



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 4. April 2007 (StB 311)

B+A 16/2007

Studentisches Wohnen Eichhof

Teil A: Zonenplan

Ergänzung zum Zonenplan mit
Einsprachebehandlung

Teil B: Baurecht

Erteilung eines selbstständigen
und dauernden Baurechts an der
Steinhofstrasse (Grundstück 1129,
GB Luzern-Stadt, linkes Ufer;
Areal Betagtenzentrum Eichhof)
an die Student Mentor Founda-
tion Lucerne

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
24. Mai 2007
(Definitiver Beschluss des Grossen Stadt-
rates am Schluss dieses Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2007–2011

Leitsatz C: Luzern fördert das Zusammenleben aller.

Stossrichtung C3: Die Stadt fördert ein gutes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot.

Übersicht

Die Stadt Luzern ist Standort der Universität Luzern. Die Stimmberechtigten des Kantons Luzern haben sich am 26. November 2006 mit grosser Mehrheit für eine Investition zugunsten der Universität entschieden. Die Stimmberechtigten der Stadt Luzern haben dieser Vorlage mit über 80 % Ja-Anteil zugestimmt. Bereits zu einem früheren Zeitpunkt, am 12. Februar 2006, haben die Stimmberechtigten der Stadt Luzern einer Änderung des Zonenplanes und des Bebauungsplanes sowie einem Standortbeitrag für die Realisierung der Universität im Postbetriebsgebäude zugestimmt.

Zu einem guten Universitätsbetrieb gehört auch, dass für die Studierenden Wohnmöglichkeiten zu günstigen Konditionen in der Nähe des Unterrichtsorts zur Verfügung stehen.

Die im November 2005 in Luzern gegründete Student Mentor Foundation Lucerne bezweckt die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Studierende an Universitäten, Fachhochschulen und weiteren Ausbildungsinstitutionen.

Der Stadtrat begrüsst und unterstützt die Bemühungen der Stiftung und ist bereit, eine Teilfläche ab dem Grundstück des Betagtenzentrums Eichhof der Stiftung im Baurecht abzutreten.

Das Grundstück 1129, Betagtenzentrum Eichhof, wurde gemäss Zonenplan vom 5. Mai 1994 der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt. Als Zweckbestimmung wurden die Begriffe „Alterswohn- und Pflegeheime, Sozialbauten“ festgelegt.

Auf dem Grundstück 1129 soll neu auch der Bau von Studentenwohnungen möglich sein. Eine solche zweckgebundene Wohnnutzung ist in der Zone für öffentliche Zwecke möglich, bedingt jedoch eine entsprechende Ergänzung der Zweckbestimmung im Zonenplan.

Mit vorliegendem Bericht und Antrag beantragt der Stadtrat

1. die erforderliche Zonenplanergänzung für die Erstellung von studentischem Wohnraum,
2. die Abgabe einer Teilfläche des Areals Betagtenzentrum Eichhof im Baurecht an die Student Mentor Foundation Lucerne.

Übersichtsplan



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Teil A: Zonenplanergänzung	6
1.1 Allgemeines	6
1.2 Ergänzung zum Zonenplan vom 5. Mai 1994	7
1.3 Begründung der Ergänzung zum Zonenplan	7
1.3.1 Wohnraum für studentisches Wohnen	7
1.3.2 Planungsrechtliche Grundlagen	8
1.3.3 Raumplanerische Überlegungen	9
1.4 Vorprüfung	9
1.5 Planaufgabe / Einsprachen	9
2 Teil B: Baurecht	14
2.1 Einleitung	14
2.2 Die Student Mentor Foundation Lucerne	15
2.2.1 Die Stiftung	15
2.2.2 Das Projekt	16
2.2.3 Bau und Finanzierung	16
2.3 Studentisches Wohnen anstelle der Personalhäuser BZ Eichhof	16
2.3.1 Situation und Ausgangslage	16
2.3.2 Projektidee	17
2.4 Eigenbedarf der Stadt	17
2.4.1 Personalwohnungen	17
2.4.2 Allfälliger Ersatzraum für BZ Dreilinden	18
2.4.3 Ergebnis	18
2.5 Erläuterungen Baurechtsvertrag	18
2.5.1 Gegenstand und Umfang des Baurechts (Abs. I)	18
2.5.2 Dauer des Baurechts (Abs. I)	18
2.5.3 Inhalt des Baurechts (Abs. II)	18
2.5.4 Baurechtszins (Abs. V)	19
2.5.5 Heimfall (Abs. VI)	19
2.5.6 Vormietrecht (Abs. VII)	19
2.5.7 Vorkaufsrecht (Abs. VIII)	19
2.6 Begründung zur Erteilung des Baurechts	19

3	Zuständigkeit	20
4	Anträge	20

**Der Stadtrat von Luzern
an den Grossen Stadtrat von Luzern**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Teil A: Zonenplanergänzung

1.1 Allgemeines

Der Zonenplan (Grundnutzungsplan und Wohnanteilplan) der Stadt Luzern wurde zusammen mit dem Bau- und Zonenreglement (BZR) vom Grossen Stadtrat am 5. Mai 1994 aufgestellt und am 25. September 1994 von den Stimmberechtigten gutgeheissen.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird in der Zone für öffentliche Zwecke im Gebiet des Betagtenzentrums Eichhof eine Ergänzung der Zweckbestimmung beantragt.

1.2 Ergänzung zum Zonenplan vom 5. Mai 1994

Z 29	Eichhof alt	neu
ZöZ	Zone für öffentliche Zwecke	
	⑥ Alterswohn- und Pflegeheime, Sozialbauten	
	⑫ Studentenwohnungen	
C	Ortsbildschutzzone C	
W	Wohnzone	
WG	Wohn- und Geschäftszone	
IN	Industriezone	
G	Grünzone	

1.3 Begründung der Ergänzung zum Zonenplan

1.3.1 Wohnraum für studentisches Wohnen

Mit der vorliegenden Ergänzung zum Zonenplan soll im Areal des Betagtenzentrums Eichhof die Möglichkeit zur Realisierung von Wohnraum für Studierende geschaffen werden. Träger-schaft des Vorhabens ist die „Student Mentor Foundation Lucerne“ mit Sitz in Luzern.

Die Student Mentor Foundation hat gemeinsam mit der Stadt Luzern verschiedene mögliche Standorte für die Realisierung von studentischem Wohnraum geprüft.

Der Standort im Umfeld des Betagtenzentrums Eichhof wird dabei aus verschiedenen Gründen (Verfügbarkeit, Erschliessungsqualität, Lage in der Stadt) favorisiert. Die Stiftung beabsichtigt, 250 bis 280 Wohneinheiten zu realisieren.

1.3.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Das Gebiet des Betagtenzentrums Eichhof (Grundstück 1129) mit einer Fläche von 39'841 m² befindet sich gemäss Zonenplan vom 5. Mai 1994 in der Zone für öffentliche Zwecke. Die Zweckbestimmung im Zonenplan lautet: „Alterswohn- und Pflegeheime, Sozialbauten.“ Für die Realisierung von studentischem Wohnraum 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 Student Mentor Foundation Lucerne beabsichtigt als private Stiftung eine Zweckverfolgung, die im öffentlichen Interesse liegt. Gemäss der allgemeinen Systematik der Wirtschaftszweige des Bundesamtes für Statistik gehören Studentenheime zum Sozialwesen und stellen eine öffentliche Nutzung dar. Die Student Mentor Foundation Lucerne möchte den Studieren-

den der Universität, der Fachhochschulen und allenfalls weiterer Bildungsinstitutionen preisgünstigen Wohnraum anbieten.

1.3.3 Raumplanerische Überlegungen

Mit der Schaffung von studentischem Wohnraum soll einerseits ein Beitrag geleistet werden, dass studentische Wohngemeinschaften nicht auf den preisgünstigen Wohnraum für Familien ausweichen. Andererseits ist ein gutes Wohnangebot für Studierende auch ein Standortvorteil der Universität und der weiteren Bildungsinstitutionen. Luzern als Bildungszentrum soll dadurch gestärkt werden.

Mit seiner Nähe zum Stadtzentrum und zu den Naherholungsgebieten der Allmend und des Sonnenbergs ist das Areal des Betagtenzentrums Eichhof im Gefüge der Agglomeration Luzern ideal gelegen und optimal erschlossen. Über die bestehenden Haltestellen Eichhof und Steinhof der Buslinien 1 und 11 sind der Bahnhof und die geplante Universität im Postbetriebsgebäude gut erreichbar. Das Gebiet schliesst zudem direkt an der wichtigen Langsamverkehrsverbindung von Luzern nach Kriens (via Taubenhausstrasse) an. Auch die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr ist mit der nahen Autobahnausfahrt Luzern-Süd ideal.

Das Grundstück 1129 mit einer Grösse von fast 4 Hektaren weist neben der bestehenden Nutzung ein Verdichtungspotenzial auf. Ein Nebeneinander von studentischem Wohnen und Alterswohnen ist hier durchaus möglich und entspricht einer durchmischten Nutzung in urbanem Umfeld. Die neuen Bauten für studentisches Wohnen sollen zudem unter Berücksichtigung des teilweise wertvollen Baumbestands geplant werden. Die Erhaltung des Baumbestandes richtet sich nach den Kriterien gemäss Art. 38 des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Stadt Luzern.

1.4 Vorprüfung

Der Entwurf der Ergänzung zum Zonenplan wurde am 29. März 2006 dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 6. Juni 2006 stellt fest, dass die vorgesehene Planänderung im Gebiet Eichhof recht- und zweckmässig sei. Es wird darauf verwiesen, dass bei der Planung und Umsetzung der bestehende Baumbestand nach Möglichkeit erhalten und die Umgebung möglichst naturnah gestaltet werden soll.

1.5 Planaufgabe / Einsprachen

Die Ergänzung zum Zonenplan wurde vom 3. Oktober bis 2. November 2006 öffentlich aufgelegt. Während der Einsprachefrist wurden folgende Einsprachen eingereicht:

1. Alois und Susanne Meile-Kaufmann, Kasimir-Pfyffer-Strasse 3, 6003 Luzern
2. René Bucher, Heinz Hofmann, Rosemarie Kutzelnig-Glanzmann, Roger Meier, Hans-Jörg Schwander, alle vertreten durch Rechtsanwalt Rainer Hager, Schweiger Advokatur/Notariat, Dammstrasse 19, 6300 Zug
3. Werner und Alexandra Bühlmann, Steinhofweg 14, 6005 Luzern

Im Weiteren wurde von Walter und Irène Burkard-Etienne, Steinhofweg 8, 6005 Luzern, eine Stellungnahme (ausdrücklich nicht als Einsprache bezeichnet) eingereicht. In dieser Eingabe wird der Wunsch geäussert, dass durch die Umzonung ein Projekt ermöglicht werden soll, das auf die Bedürfnisse und Eigenheiten des Wohnquartiers Rücksicht nimmt.

Es werden im Wesentlichen folgende Anträge gestellt:

- Es sei fraglich, ob es Aufgabe der öffentlichen Hand sei, Studentenwohnungen zu erstellen.
- Es dürfe nicht höher gebaut werden als die bestehenden Bauten.
- Auf die Zweckbestimmung „Studentenwohnungen“ in der Zone für öffentliche Zwecke sei zu verzichten.
- Eventuell sei das Gebiet, welches für studentisches Wohnen vorgesehen sei, in die Wohnzone 1 oder 6 gemäss Bebauungsplan B 130 Obergrund umzuzonen.

Begründet werden die Einsprachen kurz zusammengefasst wie folgt:

Einsprache 1

Falls höher als die bestehenden Personalhäuser gebaut werde, sei die Aussicht auf Stadt, See und Berge verwehrt. Es würden mehr Lärmimmissionen entstehen, wenn die geplanten Bauten auf gleicher Höhe wie die Gebäude am Steinhofweg gebaut würden. Dadurch würde ein Minuswert der Liegenschaft der Einsprecher resultieren.

Einsprache 2

Heute würden sich in den Personalhäusern Steinhofstrasse 15, 17 und 19 zirka 120 Personen befinden. Neu sollen an dieser Stelle Wohnungen für zirka 300 Studenten (Planaufgabe erfolgte mit Wohnraum für 300 Studenten) erstellt werden. Dies würde mehr als einer Verdoppelung des heutigen Volumens entsprechen.

Da es in der Zone für öffentliche Zwecke keine Ausnützungsziffer und keine Längenbeschränkung gebe und die Höhenbeschränkung 20 m betrage, müssten die Einsprecher damit rechnen, dass dem Bau grosser Studentenwohnkomplexe nichts im Wege stehen würde. Da solche massiven Überbauungen das Quartierbild massgeblich beeinträchtigen würden, seien die Einsprecher und das ganze Quartier von der beabsichtigten Zonenplanänderung betroffen. Die bestehende, lockere Überbauungsart mit der einladenden Parksituation könnte zerstört werden. Zum Rechtlichen stellen die Einsprecher fest, dass die Zone für öffentliche Zwecke der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben diene. Private Bauvorhaben seien in dieser Zone nur dann zulässig, wenn es sich um Aufgaben des Leistungs- und Sozialstaates handle. Rein private Bauten seien jedoch nicht zulässig. Insbesondere Wohnbauten seien in der

Zone für öffentliche Zwecke grundsätzlich zonenfremd. Die Erstellung von Studentenwohnungen stelle für sich betrachtet keine Aufgabe der öffentlichen Hand dar. Es sei auch nicht notwendig, dass ein solches Projekt von grosszügigen Bauvorschriften profitiere. In Wohnzonen seien Studentenwohnungen jederzeit möglich. Die Rechtmässigkeit der beantragten Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke werde richtigerweise auch im Vorprüfungsbericht des Kantons angezweifelt.

Letztlich stellen die Einsprecher 2 fest, sie seien nicht grundsätzlich gegen Studentenunterkünfte am vorgesehenen Ort. Sie hätten daher in ihrem Eventualantrag verlangt, dass die Fläche für die Studentenwohnungen in eine Wohnzone mit Bauvorschriften, die sich an der Umgebung orientieren würden, umgezont werde.

Einsprache 3

Die Einsprecher 3 bezweifeln, dass erheblich geänderte Verhältnisse für die geplante Anpassung der Zonenvorschrift vorliegen würden, welche gemäss § 22 Abs. 1 PBG jedoch notwendig seien. Es sei nicht nachvollziehbar, wieso das Betagtenzentrum Eichhof gerade die Personalgebäude 15, 17 und 19, die vor Kurzem noch saniert worden seien, zur Neuüberbauung mit Studentenwohnungen freigeben würde. Solche Kehrtwendungen liessen Zweifel an der Verlässlichkeit der Planung aufkommen.

Die Einsprecher bezweifeln zudem, analog den Einsprechern 2, dass studentisches Wohnen einem öffentlichen Zweck entspreche, welcher es rechtfertigen würde, den Stadtrat das Bauvolumen von Fall zu Fall festlegen zu lassen.

Im Weiteren sehen die Einsprecher 3 Probleme zwischen der Nutzung des Betagtenzentrums Eichhof und studentischem Wohnen. Die Anforderungen der auf Erholung und Genesung ausgelegten Betagtenheime Eichhof und Steinhof würden mit den zu erwartenden Einwirkungen (inklusive Zufahrt) aus dem verdichteten Campus für Studierende in direktem Widerspruch stehen. Diese Nutzungen liessen sich nicht in einer gemischten Zone (§ 35 Abs. 5 PBG) realisieren. Falls die Teilfläche der heutigen Personalhäuser 15, 17 und 19 dennoch für eine Nutzung für Studentenwohnungen zur Verfügung gestellt werden soll, sei diese Teilfläche der Wohnzone 1 gemäss B 130 Obergrund zuzuordnen, damit das Projekt von Anfang an umgebungskonform redimensioniert werde.

Letztlich zweifeln die Einsprecher 3 die Verhältnismässigkeit der Änderung Z 29 zum Zonenplan an. Es sei nicht einzusehen, wieso die gesamte Fläche der Parzelle 1129 von der Änderung betroffen sei, nachdem sich die Baudirektion anlässlich der Informationsveranstaltung vom 27. September 2006 dahingehend geäussert habe, dass sich die zu ergänzende Nutzung durch Wohneinheiten für Studierende nur auf die Teilfläche der heutigen Personalhäuser beschränke. Eine Ausweitung auf die gesamte Fläche des Grundstücks 1129 sei nicht erforderlich und daher nicht verhältnismässig.

Mit den Einsprechern wurden am 4. Dezember 2006 unter der Leitung von Baudirektor Kurt Bieder Einspracheverhandlungen geführt. Anlässlich der ersten Verhandlung wurde vonseiten der Einsprecher 1 und 3 bestätigt, dass sie nicht grundsätzlich gegen die vorgesehene Nutzung durch Studentenwohnungen seien. Es gehe ihnen primär um das Mass der zulässigen Nutzung

in ihrem beruhigten Quartier. Durch die von der Stiftung Student Mentor Foundation genannte Zahl von 300 Wohneinheiten würde eine massive bauliche Verdichtung gegenüber der heutigen Bebauung mit Personalhäusern entstehen, die sich nicht ins umliegende Quartier einpassen liesse. Es sei völlig unklar, welches Ausmass die Neubauten für studentisches Wohnen haben würden. Die Einsprecher haben daher gefordert, dass für das Wettbewerbsverfahren Höhe, Länge und Gliederung der Bauten definiert würden.

Auch die Einsprecher 2 haben an der Einspracheverhandlung bekräftigt, dass sie nichts gegen die Realisierung von Studentenwohnungen einzuwenden hätten. Die Wohnungen sollten jedoch in einer Wohnzone und nicht in der Zone für öffentliche Zwecke realisiert werden. Daher schlagen sie eine Umzonung in die Wohnzone 1 (Überbauungsziffer 0,25, 2 Vollgeschosse, Gebäudelänge 20 m) oder in die Wohnzone 6 (Volumenerhaltung) vor. Nur dadurch könne gewährleistet werden, dass die Körnung des umliegenden Quartiers gebührend berücksichtigt werde. Bei Wohnraum für 300 Studierende handle es sich quasi um eine Verdoppelung des heutigen Volumens.

Die Vertreter der Baudirektion nahmen anlässlich der beiden Einspracheverhandlungen zur Kenntnis, dass die Einsprecher grundsätzlich nichts gegen studentisches Wohnen an der vorgesehenen Stelle einzuwenden haben. Sie stellten weiter fest, dass es für die Baudirektion eine Bedingung sei, dass sich eine Bebauung mit Studentenwohnungen in die Umgebung des Quartiers einzugliedern habe. Ob die Zahl von 300 Studentenwohnungen unter dieser Voraussetzung überhaupt realisiert werden könne, solle das vorgesehene Wettbewerbsverfahren aufzeigen. In der Jury werde auch ein Mitglied des Quartiersvereins Obergrund Einsitz nehmen.

Anlässlich der Einspracheverhandlungen wurde festgelegt, dass die Baudirektion mit Vertretern der Student Mentor Foundation kläre, inwieweit die Wettbewerbsbedingungen im Sinn der Einsprecher eingegrenzt werden könnten und ob eventuell auch die Realisierung von weniger als 300 Studentenwohnungen denkbar wäre. Die erwähnten Abklärungen haben ergeben, dass auch die Student Mentor Foundation der Eingliederung ihres Projekts ins Quartier grosse Bedeutung zumisst. Sie sei daher bereit, die Zahl von 300 auf 250 bis 280 Wohneinheiten zu reduzieren. Eine weitere Reduktion sei aber aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar.

Den Einsprechern wurde dieses Ergebnis mitgeteilt. Sämtliche Einsprecher halten, nachdem ihnen aus ihrer Sicht zu wenig Zeit zur gemeinsamen Stellungnahme eingeräumt wurde, an den Einsprachen fest.

Nachdem in den drei Einsprachen gleiche Anliegen vorgebracht werden, wird im Folgenden gesamthaft dazu Stellung genommen.

Zur Frage der Rechtmässigkeit der vorgeschlagenen Ergänzung im Zonenplan

Wie bereits in Kapitel 1.3.2 festgehalten, ist die vorgeschlagene Ergänzung mit „Studentenwohnungen“ in der Zone für öffentliche Zwecke planungsrechtlich möglich; dies vor allem auch unter dem Aspekt von § 48 Abs. 2 PBG. 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.“ Die Student Mentor Foundation Lucerne möchte Studierenden der Uni, der Fachhochschule und weiterer Bildungsinstitutionen preisgünstigen Wohnraum anbieten. Dieser Zweck liegt, entgegen der Meinung der Einsprecher, sehr wohl im öffentlichen Interesse. Es ist daher nicht einzusehen, wieso in der Zone für öffentliche Zwecke die Realisierung von Studentenwohnungen nicht erlaubt sein soll. Daran ändert auch der Hinweis der Einsprecher 2 auf den Vorprüfungsbericht des Kantons nichts. Im Vorprüfungsbericht wird nämlich lediglich ausgesagt, dass die vorgesehene Änderung mit Blick auf § 48 Abs. 2 PBG im Anordnungsspielraum der Stadt Luzern liege, auch wenn fraglich sei, ob die Schaffung von studentischem Wohnraum für sich betrachtet als öffentliche Aufgabe gelten könne. Im Ergebnis stellt denn auch der Vorprüfungsbericht fest, dass die vorgesehene Planänderung im Gebiet Eichhof recht- und zweckmässig sei. In diesem Punkt werden die Einsprachen abgewiesen.

Zur Frage der Eingliederung

Wenn die Einsprecher geltend machen, dass nur dann eine gute Eingliederung ins Quartier gewährleistet werden könne, wenn eine Umzonung in die Wohnzone 1 oder 6 erfolge, so gehen sie mit dieser Annahme fehl. Es ist nämlich 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 berechtigte Anliegen der Einsprecher, nur eine Überbauung zuzulassen, die sich gut in das Quartier eingliedert wird im Sinne der Erwägung aufgenommen. Trotzdem ist dieser Einsprachepunkt bezüglich der Umzonung in eine Wohnzone abzuweisen.

Zur Frage, ob erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen

Bedarfsabklärungen bei der Sozialdirektion haben ergeben, dass die Personalgebäude Steinhofstrasse 15, 17 und 19 für das Aufrechterhalten des Betriebs des Betagtenzentrums Eichhof nicht mehr benötigt werden. Nachdem die drei Gebäude nicht mehr für den ursprünglichen Zweck verwendet werden, haben sich die Verhältnisse gegenüber dem 1994 beschlossenen Zonenplan und dem ebenfalls 1994 beschlossenen Bebauungsplan B 130 Obergrund verändert. Gemäss § 22 Abs. 1 PBG sind die Nutzungspläne in diesem Falle zu überprüfen und anzupassen. Zudem sind seit 1994 bald 13 Jahre vergangen. Nach dieser Zeit hat der Stadtrat die Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen (§ 22 Abs. 2 PBG). Dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.

Zur Frage der widersprüchlichen Nutzung zum Betagtenzentrum Eichhof

Ein Widerspruch zwischen den Betagtenzentren Eichhof und Steinhof einerseits und den geplanten Studentenwohnungen andererseits entsteht nicht. Es ist zwar richtig, dass diese Zentren für ältere Menschen bzw. für die Erholung und die Genesung ausgelegt sind. Es ist heute aber auch ein erklärtes Ziel in der Betreuung älterer Menschen, dass sie nicht vom „Leben“ abgeschottet werden. Die Begegnung von Alt und Jung kann sich im Gegenteil positiv auf die Menschen in den beiden Betagtenzentren auswirken.

Auch dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.

Zur Frage der fehlenden Verhältnismässigkeit

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. Dem Anliegen der Einsprecher wird damit Rechnung getragen. Eine weitere Unterteilung der Zone für öffentliche Zwecke macht planungsrechtlich keinen Sinn.

Die Einsprache 3 ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

Zu den Fragen Aussicht, Lärmimmissionen, Besonnung, Privatsphäre und Minderwert der Liegenschaften (Einsprecher 1)

Im Bebauungsplan B 130 ist in der Zone für öffentliche Zwecke entlang dem Steinhofweg eine Baulinie festgelegt. Die Baulinie weist zum Steinhofweg einen Abstand von 8,0 m auf. Der Steinhofweg selbst hat eine Breite von rund 5,5 m. Gesamthaft entsteht zusammen mit der 5-m-Baulinie auf der anderen Steinhofwegseite ein Baulinienabstand von etwa 18,5 m. Bei solchen, für städtische Verhältnisse eher grossen Abständen kann auch im Falle von neu entstehenden Studentenwohnungen weder von Minderwert der Liegenschaften der Einsprecher noch von Beeinflussung der Privatsphäre gesprochen werden. Betreffend Besonnung und Aussicht ist festzustellen, dass es sich dabei nicht um rechtlich geschützte Güter handelt. Massgebend sind die baugesetzlichen Bestimmungen, welche vorliegend eingehalten werden. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass nur dadurch, dass Bauten auf gleicher Höhe wie bestehende Bauten realisiert werden, nicht zwingend Lärmimmissionen entstehen.

Diese Einsprachepunkte sind ebenfalls abzuweisen.

2 Teil B: Baurecht

2.1 Einleitung

Zu einer funktionsfähigen und attraktiven Universität gehören ohne Zweifel verschiedene gut ausgebauten Dienstleistungsangebote, wie sie in der Stadt Luzern bereits vorhanden sind. Dazu zählen Verpflegungsmöglichkeiten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, vielfältige Kulturangebote und eine gute Erschliessung durch den öffentlichen und den Langsamverkehr. Ebenso

wichtig ist, dass die Studierenden genügend preisgünstigen Wohnraum in nützlicher Distanz zu den Universitätsgebäuden finden.

In seiner Stellungnahme zum Postulat 128, Cony Grünenfelder namens der GB/JG-Fraktion, vom 7. März 2006: „Studentisches Wohnen in der Stadt Luzern fördern“, hat der Stadtrat zum Ausdruck gebracht, dass ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnmöglichkeiten für den Erfolg der Universität Luzern wichtig ist. Er vertritt aber auch die Meinung, dass dieses Angebot prioritär durch private Institutionen bzw. durch den Immobilienmarkt zu schaffen ist.

Die Student Mentor Foundation Lucerne hat gemeinsam mit der Stadt Luzern verschiedene Standorte für die Realisierung von studentischem Wohnraum geprüft. Diverse Orte eignen sich nicht oder können, wie das Baufeld 3 Tribschenstadt, aus strategischen Gründen nicht zur Verfügung gestellt werden. Angesichts der ungenügenden Ertragslage der Personalhäuser des Betagtenzentrums Eichhof wurde auch diese Parzelle thematisiert. Ein Standort im Umfeld des BZ Eichhof wird dabei aus verschiedenen Gründen (Verfügbarkeit, Erschliessungsqualität, Lage in der Stadt) von der Stiftung favorisiert. Zur Vorbereitung des definitiven Entscheides über die Abgabe eines Arealanteils haben die Student Mentor Foundation und die Stadt vereinbart, nachfolgende Abklärungen zu treffen:

- Überlegungen zum möglichen Eigenbedarf oder anderem Verwendungszweck der Personalhäuser oder des Areals;
- Einleiten des Verfahrens zur Ergänzung der Zonenplanbestimmungen für die Parzelle 1129;
- Erarbeiten einer Machbarkeitsstudie für ein Projekt „Studentisches Wohnen“;
- Formulieren der Erwartungen an einen Baurechtsvertrag.

Diese Abklärungen wurden durchgeführt, und es liegen entsprechende Entscheidungsgrundlagen vor.

2.2 Die Student Mentor Foundation Lucerne

2.2.1 Die Stiftung

Die Student Mentor Foundation Lucerne wurde am 4. November 2005 in Luzern gegründet. Als Präsident und Mitglieder des Stiftungsrates amtieren:

- Dr. Hans Müller, Luzern, Präsident
- Doris Russi Schurter, Luzern, Mitglied
- Walter Graf, Luzern, Mitglied
- Christian Weinhold, Grünwald (Deutschland), Mitglied
- Prof. Dr. Markus Ries, Rain, Mitglied

Die Stiftung bezweckt die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Studierende an Universitäten, Fachhochschulen und weiteren Ausbildungsinstitutionen. Sie kann ihre Aktivitäten in der ganzen Schweiz und im Ausland entfalten, ist jedoch vorerst hauptsächlich in Luzern tätig.

Mit Entscheid vom 15. November 2005 anerkannte die Steuerverwaltung des Kantons Luzern die gemeinnützige Zweckverfolgung der Stiftung und hat ihr die Steuerbefreiung zugestanden.

Die Stiftung untersteht der Eidgenössischen Stiftungsaufsicht.

2.2.2 Das Projekt

Für die Zweckverfolgung benötigt die Student Mentor Foundation Lucerne ein attraktives, geeignetes Grundstück. Der Standort der Studentenwohnungen muss innerhalb einer angemessenen Distanz vom Universitätsgebäude liegen; dies auch darum, weil für viele Studierende die Wohngelegenheit gleichzeitig studentischer Arbeitsort ist, so insbesondere für Prüfungsvorbereitungen, Seminararbeiten, Dissertationen usw.

Die Student Mentor Foundation Lucerne beabsichtigt, für die Überbauung einen Architekturwettbewerb auf nationaler Ebene durchzuführen. Ein wesentlicher Aspekt dieses Wettbewerbs wird vor allem auch die Aufgabe umfassen, die geeigneten Wohnformen und Betriebsstrukturen im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben zu entwickeln.

2.2.3 Bau und Finanzierung

Die Student Mentor Foundation Lucerne wird das ihr gewidmete Vermögen für den Bau und die Ausstattung der Studentensiedlung einsetzen. Sie wird dazu keine fremden Mittel und Kredite benötigen. Die so schlüsselfertig und bezugsbereit erstellte Studentensiedlung bleibt Eigentum der Stiftung, wird aber nicht von ihr betrieben. Zu diesem Zweck wird die Stiftung eine von ihr kontrollierte Betriebsgesellschaft gründen.

2.3 Studentisches Wohnen anstelle der Personalhäuser BZ Eichhof

2.3.1 Situation und Ausgangslage

Die drei Personalhäuser auf dem Areal des BZ Eichhof wurden 1972/1973 erstellt. In den drei Häusern werden insgesamt 117 Wohnungen/Zimmer angeboten. Die Bausubstanz der Häuser ist grundsätzlich gut, dagegen ist eine Innenrenovation dringend notwendig, dies gilt teilweise auch für Elektro- und Sanitärinstallationen. Auch die vorhandene Raumdisposition kann den heutigen Erwartungen nicht mehr genügen. Eine detaillierte Beschreibung des baulichen Zustands ist im Bericht „Personalhäuser BZ Eichhof – Klärung weiteres Vorgehen“ vom 19. September 2005 zu finden. In diesem Bericht kommt die Arbeitsgruppe zur Erkenntnis, dass es nicht zur Kernaufgabe der Stadt gehört, Personalwohnungen anzubieten. Ein vollständiger

Verzicht auf das Angebot scheint aber nicht sinnvoll. Die Attraktivität des Arbeitsplatzes kann durch ein entsprechendes Angebot gesteigert werden. Es ist daher in jedem Fall Personalwohnraum für rund 30 Mitarbeitende der Heime und Alterssiedlungen zu schaffen. Die Personalwohnungen sind dabei als vorübergehende Lösungen gedacht, die jeweils temporär vermietet werden. Die Zimmer sind idealerweise als Studios/Einzimmerwohnungen mit integrierter Kochnische und WC/Bad zu konzipieren.

Die bisherigen 117 Wohnungen/Zimmer können damit in jedem Fall markant reduziert und der frei werdende Platz einer anderen Nutzung zugeführt werden. Diese Alternativnutzungen sollten sich dabei gut in die Gesamtanlage integrieren lassen.

2.3.2 Projektidee

Die ursprüngliche Projektidee der Student Mentor Foundation sah vor, in Luzern an attraktiver Lage preisgünstigen Wohnraum für zirka 450 Studierende bereitzustellen und zu betreiben. Aufgrund der mit der Stadt Luzern getroffenen Vereinbarung liess die Student Mentor Foundation eine Machbarkeitsstudie für ihr Projekt im Areal des BZ Eichhof ausarbeiten.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass an dieser Lage Wohnraum für maximal 250 bis 280 Studierende realisierbar ist. Dieses reduzierte Angebot hat zur Folge, dass eine etapierte Umsetzung bautechnisch und ökonomisch nicht zweckmässig ist. Es soll deshalb in einer Etappe realisiert werden.

2.4 Eigenbedarf der Stadt

2.4.1 Personalwohnungen

Das für alle städtischen Betagtenzentren notwendige Gesamtangebot an Personalwohnraum für Mitarbeitende beträgt 30 Einheiten. Im Personalhaus BZ Rosenberg stehen zehn Plätze zur Verfügung. Dieses Personalhaus ist in gutem baulichem Zustand und auch bezüglich Infrastruktur (Lift, Tiefgarage) aktuell.

Für den städtischen Eigenbedarf ist damit längerfristig ein weiterer Bedarf von zirka 20 Einheiten abzudecken. Dazu ergeben sich folgende Lösungsmöglichkeiten:

- Durch die Umnutzung frei werdender Räumlichkeiten, beispielsweise auf dem Areal des BZ Dreilinden (z. B. Haus Mythen). Die Verfügbarkeit der entsprechenden Räumlichkeiten ist allerdings nicht vor 2010 gegeben. Die genauen Folgekosten für die notwendigen baulichen Anpassungen wären noch zu überprüfen.
- Durch die (teilweise) Umnutzung der bisherigen Alterssiedlung Rank, in der bereits heute teilweise Jugendliche (aus der Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg) untergebracht sind. Die genauen Folgekosten für die notwendigen baulichen Anpassungen wären noch zu überprüfen.

- Durch die Umnutzung des schwierig zu vermietenden Erdgeschosses in der Alterssiedlung Guggi. Die genauen Folgekosten für die notwendigen baulichen Anpassungen wären noch zu überprüfen.
- Durch eine teilweise Einmietung in die neu erstellten Objekte für studentisches Wohnen.

2.4.2 Allfälliger Ersatzraum für BZ Dreilinden

Im Rahmen der Ausarbeitung der Nutzungsstudie BZ Dreilinden über die künftige Entwicklung wurde auch die Variante Redimensionierung geprüft. Das im BZ Dreilinden abgebaute Angebot (zirka 60 Betten) könnte mit einem Ergänzungsbau auf dem Areal der Personalhäuser im BZ Eichhof bereitgestellt werden.

Diese Lösungsvariante wird aber nicht befürwortet, da sie zu einer starken Konzentration auf dem Areal Eichhof führen würde.

2.4.3 Ergebnis

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass mittelfristig ein vollständiger Verzicht auf die bisherigen drei Personalhäuser auf dem Areal des BZ Eichhof vertretbar ist.

2.5 Erläuterungen Baurechtsvertrag

2.5.1 Gegenstand und Umfang des Baurechts (Abs. I)

Die Stadt räumt der Student Mentor Foundation Lucerne ab dem Grundstück 1129, GB Luzern-Stadt, linkes Ufer, ein selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB ein. Das Baurecht erhält die Grundstücksnummer BR 3871. Es erstreckt sich über eine Totalfläche von 9'082 m². Dem Baurechtsnehmer werden die auf der Baurechtsfläche bestehenden Dienstbarkeiten zur Einhaltung überbunden.

Die bei Beginn des selbstständigen und dauernden Baurechts im entsprechenden Bereich auf dem Grundstück 1129, bestehenden Bauten und Anlagen (insbesondere die Personalhäuser S1 bis S3) gehen unentgeltlich in das Eigentum der Student Mentor Foundation Lucerne über.

2.5.2 Dauer des Baurechts (Abs. I)

Das selbstständige und dauernde Baurecht beginnt am 1. Januar 2009 und wird für die feste Dauer bis zum 31. Dezember 2080 eingeräumt.

2.5.3 Inhalt des Baurechts (Abs. II)

Das Baurecht wird der Student Mentor Foundation Lucerne für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum für Studierende gewährt. Allfällige Änderungen dieses Nutzungszweckes sind nur nach schriftlicher Zustimmung der Baurechtsgeberin möglich. Die Student Mentor Foundation Lucerne verpflichtet sich, für die Überbauung des Baurechtsgrundstückes einen Architekturwettbewerb oder ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen. Mit diesem Wettbe-

werb soll insbesondere auch ein gute städtebauliche Eingliederung des Projektes in die bestehende Umgebung bezweckt werden.

2.5.4 Baurechtszins (Abs. V)

Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 150'000.–. Der Baurechtszins wird quartalsweise vorschüssig, jeweils per 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober, bezahlt. Die erste Zahlung erfolgt am ersten nach der Bezugsbereitschaft der Siedlung folgenden Fälligkeitstermin.

Der Baurechtszins ist alle fünf Jahre den veränderten Verhältnissen des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen. Die Anpassung erfolgt jeweils im Umfang von 60 % dieser Veränderung. Dabei bildet der Betrag von Fr. 150'000.– gleichzeitig den Mindestbaurechtszins, der nicht unterschritten werden darf.

Die Höhe des Baurechtszinses ist wie folgt begründet:

Die Stiftung verfolgt das Ziel, für Studierende preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen. Erhebungen haben gezeigt, dass für Studierende die monatlichen Kosten für Wohnen sich auf maximal Fr. 500.– bis Fr. 550.– belaufen sollten. Dies ist einerseits nur möglich, wenn die Stiftung auf die Verzinsung des eingesetzten Kapitals weitgehend verzichtet und die Berechnung des Baurechtszinses andererseits auf einer Mietzinskalkulation für eine Wohneinheit abgestützt ist. Die Einhaltung dieser Zielsetzung wird durch den gemeinnützigen Zweck der Stiftung, welcher durch die Aufsichtsbehörde überprüft wird, sichergestellt.

2.5.5 Heimfall (Abs. VI)

Nach Ablauf des Baurechts gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle bestehenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Der Heimfallwert beträgt 80 % des Realwertes.

2.5.6 Vormietrecht (Abs. VII)

Die Student Mentor Foundation gewährt der Stadt Luzern für 20 Wohneinheiten (Personen) ein Vormietrecht. Dieses gilt für junge in Ausbildung stehende Personen, welche bei Heim- oder Pflegeinstitutionen der Stadt Luzern tätig sind. Es gelten für diese Personen die gleichen Vertragsbedingungen wie für die weiteren Mieter der Student Mentor Foundation Lucerne.

2.5.7 Vorkaufsrecht (Abs. VIII)

Die gegenseitigen Vorkaufsrechte gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bleiben bestehen.

2.6 Begründung zur Erteilung des Baurechts

Die endgültige Installation der Universität in der Stadt Luzern mit der erwarteten Entwicklung wird auf dem Markt zu einer Zunahme der Nachfrage nach günstigem Wohnraum führen.

Wenn vor diesem Hintergrund 250 bis 280 Einheiten für studentisches Wohnen geschaffen werden, ist dies willkommen. Sonst werden sich tendenziell folgende Entwicklungen ergeben:

- Der günstige Wohnraum wird aufgrund der Nachfragezunahme teurer. Gerade im Falle von Sozialhilfeempfängern kann sich dies zulasten der öffentlichen Hand negativ auswirken.
- Grundeigentümer von veraltetem Wohnraum sehen sich angesichts der Nachfragezunahme wenig motiviert, ihre Liegenschaften zu erneuern.

Im Lichte all dieser Erkenntnisse rechtfertigt es sich, die Bemühungen der Student Mentor Foundation Lucerne zu unterstützen und das gewünschte Baurecht einzugehen. Hinzu kommt, dass die Initiative der Student Mentor Foundation Lucerne ein wichtiges Signal für den Universitätsstandort Luzern darstellt.

3 Zuständigkeit

Für die mittels des Baurechts vorgesehene Realisierung von studentischem Wohnraum ist die beantragte Ergänzung der Zweckbestimmung im Zonenplan notwendig. Die Einräumung des selbstständigen und dauernden Baurechts kann nur erfolgen, wenn die Zonenplanergänzung in Rechtskraft gelangt. Es ist deshalb ein entsprechender Vorbehalt in den Beschluss aufzunehmen. Die Zonenplanergänzung hingegen soll in jedem Fall und auch unabhängig von einer Zustimmung zur Erteilung des vorliegenden Baurechts vorgenommen werden.

Die Ergänzung des Zonenplans unterliegt gemäss Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 dem fakultativen Referendum. Für die Einräumung des selbstständigen und dauernden Baurechts gelangt Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3 GO zur Anwendung. Bei einem jährlichen Baurechtszins von Fr. 150'000.– beträgt die massgebende Höhe somit 3 Mio. Franken. Damit unterliegt der entsprechende Beschluss gemäss Art. 68 Ziff. 2 lit. c und Art. 69 lit. b Ziff. 12 GO ebenfalls dem fakultativen Referendum.

4 Anträge

Der Stadtrat ist überzeugt, dass zu einem attraktiven Universitätsstandort auch ein angemessenes Wohnraumangebot für Studierende gehört. Deshalb unterstützt er Initiativen, die das studentische Wohnen fördern. Aufgrund der städtischen Liegenschaftspolitik und der Portfolio-Zielsetzungen beim Finanzvermögen ist aber nicht vorgesehen, studentische Wohnmöglichkeiten im grossen Umfang bereitzustellen oder allenfalls sogar zu subventionieren. Der Stadtrat

ist vielmehr der Meinung, dass diese Angebote prioritär durch private Initiativen bzw. durch den Immobilienmarkt zu schaffen sind.

Eine solche Initiative ist das Projekt „Studentisches Wohnen Eichhof“. Die Student Mentor Foundation Lucerne ist bereit, 30 Mio. Franken in Wohnungen für 250 bis 280 Studierende zu investieren. Gemeinsam haben Stiftung und Stadt verschiedene mögliche Standorte für die Realisierung von studentischem Wohnraum geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass der gewählte Standort beim Betagtenzentrum Eichhof sowohl für die Stiftung als auch für die Stadt Luzern gut ist. Der Stadtrat ist deshalb bereit, der Stiftung das Areal der heutigen Personalwohnungen im Baurecht abzugeben. Er begrüsst es zudem, dass die Stiftung für die Überbauung einen Architekturwettbewerb auf nationaler Ebene durchführt.

Die Stiftung favorisiert den Standort aufgrund der Verfügbarkeit, der Erschliessungsqualität und der Lage. Abklärungen haben gezeigt, dass die Stadt auf die drei Personalhäuser verzichten kann. In ein paar Jahren werden diese dringenden Sanierungsbedarf aufweisen. Gleichzeitig nimmt der Anteil der städtischen Mitarbeitenden an der Mieterschaft stetig ab, sodass immer mehr Wohnungen anderweitig vermietet werden müssen. Damit erfüllen die Personalhäuser ihren ursprünglichen Zweck nicht mehr. Der städtische Eigenbedarf an Personalwohnungen für Mitarbeitende beträgt längerfristig rund 30 Einheiten. Im Personalhaus des Betagtenzentrums Rosenberg stehen zehn Plätze zur Verfügung. Die Stiftung gewährt der Stadt ein Vormietrecht für rund 20 Einheiten.

Für die Realisierung des Projektes müssen die Bestimmungen des gültigen Zonenplans für dieses Gebiet angepasst werden. Dazu soll die Zweckbestimmung „Alterswohn- und Pflegeheime, Sozialbauten“ mit dem Begriff „Studentenwohnungen“ ergänzt werden. Somit ist gewährleistet, dass auch in Zukunft eine rein kommerzielle Nutzung nicht möglich sein wird. Im Baurechtsvertrag ist sichergestellt, dass beabsichtigte Nutzungsänderungen nur mit Zustimmung der Stadt zulässig sind.

Das Areal soll der Stiftung frühestens ab Januar 2009 im Baurecht abgegeben und zur Überbauung freigegeben werden. Die Stiftung möchte bis zu diesem Zeitpunkt den Wettbewerb und die vorbereitende Planung durchführen.

Insgesamt verspricht sich der Stadtrat vom Projekt „Studentisches Wohnen Eichhof“ einen wertvollen Beitrag zur Förderung und Entwicklung des Universitätsstandortes Luzern. Zudem ist er überzeugt, dass mit dem studentischen Wohnen im Eichhof-Areal eine gute soziodemografische Durchmischung des Quartiers ermöglicht wird.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

- die Einsprachen im Sinne der Erwägungen abzuweisen und die Ergänzung zum Zonenplan in der vorgelegten Form zu beschliessen;
- dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Student Mentor Foundation Lucerne auf dem Grundstück 1129, GB Luzern-Stadt, linkes Ufer, zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 4. April 2007

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 16 vom 4. April 2007 betreffend

Studentisches Wohnen Eichhof

Teil A: Zonenplan

Ergänzung zum Zonenplan mit Einsprachebehandlung

Teil B: Baurecht

Erteilung eines selbstständigen und dauernden Baurechts an der Steinhofstrasse (Grundstück 1129, GB Luzern-Stadt, linkes Ufer; Areal Betagtenzentrum Eichhof) an die Student Mentor Foundation Lucerne,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2 und 4, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3, Art. 68 Ziff. 2 lit. c und Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I. Zonenplanergänzung

1. Die Einsprachen 1, 2 und 3 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Ergänzung zum Zonenplan wird beschlossen.
3. Der Beschluss gemäss Ziffer I.2 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

II. Baurecht

Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Student Mentor Foundation Lucerne auf dem Grundstück 1129, GB Luzern-Stadt, linkes Ufer, wird – vorbehältlich des Inkrafttretens der Zonenplanergänzung gemäss Ziffer I.2 – zugestimmt.

III. Die Beschlüsse gemäss Ziffer I.2 und II unterliegen je einzeln dem fakultativen Referendum.

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates

zu B+A 16/2007 Studentisches Wohnen Eichhof (unter Berücksichtigung der Änderung in Ziffer III gemäss dem Abstimmungsverfahren im Grossen Stadtrat)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 16 vom 4. April 2007 betreffend

Studentisches Wohnen Eichhof

Teil A: Zonenplan

Ergänzung zum Zonenplan mit Einsprachebehandlung

Teil B: Baurecht

Erteilung eines selbstständigen und dauernden Baurechts an der Steinhofstrasse (Grundstück 1129, GB Luzern-Stadt, linkes Ufer; Areal Betagtenzentrum Eichhof) an die Student Mentor Foundation Lucerne,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2 und 4, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3, Art. 68 Ziff. 2 lit. c und Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I. Zonenplanergänzung

1. Die Einsprachen 1, 2 und 3 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Ergänzung zum Zonenplan wird beschlossen.
3. Der Beschluss gemäss Ziffer I.2 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

II. Baurecht

Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Student Mentor Foundation Lucerne auf dem Grundstück 1129, GB Luzern-Stadt, linkes Ufer, wird – vorbehältlich des Inkrafttretens der Zonenplanergänzung gemäss Ziffer I.2 – zugestimmt.

III. Die Beschlüsse gemäss Ziffer I und II unterliegen je einzeln dem fakultativen Referendum.

Luzern, 24. Mai 2007

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Cony Grünenfelder
Ratspräsidentin

Daniel Egli
Stadtschreiber-Stellvertreter

