



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Stellungnahme

zum

Postulat 278

Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion, Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion und Max Bühler namens der SP/JUSO-Fraktion
vom 23. Juni 2015
(StB vom 21. Oktober 2015)

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
26. November 2015
entgegen dem Antrag des
Stadtrates vollständig
überwiesen.**

Keine leer stehenden städtischen Gebäude – kein Verzicht auf Mieteinnahmen

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

Eine sinnvolle Nach- beziehungsweise Zwischennutzung brachliegender städtischer Liegenschaften ist auch dem Stadtrat ein Anliegen. Der Stadtrat sieht den Umgang mit Leerständen auch als Aufgabe der Stadtentwicklungspolitik. Die in einem Übergangsstadium befindlichen Objekte sollen als Möglichkeitsräume für eine Übergangsnutzung zur Verfügung stehen. Auch soll der städtische Finanzhaushalt entlastet und zusätzliche Einnahmen generiert werden. In diesem Sinne begrüsst der Stadtrat das eingegangene Postulat.

Die differenzierte Betrachtung des städtischen Liegenschaften-Portfolios zeigt jedoch, dass eine generelle Zwischennutzung leer stehender städtischer Gebäude, wie dies im Postulat gefordert wird, nicht möglich ist. Die vielschichtigen Aufgaben der Stadt bedingen entsprechende nutzungsspezifische Infrastrukturbauten. Diese öffentlichen Gebäude, die zahlreichen historischen Bauten, Wohn- und Gewerbegebäude usw. sind diffizil im Unterhalt, in der Bewirtschaftung und gegenüber veränderten Nutzungsanforderungen. Für die Abgabe in eine Zwischennutzung ist eine realistische Einschätzung des längerfristigen Gebäudepotenzials erforderlich. Die einzelnen Liegenschaften bedürfen daher jeweils einer genaueren individuellen Betrachtung und Beurteilung.

Die Stadt Luzern hat nur einige wenige brach- oder teilweise brachliegende Liegenschaften in ihrem Eigentum, namentlich das Schulhaus Schädtrüti, das Ferienheim Bürchen, das ehemalige Salzmagazin an der Eichwaldstrasse und das Am-Rhyn-Haus. Die Leerstände von Gebäuden entstehen aufgrund demografischer Entwicklungen und Strukturveränderungen (z. B. Schulhaus Schädtrüti) sowie des jeweiligen Lebenszyklus der Bauten (Abbruchobjekte, z. B. Ferienheim Bürchen: Abbruch bzw. Verkauf der Liegenschaft). Der Erhalt und die zulässige Nutzung vieler städtischer historischer Bauten weisen spezielle Rahmenbedingungen auf, welche zu Leerständen führen können (z. B. Am-Rhyn-Haus, ehem. Salzmagazin). Die Planung von Entwicklungsgebieten bedingt, dass erst durch vertiefte Entwicklungsplanung realistische Zeithorizonte für mögliche Zwischennutzungen fixiert werden können, womit vorübergehende Leerstände in diesen Planungsgebieten nicht immer zu verhindern sind.

Zwischennutzungen

Im Gegensatz zum üblicherweise renditeorientierten Immobilienmarkt zielt die Abgabe von Objekten als Zwischennutzung an Dritte auf die Nische der kostengünstigen temporären Kreativnutzung.

Nahezu alle Konzepte von Zwischennutzungen an Dritte basieren auf geringen Raumkosten. Sowohl das derzeitige ökonomische Verwertungspotenzial des Standorts, die Investitionsinteressen der öffentlichen Hand als auch die finanziellen Spielräume der potenziellen Nutzer sind begrenzt. Fast alle diesbezüglichen Projekte sind weniger auf ein konkretes Endergebnis ausgerichtet, sondern sind Zwischenschritte in einem noch offenen Prozess. Die zentralen Eckpunkte einer Zwischennutzung liegen in der Flexibilität und der dynamischen Anpassungsfähigkeit; leere Räume werden für experimentelle und unkonventionelle Nutzungen neu interpretiert.

Damit Zwischennutzungen nicht in Konflikt mit den primären Zielen der städtischen Liegenschaftspolitik geraten und zu einem zusätzlichen Aufwand führen, gilt:

- Die Abgabe eines Objekts in eine befristete Zwischennutzung muss ohne zusätzliche Instandsetzungs- oder Umbaukosten für die Stadt erfolgen können. Eine Zwischennutzung darf den städtischen Finanzhaushalt nicht zusätzlich belasten, bestenfalls entsteht eine Entlastung. Die Nutzer können entsprechende Arbeiten in Absprache und auf eigene Kosten durchführen lassen. Sie kommen für die anfallenden Nebenkosten auf.
- Es muss gewährleistet sein, dass das Objekt von seiner Bausubstanz her wie auch sicherheitstechnisch nutzbar ist und zu einer Weiterverwendung freigegeben werden kann. Die Werkeigentümerhaftung muss ein vertretbares Risiko für die Stadt darstellen.
- Die für potenzielle Zwischennutzer anfallenden Miet- bzw. Nutzungskosten müssen tiefer liegen als bei vergleichbaren Objekten auf dem Immobilienmarkt. Die Höhe der an die Stadt zu entrichtenden Entschädigung ist jedenfalls mindestens in der Grössenordnung zu halten, in der sich die bisherigen Aufwendungen der Stadt für das Objekt bewegten.
- Für eine andere als die bisherige Nutzung des Objekts sind die Nutzer selbst verantwortlich, d. h. sie tätigen die notwendigen Abklärungen, holen die erforderlichen Bewilligungen ein und führen und finanzieren die erforderlichen Arbeiten selbst.
- Die Nutzer werden verpflichtet, das Objekt in gebrauchstauglichem Zustand zu halten, d. h. entsprechende Mängel bzw. Schäden auf eigene Kosten umgehend zu beheben. Andernfalls ist eine vorzeitige Auflösung der Zwischennutzung vorgesehen und ein entsprechender Rückbau vorzunehmen.

Zwischennutzer suchen in der Regel eine Perspektive für dauerhafte Nutzungen, wenn auch mit der Bereitschaft, mobil zu sein, mit Veränderungen und Umbrüchen kreativ umzugehen. Ein Wegfall einer Zwischennutzung löst die Suche nach einem adäquaten Ersatzobjekt aus. Ein Anspruch auf eine Ersatzlösung kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

Befristete Zwischennutzungen in allen Zonen (gemäss neuer BZO)

Mit Art. 4 Abs. 5 des Bau- und Zonenreglements werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Zwischennutzungen zu ermöglichen. Die Nutzungsplanung sieht vor, dass befristete Zwischennutzungen für leer stehende Bauten und Anlagen in allen Zonen zulässig sind.

Dies schliesst aber nicht aus, dass die Zwischennutzungen verträglich sein müssen, d. h., die gewachsenen Quartierstrukturen sollen nicht übermässig belastet oder gestört werden. Idealerweise ergänzen und beleben die Zwischennutzungen die Quartiere.

Entschädigung für Zwischennutzungen

Nebst einem angemessenen Mietzins, welcher u. a. den Zustand des Objekts und die Nutzungsdauer berücksichtigt, haben die Nutzer auch die Betriebskosten des Objekts zu übernehmen. Die mutmasslichen Betriebskosten, basierend auf den Abrechnungen der letzten Jahre, werden von der Stadt offengelegt.

Vermietung, öffentliche Ausschreibung

Bei der Dienstabteilung Immobilien wird bereits heute aktiv eine Interessentenliste für Räumlichkeiten bewirtschaftet. Hier sind stadtinterne wie auch externe Raumbedürfnisse erfasst. Die angemeldeten Bedürfnisse betreffen speziell Kitas und Spielgruppen, Galerien, Freizeittreffpunkte, Guuggenmusiglokale, Bed-and-Breakfast-Objekte und Atelierräume. Primär werden dabei bei frei werdenden Objekten die verwaltungsinternen Bedürfnisse geklärt, bevor ein Objekt für Dritte zur Verfügung gestellt wird.

Die Ausschreibung der Objekte erfolgt auf der Homepage der Raumbörse Luzern (www.raumboerse-luzern.ch). Für grössere Projekte wird von den potenziellen Interessierten ein Trägerschaftsmodell, ein Projektbeschrieb und ein Finanzierungskonzept erwartet.

Bereits bestehende Übergangs-/Zwischennutzungen

Hauswartwohnung Sportanlage Bramberg: Dreipunkt GmbH (Dreipunkt bietet verschiedene Angebote für Jugendliche an, die den Übertritt von der Oberstufe in die Lehre nicht auf Anhieb schaffen.)

Pavillon Sälistrasse 24 (strategische Reserve): Vermietung an Galerie o.T.

Altes Hallenbad Biregg (Abbruchobjekt, Restnutzungsdauer): Verein Netzwerk Neubad
Schulhaus Dorf (ehem. Militärküche/Lagerraum): Produktionsstätte für Sirupmanufaktur
Zuckerpeitsche

Auf Musegg 1: Time-out-Klasse und Vermietung diverser Einzelräume als Ateliers

Ehem. Frauenhaus: an Kanton für Nothilfe im Asylwesen vermietet

Industriestrasse: befristete Mietverträge für Ateliers und Depots/Lagerräume

Teilweise Entgegennahme des Postulats

Der Stadtrat entspricht dem Postulat insoweit, als leer stehende Gebäude der Stadt, welche

- a. durch die Zuführung in eine Zwischennutzung der Stadt eine finanzielle Belastung bringen,
- b. nur kurzfristig für eine Zwischennutzung verfügbar wären oder nur kurz genutzt würden (z. B. für Aktivitätswoche usw.),
- c. wegen unzureichenden Zustands der Bausubstanz (bauphysikalisch, statisch, bau- bzw. feuerpolizeilich usw.) oder anderer Sicherheitsmängel nicht nutzbar sind,
- d. ohne vorangehende Instandstellungsarbeiten nicht zur Nutzung freigegeben werden können,

- e. im Bauinventar als denkmalgeschützt oder schützenswert registriert sind,
- f. betrieblich nicht als unabhängige Einheit im Gebäude ausgesondert werden können,

von dieser Zwischennutzungsregelung ausgeschlossen sind.

Der Stadtrat nimmt das Postulat teilweise entgegen.

Stadtrat von Luzern

