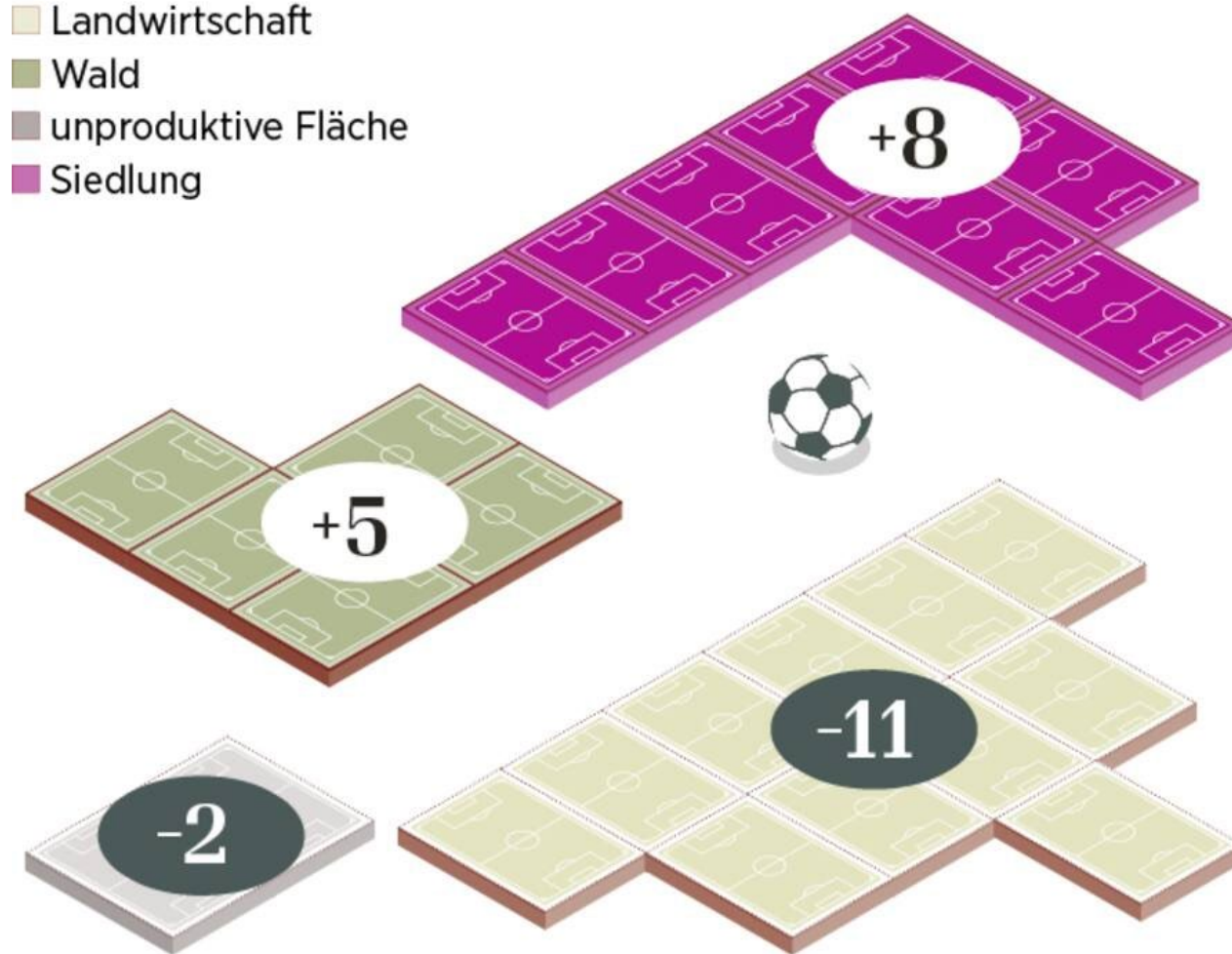


Zielkonflikte der Innenentwicklung und mögliche Massnahmen der Wohnraumpolitik

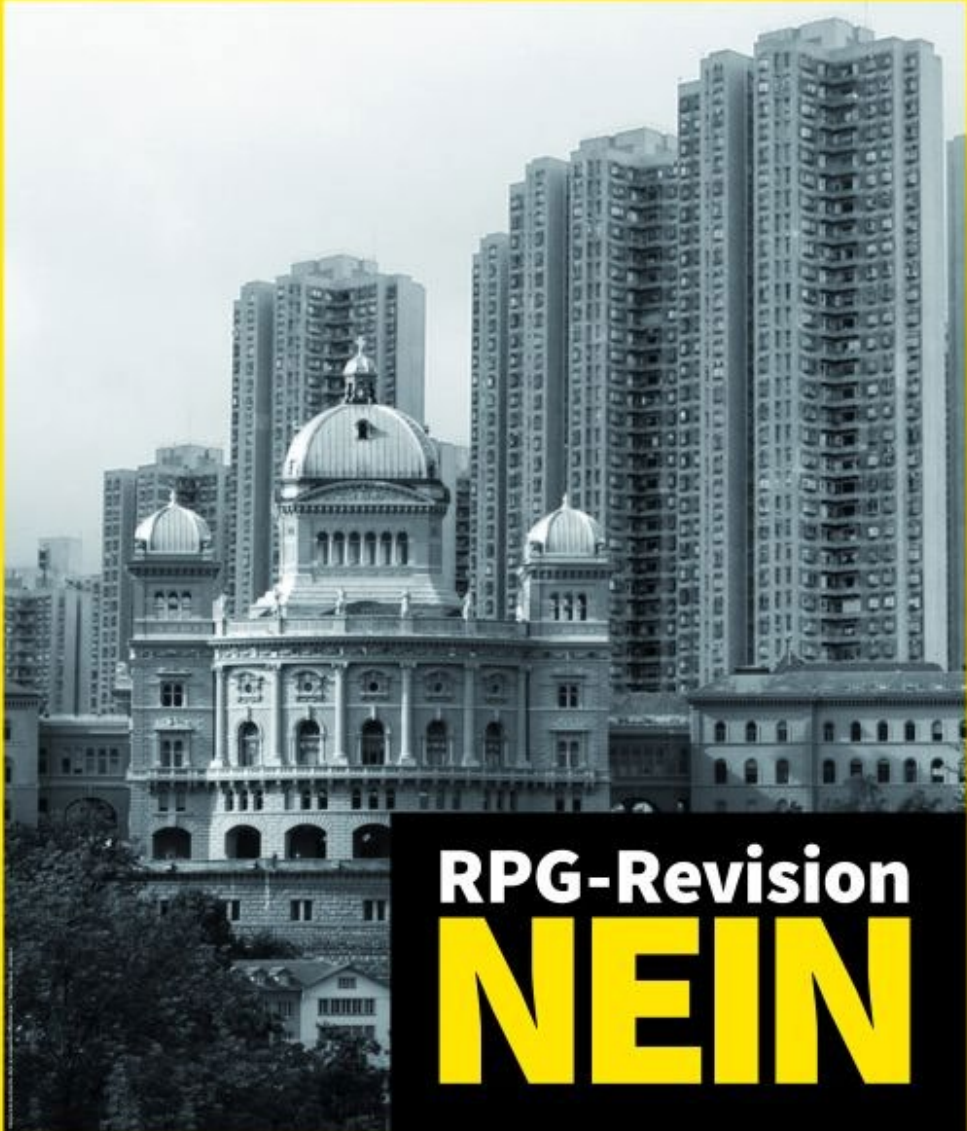
Postulat der Innenentwicklung

Wofür wird immer mehr bzw. immer weniger Fläche verwendet?

Die Grafik zeigt den durchschnittlichen Bodennutzungswandel von 1985 bis 2009.



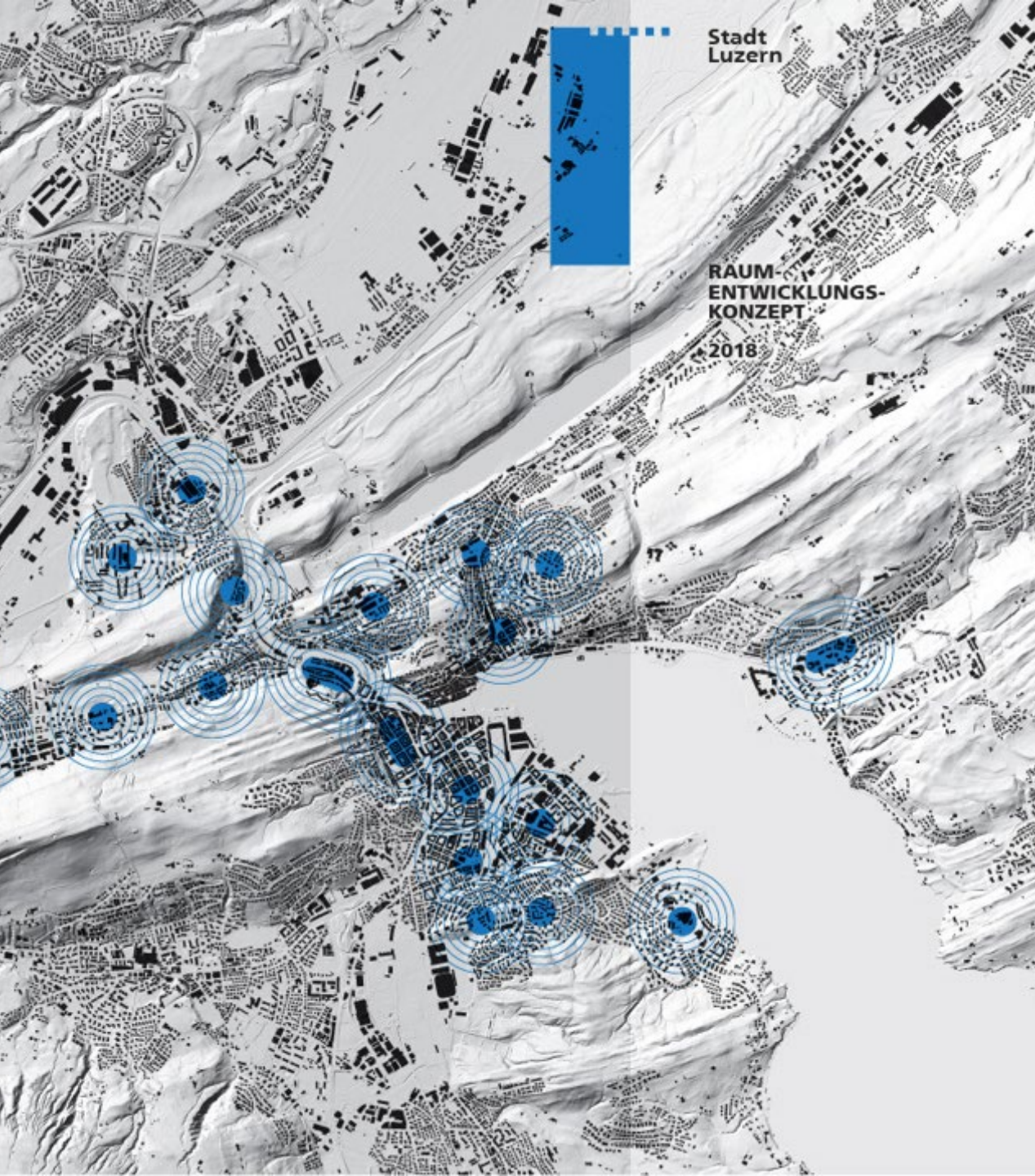
Horror-Mieten auf engstem Raum



RPG-Revision
NEIN

Revision des Raumplanungsgesetzes 1. Etappe

- Landschaftsinitiative 2008
- Indirekter Gegenvorschlag:
Teilrevision RPG mit Mehrwertausgleich von mindestens 20 Prozent bei Neueinzonungen, Massnahmen zur Baulandverflüssigung und Verschärfung der Bauzonenpolitik.
- **Annahme RPG 1 mit 62.9 Prozent, seit 1. Mai 2014 in Kraft**



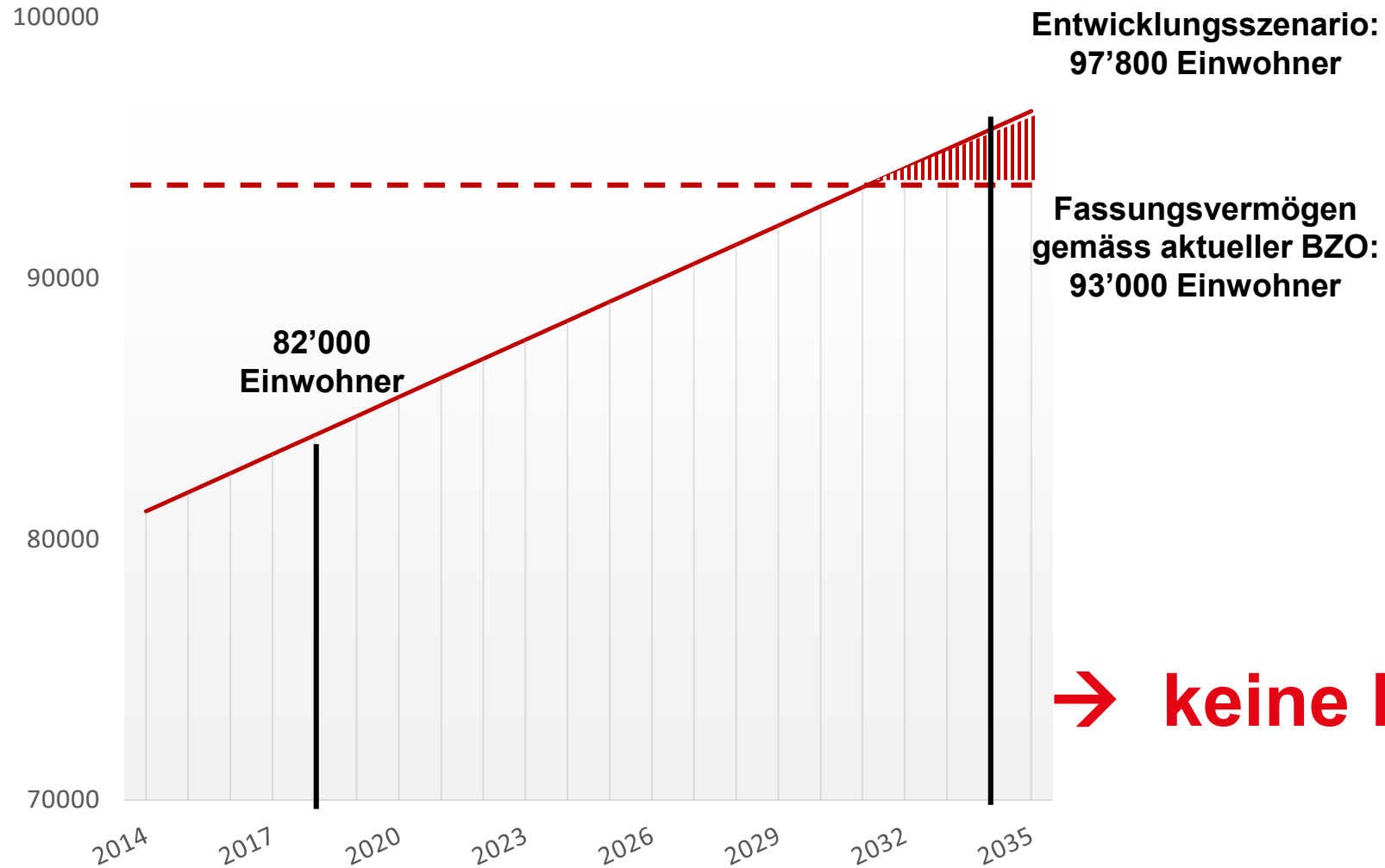
Raumentwicklungskonzept Stadt Luzern 2018

Ziele

- Lebendige Quartiere
- Vielfältiges Wohnraumangebot
- Kurze Wege
- Attraktive Arbeitsplätze
- Qualitätsvolle Innenentwicklung
- Vielseitige Freiräume

Raumentwicklungskonzept 2018

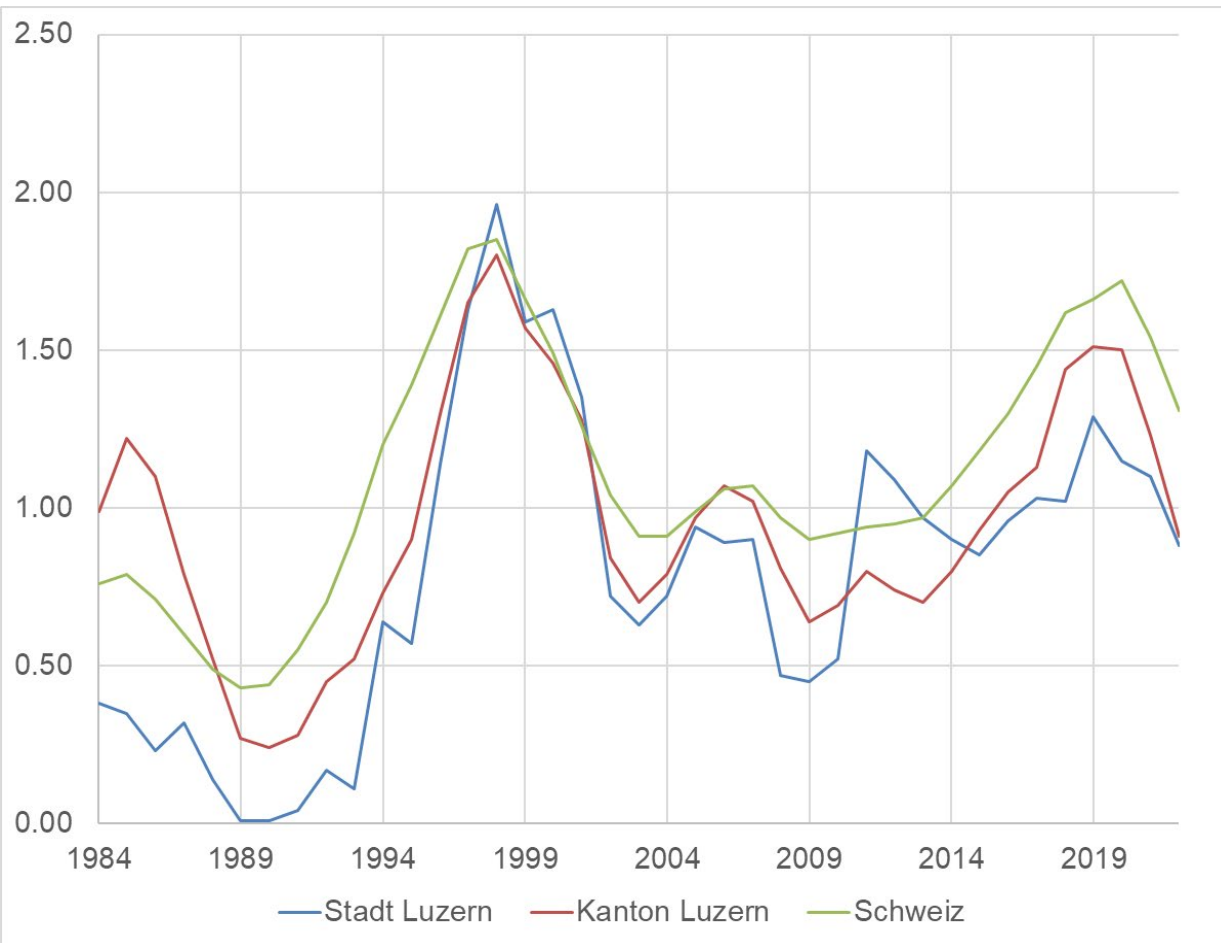
Entwicklungsszenario 2035



→ keine Neueinzonungen

Wohnraumknappheit

Leerwohnungsziffer [%] seit 1984



- Tiefer **Leerwohnungsbestand** insbesondere in den Zentren.
- Wirtschaftswachstum, Fachkräftebedarf, was zu einem kontinuierlichen **Bevölkerungswachstum und Nachfrage nach Wohnraum** beiträgt
- Erhöhte **Anforderungen** ans Bauen
- Tiefe **Wohnbautätigkeit**: steigende Zinsen und Kosten

Wohnraumknappheit

- Zunahme des **Wohnflächenbedarfs** pro Person (alternde Gesellschaft, Einpersonenhaushalte, Patchwork-Familien...)

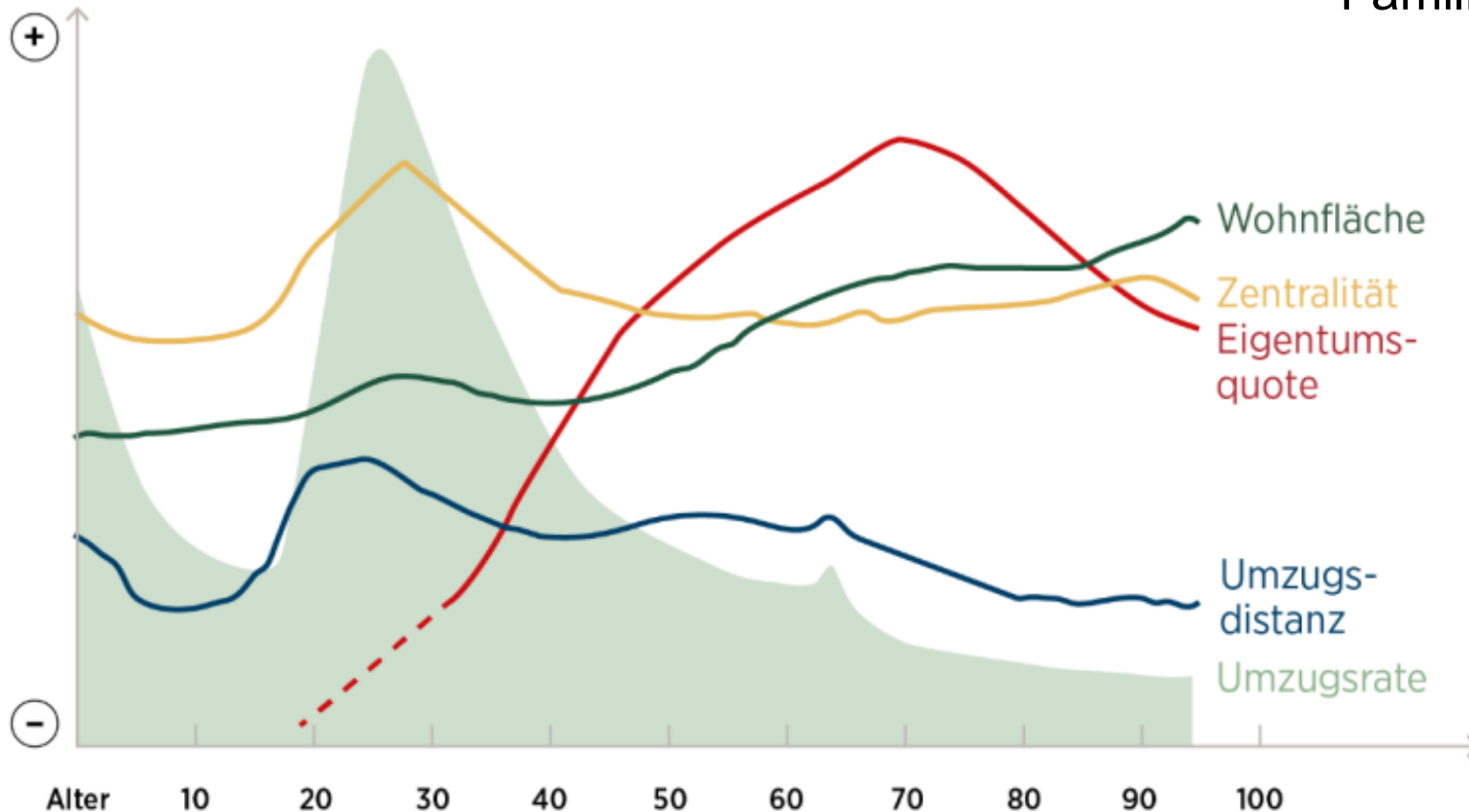


Abbildung 2: Altersabhängiges Umzugs- und Wohnverhalten



Wohnraumknappheit

Konsequenzen

- Eingeschränkte Wohnmobilität
- Steigende Mieten

Besonders betroffene Gruppen

- Vulnerable Gruppen
- Gruppen mit erhöhter Wohnmobilität oder verändertem Flächenbedarf (z. B. junge Personen, junge Familien)
- Mieterinnen und Mieter

Zielkonflikte der Innenentwicklung



Wohnraum vs. Denkmalschutz

- 17.4 % der Gebäude in der Stadt Luzern im Bauinventar
- Eingeschränkte Möglichkeiten zur Innenverdichtung



Preisgünstiger Wohnraum vs. Energie

- Leerkündigungen aufgrund umfassender energetischer Ertüchtigung
- Erhöhung der Mietpreise



Innenentwicklung vs. graue Energie

- Abriss und Neubau bedeutet Vernichtung «grauer Energie» (und Verlust von preisgünstigstem Wohnraum)



Innenentwicklung vs. Verdrängung

- Mehr Wohnraum auf Kosten von bezahlbarem Wohnraum
- Verdrängung vulnerabler Gruppen
- Soziale Durchmischung und soziale Teilhabe gefährdet



Wohnraum vs. Freiraum

- Innenverdichtung bedingt auch Freiraum: sowohl für Bevölkerung für das Stadtklima wie auch die Biodiversität

Innenentwicklung vs. Eigentum

- Eigentumsgarantie als «heilige Kuh»
- Einsprachemöglichkeiten
- Dienstbarkeiten
- Rendite



Mögliche Massnahmen der kommunalen Wohnraumpolitik

» Für zahlbaren Wohnraum «

Stadt Luzern // Abstimmung 17. Juni 2012



MV

Mieterinnen- und Mieterverband Luzern

abl




www.zahlbareswohnen.ch

Förderung gemeinnütziger Wohnungsbau

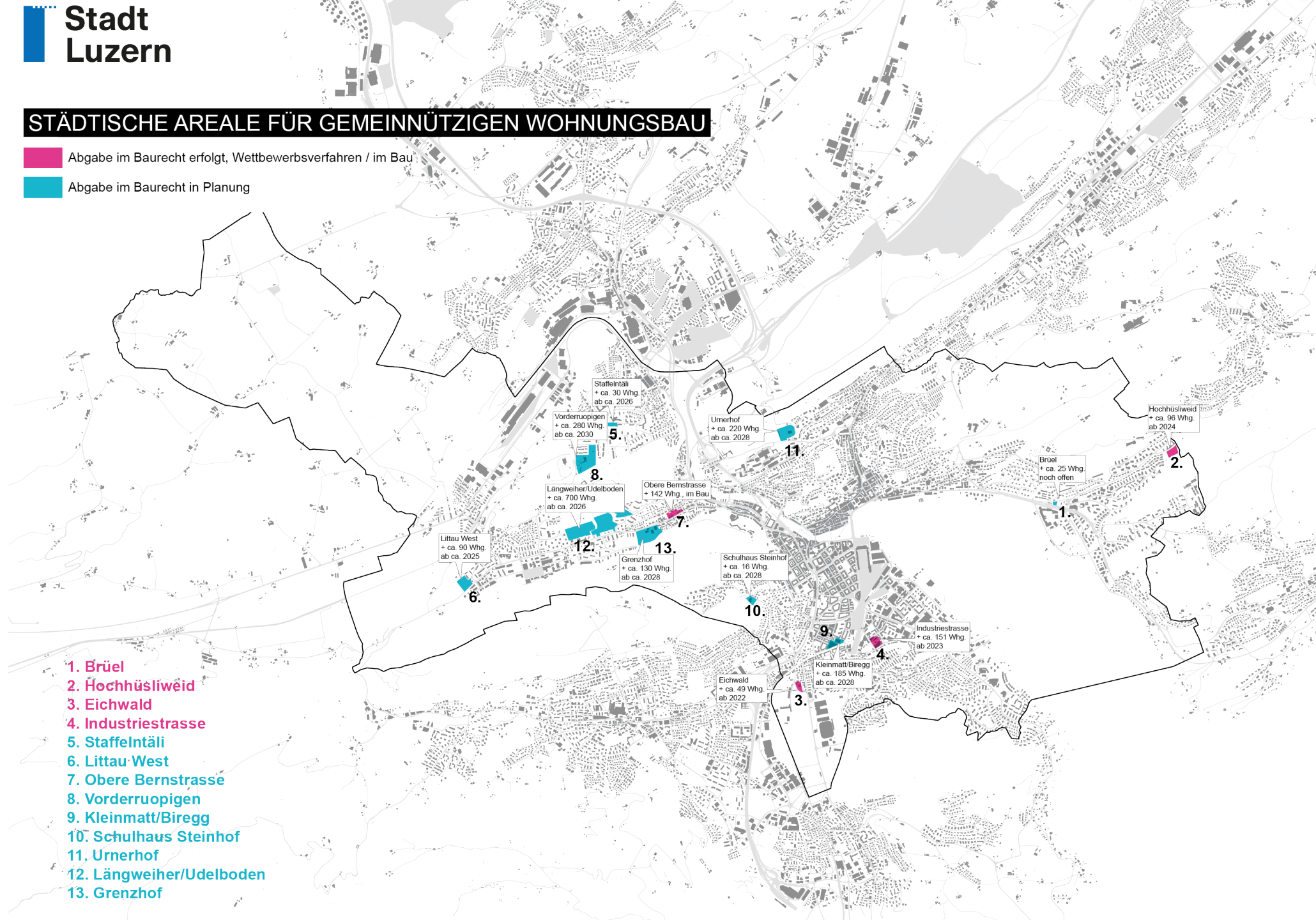
- Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» 2012: 16 Prozent gemeinnützige Wohnungen bis 2037

STÄDTISCHE AREALE FÜR GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAU

 Abgabe im Baurecht erfolgt, Wettbewerbsverfahren / im Bau

 Abgabe im Baurecht in Planung

1. Brüel
2. Hochhüsliwäld
3. Eichwald
4. Industriestrasse
5. Staffelintäli
6. Littau West
7. Obere Bernstrasse
8. Vorderruopigen
9. Kleinmatt/Biregg
10. Schulhaus Steinhof
11. Urnerhof
12. Längweiher/Udelboden
13. Grenzhof





Gestützt auf § 131 des Stimmrechtsgesetzes und Art. 6 der GO der Stadt Luzern verlangen die unterzeichneten Stimmberechtigten der Stadt Luzern in Form der Anregung vom Stadtrat, dem Grossen Stadtrat Bericht und Antrag mit folgendem Zweck vorzulegen:

- **Grundstücke**, die im Eigentum der **Stadt Luzern** sind, dürfen grundsätzlich **nicht veräussert** werden. Sie können **Dritten jedoch im Baurecht zur Nutzung überlassen** werden.
- Der **Verkauf oder Tausch** eines städtischen Grundstückes ist nur **zulässig**, wenn **gleichzeitig** mit dem Verkaufsbeschluss ein **anderes Grundstück erworben** wird, welches in Bezug auf Fläche und Nutzen mit dem veräusserten Grundstück **vergleichbar** ist.
- Zuständig für einen verknüpften Verkaufs-/Kaufbeschluss ist der Grosse Stadtrat unter Vorbehalt des fakultativen oder obligatorischen Referendums.
- Ein allfälliger Überschuss – sofern rechtlich zulässig – fällt in einen zu erstellenden Landerwerbsfonds. Mit diesem zweckgebundenen Fonds (im Sinne eine Rückstellung auf der Passivseite) betreibt die Stadt Luzern aktive Stadtentwicklung.
- Der Grosse Stadtrat regelt das Nähere. Er kann insbesondere weitere Ausnahmen von der Verkaufsbeschränkung vorsehen und für Kleinstflächen und Grundstückverkäufe bis zu einem bestimmten Verkaufswert den Stadtrat für zuständig erklären.

Aktive Bodenpolitik

- «Bodeninitiative» 2017:
Abgabe städtischer Grundstücke im Grundsatz nur noch im Baurecht möglich
- 2018: Erhöhung Kompetenz des Stadtrates für Landkäufe bis 30 Mio. im Finanzvermögen

Nr.	Name	Vorname	Geburts- datum	Adresse (Strasse + Hausnummer)	Unterschrift	Kontrolle (leer lassen)
1						
2						
3						
4						
5						

Auf dieser Liste können nur Stimmberechtigte der Stadt Luzern unterschreiben. Wer das Begehren unterstützt, muss Vorname, Name, Adresse, Geburtsdatum und Unterschrift von Hand und selber ausfüllen. Wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung fälscht (Art. 282 des Strafgesetzbuches) oder wer bei der Unterschriftensammlung besticht oder sich bestechen lässt (Art. 281 des Strafgesetzbuches), macht sich strafbar.

Bestätigung der Stimmberechtigung (wird von der Stadtverwaltung ausgefüllt)

Diese Unterschriftenliste enthält ____ (in Worten: _____) gültige Unterschriften von Stimmberechtigten der Stadt Luzern.

Luzern, _____ Der/Die Stimmregisterführer/in: _____

Das **Initiativkomitee** kann mit einfacher Mehrheit die Volksinitiative zurückziehen und besteht aus:
Marco Müller, Rodteggstr. 20; **Stefanie Wyss**, Gesegnetmattstr. 2; **Christian Hochstrasser**, Horwerstr. 13; **Korintha Bärtsch**, Fluhmattstr. 26; **Marlon Heinrich**, Dufourstr. 23; **Katharina Hubacher**, Wesemlinring 12; **Samuel Kneubühler**, Spannortstr. 1; **Agatha Fausch**, Lindengartenweg 3; **Ali Celik**, Cécile-Lauber-Gasse 3; **Maurus Frey**, Neustadtsr. 38

Sozialpolitik

- GSW Luzern: Wohnungen für Personen mit Zugangsproblemen
- Anlaufstelle Alter und Verein Vicino Luzern als Beratungs- und Vernetzungsstellen
- Sozial Info REK und FABIA: u. a. auch Wohnberatung



Thesen

- **Eine Stadt zeichnet sich durch Wandel aus, die Frage ist das (Aus-) Mass an Wandel!**
Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung gab es immer und macht eine Stadt auch aus. Die Frage ist das Ausmass der Verdrängung einzelner, vulnerabler Bevölkerungsgruppen, welche für den gesellschaftlichen Zusammenhalt relevant sind.
- **Es braucht Lösungen auf kantonaler Ebene und Bundesebene, die Städte alleine können es nicht richten!**
Eine aktive Wohnraum- und Bodenpolitik auf kantonaler Ebene unterstützt die Gemeinden. Das Mietrecht muss auf Bundesebene angepasst werden.
- **Eigentumsgarantie als Stolperstein für die Innenentwicklung aufweichen!**
Die Bodenfrage ist ein gesellschaftlicher Aushandlungsprozess. Diversifizierte Parzellenstrukturen, Dienstbarkeiten, Einsprachen erschweren die Innenentwicklung.
- **Die Gerechtigkeitsfrage ist entscheidend für den gesellschaftlichen Zusammenhalt!**
Es geht in Zukunft nicht ohne Verzicht. Wir müssen Gewohnheiten ändern. Ohne die Gerechtigkeitsfrage ins Zentrum zu rücken, wird der gesellschaftliche Zusammenhalt gefährdet.

«Mit dem Grund und Boden scheint da etwas nicht in Ordnung zu sein, und aus irgendwelchen dunklen Gründen vermeidet alles, dieser Peinlichkeit nachzugehen.»

Bernoulli 1946: 6