

## Stellungnahme

zur

### **Motion Nr. 117 2000/2004**

von Cony Grünenfelder  
namens der GB-Fraktion,  
vom 29. Juni 2001

**Wurde anlässlich der  
30. Ratssitzung  
vom 21. November 2002  
abgelehnt.**

### **Unterstellung der Stadt Luzern unter das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum**

Der Stadtrat nimmt zur Motion wie folgt Stellung:

Gemäss Motion wird der Stadtrat aufgefordert, dem Grosse Stadtrat einen B+A vorzulegen, um darauf gestützt die Unterstellung der Stadt unter das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW) zu beschliessen. Begründet wird die Motion damit, dass Miethaushalte mit niedrigem Einkommen die Mietzinserhöhungen der letzten Jahre nur schwer verkraften. Seit der Grosse Stadtrat 1998 auf eine erneute Unterstellung aufgrund eines entsprechenden Postulates verzichtet habe, habe sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt stark verändert. Durch den wirtschaftlichen Aufschwung habe der Druck nach Zweckänderung von Wohnraum in Gewerbe- und Büroraum beträchtlich zugenommen. In Luzern habe die Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2000 noch 1,48 % betragen. Die neue Erhebung per Juni 2001 werde eine gesunkene Leerwohnungsziffer aufzeigen. Um eine tiefgreifende Wohnungsnot (bei 0,5 % spricht man von einer solchen) zu verhindern, sei eine rechtzeitige Unterstellung unter das GEW notwendig.

Die Motionärin stellt richtigerweise fest, dass der Grosse Stadtrat 1998, gestützt auf die Motion 42, Walter Brunner und Bruno Heutschy namens der SVP-Fraktion, vom 17. März 1997: Aufhebung der Unterstellung der Stadt Luzern unter das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum, auf eine erneute Unterstellung der Stadt Luzern unter das GEW verzichtet hat. Die Begründung der Aufhebung der Unterschutzstellung war im Wesentlichen der Leerwohnungsbestand per Ende Juni 1997. Dieser betrug damals gemäss Statistik 510 Wohnungen oder 1,6 % aller Wohnungen. Im Vergleich zu Nachbargemeinden mit Ausnahme von Littau und Emmen hatte Luzern damals eine höhere Leerwohnungsziffer. Im Weiteren sank 1997 auch der Druck nach Zweckänderung von Wohnraum in Gewerbe- und Büroraum. Der Stadtrat war zudem der Ansicht, dass der Wohnraum durch die Wohnanteilvorschriften des Bau- und Zonenreglements genügend gesichert sei.

Stadt Luzern  
Sekretariat Grosse Stadtrat  
Hirschengraben 17  
6002 Luzern  
Telefon: 041 208 82 13  
Telefax: 041 208 88 77  
E-Mail: SK.GRSTR@StadtLuzern.ch

Entgegen der Meinung der Motionärin ist der Leerwohnungsbestand seit Juni 2000 bis Juni 2001 gemäss Leerwohnungsstatistik nur unwesentlich von 1,5 auf 1,4 % gesunken, in absoluten Zahlen von 487 auf 455 Wohnungen. Diese Senkung liegt im Rahmen der normalen Schwankungen der letzten Jahre. Hingegen sank der Leerwohnungsbestand bis Ende Juni 2002 auf 228 bzw. auf zirka 0,7 %. Aus dieser Sicht kann zwar von einer Verknappung des Leerwohnungsbestandes durchaus gesprochen werden. Andererseits ist aber absehbar, dass der Leerwohnungsbestand in der Stadt Luzern in nächster Zeit kaum abnehmen wird. Die momentan in Planung oder bereits in Ausführung stehenden Wohnbauten, verteilt auf die ganze Stadt, lassen eher ein Ansteigen des Leerwohnungsbestandes erwarten. So werden zurzeit gegen 150 Wohnungen im Gebiet Moosmatt, 50 Wohnungen am Geissensteinring und 110 Wohnungen an der Schlösslihalde gebaut. Im Weiteren sind die ersten Etappen der Überbauungen Tribschenstadt und Oberlöchli mit zusammen zirka 150 Wohnungen bewilligt bzw. im Bau. Bei diesen Überbauungen handelt es sich einesteils um Eigentumswohnungen (Oberlöchli, Moosmatt, teilweise Tribschenstadt), andererseits aber auch um Mietwohnungen (Schlösslihalde, Moosmatt und teilweise Tribschenstadt). Bei diesen neuen Mietwohnungen wird es sich, soweit absehbar, um Wohnraum im mittleren Preissegment, also nicht unbedingt um sehr preisgünstigen Wohnraum handeln. Durch das Angebot an neuerem und den heutigen Bedürfnissen angepasstem Wohnraum wird jedoch auch das Angebot an preisgünstigen Wohnungen, beispielsweise in Altbauten, zumindest nicht abnehmen. Aus dieser Sicht ist eine erneute Unterstellung unter das GEW, trotz der momentanen Wohnungsknappheit, nicht opportun.

Weiter geht der Hinweis der Motionärin, der Druck nach Zweckänderung von Wohnraum habe „beträchtlich“ zugenommen, fehl. Feststellbar ist nur eine leichte Zunahme (es wird auf die Beantwortung der Interpellation 88, Beat Züsli namens der SP-Fraktion, vom 29. März 2001: Umnutzung von Wohnraum in der Stadt Luzern, verwiesen, wonach von 1998 bis Juni 2001 lediglich 27 Umnutzungsbewilligungen, grossteils zonenkonforme, erteilt wurden). Ob sich der Druck nach Zweckänderung von Wohnraum infolge des wirtschaftlichen Aufschwunges effektiv vergrössern wird, ist nicht nachgewiesen. Zudem reichen die rechtlichen Grundlagen im Bau- und Zonenreglement BZR in Verbindung mit dem Wohnanteilplan aus Sicht des Stadtrates nach wie vor aus, um einerseits den Schutz des Wohnraumes zu gewährleisten, andererseits aber auch, um auf die Entwicklungen im Dienstleistungssektor reagieren zu können.

Nach bisher Gesagtem kommt der Stadtrat zum Schluss, dass nicht von einer sich abzeichnenden tief greifenden Wohnungsnot, wie es die Motionärin befürchtet, gesprochen werden kann. Zudem ergäben sich bei der Unterstellung unter das GEW Anwendungsprobleme, weil sich das GEW auf das eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz abstützt. Dieses dürfte demnächst durch das BG über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum abgelöst werden, welches eine andere Konzeption hat.

Der Stadtrat wird jedoch die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt verfolgen und allfällige notwendig werdende Massnahmen prüfen.

**Der Stadtrat lehnt die Motion ab.**

Stadtrat von Luzern  
StB 645 vom 19. Juni 2002

