



**Stadt
Luzern**
Stadtrat

Antwort

auf

Interpellation Nr. 88 2000/2004

von Beat Züsli namens der SP-Fraktion,
vom 29. März 2001

Umnutzung von Wohnraum in der Stadt Luzern

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt: :

Der Interpellant stellt grundsätzlich richtig fest, dass der Förderung von Wohnraum in der Stadt Luzern hohe Priorität zukommt. Eines der vom Stadtrat erklärten Ziele ist denn auch die Förderung von Luzern als Wohnstadt. Dies wird nicht nur mit der Überbauung Tribtschen, sondern mit verschiedenen, sich zum Teil in Realisierung befindenden Überbauungen wie Oberlöchli, Schösslihalde, Moosmatt usw. dokumentiert.

Andererseits zeigen verschiedene potenzielle Investoren diverser Branchen in letzter Zeit auch vermehrt Interesse an Flächen für Dienstleistungsbetriebe. Die Stadt Luzern wird immer mehr auch als Dienstleistungszentrum der Agglomeration gesucht. Der Stadtrat verweist in diesem Zusammenhang auf die zurzeit hängigen Umzonungsverfahren Senti und Industriestrasse. Durch diese Umzonungsverfahren soll die Ansiedlung von neuen Dienstleistungsbetrieben ermöglicht werden. Es handelt sich dabei aber nicht um Umnutzungen von bestehendem Wohnraum, sondern vielmehr um Areale, in welchen gestützt auf die vorhandene Zonierung keine oder nur in beschränktem Ausmass mögliche Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden könnten.

Der Interpellant stellt weiter richtig fest, dass das Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern (BZR) in Verbindung mit dem Wohnanteilplan die geforderten Wohnanteile in den einzelnen Bauzonen verbindlich festlegt. Ebenso richtig ist die Feststellung, dass der Stadtrat unter gewissen Voraussetzungen Ausnahmen von den Wohnanteilvorschriften gewähren kann und dass alle Nutzungsänderungen bewilligungspflichtig sind (Art. 42 lit. a BZR). Ob Nutzungsänderungen wegen diesen Regelungen vermehrt ohne Bewilligungen ausgeführt werden, ist zumindest fraglich. Der Stadtrat kann selbstverständlich nicht ausschliessen, dass solche Umnutzungen „im Stillen“ stattfinden. Die Tendenz der letzten drei Jahre zeigt aber auf, dass tatsächlich vermehrt Gesuche um Umnutzung von Wohnraum gestellt werden (es wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen). Bei der Beurteilung solcher Gesuche hält sich der Stadtrat

Stadt Luzern
Sekretariat Grosser Stadtrat
Hirschengraben 17
6002 Luzern
Telefon: 041 208 82 13
Telefax: 041 208 88 77
E-Mail: SK.GRSTR@StadtLuzern.ch
088 Antwort Auf Interpellation Umnutzung Von Wohnraum In Der Stadt Luzern.Doc

jedoch strikte an das BZR. Bewilligungen, welche gemäss BZR nicht möglich sind, werden nicht erteilt.

Aus dieser Sicht nimmt der Stadtrat zu den aufgeworfenen Fragen wie folgt Stellung:

Zu Frage 1:

Bei dieser Frage ist vorerst zu definieren, was „relevante“ Wohnflächen sind. In den reinen Wohnzonen, welche einen grossen Teil der Stadt belegen, hat das Wohnen absolute Priorität. In diesen Zonen darf denn auch nur ein Geschoss, vorzugsweise das Erdgeschoss, als Nichtwohnraum genutzt werden. Umnutzungsbegehren in reinen Wohnzonen kommen ab und zu vor, sind aber eher selten (siehe Antwort zu Frage 2). In den Wohn- und Geschäftszonen haben je nach Wohnanteil entweder die Geschäftsflächen oder die Wohnflächen Priorität. Ein Ziel der Stadtplanung war es denn auch, vor allem in der Alt- und der Neustadt (Hirschmattquartier) eine gute Durchmischung von Wohn- und Büroraum zu erreichen. An diesem Ziel hält der Stadtrat nach wie vor fest. Daran ändert auch die oben erwähnte Tatsache, dass vermehrt Umnutzungsbegehren gestellt werden, nichts. In diesem Sinne ist der Stadtrat nach wie vor daran interessiert, Luzern als Wohnstadt zu erhalten. Im Sinne einer Gesamtabwägung ist er aber daran interessiert, Luzern auch als Dienstleistungszentrum zu fördern. Es besteht also kein Widerspruch zur „Wohnstadt Luzern“. Vielmehr entspricht diese Haltung auch der nach wie vor gültigen Zielsetzung der „Stadt im Gleichgewicht“.

Zu Frage 2:

In den letzten drei Jahren ist eine leichte Zunahme von Umnutzungsgesuchen zu registrieren. Waren es im Jahr 1998 lediglich vier Gesuche, so steigerte sich die Gesuchszahl in den Jahren 1999 und 2000 auf je neun Gesuche, bis Ende Juni 2001 waren es bereits wieder fünf Gesuche. Währenddem die Gesuche im Jahre 2001 allesamt zonenkonform waren, musste der Stadtrat bei den Gesuchen aus dem Jahre 2000 sieben Ausnahmegewilligungen erteilen. Begründet wurden diese ausschliesslich mit erweitertem Eigenbedarf von bereits ansässigen Firmen oder Institutionen in den entsprechenden Gebäuden. Bei diesen Firmen und Institutionen handelt es sich meistens um den Hauseigentümer, in seltenen Fällen auch um langjährige Mieter. Teilweise wurden die Bewilligungen auch zeitlich befristet erteilt, d. h. nach Ablauf der Befristung sind die Wohnungen wieder als solche zu nutzen.

Zu Frage 3:

Zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen ist der Stadtrat auf Antrag der Stadtplanung (Ressort Baugesuche). Die Mitarbeiter des Ressorts Baugesuche begleiten während der Bauphase die bewilligten Objekte. Dabei können allfällig nicht bewilligte Umnutzungen festgestellt und ein nachträgliches Gesuch verlangt werden. Falls ein solches Gesuch nicht bewilligungsfähig ist, wird es vom Stadtrat abgelehnt und die Wiederherstellung des Wohn-

raumes verlangt. Demgegenüber sind illegal umgenutzte Wohnungen kaum feststellbar. Auf allfällige Anzeigen aus der Nachbarschaft werden die Mitarbeiter des Ressorts Baugesuche aktiv.

Ob mit einer grösseren Dunkelziffer zu rechnen ist, entzieht sich der Kenntnis des Stadtrates.

Zu Frage 4:

Die rechtlichen Grundlagen im BZR in Verbindung mit dem Wohnanteilplan genügen aus Sicht des Stadtrates, um auf die Entwicklungen im Dienstleistungssektor reagieren zu können, vollauf. Für die Realisierung der Idee „Wohnstadt Luzern“ ist keine Anpassung des Bau- und Zonenreglementes bzw. des Wohnanteilplans notwendig.

Stadtrat von Luzern

StB 939 vom 22. August 2001

