



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Stellungnahme

zur

Volksmotion Nr. 63 2010/2012

von Paula Giger
und Mitunterzeichner/innen
vom 11. Mai 2010
(StB 401 vom 11. Mai 2011)

**Wurde anlässlich der
29. Ratssitzung vom
29. März 2012
als erledigt abgeschlossen**

Schlüsselareale für gemeinnützige Zwecke sichern!

Der Stadtrat nimmt zur Motion wie folgt Stellung:

Die Motion fordert den Stadtrat auf, eine aktivere Immobilienpolitik zu betreiben, indem er an städteplanerisch wichtigen, zentralen Orten gezielt Immobilien und Land kauft, um eine gute Durchmischung urbaner Nutzungsformen zu gewährleisten. Sofort ist dies anzugehen für die Schlüsselareale Steghof (Hallenbad, Industriestrasse), Tribschen und Schüür/Rösslimatt. Für diese Gebiete muss mindestens die Hälfte der vorgeschriebenen Mindestwohnnutzung als preisgünstiger Wohnungsbau realisiert und gesichert werden. Der Stadtrat soll dem Grossen Stadtrat einen entsprechenden Bericht und Antrag unterbreiten und das Anliegen in die laufende BZO-Revision aufnehmen.

Der preisgünstige Wohnungsbau ist dem Stadtrat ein wichtiges Anliegen. Die Stadt pflegt eine gute und wohlwollende Zusammenarbeit mit den Baugenossenschaften und hat in der Vergangenheit den preisgünstigen Wohnungsbau in zahlreichen Fällen ermöglicht und gefördert. In der Reihe „Luzern im Wandel der Zeit“ (Heft 11, 2008) haben die Autoren Sandro Frefel, Otti Gmür und René Regenass zum genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Stadt Luzern festgehalten, dass das breite und sozial bedeutende Wirken der Baugenossenschaften in der Stadt Luzern nur möglich geworden ist, weil die Stadtbehörden wiederholt und in allen Zeitphasen die Bedeutung des genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbaus erkannt und nach Möglichkeit unterstützt haben. Gemäss Mieterinnen- und Mieterverband Luzern beträgt der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtbestand der Stadt Luzern zirka 13 %. Im schweizweiten Vergleich ist dies überdurchschnittlich hoch.

Besonders aktiv waren die Baugenossenschaften im Zweiten Weltkrieg und bis Mitte der Siebzigerjahre, in denen sie zahlreiche Wohnungen erstellt haben. Die Bautätigkeit ab 1976 dagegen blieb bescheiden. Einerseits war dies auf den Mangel an geeignetem Bauland zurückzuführen, andererseits war die Risikobereitschaft vieler Genossenschaftsorgane in diesen

Jahren eher gering. Auf Anregung des Stadtrats gründete die Stadt 1984 zusammen mit der Luzerner Kantonalbank und sieben sozialen Baugenossenschaften die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW), welche die Beschaffung und Vermittlung von Bauland und überbauten Grundstücken vorab an die im Stiftungsrat vertretenen Institutionen bezweckt, aber auch selber Grundstücke erwerben und überbauen oder an gemeinnützige Dritte weiterveräußern kann. Seither hat die Stadt der GSW diverse Darlehen und Beiträge zur Verfügung gestellt. Die GSW besitzt eigene Liegenschaften und vermietet 60 Wohnungen, die ihr von der Stadt zur Verwaltung übergeben wurden. Die GSW kauft am Markt eigene Liegenschaften, so beispielsweise im Jahr 2010 mit Unterstützung der Stadt die Häuser Lädelistrasse 21, Baselstrasse 72 und Baselstrasse 89, die an bereits der GSW gehörende Liegenschaften grenzen. Damit vergrösserte die GSW ihren Einfluss auf die Entwicklungen an der Baselstrasse, und sie kann ihrem Zweck entsprechend preisgünstigen Wohnraum für Familien und Personen mit kleinem Einkommen zur Verfügung stellen.

Heute sind die Genossenschaften wieder risikofreudiger, beispielsweise die ABL mit den Projekten Tribschenstadt, Himmelrich, Weinbergli, die EBG mit den Projekten Dorfstrasse, Geissenstein oder die Liberale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen. Dabei handelt es sich teilweise um Neubauten und teilweise um zeitgemässe Erneuerung und Erweiterung bestehender Bauten. In neuerer Zeit hat sich die Stadt Luzern u. a. damit engagiert, dass sie im Jahr 2000 der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ein dauerndes und selbstständiges Baurecht in der Tribschenstadt eingeräumt hat. Dieses wurde 2002 an die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern übertragen. Im 2005 wurde das Baurecht der Gemeinnützigen Holzbaugenossenschaft Luzern für die Wohnkolonie Wartegg vorzeitig bis 2048 verlängert. Im Jahr 2009 stellte die Stadt der Student Mentor Foundation Lucerne im Gebiet Eichhof ein Grundstück zu günstigen Konditionen im Baurecht zur Verfügung, so dass diese Studentinnen und Studenten günstige Wohngelegenheiten anbieten kann.

Eine Herausforderung für die gemeinnützigen Baugenossenschaften stellt dar, beispielsweise mittels Statutenbestimmungen sicherzustellen, dass preisgünstige Wohnungen auch wirklich einkommensschwachen, kinderreichen Familien zur Verfügung gestellt werden.

Der Stadtrat will den preisgünstigen Wohnungsbau auch weiterhin unterstützen, wo sich die Chance bietet. So vermietet die Stadt rund 200 eigene Wohnungen primär im günstigen Segment an Private. Die Stadt will weiterhin die Baugenossenschaften fördern durch die Abgabe von Land an soziale Bauträger. So ist beispielsweise vorgesehen, diverse Grundstücke an der Oberen Bernstrasse (rund 70 Wohneinheiten) einer Baugenossenschaft für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, und es wird geprüft, im Rönimoos, Littau (40 – 50 Wohneinheiten), Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Wie der Stadtrat in der Gesamtplanung aufzeigt, sollen die Schlüsselareale als Teil der

Finanzpolitik für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungsbereich entwickelt und so das wirtschaftliche Wachstum gefördert werden. Zudem wird angestrebt, urbanen Wohnraum zu fördern. Der Stadtrat lehnt es deshalb ab, einen grossen Teil der Schlüsselareale für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen des konkreten Projekts wird jeweils geprüft, welche Nutzungen – auch gemeinnützige – sich sinnvoll realisieren lassen. So wurden beispielsweise die Vorgaben für den laufenden Investorenwettbewerb für ein Projekt an der Industriestrasse gezielt so formuliert, dass Mietwohnungen geschaffen werden müssen und dass auch Baugenossenschaften ein Interesse am Wettbewerb und Chancen auf einen Zuschlag haben. Dies hat zur Folge, dass auch zwei Baugenossenschaften am Verfahren teilnehmen. Weiter prüft der Stadtrat, im Zusammenhang mit der BZO-Revision einen Teil des Urnerhofs für den preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen

Sollen Areale durch die Stadt gekauft und zu einem günstigeren Preis für gemeinnützige Zwecke abgegeben werden, so müssen die erforderlichen Kredite eingeholt werden, sofern solche Liegenschaften überhaupt erhältlich sind. Angesichts der finanziellen Lage und der Sparsbemühungen sind solche zusätzlichen freiwilligen Belastungen der Stadt Luzern zurzeit nicht denkbar. Im Zusammenhang mit Neueinzonungen könnte die Stadt Land für den preisgünstigen Wohnungsbau sichern. Da die BZO Littau erst kürzlich in Kraft getreten ist und mit der laufenden BZO-Revision für den Stadtteil Luzern keine geeigneten Neueinzonungen vorgesehen sind, kann auf diesem Weg kein Land für den preisgünstigen Wohnungsbau gesichert werden. Bei künftigen Neueinzonungen wird jedoch geprüft, wieweit dem Anliegen Rechnung getragen werden kann. Im Entwurf zur neuen BZO für den Stadtteil Luzern ist vorgesehen, dass der Stadtrat im Rahmen von Gestaltungsplänen für die Gewährung eines Bonus die Errichtung eines Anteils von gemeinnützigen Wohnungen verlangen kann.

Der Stadtrat beabsichtigt, im Zusammenhang mit der Behandlung der Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ in einem Bericht und Antrag seine Wohnpolitik umfassend darzulegen. Dabei sollen von der Volksmotion angesprochene Themen, wie gemeinnütziger und sozialer Wohnungsbau, aber auch Wohnen im Alter und studentisches Wohnen, behandelt werden. Nach Absicht des Stadtrates soll dieser Bericht und Antrag gemeinsam mit der BZO-Revision im Grossen Stadtrat behandelt werden.

Der Stadtrat nimmt die Volksmotion teilweise entgegen, indem er dem Grossen Stadtrat den verlangten Bericht und Antrag vorlegen wird.

Stadtrat von Luzern