



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Stellungnahme

zum

Postulat 232

Luzia Vetterli namens der SP/JUSO-Fraktion
vom 11. September 2018

(StB 80 vom 13. Februar 2019)

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
11. April 2019
teilweise überwiesen.**

Belegungsvorschriften

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

Die Postulantin führt den Angebotsmangel an grossen, kindgerechten Wohnungen in der Stadt Luzern darauf zurück, dass Personen nach dem Auszug von Kindern in zu grossen Wohnungen verbleiben. Dieser Mangel solle durch Belegungsvorschriften für städtische Liegenschaften behoben werden. Die Vorschriften sollen einerseits regeln, dass beim Bezug von grossen Wohnungen personenreiche Haushalte berücksichtigt werden. Andererseits sollen Mietende dazu verpflichtet werden, ihre grosse Wohnung nach dem Auszug der Kinder und nach einer angemessenen Übergangsfrist zu verlassen. Die Stadt soll nach Möglichkeit kleinere Ersatzobjekte anbieten. Belegungsvorschriften im selben Sinn sollen mit Genossenschaften diskutiert und in künftigen Bauverträgen vorgeschrieben werden.

Dem Stadtrat ist eine effiziente Belegung von Wohnungen auf städtischen Grundstücken wichtig. Er setzt sich im Sinne der Postulantin bereits heute aktiv dafür ein, dass der Wohnflächenverbrauch pro Kopf sinkt und die richtige Wohnung durch die richtige Zielgruppe besetzt ist. Konkret geschieht dies durch die Vermietung stadteigener grosser Wohnungen an Familien, durch die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau und von 2000-Watt-Arealen, durch Empfehlungen bei privaten Bauvorhaben (z. B. bezüglich Diversität von Wohnungstypen, Flächen zur gemeinsamen Nutzung) oder durch Vorgaben in Sondernutzungsplänen.

Wie von der Postulantin ausgeführt, ist das Angebot an Familienwohnungen in der Stadt Luzern knapp. Mit 43 Prozent ist der Anteil an grossen Wohnungen (mit vier oder mehr Zimmern) am Gesamtwohnungsstand im Vergleich zu anderen Schweizer Städten relativ hoch. Tatsächlich werden diese grossen Wohnungen aber häufig von wenigen Personen bewohnt, was zu einer nicht optimalen Wohnraumnutzung führt. Der Stadtrat hat sich im Raumentwicklungskonzept 2018 zum Ziel gesetzt, den Wohnraumflächenverbrauch pro Kopf zu reduzieren. Bei der Abgabe städtischer Areale wird eine Richtgrösse von durchschnittlich 35 m² pro Person angestrebt. Im Jahr 2016 lag diese Zahl in der Stadt Luzern bei Stockwerkeigentum bei 56 m², bei frei vermieteten Wohnungen bei 53 m², beim gemeinnützigem Wohnungsbau bei 38 m² und bei Wohnungen des städtischen Finanzvermögens bei zirka 35 m².

Handhabung bei städtischen Liegenschaften

Die Stadt besitzt und vermietet insgesamt lediglich rund 520 eigene Wohnungen. Dies macht gemessen am Gesamtwohnungsbestand etwas mehr als 1 Prozent aus. Dadurch sind preis-, sozial- oder wirtschaftspolitische Einflussmöglichkeiten auf den städtischen Wohnungsmarkt beschränkt.

Mit Beschluss 1033 vom 11. Mai 1994 hat der Stadtrat die Grundsätze der städtischen Liegenschaftspolitik erlassen. Integrierender Bestandteil dieser Grundsätze ist die «Weisung für die Vermietung städtischer Mietobjekte», die bei einem Mieterwechsel konsequent angewandt wird. Darin sind u. a. folgende Vorgaben enthalten:

- Die Stadt bevorzugt keine besondere Zielgruppe von Mietern. Sie handelt bei der Objektvergabe nach dem Grundsatz: «Die richtige Wohnung für den richtigen Mieter».
- Die Stadt achtet bei Neu- und Wiedervermietungen auf eine angemessene Belegung ihrer Wohnungen.
- Familien sind zu bevorzugen.

Bei bestehenden Vertragsverhältnissen besteht mietrechtlich kein Handlungsspielraum für nachträgliche Anpassungen der Belegungsvorschriften. Der Stadtrat prüft, bei künftigen Vermietungen von städtischen Wohnungen, die von der Grösse und Lage her für Familien geeignet sind, Belegungsvorschriften für die gesamte Mietdauer in den jeweiligen Mietverträgen festzulegen.

Handhabung bei Baurechtsverträgen

Die Abgabe städtischer Grundstücke im Baurecht stützt sich auf die Vorgaben des B+A 7 vom 15. März 2017: «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger» und die Bestimmungen des darin enthaltenen Musterbaurechtsvertrages. Darin sind Ausschreibungskriterien festgelegt, die in die Kategorien «Eignungskriterien» und «Zuschlagskriterien» unterteilt sind. Eignungskriterien müssen als Voraussetzung zur Teilnahme an der Ausschreibung zwingend erfüllt werden. Zuschlagskriterien beziehen sich auf die Qualität des angebotenen Konzepts und können fallspezifisch festgelegt werden. Bei der Ausschreibung zur Abgabe im Baurecht fordert die Stadt teilnehmende Bauträgerschaften bereits heute dazu auf, ihre Belegungsvorschriften vorzulegen. Darin muss als Eignungskriterium festgelegt sein, dass Wohnungen nur zur eigenen Nutzung und als Hauptwohnsitz abgegeben werden. Bauträgerschaften, die diese Anforderungen nicht erfüllen, werden von der Ausschreibung ausgeschlossen.

Der Stadtrat prüft, bei künftigen Abgaben von städtischen Liegenschaften im Baurecht von den Baurechtsnehmenden weiterführende Belegungsvorschriften einzufordern. Diese sollen eine effiziente Belegung während der gesamten Mietdauer sicherstellen und sinngemäss den Grundsätzen entsprechen, welche die Stadt auch bei der Vermietung eigener Objekte anwenden wird. Dies ist als Präzisierung zu dem im B+A 7/2017 definierten Eignungskriterium zu verstehen. Die konkrete künftige Handhabung bespricht die Stadt vorgängig mit Vertretern des G-Net, dem Netzwerk der gemeinnützigen Wohnbauträger in Luzern.

Schlussfolgerung

Dem Stadtrat ist eine effiziente Belegung von Wohnungen auf städtischen Grundstücken wichtig. Als Vermieterin bzw. Baurechtsgeberin hat die Stadt eine Vorbildfunktion, und der Stadtrat will diese entsprechend wahrnehmen. Der Stadtrat strebt sowohl für die eigenen Liegenschaften wie auch in Baurechtsverträgen Lösungen an, bei denen der Kontrollaufwand für die Verwaltungen verhältnismässig bleibt.

Die erste Forderung der Postulantin, Belegungsvorschriften für städtische Liegenschaften einzuführen, nimmt der Stadtrat in dem Sinn teilweise entgegen, dass die Einführung von Belegungsvorschriften bei städtischen Liegenschaften explizit nur bei Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern geprüft wird, die von der Lage her für Familien geeignet sind. Die zweite Forderung lautet, dass der Stadtrat mit den Genossenschaften eine Diskussion über Belegungsvorschriften in Gang bringen und in künftigen Baurechtsverträgen Belegungsvorschriften vorschreiben soll, die über die ganze Mietdauer gelten. Für den Stadtrat ist unbestritten, dass der bereits stattfindende Austausch mit den Genossenschaften über Belegungsvorschriften fortgeführt wird. Der Stadtrat wird aber davon absehen, spezifische Belegungsvorschriften in künftigen Baurechtsverträgen vorzuschreiben. Stattdessen wird geprüft, ob von den Genossenschaften künftig gefordert wird, eigene weiterführende Belegungsvorschriften vorzulegen, die eine effiziente Belegung während der gesamten Mietdauer sicherstellen. In diesem Sinn wird auch die zweite Forderung teilweise entgegengenommen.

Der Stadtrat nimmt das Postulat teilweise entgegen.

Stadtrat von Luzern