Bewährte kommunale Lösungen im Fokus

NEUENKIRCH DAS PRAXIS-FORUM «PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM» FAND KÜRZLICH STATT

Am Mittwoch, 16. September, lud die Kommission Gesellschaft & Zusammenleben der Region Sursee-Mittelland zum diesjährigen Praxis-Forum in den Mehrzweckraum Windrädli in Neuenkirch ein. Rund um das allgegenwärtige Thema des angespannten Wohnungsmarktes standen konkrete, regionsspezifische Handlungsansätze und Best-Practice-Beispiele aus der Region im Mittelpunkt.



Neuenkirchs Gemeindepräsident und Gastgeber Marcel Wolfisberg (rechts) erläuterte im Atelier verschiedene Projekte aus seiner Gemeinde. FOTO LUKAS BUCHER

Nach der Begrüssung durch Gabriela Ziswiler-Egli, Präsidentin der Kommission Gesellschaft & Zusammenleben, führte Prof. Dr. Peter Schwehr von der Hochschule Luzern (Technik & Architektur, Leiter Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur) mit seinem Referat in die Thematik ein.

Er ging der zentralen Frage nach: «Bezahlbares Wohnen – nur eine Notwendigkeit?», wozu er sechs Thesen formuliert hat. Seiner Ansicht nach sollte der Wohnungsbau nicht ausschliesslich dem freien Markt überlassen werden. Wenn günstiger gebaut und kleinere Wohnflächen beansprucht werden, so töne das nach Verzicht. Dieser Verzicht solle aber dem Einzelnen einen Mehrwert bringen. Der Wechsel in eine kleinere Wohnung müsse einen finanziellen Vorteil bringen, sonst sei dies unrealistisch. Er appellierte an das Nachbarschafts- und Quartierdenken. Dort soll beginnen, was leuchten soll im ganzen Land, nämlich ein Miteinander.

Im Anschluss präsentierte Benjamin Emmenegger sieben konkrete Handlungsansätze, die eine Spurgruppe aus Fachpersonen für Gemeinden bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum erarbeitet hat. Diese reichen vom Zonenreglement und -plan über eine aktive Bodenpolitik bis zum Baurecht mit Kostenmiete-Vorgabe oder Sozialquote. Vieles würde schon bestehen, am Schluss müssten aber die einzelnen Gemeinden selbst entscheiden, was zu ihnen passt und wo sie sich engagieren wollen.

Vertiefung in Praxis-Ateliers

Wie sich diese Ansätze konkret in Gemeinden umsetzen lassen, zeigten drei parallele Ateliers mit Beispielen direkt aus der Region. Marcel Wolfisberg, Gemeindepräsident von Neuenkirch, stellte die mögliche Abgabe von Bauland im Baurecht am Beispiel der Gemeinde Neuenkirch vor. Er präsentierte das Projekt, bei dem die vier ansässigen Baugenossenschaften zusammen total 48 Wohnungen realisieren. Das Land haben sie im Baurecht von der Gemeinde erhalten. Dies mit der Auflage, Wohnungen zu realisieren, deren Mieten mindestens 10 Prozent unter der marktüblichen Höhe liegen. Obwohl dieses Engagement die Gemeinde rund 80'000 Franken koste (Verzicht auf höhere Baurechtszinseinnahmen), sei es an der Gemeindeversammlung gut angekommen. Ein anderes Projekt, das die Gemeinde begleitet hat, sei der Lippenrütipark für Senioren, und ein drittes sei ein Projekt, das junge Familien ansprechen wolle.

Der Gemeindepräsident von Menznau, Martin Schwegler, stellte die aktive Bodenpolitik in seiner Gemeinde vor. Er stellte dabei die interessante Frage: «Soll die Gemeinde als Bank dienen?» Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum in der Bau- und Zonenordnung stellte Sursees Bauvorsteher Romeo Venetz vor. Dort wurde an einer Gemeindeversammlung im Jahre 2019 ein gemeinsamer Gegenvorschlag zu einer Initiative abgelehnt. Dieser sah vor, eine grössere Parzelle der Stadt für erschwinglichen Wohnungsbau an Genossenschaften abzugeben. Zudem sollten Anreize zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum geschaffen werden. Geblieben sind die Nutzungsboni. Es gäbe dabei mehrere Herausforderungen. So müsse z. B. die Kombination der Boni für preisgünstigen Wohnungsbau und für Gestaltungspläne städtebaulich verträglich bleiben. Der Mengeneffekt des Anreizes war bisher eher klein. Inzwischen sind jedoch verschiedene Projekte in Planung, bei denen die Boni in Anspruch genommen werden.

Podiumsgespräch und Ausblick

Beim gemeinsamen Stehlunch bot sich reichlich Raum für den persönlichen Austausch unter den Gemeindevertretern, Genossenschaftern und Genossenschafterinnen, Fachleuten und Teilnehmenden. Das abschliessende Podiumsgespräch – moderiert von Benjamin Emmenegger – brachte Peter Schwehr und die Leiter der Praxis-Ateliers nochmals für eine spannende Diskussionsrunde zusammen, in der Fragen aus dem Publikum vertieft wurden. Für Romeo Venetz ist das gemeinsame Handeln der beteiligten Akteure wichtig. Martin Schwegler sieht politische und weniger rechtliche Fragen im Vordergrund. Peter Schwehr warnte davor, zu gross zu denken. Wichtig sei, die Bodenhaftung nicht zu verlieren, während Marcel Wolfisberg anmahnte, von Beginn weg klare Regeln gemeinsam aufzustellen, was spätere Diskussionen verhindere.

Mit dem Schlusswort von Gabriela Ziswiler ging ein inhaltsreicher Vormittag zu Ende, der den teilnehmenden Gemeinde-, Stadt- und Verwaltungsräten wertvolle Impulse für die eigene kommunale Praxis mit auf den Weg gab. Mit diesem Event erfolgte auch die Stabsübergabe von der bisherigen Präsidentin Priska Häfliger-Kunz an Gabriela Ziswiler.

Benjamin Emmenegger zog ein sehr positives Fazit der Veranstaltung. Er lobte die Gespräche, die in der Mittagspause, die in Wirklichkeit also gar keine Pause war, geführt wurden. Das sei wie eine Art Mitwirkung gewesen. «Wenn nur schon vier Gemeindevertreter/-innen nach Hause gehen und in ihrer Gemeinde etwas anstossen, haben wir sehr viel erreicht», meinte er gegenüber dieser Zeitung.

LUKAS BUCHER

Gekennzeichneter Download (ID=VL2qmhfevQvJz0YnNc268ZW70qxqq75fNLJN28WwasI)