

Für eine aktive Wohn- und Bodenpolitik der SP

Einleitung: Günstiger Wohnraum statt Immobilienspekulation

Wohnen ist ein Grundrecht, denn alle brauchen ein Dach über dem Kopf zum Leben. Gemäss Art. 41 der Bundesverfassung sollen sich Bund und Kantone dafür einsetzen, dass „Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können“. Dagegen steht die Profitgier von Investoren und Immobilienfirmen, die Kapital aus der Befriedigung dieses Grundbedürfnisses schlagen wollen. Die unteren Einkommensklassen (Monatseinkommen bis 6000.-) geben 20-45 Prozent ihres Einkommens für die Miete aus. Bezahlbarer Wohnraum ist deshalb auch ein wichtiger Bestandteil der Sozialpolitik. Jedoch kennen nicht alle Gemeinden sozialen Wohnungsbau, mit direkt subventionierten Wohnungen. Hier soll gemeinnützige Wohnungsbau, welcher mit der Kostenmiete auf eine Gewinnabschöpfung verzichtet, gestärkt werden. Dies bringt auch volkswirtschaftliche Vorteile. Würden in allen Wohnungen in der Schweiz monatlich 100 Franken weniger an Gewinnen abgeschöpft, würde sich die Kaufkraft der Bevölkerung um 5 Milliarden Franken erhöhen. In der Praxis erfüllen die gemeinnützigen Wohnbauträger (Baugenossenschaften, Stiftungen, etc.) wichtige Postulate, welche über die SP hinaus mehrheitsfähig sind:

- durchschnittlich 20 Prozent tiefere Mieten
- höherer Anteil an Familien
- verdichteteres Wohnen (Platzbedarf im Jahr 2000: 34m²/Person in gemeinnütziger Wohnung, 45m² in anderen Wohnungen)
- höhere soziale Durchmischung

Das Hauptproblem der gemeinnützigen Wohnbauträger sind nicht mangelnde finanzielle Mittel, sondern der Mangel an verfügbarem Bauland. Deshalb bedingt eine nachhaltige Wohnpolitik auch eine aktive Bodenpolitik. Der Kampf gegen den Ausverkauf des Bodens in Staatsbesitz ist Mehrheitsfähig (Tafelsilber verscherbeln, demokratische Mitbestimmung über Nutzung, etc.). Die öffentliche Hand soll also vermehrt auch Immobilien kaufen und sie der Spekulation entziehen. Da der Boden ein begrenztes Gut ist, gelten andere Marktgesetze und ein Eingreifen des Staates ist angezeigt – zumal die Immobilienpreise jährlich um 6 Prozent steigen und Wohnen somit immer teurer wird. Die Landreserven der öffentlichen Hand sollen vorzugsweise im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden. Damit bleibt die demokratische Kontrolle langfristig gesichert.

Initiativideen: Unsere Wohnpolitik auf die Strasse tragen

Unsere Forderungen sind mehrheitsfähig, dies jedoch eher bei der Bevölkerung als in den Parlamenten. Prioritär sollten wir unsere Politik deshalb auf die Strasse tragen und Unterschriften für Wohn-Initiativen sammeln. Mit dem Druck der Strasse können wir politische Zugeständnisse abrufen oder gar Abstimmungserfolge an der Urne erzielen. Mit dem Mieterinnen- und Mieterverband steht uns ein potenter Partner in der Wohnpolitik zur Seite. So werden auch sichtbarere Abstimmungskampagnen möglich. Nachfolgend zwei Vorschläge für eine Initiative, welche in Sursee zu einem erfolgreichen Gegenvorschlag führte bzw. in der Stadt Luzern an der Urne klar angenommen wurde.

Initiative SP Sursee

„Die Stadt Sursee setzt sich aktiv für die Schaffung und den Erhalt von erschwinglichem Wohnraum ein. Folgende Massnahmen sollen zur Zielerreichung beitragen:

- Die Stadt schafft mit den Instrumenten der Ortsplanung die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bau und Erhalt von bedarfsgerechtem Wohnraum.
- Grundstücke im Eigentum der Stadt, die für Wohnungsbau geeignet sind, werden ausschliesslich an Wohnbaugenossenschaften bzw. Bauträger, die sich für erschwinglichen Wohnungsbau einsetzen, veräussert oder im Baurecht abgegeben.
- Der Grundstückspreis muss so angesetzt werden, dass die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Realisierung von erschwinglichem Wohnraum erfüllt sind.“

Initiative SP, Grüne, MV Luzern: Für bezahlbaren Wohnraum

Gestützt auf §131 des Stimmrechtsgesetzes und Art. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern verlangen die unterzeichneten Stimmberechtigten der Stadt Luzern in Form der Anregung:

Die Stadt Luzern setzt sich aktiv für die Schaffung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum ein und setzt sich dazu das Ziel, dass bis in 25 Jahren ein Anteil von mindestens 16% des Wohnungsbestands nach Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet wird. Folgende Massnahmen sollen u.a. zur Zielerreichung beitragen:

- Die Stadt stellt eigene Grundstücke gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen zur Verfügung.
- Sie integriert gemeinnützige Wohnbauträgerinnen bei raumplanerischen Entwicklungsschwerpunkten angemessen
- Sie verhandelt mit Grundeigentümern, um diese - als Gegenleistung zum Mehrwert durch planerische Massnahmen - vertraglich zur Erstellung eines angemessenen Anteils an preisgünstigen Wohnungen zu verpflichten.
- Sie unterstützt gemeinnützige Wohnbauträgerinnen durch zinsvergünstigte Darlehen bzw. setzt sich dafür ein, dass solche Darlehen durch den Kanton gewährt werden.

Alle fünf Jahre erstattet der Stadtrat Bericht über den Fortschritt zu diesem Ziel hin

Vorstossideen: Druck im Parlament aufrecht erhalten

Um während der Unterschriftensammlung, vor der Abstimmung und auch im Nachgang das Thema Wohnen zu bewirtschaften, eigenen sich Vorstösse im Parlament oder Anfragen an der Gemeindeversammlung. Nachfolgend eine Liste mit einigen Ideen zu günstigem Wohnraum und aktiver Bodenpolitik.

Interpellation/Anfrage Förderung Wohnraum

Die Leerwohnungsziffer von xxxx Prozent belegt klar den Mangel an Wohnraum in der Gemeinde.

1. Welche Massnahmen ergreift der Gemeinderat um sicherzustellen, dass genügend bezahlbarer Wohnraum für Familien, den Mittelstand und sozial Schwächere vorhanden ist?
2. Wie hoch ist der Anteil an gemeinnützigen Wohnraum am bestehenden Wohnraum in der Gemeinde?
3. Welche Massnahmen ergreift der Gemeinderat um diesen Anteil zu erhöhen oder zumindest halten zu können?
4. Kann sich der Gemeinderat vorstellen das Gelände xxx zum Bau von preisgünstigem Wohnraum an einen gemeinnützigen Bauträger abzugeben?

Postulat Vorkaufsrecht für gemeinnützige Wohnbauträger

Die Gemeinde gewährt den gemeinnützigen Wohnbauträgern ein Vorkaufsrecht, wenn ein Areal zu Wohnzwecken verkauft bzw. ein prioritäres Nutzungsrecht, wenn ein Areal im Baurecht zu Wohnzwecken abgegeben wird.

- 20 % günstigere Mieten durch gemeinnützigen Wohnbau
- höhere soziale Durchmischung
- Auslagen zu Alterswohnungen oder für Studierende möglich
- am besten Abgabe im Baurecht

Motion Schaffung von Zonen für gemeinnützigen Wohnbau

Der Gemeinderat schafft die Grundlagen zur Einführung einer Zone für gemeinnützigen Wohnbau. Diese wird analog der Zuger Praxis einer Wohn- oder Wohn- und Arbeitszone (evtl. weitere Zonen) überlagert. In dieser überlagernden Zone ist mindestens 50% der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert.

Begründung

- 20 % günstigere Mieten durch gemeinnützigen Wohnbau
- höhere soziale Durchmischung
- Auslagen zu Alterswohnungen oder für Studierende möglich
- *am besten Abgabe im Baurecht*

Alternativ: Im Laufe der BZO-Revision solche Zonen vornehmen (vgl. überparteilicher Vorstoss mit Grünen, GLP, CVP und FDP in der Stadt Luzern)

Postulat bei anstehenden Überbauungen auf Gemeindeland

S.40: Die Gemeinde stellt mindestens 75% (oder 50 oder 100) des Areals xxx gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung.

Begründung

- 20 % günstigere Mieten durch gemeinnützigen Wohnbau
- höhere soziale Durchmischung
- Auslagen zu Alterswohnungen oder für Studierende möglich
- *am besten Abgabe im Baurecht*

Postulat Immobilienpolitik:

Der Gemeinderat wird aufgefordert aufzuzeigen, wie mittels einer aktiven Immobilienpolitik der Wohnungsmarkt in xxxx positiv beeinflusst werden kann.

Alternative: Die Gemeinde XXX betreibt eine aktive Immobilienpolitik und vergrössert ihren Bestand an Liegenschaften. So kann sie den Wohnungsmarkt positiv beeinflussen. Die konkreten Massnahmen werden in einem Bericht aufgezeigt.

Begründung:

- ohne eigenen Landbesitz ist Steuerung des Wohnungsmarktes schwierig
- demokratischen Einfluss über Boden zurückerhalten
- Förderung von preisgünstigem Wohnen möglich, wenn eigene Landreserven vorhanden
- *Ausverkauf der Gemeinde stoppen*

Postulat: Zahlbarer Wohnraum dank Landverkaufsgewinnen

Der Gemeinderat wird aufgefordert, den Erlös von Immobiliengeschäften auf dem freien Markt zweckgebunden für Immobilienankäufe zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums zu verwenden

Begründung:

In der Gemeinde herrscht ein Mangel an Wohnraum, der mit unteren bis mittleren Einkommen zahlbar ist. Das wirksamste Mittel, um der Wohnungsknappheit zu begegnen, wäre die Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern, beispielsweise mit der bevorzugten Vergabe von Bauland. Der Gemeinderat hat jedoch die gegenteilige Strategie. Oft bekommt der Meistbietende den Zuschlag. Dies führt zu vermehrter Spekulation oder zu Luxusresidenzen, die eventuell bloss als Zweitwohnung genutzt werden, und ganz sicher nicht zu mehr günstigem Wohnraum. In unserer Gemeinde soll es für alle Platz haben: Für wohlhabende Einzelpersonen, mittelständische Familien und auch für Menschen mit tieferem Einkommen. Zahlbarer Wohnraum soll deshalb nicht gegen Wohnungen im Hochpreissegment ausgespielt werden – ein lebendiges Gemeinwesen braucht eine gewisse soziale Durchmischung.

Deshalb soll der Erlös von rein gewinnorientierten Baulandverkäufen für strategische Immobilienkäufe der Stadt oder zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus verwendet werden. Dies ermöglicht sowohl den Bau von Wohneigentum der gehobenen Preisklasse als auch die Förderung preisgünstiger Mietwohnungen. Zudem wird so verhindert, dass in finanzpolitisch schwierigen Zeiten die ohnehin knappe Landreserve der Stadt bzw. Volksvermögen ohne nachhaltigen Nutzen verscherbelt wird.

Motion: Schutz von Wohnraum bei Wohnungsknappheit

Die Gemeinde besitzt wenig Möglichkeiten zum Schutz von Wohnraum (oder gibt es Schutzzonen/Wohnanteilpläne?). Damit die Gemeinde ein starkes Mittel zum Schutz gegen Wohnungsnot erhält, soll das Berner Modell zum Schutz von Wohnraum eingeführt werden. Dieses sieht vor, dass bei anhaltender Wohnungsknappheit keine Umnutzung von Wohnraum bewilligt wird. Angepasst auf unsere Gemeinde könnte das Berner Modell wie folgt umgesetzt werden:

Artikel Schutz von Wohnraum bei Wohnungsknappheit

1 Zweckänderungen, Umbauten und Abbrüche, die zu einem Verlust bestehenden Wohnraums führen, sind in der Wohnzone, und der Wohn- und Arbeitszone (evtl. noch andere Zonen) untersagt, solange im Gemeindegebiet Wohnungsknappheit herrscht.

2 Wohnungsknappheit im Sinne von Absatz 1 besteht solange, als der über drei Jahre gemittelte Leerwohnungsbestand in der Gemeinde kleiner ist als 1 %. Der Leerwohnungsbestand wird jährlich durch die Lustat Statistik Luzern publiziert.

3 Massgebend ist der periodisch ermittelte und über drei Jahre gemittelte Leerwohnungsbestand im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs. Fällt jedoch die Wohnungsknappheit im Sinne von Absatz 2 vor dem Bauentscheid dahin, so entfällt auch der Schutz des Wohnraums.

4 Der Wohnraum muss nicht erhalten werden, wenn

a überwiegende städtebauliche Gründe den Abbruch, die Zweckänderung oder den Umbau verlangen;

b der Abbruch, die Zweckänderung oder der Umbau im überwiegenden öffentlichen Interesse oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen erforderlich ist;

c der Verlust des Wohnraums zugunsten der Ausdehnung eines bestehenden, im Eigentum der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers stehenden Unternehmens erfolgt; dem Eigentum gleichgestellt sind vergleichbare beschränkte dingliche Rechte. Räumlichkeiten, für die eine Bewilligung nach diesem Absatz erteilt wurde, sind wieder der Wohnnutzung zuzuführen, sobald

*diese für die eigene Geschäftstätigkeit nicht mehr benötigt werden;
d der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann und keine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts vorliegt;
e nur einzelne Räume einer Wohnung für eigene Arbeitszwecke der Mieter- oder Eigentümerschaft umgenutzt werden.*

Begründung:

Nachdem der Kanton Bern eine entsprechende Regelung aufgehoben hat, übernahm die Stadt Bern auf Grund ihrer jahrelangen positiven Erfahrung den Wohnschutz auf ihrem Gemeindegebiet. Das Modell ist flexibel, praxiserprobt und ist eine sinnvolle Kompensation für die Abschaffung des weniger flexiblen Wohnanteilplans. Zudem wäre es ein Mittel, mit dem die Gemeinde direkt lenkend in den eigenen Wohnungsmarkt intervenieren könnte.

Motion Schaffung Wohn-Innovationsfonds

Die Gemeinde schafft einen Wohn-Innovationsfonds und äufnet ihn mit mind. 1 Mio. Franken (anpassen) zur Förderung neuer innovativer Wohnformen wie Clusterwohnungen, generationsübergreifendes, hindernisfreies oder autofreies Wohnen sowie 2000 Watt-Siedlungen.“

Begründung:

- neue Wohnformen sorgen für höhere Verdichtung
- höhere soziale Durchmischung
- Umweltaspekte

Alternativen, was gefördert werden könnte (nicht nur mit Geld sondern Berichten, etc.):
gemeinnützigen Wohnbau; studentisches Wohnen; (betreutes) Wohnen im Alter;
generationsübergreifendes Wohnen; autoarmes wohnen; neue Wohnformen

Auflagen und Mehrwertabschöpfung bei Umzonungen

Interpellation/Anfrage bei Änderungen des BZR:

Bei Umzonungen kann die Gemeinde Nutzungs-Auflagen für die Gewährung planerischer Mehrwerte machen. So könnte beispielsweise eine höhere Ausnutzungsziffer an die Bedingung energetischer Mindeststandards, autoarmen Wohnens oder die Schaffung gemeinnützigen Wohnraums geknüpft sein. So würde neben den Grundeigentümern die Stadt von planerischen Mehrwerten profitieren. Wir bitten deshalb den Stadtrat transparent zu machen,

1. in welchen Gebieten die bisherige Geschoszahl, die überbaubare Fläche oder auf andere Art die Ausnutzung erhöht wurde,
2. bei welchen Einzelgrundstücken und Gruppen von Grundstücken die Ausnutzung um mehr als 10 % erhöht wurde,
3. welche Wertsteigerungen die Grundeigentümer durch die Änderungen in der BZO erhalten haben,
4. sowie ob und wenn ja, welche Auflagen bzw. andere Kompensationsmassnahmen vorgesehen sind.

Bei grösseren Bauprojekten mit Umzonungen anpassen:

Sind Kompensationsmassnahmen oder Auflagen vorgesehen?

Motion gegen den Abbruch auf Vorrat und zur Verhinderung von Baulücken

Das Bau- und Zonenreglement ist so anzupassen, dass ein Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteils (evtl. in der Ortsbildschutzzone) erst erfolgen darf wenn die Baubewilligung für den Neu- oder Umbau rechtskräftig ist *und der Neu- oder Umbau durch Unternehmensverträge gesichert ist.*

Begründung:

- Keine Baulücken bei Wohnungsknappheit
- unschön fürs Ortsbild
- Belege einfordern ist machbar (Bsp. beim Hotel Gütsch in der Stadt zur Absicherung)
- vgl. Zwischennutzungs-Initiative der Juso

Anfrage zur einseitigen Ansiedlung von reichen Neuzuzüglern

Hinweis: In der Stadt Luzern zeigte sich, dass der Steuerertrag pro bewohnter Fläche in den dichten Innenstadtquartieren viel höher war, als in den Villenvierteln der sogenannten guten Steuerzahlenden. Eine einseitige Förderung ist somit nicht nur sozial ungerecht sondern auch aus finanzieller Sicht unklug.

Welches Quartier bezahlt wie viel Steuern?

Bei Bauvorhaben, Landverkäufen und auch in der Diskussion um die BZO wird immer wieder moniert, dass man Platz für gehobenen Wohnraum schaffen müsse. Dies in der Hoffnung, dadurch auch mehr Steuererträge zu generieren. Und es ist wenig überraschend, dass die Verdrängung von günstigem Wohnraum reichere ZuzügerInnen zur Folge hat. Allerdings ist der gehobene Wohnraum auch deutlich platzintensiver. Sei es, weil die Wohnungen grösser sind, sie sich über mehrere Stockwerke erstrecken oder weil weniger hoch und mit viel Umschwung gebaut wird, teurer Wohnen braucht mehr Platz.

Selbstverständlich sind die einzelnen Quartiere nicht völlig homogen, trotzdem lassen sich bis zu einem gewissen Grad Vergleiche anstellen. Deshalb bitten wir um die Beantwortung folgender Fragen.

1. Wie hoch sind die Steuererträge der einzelnen Quartiere pro m² Bodenfläche in der Wohnzone?
2. Wie viele Menschen leben in den einzelnen Quartieren pro m² Bodenfläche in der Wohnzone?
In den gemischten Zonen ist der Wohnanteil zu berücksichtigen.