



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

**Wurde anlässlich der  
33. Ratssitzung vom  
24. Mai 2007 abgelehnt.**

## **Stellungnahme**

zur

### **Volksmotion Nr. 270 2004/2008**

von Alexandra und Werner Bühlmann,  
Susanne und Alois Meile, Irène und Walter  
Burkard, Rosemarie Kutzelnig und Martha Meier  
vom 23. April 2007  
(StB 394 vom 2. Mai 2007)

### **Studentenwohnheim im Eichhof**

Der Stadtrat nimmt zur Volksmotion wie folgt Stellung:

Bei einer Volksmotion handelt es sich um ein abgewandeltes parlamentarisches Recht. Auf sie sind daher die Bestimmungen des Motionsrechts anwendbar. Der Inhalt einer Volksmotion muss somit motionsfähig sein. Ferner darf eine Volksmotion nicht gegen höherrangiges Recht verstossen. Unter anderem kann mit einer Volksmotion die Änderung eines Beschlusses verlangt werden, der in die sachliche Kompetenz des Grossen Stadtrates oder der Stimmberechtigten fällt. Vorliegend wird verlangt, bevor der Grosse Stadtrat über das Anliegen entschieden hat, den Zonenplan in anderer als der vom Stadtrat beantragten Form zu ändern. Da der Zonenplan durch den Grossen Stadtrat beschlossen wird, ist die Volksmotion zulässig.

Die Motionäre stellen folgenden Antrag:

„Auf die Zweckänderung ‚Studentenwohnungen‘ in der Zone für öffentliche Zwecke auf Grundstück Nr. 1129, linkes Ufer, Betagtenzentrum Eichhof, ist zu verzichten. Die für die Studentenwohnungen erforderliche Grundstücksteilfläche mit 3 Personalhäusern soll abparzelliert und in die Wohnzone 1 (wie die angrenzende Umgebung) oder Zone 6 (Volumenerhaltung) gemäss Bebauungsplan B 130 Obergrund umgezont werden.“

Die Unterzeichner der Volksmotion begründen ihr Anliegen damit, dass es nicht erforderlich und daher unverhältnismässig sei, das ganze Grundstück 1129, linkes Ufer, des Betagtenzentrums Eichhof mit dem Zweck für studentisches Wohnen zu ergänzen. Zudem sei studentisches Wohnen keine öffentliche Aufgabe, welche die mit der Zone für öffentliche Zwecke verbundenen und gegenüber den umliegenden Wohnzonen 1 und Zone 6 (Volumenerhaltung) wesentlich privilegierenden Bauvorschriften zu rechtfertigen vermöge. Falls nach Jahren studentisches Wohnen nicht mehr gefragt sei (wie jetzt die Personalhäuser), wäre eine Zweckänderung des Grundstückes einfacher.

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

Vorerst ist festzustellen, dass die Erstellung von Studentenwohnungen, entgegen der Meinung der Unterzeichner der Volksmotion, im öffentlichen Interesse liegt. Gemäss der allgemeinen Systematik der Wirtschaftszweige des Bundesamtes für Statistik gehören Studentenheime zum Sozialwesen und stellen eine öffentliche Nutzung dar.

Das Gebiet des Betagtenzentrums Eichhof (Grundstück 1129) mit einer Fläche von 39'841 m<sup>2</sup> befindet sich gemäss Zonenplan vom 5. Mai 1994 in der Zone für öffentliche Zwecke. Die Zweckbestimmung im Zonenplan lautet: „Alterswohn- und Pflegeheime, Sozialbauten“. Damit in dieser Zone die Realisierung von studentischem Wohnraum möglich wird, ist eine Ergänzung dieser Zweckbestimmung mit dem Begriff „Studentenwohnungen“ notwendig.

Damit soll der Bau von Wohnungen für Studierende ermöglicht werden. Für die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen in Zonen für öffentliche Zwecke sind die Bestimmungen gemäss § 48 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) massgebend. Diese lauten wie folgt: „Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht. Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis sie oder der Boden für die Aufgaben im öffentlichen Interesse beansprucht werden.“

Der Regierungsrat hat in der Botschaft B 76 vom 20. Oktober 2000 zu dieser Gesetzesbestimmung insbesondere ausgeführt: „So sollen in der Zone für öffentliche Zwecke künftig auch Bauten und Anlagen zulässig sein, die nicht ausschliesslich für öffentliche Aufgaben benötigt werden, sondern in einem beschränkten Umfang auch anderen (privaten) Zwecken dienen. Dies erlaubt flexiblere Lösungen, was bei der Finanzierung der jeweiligen Vorhaben häufig von grosser Bedeutung ist.“

Dieser Idee hat der Regierungsrat bereits zu einem früheren Zeitpunkt Rechnung getragen. So hat er in der Botschaft (B 119 vom 12. August 1986, S. 750) zur Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG), wie es am 1. Januar 1990 in Kraft getreten ist, ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gemeinden in der Zone für öffentliche Zwecke ermächtigt werden sollen, ihnen gehörende Grundstücke „privaten Bauträgern für die Errichtung von Bauten und Anlagen zur Verfügung zu stellen, die im öffentlichen Interesse liegen. So könnte z. B. eine Gemeinde einer Stiftung gemäss Art. 80 ff. ZGB an einem Grundstück ein Baurecht nach Art. 779 ff. ZGB einräumen, um dieser zu ermöglichen, Alterswohnungen mit Gemeinschaftseinrichtungen und Pflegeabteilung zu bauen und zu betreiben“.

Die Ergänzung der Zone für öffentliche Zwecke mit der Ziffer 12 „Studentenwohnungen“ betrifft das ganze Grundstück 1129. Vorgesehen ist, die Studentenwohnungen im leicht erweiterten Bereich der Personalhäuser Steinhofstrasse 15, 17 und 19 realisieren zu lassen. Gemäss Baurechtsvertrag zwischen der Stadt und der die Studentenwohnungen realisierenden Student Mentor Foundation Lucerne werden lediglich rund 9'000 m<sup>2</sup> der 39'841 m<sup>2</sup> grossen

Landfläche für die Studentenwohnungen benötigt. Dem Anliegen der Unterzeichner der Volksmotion, nicht das ganze Grundstück 1129 für studentisches Wohnen zu beanspruchen, wird damit Rechnung getragen. Eine weitere Unterteilung der Zone für öffentliche Zwecke macht im Übrigen planungsrechtlich keinen Sinn.

Aus dem Text der Volksmotion geht hervor, dass die Unterzeichner grundsätzlich nichts gegen studentisches Wohnen auf dem Grundstück 1129 einzuwenden haben. Sie stellen lediglich den Antrag, die für die Studentenwohnungen erforderliche Grundstücksteilfläche mit den 3 Personalhäusern solle abparzelliert und in die Wohnzone 1 (wie die angrenzende Umgebung) oder die Zone 6 (Volumenerhaltung) gemäss Bebauungsplan B 130 Obergrund umgezont bzw. nicht in der Zone für öffentliche Zwecke mit wesentlich privilegierteren Bauvorschriften belassen werden.

In der von den Motionären vorgeschlagenen Wohnzone 1 gelten folgende Bauvorschriften: „offene Bauweise, 20 m Gebäudelänge, Überbauungsziffer 0,25, 2 Vollgeschosse“. Eine Umzonung in diese Zone würde bedeuten, dass die geplanten Studentenwohnungen in zweigeschossigen (eventuell über ein Gestaltungsplanverfahren in dreigeschossigen) Bauten untergebracht werden müssten. Die alternativ vorgeschlagene Volumenerhaltungzone würde Bauten von 3 bis 4 Vollgeschossen zulassen. Bei den bestehenden Personalhäusern handelt es sich um 3- bzw. 4-geschossige Gebäude. Im bestehenden Gebäudevolumen ist es jedoch nicht möglich, die geplanten 250 bis 280 Wohneinheiten für studentisches Wohnen unterzubringen. Es wird also ein grösseres Bauvolumen benötigt. Wie sich dieses Bauvolumen auf der zur Verfügung stehenden, rund 9'000 m<sup>2</sup> umfassenden Baurechtsfläche verteilen wird, soll in einem Architekturwettbewerb aufgezeigt werden. Die Unterzeichner der Volksmotion machen geltend, dass in der Zone für öffentliche Zwecke für die geplanten Studentenwohnungen, wie sie es nennen, zu privilegierende Bauvorschriften gelten würden. Es ist zwar richtig, dass in der Zone für öffentliche Zwecke weniger einschneidende Bauvorschriften gelten als in den angrenzenden Zonen. Vorliegend bedeutet dies jedoch keinen „Freipass“ für die Student Mentor Foundation Lucerne, Bauten ohne Rücksicht auf die Umgebung erstellen zu lassen. Es ist nämlich im Gegenteil das erklärte Ziel der Student Mentor Foundation Lucerne, eine Überbauung zu planen, die sich gut in das bestehende Quartier einfügt. Zudem ist es auch aus Sicht des Stadtrates zwingend, dass sich der Bau von Studentenwohnungen in die das Quartierbild prägende Quartierstruktur einfügen muss. Es wird insbesondere das Ziel des geplanten Wettbewerbes sein, dieser Frage ein wesentliches Augenmerk zu widmen. Es ist demnach nicht notwendig, Rahmenbedingungen im Sinne der Wohnzone 1 oder 6 zu definieren. Offen formulierte Zonenbestimmungen lassen im Gegenteil Lösungen zu, die unter Umständen sogar eine bessere Eingliederung in das bestehende Quartier ermöglichen. Das aus der Volksmotion herauszulesende, berechtigte Anliegen der Unterzeichner, nur eine Überbauung zuzulassen, die sich gut in das Quartier eingliedert, wird also aufgenommen. Die geplante Ergänzung des Zonenplanes mit der Ziffer 12 „Studentenwohnungen“ ist für die vorgesehenen Studentenwohnungen zweckmässig.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass sich die geplante Überbauung – gestützt auf einen Architekturwettbewerb –, gut in das Quartier- und Landschaftsbild einfügen wird. Er sieht keine Veranlassung, eine andere als die Ergänzung des Zonenplanes in der vorgesehenen Form dem Stadtparlament zu beantragen.

**Der Stadtrat lehnt die Volksmotion ab.**

Stadtrat von Luzern

