals nachhaltig ist oder nicht." (Bundesamt für Statistik 2013)

## **6. Unterstützung von Leuchtturmprojekten zum Thema nachhaltiges und „kompaktes“ Bauen**

Die Gemeinden setzen geeignete Rahmenbedingungen für innovative Wohnbauprojekte im Bereich des preiswerten und kompakten Wohnens mit eigenen Projekten oder unterstützen private Initiativen.

## **7. Möglichkeit für autofreies Wohnen**

In Zentrumsnähe und bei grösseren Arealen mit Gestaltungsplanpflicht sind nur Wohnbauprojekte mit wenigen oder ohne Parkplätze zu bewilligen, sofern entsprechende Voraussetzungen erfüllt sind. Dazu gehören ein guter ÖV-Anschluss, Car-sharing, gedeckte Veloabstellplätze und Anbindung an das Radwegnetz. Bauherren sollen sich verbindlich von der Parkplatzpflicht befreien können (Grundbucheintrag).

## **8 Nachhaltige Bodenpolitik der Gemeinden**

Um eine weitere Zersiedelung zu vermeiden, ist die Siedlungsentwicklung speziell in ländlichen Räumen und Agglomerati-  
onen konsequenter nach innen zu richten. Dabei steht die Qualität vor der Quantität.

Einzonungen sind dort nur noch sehr gut begründet möglich. Wichtige Voraussetzungen dazu sind eine Lage innerhalb  
des Siedlungsgebietes und eine hohe ÖV-Güteklasse der jeweiligen Grundstücke.

Gemeinden sollen ausreichend strategische Landreserven aufrechterhalten.