

GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1544
vom 28. Januar 2016
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Planungsbericht Wohnraumpolitik



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Ausgangslage	5
2	Grundlagen und Faktoren zur Wohnqualität Horw	6
2.1	Lebensqualität und Identität	6
2.2	Hervorragende Verkehrserschliessung	6
2.3	Finanzielle Lage der Gemeinde	7
2.4	Leitbild und Vision	7
2.4.1	Leitbild	7
2.4.2	Vision	8
2.5	Raumplanerische Grundlagen	8
2.5.1	Räumliches Gesamtkonzept 2007	8
2.5.2	Ortsplanung und Ortskernentwicklung	8
2.6	Liegenschaftspolitik	9
2.7	Legislaturplan	10
3	Preisgünstiger Wohnraum	10
3.1	Faktoren und Rahmenbedingungen	10
3.2	Soziale Faktoren	11
3.3	Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau	12
3.3.1	Grundlagen	12
3.3.2	Dynamik in Stadt und Region Luzern	13
3.3.3	Beispiel Stadt Zug	15
4	Analyse der Wohnraumentwicklung Horw	15
4.1	Statistik Bevölkerungsszenario bis 2035	15
4.2	Wohnraumstatistik	16
4.3	Siedlungs- und Altersstruktur	17
4.4	Einkommensstruktur	17
4.5	Mietzinsentwicklung	18
4.5.1	Gemeinnütziger Wohnungsbestand in Horw	20
4.5.2	Rahmenbedingungen der Gemeinde	22
4.6	Wohnen im Alter	23
4.7	Leerwohnungsbestand	25
4.8	Entwicklung gemäss Bau- und Zonenplan	25
4.8.1	„horw mitte“	26
4.8.2	Landverkäufe der Gemeinde	27
4.8.3	Baurechtsabgaben Ortskern	27
4.8.4	Baurechte an private Investoren	27
4.8.5	Potenzial Wohnungsbau	28
4.9	Fazit aus der Analyse	28
5	Instrumente und Handlungsspielräume von Gemeinden	29
6	Strategische Ausrichtung und Massnahmenplanung Horw	30
6.1	Ziele der Wohnraumpolitik	30
6.1.1	Wohnen für alle	31
6.1.2	Nachhaltige Verdichtung nach innen	31
6.1.3	Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	31

6.1.4	Flexible Wohnformen und Wohnen mit Dienstleistungen	31
6.1.5	Vielfältiges Wohnen im Talboden.....	32
6.2	Wohnpolitische Massnahmen	32
6.2.1	Massnahmen Nutzungsplanung.....	32
6.2.2	Liegenschaftspolitische Massnahmen.....	36
6.2.3	Finanzpolitische Massnahmen	37
6.2.4	Zielgruppengerechte Förderungsmassnahmen.....	37
6.2.5	Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern und Privaten	37
6.3	Überblick Massnahmenpaket zur gezielten Wohnraumentwicklung	38
6.4	Stossrichtung für weitere Umsetzung.....	39
7	Parlamentarische Vorstösse.....	40
7.1	Dringliche Motion Nr. 267/2011 von Urs Röllli, FDP, und Mitunterzeichnenden: Planungsbericht zur Immobilienstrategie der Gemeinde Horw	40
7.2	Motion 269/2011 vom 30.5.2011, Altersgerechter und preisgünstiger Wohnbau in Horw, Luthiger Jürg, CVP und Mitunterzeichnende; Überwiesen am 20.10.2011..	40
7.3	Motion 274/2012 vom 19. Oktober 2012, Zonen für preisgünstigen Wohnraum, Bider Markus, CVP, und Mitunterzeichnende; Überwiesen am 24. Januar 2013...	41
7.4	Dringliche Motion Nr. 282/2014 vom 3. Februar 2014, Sicherung "Wohnen im Alter" im Ortskern, Thomas Zemp, CVP: Teilweise überwiesen am 20. März 2014	41
7.5	Dringliches Postulat Nr. 2015-655 vom 9. Januar 2015, Planungszonen für preisgünstigen Wohnraum, Thomas Zemp, CVP, und Mitunterzeichnende; Überwiesen am 22. Januar 2015	42
8	Würdigung.....	43
9	Antrag.....	44

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Einleitung

Wir wollen die Horwer Wohnraumpolitik ganzheitlich angehen und die verschiedenen Bedürfnisse nach zusätzlichem Wohnraum in eine Gesamtstrategie aufnehmen. Neue Initiativen auf Stufe Bund und Gemeinde wie auch verschiedene parlamentarische Vorstösse und laufende Projekte verlangen eine Gesamtbeurteilung und ein koordiniertes Vorgehen in der Ausrichtung der künftigen Wohnraumstrategie. Zu klären ist insbesondere die Frage, in welcher Form und mit welchen Instrumenten das Wohnen im Alter und das Angebot von zahlbarem Wohnraum gefördert werden kann. Der vorliegende Planungsbericht zeigt den Rahmen für die weitere Wohnraumentwicklung der Gemeinde auf und nimmt Bezug auf planerische, soziale und finanzpolitische Anliegen.

1.1 Auftrag

Verschiedene Vorstösse fordern eine Situationsanalyse und eine strategische Perspektive des Gemeinderats zur weiteren Wohnraumentwicklung und Liegenschaftspolitik Horws. Für den vorliegenden Planungsbericht sind folgende Vorstösse massgeblich berücksichtigt worden:

Die Dringliche Motion Nr. 267/2011 vom 11. April 2011, Planungsbericht zur Immobilienstrategie der Gemeinde Horw, von Urs Rölli, FDP, und Mitunterzeichnende verlangt einen Planungsbericht zur Immobilienstrategie der Gemeinde Horw, insbesondere eine vertiefte Liegenschaftspolitik, welche die verschiedenen Aspekte wie Soziales, Raumplanerisches, Ökologisches und Finanzielles berücksichtigt und folgende Punkte definiert:

- Baurecht
- Verkauf
- Konkretes Vorgehen für „Alterswohnen im Ortskern und Zentrum Plus“
- Zahlbare Mieten für den Horwer Mittelstand (Baugenossenschaften)
- Ausnutzungsreserven auf bestehenden Liegenschaften.

Der Verwendungszweck der gemeindeeigenen Liegenschaften im Finanzvermögen (Verweis auf B+A Nr. 1383), aber auch die Verwaltungsliegenschaften sind in diesem Kontext zu berücksichtigen.

Die Motion 269/2011 vom 30. Mai 2011, Altersgerechter und preisgünstiger Wohnbau in Horw, von Luthiger Jürg, CVP und Mitunterzeichnenden fordert vom Gemeinderat einen Planungsbericht, der eine Analyse der aktuellen Situation rund um den altersgerechten und gemeinnützigen Wohnbau auf Gemeindeebene beinhaltet, mögliche Unterstützungsleistungen von Bund und Kanton sowie allfällige Engpässe und die entsprechenden Auswirkungen auf die Gemeinde aufzeigt. Dabei sind die Fragen zum prozentualen Anteil an sozialem bzw. altersgerechtem Wohnraum (Genossenschaften, Stiftungen, öffentliche Hand etc.), zu möglichen Instrumenten zur Förderung sowie zur Vision/Strategie des Gemeinderats zu beantworten. Zudem sollen die Standorte aufgezeigt werden, die sich für das zukünftige Angebot solchen Wohnraumes anbieten würden und bis wann entsprechende Wohnungen zur Verfügung stehen.

Die Motion 274/2012 vom 19. Oktober 2012, Zonen für preisgünstigen Wohnraum, von Bider Markus, CVP, und Mitunterzeichnende, verlangt einen Vorschlag zur gesetzlichen Regelung der Sicherstellung von erschwinglichem Wohnraum in Horw, insbesondere für bereits ortsansässige Horwerinnen und Horwer. Die attraktive Lage wirke sich auf Bauland- und Immobilienpreise aus und das ansteigende Preisniveau beeinflusse die Mietzinsen. Als Lösungsansatz wird auf die Gemeinden Zug und Weggis verwiesen, welche im Zonenplan eine neue Zone für preisgünstigen Wohnraum geschaffen haben, welche einen Teil der Wohnzonen überlagert.

Die Dringliche Motion Nr. 282/2014 vom 3. Februar 2014, Sicherung "Wohnen im Alter" im Ortskern, von Zemp Thomas, CVP, beauftragt den Gemeinderat, das Baufeld E für die Realisierung von „Wohnen mit Dienstleistungen“ vorzusehen und optimale Rahmenbedingungen dafür zu schaffen. Zur Sicherstellung der skalierbaren Dienstleistungen sollen im Gebäude Dienstleistungsbetriebe eingebettet werden, die einen möglichst direkten Bezug zum „Wohnen mit Dienstleistungen“ haben, idealerweise ein Spitex-Stützpunkt und eine Gemeinschaftspraxis.

Im **Dringlichen Postulat Nr. 655/2015** vom 9. Januar 2015, Planungszonen für preisgünstigen Wohnraum, beauftragen Thomas Zemp, CVP, und Mitunterzeichnende den Gemeinderat, für die Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum eine gesetzliche Grundlage auszuarbeiten und Planungszonen für preisgünstigen Wohnraum festzulegen. Für die provisorischen Nutzungsvorschriften schlagen sie eine um 20 Prozent höhere Ausnutzung vor, wenn der Bauherr preisgünstigen Wohnraum realisiert oder zu dessen Erhalt beiträgt. Preisgünstiger Wohnraum heisst gemäss Postulatstext: 25 Prozent unter der Marktmiete. Folgende Gebiete werden zur Prüfung vorgeschlagen:

- Riedmatt
- Brunnmatt
- Steinen/Bifang/Sternenried
- Altsagen
- Allmendstrasse
- Änziried
- Biregg



1.2 Ausgangslage

Horw hat in den letzten Jahren gezielt die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung der Gemeinde neu definiert. Das Leitbild zur nachhaltigen Entwicklung und das räumliche Gesamtkonzept wurden im Rahmen von verschiedenen partizipativen Verfahren (Zukunfts- und Ergebniskonferenz 2006/2007) erarbeitet. Die anschliessende Revision der Ortsplanung und die neue Bau- und Zonenordnung bilden die Grundlage für die aktuelle Entwicklung mit einer qualitativen Verdichtung nach innen und einer optimalen Ausnutzung von Baulandreserven in den Entwicklungsschwerpunkten im Ortskern und rund um den Bahnhof. Die Entwicklung auf der Basis des

Konzepts Südbahnhof bietet heute mit dem Projekt „horw mitte“ eine einmalige Chance für ein qualitatives Wachstum mit rund 520 Wohnungen und 1'700 Arbeitsplätzen.

Mit der Planungsperspektive im Ortskern setzte die Gemeinde Horw ein Zeichen für einen Mix von öffentlichen, gemeinnützigen und privaten Angeboten und Nutzungen. Nach der gelungenen Zentrumsgestaltung führt Horw die Attraktivierung im Bereich des Wohnungsbaus und der öffentlichen Nutzung fort. So fördert die Gemeinde mit der Baurechtabgabe an die Genossenschaften ein durchmischtes Wohnen im Zentrum mit „Wohnen im Alter“ und preisgünstigen Wohnungen für Familien. Mittlerweile sind auf den Baufeldern F1 und F2 von den Baugenossenschaften Steinengrund und Familie mit einem gemeinsamen Baukonsortium 40 Wohnungen gebaut worden. Noch laufend sind die Verhandlungen zwischen Gemeinde und der Baugenossenschaft Pilatus für das Baufeld E, wo 40 bis 60 Wohnungen – davon ein Anteil für *Wohnen mit Dienstleistungen* - entstehen sollen.

Ihr Auftrag erfordert nun eine Gesamtschau der Entwicklung unter Berücksichtigung der übergeordneten Leitbilder, der planerischen Rahmenbedingungen und der demografischen Entwicklung. Für den Bereich „Wohnen im Alter in Horw“ hat eine Steuerungsgruppe im Auftrag des Gemeinderats in Zusammenarbeit mit Pro Senectute eine zukunftsorientierte Gesamtschau mit Empfehlungen vorgelegt. Die Steuerungsgruppe empfiehlt, den Bau oder Umbau von altersgerechten und preisgünstigen Wohnungen durch zweckmässige Rahmenbedingungen und Auflagen weiterhin zu fördern sowie verschiedene Projekte für die Realisierung eines bedarfsgerechten Angebots für Wohnen mit Dienstleistungen in unterschiedlichen Preissegmenten zu unterstützen. Verschiedene Massnahmen zur Vergünstigung des Wohnraums werden vorgeschlagen.

Die verschiedenen im Raum stehenden Forderungen nach preisgünstigem Wohnraum, besonders auch für die wachsende Zielgruppe der älteren Bewohnerinnen und Bewohner von Horw, haben Einfluss auf planerischer, sozialer und finanzpolitischer Ebene. Es stellt sich die Grundsatfrage, in welcher Form lenkende Massnahmen von Seiten der öffentlichen Hand für die Förderung des gemeinnützigen Wohnraums oder besonderer Nutzungssegmente sinnvoll sind. Eine Analyse der Wohnraumentwicklung und die Berücksichtigung besonderer raumplanerischer, sozialer und finanzieller Faktoren bilden die Grundlage für die Wohnraumpolitik Horw, die sich eine gute soziale Durchmischung und Wohnqualität für alle Generationen und Bedürfnisse zum Ziel setzt.

2 Grundlagen und Faktoren zur Wohnqualität Horw

2.1 Lebensqualität und Identität

Horw verfügt über eine einmalige, attraktive Lage und vielfältige Standortqualitäten als Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und Wirtschaftsstandort. Attraktive Steuern und schöne Wohnlagen machen Horw zu einer begehrten Wohngemeinde in Stadtnähe. Horw positioniert sich als attraktiver Wohnort für alle Bedürfnisse und Lebensformen.

Die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde setzt auf Qualität. Angestrebt wird ein moderates Wachstum bei gleichzeitiger Steigerung der Wohnqualität, ob im Zentrum, Richtung See oder urban im Bahnhofgebiet. An exklusiven Wohnlagen können hohe Ansprüche erfüllt werden.

Horw ist familienfreundlich und bietet Kindern und Jugendlichen einen grossen Aktionsradius. Familien können ein breites Angebot von Schule, Freizeit und Sport nutzen. Blockzeiten und gute Betreuungsangebote machen Horw zusätzlich attraktiv.

2.2 Hervorragende Verkehrserschliessung

Wichtige Grundlage für die Standortgunst von Horw ist die hervorragende Verkehrserschliessung.

Der am Fusse des Pilatus verlaufende sanierte Autobahnabschnitt bietet den direkten Anschluss an das Nationalstrassennetz. Über die Autobahn lassen sich die grössten Städte der Deutschschweiz, Zürich, Bern und Basel, in einer Stunde Fahrzeit erreichen. Aber auch die touristischen Zentren im Alpenraum und die Südschweiz sind dank der Autobahn sehr komfortabel erreichbar.

Das gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz ist das Rückgrat im Nahverkehr mit der Kernstadt Luzern und der Agglomeration. Der dichte Fahrplan von Bus und Bahn bietet einen hohen Bedienungskomfort für die Bewohner der dicht überbauten bzw. noch zu überbauenden Gebiete, wie auch für die Zupendler (Arbeitnehmende, Studierende). Voraussichtlich auf 2022 ist auf dem Trasse der Zentralbahn eine Verdopplung der S-Bahnkurse auf neu 8 Verbindungen pro Richtung und Stunde geplant.

2.3 Finanzielle Lage der Gemeinde

Horw baut auf eine längerfristig gute Finanzlage. Im Wettbewerb um die Steuerattraktivität spielt die Gemeinde vorne mit und will ihre Position unter den steuergünstigsten Gemeinden des Kantons Luzern halten oder verbessern. Der Finanz- und Aufgabenplan 2016 bis 2021 der Gemeinde Horw rechnet über diese Finanzplanjahre mit einem Gesamtdefizit von 4.5 Millionen Franken. Nach prognostizierten negativen Rechnungsergebnissen 2015 – 2019 darf ab 2020 wieder ein ausgeglichenes Rechnungsergebnis erwartet werden. Die Nettoinvestitionen liegen aufgrund zahlreicher grösserer Projekte bei 144.8 Millionen Franken.

Das heutige Eigenkapital von 8.4 Mio. Franken sinkt bis ins Jahr 2021 auf rund 5.2 Mio. Franken. Der Steuerfuss der Gemeinde Horw soll unverändert bei attraktiven 1,55 Einheiten bleiben. Der Steuerausgleichsfonds wird gemäss Finanzplanung bis zum Jahr 2020 reichen.

Das Bevölkerungswachstum und der damit verbundene Zuzug von zusätzlichem Steuersubstrat ist einer der Hauptfaktoren des im Finanzplan erwarteten steigenden Steuerertrags. Im Finanzplan rechnen wir mit einem Bevölkerungswachstum von 1'400 Personen bis ins Jahr 2030; das heisst von heute 13'700 auf 15'100 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gemeinde Horw erfreut sich derzeit einer regen Bautätigkeit. Bisher überstieg die Nachfrage das Angebot auf dem lokalen Immobilienmarkt. Sofern der Immobilienmarkt nicht generell einbricht, sollte das prognostizierte Wachstum erreichbar sein.

Der Steuerertrag steigt gemäss Prognosen von heute 44 Mio. Franken auf 56 Mio. Franken im Jahr 2021. Dies entspricht einer Zunahme von rund 12 Mio. Franken. Dabei wird von einer durchschnittlichen Entwicklung der Wirtschaft ausgegangen. Gemäss verschiedenen Indikatoren und Prognosen rechnet die Gemeinde Horw mit einem Steuerkraftwachstum von durchschnittlich 3 Prozent.

2.4 Leitbild und Vision

2.4.1 Leitbild

Das 2006 in einem partizipativen Prozess entwickelte Leitbild der Gemeinde Horw, aktualisiert August 2015 und von Ihnen am 17. September 2015 zur Kenntnis genommen, setzt auf eine nachhaltige und qualitative Entwicklung. Die Leitidee in Bezug auf das Wohnen wurde wie folgt formuliert:

Eine gezielte, qualitative Verdichtung schafft Raum für Wohnen und Arbeiten. Für alle Lebens- und Wohnformen steht genügend Wohnraum zur Verfügung – von günstigen bis zu gehobenen Wohnungen an exklusiven Lagen, besonders familienfreundliche Siedlungen, Wohnraum für Studierende und auch Alterswohnungen im Zentrum.

Gesellschaftlich werden eine gute soziale Durchmischung aller Bevölkerungsgruppen und generationenverbindende Angebote angestrebt.

2.4.2 Vision

In der 2008 vom Gemeinderat und der Schulpflege mit der Verwaltung gemeinsam erarbeiteten Vision, welche 2015 überprüft wurde, sind u.a. folgende Ziele formuliert:

Wir fördern die Entwicklung von Horw als familienfreundliche Gemeinde und schenken der Partizipation von Kindern und Jugendlichen viel Beachtung. Wir unterstützen die Freiwilligenarbeit und helfen Menschen in Notlagen.

Wir setzen auf die Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) und auf eine gute städtebauliche Qualität. Der Landschaftsraum wird als Erholungsraum und ökologisches Ausgleichsgebiet weiter gefördert.

2.5 Raumplanerische Grundlagen

2.5.1 Räumliches Gesamtkonzept 2007

Eine wichtige Grundlage für die aktuelle und zukünftige Entwicklung bildet das räumliche Gesamtkonzept aus dem Jahr 2007. Zentral war die Strategie der Innenentwicklung, die folgende Prioritäten setzte:

1. Priorität: Nutzung der Baulandreserven und der Möglichkeiten der inneren Verdichtung unter verstärkter Berücksichtigung der qualitativen Entwicklungsaspekte
2. Priorität: Prüfung von Neueinzonungen von Wohnbauland bei gleichzeitigen landschaftlichen Ausgleichsmassnahmen und sorgfältiger Abstimmung von Siedlung, Landschaft und Verkehr.

Für den Bereich Siedlung wurden folgende Zielsetzungen für die weiteren Planungsprozesse zugrunde gelegt:

- Wohnbaustrukturen / Entwicklungsräume
Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten wird mit einer zurückhaltenden baulichen Entwicklung keine massgebliche Steigerung der Einwohnerzahl verfolgt.
Ausser im Gebiet Ennethorw/Pilatushang die Quartiere abrunden und ergänzen.
- Arbeit und Bildung
Förderung einer differenzierten Entwicklung von Arbeitsplätzen unter Einbezug der Ziele des überkommunalen Richtplans Luzern Süd.
- Für Jung & Alt, Familien, auch für gehobene Ansprüche steht genügend Wohnraum zur Verfügung.
- Das Bahnhofgebiet ist als Entwicklungsschwerpunkt zu lancieren.
Die Industriezone (Ziegelei) sowie das Bahnhofsgebiet soll gestützt auf ein Gesamtkonzept in eine für eine urbane durchmischte Nutzung geeignete Zone überführt werden. Ein städtebauliches Gesamtkonzept fördert die qualitative Entwicklung des Bahnhofgebiets (heute „horw mitte“).
- Keine neuen Einkaufs- und Fachmarktzentren ausserhalb des Dorfkerns.
- Gezielte, qualitative Verdichtung im Gebiet Dorf – Bahnhof
- Funktionelle Entflechtung von Wohnen und Gewerbe ist anzustreben.

2.5.2 Ortsplanung und Ortskernentwicklung

Mit der Ortsplanung wurde dem räumlichen Gesamtkonzept konsequent nachgelebt. Die Siedlungsfläche wurde nur geringfügig erweitert. Mit der Zustimmung zur Ortsplanungsrevision haben die Stimmberechtigten am 26. Oktober 2010 ein klares Zeichen für die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde gesetzt. Sie stützten mit deutlichen 69 Prozent den Grundgedanken der Ortsplanung: Verdichtung im Zentrum und gleichzeitig Schonung der Landschaft auf der Halbinsel.

„horw mitte“:

Mit dem 2011 erlassenen Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw können hier 520 neue Wohnungen geschaffen werden. Im vergangenen Jahr wurde die bauliche Umsetzung von „horw mitte“ mit dem Mehrfamilienhaus an der Ebenastrasse gestartet. Als nächstes wird das Hochhaus am Kreisel Bahnhof folgen.

Ortskern:

In den Siebzigerjahren wurde mit der Gestaltung des neuen Ortskerns begonnen. An zentralster Lage wurden nach und nach Gebäude mit verschiedensten Nutzungen realisiert. 2004 erfolgte die erste grosse Zentrumserweiterung und die integrale Gestaltung des Ortskerns mitsamt Kantonsstrasse. Mit der Anpassung des Bebauungsplans im Jahr 2012 wurde die Grundlage für die aktuelle Ortskernerweiterung gelegt. Zurzeit laufen die Fertigstellungsarbeiten an den beiden Mehrfamilienhäusern auf den Baufeldern F1 und F2 zwischen Oberstufenschulhaus, Horwerhalle sowie Migros-Gebäude und Gemeindehaus. Mit der Abgabe von gemeindeeigenem Land

im Baurecht an Horwer Baugenossenschaften haben Gemeinde- und Einwohnerrat sich für bezahlbaren Wohnraum im Ortskern für Jung und Alt engagiert. Ein Pflichtanteil von 25 Prozent sichert den Seniorinnen und Senioren ein generationendurchmisches Wohnen im Zentrum. Als Letztes soll das Baufeld E ebenfalls an eine Horwer Baugenossenschaft abgegeben werden. Damit wird der Ortskern mit weiteren Wohnungen ergänzt und gleichzeitig die langjährige Planung abgeschlossen.

Fazit:

Die strategischen Entwicklungsziele werden somit umgesetzt. Im Zonenplan sind Zonen für verdichtete Bauweise für die Gebiete Brändistrasse, Wegmatt, Bachstrasse und Wegscheide definiert, die eine höhere Ausnutzungsziffer aufweisen. Für die im Zonenplan definierten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Stirnrüti, Oberrüti, Wide und Langensand) wurden besondere Zielsetzungen betr. Orts- und Landschaftsschutz und hohe Qualität in Architektur, Freiraum und Erschliessung festgelegt. Für drei dieser vier Areale liegen mittlerweile die genehmigten Gestaltungspläne und zumeist auch bereits die Baubewilligungen vor. Aus heutiger Sicht besteht zusätzlich Handlungsbedarf für die qualitätsvolle Verdichtung nach innen. Das Baudepartement wird daher mit dem Siedlungsleitbild, welches die Grundlage für die Ortsplanungsteilrevision bildet, die Entwicklung und das Nachverdichtungspotenzial für jedes der Horwer Quartiere unter verschiedenen Gesichtspunkten prüfen und festlegen. Die Prüfung erfolgt unter den Gesichtspunkten Erhalten von preisgünstigem Wohnraum, verträgliche Verdichtungspotenziale nutzbar machen, qualitativ gute Freiräume fördern und das Ortsbild erhalten oder weiterentwickeln.

2.6 Liegenschaftspolitik

Der Planungsbericht Liegenschaftspolitik (B+A1428) vom 22. September 2011 gibt einen Überblick über das beachtliche Portfolio der Gemeinde-Liegenschaften mit insgesamt 147 Gebäuden, davon 53 Gebäude im Finanzvermögen (Externe Schätzung 2011: CHF 59'189'000) und 94 Gebäude im Verwaltungsvermögen. Die Grundstückfläche der eigenen Liegenschaften beträgt 421'277 m². Die Grundstückfläche unbebauter Parzellen erstreckt sich über 271'457 m². Der mit Dringlicher Motion Nr. 267/2011 von Urs Röllli und Mitunterzeichner verlangte Planungsbericht Immobilienstrategie Horw wird Ihnen voraussichtlich auf Mai 2016 zur Beratung vorgelegt. Der Bericht sieht für die Zukunft eine wesentlich aktivere Bewirtschaftung der Liegenschaften des Verwaltungs- und Finanzvermögens vor, damit der Nutzen aus dem Vermögensbestand verbessert und vergrössert werden kann. Die Marktbeteiligung der Gemeinde soll aber nicht preistreibend wirken.

Die Liegenschaftspolitik der Gemeinde Horw folgt der Leitidee einer Siedlungsentwicklung nach innen, guter städtebaulicher Qualität und der Entwicklung von Horw als familienfreundliche Gemeinde. Als relevant für eine gezielte Entwicklung gelten folgende Massnahmen¹:

- Instrumente im Rahmen der Ortsplanungsrevision: Keine Baulandhortung mit dem Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen (Bauverpflichtungsvereinbarung);
- Moderate Erweiterung von Wohnbauten gemäss den Vorgaben der Ortsplanungsrevision und für genügend Wohnraum für Familien;
- Koordination der Aktivitäten in der Liegenschaftspolitik mit weiteren öffentlichen Grundeigentümern sowie mit andern Bauträgern mit Funktionen im öffentlichen Interesse.

Im Rahmen des aktiven Immobilienmanagements wurden verschiedene Objekte zur Abgabe (Verkauf und Baurecht) ausgeschieden. Darunter fallen zum Beispiel der erfolgte Verkauf des Baufelds G („horw mitte“) 2012 sowie die Baurechtsabgabe an die Wohnbaugenossenschaften im Ortskern (Baufelder F1 und F2 sowie geplant Baufeld E). Wir planen, für den Umzug der Spitex Horw ins Baufeld E die erforderlichen Räume erstellen zu lassen und im Stockwerkeigentum zu erwerben. Im ersten Semester 2016 ist die Ausschreibung zur Vermarktung der Liegenschaft Stirnrüti, Grundstück Nr. 1650, im Baurecht, geplant (Beschluss Einwohnerrat vom 22. Mai 2014; Verkauf wurde von Stimmberechtigten im September 2012 mit 50.2 % abgelehnt).

¹ Auszüge aus B+A 1428, Planungsbericht Liegenschaftspolitik vom 30.09.2011

Im Gegensatz zur Landabgabe wurden hingegen in den letzten Jahren von Seiten der Gemeinde kaum strategische Käufe getätigt. Eine Ausnahme bildet der 2014 erfolgte Erwerb der Liegenschaft an der Ringstrasse 15.

Die Baurechtsverträge mit der Baugenossenschaft Steinengrund (Baufeld F 1) und Baugenossenschaft Familie (Baufeld F 2) wurden im Jahr 2012 für 99 Jahre abgeschlossen. Mit dem Erwerb von Stockwerkeigentum im Gebäude «Kopfbau Ost» (Baufeld F 2), konnte der attraktive Ortskern um weitere Räume für öffentliche Nutzungen – Bibliothek/Mediothek, Mehrzweckraum, Ludothek, Musikschulzimmer und Spielgruppenräume – erweitert werden. Der neue Saal „Egli“ (Mehrzweckraum) muss vielfältige Nutzungsbedürfnisse abdecken – beispielsweise als Mittagstisch für die Kinder der Schulhäuser Hofmatt und Allmend und für Angebote rund ums «Wohnen im Alter» oder als Sitzungsort des Einwohnerrats. Der Raum soll zudem für öffentliche Veranstaltungen der Gemeinde und als Entlastung der heute sehr stark genutzten Horwerhalle dienen.

Im Planungsbericht Immobilienstrategie wird zu entnehmen sein, dass die Gemeinde zudem Eigentümerin von weiteren Grundstücken ist, die Potenzial bieten, zum Beispiel an der Bachstrasse, an der Ebenastrasse oder im Gebiet Waldegg. Die Gemeinde will auch auf diesem Bauland eine vielfältige Nutzung, insbesondere auch für Familien und Wohnen im Alter, prüfen.

2.7 Legislaturplan

Der vorliegende Planungsbericht dient der Umsetzung der Ziele der Legislatur 2012 – 2016 zum Thema Quartier- und Wohnraumentwicklung:

Eine langfristige Gesamtstrategie für das Schaffen und Erhalten von bezahlbarem Wohnraum mit sozialer Durchmischung ist erarbeitet und Massnahmen dazu sind definiert.

Die Quartiererneuerung wird mit raumplanerischen Mitteln unterstützt und die Bebauungs- und Gestaltungspläne sind unter diesem Gesichtspunkt überprüft (qualitätsvolle Verdichtung).

3 Preisgünstiger Wohnraum

3.1 Faktoren und Rahmenbedingungen

Es gibt keine allgemeingültige Definition von „preisgünstigem“ oder „zahlbarem“ Wohnraum. Unterschiedliche Faktoren beeinflussen je nach Lage, Standortattraktivität, Landpreisen, Bevölkerungsstruktur und verfügbaren Angeboten auf dem Markt das Preisniveau.

Eine Orientierungshilfe bei der Definition des preisgünstigen Wohnungssegments sind die vom Bundesamt für Wohnungswesen definierten Anlagekostenlimiten für Anleihen an gemeinnützige Wohnbauträger.

Dank Kostenmiete und dem Verzicht auf spekulative Gewinne sowie durch nachhaltige Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften leisten die gemeinnützigen Wohnbauträger langfristig einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt, Bau und Erwerb von preisgünstigem Wohnraum. In einer Charta verpflichten sich die Dachverbände Wohnbaugenossenschaften Schweiz und WOHNEN SCHWEIZ den Grundsätzen des gemeinnützigen Wohnens.²

Diese Anlagekostenlimiten für Förderungsgelder des Bundes sind standortabhängig festgesetzt. Für **Horw** gelten folgende aktuellen Ansätze:

² Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz (2013), unterzeichnet vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Wohnbaugenossenschaften Schweiz und WOHNEN SCHWEIZ.

Anlagekostenlimiten BWO für die Gemeinde Horw (Stand 2015)³

Wohnungsgrösse	Mietwohnungen	Stockwerkeigentum	Reihen- / Einfamilienhaus
Kostenstufe	VI	VI	VI
1 Zimmerwohnung	260.000	---	---
2 Zimmerwohnung	350.000	430.000	---
3 Zimmerwohnung	450.000	525.000	670.000
4 Zimmerwohnung	545.000	630.000	790.000
5 Zimmerwohnung	650.000	735.000	920.000

Bei den Mietwohnungen dürfte eine 4-Zimmerwohnung gemäss den Vorgaben des BWO den Anlagewert von 545'000 Franken nicht übersteigen. Bei einer Annahme der Kostendeckung von 4.5 % ergibt sich dabei ein monatlicher Mietzins von CHF 2'043. Wird eine minimale Reserve im Hinblick auf Schwankungen eingebaut, so sind 5 % ein realistischer Berechnungswert, was eine Miete von CHF 2'270 zur Folge hat.⁴ Für eine 3-Zimmerwohnung bewegt sich der Mietzins zwischen CHF 1'688 bis CHF 1'875.

Etwa in dieser Bandbreite werden sich die Mieten für die Genossenschaftswohnungen der Neubauten auf den Baufelder F1 und F2 in Horw bewegen. Mit der Vorgabe, dass die Mieten pro m² Nettowohnfläche und Jahr CHF 250 nicht übersteigen dürfen, ergibt sich ein Nettomietzins für eine Wohnung von 100 m² Fläche (entspricht einer 4-Zimmer-Wohnung) von rund CHF 2'100 pro Monat.⁵

3.2 Soziale Faktoren

Die Einschätzung, ob eine Wohnung zahlbar oder preisgünstig ist, hängt letztlich von den verfügbaren Mitteln der Wohnungssuchenden ab. Orientiert man sich zum Beispiel an den seit rund 15 Jahren unveränderten Sätzen für den Wohnanteil bei den Ergänzungsleistungen von CHF 1'100 für Alleinstehende und CHF 1'250 für Ehepaare, wird das Angebot an verfügbaren Wohnungen für diese Bevölkerungsgruppe zunehmend knapp, so auch in der Gemeinde Horw. 2014 bezogen in Horw 571 Personen Ergänzungsleistungen, davon bezahlen 136 Parteien mehr als die anrechenbaren Kosten. So wurden 84 Anträge bewilligt und insgesamt Mietzinsbeihilfen in der Höhe von rund CHF 109'000 bezahlt. Die Zahl der Gesuche nahm in den letzten Jahren stetig zu; 2011 waren 64 Mietzinsbeihilfen in der Höhe von rund CHF 85'500 gewährt worden.

Die Mietzins-Obergrenzen der wirtschaftlichen Sozialhilfe⁶ wurden aufgrund der steigenden Wohnkosten erhöht und sind aktuell für die Gemeinde Horw inklusive Nebenkosten auf CHF 1070 für 1 Person, CHF 1470 für einen 2-Personen-Haushalt, CHF 1600 für 3 Personen, CHF 1770 für 4 Personen, CHF 1940 für 5 Personen und CHF 2050 für 6 Personen festgesetzt.

Aus den Jahresberichten des Sozialdepartements der Gemeinde geht hervor, dass für die Bevölkerungsgruppe mit bescheidenem Budget in den letzten Jahren immer weniger zahlbare Wohnungen vermittelt werden konnten. Waren es 2012 insgesamt 31 Wohnungen, ging die Zahl 2013 auf 27 Wohnungen und 2014 auf nur mehr 25 Wohnungen pro Jahr zurück. Am schwierigsten zu vermitteln sind Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte insbesondere für Familien, aber zum Beispiel auch für Wohngemeinschaften für junge Wohnungssuchende. Bezahlbare Wohnungen gehen oft unter der Hand weg und kommen gar nicht auf den Markt. Am besten finden Paare ohne Kinder Wohnraum in Horw. Das Sozialdepartement betont, dass trotz intensiver Bautätigkeit in der Kernzone wie an exklusiveren Lagen die Mieten für Familien des

³ Für die Gewährung von Bundeshilfe dürfen standortabhängige Anlagekostenlimiten nicht überschritten werden. Die Gemeinde Horw wurde vom BWO aufgrund ihrer Standortgüte in die höchste Kostenstufe VI eingeteilt: Diese maximalen Anlagelimiten gelten für die ganze Agglomeration Luzern (Luzerner Teil), ausser für Gisikon und Honau, die in der Kategorie V eingeteilt sind und zum Beispiel bei den Anlagekosten für eine 4 Zimmerwohnung bei CHF 510'000 liegen. Auch die Nachbargemeinde Hergiswil liegt in dieser Kategorie. www.bwo.ch/anlagekostenlimiten

⁴ ohne Gewinnorientierung

⁵ Baurechtsvertragliche Vereinbarungen mit den Genossenschaften/Bauträgern F1 und F2

⁶ Information Sozialdepartement Horw

Mittelstandes mit Kindern kaum mehr erschwinglich seien. Als Korrekturmassnahme gegen die Entmischung seien preisgünstige, bezahlbare Wohnungen dringend notwendig.⁷

Denn gemäss Studie „Wohnpräferenzen“ der HSLU⁸ sind 63.3 Prozent der Zuzügerinnen und Zuzüger in Horw Einzelpersonen oder Paare ohne Kinder. Die Daten zeigen zudem, dass tendenziell mehr Familien weg- als zuziehen. Die Studie gibt Auskunft über die Gründe für Zu- und Wegzüge. Hauptgrund ist die Veränderung der Haushaltsform oder der Arbeitssituation. Das Kriterium „Unzufriedenheit mit dem Wohnobjekt“ kommt nach „Kauf oder Verkauf“ erst an vierter Stelle. Interessant ist, dass sich die Umzüge vorwiegend im Kanton Luzern und vor allem von der Agglomeration in die Agglomeration bewegen (56 Prozent). Der Anteil innerhalb der Gemeinde beträgt in Horw neun Prozent.

3.3 Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau

3.3.1 Grundlagen

Im Rahmen des **Wohnraumförderungsgesetzes (WFG)** von 2003 verfügt der Bund über folgende Förderungsinstrumente:

- Er speist mit Darlehen einen Fonds de Roulement, den die Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger treuhänderisch verwalten. Daraus werden den Mitgliedern zinsgünstige Darlehen für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Mietobjekten gewährt. Der Erwerb von Bauland kann gefördert werden, wenn darauf preisgünstige Wohnungen realisiert werden.
- Er verbürgt die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Mit den am Kapitalmarkt aufgenommenen Mitteln verhilft die EGW ihren Mitgliedern zu langfristig günstigen Wohnbaufinanzierungen.
- Er leistet Rückbürgschaften für Bürgschaften der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnbaugenossenschaften (HBG), welche die Finanzierung von preisgünstigen Mietwohnungen ermöglicht.

Weiter unterstehen zur Zeit immer noch rund 60'000 Wohnungen dem WEG, unter welchem Bürgschaften gewährt sowie rückzahlbare Vorschüsse ausbezahlt wurden und weiterhin à fonds perdu-Beiträge in Form von Zusatzverbilligungen an die anspruchsberechtigte Bewohnerschaft fliessen.

Dank den Bürgschaften des Bundes kann die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) am Kapitalmarkt zu vorteilhaften Konditionen Mittel beschaffen. Diese stellt sie gemeinnützigen Bauträgern als günstige Finanzierungslösung zur Verfügung.

Der Bundesrat hat dem Parlament für die nächsten sechs Jahre einen neuen Kredit von 1'900 Millionen Franken beantragt. Nach dem Ja im Ständerat im Dezember 2014 wurde der Rahmenkredit von 1'900 Millionen Franken am 9. März 2015 auch vom Nationalrat bewilligt.

Die Mehrheit der vorberatenden Kommission erachtet es bei der derzeitigen Lage auf dem Wohnungsmarkt als besonders wichtig, preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Zudem hat sich die – in der Verfassung verankerte – Wohnbauförderung des Bundes bisher als wirksam erwiesen. Rund 27'000 Wohnungen konnten in den letzten 12 Jahren dank den Bürgschaften günstig finanziert werden.⁹

⁷ Jahresbericht Sozialdepartement Horw, Wohninformation

⁸ Das KTI-Projekt Wohnpräferenzen der Hochschule Luzern/Wirtschaft/IBR (Bericht Juni 2012) verfolgte das Ziel, ein Erhebungs-, Benchmarking- und Früherkennungssystem zur Beantwortung von Fragen rund um das Thema der Wohnpräferenzen der Haushalte zu entwickeln.

⁹ Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Mit dem Leitfaden „Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden“¹⁰ stellt das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Städten und Gemeinden ein Instrument zur Verfügung, um geeignete Massnahmen für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum zu planen (s. Beilage 1, Kap. 4 Handlungsspielraum der Gemeinde).

Mit dem revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz des **Kantons Luzern** (seit 1.1.2014 in Kraft) ist für die Gemeinden die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung von Zonen für preisgünstigen Wohnraum geschaffen worden. Im § 45. Abs. 3 steht:

„Die Gemeinde kann Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau ausscheiden, in denen eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gewährt werden kann.“

In § 36 Abs. 2 Ziff. 19 wird den Gemeinden ausdrücklich die Kompetenz eingeräumt, im Bau- und Zonenreglement entsprechende Bau- und Nutzungsbestimmungen festzulegen.

Am 28. September 2014 wurde im **Kanton Zürich** die Vorlage „Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum“ mit 58 Prozent deutlich angenommen, in der Stadt Zürich gar mit mehr als 70 Prozent. Die Zürcher Gemeinden können demnach bei Auf- oder Einzonungen einen Anteil preisgünstiger Wohnungen festlegen.

Die Gemeinden bekommen mit diesen planungsrechtlichen Massnahmen ein Instrument zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus auf Gemeindeebene in die Hand und können ihren Spielraum ausnutzen. In verschiedenen Gemeinden sind Bestrebungen zur Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau im Gang.

3.3.2 Dynamik in Stadt und Region Luzern

In der Stadt Luzern und auch in der Agglomeration ist in den letzten Jahren eine Dynamik zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus festzustellen. In der **Stadt Luzern** hatten 58,2 Prozent der Stimmberechtigten im Juni 2012 der Initiative «Für bezahlbaren Wohnraum» zugestimmt. Das Volksbegehren verlangt, dass in 25 Jahren der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen auf 16 Prozent erhöht wird. Heute sind es 14 Prozent. Die städtische Wohnraumpolitik¹¹ wurde im Hinblick auf die Umsetzung weiterentwickelt und eine strategische Nutzungsausrichtung von geeigneten Schlüsselarealen für die Realisierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemacht. Gleichzeitig wurde im Oktober 2013 das Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus¹² erlassen. Kurz- bis mittelfristig wird ein Potenzial von 1'000 Wohnungen aufgezeigt. Die Stadt setzt auf die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern – insbesondere den Wohn- und Baugenossenschaften und der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum GSW¹³, die gemäss Volksentscheid vom Februar 2014 mit 4 Mio Franken zusätzliche Mittel erhält.

Für die Koordination und Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern haben sich die städtischen gemeinnützigen Wohnbauträger zum G-Net zusammengeschlossen und die Ziele in einer Charta definiert.¹⁴ Im Vordergrund steht die Stärkung des Anteils des gemeinnützigen Wohnbaus in Luzern durch Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand aber auch mit Privaten.

¹⁰ Preisgünstiger Wohnraum – ein Kasten für Städte und Gemeinden; Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF, Bundesamt für Wohnungswesen BWO, November 2013

¹¹ Städtische Wohnraumpolitik II, B+A 12/2013, genehmigt 24. Oktober 2013

¹² städtische Rechtssammlung 0.1.1.1.1

¹³ Die Stiftung bezweckt unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht die Beschaffung und Vermittlung von preisgünstigen Wohnungen. Der Erwerb, der Bau oder die Renovation der Wohnhäuser oder Wohnungen erfolgt entweder durch die im Stiftungsrat vertretenen gemeinnützigen Baugenossenschaften oder durch die Stiftung selber. Die Weiterveräusserung an gemeinnützige Dritte ist zulässig.

Die GSW bewirtschaftet zum heutigen Zeitpunkt über 260 Wohnungen sowie 40 gewerbliche Räume (Ladenlokale, Büros, Werkstatt, Lager).

Seit 2005 vermittelt die GSW in Zusammenarbeit mit dem Verein "Studentisches Wohnen der Stadt Luzern, Stuwo) auch Zimmer, welche speziell für die Bedürfnisse von Studenten gemietet und untervermietet werden

¹⁴ Charta G-Net: Gemeinnütziger Wohnungsbau für die Stadt Luzern vom 5. Juni 2013

Aktuell läuft die Bewerbungsrunde um die Industriestrasse. Die Stadt Luzern gibt dieses Schlüsselareal im Baurecht¹⁵ an gemeinnützige Wohnbauträger ab und hat im Planungsbericht B 12/2014 nach einem partizipativen Prozess die Ausschreibungskriterien definiert. Fünf Genossenschaften haben sich nun gemeinsam im Januar 2015 für die Überbauung des Areals Industriestrasse beworben.

In **Kriens** wurde im Februar 2014 das Projekt Wohnpark Teiggi im Rahmen des Gesamtprojekts „Zukunft Kriens – Leben im Zentrum“ von den Stimmberechtigten bewilligt. Auf den Zentrumsgrundstücken der Teiggi und des Gemeindehaus-Areals sollen moderne und zukunftsweisende Wohn- und Geschäftsüberbauungen entstehen. Auf dem Teiggi-Areal werden attraktiver Wohnraum für Familien sowie Geschäfts- und Gewerberäume geschaffen. Die Überbauung im Krienser Zentrum wird Wohnraum für etwa 200 bis 300 Personen bieten.

Im Wohn- und Dienstleistungszentrum auf dem Gemeindehaus-Areal sollen zirka 34 Wohnungen für betreutes Wohnen im Alter und 16 Pflegeplätze zur Verfügung gestellt werden. Für den Wohnpark Teiggi ist der Kauf der Grundstücke durch die Stiftung Abendrot und die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern geplant. Bis zur Realisierung des Projekts¹⁶ läuft eine attraktive Zwischennutzung.

Für die Realisierung der Alterswohnungen im Zentrum wurde 2013 die „Genossenschaft Wohnen im Alter in Kriens“ (GWAK) mit Vertretern von Wohnbaugenossenschaften, Kirchen und Gemeinde gegründet, die inzwischen ein entsprechendes Projekt ausgearbeitet hat.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde **Meggen** Nutzungsvorschriften definiert, um einen Anteil an erschwinglichem Wohnraum zu sichern und damit für alle Einkommensklassen attraktiv zu bleiben. Die Gemeinde verpflichtet Grundeigentümer von neu eingezonten Grundstücken mit verdichteten Bauformen vertraglich, einen Drittel der Wohnungen zu einem Mietzins von höchstens CHF 2'500 (netto 4.5 Zimmerwohnungen) oder entsprechend erschwinglichem Wohneigentum anzubieten. Mehrere Bauprojekte gehen in diese Richtung¹⁷.

Zudem sind auch die beiden Baugenossenschaften - Liberale Baugenossenschaft und die Wohnbaugenossenschaft Meggen – aktiv und planen auf dem Areal Kreuzmatte 26 Genossenschaftswohnungen mit Mietzinsen unter 2'000 Franken netto für eine 4.5 Zimmerwohnung, was für Meggen als sehr preisgünstig gilt. Die Gemeinde will den Baugenossenschaften das Baurecht erteilen und damit den Legislaturzielen «Preisgünstige Wohnungen fördern» und «Nutzung Kreuzmatte inklusive Kreuztrotte definieren» nachkommen. Mit der Erweiterung des Angebots werden die Wohnbaugenossenschaften gestärkt und die erfolgreiche Zusammenarbeit wird weitergeführt. Die Baurechtsverträge zwischen der Gemeinde und den Wohnbaugenossenschaften sind in Arbeit.¹⁸ Weitere zehn Genossenschaftswohnungen sollen im Sentibühl entstehen.

In **Root** wurde im Rahmen der Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements als Steuerungsinstrument die Zone Quartiererneuerung (W-QE) geschaffen und als erste

¹⁵als Resultat der Initiative: „Ja, zu einer lebendigen Industriestrasse“ 23. September 2012

¹⁶ Teiggi Kriens

Ausgangslage bildet der von der Gemeinde Kriens ausgeschriebene Investorenwettbewerb für die teilweise Umnutzung und Neubebauung des Teiggi-Areals. Fester Bestandteil bildet hierbei die Übernahme des Projektes (in den städtebaulichen Grundzügen) sowie der Planer (Lengacher Emmenegger Architekten, Luzern). Geplant ist ein Kauf des Grundstücks inklusive des Projekts durch die Stiftung Abendrot 2014; die Entwicklung des Bauprojekts und Erwirkung der Baubewilligung 2015. Voraussichtliche Bauzeit wird zwischen 2015-2016 erfolgen.

Die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern wird sich mit einem Miteigentumsanteil von 20 % an den endgültigen Investitionskosten beteiligen und das gesamte fertiggestellte Objekt mittels «Globalmietvertrag» anmieten und selber verwalten. Möglicherweise mietet die Baugenossenschaft zum Teil auch edelrohe Nutzflächen an. Die entsprechenden Rechte und Pflichten sowie die Schnittstelle zur Bewirtschaftung werden zu einem späteren Zeitpunkt definiert.

¹⁷ NLZ vom 26.2.2015

¹⁸ Information Webseite der Gemeinde Meggen

Wohnzone das Gebiet Hagenmatt mit entsprechenden Bestimmung aufgenommen.¹⁹ Als Grundlage für die Umsetzung dient ein Gestaltungs- oder Bebauungsplan. Das zweite Gebiet ist mit der Bahnhofstrasse Nord in Bearbeitung.

Auch in **Rothenburg** wurde die Zone W-QE eingeführt. Zur Sicherung vor Spekulationen wurde in den Zonenbestimmungen die zulässige Ausnützung für das bestehende Bauvolumen „eingefroren“. Bei grösseren Veränderungen kann im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen das oberirdische Bauvolumen bis 20 Prozent (Bonus als Anreiz) vergrössert werden, wobei Auflagen zur Qualität usw. zu beachten sind.

In **Hergiswil NW** hat die Gemeinde für eine Überbauung das Baurecht für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau an die abl Luzern erteilt, die mit der Baugenossenschaft Steg, Hergiswil, fusioniert hat. Der Neubau ist realisiert.

3.3.3 Beispiel Stadt Zug

Die Bauordnung (§37) der **Stadt Zug** hat als planungsrechtliches Instrument die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau festgesetzt, welche die Wohn- oder Wohn-Arbeitszone überlagert. Mindestens 50 Prozent der anzurechnenden Geschossfläche ist für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert. Festlegung des Mietzinses und Sicherstellung sind ebenfalls in der Bauordnung festgehalten. In der „Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau“ (vom 1. Mai 2013) werden die Rahmenbedingungen im Detail geregelt. In der Zone für preisgünstigen Wohnungsbau ist maximal ein Anteil von 30 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche an Eigentumswohnungen zulässig. Die Obergrenzen für Mietzins- und Verkauf richten sich nach den Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) plus 10 Prozent nach kantonaler Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum.²⁰

4 Analyse der Wohnraumentwicklung Horw

4.1 Statistik Bevölkerungsszenario bis 2035

Horw hat eine rasante Bevölkerungsentwicklung in den Sechziger Jahren erlebt. Seither entwickelt sich die Bevölkerungszahl nur langsam. Anfang 2015 zählte Horw rund 13'700 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung liegt bei 17 Prozent. Während in den Boomjahren grosszügig eingezont wurde und man mit 30'000 Einwohnerinnen und Einwohnern rechnete, strebt Horw heute eine eher massvolle Entwicklung an. Die Kapazität der Bauzonen reicht für hochgerechnet ca. 17'000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Im Gegensatz zum sich abzeichnenden Wachstum aufgrund geplanter Projekte und Entwicklungsperspektiven sieht das Bevölkerungsszenario von Statistik Luzern (LUSTAT)²¹ für die Gemeinde Horw einen moderateren Zuwachs von 13'672 (im Jahr 2013) auf 14'589 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2035 voraus. Mit Blick auf die rege Bautätigkeit und die Realisierung verschiedener Projekte wie „horw mitte“ wird sich Horw aber aktiver als prognostiziert entwickeln.

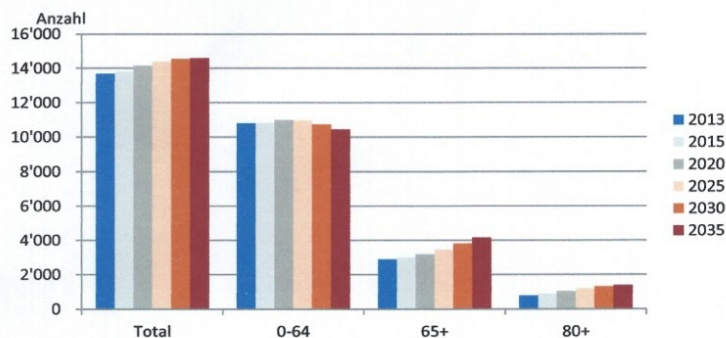
Unabhängig von dieser Dynamik wird in Horw wie auch in den übrigen Ballungsräumen der Schweiz vor allem die Zahl der älteren Bewohnerinnen und Bewohner überdurchschnittlich wachsen, nämlich von 2887 Personen ab 65 Jahre auf 4166 Personen. Der Anteil der älteren Bevölkerung in Horw wächst demnach von 20 auf 27 Prozent, was leicht über dem kantonalen Durchschnitt liegt. Gemäss LUSTAT-Szenario wird der Anteil der über 80-jährigen Personen von 5,1 auf rund 9 Prozent steigen.

¹⁹ BZR Gemeinde Root vom 26. November 2013, Art. 10 a

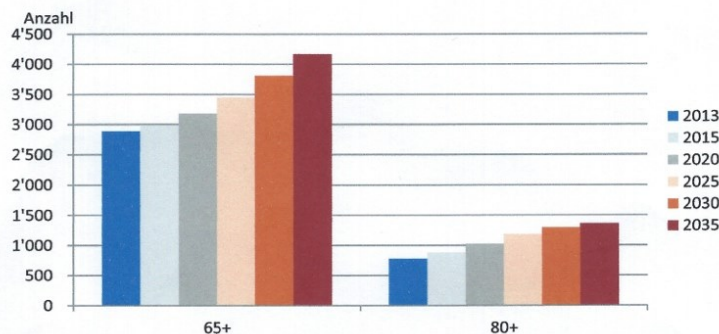
²⁰ Wohnraumförderungsverordnung des Kantons Zug, WFV, 25. März 2003 (Stand 1. August 2010)

²¹ Quelle LUSTAT Bevölkerungsszenario Daten Gemeinde Horw.
s. auch Statistik Bericht Wohnen im Alter

Das bezifferte Bevölkerungsszenario in zwei grafischen Darstellungen:



Grafik 1: Bevölkerungssegmente Horw 0-64 Jahre, 65+ und 80+ (Quelle: LUSTAT, 2014)



Grafik 2: Bevölkerungssegmente Horw AHV-Generation und 80+ (Quelle: LUSTAT, 2014)

4.2 Wohnraumstatistik

Horw hat eine hohe Wohnqualität und ist als Wohnort begehrt. Der Wohnungsmarkt ist ausgetrocknet und der Leerwohnungsbestand liegt bei 0.31 Prozent (Mitte 2015). Ende 2013 lag der Wohnungsbestand bei 6'543 Wohnungen in insgesamt 2085 Gebäuden. Der Anteil der Einfamilienhäuser beträgt 1'082 oder 51.9 %, wobei das Angebot an Wohnfläche in Einfamilienhäusern lediglich 16.7 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes ausmacht.

Wohnungsbestand Ende 2012:²²	6 484
Wohnungsgrösse 1–2 Zimmer	15,7 %
3–4 Zimmer	55,6 %
5+ Zimmer	28,7 %
Einfamilienhäuser	16,7 %
Leerwohnungsziffer 2013	0,09 %
Gebäude mit Wohnnutzung Ende 2012	2 085
(Beheizung mit Wärmepumpe	14,0 %)
Neu erstellte Wohnungen 2003–2012	745
davon Einfamilienhäuser	109
Bausgaben pro Einwohner/in 2012	4 468 Fr.

In den insgesamt 5'761 Privathaushalten in Horw sind per Ende 2012 fast ein Drittel oder 1'885 Einpersonenhaushalte verzeichnet. Die Zweipersonenhaushalte machen rund 35 Prozent aus. Haushalte mit drei Personen kommen auf rund 12.8 Prozent; Haushalte mit vier Personen auf 13.5 und Haushalte mit fünf Personen auf 6 Prozent.

²² Quelle LUSTAT Jahrbuch 2015: Gemeindeprofil Horw

Das Verhältnis von Mieterinnen und Mietern (inkl. GenossenschafterInnen) zu den Haus- und StockwerkeigentümerInnen ist bei etwa zwei Dritteln zu einem Drittel. Der mittlere Flächenverbrauch pro Person liegt bei 47.32 m².

4.3 Siedlungs- und Altersstruktur

Ein Blick auf die Siedlungsstruktur über die ganze Gemeinde zeigt die unterschiedliche Dichte der Bevölkerung in den einzelnen Gebieten. Mit einer Korrelation der Einwohnerdaten mit der Anzahl Wohnungen nach Gebiet mit dem Alter der Bewohnerinnen und Bewohner wurde erhoben, in welchen Quartieren wie viele Personen über 75 Jahre leben. Es wurde der Gesamtbestand an Wohnungen und die Anzahl Wohnungen erfasst, in welcher die jüngste Person älter als 75 Jahre alt ist. So sind zum Beispiel im Gebiet 7 (Ortskern zwischen Krienserstrasse und Ebenau) 1'354 Wohnungen verzeichnet, wovon in 197 Wohneinheiten die jüngste Person älter als 75 Jahre ist. Insgesamt wohnen in diesem Gebiet 2'516 Personen, davon 336 Personen im Alter über 75. Die Karte gibt Aufschluss darüber, welche Bewegungen innerhalb der Gemeinde sich aufgrund der Altersstruktur und zu erwartender Generationenwechsel abzeichnen (s. Beilage 2, Plan Altersstruktur und Wohnungsbestand).

4.4 Einkommensstruktur

Unterschiedliche Einkommensverhältnisse der Haushalte führen auch zu Unterschieden bei der Wohnungsnachfrage. Für eine Übersicht über die Einkommensstruktur haben wir das steuerbare, satzbestimmende Einkommen beigezogen und gruppiert. Dabei ist Folgendes zu bemerken:

- Die Zahlen stammen aus dem Steuerjahr 2013. Es ist das letzte weitgehend abgeschlossene Steuerjahr.
- Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene bis zum Alter von 22 Jahren sind in der Tabelle nicht enthalten, da wir davon ausgehen, dass diese grossmehrheitlich noch keine eigene Wohnung haben.
- In den einzelnen Kategorien hat es vereinzelt Personen, die zwar kein oder nur ein kleines Einkommen versteuern, die aber über Vermögen verfügen. Die Anzahl Personen in den einzelnen Kategorien ist deshalb eher als Grössenordnung, denn als ganz genauer Wert zu betrachten.

Steuerbares satzbestimmendes Einkommen Periode 2013 exkl. Jahrgang 1993-1995

Einkommen		Anzahl	Kumuliert	Prozent	Kumuliert
bis	9'900	747	747	9.65%	9.65%
10'000	19'900	454	1'201	5.87%	15.52%
20'000	29'900	644	1'845	8.32%	23.84%
30'000	39'900	885	2'730	11.44%	35.28%
40'000	49'900	995	3'725	12.86%	48.14%
50'000	59'900	837	4'562	10.82%	58.96%
60'000	69'900	702	5'264	9.07%	68.03%
70'000	79'900	520	5'784	6.72%	74.75%
80'000	89'900	387	6'171	5.00%	79.75%
90'000	99'900	267	6'438	3.45%	83.20%
100'000	und mehr	1'299	7'737	16.80%	100.00%

Die Anzahl der Steuererklärung liegt um 15 Prozent höher als die Anzahl an Wohnungen. Die Angaben zum steuerbaren Einkommen lassen auch keinen Rückschluss auf die Haushaltsgrösse und die gemäss gängigem Standard notwendige Wohnungsgrösse zu.

Gemäss Kap. 3.1 sollte der monatliche Mietzins für eine preisgünstige Neubauwohnung von 3 bis 4 Zimmern nicht mehr als gemittelt CHF 2'000 betragen. Inkl. Nebenkosten (15%) ergibt dies einen Betrag von CHF 27'600 pro Jahr. Unter der Annahme, dass die Wohnkosten nicht mehr als 1/3 des Bruttoeinkommens betragen dürfen, muss dieses CHF 82'800 betragen. Reduziert um Abzüge von 25 Prozent würde dies einem steuerbaren Einkommen von CHF 62'100, abgerundet CHF 60'000, entsprechen. 59 Prozent der Steuererklärungen liegen unter einem steuerbaren Einkommen von CHF 60'000. Unter Berücksichtigung, dass nicht jede steuerpflichtige Person einen eigenen Haushalt führt, kann überschlagsmässig angenommen werden, dass rund die Hälfte der Horwer Haushalte auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen ist, damit das Haushaltsbudget nicht aus dem Gleichgewicht gerät.

4.5 Mietzinsentwicklung

Die Mietkosten sind in der ganzen Schweiz gestiegen. So hat sich das Mietzinsniveau zwischen 2000 und 2010 in der Schweiz gemäss Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamts für Statistik um rund 18 Prozent erhöht, während die Konsumentenpreise insgesamt um 9 Prozent zugelegt haben; die Mietpreisentwicklung hat somit die Teuerung übertroffen.²³

Im Jahr 2012 betrug im Kanton Luzern die Netto-Medianmiete bei 3-Zimmer-Wohnungen 1'200 Franken, bei 4-Zimmer-Wohnungen 1'380 Franken und bei 5-Zimmer-Wohnungen 1'690 Franken. Zu verzeichnen sind grosse regionale Unterschiede. So wenden zum Beispiel im Raum Sursee/Sempachersee Haushalte in einer 4-Zimmer-Wohnung im Median 1'400 Franken für die Monatsmiete auf, solche im Raum Willisau und im Entlebuch hingegen nur knapp 1'100 Franken.

Medianmiete bedeutet, den Mittelwert nach Anzahl Wohnungen, das heisst 50 Prozent der Wohnungen liegen unter diesem Wert, 50 Prozent darüber. Die Durchschnittsmiete hingegen ist das arithmetische Mittel, also das Total der Mietzinse durch Anzahl Wohnungen.

Mietzinse Analyseregionen Kanton Luzern²⁴

Monatliche Nettomiete der Wohnungen (Median in Fr.) nach Zimmerzahl und Bauperiode 2012							
	Total	Zimmerzahl der Wohnung					
Analyseregion		1	2	3	4	5	6+
Kanton Luzern	1'240	690	980	1'200	1'380	1'690	1'780
Agglomeration (Luzerner Teil)	1'250	720	1'000	1'200	1'400	1'810	2'090
Agglomerationsumland	1'340	...	...	1'250	1'550	...	...
Sursee/Sempachersee	1'300	...	980	1'200	1'470	1'720	...
Umland Sursee/Sempachersee	1'250	...	...	1'120	1'290	...	...
Unteres Wiggertal	1'190	...	...	1'020	1'280	...	...
Willisau	1'090	...	...	990	1'230	...	...
Entlebuch	960	...	...	...	1'000	...	...
Rottal-Wolhusen	1'110	...	...	...	1'180	...	...
Seetal	1'290	...	...	1'210	1'390	...	...

²³ Sozialbericht des Kantons Luzern 2013, LUSTAT

²⁴ Quelle LUSTAT Statistik Luzern

Mietzinse in der Agglomeration Luzerner Teil

Monatliche Nettomiete der Wohnungen (Median in Fr.) nach Zimmerzahl 2012							
	Total	Zimmerzahl der Wohnung					
		1	2	3	4	5	6+
Kanton Luzern	1'240	690	980	1'200	1'380	1'690	1'780
Agglomeration (Luzerner Teil)	1'250	720	1'000	1'200	1'400	1'810	2'090
Emmen	1'100	...	870	1'090	1'200	...	...
Ebikon	1'210	...	...	1'150	1'410	...	...
Horw	1'200	...	...	1'180	1'310	...	...
Kriens	1'230	...	950	1'150	1'400	1'600	...
Luzern (inkl. Littau)	1'290	750	1'060	1'250	1'440	2'000	...

Monatliche Nettomiete der Wohnungen (Durchschnitt in Fr.) nach Zimmerzahl 2012							
	Total	Zimmerzahl der Wohnung					
		1	2	3	4	5	6+
Kanton Luzern	1'310	720	1'020	1'230	1'430	1'800	1'950
Agglomeration (Luzerner Teil)	1'330	740	1'050	1'250	1'460	1'930	2'300
Emmen	1'150	...	930	1'110	1'270	...	...
Ebikon	1'280	...	...	1'220	1'440	...	...
Horw	1'290	...	...	1'190	1'410	...	...
Kriens	1'280	...	980	1'180	1'410	1'730	...
Luzern (inkl. Littau)	1'370	760	1'110	1'300	1'520	2'070	...

Gemäss der Mietzinsstatistik 2012 bewegen sich die Mietzinse in Horw im Durchschnitt der Agglomeration. Vom Statistischen Amt LUSTAT wird allerdings darauf hingewiesen, dass nebst stichprobenbedingten Unschärfen zu beachten sei, dass die Tabelle den mittleren Mietpreis aller Mietwohnungen wiedergibt und nicht nur den Mietpreis von Mietwohnungen, die auf dem Markt auch angeboten werden. Bestandes- und Marktmieten können deutlich voneinander abweichen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsstruktur in den Gemeinden unterschiedlich ist; so sind die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen in Horw eher älter als zum Beispiel in Ebikon, was ebenfalls zu Preisdifferenzen führen kann.

Beobachtet man die aktuellen Mietangebote auf den Immobilienplattformen, so zeigt der Markt ein deutlich höheres Preisniveau im Bereich der verfügbaren Wohnungen. Je nach Lage variieren die Preise stark. Im unteren Preissegment sind kaum Angebote vorhanden. Eine Stichproben-Suche online²⁵ nach Mietwohnungen ergab 21 Treffer, davon zum Beispiel sieben 4 und 4.5 Zimmerwohnungen, davon zwei mit Mietzinsen unter CHF 1500 netto, die anderen ab CHF 2'000 bis zu CHF 4490 netto.

Bei den Neubauten liegen die Kosten allgemein höher. Die Frage der Mietkosten ist nicht nur abhängig von den Baukosten, sondern auch mit dem Anspruch an Fläche, Qualität und Ausbaustandard verbunden. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren - so auch in der Agglomeration Luzern - steigt zunehmend, was sich auf die Boden- und Mietpreise auswirkt. In Horw wirkt sich die Beschaffenheit des Baugrunds zusätzlich preistreibend aus. Der Landpreis liegt bei durchschnittlich CHF 1'200/m² für Bauland für Mehrfamilienhausbauten im Talboden.

Die Genossenschaftswohnungen sind im Vergleich zu den übrigen Mietwohnungen allgemein günstiger. So betrug 2010 im Kanton Luzern gemäss Sozialbericht des Kantons Luzern der

²⁵ comparis.ch/immobilien 8.3.2015

mittlere Nettomietpreis (Median) der genossenschaftlich genutzten 3-Zimmer-Wohnungen 970 Franken im Vergleich zu 1'140 Franken bei den übrigen Mietwohnungen (Differenz: +17 %); bei den 4-Zimmer-Wohnungen beliefen sich die entsprechenden Werte auf 1'190 und 1'350 Franken (Differenz: +13 %).²⁶

Schweizweit bestätigen Studien die langfristig günstigeren Mietzinse bei Genossenschaften.²⁷ Die Mieten liegen in der Regel rund 15 - 20 Prozent unter den marktüblichen Preisen. Das Modell der Kostenmiete und die Reinvestition der Wertschöpfung in bestehende und neue Bauten sichern auf lange Sicht eine preisgünstigere Mietzinsgestaltung als zu marktüblichen Konditionen.

4.5.1 Gemeinnütziger Wohnungsbestand in Horw

Eine aktuelle Erhebung des Wohnungsbestands der gemeinnützigen Wohnbauträger in Horw ergibt ein Gesamttotal von 859 Wohnungen auf Gemeindegebiet. Darin berücksichtigt sind die 65 Wohnungen in den gemeindeeigenen Liegenschaften, die 52 Wohnungen Kirchmättli sowie die 103 Wohnungen der Korporation Horw. Das sind rund 12 Prozent des Gesamtwohnungsbestands der Gemeinde, der bei 6571²⁸ liegt. Weitere rund 50 Wohnungen sind im Ortskern in Planung.

Den grössten Wohnungsanteil bietet die Baugenossenschaft Pilatus, die insgesamt 264 Wohnungen vermietet. Der zweitgrösste Player im gemeinnützigen Wohnungsbau ist die Baugenossenschaft Familie, die heute über 218 Wohnungen verfügt. Partner im Baukonsortium im Ortskern ist die Baugenossenschaft Steinengrund, die ihren Wohnungsbestand auf 41 erweitert hat. Auch die Korporation ist seit rund 20 Jahren auf dem Horwer Wohnungsmarkt aktiv und verfügt heute über insgesamt 103 Wohnungen, die dem gemeinnützigen Segment zugeordnet werden können. Weitere Projekte sind gemäss Verwalterin angedacht.

²⁶ SOZIALBERICHT DES KANTONS LUZERN 2013, LUSTAT

²⁷ Quelle: Der dritte Weg im Wohnungsbau, Bericht der Verbände Wohnbaugenossenschaften Schweiz und WOHNEN SCHWEIZ, Ausgabe 2013

²⁸ Zahlen August 2014, * nachgeführt Januar 2016



Die Gemeinde Horw verfügt heute noch über 65 Wohnungen. Die beiden noch bestehenden Mehrfamilienhäuser Allmendstrasse 12 und 14, welche auf Zusehen hin noch als Asylunterkünfte in Gebrauch sind, werden voraussichtlich in rund einem Jahr auch noch abgebrochen. Anstelle der drei Mehrfamilienhäuser an der Allmendstrasse mit total 15 Wohnungen werden dort dann ab 2020 ca. 50 neue Wohnungen zur Verfügung stehen. Das Wohnungsangebot kann auf derselben Arealfläche dadurch verdreifacht werden (nebst zusätzlichen Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss).

Die grösste Anbieterin im Segment Alterswohnungen ist die Stiftung Betagtenzentrum Horw mit 52 vorwiegend 1 – 2-Zimmer-Wohnungen im Kirchmättli und an der Schiltmattstrasse.

Bestand Gemeinnützige Wohnungen in Horw

Eigentümerin	Total bestehend *	1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5-5.5	6-6.5	Bezug 2014/15 *	geplant
Steinengrund	45		2	6	15			22	
Baugenossenschaft Pilatus	264	5	16	55	152	35	1		40 – 60
Soziale Wohnbaugenossenschaft	37			8	18	11			
Baugenossenschaft Familie	218	15	54	20	108	3		18	
Oekumenische Wohnbaugenossenschaft oewl (Neubauten 2014)	39		11	12	15	1			
AWH-Arbeiter- und AngestelltenWohnbaugenossenschaft	36		3	18	15				
Korporation	103			31	57	1		14	
Stiftung Betagtenzentrum Horw	52	25	26		1				
Gemeinde Horw	65	1	15	14	28	7	0		
Total Wohnungen	859								40-60

Der Plan Grundeigentum Gemeinwesen und gemeinnütziger Organisationen, Beilage 3, gibt einen Überblick über die Grundstücke gemeinnütziger Wohnbauträger, u.a. Stiftungen und Baugenossenschaften und des Gemeinwesens (Einwohnergemeinde, Korporationen, Kirchgemeinden, Kanton, Stadt Luzern, etc.) im Gemeindegebiet Horw.

4.5.2 Rahmenbedingungen der Gemeinde

Mit der gezielten Baurechtsabgabe im Ortskern an die Baugenossenschaften hat die Gemeinde Horw ein Zeichen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus gesetzt. Um den Anteil an preisgünstigem Wohnraum und auch an Alterswohnungen im Zentrum zu erhöhen, wurde die Baurechtsabgabe mit verschiedenen **Auflagen** gemäss einem Mustervertrag verknüpft.

Zur Sicherstellung des gemeinnützigen und altersgerechten Wohnraums haben die Baurechtsnehmerinnen folgende Bedingungen beim Abschluss von Mietverträgen einzuhalten:

Die Anzahl der Bewohner im AHV-Alter des auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Wohnhauses muss mindestens 25 % der gesamten Anzahl der Bewohner dieses Hauses betragen.

Für die Wohnungen wird eine Mietzinsobergrenze im Zeitpunkt des Bezugs der Wohnungen von Fr. 250.00 / m² festgelegt.

Die Flächen für Dienstleistungen werden nach dem Prinzip der Marktmiete vermietet.

Damit sichergestellt werden kann, dass einkommensschwächere Familien und Einzelpersonen bei der Vermietung berücksichtigt werden, sind der Gemeinde jährlich der Mieterspiegel und die bezahlten Mietzinse vorzulegen.

Für den Baurechtszins gewährt die Gemeinde einen Rabatt von 20 Prozent. Er wurde für die Baufelder F1 und F2 auf netto CHF 23.00 / m² aGF (anrechenbare Geschossfläche) festgelegt. Damit wird der Landanteil weniger als 10 Prozent des zulässigen Mietzinses betragen. Daraus resultiert ein jährlicher Baurechtszins von:

- Baugenossenschaft Steinengrund F1 2'574 m² aGF à CHF 23 = CHF 59'202
- Baugenossenschaft Familie F2 2'597 m² aGF à CHF 23 = CHF 59'731

Bei der Höhe des Baurechtszinses ist zu berücksichtigen, dass der Grossteil der Umgebung der Mehrfamilienhäuser im Eigentum der Gemeinde verblieben ist und auch die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen im Rahmen der Freiraumgestaltung Ortskern von der Gemeinde getragen werden. Andererseits hatten die Baugenossenschaften aber die Verpflichtung, den Zwischenbau sowie die Auf- und Abgänge Einstellhalle-Schulhausplatz-Gemeindehausplatz zu erstellen.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind auf Förderungsmassnahmen von Seiten der öffentlichen Hand angewiesen, um zusätzlichen Wohnraum im preisgünstigen Segment erstellen zu können. Die Herausforderungen für die Genossenschaften sind gross. Einerseits müssen sie investieren, um ihre Liegenschaften langfristig zu sichern. Andererseits sollen sie zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum erstellen. Gerade für kleinere Genossenschaften sind Neubauprojekte zu marktüblichen Preisen kaum realisierbar. In Kooperation mit der Gemeinde und im Verbund untereinander erhöhen sich die Chancen, den Anteil des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums zu erhöhen.

Heute präsentiert sich das Mietzinsniveau bei den Genossenschaften und in Liegenschaften der Gemeinde Horw wie folgt:

Horwer Wohnbaugenossenschaften und Gemeinde-Liegenschaften²⁹ Mietzins-Bandbreite netto in CHF

Wohnbaugenossenschaft	Mietzinse 2 – 2.5 Zi	Mietzinse 3 – 3.5 Zi	Mietzinse 4 – 4.5 Zi	Mietzinse 5 – 5.5
Steinengrund	914 - 990	965 - 1220	1161 - 1700	--
Baugenossenschaft Pilatus	640 - 716	670 - 1350	870 - 1650	950 – 2380
Soziale Wohnbaugenossenschaft	--	750 - 1600	800 - 1688	930 – 2020
Baugenossenschaft Familie ³⁰	550 - 730 700 – 890	550 – 730 820 - 920	700 – 780 900 - 1440	-- 1480 - 1520
Oekumenische Wohnbaugenossen- schaft oewl (Neubauten 2014)	1330 - 1560	1670 - 1950	1960 - 2210	2400
AWH-Arbeiter- und Angestellten Wohnbaugenossenschaft	Keine Anga- ben			
Korporation (Mieten der Häuser an der Hans-Reinhard-Strasse)		1150 - 1600	1350 - 2000	
Gemeinde	360 – 1060 Ø2: 641 Ø2.5: 976	360 – 1420 Ø3: 803 Ø3.5: 950	520 – 1470 Ø4: 935 Ø4.5: 1293	880 – 1615 Ø5: 880 Ø5.5: 1615

Die Mietzinse sind auch bei gemeinnützigen Wohnbauträgern sehr unterschiedlich, was mit dem Alter der Liegenschaften zu tun hat. Bei Neubauten haben auch die Wohnbaugenossenschaften mit hohen Baukosten zu rechnen, was sich etwa in den Mieten der neusten Siedlung der Oekumenischen Wohnbaugenossenschaft oewl an der Biregghalde zeigt.

4.6 Wohnen im Alter

Wir haben Ende 2014 einen umfassenden Bericht der Steuerungsgruppe „Wohnen im Alter in Horw“ zur Kenntnis genommen. Aufgrund ihrer umfassenden Analyse hat die Steuerungsgruppe 20 Empfehlungen vorgeschlagen, die teilweise die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Angebots Wohnen im Alter betreffen. Am 26. März 2015 haben Sie mit dem Planungsbericht „Wohnen im Alter in Horw“ (Bericht und Antrag Nr. 1540) von der gezielten Umsetzung geeigneter Massnahmen Kenntnis genommen.

Aufgrund der demografischen Entwicklung mit einer immer älter werdenden Gesellschaft und der Tendenz, dass ältere Menschen möglichst lange in ihrer angestammten Wohnsituation bleiben wollen, zeichnet sich eine Diversifizierung des Alterswohnens ab. Die Steuerungsgruppe hat in ihrem Bericht drei Grundtypen vom Wohnen im Alter definiert:

Angestammte Wohnsituation

Die Seniorinnen und Senioren bevorzugen die vertraute Wohnsituation im Haus oder der bisherigen Wohnung. Nach Bedarf wird umgebaut, um möglichst lange selbständig wohnen zu können. Öffentliche oder private Angebote für Versorgung, Hauswirtschaft, Betreuung und Pflege werden genutzt. Teilweise werden bestehende Wohnsituationen als Generationenhäuser oder Wohngemeinschaften umgenutzt. Das heute standardmässig hindernisfreie Bauen (Norm SIA 500) erfüllt grundsätzlich die Anforderungen an ein hindernisfreies Wohnen im Alter.

Wohnen mit Dienstleistungen

Unter diesem Begriff werden in der Regel kleinere, konsequent hindernisfreie Wohnungen von max. 3.5 Zimmern verstanden, die mit einem Dienstleistungsangebot vor Ort gekoppelt sind. Vom Hauswart- und Wäscheangebot über Kontaktbesuche, Notrufmöglichkeiten bis zu animier-

²⁹ Umfrage bei Horwer Genossenschaften 2014

³⁰ BG Familie differenziert zwischen nicht sanierten und sanierten Wohnungen.

ten Programm- und Vernetzungsangeboten steht in der Regel ein vielfältiges Netz an Dienstleistungen nach Bedarf zur Verfügung. Eine Ansprechperson koordiniert und kommuniziert das Angebot. Auch kommerzielle Angebote mit Residenzen und Wohngemeinschaften mit entsprechenden Angeboten fallen unter Wohnen mit Dienstleistungen.

Wir setzen auf ein im Zentrum angesiedeltes dezentrales Angebot an Wohnen mit Dienstleistungen. So weisen grundsätzlich alle seit der Jahrtausendwende im Ortskern neu erstellten und auch die noch geplanten neuen Wohnungen den dafür geforderten behindertengerechten Ausbaustandard auf. Die Wohnungen sind fussgänglich und verkehrsfrei mit den wichtigsten Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten vernetzt. Und mit der geplanten Verlegung des Spitex-Standorts in den Neubau auf Baufeld E werden ideale Voraussetzungen für die Bereitstellung und einen flexiblen Ausbau des geforderten spezifischen Dienstleistungsangebots geschaffen.

Stationäres Wohnen

Primär fallen die Alters- und Pflegezentren sowie die verschiedenen spezialisierten Wohngruppen für besondere Bewohnergruppen unter das stationäre Wohnen. Angebote für Menschen mit Demenz oder spezialisierte Einrichtungen für betagte Süchtige, Psychischkranke oder Behinderte verlangen neue Modelle von Wohngruppen.

Aufgrund einer Bedarfsanalyse der Pro Senectute, unter Berücksichtigung der Wirkungsfaktoren und Tendenzen, zeigt der Bericht die erforderliche Anzahl Alterswohnungen, Wohnungen mit Dienstleistungen und Pflegeplätze auf:

Zukünftiger Bedarf	Alterswohnungen (5 % der über 65-Jährigen)	Wohnungen mit Dienstleistungen (3.75 Prozent der über 65-Jährigen)	Pflegeplätze in stationären Einrichtungen (Richtwert unter Annahme Wohnen mit Dienstleistungen)
2020	159 Wohnungen	119 Wohnungen	224 Betten
2035	208 Wohnungen	156 Wohnungen	270 Betten

Gemessen am heute bestehenden Angebot von insgesamt 194 Pflegeplätzen bedeutet dies im stationären Bereich einen notwendigen Ausbau um 76 Pflegeplätze bis 2035.

Diesen Szenarien liegt der Umstand zugrunde, dass über 93 Prozent der pensionierten Einwohnerinnen und Einwohner von Horw so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden leben wollen. Zwei deutliche Tendenzen stellt die Steuerungsgruppe hingegen fest:

Die Nachfrage von Seniorinnen und Senioren nach 2.5. bis 3.5 Zimmer-Wohnungen nimmt kontinuierlich zu (Wartelisten) und es gibt Umzugstendenzen in andere Gemeinden, weil das Angebot in der Gemeinde speziell im Ortskern noch ungenügend ist.

Es ist eine „Zuwanderungsbewegung“ aus der Peripherie und aus Hanglagen ins flache Gebiet des Ortskerns mit seiner zentralen Infrastruktur festzustellen.

Im Bereich Alterswohnungen wird das Angebot von altersgerechten und kostengünstigen Wohnungen als ungenügend bezeichnet. Der Bedarf nach neuem Wohnraum für das Alter müsse im Rahmen des Sozialraums Ortskern ganzheitlich und generationenübergreifend gesehen werden. In diesem zentralen sozialräumlichen Gebiet und Ansatz sei eine grosse Chance, den Ortskern als altersgerechten, vielfältigen, generationenübergreifenden und gesundheitsfördernden Lebensraum mit hoher Lebensqualität gestalten und nutzen zu können.

Im Kontext der Wohnraumpolitik ist hier der Verweis auf folgende strategischen Entscheide relevant:

Die Gemeinde fördert das Angebot von altersgerechten und preisgünstigen Wohnungen im Ortskern durch zweckmässige Rahmenbedingungen und Auflagen.

Um das selbständige Wohnen (angestammtes Wohnen) möglichst optimal zu unterstützen, wird das Spitex-Angebot bedarfsgerecht weiterentwickelt.

Für das Wohnen mit Dienstleistungen (WmDL) eignet sich einerseits das Projekt auf Baufeld E mit dem neuen, hier zu integrierenden Spitex-Stützpunkt. Die entsprechenden Dienstleistungen werden von der Spitex angeboten. Ob auf der Westseite der Allmendstrasse im Gebiet horw mitte ein privates Angebot von „Vitadomo“³¹ mit zusätzlich 60 – 80 Wohneinheiten zustande kommt, ist noch nicht entschieden.

Für die zukünftige Ausrichtung des **stationären Wohnens im Alter** soll prioritär die Standortfrage für zusätzliche Pflegeplätze geklärt werden. Die Entwicklung des Kirchfelds mit einer Erweiterung flexibler Pflegeeinheiten wie zusätzliche Wohngruppen im Bereich des heutigen Kirchfeld 2 (Altersheim und Wohngruppe Lindengarten) ist vom Standortentscheid abhängig. Weitere 20 Pflegebetten sind im oben erwähnten Projekt „Vitadomo“ geplant.

4.7 Leerwohnungsbestand

Die Gemeinde Horw erfreut sich einer regen Bautätigkeit. Trotzdem übersteigt die Nachfrage das Angebot auf dem lokalen Immobilienmarkt. Solange der Trend der „Urbanisierung der Bevölkerung“ sowie die positive Wanderungsbilanz anhalten, wird die tiefe Leerwohnungsquote in gut erschlossenen stadtnahen Siedlungsräumen anhalten.

Die auf den Immobilienportalen Ende 2015 ausgeschriebenen Mietwohnungen bewegten sich grossmehrheitlich in einem Segment, welches ca. 25 Prozent über den Mietzinsen gemäss den Anlagekostenlimiten des Bundes für Neubauten bewegten. Wohnungen mit Mieten im Bereich des Durchschnitts (4-Zimmer für CHF 1'400) sind keine inseriert. Die Leerwohnungsquote vermag daher die Nachfragesituation nicht korrekt abzubilden.

4.8 Entwicklung gemäss Bau- und Zonenplan

Das Wachstum der Bevölkerung in der Gemeinde Horw wird in den nächsten Jahren vor allem im Gebiet „horw mitte“ stattfinden. Nebst diesem Gebiet wird aufgrund der abgeschlossenen Ortsplanung in den übrigen Gebieten ein zusätzliches Wachstum möglich sein.

Der Zonenplan weist noch Kapazitäten für rund 4'000 zusätzliche Einwohner und Einwohnerinnen auf, wobei ein Potenzial für rund 1'800 Personen auf unüberbauten Wohnzonen vorhanden ist. Die Gesamtentwicklung horw mitte bietet zusätzlichen neuen Wohnraum für rund 1'500 Personen. Mit Nachverdichtung und in den Mischzonen kann nochmals Wohnraum für etwa 700 Personen generiert werden. Gemäss revidierter Nutzungsplanung 2010 umfasst das Potenzial in den noch unüberbauten Flächen 41 ha, wovon zwei Drittel Umnutzungsgebiete und Brachen sind. Die Ziele der Quartieraufwertung sollen über Sondernutzungsplanungen erreicht werden. Qualität ist bei der Verdichtung ein wesentlicher Aspekt, was unter anderem eine sorgfältige Freiraumplanung voraussetzt. Fakten der Entwicklung:³²

³¹ Vitadomo/Tertianum AG

³² Gesamtrevision Nutzungsplanung, Planungsbericht vom 26. August 2010.

Bauzonenfläche total	297 ha
überbaut	256 ha
unüberbaut (Stand 2009)	41 ha, davon 2/3 Umnutzungsgebiete/Brachen
Potenzial	+ 4'000 EinwohnerInnen inkl. Nachverdichtung
Einwohner/ha (Stand 2009)	60
Quartieraufwertung	Sondernutzungsplanungen, Studien
Verdichtung und Qualität	Wirtschaftlichkeit (Deinvestitionen) bedingt höhere Dichte, dies verlangt sorgfältigeren Umgang mit dem Freiraum
Freiraumkonzept	zusammenhängende Betrachtung und Ergänzung der Freiräume

Im Rahmen der Teilrevision Richtplan 2014 reagiert der Kanton Luzern auf die Vorgaben aus dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und passt im Bereich „Siedlung“ die Kapazitäten der Bauzonen mit dem erwarteten Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum pro Gemeinde an. Die Zersiedelung soll durch haushälterischen Umgang mit dem Boden und Siedlungsentwicklung nach innen gestoppt werden. Der Wachstumsschwerpunkt liegt in der Agglomeration und entlang den Entwicklungsachsen Luzern-Rontal und Luzern-Sursee-Reiden. Horw ist unter den Gemeinden, die am meisten wachsen dürfen. Der Kanton hat das jährliche Wachstum auf 0.77 Prozent festgelegt, was für Horw ca. 100 Einwohner ergibt.³³

4.8.1 „horw mitte“

Das grösste Entwicklungspotenzial für mehr Wohnraum in Horw hat das Projekt „horw mitte“. Mit 520 Wohnungen, 1'700 Arbeitsplätzen, einem Stadtpark und einem neuen Bahnhofplatz soll ein neuer Stadtteil entstehen. Der Bebauungsplan "Zentrumszone Bahnhof Horw", der von den Gemeinden Horw und Kriens als rechtliche Grundlage für horw mitte erlassen wurde, hat generell drei Akzente.

- Herzstück: S-Bahnstation und der neue Bahnhofplatz in städtischer Prägung bilden das Herzstück, den Dreh- und Angelpunkt für Zu- und Wegpendler und auch das Scharnier zum unmittelbar angrenzenden "Campus Süd" der Hochschule Luzern – Technik & Architektur.
- Zentrumserweiterung: Auf der Ostseite zwischen Horw Zentrum und Bahnhof bilden Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe den Schwerpunkt. Der Wohnanteil beträgt in diesem Gebiet mindestens 20 Prozent und steigt im weiteren Umkreis an. Zum Rand der neuen Überbauung hin sind dann auch reine Wohnbauten möglich.
- Wohnpark: Auf der Westseite, angrenzend an das Bahnareal, wird ein Stadtpark geschaffen, dem sich ein Wohnquartier mit grosszügigem Aussenraum anschliesst. Entlang der Ringstrasse im Norden schirmt ein gewerblicher Längsbau die Wohnbauten vom Verkehrslärm ab. Am Kreisel Steinibach, auf Krienser Gebiet, wird ein zehngeschossiges gemischt nutzbares Gebäude die Überbauung abschliessen.

Qualität und Nachhaltigkeit sind wichtige Aspekte der Planung. Die Neubauten müssen bezüglich Energieeffizienz einen sehr hohen technischen Qualitätsstandard erreichen (Minergie-P, Minergie-A, Minergie-Eco oder vergleichbar). Zur Erreichung einer hohen Qualität der Aussenräume sind separate Freiraumkonzepte vorzulegen.³⁴

³³ Entwurf Teilrevision Richtplan Kanton Luzern 2014

³⁴ "horw mitte" wurde unter dem Projektnamen "Südbahnhof" entworfen von Lengacher Emmenegger Architekten ETH SIA BSA, Luzern, Emch+Berger WSB AG (Verkehr und Raumplanung), Emmenbrücke, und Fahrni Landschaftsarchitekten, Luzern.

4.8.2 Landverkäufe der Gemeinde

Baufeld G, „horw mitte“ (Allmendstrasse 8, Parzelle 1044)

Die Gemeinde verkaufte nach der Zustimmung der Horwer Stimmberechtigten Ende 2012 das Baufeld G in der Zentrumszone von Horw als Anschubprojekt für die Realisierung von "horw mitte" an die HRS Investment AG, Frauenfeld. Auf der 985 Quadratmeter grossen Parzelle wird gemäss dem Bebauungsplan ein 14-stöckiges Hochhaus gebaut. Mit der Realisierung des ersten Hochhauses wird für den Entwicklungsschwerpunkt "horw mitte" ein wichtiges Zeichen gesetzt.

Das Grundstück ermöglicht an zentraler Lage den Bau eines Hochhauses mit 44 Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen, das optimal für den gehobenen Eigentumswohnungsstandard, insbesondere auch für das Wohnen im Alter geeignet ist.

Rigiblickweg Horw (Grundstück 1289)

Das Grundstück 1289 mit einer Gesamtfläche von 1'778m² wurde im November 2011 an drei Käuferparteien verkauft, entsprechend parzelliert und zwischenzeitlich überbaut. Die Gemeinde hat beim Verkauf junge Familien aus Horw berücksichtigt.

4.8.3 Baurechtsabgaben Ortskern

Die Baufelder F1 und F2 im Ortskern Horw sind durch die Gemeinde den Baugenossenschaften Familie und Steinengrund im Baurecht abgetreten worden. In den Wohn- und Geschäftshäusern F1 und F2 sind insgesamt 40 neue Wohnungen erstellt worden, wovon 25 Prozent gemäss Auflage der Gemeinde als Alterswohnungen angeboten werden müssen.

Noch nicht im Detail geregelt ist die Baurechtsabgabe für das Baufeld E. Die Verhandlungen laufen. Das Projekt steht im Gesamtkontext der spezifischen Angebote für das Wohnen im Alter mit Dienstleistungen. Auf dem Baufeld E sollen rund 40 – 60 preisgünstige Wohnungseinheiten, teilweise mit Dienstleistungen, realisiert werden. Zudem wollen wir für die Spitex Horw auf Baufeld E Stockwerkeigentum erwerben. Da die Räumlichkeiten im Kirchmättli nicht mehr ausreichen, soll die Spitex idealerweise hier ihren neuen Standort haben.

4.8.4 Baurechte an private Investoren

Unbebaute Grundstücke im Finanzvermögen der Gemeinde, welche sich auf Grund der Nutzungsplanung oder der Lage nicht zur Förderung von preisgünstigen Wohnraum eignen oder welche aus anderweitigen strategischen Gründen dem freien Markt zugeführt werden sollen, werden inseriert und verkauft oder im Baurecht an Private abgegeben.

Baurecht Stirnrüti (Grundstück Nr. 1650)

Die Stimmberechtigten haben am 23. September 2012 den Verkauf des Baulandes mit 19 Stimmen Unterschied äusserst knapp abgelehnt. Die Gemeinde hat sich in der Folge als Grundeigentümerin am durch Alfred Müller AG, Baar, organisierten Architekturwettbewerb, den die Luzerner GKS Architekten gewonnen haben, beteiligt. Das Wettbewerbsergebnis ist anschliessend in einem Gestaltungsplan verbindlich festgehalten worden. Auf der Parzelle der Gemeinde soll ein neues Gebäude mit 15 Wohnungen und integrierten Räumlichkeiten für den Kindergarten gebaut werden. Auf dem Nachbargrundstück der Alfred Müller AG sollen künftig vier Gebäude mit rund 40 Wohnungen Platz finden.

Einstimmig haben Sie am 22. Mai 2014 unserem Vorschlag zugestimmt, das Grundstück im Baurecht abzugeben und mit der Alfred Müller AG Vertragsverhandlungen aufzunehmen. Falls diese Verhandlungen zu keinem befriedigenden Ergebnis führen, soll das Land zur Abgabe im Baurecht öffentlich ausgeschrieben werden. Da kein befriedigendes Verhandlungsergebnis zustande gekommen ist, wird Anfang 2016 die öffentliche Ausschreibung erfolgen.

Baurecht Kantonsstrasse 154 (Grundstück 3121)

Die Gemeinde Horw hat der Hegimmo AG, Walchwil, im April 2013 das Grundstück Nr. 3121 an der Kantonsstrasse 154 mit einer Fläche von 3'484 m² im Baurecht abgegeben. Das Baurecht dauert 80 Jahre. Die Hegimmo AG plant die Realisierung eines zweigeschossigen Dienstleistungsgebäudes und darüber ein Hotel-Motel mit ca. 50 Zimmern und ebenfalls ca. 50 Studentenappartements. Im Frühjahr 2014 legte die Investorin einen Planungsstopp ein. Auf unsere Intervention hin hat uns die Investorin Ende 2015 mitgeteilt, dass sie die Planungsarbeiten fortsetzen will. Gegenwärtig sind die Verhandlungen über das Projekt und das Baurecht im Gang.

4.8.5 Potenzial Wohnungsbau

Der Blick auf laufende und geplante Projekte zeigt die dynamische Entwicklung der Gemeinde Horw. Mit einem geschätzten Wachstum von rund 1'750 Wohneinheiten³⁵ oder rund 26 Prozent des heutigen Wohnungsbestands von 6'571 Wohneinheiten entsteht zusätzlicher Wohnraum für verschiedene Ansprüche. „Horw mitte“ stärkt das urbane Wohnen und wird mit der Entwicklung der Arbeitsplätze neue Bewohnerinnen und Bewohner anziehen, aufgrund der Attraktivität des Standorts mit breitem Bildungs- und Dienstleistungsangebot wohl auch viele Familien.

Der Plan Potenzial Wohnungsbau in Beilage 4 zeigt primär das Potenzial der weitgehend unbauten Areale und der Umnutzungsgebiete auf. Es handelt sich um Abschätzungen. Bei diesen Abschätzungen ist davon auszugehen, dass die Angaben zu den Wohnungseinheiten zuverlässiger sind als deren Erststellungszeitraum. Der Erststellungszeitraum hängt von zahlreichen, nicht oder nur schlecht abschätzbaren, Einflussfaktoren ab. Rund die Hälfte der im Plan enthaltenen Wohnbauten werden daher gegenüber der Abschätzung um einiges später erstellt werden. Aus denselben Überlegungen ist das bezüglich Grössenordnung und Zeitraum noch schwieriger abzuschätzende Potenzial der Nachverdichtung - im Jahr 2009 mit Wohnraum für zusätzlich 700 Personen geschätzt – im Plan nicht erfasst.

Der Wohnungsbau in den kommenden Jahren dürfte aber trotzdem zu einer gegenüber den letzten Jahren etwas stärkeren Bevölkerungszunahme führen.

4.9 Fazit aus der Analyse

Die Analyse bezüglich der Wohnraumentwicklung in Horw zeigt Handlungsbedarf in Bezug auf die Bereitstellung von Wohnraum für alle. Wohnraum in Horw ist mit einem Leerwohnungsbestand von 0.3 Prozent knapp und die Mieten steigen aufgrund der Nachfrage an dieser attraktiven Lage. Im Zuge von umfassenden Erneuerungsprojekten oder bei Neubauten bewegen sich die Mieten im oberen Segment. So ist auch im gemeinnützigen Wohnungsbau bei Neubauten ein Mietzins von CHF 2'000 netto für eine 4-Zimmerwohnung von 90 -100 m² nur mit grösster Anstrengung zu erreichen und wird dank Kostenmiete erst im Laufe der Zeit preisgünstig. Für Familien mit einem mittleren Einkommen sind diese Preise nur knapp zahlbar.³⁶ Für die unteren Einkommen liegen diese Preise schon ausserhalb der zahlbaren Grenze, wenn wir zum Beispiel die Limite der Wohnkostenanteile von CHF 1'770 für vier Personen bei der Sozialhilfe als Obergrenze nehmen.

Die Forderungen und Anliegen, das Wohnraumangebot mit geeigneten Massnahmen zu steuern, sind seit geraumer Zeit mit verschiedenen parlamentarischen Vorstössen auf der politischen Agenda. Mit der Analyse haben wir die Fragen vertieft und eine Auslegeordnung gemacht, insbesondere auch zum Handlungsbedarf im Bereich Wohnen im Alter und in Bezug auf die Förderung von preisgünstigem Wohnraum.

Für uns ist der Zugang zum Wohnungsangebot eine wichtige Grundlage, damit die Gemeinde sozial durchmischt bleibt. Lenkende Massnahmen sind aus unserer Sicht im Rahmen einer

³⁵ Potenzialanalyse des Baudepartements mit geschätztem Wachstum bis 2025 aufgrund Projektübersicht Stand Februar 2015

³⁶ Alex Martinovits, Stadt Zürich Stadtentwicklung: Mietzinse und Einkommen – Eine Auswertung der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (SAGE) für die Stadt Zürich, August 2014.

ganzheitlichen Wohnraumpolitik notwendig, um langfristig zahlbaren Wohnraum auch für die unteren und mittleren Einkommen anbieten zu können und damit einer Entmischung entgegenzuwirken. Mit dem Grundsatzentscheid, im Rahmen des Handlungsspielraums der Gemeinde steuernd auf die Entwicklung des Wohnraumangebots einzuwirken und Förderungsmassnahmen zugunsten des preisgünstigen Wohnraums zu ergreifen, haben wir im Sinne der Vorstösse Instrumente und Massnahmen für Horw geprüft.

5 Instrumente und Handlungsspielräume von Gemeinden

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat Ende 2013 einen „Baukasten für Städte und Gemeinden“ zum Thema „Preisgünstiger Wohnraum“³⁷ publiziert. Er zeigt verschiedene Förderungsmassnahmen auf und gibt Hinweise für die Umsetzung. Gerade in Gemeinden mit stark steigenden Immobilienpreisen kann die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sehr wichtig sein für die soziale Durchmischung. So sind etwa viele junge Familien und ältere Menschen auf erschwinglichen Wohnraum angewiesen.

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, zusammen mit anderen Akteuren im Wohnungsmarkt auf ein geeignetes Wohnraumangebot hinzuwirken. Wohnraum für bestimmte Zielgruppen wie Ältere oder Familien lässt sich beispielsweise durch Vereinbarungen mit Privaten, institutionellen Anlegern oder Genossenschaften schaffen. Über die Rahmenbedingungen und gezielte Massnahmen kann die Gemeinde ihren Handlungsspielraum gestalten. Abgestimmt auf die Gesamtentwicklung und mit entsprechenden Zielen kann die Gemeinde mit geeigneten Massnahmen lenkend eingreifen, wenn der freie Markt nicht alle Bedürfnisse nach Wohnraum – zum Beispiel preisgünstiger Wohnraum im Zentrum für die ältere Generation oder für Familien – abdeckt.

Das Bundesamt für Wohnungswesen stellt ein Instrumentarium vor mit einem Mix an lenkenden, unterstützenden und kommunikativen Massnahmen als Bausteine für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum.

Die zehn Bausteine zeigen die Einflussmöglichkeiten auf den verschiedenen Ebenen auf. Die Gemeinden können in den Bereichen „lenken“, „finanzieren“ und „kommunizieren“ auf eine gezielte Wohnraumförderung einwirken.

Lenken: Hier sind vor allem Massnahmen auf der Ebene Nutzungsplanung wirksam wie die Definition von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum, Nutzungsprivilegien als Anreize oder Bauverpflichtungen und Kaufrechte.

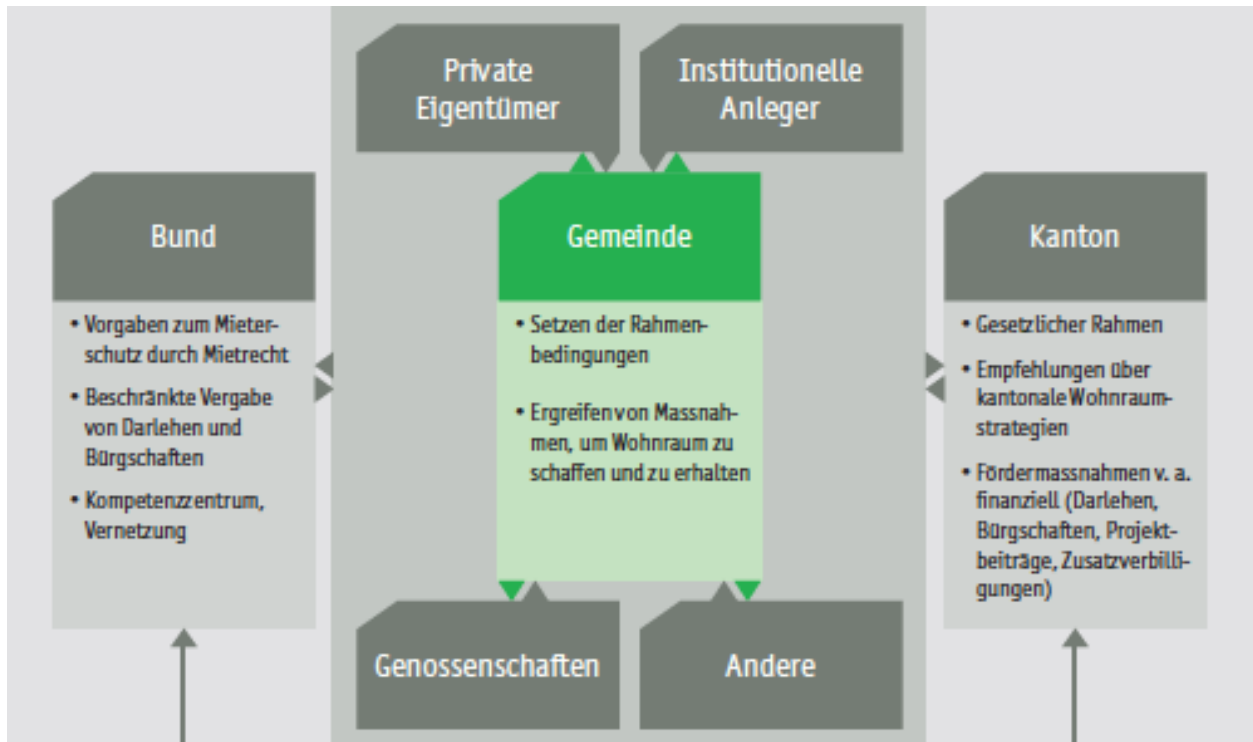
Finanzieren: In diesen Einflussbereich fallen zum Beispiel der kommunale Wohnungsbau, die Abgabe von kommunalem Land, Darlehen und Beiträge an gemeinnützige Wohnbauträger oder Mietzinsbeiträge.

Kommunizieren: Hier ist vor allem die Verhandlungsebene mit verschiedenen Wohnbauträgern – gemeinnützigen wie privaten Investoren – angesprochen, mit einem konstruktiven Austausch und Beratung für Projekte im Interesse des preisgünstigen Wohnungsbaus.

Wir haben uns bei der strategische Ausrichtung an diesem Instrumentarium orientiert und die Möglichkeiten im Spannungsfeld der verschiedenen Interessen ausgelotet. Eine Gesamtsicht mit Rücksicht auf die verschiedenen Handlungsebenen und ein koordiniertes Vorgehen ist notwendig. So haben alle Departemente an diesem interdisziplinären Projekt mitgewirkt und die verschiedenen Planungsebenen – von der Nutzungsplanung, über die sozialen Aspekte mit Koordination der Umsetzung des Altersleitbilds bis zur laufenden Aktualisierung der Liegenschaftspolitik – koordiniert.

³⁷ Preisgünstiger Wohnraum. Ein Baukasten für Städte und Gemeinden. Schweizerische Eidgenossenschaft, Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF, **Bundesamt für Wohnungswesen**. Grenchen, 2013.

Auch mit Blick auf die Umsetzung der Wohnraumpolitik werden eine aktive Kommunikation und eine Abstimmung der Massnahmen mit den verschiedenen Vorgaben einerseits und den verschiedenen Playern auf dem Wohnungsmarkt notwendig sein. Ein wohnpolitischer Dialog ist gefragt.



Darstellung aus dem Baukasten des BWO für Städte und Gemeinden³⁸

6 Strategische Ausrichtung und Massnahmenplanung Horw

6.1 Ziele der Wohnraumpolitik

Die wohnpolitischen Ziele geben aus der Gesamtsicht heraus die Stossrichtung für die Handlungsstrategie vor. Die Förderung des preisgünstigen Wohnraums über den gemeinnützigen Wohnungsbau ist dabei ein Aspekt in der Entwicklung des Wohnungsangebots.

Horw verfügt weiterhin über ein vielfältiges Wohnraumangebot für alle Generationen und Lebens- und Wohnformen im Interesse einer guten sozialen Durchmischung.

Horw unterstützt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und verfolgt konsequent eine nachhaltige Entwicklung mit Verdichtung nach innen und energieeffizienter Bauweise.

Horw fördert den preisgünstigen Wohnraum über den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Horw fördert flexible Wohnformen mit bedarfsgerechten Dienstleistungen.

Horw fördert ein vielfältiges und durchmisches Wohnen und Arbeiten mit neuen Wohnformen im Talboden mit seiner urbanen Entwicklung.

³⁸ Preisgünstiger Wohnraum – ein Kasten für Städte und Gemeinden; Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF, Bundesamt für Wohnungswesen BWO, November 2013

6.1.1 Wohnen für alle

Mit geeigneten Instrumenten und gezielten Massnahmen will die Gemeinde Einfluss nehmen auf eine nachhaltige Entwicklung von Horw als Wohngemeinde für alle. Leben und Wohnen in Horw soll für alle attraktiv bleiben.

6.1.2 Nachhaltige Verdichtung nach innen

Horw fördert mit aktiven Planungsprozessen die Nutzung und Umnutzung von Brachen an zentralen, gut mit dem OeV erschlossenen Lagen und setzt sich mit der inneren Verdichtung für den sorgfältigen Umgang mit dem raren Gut „Boden“ ein. Damit kann eine weitere Ausdehnung der Siedlung (Zersiedelung) gestoppt und die Umwelt geschont werden (Verkehrerschliessung, Energieverbunde, dichteres und damit attraktiveres OeV-Angebot als Alternative zum MIV). Damit fördert die Gemeinde auch eine wirtschaftlichere Nutzung der Infrastrukturen (Ver- und Entsorgung, Strassenerschliessung; OeV).

Die grösste Aufmerksamkeit bei der Innenentwicklung wird Horw in nächster Zeit dem Freiraum schenken. Mit zunehmender Baudichte wachsen die Ansprüche an den Freiraum, der die vielfältigsten Funktionen zu erfüllen hat. Freiraum ist Grünraum, Begegnungsort, Verkehrsraum, Parkierfläche, Spielplatz, Freizeitort, Strassenkaffee, Markt- und Aussenverkaufsfläche, Regenwasserretentionsfläche, etc. Die übergeordnete Freiraumplanung muss sich im Interesse der Durchlässigkeit und Feinmaschigkeit für Zufussgehende und für ein sicheres Fortbewegen des Umweltverkehrs auch mit den grösseren privaten Arealen befassen.

6.1.3 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus will die Gemeinde einer möglichen Entmischung entgegenwirken. Horw soll auch in Zukunft eine lebendige Gemeinde und ein attraktiver Wohnort für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen sein. Insbesondere soll für Familien und für die ältere Generation zahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Möglichkeiten fördern wir mit verfügbaren Landreserven und Baurechten zu speziellen Konditionen eine Erweiterung des Angebots im preisgünstigen Segment. Im Ortskern haben wir einen ersten Schritt Richtung Förderung gemacht. Zu prüfen sind auch der vermehrte Erwerb geeigneter Grundstücke und Liegenschaften durch die Gemeinde.

Lenkende Massnahmen sind notwendig, da aufgrund der attraktiven Lage und der knappen Landreserven der Preisdruck noch steigen wird und die gemeinnützigen Wohnbauträger kaum Chancen haben werden, im Markt mithalten zu können.

6.1.4 Flexible Wohnformen und Wohnen mit Dienstleistungen

Horw unterstützt mit geeigneten Massnahmen Projekte, welche die zunehmende Nachfrage nach Wohnungen für Seniorinnen und Senioren abdecken kann.

Horw setzt auf ein im Zentrum angesiedeltes dezentrales Angebot an Wohnen mit Dienstleistungen. Die neuen Gebäude sind und werden konsequent behindertengerecht erstellt und sind fussgänglich mit den gebräuchlichsten Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten vernetzt.

Das Wohnangebot für das durchmischte und generationenübergreifende Wohnen soll für verschiedene Bedürfnisse für Jung und Alt weiter ausgebaut werden.

Auch private Investoren sollen gute Rahmenbedingungen für ihre Projekte finden.

Mit der Baurechtabgabe Baufeld E wird ein zukunftsgerichtetes Angebot für ein Wohnen mit Dienstleistungen im Zentrum unterstützt. Im Vordergrund steht die Kooperation mit der BG Pilatus und mit der Spitex.

6.1.5 Vielfältiges Wohnen im Talboden

Die Entwicklung im erweiterten Ortskern und mit dem Wohnen und Arbeiten in „horw mitte“ soll der Nachfrage nach urbanem, mit ÖV gut erreichbarem und vernetztem Wohnraum gerecht werden. Mit der Durchmischung von Bildung, Gewerbe und Wohnen wird in diesem Raum der kurzen Wege eine lebendige städtische Struktur entstehen. Die neuen Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Firmen werden auch neue Bewohnerinnen und Bewohner nach Horw bringen. Eine aktive und durchmischte Bevölkerung mit jungen Leuten, Familien, Studentinnen und Studenten, aber auch älteren Personen, die gerne urban wohnen, wird hier zusammentreffen.

6.2 Wohnpolitische Massnahmen

Für die Umsetzung der Ziele im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung stehen für die Gemeinde Horw folgende Massnahmen im Vordergrund. Sie beziehen sich auf die drei Steuerungsebenen, „lenken“, „finanzieren“ und „kommunizieren“, die das Bundesamt für Wohnungswesen in seinem Instrumentarium als Einflussmöglichkeiten der Gemeinden umschreibt.

6.2.1 Massnahmen Nutzungsplanung

- Zone für Quartiererneuerung in überbauten Gebieten

Im Auftrag der Gemeinde hat eine Fachgruppe von Planern³⁹ die Möglichkeiten zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum in weitgehend überbauten Gebieten mit Instrumenten der Nutzungsplanung abgeklärt.

Als wirksames Instrument zur inneren Verdichtung mit dem Fokus Erhalt und Förderung preisgünstigen Wohnraums **in überbauten Gebieten** wird die **Zone für Quartiererneuerung** vorgeschlagen. Dieses Vorgehen setzt ein konkretes Konzept zur Quartiererneuerung voraus:

Im Bau- und Zonenreglement wird eine Zone für Quartiererneuerung (Zone W-QE) festgelegt. Darin werden die Grundsätze und Anforderungen an die Erneuerung generell umschrieben. Die Quartiererneuerungen erfolgen nach Bedarf und Gelegenheit. Kommt eine Quartiererneuerung zustande, wird sie in einem Gestaltungs- oder Bebauungsplan konkret dargestellt. Je nach Mass der Abweichung zu den Zonenvorschriften wird ein Gestaltungs- oder ein Bebauungsplan festgelegt. Zusammen mit der öffentlichen Auflage der Zone W-QE und den zugehörigen Zonenvorschriften ist auch ein „Animationsplan“ mit der Stossrichtung der angestrebten Entwicklung aufzulegen.

Mit diesem Steuerungsinstrument sollen geeignete oder gefährdete Areale gezielt entwickelt werden. Dabei hat die Zone W-QE auch Bestimmungen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums zu enthalten. Durch die arealspezifische Festsetzung der maximal verträglichen Dichte im Sondernutzungsplan werden die wirtschaftlichen Voraussetzungen für ein anteilmässiges Angebot an preisgünstigem Wohnraum geschaffen.

Damit ist eine dynamische Quartiererneuerung möglich. Über ein Quartier mit Potenzial zur inneren Verdichtung wird eine Quartiererneuerungszone W-QE gelegt mit der gleichzeitigen Auflage, einen zu definierenden Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu erstellen. In dieser Zone dürfen Liegenschaften erhalten werden (Bestandesgarantie). Dadurch wird auch günstiger Wohnraum erhalten. Bei einer Volumenerweiterung ist zwingend ein Konzept vorzulegen, das der gewünschten Entwicklung dieser Quartiererneuerungszone entspricht. Dies schafft auch den Anreiz, für eine qualitätsvolle Verdichtung und Umgebungsaufwertung ein Paket mit der Nachbarschaft zu schnüren. Damit den Eigentümern aufgezeigt werden kann, wie sich das Quartier langfristig entwickeln könnte, werden Animationspläne ausgearbeitet. Dies sind in Skizzenform dargestellte Entwicklungsvarianten, die auf unterschiedliche Anforderungen reagieren. Gleichzeitig werden bestehende Elemente der Erschliessung, Gebäude oder Aussenräume dargestellt, die erhalten werden sollen. Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde mit strategischen

³⁹ Entwicklungsteam: Lengacher Emmenegger Partner AG, Luzern (Federführung), Dieter Geissbühler HSLU Luzern, Andreas Hofer, Archipel Zürich, Hansueli Remund, Luzern vom 16.2.2015

Käufen von Arealen/Liegenschaften wäre ein wirksames Mittel, um die Wohnraumentwicklung aktiver zu beeinflussen. Die Quartiererenerungen erfolgen situativ und nach Bedarf.

In einem weiteren Schritt hat die Fachgruppe die Erneuerung des Gebiets Riedmatt modellhaft überprüft sowie weitere potenzielle Entwicklungsgebiete in der Gemeinde Horw unter dem Aspekt Verdichtung und preisgünstiger Wohnraum analysiert. Dabei wurden auch die im Dringlichen Postulat 2015-655 erwähnten Gebiete berücksichtigt. Bei den Quartieren mit Potenzial handelt es sich um Gebiete mit lockerer Überbauung und älterer, kleinmassstäblicher Struktur, in denen grössere Erneuerungen absehbar sind. Die Fachgruppe kommt zur Erkenntnis, dass für die Erstellung von günstigem Wohnraum eine Verdoppelung der Ausnützung bzw. des Bauvolumens notwendig ist. Am Beispiel Riedmatt zeigt sich, dass die Planung von Ersatzneubauten mindestens über zwei Parzellen erfolgen müsste, um auf zahlbare Mietzinse von rund CHF 2'000 (Nettomiete) für eine 4.5 Zimmerwohnung von rund 100 m² Fläche zu kommen. Würde im Vergleich dazu nur eine Parzelle neu überbaut, hätte dies Mietzinse von rund CHF 2'800 pro Monat zur Folge.

Areale, die sich für preisgünstigen Wohnraum eignen oder die aufgrund der neuen kantonalen Gesetzgebung vermehrt unter Druck geraten, sollen mit der Festsetzung Quartiererenerungszone W-QE der Spekulation entzogen und gesichert werden. Die Förderung des preisgünstigen Wohnraums muss Bestandteil der Bestimmungen der Zone W-QE sein.

Zu beachten ist, dass die Bedingung zur Schaffung oder Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum mit einigem zusätzlichen neuen Verwaltungsaufwand verbunden sein wird.

Aufgrund einer ersten Analyse der Gebiete hat die Fachgruppe folgende Gebiete als geeignet für eine dynamische Quartiererenerung beurteilt:⁴⁰

- Brändistrasse/Allmendstrasse
- Änziried/Spielplatzring
- Kantonsstrasse (Bereich Zumhofweg)
- Riedmatt
- Brunnmatt
- Steinen
- Steinibachweg
- Bifang
- Altsagen

⁴⁰ Bericht Entwicklungsteam Lengacher Emmenegger Partner AG und andere vom 16.2.2015

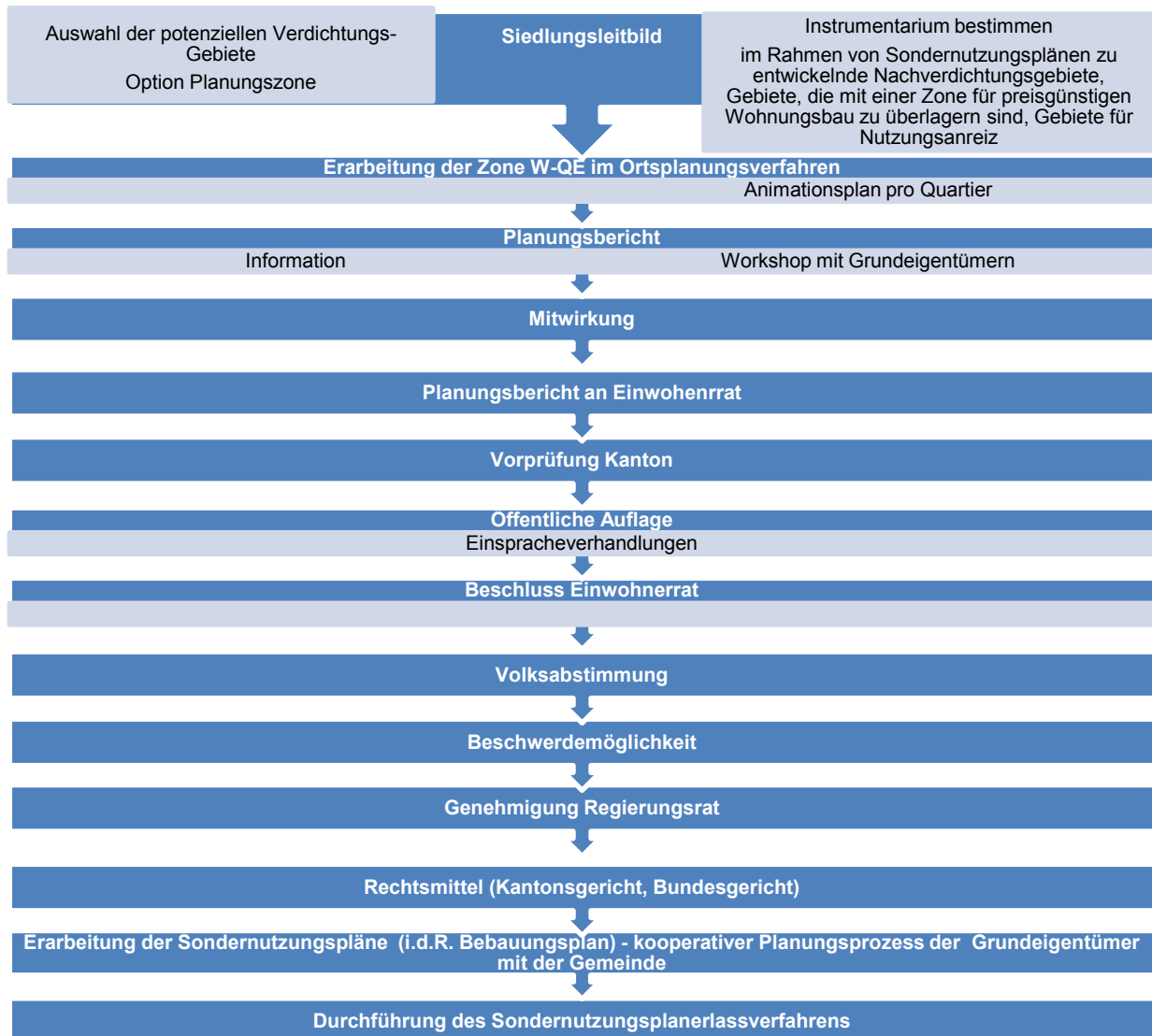


Die Gebiete Biregg und Wegmatt werden hingegen für die gewünschte Entwicklung eher als ungeeignet eingestuft.

Die Gebiete sind im Rahmen der Ortsplanungsteilrevision bzw. dem als Grundlage dazu zu erarbeitenden Siedlungsrichtplan noch eingehend zu evaluieren. Dabei sind abhängig vom Potenzial differenzierte Vorgehensweisen und Prioritäten herauszuarbeiten.

Die angestrebte Verdoppelung der Baudichte ist gemäss Erkenntnissen der Fachgruppe die Voraussetzung zur Erstellung von preisgünstigen Wohnungen. Es ist zu beachten, dass an das Recht zur Verdichtung gleichzeitig die Bedingung der Preisgünstigkeit zu knüpfen ist, damit der Mehrwert nicht nur anderweitig abfließt. Dies ist mit entsprechenden Vorschriften langfristig sicherzustellen. Aus diesen Überlegungen kann auch abgeleitet werden, dass wenn nur ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum verlangt wird, nicht zwingend eine Nutzungsverdoppelung, welche nachbarschaftlich und städtebaulich nicht überall möglich ist, als Gegenleistung anzubieten ist.

Für die Umsetzung ist folgendes Vorgehen geplant:



Zu beachten ist, dass mit der Ortsplanungsteilrevision noch weitere Inhalte zu bearbeiten sind, insbesondere die Anpassung an die geänderten baurechtlichen Definitionen des Planungs- und Baugesetzes und die Ausscheidung der Gewässerräume.

▪ Zonen für preisgünstigen Wohnraum

Für eine gezielte Entwicklung des Wohnraumangebots in den Bauzonen ist im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung bei der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds auch die Festlegung von **Zonen für preisgünstigen Wohnraum** gemäss § 45 Art. 3 (PBG Kanton Luzern) zu prüfen. Die Ausscheidung von solchen Zonen scheint insbesondere für unüberbaute oder umzunutzende Areale ein geeignetes Instrument. Mit der die Grundnutzung überlagernden Zone für preisgünstigen Wohnraum ist ein verpflichtender Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. Es sind Ausführungsbestimmungen zum preisgünstigen Wohnraum, der Mietzinsgestaltung, ev. auch zum Personenkreis, welcher in den Genuss dieser preisgünstigen Wohnungen kommen soll, und zur Sicherstellung und Kontrolle der Bedingungen notwendig.

Wir werden im Rahmen der Konzeptplanung über den Raum Horw Süd, dem Vertiefungsgebiet III im Konzept LuzernSüd, das Potenzial für die Festsetzung von Zonen für preisgünstigen Wohnraum evaluieren. Ansonsten sehen wir zurzeit kein weiteres dafür in Frage kommendes Gebiet.

▪ Nutzungsprivilegien

Im Zusammenhang mit der Förderung des preisgünstigen Wohnraums werden meistens auch Nutzungsanreize für die Bauherrschaften verlangt, insbesondere höhere Ausnützung und zusätzliche Geschosse. Bei solchen Anreizüberlegungen ist zu berücksichtigen, dass gemäss der seit 1.1.2014 geltenden kantonalen Gesetzgebung die Gemeinden die Ausnützungsziffer durch anderweitige Festlegungen, i.d.R. durch die Festsetzung einer Überbauungsziffer, abzulösen haben.

Das revidierte Raumplanungsgesetz verpflichtet die Planungsbehörden, Massnahmen zur inneren Verdichtung und für einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden zu ergreifen. Das Nutzungsmass wird im Rahmen der Ortsplanungsteilrevision zur Ablösung der Ausnützungsziffer so hoch anzusetzen sein, wie dieses mit Blick auf die städtebauliche Qualitätssicherung und nachbarschaftlich störenden Einflüsse vertretbar ist. Die Zone für preisgünstigen Wohnraum enthält daher die zwingende Verpflichtung zur Erstellung eines Anteils an preisgünstigem Wohnraum, ohne dass ein zusätzlicher Nutzungsanreiz angeboten werden kann. Damit wird dem Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Innenentwicklung nachgelebt.

In der Zone für Quartiererneuerung (Zone W-QE) wird, sofern nicht einfach der Bestand gepflegt und erhalten wird, bei der Erneuerung eine optimale (= raumplanerisch maximale) Dichte angestrebt und dann auch ein verbindlicher Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorgeschrieben. Die Nutzungsprivilegien sind bei diesen Zonen bereits integrierter Bestandteil der durchzuführenden Sondernutzungsplanung.

Die übrigen in Horw ausgeschiedenen Bauzonen sind zumeist relativ dispers, aber weitgehend überbaut und heute häufig einer zweigeschossigen Zone zugewiesen. Dort wo noch grösseres Potenzial besteht ist, ausser im Raum Horw Süd, die Bebauung erst vor kurzem mit Sondernutzungsplanungen geregelt worden. Es wird daher im Rahmen der Ortsplanungsteilrevision einzig noch zu prüfen sein, inwieweit es aus raumplanerischer Sicht (Dichte, Freiraum, vorhandenen Bebauungsstruktur) und allenfalls unter welchen Bedingungen (Mindestfläche) es sinnvoll ist, für das freiwillige Erstellen von preisgünstigem Wohnraum Nutzungsanreize, also eine höhere Baudichte, zu gestatten. Es wird aber kaum möglich sein, mit Nutzungsprivilegien rein wirtschaftlich motivierte Anreize zu schaffen. Im Vordergrund steht höchstens der teilweise Ausgleich freiwilliger Leistungen.

Es steht also ein differenziertes Vorgehen im Fokus. Ein solches Vorgehen lässt gute Ergebnisse erwarten, ist aber für die Gemeindeverwaltung auch mit erheblich mehr Aufwand und Kosten (intern und extern) verbunden.

6.2.2 Liegenschaftspolitische Massnahmen

Aufgrund der Analyse und Interessenabwägung von sozialen und finanzpolitischen Fragen sowie der Koordination mit der aktuellen bedürfnisgerechten Planung im Bereich Wohnen im Alter (Planungsbericht 1540/2015) wird der eingeschlagene Weg mit Förderungsmassnahmen, wie Abgabe von Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträger, weitergeführt. Als weitere mögliche Areale für gemeinnützigen Wohnungsbau im Baurecht können zum Beispiel geprüft werden:

- Waldegg (z.Z. noch Familiengärtner-Areal)
- Ebenaustrasse (Kindergarten-Pavillon)
- Bachstrasse (Kindergarten-Pavillon)
- Ringstrasse 15 (z.Z. prov. Spielplatz Ortskern)

Bei den Baurechtskonditionen werden die Kriterien der Lage, der zahlbaren Mieten und der Durchmischung berücksichtigt.

Der Planungsbericht Immobilienstrategie enthält zahlreiche zusätzliche Überlegungen zum Bestand und der Entwicklung der Liegenschaften der Gemeinde im Finanz- wie auch im Verwaltungsvermögen. Es erscheint uns dienlich, die liegenschaftspolitischen Massnahmen der Gemeinde mit dem Planungsbericht Immobilienstrategie detailliert zu beraten und zu entscheiden.

6.2.3 Finanzpolitische Massnahmen

Als weiteres Instrument für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum prüfen wir im Rahmen der Baurechtsabgaben die Gewährung von Bürgschaften für entsprechende Projekte im gemeinnützigen Wohnbau.

Die Gewährung einer Bürgschaft müsste wie folgt begründbar sein:

- Die Bürgschaft dient dem gemeinnützigen Wohnungsbau. Dieser muss aufgrund der Vorgaben des Baurechtsvertrages gegeben sein.
- Mit dem Baurechtsvertrag wird ein Heimfall vereinbart. Dieser Heimfall sichert unsere Bürgschaft gegenüber dem Wohnbauträger ab. Im Extremfall geht die Gemeinde nicht leer aus.
- Die Solidarbürgschaft ist an einen konkreten Darlehensvertrag mit einem Finanzinstitut gekoppelt. Mit einer allfälligen Ablösung/Erneuerung des Darlehensvertrages muss die Bürgschaft neu begründet werden.
- Die Kompetenzen richten sich nach den Finanzkompetenzen der Gemeindeordnung.

6.2.4 Zielgruppengerechte Förderungsmassnahmen

Mit dem Fokus auf das übergeordnete Ziel „Wohnraum für alle“ soll die Zugänglichkeit zu zahlbarem Wohnraum auch für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet sein. Mit Blick auf die wachsende ältere Bevölkerung unterstützen wir die Bestrebungen für zusätzlichen Alterswohnraum sowie ergänzend ein Angebot für Wohnen mit Dienstleistungen. Er schenkt auch dem flexiblen Ausbau des stationären Wohn-Angebots für pflegebedürftige Menschen besondere Beachtung.

Ziel ist es, mit den Verhandlungen um das Baurecht auf Baufeld E die Interessen preisgünstiger Wohnraum und die Erweiterung des Angebots für Wohnen mit Dienstleistungen abdecken zu können. Die Gemeinde will mit dem Kauf der Räumlichkeiten für den Spitex-Stützpunkt optimale Rahmenbedingungen schaffen.

Auch für Familien soll Horw ein attraktiver Wohnort bleiben. Neben den Massnahmen für preisgünstigen Wohnraum soll der familiengerechten Gestaltung von Quartieren und Siedlungen besondere Beachtung geschenkt werden.

Im Rahmen des Planungsberichts 1540, „Wohnen im Alter“, wurde im Bericht der Steuerungsgruppe, Anhang 2 auf einen Anpassungsbedarf bei den aktuellen Mietzinsbeihilfen für Ergänzungsleistungsbezüger hingewiesen, um weiterhin günstigen Wohnraum für einkommensschwache Haushalte anbieten zu können. Dieser Lösungsvorschlag und eine sinnvolle Erweiterung der Bezugsberechtigten soll abgeklärt werden.

6.2.5 Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern und Privaten

Die Gemeinde setzt auf die Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern. Wir erachten die Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger als verlässliche Partner. Wir beziehen uns dabei auf die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz.⁴¹ Die gemeinnützigen Wohnbauträger er-

⁴¹ "Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz" gemäss Vorgabe des Bundesamtes für Wohnungswesen und der Dachverbände SVW und WOHNEN SCHWEIZ. aus (1. Januar 2013); www.bwo.ch

stellen, erhalten und erwerben vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum. Dieser bleibt der Spekulation entzogen. Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.

Für die zukünftige Wohnraumgestaltung in Horw ist ein wohnpolitischer Dialog mit den verschiedenen Akteuren im Wohnungsbau sinnvoll. Ein Austausch über Projektideen und Strategien dient der gegenseitigen Information und Kooperationen im Interesse der Wohnraumpolitik.

6.3 Überblick Massnahmenpaket zur gezielten Wohnraumentwicklung

Massnahmen	Umsetzung	Projekte	Zeitraum
Nutzungsplanerische Massnahmen			
1 Zone für Quartiererneuerung W-QE	Teilrevision Ortsplanung - Quartiere ausscheiden; Sondernutzungsplanung	Siedungsleitbild; Animationspläne über das Erneuerungspotenzial	2016 - 2019
2 Zone für preisgünstigen Wohnraum	Teilrevision Ortsplanung gemäss § 45 Abs.3 PBG Kanton Luzern	Konzept VG III Horw Süd, Teil des Entwicklungskonzepts LuzernSüd; Siedungsleitbild	ab 2016
3 Nutzungsprivilegien	Ortsplanungsteilrevision - Bedingungen festlegen	Kriterienkatalog erarbeiten; Gestaltungsplan Bebauungsplan	ab 2016
Liegenschaftspolitische Massnahmen			
4 Strategie anpassen	Planungsbericht Immobilienstrategie mit zusätzlicher Ausrichtung - Ziel: Förderung gemeinnütziger Wohnraum; Strategische Käufe und Verkäufe (Eigentum und Baurecht)	Alle Grundstücke bezüglich Eignung prüfen; aktiver Player auf dem Immobilienmarkt; stetige, vertrauensbildende Kommunikation (was tun wir) (13)	seit 2015
5 Areale der Gemeinde für preisgünstigen Wohnraum im Baurecht abgeben	Entwicklung der Areale präzisieren, Durchführung oder Beteiligung an Vertiefungsstudien	Areale den gemeinnützigen Wohnbauträgern anbieten (14)	2016/2017
6 Baurechtskonditionen überprüfen	Kriterienkatalog (Lage, zahlbare Mieten, Durchmischung)	Im Rahmen konkreter Projekte (5)	
Finanzpolitische Massnahmen			
7 Bürgschaften für Projekte im gemeinnützigen Wohnungsbau	Im Rahmen von Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträger		Nach Bedarf projektbezogen
Zielgruppengerechte Förderungsmassnahmen			
8 Baurechtsabgabe Baufeld E zugunsten Wohnen mit Dienstleistungen und preisgünstigen Wohnraums	Verhandlungen zum Abschluss bringen	Kriterien für Nutzung; Bedingungen und Konditionen; Konzept Wohnen mit Dienstleistungen	2015/2016

Massnahmen	Umsetzung	Projekte	Zeitraum
9 Realisierung Projekt „Vitadomo“	Privaten Investor unterstützen für Wohnen mit Dienstleistungen	Privates Bauprojekt Baubewilligungsverfahren	2018
10 Infrastrukturen für Wohnen mit Dienstleistungen anbieten	Kauf Räumlichkeiten für Spitex-Stützpunkt	Realisierung auf Bau-feld E Horw Zentrum	2017/2018
11 Familiengerechte Quartiergestaltung	Die Gemeinde fördert und fordert eine familiengerechte Gestaltung von Quartieren/Siedlungen ⁴² ; Realisierung T30-Zonen	Initialisierung oder fachplanerische Unterstützung für Spiel- und Begegnungsstätten im Rahmen Freiraumkonzepten; Gesamtkonzept Zonensignalisation T20/T30	seit 2010
12 Mietzinsbeiträge	Erweitertes Modell für gezielte Mietzinsbeiträge prüfen	Reglement Gemeinde-beihilfen überarbeiten	2016/2017
Kommunikations- und Kooperationsmassnahmen			
13 Wohnpolitischer Dialog	Austausch und Koordination von Strategien und Projekten mit Partnern im Wohnungsbau, Grundeigentümern und institutionellen Anlegern; regelmässige Berichterstattung im Blickpunkt	Einladung zum Dialog und Institutionalisierung (z.B. regelmässige jährliche Treffen)	2015 / 2016
14 Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern	Erstellung von neuem preisgünstigem und altersgerechtem Wohnraum	Strategiediskussion im Rahmen Planungsbericht Immobilienstrategie; Angebote möglicher Gemeindeareale; Einladung zur Partizipation bei der Ausgestaltung der Zonen und Bestimmungen	ab 2017

6.4 Stossrichtung für weitere Umsetzung

Die 14 Massnahmen beinhalten die Stossrichtung für eine gezielte Entwicklung des Wohnraumbangebots, damit in Horw auch in Zukunft Wohnen für alle möglich ist. Wo nötig und sinnvoll haben wir durch geeignete Instrumente die Grundlage für eine Steuerung geschaffen. Mit den nutzungsplanerischen Massnahmen, der Schaffung einer Quartiererneuerungszone sowie Nutzungsanreizen können die Rahmenbedingungen für die Angebote differenziert gestaltet werden. Es gilt nun, diese neuen Zonen und Bestimmungen im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung auszuarbeiten. Im Prozess der Vertiefung und Ausgestaltung ist ein Austausch mit den wichtigen Partnern und Grundeigentümern ein zentrales Anliegen, insbesondere die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern.

⁴² Vgl. Thesenpapier der Eidgenössischen Koordinationskommission für Familienfragen EKFF „Für eine familienfreundliche Wohnpolitik“, 2011

7 Parlamentarische Vorstösse

7.1 Dringliche Motion Nr. 267/2011 von Urs Röllli, FDP, und Mitunterzeichnenden: Planungsbericht zur Immobilienstrategie der Gemeinde Horw

Im Rahmen des vorliegenden Planungsberichts sind die aktuellen Fakten zur Wohnraumpolitik in Horw zusammengetragen und analysiert worden. Unter Berücksichtigung der sozialen, finanziellen und planerischen Aspekte haben wir einen ganzheitlichen Ansatz verfolgt. Der Grundsatzentscheid, mit geeigneten Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum beizutragen, hat auch Auswirkungen auf die Immobilienstrategie und wird im diesbezüglichen Planungsbericht aufgearbeitet.

7.2 Motion 269/2011 vom 30.5.2011, Altersgerechter und preisgünstiger Wohnbau in Horw, Luthiger Jürg, CVP und Mitunterzeichnende; Überwiesen am 20.10.2011

„In der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz (<http://www.bwo.admin.ch>) steht: "Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Um allen eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu sichern, reichen die Marktkräfte nicht aus. Zur Ergänzung braucht es die gemeinnützigen Wohnbauträger, dies sind insbesondere Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen sowie gemeinnützige Vereine und Aktiengesellschaften, welche preisgünstige Wohnungen erstellen, sichern und erneuern. Der Zugang zu einer qualitativ angemessenen und an die Bedürfnisse des Einzelnen angepassten Wohnung zu einem bezahlbaren Preis stellt für jeden Einzelnen und jede Familie ein grundlegendes Recht dar."

Es ist uns bekannt, dass im Tiefsteuerkanton Zug der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren explodiert ist. Zahlreiche Zuger, insbesondere aus dem Mittelstand, sehen sich nun angesichts der hohen Mietpreise gezwungen, ihre Heimat zu verlassen. Um dieser Abwanderung Einhalt zu gebieten, schafft Zug als erste Schweizer Stadt Sonderzonen für "preisgünstigen Wohnungsbau".

Horw ist wie Zug ebenfalls ein attraktiver Wohnort. Dies wissen nicht nur die Horwerinnen und Horwer zu schätzen. Und deshalb auch ist der Leerwohnungsbestand in Horw sehr gering. Gemäss Bundesamt für Statistik beträgt die Leerwohnungsziffer im 2010 nur 0.26 %. Das sind 16 Wohnungen. Im Vergleich ist diese Ziffer in Meggen 0.5 % und in Luzern 0.52 %. Zug hat eine Leerwohnungsziffer von 0.31 %. Die Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten in Horw ist also sehr gross - und dank der grossen Marktnachfrage steigen auch die Preise. Wohnungen und Häuser sind deshalb für viele Bevölkerungsschichten nicht mehr bezahlbar.

Mit dem Entwicklungsschwerpunkt Südbahnhof wird neuer Wohnraum entstehen. Es ist aber absehbar, dass diese Wohnungen im oberen Preissegment anzusiedeln sind.

Neben preisgünstigem Wohnraum scheint in Horw aber auch der altersgerechte Wohnraum knapp zu sein. Dies sind auf jeden Fall die Schlussfolgerungen einer Studie der Hochschule Luzern für Soziale Arbeit. Die Gründe liegen u.a. in den veränderten Wohnbedürfnissen der älteren Generation (grössere Selbstständigkeit und Unabhängigkeit im Alter, kleinere Wohnungen im dritten Lebensabschnitt etc.) und in der starken Zunahme der Senioren generation. Die CVP-Fraktion hat denn auch in der Vergangenheit mehrfach gefordert, dass die Gemeinde im Zentrum von Horw den altersgerechten Wohnungsbau fördert.

Mit dieser Motion verlangen wir nun vom Gemeinderat einen Planungsbericht, der uns zeigt, wie sich der Gemeinderat der Frage "Altersgerechter und gemeinnütziger Wohnraum in Horw?" stellen will. Wir verlangen vom Gemeinderat, dass er

- die aktuelle Situation rund um den altersgerechten und gemeinnützigen Wohnbau auf Gemeindeebene analysiert,
- mögliche Unterstützungsleistungen von Bund und Kanton auflistet,
- allfällige Engpässe und die entsprechenden Auswirkungen auf die Gemeinde aufzeigt.

Der Planungsbericht ist eine Situationsanalyse mit einer entsprechenden kritischen Bewertung. Konkret sollen mindestens folgende Fragen beantwortet werden:

Situationsanalyse / Beurteilung des Gemeinderates

1. Wie hoch ist der prozentuale Anteil an sozialem bzw. altersgerechtem Wohnraum in der Gemeinde (Genossenschaften, Stiftungen, öffentliche Hand etc.) ?
2. Welche Werkzeuge nutzt Horw, um den gemeinnützigen bzw. altersgerechten Wohnungsbau zu fördern? (Konkrete Beispiele auflisten!)
3. Welche Unterstützungen sind vom Kanton oder Bund für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorhanden? Welche werden von Horw genutzt?
4. Wie beurteilt der Gemeinderat die aktuelle Situation?
5. Welche Vision/Strategie verfolgt der Gemeinderat in Bezug auf altersgerechten und gemeinnützigen Wohnbau?
6. Welche Standorte bieten sich aus Sicht des Gemeinderates für das zukünftige Angebot solchen Wohnraumes an.
7. Sind bereits konkrete Massnahmen getroffen worden? Wenn ja, welche?
8. Mit welchem Zeitrahmen rechnet der Gemeinderat bei der Realisierung weiterer altersgerechter und/oder sozialer Wohnungen."

Mit vorliegendem Planungsbericht haben wir eine umfassende Analyse gemacht und zu den Fragen eingehend Stellung genommen.

Wir beantragen, die Motion als erledigt abzuschreiben.

7.3 Motion 274/2012 vom 19. Oktober 2012, Zonen für preisgünstigen Wohnraum, Bider Markus, CVP, und Mitunterzeichnende; Überwiesen am 24. Januar 2013

„Die attraktive Wohnlage der Gemeinde Horw wirkt sich sowohl auf die Bauland- als auch auf die Immobilienpreise aus. Das ansteigende Preisniveau beeinflusst wiederum die Zinsen für Mietwohnungen stark.

Aus einer gesellschaftspolitischen Sicht scheint es uns wichtig, dass Horw auch in Zukunft über eine gut durchmischte Bevölkerung verfügt. Einseitige Entwicklungen, egal in welcher Richtung, erachten wir als kritisch.

Mit vorliegender Motion möchten wir sicherstellen, dass es in Horw auch künftig erschwinglichen Wohnraum gibt, insbesondere für bereits ortsansässige Horwerinnen und Horwer. Als Lösungsansatz verweisen wir auf das Vorgehen in den Gemeinden Zug und Weggis. Dort wurde im Zonenplan eine neue Zone für preisgünstigen Wohnraum geschaffen, welche einen Teil der Wohnzonen überlagert. Im dazugehörigen BZR wurden die Definitionen für preisgünstigen Wohnraum vorgenommen.

Mit vorliegender Motion wird der Gemeinderat beauftragt, einen Vorschlag zur gesetzlichen Regelung der Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum auszuarbeiten und dem Einwohnerrat zur Beratung vorzulegen.“

Mit vorliegendem Planungsbericht Wohnraumpolitik legen wir unsere wohnpolitischen Ziele dar und unterbreiten Ihnen ein Paket an Massnahmen. Mit geeigneten Instrumenten und gezielten Massnahmen wollen wir Einfluss nehmen auf eine nachhaltige Entwicklung von Horw als Wohn-gemeinde für Alle. Leben und Wohnen in Horw soll für alle attraktiv bleiben. Insbesondere sol-len auch junge Familien die Vorzüge der Gemeinde geniessen können und ältere Menschen geeigneten Wohnraum finden für verschiedene Lebensformen im Alter. Der Erhaltung und För-derung von preisgünstigem Wohnraum kommt dabei grosse Bedeutung zu. Erste Vorarbeiten für die Ortsplanungsteilrevision sind geleistet (Analyse von Quartieren und Bebauungsplan- und Gestaltungsplangebieten). Mit der formellen Inangriffnahme werden die Zielsetzungen für das Siedlungsgebiet in einem Siedungsleitbild konkret festzulegen sein. Mit der Zone für Quartierer-neuerung W-QE für eine dynamische Quartiererneuerung und zur Erhaltung und Schaffung preisgünstigen Wohnraums sollen Gebiete gesichert und gezielt entwickelt werden. Für unüber-baute Gebiete und umzunutzende Areale (z.B. in Horw Süd) wird die Überlagerung mit einer Zone für preisgünstigen Wohnraum zu prüfen sein. In den restlichen Bauzonen sind Nutzungs-zuschläge als Anreiz oder Belohnung für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum zu prüfen.

7.4 Dringliche Motion Nr. 282/2014 vom 3. Februar 2014, Sicherung "Wohnen im Alter" im Ortskern, Thomas Zemp, CVP: Teilweise überwiesen am 20. März 2014

Am 24. Oktober 2013 wurde das Altersleitbild 2013 vom Einwohnerrat zur Kenntnis genommen. Der Planungsbericht hat deutlich aufgezeigt, dass in verschiedenen Bereichen dringender Handlungsbedarf besteht. Diese Motion adressiert den Bereich "Wohnen im Alter".

Der Gemeinderat hat zwischenzeitlich eine Kommission beauftragt, eine Analyse zu erstellen und konkrete Handlungsempfehlun-gen vorzuschlagen. Dies erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Gemeinwesenarbeit der Pro Senectute des Kan-tons Luzern und basiert auf dem integralen Stufenmodell "Wohnen im Alter":

- Angestammte Wohnsituation
- Wohnen mit Dienstleistungen
- Teilstationäre Übergangsstufe
- Stationäres Wohnen

Ergebnisse sollten bis zum Sommer 2014 vorliegen. Bereits heute ist klar, dass die Gemeinde Horw einen grösseren Bedarf im Bereich "Wohnen mit Dienstleistungen" hat. Wenn ein solches Angebot im Ortskern realisiert werden soll, was unbedingt anzustre-ben ist, dann gibt es heute nur noch einen möglichen Standort: Das Baufeld E.

Mit vorliegender Motion wird der Gemeinderat beauftragt, das Baufeld E für die Realisierung von "Wohnen mit Dienstleistungen" vor-zusehen und optimale Rahmenbedingungen dafür zu schaffen. Der Bebauungsplan ist hinsichtlich bebaubarer Fläche, Ausnützung, zulässige Nutzungen und allfälliger weiterer Bestimmungen so anzupassen, dass diesem Verwendungszweck Rechnung getragen wird und ein möglichst zweckdienlicher Bau realisiert werden kann. Zur Sicherstellung der skalierbaren Dienstleistungen sollen im Gebäude Dienstleistungsbetriebe eingebettet werden, die einen möglichst direkten Bezug zum "Wohnen mit Dienstleistungen" ha-ben. Idealerweise ein Spitex-Stützpunkt und eine Gemeinschaftspraxis. Von weiteren, nicht in einem direkten Bezug stehenden gewerblichen Nutzungen, ist eher abzusehen.

Sie haben die Motion teilweise überwiesen. Von der Überweisung ausgenommen haben Sie die verlangte Anpassung des Bebauungsplans.

Wir haben uns im Rahmen der ganzheitlichen Wohnraumpolitik und im Speziellen im Rahmen des Planungsberichts „Wohnen im Alter“ (B+A 1540/2015) mit dem Thema befasst. Unser Ziel

ist es, im Zentrum ein dezentrales erweitertes Angebot für „Wohnen mit Dienstleistungen“ (WmDL) zu erreichen. Im Sinne der Motion wird mit der Einrichtung des Spitex-Stützpunkts eine Drehscheibe für WmDL auf Baufeld E geschaffen. Für das umfassende Angebot (allenfalls auch mit Tagesheim und allgemein nutzbaren Räumen) beabsichtigt die Gemeinde den Erwerb der notwendigen Geschossflächen von der Bauherrschaft, voraussichtlich der Baugenossenschaft Pilatus. Gleichzeitig soll das Angebot von 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen für das Alterswohnen im Zentrum erhöht werden, auf Baufeld E über das in Verhandlung stehende Baurecht an die Baugenossenschaft Pilatus. Zudem wird das private Projekt von Vitadomo/Tertianum unterstützt, um 60 – 80 Wohnungen mit Dienstleistungen und 20 Pflegebetten im Bereich westlich der Allmendstrasse im Gebiet Horw mitte zu realisieren. Bereits realisiert sind die in den Mehrfamilienhäusern der Baugenossenschaften Familie und Steinengrund auf den Baufeldern F1 und F2 im Ortskern angelegten Alterswohnungen.

7.5 Dringliches Postulat Nr. 2015-655 vom 9. Januar 2015, Planungszonen für preisgünstigen Wohnraum, Thomas Zemp, CVP, und Mitunterzeichnende; Überwiesen am 22. Januar 2015

Mit der Motion Nr. 274/2012 wurde der Gemeinderat am 24. Januar 2013 beauftragt, einen Vorschlag zur gesetzlichen Regelung der Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum auszuarbeiten und dem Einwohnerrat zur Beratung vorzulegen. Da bis heute kein entsprechender Vorschlag vorliegt, und die Ausarbeitung wohl auch noch etwas Zeit in Anspruch nehmen wird, ist es notwendig, dass wenigstens der heute schon bestehende preisgünstige Wohnraum für die Zukunft planerisch gesichert wird. Dies soll durch die Festlegung von Planungszonen erfolgen, in denen Anreize geschaffen werden, bei einem Um- oder Neubau einen Anteil preisgünstigen Wohnraum zu erhalten respektive zu erstellen.

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern schafft seit dem 1. Januar 2014 eine gesetzliche Grundlage zur Ausscheidung von Zonen für preisgünstigen Wohnraum, in denen eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gewährt werden kann.

Mit vorliegendem Postulat wird der Gemeinderat gebeten, Planungszonen für preisgünstigen Wohnraum festzulegen. Für die provisorischen Nutzungsvorschriften schlagen wir vor, eine um 20 % höhere Ausnutzung zulassen, wenn der Bauherr preisgünstigen Wohnraum realisiert oder zu dessen Erhalt beiträgt. Preisgünstiger Wohnraum heisst, 25 % unter der Marktmiete.

Folgende Gebiete werden zur Prüfung vorgeschlagen:

Riedmatt

Heutige Zone W4 0.75 im Perimeter begrenzt durch Ringstrasse (nördlich), Kantonsstrasse (östlich und südlich), Dorfbach (westlich).

Brunnmatt

Heutige Zone W4 0.75 im Perimeter begrenzt durch Steinibach/Dorfbach (nördlich und östlich),

Kantonsstrasse (südlich), Ebenastrasse (westlich).

Steinen/Bifang/Sternenried

Heutige Zone W3 0.55 im Perimeter begrenzt durch die Zonengrenze.

Altsagen

Heutige Zone W3 0.55 im Perimeter begrenzt Zonengrenze

Allmendstrasse

Heutige Zone W4 0.75 im Perimeter begrenzt durch Krienserstrasse (nördlich), Allmendstrasse (südlich und westlich, exklusiv der Zone für verdichtete Bauweise)

Änzried

Heutige Zone W3 0.55 im Perimeter begrenzt durch Zonengrenze

Biregg

Heutige Zone W3 0.55 im Perimeter begrenzt durch das Gemeindegebiet von Horw.

Wir haben im Rahmen der aktuellen wohnpolitischen Massnahmen die gesetzliche Grundlage und die Handlungsspielräume geprüft. Als geeignet für den Erhalt und die Förderung preisgünstigen Wohnraums sowie die dynamischen Steuerung der inneren Entwicklung wird das Modell der Zone für Quartiererneuerung (W-QE) favorisiert. Kurzfristiges Ziel ist der Erhalt und die Förderung von preisgünstigem Wohnraum in gewachsenen Quartieren und mittel- bis langfristig eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Qualität und der gleichzeitigen Förderung preisgünstigen Wohnraums. Wir vertiefen die Analyse und definieren die Gebiete für die W-QE im Rahmen der Ortplanungsteilrevision bzw. des Siedlungsleitbilds.

Gemäss § 81 Planungs- und Baugesetz dient die Planungszone der Sicherstellung der Nutzungsplanung. Mit der Bestimmung von Planungszone sind zugleich die provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften festzulegen.

Sofortmassnahmen durch den Erlass von Planungszone drängen sich nicht auf, da solange die Ausnützungsziffer nicht aufgehoben bzw. abgelöst wird, gar keine grössere Nachverdichtung möglich ist. Zudem kann mit einer Planungszone eine Totalsanierung mit anschliessender Neuvermietung nicht beeinflusst werden, da eine Totalsanierung im Rahmen der Bestimmungen zur Bestandesgarantie nach § 178 Planungs- und Baugesetz unabhängig neuer Zonenfestsetzungen grundsätzlich zulässig ist.

Wir beantragen, auf den Erlass von Planungszone für preisgünstigen Wohnraum zu verzichten. Die Thematik kann ohne nachteilige Folgen im ordentlichen Prozess der Ortsplanungsteilrevision im Sinne der Postulanten aufgearbeitet werden.

Wir beantragen, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

8 Würdigung

Der vorliegende Planungsbericht ist eine wohnpolitische Auslegeordnung unter Berücksichtigung der vielfältigen Interessen und Forderungen. Es ist eine Gesamtsicht, die auf bisherige Planungen und Entwicklungen, auf die aktuelle soziale Situation, auf Potenzialanalysen und die Immobilienstrategie abstellt. Die Themen auf der politischen Agenda:

Erhalt und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, Alterswohnen im Zentrum, Wohnen mit Dienstleistungen, Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen, Durchmischung statt Entmischung, aktive Liegenschaftspolitik sowie die gesetzliche Regelung für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum waren dabei die Leitlinie.

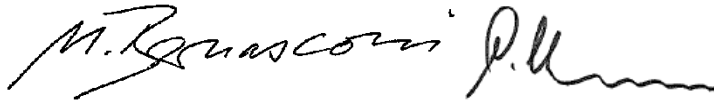
Es ist uns aber ein grundsätzliches Anliegen, auch in Zukunft über einen ausgewogenen Wohnungsmix zu verfügen. So sollen weiterhin und nicht nur auf der Halbinsel an geeigneten Lagen neuen Wohnraum im mittleren und gehobenen Segment angeboten werden können.

Die Analyse hat den Fokus auf die allgemeine Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt aus Horwer Sicht gelegt. Die aktuelle Situation, Entwicklungstendenzen, Einflussfaktoren und die Dynamik in der Region wurden beobachtet und analysiert. Wir sehen Handlungsbedarf und wollen im Interesse einer guten Durchmischung handeln und wo nötig lenkend in die Wohnraumentwicklung eingreifen. Der strategischen Ausrichtung liegen die wohnpolitischen Ziele zugrunde. Die verfügbaren Instrumente wurden geprüft und ein Massnahmenpaket geschnürt. Es ist dies aus Horwer Sicht ein Lösungsansatz mit machbaren Massnahmen. Die differenzierte Ausgestaltung wie zum Beispiel die Quartiererneuerungszone W-QE, die Zone für preisgünstigen Wohnraum oder Nutzungsprivilegien zugunsten der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum bedingen eine Teilrevision der Ortsplanung und sollen gestützt auf das vorgängig zu aktualisierende Siedungsleitbild ausgearbeitet werden. Andere Massnahmen wie Wohnen mit Dienstleistungen oder liegenschaftspolitische Entscheide fliessen in laufende Planungen und Landabgabeverhandlungen ein. Ziel ist, die Umsetzung rasch anzugehen und dabei mit den verschiedenen Partnern zusammenzuarbeiten.

9 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- vom Planungsbericht Kenntnis zu nehmen
- die Motion Nr. 269 / 2011 als erledigt abzuschreiben
- das dringliche Postulat Nr. 655 / 2015 als erledigt abzuschreiben.



Manuela Bernasconi
Gemeinderätin

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Beilagen

- 1) Preisgünstiger Wohnraum; Baukasten für Städte und Gemeinden, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), 2013
- 2) Plan Übersicht Altersstruktur und Wohnungsbestand
- 3) Plan Grundeigentum Gemeinwesen und gemeinnütziger Organisationen
- 4) Plan Potenzial Wohnungsbau 2015-2025

Unterlagen (werden aufgeschaltet)

- Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, 1. Januar 2013
- Der dritte Weg im Wohnungsbau, Wohnbaugenossenschaften Schweiz und WOHNEN SCHWEIZ, August 2013

E I N W O H N E R R A T

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1544 des Gemeinderates vom 28. Januar 2016
 - gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungs-, der Bau- und Verkehrs- sowie der Gesundheits- und Sozialkommission
 - in Anwendung von Art. 31 Abs. 1 Bst. f der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
-

1. Vom Planungsbericht Wohnraumpolitik wird Kenntnis genommen.
2. Die Motion Nr. 269 / 2011 wird als erledigt abgeschrieben.
3. Das dringliche Postulat Nr. 655 / 2015 wird als erledigt abgeschrieben

Horw, 17. März 2015

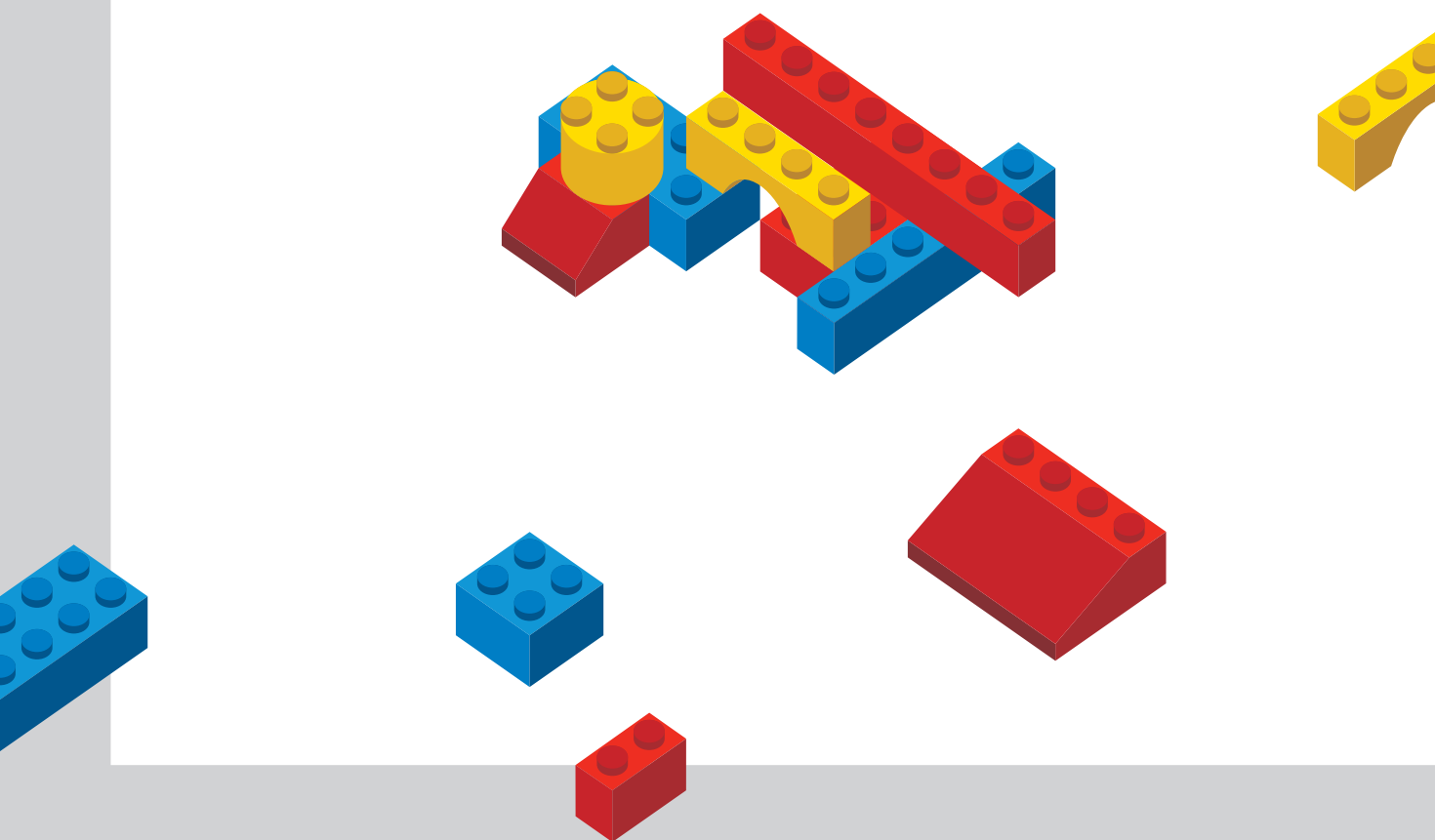
Hannes Koch
Einwohnerratspräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Publiziert:

PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM

***Ein Baukasten für
Städte und Gemeinden***



November 2013



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	
1 Ein Baukasten für preisgünstigen Wohnraum: Warum?	3
Weshalb sollen sich Gemeinden mit preisgünstigem Wohnraum beschäftigen?	3
An wen richtet sich dieser Baukasten?	4
Wie wird der Baukasten angewendet?	4
2 Welche Rolle können Gemeinden auf dem Wohnungsmarkt einnehmen?	5
3 Wie können die Gemeinden preisgünstigen Wohnraum fördern?	7
Bausteine für preisgünstigen Wohnraum	10
4 Welche Bausteine eignen sich für welche Gemeinden?	11
Welche Bausteine kann die Gemeinde anwenden, wenn bestimmte Rahmenbedingungen gegeben sind?	11
Welche Bausteine eignen sich für welche Absichten?	12
5 Wie werden die Bausteine angewendet? – Fallbeispiele und Massnahmen	15
<i>Gemeinde Nyon</i>	16
<i>Gemeinde Küsnacht (ZH)</i>	18
<i>Gemeinde Rüschlikon</i>	20
<i>Gemeinde Ftan</i>	22
<i>Gemeinde Meggen</i>	24
1 Anteile in Nutzungsplanung	26
2 Nutzungsprivilegien als Anreiz	27
3 Bauverpflichtung und Kaufrecht	28
4 Kommunalen Wohnungsbau	29
5 Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers	30
6 Abgabe von kommunalem Land	31
7 Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger	32
8 Mietzinsbeiträge	33
9 Verhandlungen	34
10 Beratung	35
Weitere Ansätze	36

Welche Massnahmen für preisgünstigen Wohnraum gibt es? Im Baukasten sind die Massnahmen als Bausteine dargestellt. Eine Übersicht finden Sie auf Seite 10.

Vorwort

Der grossen Mehrheit der Schweizer Bevölkerung steht heute qualitativ guter und auch bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung. In einigen Städten und Agglomerationen jedoch sind die Wohnungspreise in den letzten Jahren stark angestiegen. Nicht nur grosse Städte wie Genf, Lausanne, Basel und Zürich, sondern auch kleinere Gemeinden sehen sich mit den Auswirkungen steigender Wohnungspreise konfrontiert. Mit den steigenden Preisen verändert sich auch die Bevölkerungsstruktur. Viele Gemeinden kommen zum Schluss, dass ein funktionieren des Gemeindeleben nicht zuletzt von der Frage abhängt, ob auch Einwohnerinnen und Einwohnern mit mittleren und tiefen Einkommen ein angemessenes Wohnraumangebot zur Verfügung steht.

Einige grössere Städte verfügen über eine lange Tradition von kommunalem und genossenschaftlichem Wohnungsbau, wogegen andere Gemeinden mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum noch kaum Erfahrung haben. Letztere stehen vor vielen Fragen: Welche Möglichkeiten zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum hat eine Gemeinde überhaupt? Welche Massnahme ist für eine bestimmte Gemeinde geeignet und welche nicht? Und nach welchen Kriterien werden die neu geschaffenen Wohnungen vergeben?

Mit dem vorliegenden Baukasten möchte das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Gemeinden und Städte bei der Suche nach geeigneten Massnahmen unterstützen. Der Baukasten zeigt mögliche Schritte auf. Er enthält Massnahmen, die sich in der Praxis bereits bewährt haben. Ergänzende Hinweise zu den notwendigen Voraussetzungen, zu Erfolgsfaktoren und zur Umsetzung sollen Gemeinden helfen, die für ihre eigene Situation passenden Massnahmen auszuwählen. Verschiedene Beispiele zeigen zudem, warum es sich für Gemeinden in unterschiedlichen Regionen der Schweiz gelohnt hat, allein oder in Zusammenarbeit mit Partnern den preisgünstigen Wohnraum aktiv zu fördern.

Wir hoffen, dass der Baukasten vielen Städten und Gemeinden bei der Auswahl von geeigneten Massnahmen helfen wird.

Grenchen, November 2013

Bundesamt für Wohnungswesen

1 Ein Baukasten für preisgünstigen Wohnraum: Warum?

Wie preisgünstiger Wohnraum gefördert werden kann, ist eine Frage, die sich heute sowohl in grossen Städten als auch in kleinen und mittleren Gemeinden stellt. Der vorliegende Baukasten zeigt auf, welche Möglichkeiten Gemeinden haben, preisgünstigen Wohnraum zu fördern.

Als «preisgünstig» wird im Baukasten Wohnraum verstanden, der im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der Gemeinde / im Quartier und der Region einen günstigen Preis aufweist. Für die einzelne Person hängt es stark vom Einkommen und persönlichen Lebensumständen ab, ob sie eine Wohnung als preisgünstig erachtet. Was eine Gemeinde für sich als preisgünstig betrachtet, hängt wesentlich vom bestehenden Wohnraumangebot und der Bevölkerungsstruktur ab. Die Fallbeispiele (siehe Teil 5) in diesem Baukasten zeigen, was preisgünstig in unterschiedlichen Gemeinden bedeuten kann.

Weshalb sollen sich Gemeinden mit preisgünstigem Wohnraum beschäftigen?

Für Gemeinden gibt es verschiedene Gründe, preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Einige Gemeinden mit stark steigenden Immobilienpreisen haben erkannt, dass ein funktionierendes Gemeindeleben und damit die langfristige Attraktivität der Gemeinde stark von der Frage abhängt, ob sie verschiedenen Bevölkerungssegmenten geeigneten

Wohnraum anbieten können. Die Befürchtung, dass Familien kaum mehr erschwinglichen Wohnraum finden, hat in gewissen Gemeinden zu einer wohnungspolitischen Debatte geführt. In anderen Gemeinden war die personelle Besetzung politischer Gremien Anlass, Massnahmen zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum zu ergreifen.

An wen richtet sich dieser Baukasten?

Der Baukasten ist eine Arbeitshilfe für jene Städte und Gemeinden, die bislang keine oder wenig Erfahrung mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum haben und hier aktiv werden wollen. Er informiert über die wesentlichen Eigenschaften der verschiedenen Fördermassnahmen und gibt erste Hinweise für die Umsetzung. Auf dieser Grundlage können interessierte Gemeinden Massnahmen prüfen, die sich für ihre Situation eignen. Positive Erfahrungen aus anderen Gemeinden sollen zur Umsetzung motivieren.

Die vorgestellten Fördermassnahmen zielen vor allem auf die Schaffung von neuem preisgünstigem Wohnraum ab. Wichtig ist jedoch auch, dass die Gemeinden diesen langfristig sichern können. Der Baukasten gibt daher Hinweise, wie die einzelnen Massnahmen entsprechend ausgestaltet werden können.

Gründe für preisgünstigen Wohnraum – Stimmen aus den Gemeinden (siehe Teil 5):

Nyon: «Mit der Förderung wird eine gute soziale Durchmischung unterstützt.» – Bernard Woeffray, Leiter der Abteilung Stadtplanung

Küsnacht: «Auch wenn es ganz objektiv betrachtet nur ein Tropfen auf dem heissen Stein ist, lohnt es sich. In den Genossenschaften wohnen in der Regel Leute, die sich in irgendeiner Form in der Gemeinde engagieren.» – Andreas Tanner, Leiter Liegenschaften

Ftan: «Ftan hat heute wieder einen guten Generationenmix und kann die Schule langfristig erhalten.» – Reto Pedotti, Gemeindepräsident

Wie wird der Baukasten angewendet?

Der Baukasten kann je nach Interesse als Ganzes gelesen oder als Nachschlagewerk für bestimmte Fördermassnahmen genutzt werden. Ziel des Baukastens ist, dass eine Stadt oder Gemeinde diejenigen Bausteine bzw. Massnahmen aus dem Baukasten auswählt, die sich für ihre Situation am besten eignen. Sie kann dabei einzelne Bausteine herausgreifen oder mehrere davon zu einer schlüssigen Wohnraumpolitik kombinieren.

Der Baukasten besteht aus fünf Teilen. Nach der Einführung (Teil 1) zeigt Teil 2 auf, welche Rolle Gemeinden im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren

auf dem Wohnungsmarkt einnehmen können. Teil 3 gibt einen Überblick über die «Bausteine», welche die Gemeinden zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum einsetzen können. Teil 4 bietet Hilfe bei der Auswahl der «Bausteine». In Teil 5 werden die «Bausteine» in Form von Steckbriefen detailliert beschrieben. Es wird gezeigt, welche Massnahme sich bei bestimmten Rahmenbedingungen und für bestimmte Zielsetzungen eignet. Teil 5 gibt Hinweise zur Umsetzung. Neben den Steckbriefen illustrieren Fallbeispiele, wie die Massnahmen in einzelnen Gemeinden bereits angewendet werden.

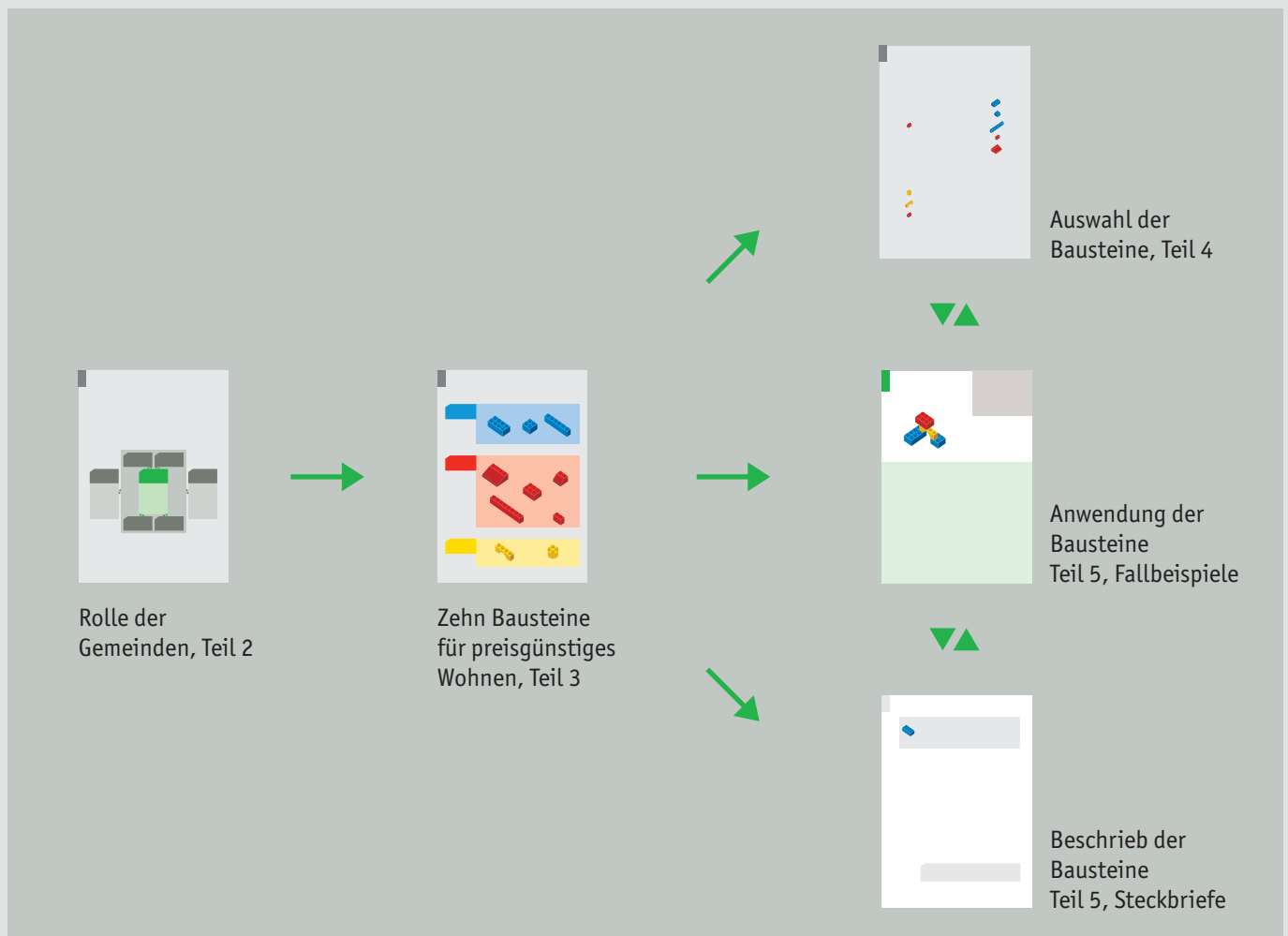


Abbildung 1: Aufbau des Baukastens

2 Welche Rolle können Gemeinden auf dem Wohnungsmarkt einnehmen?

Ein Blick auf die Statistik zeigt: Der Schweizer Wohnungsmarkt ist weitgehend privat (siehe Abbildung 1). Drei Viertel der Wohnungen in der Schweiz sind im Besitz von privaten Eigentümern, weitere 14% in der Hand von institutionellen Anlegern. Vergleichsweise gering sind die Anteile der Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand (2%) und von Wohnbaugenossenschaften (5%). Gleichzeitig gibt es grosse Unterschiede zwischen den Gemeinden: Während in Nyon vor allem die starke Rolle der institutionellen Anleger auffällt, sind in Küsnacht die Wohnbaugenossenschaften mit gut einem Zehntel der Wohnungen ein bedeutender Akteur auf dem Wohnungsmarkt. Je nach Ort ist damit der direkte Einfluss einer Gemeinde oder einer Stadt auf den lokalen Wohnungsmarkt beschränkt. Trotzdem spielen die Gemeinden eine zentrale Rolle.

Vielfalt an Handlungsmöglichkeiten

Eine Stadt oder eine Gemeinde kann nicht nur als Immobilieneigentümerin in den Markt eingreifen, sondern verfügt über eine Reihe weiterer Handlungsoptionen. Mit ihrem politischen Handeln setzt sie Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt. So kann sie beispielsweise mit ihrer Nutzungsplanung das Angebot an Bauland und mögliche bauliche Dichten beeinflussen. Durch den Kauf und die Abgabe von Land betreibt eine Gemeinde eine ak-

tive Boden- und Liegenschaftspolitik. Sie kann zudem Massnahmen ergreifen, um die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum zu fördern. Die Möglichkeiten reichen von der Realisierung eigener Wohnungen (z.B. Alterswohnungen) über die Beratung und finanzielle Unterstützung anderer Akteure bis hin zu gezielten Anreizen zur Schaffung von Wohnraum (siehe Teil 3).

Die Gemeinde als Bindeglied zwischen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt

Städte und Gemeinden sind mit den spezifischen örtlichen Verhältnissen vertraut. Sie wissen um die Bedürfnisse ihrer Einwohnerinnen und Einwohner, sie kennen den lokalen Wohnungsmarkt und verfügen oftmals über langjährige Beziehungen zu den Grundeigentümern. Auf dieser Grundlage können sie gemeinsam mit den weiteren Akteuren im Wohnungsmarkt auf ein geeignetes Wohnraumangebot hinwirken (siehe Abbildung 3, S. 6). Wohnraum für bestimmte Zielgruppen wie Ältere oder Familien lässt sich beispielsweise durch Vereinbarungen mit Privaten, institutionellen Anlegern oder Genossenschaften schaffen. Gemeinden können selbst aktiv werden, Initiativen von Privaten unterstützen und bestehende Förderprogramme von Bund und Kanton nutzen, um lokal benötigten und nachgefragten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

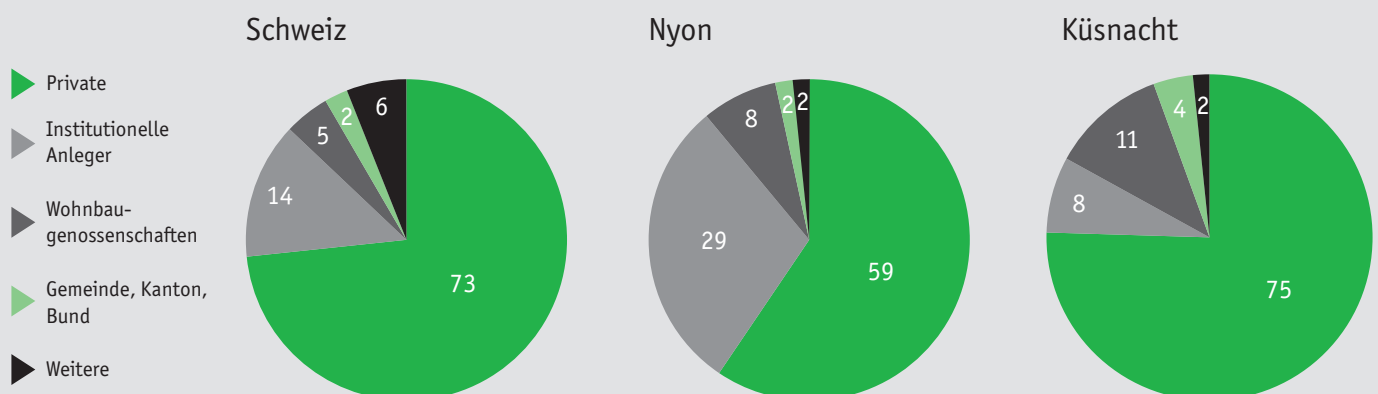


Abbildung 2: Wohnungen nach Eigentümertyp, 2000 (Daten: BFS 2010), Angaben in Prozent.

Grenzen des kommunalen Handelns auf dem Wohnungsmarkt

Neben wohnpolitischen Zielen haben Gemeinden auch immer weitere Entwicklungsziele. Die kommunale Wohnpolitik muss mit den Zielen in anderen Politikbereichen und der kommunalen Entwicklungsstrategie abgestimmt werden.

Gemeinden haben eine Vielzahl von Möglichkeiten, gemeinsam mit anderen Akteuren auf den lokalen Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen. Mit dem übergeordneten gesetzlichen Rahmen ergeben sich aber auch Grenzen für den kommunalen Handlungsspielraum: Grundsätzliche gesetzliche Vorgaben wie das Mietrecht oder die Planungs- und Baugesetze

werden auf Bundes- oder Kantonsebene gestaltet. Nicht jede Massnahme ist in jedem Kanton anwendbar. Gemeinden haben sich bei ihrem Handeln und allfälligen Massnahmen an diesen übergeordneten Vorgaben auszurichten. So können Gemeinden kaum weitergehende Vorschriften zur Mietzinsgestaltung erlassen, als es die übergeordneten Gesetze zulassen.

Auch künftig werden Bund und Kantone bei der Steuerung des Wohnungs- und Immobilienmarkts eine wichtige Rolle spielen. Diese erfordert vielfältige Abwägungen zwischen unterschiedlichen Zielen und eine gemeinde- oder gar kantonsübergreifende Betrachtung.

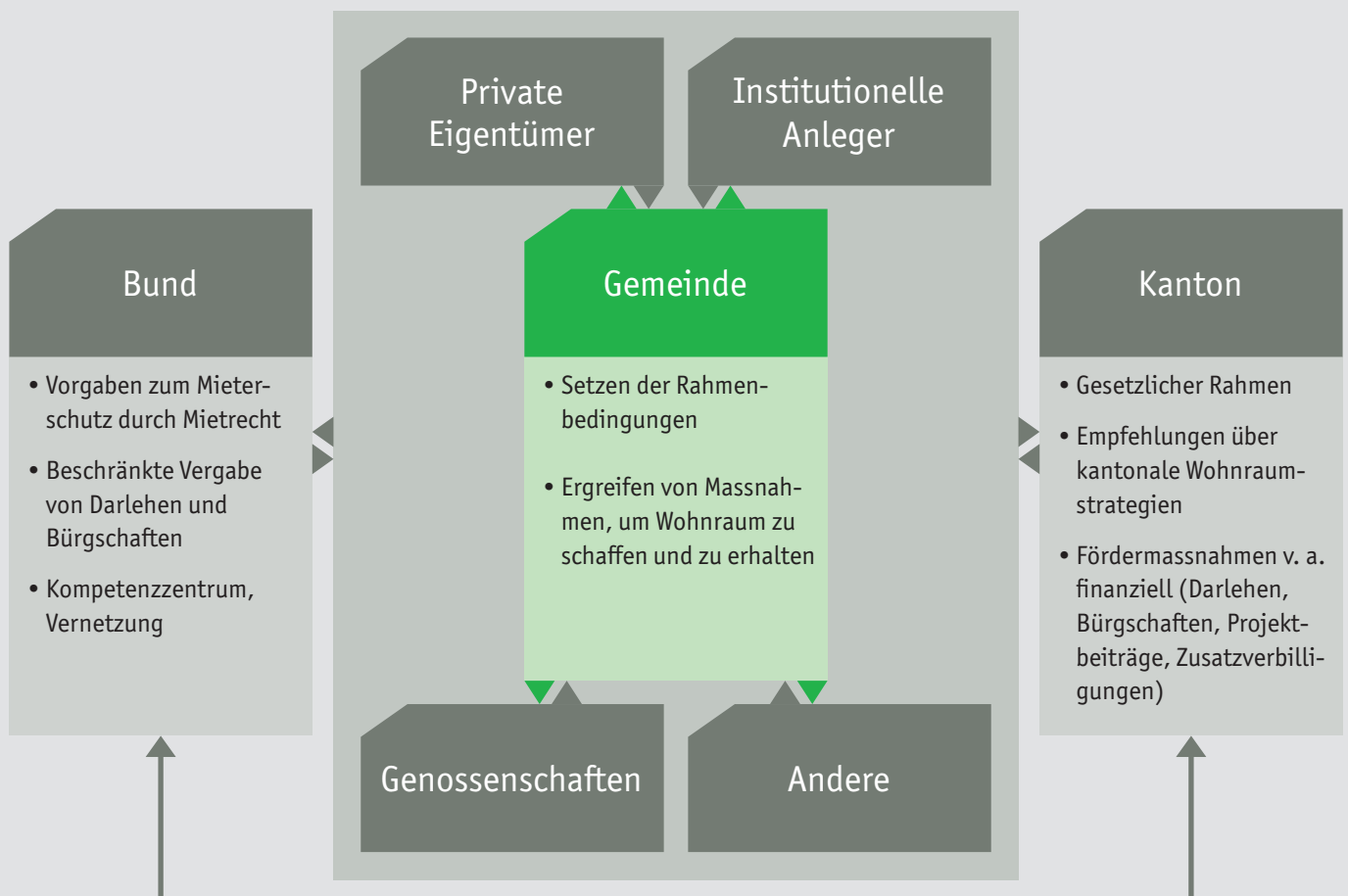


Abbildung 3: Rolle der Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren

3 Wie können die Gemeinden preisgünstigen Wohnraum fördern?

Gemeinden können ihre vielfältigen Handlungsmöglichkeiten nutzen, um verschiedene Ziele auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen. Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum kann ein Ziel neben anderen sein. Es sollte in die Gesamtentwicklung

der Gemeinde eingebettet und mit anderen Zielen sowie mit den Nachbargemeinden abgestimmt sein. Wenn Massnahmen ergriffen werden, sollten diese gut vorbereitet und begleitet werden (siehe Abbildung 4).



Abbildung 4: Massnahmen in die Gemeinde einbetten - 5 Schritte

Massnahmen in die Gemeinde einbetten

Bei der Auswahl geeigneter Massnahmen und der Kommunikation mit der Bevölkerung gehen die Gemeinden unterschiedlich vor. Einige Gemeinden erarbeiten eine umfassende Wohnraum- oder Liegenschaftsstrategie (siehe Fallbeispiele Küsnacht S. 18, Nyon S. 16). In dieser halten sie Ziele, Massnahmen und Zuständigkeiten fest. Andere Gemeinden führen die Förderung von preisgünstigem Wohnraum als Ziel in ihren Leitbildern auf und setzen Massnahmen fallweise um (siehe Fallbeispiele Meggen S. 24, Rüschlikon S. 20). Je nach Gemeindegrösse, Problemlage und politischen Rahmenbedingungen sind unterschiedliche Formen möglich. Folgende Schritte sind jedoch generell empfehlenswert:

- **1 Wohnungsmarkt analysieren:** Meist ist es sinnvoll, dass eine Gemeinde das Wohnraumangebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen und die Entwicklung der Preise beobachtet, bevor sie Massnahmen ergreift. Bei einer Analyse des Wohnungsmarkts können Gemeinden in der Regel auf bestehende Daten von Bund und Kantonen zurückgreifen.
- **2 Ziele klären:** Um die geeigneten Massnahmen auszuwählen, muss die Gemeinde ihre Ziele

klären: Welche Bevölkerungsentwicklung strebt die Gemeinde an? Was bedeutet preisgünstig für die Gemeinde? Wenn eine Gemeinde diese Ziele z. B. in Form einer Wohnraumstrategie festhält, erhöht das den politischen Stellenwert und hilft bei der Kommunikation mit der Bevölkerung oder Dritten.

- **3 Massnahmen ergreifen:** Auf Basis der Analyse und ihrer Ziele können die Gemeinden geeignete Massnahmen ergreifen (siehe Seiten 8 bis 14).
- **4 Erfolg überprüfen:** Um sicherzustellen, dass die gewählten Massnahmen auch die erwartete Wirkung zeigen, können Gemeinden Erfolgskontrollen vorsehen. Diese bilden die Grundlage für Anpassungen an den gewählten Massnahmen und können auch für die Kommunikation gegenüber der Bevölkerung hilfreich sein.
- **5 Informieren und sensibilisieren:** Die Akzeptanz in der Bevölkerung und bei Grundeigentümern ist für die Umsetzung der Massnahmen wichtig. Die Gemeinden können diese fördern, indem sie regelmässig aufzeigen, warum die Gemeinde preisgünstigen Wohnraum unterstützt, welche Massnahmen und Projekte warum gewählt wurden und wie sie wirken.

Massnahmen ergreifen: lenken, finanzieren und kommunizieren

Hat sich eine Gemeinde entschlossen, preisgünstigen Wohnraum zu fördern, steht ihr eine breite Palette möglicher Massnahmen zur Verfügung (siehe Abbildung 5).

Zum einen kann sie durch planerische und rechtliche Vorgaben *lenkend* in den Immobilienmarkt eingreifen. Die Gemeinde kann Anteile für preisgünstigen Wohnraum planerisch festschreiben, Nutzungsprivilegien beim Bau gewähren und Wohnungen über Bauverpflichtungen und Kaufrechte sichern.

Bei einer zweiten Gruppe von Massnahmen engagiert sich die Gemeinde vor allem *finanziell*. Dabei kann sie zum einen direkte Finanzleistungen ausrichten: Für den kommunalen Wohnungsbau, für die Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers, durch die Förderung von gemeinnützigen Bauträgern oder über Mietzinsbeiträge. Zum anderen kann

sie auch Land günstig an Dritte abgeben, die darauf preisgünstigen Wohnraum erstellen. Die Gemeinde nimmt damit Ertragseinbussen in Kauf.

Eine dritte Gruppe von Massnahmen setzt vor allem auf die *Kommunikation* mit den weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes. In gezielten Beratungsgesprächen oder über Verhandlungen kann die Gemeinde Eigentümerinnen und Eigentümer, Bauträger und Investoren für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum gewinnen.

Die Fallbeispiele in diesem Baukasten (siehe Teil 5) zeigen auch, wie die einzelnen Massnahmen bzw. Bausteine miteinander kombiniert werden können. So sind Verhandlungen und Beratungen oft wesentliche Bestandteile lenkender und finanzieller Massnahmen. Vor allem für kleine und mittlere Gemeinden kann es sich auch lohnen, die Massnahmen mit Nachbargemeinden regional abzustimmen. Gezielte Partnerschaften reduzieren den organisatorischen und finanziellen Aufwand und ermöglichen den Austausch von Erfahrungen.



Abbildung 5: Zehn kommunale Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Unterstützende und begleitende Aktivitäten vorsehen

Durch unterstützende und begleitende Aktivitäten können Gemeinden die Umsetzung von Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum begünstigen und sicherstellen, dass die gesetzten Ziele erreicht werden.

Belegungsvorschriften formulieren: Die beschriebenen Massnahmen fördern die Schaffung preisgünstigen Wohnraums. Es stellt sich aber immer auch die Frage, wie dieser Wohnraum verteilt und längerfristig gesichert werden soll. Dies ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Die meisten Gemeinden wollen preisgünstige Wohnungen für eine bestimmte Zielgruppe – meistens weniger gut Verdienende – schaffen. Um die Belegung der Wohnungen durch diese Zielgruppe sicherzustellen, werden vor allem im gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbau Belegungsvorschriften angewandt (siehe z.B. Fallbeispiel Küsnacht S. 18). Diese können z.B. die minimale Zahl der Personen, die in einer Wohnung leben, vorschreiben. Andere beziehen sich auf Kriterien wie Alter, Einkommen und Vermögen. Die Anwendung dieser Belegungsvorschriften oder -kriterien sichert die zielgerechte Belegung der Wohnungen.

Bei den meisten Massnahmen ist die Anwendung von Belegungsvorschriften grundsätzlich denkbar, bedingt aber auch eine entsprechende Kontrolle durch Gemeinde und Vermieter. Nicht-gemeinnützige Bauträger wenden zurzeit kaum Belegungsvorschriften an und haben entsprechend auch kaum Erfahrung damit gesammelt.

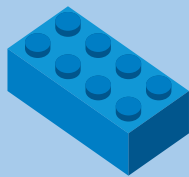
Aktive Bodenpolitik betreiben: Für viele Massnahmen ist es unabdingbar oder zumindest hilfreich, wenn die Gemeinde eigenes Land oder eigene Immobilien besitzt. Gemeinden können diese beispielsweise an gemeinnützige Bauträger abgeben oder Grundeigentümern im Rahmen von Verhandlungen einen Landabtausch anbieten. Eine aktive Bodenpolitik – also der gezielte Kauf und Tausch von Land – hat vielen Gemeinden erlaubt, ihren Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt zu vergrössern (siehe auch Fallbeispiel Küsnacht, S. 18). Damit können sie die lokalen Rahmenbedingungen für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum verbessern.

Weitere Hinweise zu Belegungsvorschriften kann die 2012 im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen erstellte Studie «Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz» geben: <http://www.bwo.admin.ch> (Dokumentation/Publikationen/Forschungsberichte)

Zehn Bausteine für preisgünstigen Wohnraum

lenken

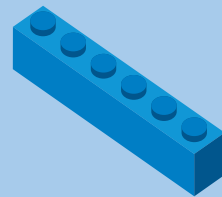
1 Anteile in
Nutzungsplanung



2 Nutzungsprivilegien
als Anreiz

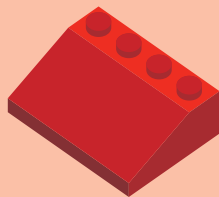


3 Bauverpflichtung und Kaufrecht

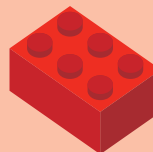


finanzieren

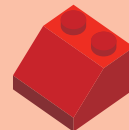
4 Kommunalen Wohnungsbau



6 Abgabe von
kommunalem Land



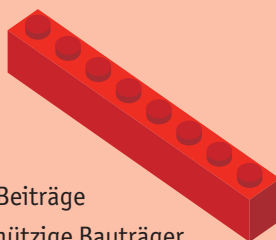
5 Gründung eines
gemeinnützigen Bauträgers



8 Mietzinsbeiträge



7 Darlehen/Beiträge
an gemeinnützige Bauträger



kommunizieren

9 Verhandlungen



10 Beratung



4 Welche Massnahmen eignen sich für welche Gemeinden?

Möchte eine Gemeinde preisgünstigen Wohnraum fördern, steht sie vor der Frage, welche Massnahmen für sie geeignet sind. Diese Frage kann nicht generell beantwortet werden. Sie ist abhängig von den konkreten **Rahmenbedingungen**, die eine Gemeinde mitbringt und den spezifischen **Absichten**, die sie mit den Massnahmen verbindet.

Welche Bausteine kann die Gemeinde anwenden, wenn bestimmte Rahmenbedingungen gegeben sind?

Die Umsetzung von einzelnen Massnahmen setzt bestimmte Rahmenbedingungen voraus. Während eine Gemeinde für bestimmte Massnahmen eigenes Land benötigt, muss sie bei anderen Massnahmen bereit sein, einen beträchtlichen organisatorischen Aufwand zu betreiben. Bei der Auswahl der geeigneten Massnahmen sollten folgende Rahmenbedingungen geprüft werden (Tabelle auf Seite 14 bietet eine Übersicht):

Die Gemeinde besitzt eigenes Land, das sie für preisgünstigen Wohnraum einsetzen will.

Voraussetzung für:



Kommunaler Wohnungsbau (► S. 29)



Abgabe von kommunalem Land (► S. 31)

Obige Massnahmen setzen voraus, dass die Gemeinde über eigenes Land verfügt. Sie kann sich dieses auch kurzfristig beschaffen. Oftmals ist aber die Verfügbarkeit von Bauland in Gemeinden mit hohen Miet- und Immobilienpreisen eingeschränkt. Mit einer aktiven Bodenpolitik (siehe «aktive Bodenpolitik» S. 9) kann sich eine Gemeinde durch die laufende Prüfung von Kauf- und Tauschmöglichkeiten Land für unterschiedliche Zwecke sichern.

In der Gemeinde sind Neueinzonungen, Aufzonungen oder Umzonungen von Land vorgesehen.

Voraussetzung für:



Anteile in Nutzungsplanung (► S. 26)



Nutzungsprivilegien als Anreiz (► S. 27)



Bauverpflichtung und Kaufrecht (► S. 28)

Für obige Massnahmen muss in der Gemeinde Land vorhanden sein, das eingezont, aufgezont oder umgezont werden soll. Der mit der Ein-, Auf- oder Umzonung geschaffene Mehrwert wird (teilweise) für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum eingesetzt. Eine entsprechende Ein-, Auf- oder Umzonung muss aber auch weiteren Zwecken dienen, respektive vor allem aus Sicht der kommunalen Siedlungsentwicklung sinnvoll sein.

Die Gemeinde ist bereit, sich finanziell für preisgünstigen Wohnraum zu engagieren.

Voraussetzung für:



Kommunaler Wohnungsbau (► S. 29)



Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger (► S. 32)



Mietzinsbeiträge (► S. 33)

Alle Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum gehen mit einem gewissen organisatorischen bzw. personellen Aufwand für die Gemeinde einher, der natürlich auch finanzielle Folgen hat. Bei den aufgeführten Massnahmen ist aber ein direktes finanzielles Engagement gefordert. Die Gemeinde muss vor Anwendung dieser Massnahmen prüfen, ob sie die entsprechenden Mittel hat und für diesen Zweck aufwenden will.

Die Gemeinde ist bereit, einen gewissen organisatorischen Aufwand in Kauf zu nehmen.

Voraussetzung für:



Anteile in Nutzungsplanung (► S. 26)



Nutzungsprivilegien als Anreiz (► S. 27)



Bauverpflichtung und Kaufrecht (► S. 28)



Kommunaler Wohnungsbau (► S. 29)



Mietzinsbeiträge (► S. 33)

Der organisatorische Aufwand, den die Umsetzung einer Massnahme mit sich bringt, kann gerade für kleinere Gemeinden beträchtlich sein. Oftmals ist zudem eine gewisse Erfahrung mit der Anwendung der Massnahmen nötig. Es gibt aber auch Massnahmen, die sich mit geringerem Aufwand umsetzen lassen und bei denen Gemeinden vom Know-How Dritter, z. B. erfahrenen Baugenossenschaften, profitieren können.

Welche Bausteine eignen sich für welche Absichten?

Neben den Rahmenbedingungen sind auch die Absichten, die eine Gemeinde mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum verbindet, bei der Auswahl geeigneter Massnahmen wichtig. Drei Fragen sind dabei zentral:

- **Bauträger:** Will die Gemeinde selbst bauen oder Dritte dabei unterstützen?
- **Zeitliche Wirkung:** Will die Gemeinde primär kurzfristig preisgünstigen Wohnraum schaffen oder hat sie einen längeren Zeithorizont?
- **Erhalt:** Will die Gemeinde den geschaffenen Wohnraum auch langfristig preisgünstig erhalten?

Die Prüfung folgender Absichten ist bei der Auswahl der geeigneten Massnahmen hilfreich (Tabelle auf Seite 14 bietet eine Übersicht).

Die Gemeinde will den preisgünstigen Wohnraum als Bauträgerin selbst bereitstellen.

Besonders geeignete Massnahme:



Kommunaler Wohnungsbau (► S. 29)

Insbesondere grössere Städte haben eine lange Tradition des kommunalen Wohnungsbaus. Wenn eine Gemeinde Wohnraum selber baut und bewirtschaftet, bedingt dies entsprechende Fachpersonen.

Die Gemeinde will den preisgünstigen Wohnraum in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern bereitstellen.

Besonders geeignete Massnahmen:



Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers (► S. 30)



Abgabe von kommunalem Land (► S. 31)



Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger (► S. 32)

Gemeinnützige Bauträger wie Baugenossenschaften und Stiftungen sind für viele Gemeinden bewährte Partner. Neben grösseren Genossenschaften mit reicher Erfahrung und viel Fachkompetenz gibt es auch kleinere Bauträger, die oftmals stark lokal verankert sind.

Die Gemeinde will den preisgünstigen Wohnraum in Zusammenarbeit mit Privaten bereitstellen.

Besonders geeignete Massnahmen:



Abgabe von kommunalem Land (► S. 31)



Mietzinsbeiträge (► S. 33)



Beratung (► S. 35)

Auch Private und institutionelle Bauträger können preisgünstigen Wohnraum bereitstellen. Einerseits gibt es Bauträger, die ihren Wohnraum aus ideellen Motiven preisgünstig anbieten. Andererseits existieren auch gewinnorientierte Bauträger, die dank günstigen Bau- oder Landkosten ihren Wohnraum preisgünstig vermieten können. Bei der Zusammenarbeit mit Privaten empfiehlt es sich für die Gemeinden, die Rahmenbedingungen zum langfristigen Erhalt der Preisgünstigkeit klar festzuhalten.

Die Gemeinde will primär kurzfristig neuen preisgünstigen Wohnraum fördern.

Besonders geeignete Massnahme:



Mietzinsbeiträge (► S. 33)

Alle Massnahmen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wirken erst mittel- und langfristig, da der Bau von neuem Wohnraum mit entsprechenden Planungsarbeiten verbunden ist. Mietzinsbeiträge können dagegen sofort ausgerichtet werden.

Die Gemeinde will den geschaffenen Wohnraum auch langfristig preisgünstig erhalten.

Besonders geeignete Massnahmen:



Kommunaler Wohnungsbau (► S. 29)



Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers (► S. 30)



Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger (► S. 32)

Die meisten Massnahmen im Baukasten schaffen neuen Wohnraum. Bei neu geschaffenem preisgünstigem Wohnraum kann die Gemeinde darauf hinwirken, dass dieser auch langfristig preisgünstig bleibt. Eigenen Wohnraum können die Gemeinden so lange preisgünstig anbieten, wie es erwünscht ist. Unterstützen Gemeinden einen gemeinnützigen Bauträger, können sie davon ausgehen, dass dieser durch seine Statuten der Gemeinnützigkeit verpflichtet ist. Er wird entsprechend versuchen, den Wohnraum preisgünstig zu erhalten. Entscheidet sich die Gemeinde für andere Massnahmen, ist ein langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit nicht per se gegeben. Die Gemeinde kann aber entsprechende Vorgaben (z.B. Eintrag ins Grundbuch, vertragliche Regelungen) erarbeiten und deren Anwendung kontrollieren.

Eignung der Massnahmen für unterschiedliche Rahmenbedingungen und Absichten

			lenken			finanzieren					kommuni- zieren	
			Anteile in Nutzungsplanung	Nutzungsprivilegien als Anreiz	Bauverpflichtung und Kaufrecht	Kommunaler Wohnungsbau	Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers	Abgabe von kommunalem Land	Darlehen / Beiträge an gemeinnützige Bauträger	Mietzinsbeiträge	Verhandlungen	Beratung
Rahmenbedingungen	Kommunales Land											
	Ein- / Um- / Aufzoning											
	Finanzielles Engagement											
	begrenzter org. Aufwand											
Absichten	Bauträger	Gemeinde										
		Gemeinnützige										
		Private										
	Zeitliche Wirkung	kurzfristig										
		mittel- und langfristig										
		langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit										

Rahmenbedingung ist Voraussetzung / Massnahme eignet sich besonders für diese Absicht

Rahmenbedingung ist hilfreich / Massnahme kann sich für diese Absicht eignen

Rahmenbedingung nicht notwendig / Massnahme eignet sich nicht für diese Absicht

5 Wie werden die Bausteine angewendet? — Fallbeispiele und Massnahmen

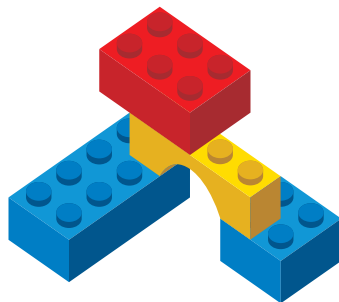
GEMEINDE NYON

Bevölkerung

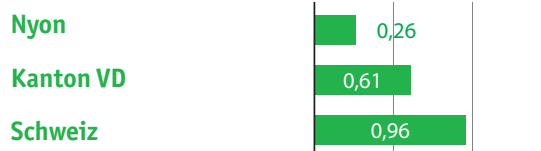
1990: 14'747; 2000: 16'182; 2012: 18'804

Angewandte Massnahmen

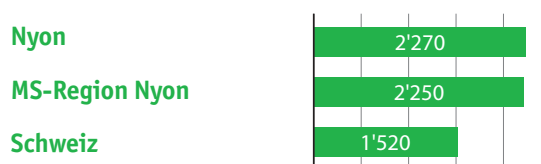
- Abgabe von kommunalem Land
- Anteile in Nutzungsplanung
- Nutzungsprivilegien als Anreiz
- Verhandlungen



Leerwohnungsziffer und durchschnittlicher Mietpreis



Leerwohnungsziffer 2013, Quelle: BFS



Angebotspreis für eine 4 – 4,5 Zimmer-Mietwohnung, 2012
Quelle: Wüest und Partner

WARUM FÖRDERT NYON PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Nyon spürt einen starken Entwicklungsdruck aus Genf. Prognostiziert ist ein Bevölkerungswachstum von 30% innerhalb der nächsten 13 Jahre. Der Leerstand ist mit 0,2% sehr tief. Die Wohnmobilität der älteren Bevölkerung ist gering. Damit verbunden sind eine Verknappung des Wohnraumangebots und ein starker Anstieg der Wohnungspreise. Es fehlt Wohnraum sowohl für die Einwohnerinnen und Einwohner als auch für die Zuzüger.

Was bedeutet preisgünstig für Nyon?

Preisgünstiger Wohnraum (loyers modérés) liegt 40% unter der örtlichen Marktmiete. Die Preise für den gemeinnützigen Wohnraum (logement d'utilité publique) befinden sich 20% unter der Marktmiete.

WIE FÖRDERT NYON PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Gemeinde entwickelt eine Wohnraumstrategie

Die Abteilungen Stadtentwicklung und Soziales haben die Herausforderung früh erkannt. Auf Grundlage einer Analyse der Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung erarbeiteten sie eine Wohnraumstrategie: das «objectif logement». Weil der Handlungsdruck gross war und der politische Wille für diese Problematik wuchs, wurde die Wohnraumstrategie im Jahr 2005 offiziell beschlossen.

In der Wohnraumstrategie hat Nyon die städtischen Ziele der Wohnpolitik festgehalten:

- Die Gemeinde beobachtet den Wohnungsmarkt und die demographische Entwicklung anhand von Indikatoren.

- Sie unterstützt den Bau von Wohnraum. Die Quartiere sollen sozial durchmischt und Wohnort mehrerer Generationen sein.
- Bei der Entwicklung von Quartieren werden soziale Infrastrukturen im Wohnumfeld geschaffen.
- Die Gemeinde will ihren Einwohnerinnen und Einwohnern bezahlbaren Wohnraum bieten. Sie setzt sich im Rahmen von Gestaltungsplänen für mindestens 15% gemeinnützigen plus 10% preisgünstigen Wohnraum ein.
- Die Wohnmobilität im Alter wird erhöht.
- Die Gemeinde bringt das Thema auf regionaler Ebene (Regionalplan) ein.



Wohnquartier mit preisgünstigem Wohnraum in Nyon



Hohe Wohnbaudynamik

Die Gemeinde betreibt eine aktive Bodenpolitik

Nyon übernimmt eine aktive Steuerungsfunktion auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Seit 2005 wird kein gemeindeeigenes Land mehr verkauft. Mit finanzieller Unterstützung des Kantons kauft die Gemeinde gezielt Land auf. Damit vergrössert die Gemeinde ihren Handlungsspielraum.

Die Gemeinde ergreift verschiedene Massnahmen

- Nyon gibt zinsgünstig Land im Baurecht an Investoren und Bauträger ab. Voraussetzung ist, dass diese zu mindestens 40% preisgünstigen Wohnraum realisieren.

- Im Rahmen von Gestaltungsplänen erhalten Grundeigentümer Nutzungsanreize bzw. die Möglichkeit, deutlich mehr zu bauen als gemäss Bauordnung möglich wäre. Im Gegenzug fordert die Gemeinde von den Bauträgern die Festbeschreibung eines Anteils von gemeinnützigem Wohnraum. Im Rahmen der Gestaltungsplanung werden immer direkte Verhandlungen mit den Investoren und Bauträgern geführt und auch weitere Anliegen der Gemeinde (z. B. Gestaltung, Aussenräume) eingebracht. Für Nyon ist dies der wichtigste Baustein bei der Förderung preisgünstigen Wohnraums.

WELCHE ERFAHRUNGEN HAT NYON GEMACHT?

In Nyon beginnen die Massnahmen erste Wirkungen zu zeigen. Zwar liegen noch keine Zahlen vor, doch die Gemeinde ist sich sicher, dass sich der Einsatz lohnt.

Was trägt zum Erfolg bei?

- Engagement und Ausdauer: Personen, die sich in der Gemeinde für das Thema stark machen. Die Gemeinde kann auf ihrer langjährigen Erfahrung aufbauen.
- Direkte Verhandlungen und Routine: Die direkten Verhandlungen mit Bauträgern und Investoren bilden den Kern der Förderung von preisgünstigem Wohnraum in Nyon. Die Erfahrung in der Verhandlung ist deshalb ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Nyon tritt als selbstbewusste Verhandlungspartnerin auf.
- Attraktivität und Anreize: Nyon profitiert von seiner Lage in einer wirtschaftlich starken Region. Dies bringt die Gemeinde in eine starke Verhandlungsposition. In Kombination mit Anreizen über die Ausnützungsziffer kann die Gemeinde ihre Attraktivität für Investoren erhöhen.

Welche Stolpersteine gibt es?

- Die Wirkung der Wohnraumstrategie und der Massnahmen entfaltet sich nur langsam. Die Korrektur der früheren Wohnraumpolitik nimmt viel Zeit in Anspruch.

Lohnt es sich für eine Gemeinde preisgünstigen Wohnraum zu fördern?

«Mit der Förderung wird eine gute soziale Durchmischung unterstützt. Ich glaube, dass Nyon das beste Modell gewählt hat. Es funktioniert sehr gut. Die Grundeigentümer finanzieren die Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum.»

Bernard Woeffray, Leiter der Abteilung Stadtplanung Nyon

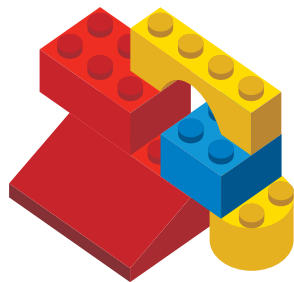
GEMEINDE KÜSNACHT (ZH)

Bevölkerung

1990: 12'413; 2000: 12'370; 2012: 13'485

Angewandte Massnahmen

- Abgabe von kommunalem Land
- Kommunalen Wohnungsbau
- Verhandlungen
- Beratung
- Nutzungsprivilegien als Anreiz (im Aufbau)



Leerwohnungsziffer und durchschnittlicher Mietpreis

Küsnacht	1,75
Kanton ZH	0,6
Schweiz	0,96

Leerwohnungsziffer 2013, Quelle: BFS

Küsnacht	2'410
MS-Region Pfannenstiel	2'150
Schweiz	1'520

Angebotspreis für eine 4 – 4,5 Zimmer-Mietwohnung, 2012
Quelle: Wüest und Partner

WARUM FÖRDERT KÜSNACHT PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Gemeinde Küsnacht hat eine lange Tradition bei der Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Bereits in den 1960er Jahren wurde eine Genossenschaft gegründet, die preisgünstigen Wohnraum für Lehrer anbot, die damals aufgrund der hohen Mieten nicht in Küsnacht wohnen konnten. Inzwischen sind die Preise in der Gemeinde wegen der Nähe zu Zürich und der gewinnenden Lage am See nochmals stark angestiegen. Bestehende, teilweise preisgünstige Mietwohnungen werden zunehmend in Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Gemeinde hat ihr Engagement entsprechend verstärkt. Heute sind rund 10% der Wohnungen in der Hand von Baugenossenschaften oder der Gemeinde.

Was bedeutet preisgünstig für Küsnacht?

Die Gemeinde hat unterschiedliche Zielgruppen. Ihre eigenen Wohnungen vermietet sie gestützt auf ihre Vermietungsrichtlinien an Personen, die von der Sozialbehörde unterstützt werden. Die Genossenschaftswohnungen auf Gemeindeland sind je nach Baujahr und Ausbaustandard unterschiedlich teuer, insgesamt aber aufgrund des günstigen Baurechtszins der Gemeinde (bei neuen Verträgen rund 30% des Marktwertes) deutlich günstiger als vergleichbare Wohnungen privater Anbieter.

WIE FÖRDERT KÜSNACHT PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Gemeinde entwickelt eine Liegenschaftsstrategie

Der Gemeinderat hat seine Haltung zur Wohnraumförderung in einer Liegenschaftspolitik und -strategie dargelegt. Darin zeigt er auf, welche Ziele er verfolgt und welche Massnahmen er anwendet. Das Dokument dient auch der Kommunikation mit der Bevölkerung und Verhandlungspartnern.

Die Gemeinde wendet einen breiten Massnahmenmix an

- Die Gemeinde hat eigene Wohnungen, die sie gestützt auf Vermietungsrichtlinien vermietet.
- Küsnacht gibt eigenes Land an Wohnbaugenossenschaften ab, die darauf preisgünstigen Wohnraum erstellen und gemäss den Vermietungsrichtlinien der Gemeinde vermieten.

Liegenschaftspolitik und -strategie der Gemeinde:

http://www.kuesnacht.ch/documents/02-02_Liegenschaftskonzept-und_-strategie.pdf



Genossenschaftswohnungen im Unterfeld, Küsnacht



Genossenschaftsprojekt «Hüttengraben»

- Die Gemeinde geht aktiv auf Grundeigentümer von geeigneten Liegenschaften zu und verhandelt mit diesen über einen Verkauf an die Gemeinde oder an Genossenschaften.
- Küsnacht organisiert regelmässig Austauschveranstaltungen mit den in der Gemeinde aktiven Baugenossenschaften. Dabei sensibilisiert sie diese für unterschiedliche Aspekte des preisgünstigen Wohnraums wie z. B. energetische Sanierung oder Finanzierungsfragen.

Die Gemeinde vermietet Wohnungen an unterschiedliche Zielgruppen

Die Gemeinde hat für Wohnungen, die sie selber besitzt oder bei denen sie Eigentümerin des Lands ist, Vermietungsrichtlinien (Belegungsvorschriften) zur Personenzahl bezogen auf die Wohnungsgrösse, sowie dem maximal zulässigen Einkommen und Vermögen erarbeitet. Diese verhindern, dass die geförderten Wohnungen an Personen vermietet werden, die nicht darauf angewiesen sind. Die Einhaltung der Vorschriften wird alle zwei Jahre überprüft. Die Vermietungsrichtlinien tragen zur Akzeptanz der Massnahmen bei der Bevölkerung bei.

WELCHE ERFAHRUNGEN HAT KÜSNACHT GEMACHT?

Die Gemeinde Küsnacht hat insgesamt sehr gute Erfahrungen mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum gemacht. Die verschiedenen Massnahmen sind bei der Bevölkerung und der Politik gut abgestützt. Küsnacht überprüft laufend die Wirkung der angewandten Massnahmen und sucht nach Verbesserungsmöglichkeiten. Die Fortführung der in der Bevölkerung wenig akzeptierten Eigenheimförderung wird geprüft. Anfang 2013 wurden in der kommunalen Bau- und Zonenordnung erste rechtliche Grundlagen für die Vergabe von Nutzungsprivilegien als Anreiz für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum geschaffen.

Was trägt zum Erfolg bei?

- Politische Akzeptanz: Eine breite Akzeptanz bei Bevölkerung und Behörden ist die Grundlage für alle Massnahmen. Dass sich die politischen Behörden mit der Thematik immer wieder auseinandersetzen, ist zentral.
- Eigenes Land: Die Gemeinde Küsnacht besitzt vergleichsweise viel eigenes Land. Dieses war die Voraussetzung für die aktive Rolle der Gemeinde bei der Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Auch künftig will sie deshalb neues Bauland erwerben.
- Partnerschaft mit weiteren Akteuren: Die langfristige Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften und Privaten ist für Küsnacht wichtig. Gemeinsame Ziele und unterschiedliche Erfahrungshintergründe tragen oft zu guten Lösungen bei.

Lohnt es sich für eine Gemeinde preisgünstigen Wohnraum zu fördern?

«Auch wenn es ganz objektiv betrachtet nur ein Tropfen auf dem heissen Stein ist, lohnt es sich. In den Genossenschaften wohnen in der Regel Leute, die sich in irgendeiner Form in der Gemeinde engagieren, sei das in einem Verein, sei das, dass sie in einer politischen Behörde aktiv sind, in der Feuerwehr, wo auch immer.»

Andreas Tanner, Leiter Liegenschaften Gemeinde Küsnacht

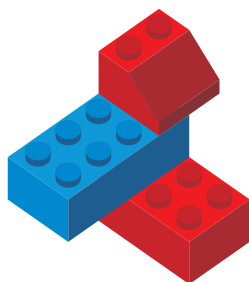
GEMEINDE RÜSCHLIKON

Bevölkerung

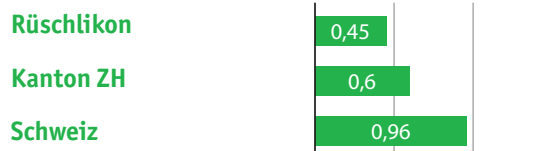
1990: 4'599; 2000: 4'858; 2012: 5'400

Angewandte Massnahmen

- Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers
- Abgabe von kommunalem Land
- Anteile in Nutzungsplanung



Leerwohnungsziffer und durchschnittlicher Mietpreis



Leerwohnungsziffer 2013, Quelle: BFS



Angebotspreis für eine 4 – 4,5 Zimmer-Mietwohnung, 2012
Quelle: Wüest und Partner

WARUM FÖRDERT RÜSCHLIKON PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Lage am Zürichsee und die Nähe zu Zürich machen Rüschlikon zu einem sehr attraktiven Wohnort. Landpreise und Mietpreise sind bereits in den vergangenen Jahrzehnten stark gestiegen. Diese Entwicklung hat sich seit den 1990er Jahren akzentuiert, da die bebaubaren Landreserven zu

Ende gehen und die Nachfrage weiter anhält. Eine bezahlbare Wohnung auf dem freien Markt zu finden, ist entsprechend schwierig.

Was bedeutet preisgünstig für Rüschlikon ?

Preisgünstiger Wohnraum liegt 20 – 30% unter der örtlichen Marktmiete.

WIE FÖRDERT RÜSCHLIKON PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist in den Planungszielen der Gemeinde festgeschrieben. Rüschlikon fördert den preisgünstigen Wohnraum seit den 1970er Jahren vor allem durch eine eigens dafür geschaffene Stiftung und den gezielten Kauf von Liegenschaften.

Die Gemeinde betreibt eine aktive Bodenpolitik

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahrzehnten viele Liegenschaften gekauft, um sicher zu stellen, dass diese den Planungszielen entsprechend genutzt werden. Als es noch keine Zonenordnung gab, kaufte die Gemeinde z.B. vor allem zentrumsnahe Grundstücke, um das Dorfbild zu schützen und die Entwicklung steuern zu können.

Die Gemeinde gründet eine Stiftung

1970 beschloss der Gemeinderat die Gründung der Stiftung «Wohnungsbau Rüschlikon». 1971 stimmte die Gemeindeversammlung zu. Ziel der Stiftung ist

es, preisgünstige Wohnungen zu erstellen und sie vor allem an Familien, Senioren und Seniorinnen zu vermieten. Rund 80 Wohnungen befinden sich im Besitz der Stiftung. Langfristig sollen alle Wohnungen im Gemeindebesitz der Stiftung übertragen werden. Sämtliche Wohnungen der Stiftung sind freitragend. Es gilt ein Vermietungsreglement.

Die Gemeinde übertrug der Stiftung bei deren Gründung günstig Land. Gleichzeitig stattete die Gemeinde die Stiftung mit einem zinslosen Darlehen als Startkapital aus. Mit der Zeit wurden weitere Grundstücke im Gemeindebesitz der Stiftung übertragen. Um den Einfluss der Gemeinde zu sichern, sehen die Statuten vor, dass zwei der fünf Stiftungsräte Mitglieder des Gemeinderats sein müssen. Die übrigen drei Stiftungsräte werden durch den Gemeinderat aus der Bevölkerung gewählt.



Wohnungen der Stiftung «Wohnungsbau Rüschlikon»



Siedlung der Stiftung «Wohnungsbau Rüschlikon»

Die Gemeinde gibt Land im Baurecht an eine Baugenossenschaft ab

Die Gemeinde hat Land im Baurecht an die gemeinnützige, von der Gemeinde unabhängige Baugenossenschaft Rüschlikon abgegeben. Die Baugenossenschaft realisierte dort Wohnungen für Familien. Gegenwärtig besitzt die Baugenossenschaft 83 Wohnungen. Der Bau von weiteren Wohnungen ist geplant.

Die Gemeinde gibt Anteile für preisgünstigen Wohnraum vor

Rüschlikon schloss bereits früh – zu einer Zeit, als Gestaltungspläne noch nicht möglich waren – eine privatrechtliche und grundbuchgesicherte Vereinbarung mit Investoren ab. Dabei wurden Vorgaben zur Grösse der Freiflächen und zum Preisniveau gemacht. Das Prinzip ist mit der Festlegung von Anteilen in der Nutzungsplanung vergleichbar.

WELCHE ERFAHRUNGEN HAT RÜSCHLIKON GEMACHT?

Die Gemeinde überwacht die Wirksamkeit der Massnahmen anhand der aktuellen Mieterspiegel und Wohnungspreise. Ziel für die Wohnungen der Stiftung sind Preise, die 20 – 30% unter dem freien Markt liegen. Für Rüschlikon hat die Gründung der Stiftung viele Vorteile gebracht.

Vorteile der Stiftung:

- Die Stiftung reduziert den Aufwand für die Gemeindeverwaltung und die Gemeinderechnung.
- Sie ist unabhängig. Die Stiftung kann schneller handeln als die Gemeinde. Deshalb kann sie zum Beispiel bei Landverkäufen eher mit privaten Käufern konkurrenzieren.
- Die Verantwortung für die Förderung preisgünstigen Wohnraums liegt in einer Hand. Es besteht eine klare Rollenteilung zwischen der Stiftung und der Gemeinde.

Was trägt zum Erfolg bei?

- Kontinuierliches Engagement: Es braucht Leute im Gemeinderat und in der Bevölkerung, die sich für die Stiftung engagieren und andere von deren Zielen überzeugen.
- Gemeindenähe der Stiftung: Der Stiftungsrat wird durch den Gemeinderat besetzt. Dies erlaubt es der Gemeinde, die Entwicklung auch langfristig zu steuern.
- Information der Öffentlichkeit: Die Bevölkerung wird regelmässig über anstehende Projekte und Vorhaben informiert, um die Akzeptanz langfristig zu sichern.

Lohnt es sich für eine Gemeinde preisgünstigen Wohnraum zu fördern?

«Es lohnt sich, weil die soziale Durchmischung eine Gemeinde bereichert: Alle Einkommensklassen und Berufsgruppen sind damit in der Bevölkerung, aber auch z. B. in Sportclubs oder Vereinen vertreten. Oft setzen sich viele Leute in Genossenschafts- und Stiftungswohnungen für die Gemeinde ein, kandidieren für Ämter und tragen das Dorfleben.»

Bernhard Elsener, Gemeindepräsident Rüschlikon

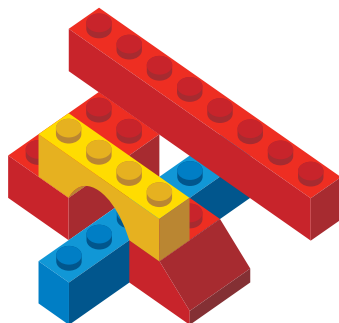
GEMEINDE FTAN

Bevölkerung

1990: 444; 2000: 487; 2012: 526

Angewandte Massnahmen

- Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers
- Verhandlungen
- Abgabe von kommunalem Land
- Darlehen an gemeinnützige Bauträger
- Bauverpflichtung und Kaufrecht



Leerwohnungsziffer und durchschnittlicher Mietpreis

Ftan	0,75
Kanton GR	0,93
Schweiz	0,96

Leerwohnungsziffer 2013, Quelle: BFS

Ftan	1'390
MS-Reg. Engiadina Bassa	1'420
Schweiz	1'520

Angebotspreis für eine 4 – 4,5 Zimmer-Mietwohnung, 2012
Quelle: Wüest und Partner

WARUM FÖRDERT FTAN PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Gemeinde Ftan liegt im Unterengadin in unmittelbarer Nachbarschaft zu Scuol und ist als Tourismusdestination stark durch die Nachfrage nach Zweitwohnungen geprägt. Dies führte in der Vergangenheit zu einem starken Anstieg der Immobilienpreise in der Gemeinde. Früh reagierte Ftan auf diese Entwicklung mit der Einführung eines Erstwohnungsanteils: Dieser verpflichtete alle Bauwilligen, einen Teil der neugebauten Wohnungen als dauerhaft bewohnte Wohnung zu vermieten oder zu verkaufen. Trotz dieser Regelung fanden junge Familien kaum erschwinglichen Wohnraum. Die sinkende Schülerzahl und eine drohende Schliessung der Schule hat die Gemeinde Anfang der 1990er Jahre dazu bewegt, selber aktiv zu werden.

Was bedeutet preisgünstig für Ftan?

In Ftan sind Wohnungen, die nicht als Zweitwohnungen genutzt werden können, deutlich günstiger als solche, die auch als Ferienwohnungen genutzt werden. Entsprechend geht es der Gemeinde bei den neu erstellten Wohnungen primär darum, dass diese langfristig als Erstwohnungen genutzt werden. Die mit Unterstützung der Gemeinde erstellten Genossenschaftswohnungen und Eigenheime sind deutlich günstiger als vergleichbare Objekte auf dem Markt.

WIE FÖRDERT FTAN PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Um vermehrt junge Familien im Dorf zu behalten respektive neue Familien anzusiedeln, hat Ftan verschiedene Massnahmen ergriffen.

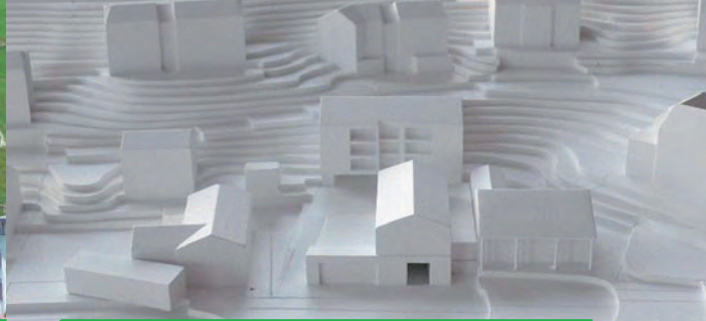
Die Gemeinde erwirbt Land zu günstigen Konditionen und gibt dieses an Familien ab

Das Gebiet Fionas am Ortsrand der Gemeinde war 1990 nicht als Bauzone bezeichnet. Der Gemeinderat wollte dieses für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum nutzen. Die Grundlagen dafür hielt er in einem 1995 beschlossenen Reglement fest.

- Als erstes schloss die Gemeinde mit den Eigentümern dieses Gebiets nach langen Verhandlungen Kaufrechtsverträge ab. Darin verpflichteten sich diese, der Gemeinde das Land zu einem günstigen Preis abzugeben, falls sie es nicht selbst wie im Reglement beschrieben nutzen.
- Daraufhin wurde das Gebiet als Wohnzone eingezont und in einem Quartierplan neu parzelliert. Die Gemeinde nahm ihr Kaufrecht in Anspruch. Sie verkaufte einzelne Parzellen zum Selbstkostenpreis an bauwillige Einwohnerinnen und Ein-



Preisgünstige Eigentumswohnungen in Fionas



Projekt der Baugenossenschaft Chasa Reisgia

wohner, welche die Vorschriften des Reglements einhielten (maximale Einkommen, kein Besitz von Wohneigentum).

- Die Eigentümer verpflichteten sich vertraglich dazu, Wohnraum für den Eigenbedarf zu erstellen und zu nutzen. Ein Weiterverkauf ist nur gemäss dem Reglement möglich. Ansonsten hat die Gemeinde das Recht die Immobilie zu erwerben.
- In mehreren Etappen wurden insgesamt 20 Einfamilienhäuser erstellt.

Die Gemeinde gründet eine Genossenschaft und gibt dieser ein Darlehen sowie Land im Baurecht ab

2007 gründete die Gemeinde Ftan mit weiteren Partnern die Baugenossenschaft «Chasa Reisgia», mit dem Ziel, preisgünstige Mietwohnungen zu erstellen. Die Gemeinde stellte der Baugenossenschaft Land im Baurecht und ein zinsgünstiges Darlehen zur Verfügung. In zwei Häusern sind mittlerweile 13 Wohnungen entstanden, die vorwiegend an junge Familien vermietet sind. In den Statuten der Genossenschaft sind Vorschriften zur Vermietung der Wohnungen verankert.

WELCHE ERFAHRUNGEN HAT FTAN GEMACHT?

Die Gemeinde Ftan hat mit den Massnahmen gute Erfahrungen gemacht, obwohl die neuartige Form der Eigenheimförderung zu Beginn grossen Aufwand bedeutete und viele Unsicherheiten mit sich brachte.

Was trägt zum Erfolg bei?

- Mut für neue Ideen: Oft sind neue Ideen gefordert, wenn Probleme mit bestehenden Massnahmen und Instrumenten nicht gelöst werden können. Eine gewisse Ausdauer ist nötig, um diese dann auch umsetzen zu können.
- Eigenes Land: Eigenes Land war in Ftan für die Umsetzung der Massnahmen zentral. Das Land kann auch als Grundlage für Tauschgeschäfte mit Grundeigentümern dienen.
- Überzeugungsarbeit: Um Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum umzusetzen, müssen Einwohnerinnen und Grundeigentümer überzeugt werden. Skeptiker können bei der Ausarbeitung der Massnahmen einbezogen werden, um diese davon zu überzeugen.

Lohnt es sich für eine Gemeinde preisgünstigen Wohnraum zu fördern?

«Für Ftan hat sich die Förderung von preisgünstigem Wohnraum gelohnt. Einige Ziele wurden mit den getroffenen Massnahmen erreicht: Ftan hat heute wieder einen guten Generationenmix und kann die Schule langfristig erhalten. Die Massnahmen haben insgesamt ein gesundes Wachstum der Gemeinde ermöglicht.»

Reto Pedotti, Gemeindepräsident Ftan

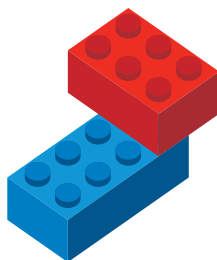
GEMEINDE MEGGEN

Bevölkerung

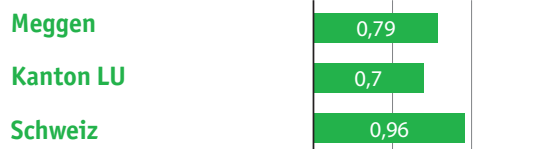
1990: ; 5'424; 2000: 5'923; 2012: 6'697

Angewandte Massnahmen

- Abgabe von kommunalem Land
- Anteile in Nutzungsplanung



Leerwohnungsziffer und durchschnittlicher Mietpreis



Leerwohnungsziffer 2013, Quelle: BFS



Angebotspreis für eine 4 – 4,5 Zimmer-Mietwohnung, 2012
Quelle: Wüest und Partner

WARUM FÖRDERT MEGGEN PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Gemeinde ist mit ihrer sehr guten Wohnlage seit langem für gehobene Einkommensschichten attraktiv. Das Bauland ist heute rar, in der Vergangenheit wurden vor allem Villenzonen geschaffen. Obwohl die Bevölkerung nur moderat wächst, ist es für Bewohnerinnen und Bewohner, die innerhalb der Gemeinde umziehen wollen, schwierig

geworden. Preisgünstiger Wohnraum wurde in Meggen bisher nicht von Privaten erstellt. Die Gemeinde hat deshalb beschlossen, aktiv zu werden.

Was bedeutet preisgünstig für Meggen ?

Die Mieten für preisgünstigen Wohnraum liegen ein Drittel unter der örtlichen Marktmiete.

WIE FÖRDERT MEGGEN PREIS-GÜNSTIGEN WOHNRAUM?

Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist als Ziel im Leitbild der Gemeinde festgehalten. Vor allem über die Abgabe von Land im Baurecht und über Gestaltungspläne greift die Gemeinde steuernd in den Markt ein.

Die Gemeinde gibt günstig Land an Baugenossenschaften ab

Vor gut 40 Jahren wurden in Meggen zwei Wohnbaugenossenschaften gegründet. Diese besitzen heute rund 70 Wohnungen. Die Gemeinde hat den Genossenschaften mehrmals Land im Baurecht zu sehr günstigen Baurechtszinsen abgegeben. Die Verträge gelten für 100 Jahre. Für die Förderung des preisgünstigen Wohnens wurde kürzlich von der Gemeinde ein Fonds geschaffen, mit dem vor allem die Baugenossenschaften unterstützt werden sollen. Gleichzeitig wird ein Controlling-System aufgebaut, um sicher zu stellen, dass das Geld zielgerichtet eingesetzt wird.

Die Gemeinde gibt Anteile für preisgünstigen Wohnraum in Gestaltungsplänen vor und plafont die Mietpreise

Im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung wurden Bauzonen nur neu eingezont, wenn Bebauungskonzepte für die entsprechenden Areale vorlagen. Damit konnte die Gemeinde mehr Einfluss auf die Qualität der neuen Siedlungen nehmen. Die Grundeigentümer wurden vertraglich dazu verpflichtet, rund ein Drittel der Wohnungen zu einem Mietzins von maximal Fr. 2500.- netto für eine 4,5-Zimmer Wohnung zu vermieten. Die Mieten dürfen im Zeitverlauf lediglich an die Teuerung angepasst werden. Werden die Grundstücke verkauft, müssen diese Bestimmungen übernommen werden. Ausserdem ist festgehalten, dass bei Nichtbebauung das Land nach sieben Jahren entschädigungslos wieder ausgezont wird.



Wohnungen einer Wohnbaugenossenschaft in Meggen



Projektierte Überbauung einer Genossenschaft

Die Gemeinde gibt preiswert Land an eine Wohneigentumsgenossenschaft ab

Zur Schaffung von Wohneigentum im bezahlbaren Segment wurde die Wohneigentumsgenossenschaft 93 gegründet. Die Gemeinde und die Kirchgemeinde gaben dieser preiswert Land im Baurecht ab. Es

entstanden 22 Wohnungen in Doppelhäusern und Sechsfamilienhäusern. Die Statuten legen fest, dass bei einem Verkauf der Wohnungen kein Gewinn gemacht werden darf, sondern lediglich die Teuerung geltend gemacht werden kann.

WELCHE ERFAHRUNGEN HAT MEGGEN GEMACHT?

Die Mietpreise der neu geschaffenen Wohnungen sollen künftig über die Mietspiegel kontrolliert werden. Um die bisherigen Massnahmen insgesamt zu evaluieren und weitere Ideen für die Förderung preisgünstigen Wohnraums zu entwickeln, organisiert die Gemeinde einen «Runden Tisch». Dazu lädt sie Vertreterinnen und Vertreter der politischen Parteien, der Wohnbaugenossenschaften, des lokalen Gewerbes und der Kirchgemeinde ein.

Was trägt zum Erfolg bei?

- Diversifizierung: Wichtig ist es auf verschiedene Massnahmen zu setzen, da dies die Erfolgsaussichten erhöht
- Land sichern: Die Gemeinde sollte frühzeitig Land sichern und dieses nicht verkaufen, sondern im Baurecht abgeben. Damit erhält sie langfristig Einflussmöglichkeiten.
- Gelegenheiten nutzen: Die Revision von Zonenplänen, welche meist Mehrwerte für Private schaffen, bietet einen guten Rahmen, um Massnahmen zu erarbeiten und zu verankern.

Welche Stolpersteine gibt es?

- Wohneigentumsförderung: Die Förderung von Wohneigentum durch öffentliche Gelder ist umstritten.
- Baugenossenschaften: Die Steuerung und Kontrolle der Vermietungspraxis ist eine Herausforderung.

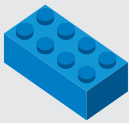
Lohnt es sich für eine Gemeinde preisgünstigen Wohnraum zu fördern?

«Eine gute Durchmischung der Bevölkerung ist für die Gemeinde Meggen sehr wichtig. Deshalb müssen auch preisgünstige Wohnungen angeboten werden. So hat die Gemeinde Gewähr, dass auch in Zukunft die Mitglieder der Feuerwehr, der Ortsvereine und die Angestellten ortsansässiger Betriebe hier Wohnraum finden. Damit können wir vorbeugen, dass Meggen zu einer Schlafgemeinde wird.»

Hans Peter Hürlimann, Gemeindeammann Meggen

Anteile in Nutzungsplanung

Kurzbeschrieb / Vorgehen



- Gemeinde sieht in der Nutzungsplanung Zonen vor, in denen ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen vorgeschrieben ist
- Sie wendet diese Zonen bei gleichzeitiger Ein-, Auf- oder Umzonung an
- Bei einem Bauprojekt in dieser Zone muss der Bauherr preisgünstige Wohnungen realisieren

Voraussetzungen

Bedingt neu ein- / um- / aufzonbares Land
Bedingt Grundlage im kantonalen Baugesetz (in gewissen Kantonen vorhanden) und in kommunaler Bauordnung

Finanzieller Aufwand

Tief (keine Landerwerbs- oder Baukosten)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Hoch, durch rechtliche Einschränkung der baulichen Möglichkeiten

Hinweise zur Umsetzung

- Funktioniert nur, wenn der Bauherr / die Bauherrin trotz Verpflichtung eine Rendite realisieren kann
- Realisierung des preisgünstigen Wohnraums sowohl durch private als auch gemeinnützige Bauträger möglich
- Denkbar für jede Form der Nutzungsplanung (z. B. Zonenplan, Gestaltungsplan)
- Verknüpfung mit Vorgaben zu Wohnungsgrössen und -standards anstelle des Preises ist denkbar

Verbreitung

Neues Instrument, wenig verbreitet,
z. B. Zug, Meggen (S. 24)

Organisatorischer Aufwand

Mittel bis hoch (Schaffen der rechtlichen Grundlagen, Überwachung der Einhaltung der Vorschriften und allenfalls der Mieten)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Bei entsprechenden Vorgaben durch die Gemeinde ist eine langfristige Bindung von Mieten / Preisen möglich (z. B. über Vertrag, Eintrag in Grundbuch)

Erfolgsfaktoren

- Vorab direkte Verhandlungen mit Landeigentümern, Investoren und Bauträgern suchen, um Bereitschaft der Grundeigentümer für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu fördern
- Belegungsvorschriften garantieren zielgruppen-gerechte Nutzung

Die «lenkenden Massnahmen» bedingen entsprechende gesetzliche Grundlagen in den kantonalen und kommunalen Gesetzen. Aufgrund der grossen Unterschiede zwischen den kantonalen Planungs- und Baugesetzen sind kaum allgemeingültige Aussagen dazu möglich. Weitere Hinweise zu Rechtsgrundlagen, Funktionsweise und Wirkung dieser Massnahmen finden sich in der 2012 vom Bundesamt für Wohnungswesen herausgegebenen Studie «Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen? »:

<http://www.bwo.admin.ch> (Dokumentation/Publikationen/Forschungsberichte)

Nutzungsprivilegien als Anreiz

Kurzbeschrieb / Vorgehen



- Gemeinde sieht Nutzungsprivilegien als Anreiz vor, wenn auf Grundstücken ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen realisiert wird. Beispiele: erhöhte Ausnützungsziffer («Auspützungsbonus»), Zuschlag bei der Gebäudehöhe oder –länge, Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände
- Grundeigentümer nimmt Anreiz in Anspruch und realisiert preisgünstige Wohnungen
- Variante 1: Gemeinde handelt im Rahmen von Sondernutzungsplanungen mit Investoren / Bauträgern individuell Nutzungsprivilegien aus, wenn sich diese zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum verpflichten (Festsetzung z. B. in Gestaltungsplänen oder in Verträgen)
- Variante 2: Gemeinde sieht in der Bauordnung pauschal Nutzungsprivilegien als Anreiz vor, wenn auf Grundstücken ein Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum realisiert wird.

Voraussetzungen

Bedingt neu ein- / um- / aufzonbares Land
Bedingt Grundlage im kantonalen Baugesetz (in gewissen Kantonen vorhanden) und in kommunaler Bauordnung

Verbreitung

Neues Instrument, wenig verbreitet
Variante 1: z. B. Nyon im Rahmen von Gestaltungsplänen (S. 16), Stadt Zürich
Variante 2: z. B. Küssnacht am Rigi (SZ)

Finanzieller Aufwand

Tief (keine Investitionen erforderlich)

Organisatorischer Aufwand

Mittel (Schaffen der rechtlichen Grundlagen, Ausnahmungsprozess, Überwachung der Mieten)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Bei entsprechenden Vorgaben durch die Gemeinde ist eine langfristige Bindung von Mieten / Preisen möglich (z. B. über Vertrag, Eintrag in Grundbuch)

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff, Anreiz auf freiwilliger Basis

Hinweise zur Umsetzung

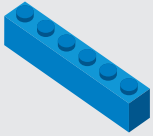
- Funktioniert, wenn der Bauherr / die Bauherrin dank der Anreize einen Gewinn realisieren kann
- Umsetzung grundsätzlich sowohl über allgemeine Bauvorschriften als auch im Einzelfall in Sondernutzungsplänen oder Verträgen denkbar (siehe Varianten)
- Variante 1: Bedingt Einzelfallentscheide durch zuständige Behörde im Anschluss an Verhandlung
- Variante 2: Birgt Gefahr, dass hohe Dichten an Orten entstehen, die aus raumplanerischer Sicht ungeeignet sind; städtebauliche Qualität nur schwer steuerbar

Erfolgsfaktoren

- Ausnützungsbonus an konkrete Bedingungen knüpfen (z. B. zu Wohnflächenkonsum, Ausbaustandard, Gestaltung, Freiräume)
- Belegungsvorschriften garantieren zielgruppen-gerechte Nutzung
- Variante 1: In Verhandlungen können weitere Anliegen der Gemeinde eingebracht werden
- Variante 2: Koordination der Ausnützungsboni in den kommunalen Entwicklungsgebieten, um die Siedlungsqualität zu gewährleisten

Bauverpflichtung und Kaufrecht

Kurzbeschreibung / Vorgehen



- Neueinzonung, Umzonung oder Aufzonung werden davon abhängig gemacht, dass sich der Grundeigentümer innert einer bestimmten Frist zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verpflichtet (z. B. mittels Vertrag, Vorschriften)
- Andernfalls erhält die Gemeinde ein Kaufrecht für das Grundstück, um selbst preisgünstigen Wohnraum zu realisieren
- Gemeinde kann das Kaufrecht auch an Dritte weitergeben, die dann den preisgünstigen Wohnungsbau realisieren

Voraussetzungen

Bedingt neu ein- / um- / aufzonbares Land
Bedingt gesetzliche Grundlage auf kantonaler und kommunaler Ebene

Verbreitung

Neues Instrument, wenig verbreitet, z. B. Ftan (S. 22), Oberägeri

Finanzieller Aufwand

Tief (Investitionen nur bei Landkauf durch Gemeinde erforderlich)

Organisatorischer Aufwand

Mittel bis hoch (Schaffen der rechtlichen Grundlagen, Kontrolle der Bauprojekte, allenfalls Kauf und Bau respektive Abgabe im Baurecht)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Bei entsprechenden Vorgaben durch die Gemeinde ist eine langfristige Bindung von Mieten / Preisen möglich (z. B. über Vertrag, Grundbucheintrag)

Eingriff in das Privateigentum

Hoch, Verknüpfung der Einzonung mit Pflicht respektive Kaufrecht, keine Wertminderung, da Verankerung des Kaufrechts und Preises vor Einzonung

Hinweise zur Umsetzung

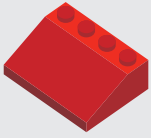
- Bauherr/ Bauherrin braucht trotz Kaufrecht Planungssicherheit
- Um Preisgünstigkeit langfristig zu erhalten, ist eine Regelung nötig (z. B. mittels Vertrag oder Grundbucheintrag)

Erfolgsfaktoren

- Vorab direkte Verhandlungen mit Landeigentümern, Investoren und Bauträgern suchen, um gegenseitiges Vertrauen herzustellen
- Belegungsvorschriften garantieren zielgruppen-gerechte Nutzung

Kommunaler Wohnungsbau

Kurzbeschrieb / Vorgehen



- Gemeinde baut auf kommunalem Land Wohnungen und vermietet diese preisgünstig

Voraussetzungen

Bedingt kommunales Land (oder dessen Erwerb)
Bedingt keine spezifische Gesetzesgrundlage auf kommunaler oder kantonaler Ebene, aber Zustimmung der kommunalen Gremien (z. B. Gemeinderat, Gemeindeparlament) zu den Investitionen

Finanzieller Aufwand

Hoch (Landkauf und Baukosten), aber Immobilie verbleibt im Eigentum der Gemeinde

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff, Gemeinde agiert wie private Eigentümer

Hinweise zur Umsetzung

- Bedingt hohe politische Akzeptanz aufgrund des direkten Engagements der Gemeinde und des hohen finanziellen und organisatorischen Aufwandes
- Gemeinde bleibt Besitzerin von Land und Bauten und hält sich damit langfristig Handlungsmöglichkeiten offen
- Kleinräumige Durchmischung direkt durch die Gemeinde steuerbar über die Vermietungspraxis
- Gemeinde subventioniert allenfalls zusätzlich einzelne Wohnungen (siehe auch Mietzinsbeiträge) für sehr tiefe Einkommen

Verbreitung

Traditionell verbreitet in vielen Städten, z. B. Genf, Biel, Zürich, Bern

Organisatorischer Aufwand

Hoch (Wohnungsbau, Vermietung, Überprüfung der Belegungsvorschriften)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Solange die Gemeinde die Immobilie für diesen Zweck nutzen will, ist die Preisgünstigkeit gewährleistet, grundsätzlich auch Umnutzung möglich

Erfolgsfaktoren

- Verknüpfung mit Belegungsvorschriften garantiert zielgruppengerechte Nutzung

Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers

Kurzbeschreibung / Vorgehen



- Gemeinde gründet einen gemeinnützigen Bauträger mit dem Zweck, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen
- Beispiele für gemeinnützige Bauträger sind Stiftungen und Genossenschaften
- Gemeinde stattet gemeinnützigen Bauträger mit Land und allenfalls Kapital aus
- Gemeinnütziger Bauträger erstellt oder erwirbt Wohnungen und vermietet diese nach der Kostenmiete

Voraussetzungen

Keine spezifische kantonale oder kommunale Gesetzesgrundlage notwendig
Zustimmung der kommunalen Gremien (z. B. Gemeinderat, Gemeindeparlament) zu den Investitionen erforderlich

Finanzieller Aufwand

Hoch (Stiftungs- oder Genossenschaftskapital, allenfalls preisgünstige Abgabe von kommunalem Land)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff

Hinweise zur Umsetzung

- Im Vergleich zum kommunalen Wohnungsbau sind Projekte flexibler und schneller umzusetzen (z. B. keine langwierigen politischen Verfahren bei Landkauf)
- Mit der Gründung einer Stiftung oder Genossenschaft reduziert sich der organisatorische Aufwand für die Gemeinde
- Grosse Flexibilität bei der Ausgestaltung der Stiftung oder Genossenschaft: Über die Formulierung der Statuten Ausrichtung auf bestimmte Zwecke und Zielgruppen möglich

Verbreitung

Verbreitet als Alternative zum kommunalen Wohnungsbau, z. B. Rüschlikon (S. 20), Ftan (S. 22), Zürich, Luzern

Organisatorischer Aufwand

Tief bis mittel (Stiftungs-, Genossenschaftsgründung, Reglement)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Gemeinnützigkeit der Bauträger garantiert Kostenmiete langfristig

Erfolgsfaktoren

- Verknüpfung mit Belegungsvorschriften garantiert zielgruppengerechte Nutzung
- Einsitz von Gemeindevertreterinnen und -vertretern im Stiftungs- oder Genossenschaftsrat stellt langfristig Einflussmöglichkeit der Gemeinde sicher

Abgabe von kommunalem Land

Kurzbeschreibung / Vorgehen



- Gemeinde gibt eigenes Land an Bauträger im Baurecht ab (langfristig) oder verkauft Land zu günstigen Konditionen unter der Bedingung, dass der Bauträger preisgünstigen Wohnraum errichtet
- Bauträger erstellt auf dem Land Wohnraum und vermietet diesen preisgünstig
- Variante 1: Land wird an gemeinnützige Bauträger, z. B. Stiftungen und Genossenschaften abgegeben
- Variante 2: Land wird an private Bauträger, z. B. Pensionskassen abgegeben

Voraussetzungen

Bedingt kommunales Land
Bedingt keine spezifische Gesetzesgrundlage auf kommunaler oder kantonaler Ebene, aber Zustimmung der kommunalen Gremien (z. B. Gemeinderat, Gemeindeparlament) zur Landabgabe

Finanzieller Aufwand

Tief bis hoch (je nach Preisgestaltung beim Verkauf)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff

Hinweise zur Umsetzung

- Variante 1: Abgabe an erfahrene Baugenossenschaft reduziert personellen Aufwand und garantiert Gemeinnützigkeit
- Variante 2: Noch wenig Erfahrung mit der Abgabe von Land an private Bauträger, tendenziell mehr Regelungs- und Kontrollaufwand

Verbreitung

Sehr verbreitet, z. B. Nyon (S. 16), Küsnacht (S. 18), Rüschlikon (S. 20), Ftan (S. 22), Meggen (S. 24)

Organisatorischer Aufwand

Tief bis mittel (einmalige Ausarbeitung eines Baurechts-/Verkaufsvertrags, ev. Kontrolle von Belegungsvorschriften)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Variante 1: Gemeinnützigkeit der Bauträger garantiert Kostenmiete langfristig
Variante 2: Bei entsprechenden Vorgaben durch die Gemeinde ist eine langfristige Bindung von Mieten / Preisen möglich

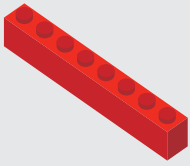
Erfolgsfaktoren

- Über Abgabe an Bauträger mit bestimmter Ausrichtung (z. B. Familien, Alterswohnen), können einzelne Zielgruppen gezielt gefördert werden
- Verknüpfung mit Belegungsvorschriften garantiert zielgruppengerechte Nutzung
- Im Baurechtsvertrag können weitere Regelungen getroffen werden (z. B. Verbot von Zweitwohnungen)

Hinweise zu verschiedenen Formen der Zusammenarbeit mit Genossenschaften kann auch die Broschüre «Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften. Partner für nachhaltige Wohnlösungen» geben: <http://bit.ly/1eImtIa>

Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger

Kurzbeschrieb / Vorgehen



- Gemeinde vergibt zinslose / zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Bauträger (Reduktion der Zinslast), gewährt ihnen Bürgschaften oder vergibt à-fonds-perdu-Beiträge zur Abschreibung von Kapitalkosten
- Zins- / Kapitalkosten für gemeinnützigen Bauträger werden dadurch reduziert und die Einsparungen dank Kostenmiete an die Mieter weitergegeben.

Voraussetzungen

Entweder generelle Regelung in einem kommunalen Gesetz / Verordnung oder fallweise Zustimmung der kommunalen Gremien zur Zahlung von Beiträgen/ Darlehen

Finanzieller Aufwand

Tief (Abgabe von zinsgünstigen Darlehen / Bürgschaften) bis hoch (à-fonds-perdu-Beiträge)

Zeitliche Wirkung

Mittel- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff

Hinweise zur Umsetzung

- In Städten mit sehr hohen Baulandpreisen haben gemeinnützige Bauträger vor allem Mühe, Land für neue Projekte zu erwerben. Wenn sie das Land zu hohen Preisen kaufen müssen, bewirkt dies hohe Investitionskosten, was schlussendlich zu hohen Mieten führt. Einige Gemeinden und Städte richten gemeinnützigen Bauträgern deshalb in solchen Fällen nicht rückzahlbare (à-fonds-perdu) Beiträge aus. Damit reduzieren sie die Kosten und damit indirekt die Mieten.

Verbreitung

Verbreitet, z. B. Nyon (S. 16), Zürich, auch von verschiedenen Kantonen angewandt

Organisatorischer Aufwand

Tief

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Gemeinnützigkeit der Bauträger garantiert Kostenmiete langfristig

Erfolgsfaktoren

- Verknüpfung mit Belegungsvorschriften garantiert zielgruppengerechte Verwendung

Mietzinsbeiträge

Kurzbeschrieb / Vorgehen



- Gemeinde richtet direkt Beiträge an die Mietkosten von Haushalten in bescheidenen finanziellen Verhältnissen aus

Voraussetzungen

Bedingt kantonale und kommunale Gesetzesgrundlage (z. B. kommunale Verordnung)

Finanzieller Aufwand

Keine einmaligen, sondern periodisch wiederkehrende Kosten, Höhe vom Bezügerkreis und Unterstützungsbeitrag abhängig

Zeitliche Wirkung

Kurzfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff

Hinweise zur Umsetzung

- Durch Einkommens- und Vermögenslimiten im Reglement kann sichergestellt werden, dass nur die gewünschte Zielgruppe von den Beiträgen profitiert
- In vielen Gemeinden eingesetzt, um Abhängigkeit von weiteren staatlichen Unterstützungsleistungen z. B. Sozialhilfe zu verhindern

Verbreitung

Verbreitet bei Gemeinden in den Kantonen BL und VD, Mietzinsbeiträge werden auch durch verschiedene Kantone ausgerichtet

Organisatorischer Aufwand

Mittel (laufende Überprüfung der Einhaltung der Vorschriften)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Kein langfristiger Erhalt, Wohnraum bleibt nur so lange preisgünstig wie Beiträge ausgerichtet werden

Erfolgsfaktoren

- In Kombination mit anderen Massnahmen (z. B. kommunalem Wohnungsbau) wirkungsvoll, um bestimmte Wohnungen für tiefe Einkommen bezahlbar zu machen

Verhandlungen

Kurzbeschreibung / Vorgehen



- Gemeinde sucht das Gespräch mit Eigentümern und Investoren, um mit diesen über die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu verhandeln
- Win-Win-Situation zwischen den Zielen der Gemeinde und denjenigen von Eigentümern und Investoren wird gesucht
- Oft kombiniert mit anderen Massnahmen, z. B. Abgabe von kommunalem Land, Nutzungsprivilegien als Anreiz, Anteile in der Nutzungsplanung

Voraussetzungen

Keine kommunale Gesetzesgrundlage für Verhandlungen an sich notwendig, aber Zustimmung der kommunalen Gremien zu daraus folgenden Handlungen wie Landkauf, Landabtausch oder Nutzungsprivilegien zwingend

Finanzieller Aufwand

Tief (keine Investitionen erforderlich) bis hoch (in Kombination mit weiteren Massnahmen, z. B. Landerwerb)

Zeitliche Wirkung

Kurz- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Eingriff allenfalls über Verhandlungsergebnis und auf freiwilliger Basis

Hinweise zur Umsetzung

- Gemeinde muss dem Grundeigentümer Vorteile anbieten können, z. B. Tauschgeschäfte, Nutzungsprivilegien (siehe auch Massnahme Nutzungsprivilegien als Anreiz), finanzielle Anreize, Gewährleistung von Rechtssicherheit
- gegenseitiges Vertrauen als Voraussetzung für Verhandlungen
- Klare Definition der Ziele im Vorfeld notwendig
- Verhandlungen finden in vertraulichem Rahmen statt, mit allen Partnern abgestimmte, transparente Information der Bevölkerung ist für Akzeptanz zentral

Verbreitung

Verbreitet, vor allem in grösseren und mittleren Gemeinden, z. B. Nyon (S. 16), Küsnacht (S. 18)

Organisatorischer Aufwand

Tief (für grössere Bauherren/Investoren können die Verhandlungen institutionalisiert werden)
Mittel bis hoch (für den Kontakt mit vielen verschiedenen Eigentümern)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Denkbar, bei entsprechenden Vorgaben durch die Gemeinde im Rahmen der Verhandlungen

Erfolgsfaktoren

- Verhandlungsgeschick und Kenntnisse der Bedürfnisse der Investoren und Eigentümer
- Regelmässige Sensibilisierung von Eigentümern für das Thema sowie langjährige Kontinuität und Erfolgsbeispiele können die Verhandlungsbereitschaft erhöhen

Beratung

Kurzbeschreibung / Vorgehen



- Gemeinde berät interessierte Eigentümer, Investoren oder Mietende zum Erhalt oder zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
- Beispiele:
 - Grundeigentümer werden bei einem Landverkauf auf mögliche gemeinnützige Kaufinteressenten aufmerksam gemacht
 - Beratung von Eigentümern, wie kostengünstig gebaut und saniert werden kann
 - Bekanntmachen neuer Wohnformen mit tiefen Wohnkosten (kollektive Wohnformen, etc.)
 - Beratung von Mietenden, die eine Hausgenossenschaft gründen wollen

Voraussetzungen

Keine spezifische kantonale oder kommunale Gesetzesgrundlage notwendig
Zustimmung der kommunalen Gremien (z. B. Gemeinderat, Gemeindeparlament) zu notwendigen Finanzmitteln

Finanzieller Aufwand

Mittel (je nach Umfang des Beratungsangebotes fallen Kosten bei der Ausbildung und Bereitstellung von Personal und Infrastruktur an, allenfalls Beauftragung externer Fachleute)

Zeitliche Wirkung

Kurz- bis langfristig

Eingriff in das Privateigentum

Kein Eingriff, respektive auf freiwilliger Basis

Hinweise zur Umsetzung

- Aufstellen von klaren Kriterien für die Beratung (Zielgruppe, Aufgaben, Form, Qualität)
- Beratung kann von Gemeindeverwaltung angeboten werden, an Dritte in Auftrag gegeben werden oder in Zusammenarbeit mit Verbänden und Genossenschaften erfolgen
- Aufbau einer Beratungsstelle, allenfalls in Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden/Kanton sinnvoll, um organisatorischen Aufwand zu reduzieren und Know-how zu teilen

Verbreitung

Wenig verbreitet, vor allem in grösseren Städten, z. B. Zürich (Beratungsangebot Apropro), Küsnacht (S. 18)

Organisatorischer Aufwand

Tief (allgemeine Sensibilisierung von Eigentümern und Investoren für das Thema)
Mittel bis hoch (themenspezifische Beratungen, Entwicklung von Beratungskonzepten und Materialien, Aufbau eigener Beratungsstellen)

Langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit

Je nach Art der Beratung und Ergebnissen

Erfolgsfaktoren

- Regelmässige Sensibilisierung für das Thema kann Bereitschaft erhöhen
- Anliegen kann in bestehende Informationskanäle integriert werden

Weitere Ansätze

Dieser Baukasten hat zum Ziel, Gemeinden eine Palette von bewährten kommunalen Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum aufzuzeigen. Die Liste möglicher Massnahmen ist nicht abschliessend. Im Folgenden werden weitere Ansätze aufgeführt, die bisher erst vereinzelt angewandt wurden und die nur in Zusammenarbeit mit Privaten und Kantonen angegangen werden können.

Reduktion der Erstellungs- und Betriebskosten bei gewinnorientierten Investoren

Nicht nur gemeinnützige Bauträger, sondern auch gewinnorientierte Bauträger haben in jüngster Zeit preisgünstige Wohnungen erstellt. Sie konnten die Wohnkosten durch Reduktionen der Investitionen (geringere Wohnflächen, effiziente Nutzungsanordnung, einfachere Ausbaustandards) und Einsparungen bei Betrieb und Unterhalt senken. Gemeinden können die Zusammenarbeit mit solchen Bauträgern gezielt suchen. Es ist auch vorstellbar, dass die Gemeinden den Privaten im Rahmen der im Baukasten vorgestellten Massnahmen (z.B. Abgabe von kommunalem Land, Anteile in Nutzungsplanung, Verhandlungen) Vorgaben zur baulichen Ausgestaltung der geplanten Wohnungen (Flächen, Komfort etc.) machen.

Regulierung der Mietzinse

Die Mietzinse werden in der Schweiz durch das Mietrecht auf nationaler Ebene geregelt. Kantone oder auch Gemeinden haben aber in einem beschränkten Rahmen die Möglichkeit, die Mietzinsgestaltung weitergehend zu beeinflussen. Die Befürworter entsprechender Massnahmen hoffen, dass damit jene Fälle verhindert werden, bei denen günstige Wohnungen saniert und anschliessend deutlich teurer vermietet werden. Andere Kreise argumentieren, dass die Regulierung der Mietzinse vielmehr gelockert werden müsste, da diese einen funktionierenden Mietmarkt behindern würden.

Der Kanton Genf reguliert mit seinem Gesetz über Abbrüche, Umbauten und Renovationen von Wohnhäusern den Mietmarkt seit den 1980er Jahren vergleichsweise stark. Im Gesetz werden diese drei Bereiche sowie die entsprechende Mietzinsgestaltung umfassend geregelt. Der Nutzen für den Wohnungsmarkt ist schwer abschätzbar: Die Angebotsmieten sind im Kanton Genf im Verhältnis zur Schweiz auch nach der Einführung des Gesetzes überdurchschnittlich gestiegen. Zudem hat es zu unerwünschten Nebenwirkungen (Aufschub von Sanierungen, geringe Umzugsrate) und der Verlagerung von Investitionen auf den Eigentumsmarkt geführt.

Im Kanton Basel-Stadt ist bis Ende 2013 ein Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern in Kraft. Der Abbruch, Teilabbruch oder die Umnutzung von Wohnräumen ist gemäss diesem Gesetz bewilligungspflichtig. Dieses Gesetz hat sich nach Ansicht der Basler Regierung negativ auf die Erneuerung und die Schaffung von neuem Wohnraum ausgewirkt, weshalb es demnächst durch ein neues Wohnraumförderungsgesetz abgelöst wird, welches die Bewilligungspflicht in vielen Fällen aufhebt. Generell sind regulierende Eingriffe in den Immobilienmarkt komplex und die Folgen nur schwer abschätzbar.

Zusätzliche Hinweise, wie Private mit der Reduktion von Wohnflächen, tieferen Ausbaustandards und der Minimierung von Erschliessungsflächen die Baukosten und damit die Mietkosten reduzieren können, finden sich in der 2012 vom Bundesamt für Wohnungswesen herausgegebenen Studie «Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich»:

<http://www.bwo.admin.ch> (Dokumentation/Publikationen/Forschungsberichte)

Impressum

© November 2013

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Download

<http://www.bwo.admin.ch>
(Dokumentation/Publikationen/Forschungsberichte)

Begleitgruppe

Marco Caprarese, Winterthur
Bernhard Elsener, Rüschlikon
Christophe Gerber, Vevey
Christine Gross, Stadt Bern
Matthias Howald, Bundesamt für Raumentwicklung
René Hutter, Kanton Zug
Barbara Jenni, Schweizerischer Städteverband
Barbara Jost, Binningen
Ueli Keller, Stiftung PWG der Stadt Zürich
Jörg Koch, Pensimo
Rolf Mathys, Schweizerischer Gemeindeverband
Christa Perregaux DuPasquier, VLP-ASPAN
Josua Raster, Kanton Zürich
Samuel Royer, Kanton Waadt
Peter Schmid, Allgemeine Baugenossenschaft ZH
Doris Sfar, Bundesamt für Wohnungswesen
Verena Steiner, Bundesamt für Wohnungswesen
Mirjam Schmidli, Binningen
Bernard Woeffray, Nyon

Fachexperte Westschweiz

Fred Wenger, urbaplan

Fotos

Gemeinde Nyon (S. 17)
Gemeinde Küsnacht (S. 19)
Gemeinde Rüschlikon (S. 21)
Gemeinde Ftan (S. 23)
Gemeinde Meggen (S. 25)

Autoren

Ernst Basler + Partner
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Lukas Beck
Corina Höppner
Matthias Thoma

Lektorat

Cornelia Büttner

Grafik

Reto Trachsel
Le-Wan Tran

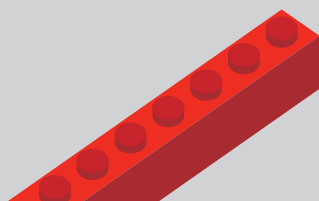
Zitiervorschlag

Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013: Preisgünstiger
Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden

Zusammenfassung

Kleine und grosse Schweizer Gemeinden sehen sich mit steigenden Wohnungspreisen konfrontiert. Viele Städte und Gemeinden kommen zum Schluss, dass ein funktionierendes Gemeindeleben nicht zuletzt von der Frage abhängt, ob auch Einwohnerinnen und Einwohnern mit mittleren und tiefen Einkommen ein angemessenes Wohnraumangebot zur Verfügung steht. Sie möchten Massnahmen ergreifen, um preisgünstigen Wohnraum in ihrer Gemeinde anbieten zu können.

Der vorliegende «Baukasten» stellt zehn Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum vor, die sich in einer Reihe von Gemeinden bewährt haben. Nicht jede Massnahme ist für jede Gemeinde geeignet. Welche Massnahmen für eine bestimmte Gemeinde passend sind, hängt von den Voraussetzungen und den Zielen der Gemeinde ab. Der Baukasten zeigt interessierten Gemeinden, wie sie bei der Auswahl und Kombination der Massnahmen vorgehen können und was sie bei der Umsetzung beachten sollten. Eine wichtige Voraussetzung für das Gelingen ist das Abstimmen der Massnahmen mit den weiteren Zielen und Planungen der Gemeinde. Fünf verschiedene Städte und Gemeinden, welche gute Erfahrungen mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum gemacht haben, werden im Baukasten porträtiert. Diese Fallbeispiele zeigen Erfolgsfaktoren und Stolpersteine bei der Umsetzung auf und können einen Anstoss für die Auseinandersetzung mit dem Thema leisten.



Plannummer: - GIS-Datei: hcrw_wohnraumpolitik_altersstruktur.qgs Datum: 25.02.2015\thu

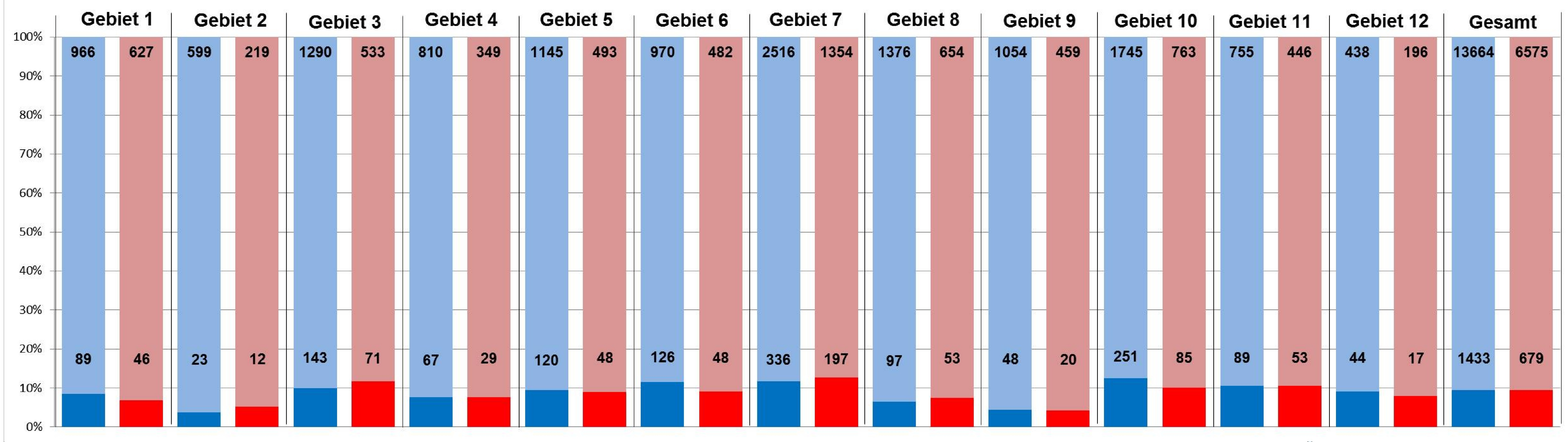
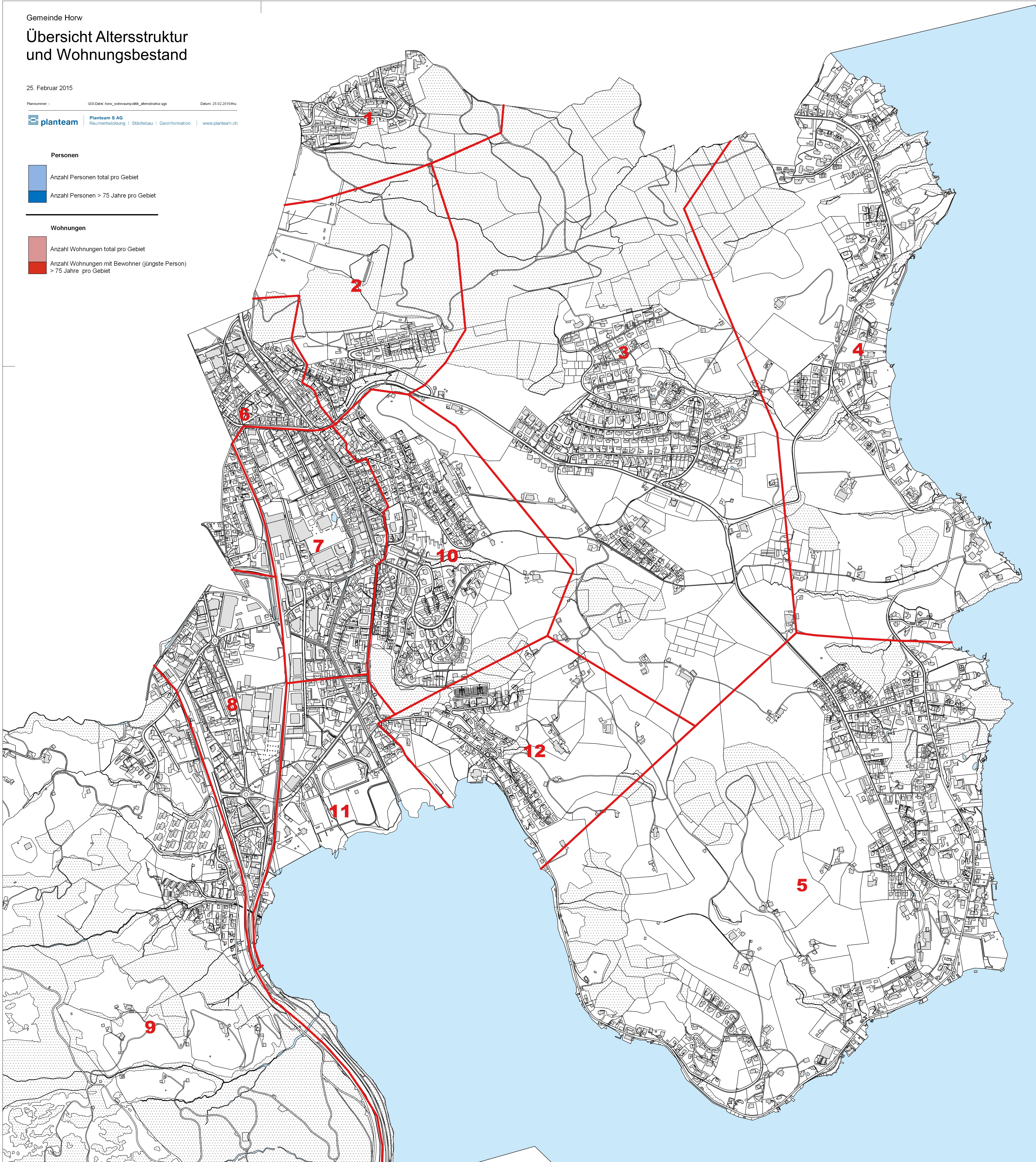
Anzahl Personen total pro Gebiet

Anzahl Personen > 75 Jahre pro Gebiet

Wohnungen

Anzahl Wohnungen total pro Gebiet

Anzahl Wohnungen mit Bewohner (jüngste Person)
> 75 Jahre pro Gebiet



Grundeigentum Gemeinwesen und gemeinnütziger Organisationen

Areale gemeinnütziger Wohnbauträger innerhalb der Bauzonen
(inkl. öff. Zonen und Grünzonen)

16. März 2015

Plannummer: -

GIS-Datensatz: horw_wohnraum-008_grundeigentum.gpx

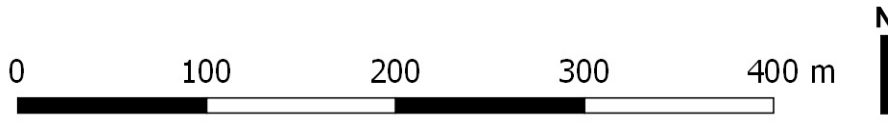
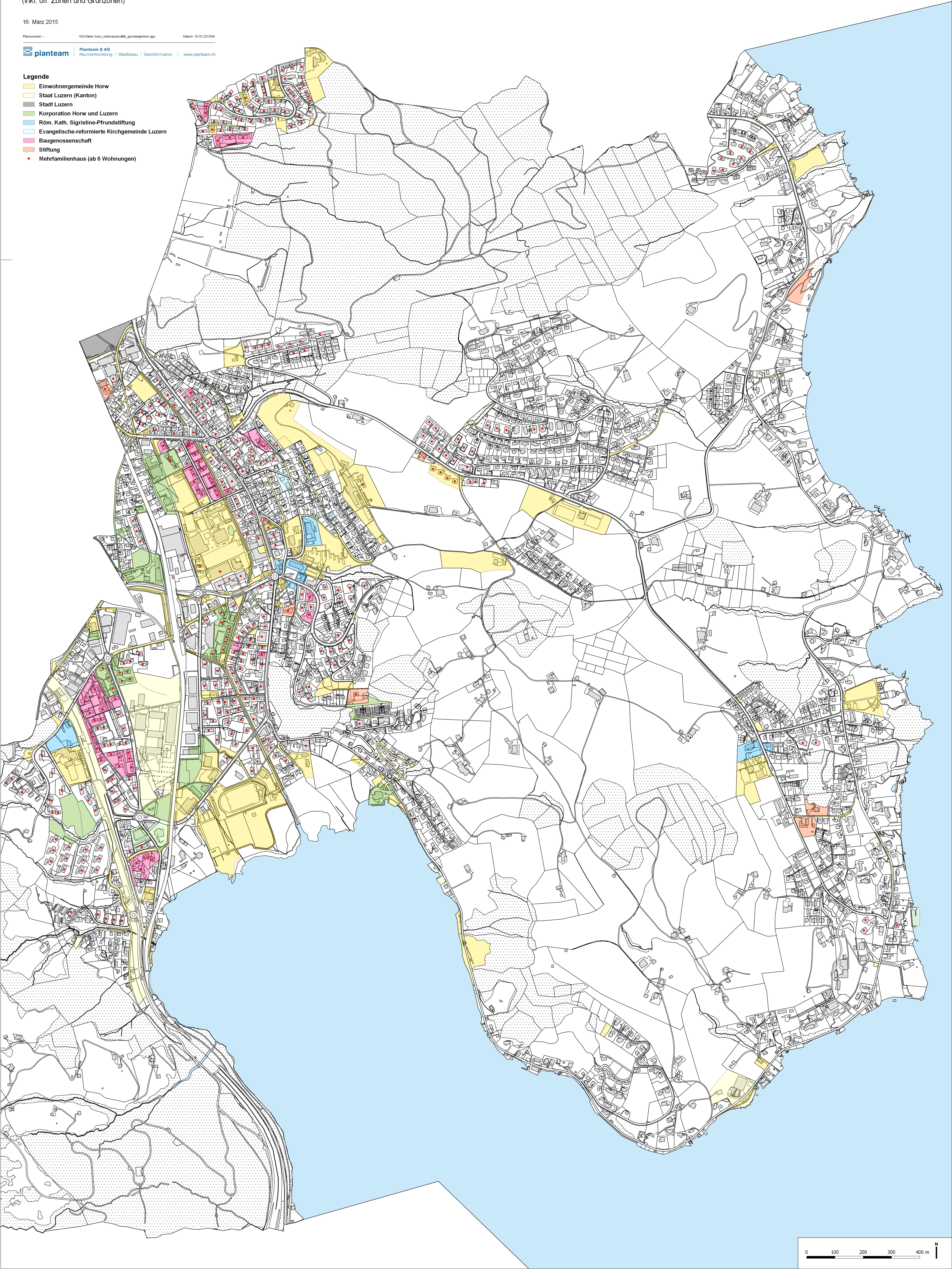
Datum: 16.03.2015



Planteam S AG
Raumentwicklung | Städtebau | Geoinformation | www.planteam.ch

Legende

- Einwohnergemeinde Horw
- Staat Luzern (Kanton)
- Stadt Luzern
- Korporation Horw und Luzern
- Röm. Kath. Sigrisrieder-Pfandstiftung
- Evangelische-reformierte Kirchgemeinde Luzern
- Baugenossenschaft
- Stiftung
- Mehrfamilienhaus (ab 6 Wohnungen)



Gemeinde Horw

Potenzial Wohnungsbau 2015-2025

(Annahme Baudepartement)

16. März 2015

Plannummer: - GIS-Datensatz: horw_wohnraumpotenzial_grundlegendum.gpx Datum: 16.03.2015/14

planteam **Planteam S AG**
Raumentwicklung | Städtebau | Geoinformation | www.planteam.ch

Bauvorhaben (Anzahl)

- 2015 - 2017 (267)
- 2018 - 2020 (858)
- 2020 - 2022 (445)
- ab 2022 (180)

Anzahl Wohneinheiten

- 5
- 40
- 100

Zonenplan

- Wohnzonen
- Gemischte Zonen
- Arbeitszonen
- Weitere Zonen

