



CEAT Communauté d'études pour l'aménagement du territoire

EPFL ENAC INTER CEAT • BP • Station 16 • 1015 Lausanne • Tel. 021 693 41 65 • Fax 021 693 41 54 • <http://ceat.epfl.ch>



Vorstudie zur institutionellen Zusammenarbeit im Bereich Wohnungspolitik in Lausanne West

Das Wichtigste in Kürze (Zusammenfassung des Schlussberichts)

Laurent Thévoz

Sandra Walter



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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



**QUEST
LAUSANNOIS**

Impressum

Empfohlene Referenzierung des Schlussberichts

THÉVOZ Laurent, WALTER Sandra, 2013. *Pré-étude de la collaboration institutionnelle en matière de politique de logement dans l'Ouest lausannois*. Lausanne: CEAT.

Auftraggeber

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Kanton Waadt

Projektteam

Laurent Thévoz und Sandra Walter – *Communauté d'études pour l'aménagement du territoire* (CEAT), Eidgenössische Technische Hochschule Lausanne (EPFL)

Begleitgruppe:

Ariane Widmer – *Schéma directeur de l'Ouest lausannois* (SDOL)

Doris Sfar, Jude Schindelholz – Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Laurent Curchod – *Service des communes et du logement*, Kanton Waadt

Samuel Royer – *Division logement, Service des communes et du logement*, Kanton Waadt

Christian Exquis – *Groupe opérationnel des pôles, Service du développement territorial*, Kanton Waadt

Publikation

Der vollständige Schlussbericht ist nur auf Französisch verfügbar.

Der Schlussbericht und die Zusammenfassung stehen auf der Website des BWO zur Verfügung:
<http://www.bwo.admin.ch> > Dokumentation > Publikationen > Forschungsberichte

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

In den Gemeinden von Lausanne West herrscht ein Mangel an Wohnraum, von dem zahlreiche Haushalte betroffen sind. Diese Studie zielte darauf ab, Möglichkeiten einer Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und mit dem Kanton auszuleuchten, um dadurch deren Handlungsspielraum zu erweitern.

Interkommunale Zusammenarbeit im Wohnungswesen – ein neues Feld

Angesichts der anhaltenden Spannungen auf den Immobilienmärkten in den städtischen Regionen sucht das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) nach neuen Handlungsmöglichkeiten. Die interkommunale Zusammenarbeit im Bereich der Wohnungspolitik scheint ein vielversprechender Ansatz zu sein, würde sie den Gemeinden doch zusätzliche Spielräume eröffnen.

Um die Perspektiven und Vorteile eines solchen Ansatzes zu erfassen, hat das BWO entschieden, eine explorative Studie in Lausanne West zu unterstützen. Diese Wahl ist nicht nur auf die langjährigen und erfolgreichen Erfahrungen in der interkommunalen Zusammenarbeit zurückzuführen, sondern auch auf den Umstand, dass die Wohnungsfrage für die Entwicklung der Region eine grosse Herausforderung darstellt. Mit der Beihilfe des Kantons Waadt hat das BWO die CEAT mit dieser Vorstudie beauftragt. Nachdem die Gemeinden von Lausanne West dem Vorgehen zugestimmt hatten, wurde eine Begleitgruppe bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern des Leitbildes Lausanne West (*Schéma Directeur de l'Ouest lausannois*, SDOL), des Kantons und des BWO gebildet.

Interviews, Workshops und Konsultation – gut abgestütztes Ergebnis angestrebt

Die Studie umfasste mehrere Etappen, während denen sich die verschiedenen Partner jeweils äussern konnten. Dadurch entwickelte sich mit der Zeit ein gegenseitiges Verständnis und es wurde letztlich ein gut abgestütztes Ergebnis erzielt.

Zunächst wurden achtzehn Interviews geführt: bei den Behörden der acht Gemeinden von Lausanne West (Bussigny, Chavannes-près-Renens, Crissier, Ecublens, Prilly, Renens, St-Sulpice, Villars-Ste-Croix), bei den kantonalen Verantwortlichen, bei Vertreterinnen und Vertretern des SDOL und bei zwei Präsidenten von Wohnbaugenossenschaften. Bei diesen Interviews ging es um die Situation auf dem Wohnungsmarkt, kommunale Tätigkeiten im Wohnungswesen und die Relevanz einer Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und mit dem Kanton. Die Ergebnisse der Interviews wurden sodann in einem ersten Workshop diskutiert, an dem Gemeindevertreterinnen und -vertreter aus Verwaltung und Politik aus den mit dem Wohnungswesen befassten Abteilungen teilnahmen: Planung, Finanzen, Soziales. Im Anschluss wurde die Studie den Exekutiven der erwähnten Gemeinden zur Konsultation unterbreitet und schliesslich in einem Abschlussworkshop validiert.

Angespannter Wohnungsmarkt – auch für den Mittelstand

Die verschiedenen Gemeinden sind sich in ihrer Beurteilung des Wohnungsmarkts einig: Nicht nur die einkommensschwachen Haushalte, sondern auch der Mittelstand hat bei der Wohnungssuche Mühe. Die ungleiche Verteilung von subventioniertem oder erschwinglichem Wohnraum – und somit der Steuerpflichtigen – zwischen den Gemeinden von Lausanne West bringt für einige Gemeinden finanzielle Schwierigkeiten mit sich. Dieses Ungleichgewicht stellt ein potenzielles Risiko dar. Anstrengungen zugunsten des gemeinnützigen Wohnraums können somit vor diesem Hintergrund betrachtet, und somit hinterfragt oder gar abgelehnt werden.

Das Gleichgewicht zwischen Wohnraum- und Arbeitsplatzangebot ist ein weiteres Thema, das die Gemeinden beschäftigt. Sie wünschen, dass das erwartete starke demografische Wachstum mit dem Erhalt oder der Schaffung von Arbeitsplätzen einhergeht. Mehrere Gemeinden betrachten die Bereitstellung von Wohnraum für Studierende ebenfalls als Herausforderung. Da diese keine

Steuereinnahmen bringen, ist deren Aufnahme für die Gemeinden wenig attraktiv. Die Präsenz in der Region von zahlreichen Bildungseinrichtungen, so EPFL und UNIL, sorgt aber für einen entsprechenden Bedarf. In mehreren Gemeinden sind diesbezüglich Projekte im Gang.

Lange Realisierungszeiten beim Wohnungsbau wurden ebenfalls häufig als Problem erwähnt. Es gibt hingegen keine abschliessende und einhellige Erklärung für die Gründe dieser Langsamkeit.

Bemühungen der Gemeinden – im Spannungsfeld von Verdichtung, sozialer Durchmischung und Finanzierung von Infrastrukturen

Das Thema Verdichtung wurde in den Interviews sehr häufig angesprochen. Die Behörden stehen ihr grundsätzlich offen gegenüber, stossen bei der Umsetzung allerdings auf Schwierigkeiten. Die Verdichtung zeitigt für die Gemeinden nicht kontrollierbare Wirkungen, in Bezug auf die Kosten (Infrastruktur, Sozialleistungen), aber auch was die Bevölkerung anbelangt, namentlich in Bezug auf die Mobilität. All das kann die Umsetzung bremsen.

Was die eigentliche Wohnungspolitik anbelangt, unternehmen die meisten Gemeinden punktuelle und spezifische Anstrengungen. Dabei gelangen hauptsächlich folgende Instrumente zum Einsatz: Baurecht, Verhandlungen bei der Erstellung eines Sondernutzungsplans, Bau von subventioniertem Wohnraum und Unterstützungsbeiträge aus der kantonalen Wohnungspolitik. Diese Bemühungen entwickeln sich häufig aus dem Wunsch, eine gewisse soziale Durchmischung zu bewahren und den in der Gemeinde aktiven Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen hier auch einen Wohnsitz anzubieten.

Fragen rund um ein ausgeglichenes Gemeindebudget beeinflussen massgeblich die Bestrebungen im Bereich Wohnen. Die Gemeinden versuchen den Bedarf an neuem erschwinglichem Wohnraum mit der Notwendigkeit höherer Steuereinnahmen zu vereinbaren. Die Finanzierung der für die neuen Gemeindemitglieder notwendigen Infrastruktur stellt für die Gemeinden mit beschränkten finanziellen Mitteln und starkem demografischem Wachstum folglich eine zentrale Herausforderung dar. Die Beteiligung der Bauträger an der Finanzierung der Infrastruktur und gemeinschaftlicher Einrichtungen gehört somit zu den wichtigsten Anliegen, was die Verhandlungen über andere Punkte wie einen gewissen Anteil an erschwinglichem Wohnraum erschwert.

Für eine Zusammenarbeit in Form eines Informationsaustausches

Bezüglich Zweckmässigkeit einer interkommunalen Zusammenarbeit sprechen verschiedene Faktoren gegen ein gemeinsames Vorgehen, das die Autonomie der Gemeinden beschneiden würde: mangelnde Einigkeit über die Notwendigkeit einer aktiven Wohnungspolitik, der fehlende Konsens betreffend der zu fördernden Wohnungskategorien sowie die starke Abhängigkeit der wohnungspolitischen Zielsetzungen gegenüber finanziellen Rahmenbedingungen. Eine gemeindeübergreifende Wohnungspolitik, die über dem Willen der einzelnen Gemeinden stehen würde, wird somit als nicht geeignet erachtet. Dagegen anerkennen die Gemeinden, dass eine Zusammenarbeit zwischen ihnen und dem Kanton in Form eines Informations- und Erfahrungsaustausches notwendig ist. Für eine solche Zusammenarbeit sprechen die starke Verzahnung der Gemeinden in Lausanne West und die Ähnlichkeit der angetroffenen Probleme. Die Gemeinden erwarten von diesem Austausch einen besseren Gesamtüberblick über die Situation auf dem Wohnungsmarkt, Erkenntnisse zur Stärkung ihrer Handlungsfähigkeit sowie Ansatzpunkte für denkbare weitergehende Formen der Zusammenarbeit.

Somit stimmten die Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinden im Abschlussworkshop der Schaffung einer «Plattform Wohnen» im Grundsatz zu. Die Begleitgruppe, ergänzt durch zwei Gemeindevertreter, wurde mit der Erarbeitung des Projekts betraut. Es wurden bereits mehrere konkrete Themen zur Bearbeitung vorgeschlagen, wie Notwohnungen, die Umsetzung der Verdichtung oder Handlungsmöglichkeiten im Rahmen von Sondernutzungsplänen.