

# Wohnraum: So machens andere

**LUZERN** Baudirektorin Manuela Jost hat sich gestern mit Experten anderer Gemeinden getroffen – und Ideen diskutiert, wie günstiger Wohnraum geschaffen werden kann.

LENA BERGER  
lena.berger@luzernerzeitung.ch

Neue Rezepte für die erfolgreiche Schaffung günstiger Wohnungen finden: Das war Ziel des gestrigen Forums der Schweizer Wohnbaugenossenschaften im KKL. Unter den Teilnehmern war auch die städtische Baudirektorin **Manuela Jost**. Ausgangspunkt der Podiumsdiskussion, an der sie teilnahm, war das positive Beispiel vom Bau 28 günstiger Alterswohnungen in Baar. **Kurt Landis**, Leiter des Amtes für Wohnungswesen im Kanton Zug, erklärte, welche Hindernisse bei der Realisierung dieses Projekts auftauchten und wie diese überwunden werden konnten.

## Private Landbesitzer überzeugen

Als Knackpunkte bezeichnete Landis die hohen Landkosten von fast 2000 Franken pro Quadratmeter, die Konkurrenz mit privaten Bauträgern vor dem Kauf und dass das Stimmvolk für das Projekt gewonnen werden musste. «Eine

der grössten Herausforderung war, den Landbesitzer zu überzeugen, den Entscheid des Stimmvolks abzuwarten – obwohl er mindestens zwei Investoren in der Hinterhand hatte, die ihm für das Land mehr bezahlt hätten», sagt Landis. Dass dies gelang, führt er auf eine engagierte «Beziehungspflege» zurück. «Ohne Überzeugungsarbeit sind gesetzliche Regelungen tote Paragrafen. Sind die Vorgaben zu streng, baut letztlich keiner mehr.» Zug hat zudem vier Zonen definiert, in denen preiswerter Wohnraum entstehen soll. «Die Hälfte der Wohnungen dort müssen günstig sein – dafür erlauben wir eine höhere Ausnützung. So ist es gelungen, die Landbesitzer für unser Anliegen zu gewinnen.»

## Schneller Land kaufen

Auch die Stadt Luzern hat solche Zonen definiert. Sie will diese Areale im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften abgeben – den Deal aber an Bedingungen knüpfen. Diese können beispielsweise den späteren Mietzins betreffen. Aber wie sie konkret aussehen, ist noch offen. Die neue Bau- und Zonenordnung sieht zudem einen sogenannten «Ausnützungsbonus» von 5 Prozent vor, wenn gemeinnützige Wohnungen gebaut werden. Das kann heissen: Wer günstige Wohnungen erstellt, darf höher bauen.

Um das von Landis erwähnte Problem zu entschärfen, dass Landverkäufer jeweils parlamentarische Entscheide abwarten müssen, will der Stadtrat künftig

grössere finanzielle Kompetenzen. Nur: Wie will Baudirektorin Manuela Jost Grundeigentümer dazu kriegen, ihr Land der Stadt zu verkaufen, wenn die private Konkurrenz höhere Preise zahlt? «Über Beziehungen sind Überzeugungen möglich», sagt Jost dazu. «Wir ar-



«Diese Ideen werde ich noch weiterdenken.»

MANUELA JOST,  
LUZERNER BAUDIREKTORIN

gumentieren damit, dass wir mit dem Land etwas tun, das den öffentlichen Zielen dient. Es gibt Private, die dazu etwas beitragen wollen.»

## Günstiger Baurechtszins

Am Podium teilgenommen hat auch **Regula Küng** von der kantonalen Fachstelle Stadtwohnen Basel. Zonen für gemeinnützigen Wohnungsbau oder einen Ausnützungsbonus gibt es dort

nicht. «Wir kennen den partnerschaftlichen Baurechtsvertrag. Dieser stützt sich statt auf den Wert des Landes auf den Ertrag, den es abwirft», erklärte Küng. Bei gemeinnützigen Wohnbauträgern werde der Baurechtszins gestaffelt – sodass er am Anfang viel günstiger ist. Diese «Anschubfinanzierung» werde jedoch an Bedingungen geknüpft.

## Mehrwert an Bedingung knüpfen

Auch in der Zürcher Gemeinde Uster werden Überlegungen angestellt, wie zusätzliche günstige Wohnungen geschaffen werden könnten, wie Stadträtin **Barbara Thalmann** sagte. Sie ist überzeugt, dass die Zürcher Genossenschaften bezüglich Innovation im Wohnungsbau eine Vorreiterrolle übernehmen. «Mit neuen Konzepten bieten sie die Antworten darauf, wie man richtig verdichtet.» Eine Idee ihrer Gemeinde sei, dass bei Aufzonungen – wenn auf einem Grundstück durch eine Änderung des Zonenplan höher gebaut werden darf – ein Teil des entstehenden Mehrwerts durch gemeinnützigen Wohnungsbau abgegolten werden könne.

Dies werde derzeit auch im Luzerner Stadtrat «intern geprüft», sagte Manuela Jost nach dem Podium dazu. Sie habe den Austausch «sehr spannend» gefunden. «Diese Ideen werde ich noch weiterdenken. Denn besonders beim Thema Wohnen im Alter hat Luzern noch einiges nachzuholen.»