

Preisgünstiger Wohnungsbau

Zehn Bausteine für preisgünstigen Wohnungsbau
gemäss Baukasten des Bundesamts für Wohnungswesen

lenken

1 Anteile in Nutzungsplanung

2 Nutzungsprivilegien als Anreiz

3 Kauf- und Vorkaufsrecht

finanzieren

4 Kommunale Wohnungen

5 Gründung einer gemeinnützigen Bauträgerschaft

6 Abgabe von kommunalem Land

7 Darlehen / Beiträge an gemeinnützige Bauträger

8 Mietzinsbeiträge

kommunizieren

9 Verhandlungen

10 Beratung

Die Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung von Sursee: Nutzungsbonus für preisgünstigen Wohnungsbau



Projekte gemeinnütziger Wohnbauträger in Planung

Wie kam es dazu?

- » Als gemeinsamer Gegenvorschlag zu einer Initiative hätte eine grosse Parzelle der Stadt umgezont und für erschwinglichen Wohnraum an Genossenschaften abgegeben werden sollen. Zudem sollten Anreize zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen werden.
 - » Die Umzonung wurde 2019 aufgrund des Widerstands der Nachbarschaft von der Gemeindeversammlung abgelehnt. Anträge von Einsprechenden auf Festlegung von fixen Anteilen für preisgünstigen Wohnungsbau in ausgewählten Gebieten entfielen aufgrund anderer Anträge.
- » Was blieb, waren die vorgeschlagenen Anreize für preisgünstigen Wohnungsbau.
 - » Art. 41 BZR (Preisgünstiger Wohnungsbau) legt fest, dass ein Nutzungsbonus gesprochen werden **kann**, wenn preisgünstige Wohnungen erstellt werden. Dies gilt für Bauprojekte in Wohn- und Mischzonen.
 - » Art. 41 BZR legt auch fest, dass bei der Abgabe von gemeindeeigenen Grundstücken die Eignung zur Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger zu prüfen ist.

Auszug aus Art. 41 BZR (Preisgünstiger Wohnungsbau)

Abs. 1: Bauliche Höchstmasse können erhöht werden:

- » Bei 25% der Hauptnutzfläche für preisgünstiges Wohnen → Überbauungsziffer plus 10%
- » Bei 50% der Hauptnutzfläche für preisgünstiges Wohnen → Überbauungsziffer plus 20% oder Gesamt- und Fassadenhöhe max. 3 Meter erhöht

Abs. 2: Stadtrat beurteilt beim Gesuch z.B. auch die Qualität des Konzepts zur Belegung der Wohnungen

Abs. 3: Preisgünstig = zu Kostenmiete

Auszug aus Verordnung zum preisgünstigen Wohnungsbau

Die Kostenmiete deckt die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) der Eigentümerschaft ab. Die Eigentümerschaft darf keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen.

Die Anlagekosten dürfen die Kostenlimiten nach der „Verordnung des Bundesamts für Wohnungswesen über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte“ nicht überschreiten.

Herausforderungen

- » Umgang mit der Kombination von Gestaltungsplanboni und Boni für preisgünstigen Wohnungsbau → muss städtebaulich verträglich bleiben!
→ Beurteilung durch Stadtbaukommission
- » Überprüfung der Kostenmiete für die Gewährung der Boni, insb. falls nicht gemeinnützige Wohnbauträger die Boni beantragen würden; kam bisher noch nicht vor
- » Beurteilung des Belegungskonzepts (qualitativ)
- » Kapazitäten der lokalen Genossenschaften sind beschränkt → der Mengeneffekt des Anreizes ist deshalb bisher klein
- » Unklar, ob die wenigen schweizweit tätigen Wohnbaugenossenschaften das Anreizsystem kennen

Erfolge

- » Logis Suisse konnte dank dem Bonus bei einem privaten Grundstückverkauf mitbieten und hat den Zuschlag erhalten (Projekt Glockenstrasse)
- » Zwei weitere Projekte sind in Planung, bei denen die Boni in Anspruch genommen werden (Projekte Dägerstein und Merkurstrasse)

Ausblick

- » An der Gemeindeversammlung zur Teilrevision der Ortsplanung 2024/2025 gab es im Dezember 2025 einen Antrag bezüglich Pflichtanteil für preisgünstigen Wohnungsbau auf einem bestimmten Areal.
- » Aufgrund des Beschlusses von 2019 zu Gunsten von Anreizen anstatt Pflichtanteilen wurde der Antrag im Sinn der Gleichbehandlung zurückgezogen.
- » Bei der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung soll das Thema Mindestanteil für preisgünstigen Wohnungsbau für gewisse Gebiete oder unter bestimmten Voraussetzungen/Umständen wieder geprüft werden.