



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

**Wurde anlässlich der
10. Ratssitzung vom
23. September 2010
beantwortet.**

Antwort

auf die

Interpellation Nr. 17 2010/2012

von David Roth

namens der SP/JUSO-Fraktion

vom 3. Februar 2010

(StB 662 vom 14. Juli 2010)

Zwischennutzungen von leer stehenden Gebäuden

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Zwischennutzungen von leer stehenden Gebäuden sind nach Meinung des Stadtrates auch in Luzern grundsätzlich denkbar und erwünscht, sofern diese im gegenseitigen Einverständnis zwischen den Nutzern und den Liegenschaftsbesitzern erfolgen. Es gibt Beispiele dafür – wie die Frigorex-Liegenschaft, welche die Eigentümer während vieler Jahre einer kulturell-gewerblichen Zwischennutzung zugeführt haben. Die positiven Aspekte einer solchen Nutzung werden an diesem Beispiel offensichtlich: Die Liegenschaft ist belebt und wirft einen finanziellen Nutzen ab. Insbesondere auch der symbolische Effekt, wonach Zwischennutzungen eine Liegenschaft positiv verändern und mit einem innovativen und kulturell attraktiven Image versehen, was die Stadtentwicklung begünstigt, ist positiv. Deutlich wird aber auch das Risiko, welches Zwischennutzungen zwangsläufig mit sich bringen: Sie haben früher oder später ein Ende und führen an einen Punkt, wo sich die Zwischennutzer neu orientieren müssen. Damit sind die Frigorex-Nutzer zurzeit konfrontiert. Es gilt für sie, dieses Risiko zur Chance werden zu lassen, was Neuanfang bedeutet und nicht ganz einfache Fragen nach Ersatzlösungen aufwirft. Es darf aus dieser Entwicklung kein Anspruch gegenüber der öffentlichen Hand abgeleitet werden.

Grundsätzlich ist der Stadtrat an den positiven Effekten von Zwischennutzungen interessiert. Gerade angesichts der zunehmenden Ökonomisierung des Liegenschaftensmarktes und des grossen Druckes auf die zentralen / innerstädtischen Lagen wäre es wünschbar, neben den Entwicklungsgebieten auch über Liegenschaften zu verfügen, die erst von einer späteren Generation entwickelt werden sollen. Der Fussballplatz des FC Kickers an der Tribschenstrasse ist als solches Gebiet zu sehen: Solange das vbl-Busdepot an der Tribschenstrasse in Betrieb ist, macht eine kommerzielle Entwicklung des Gebietes wenig Sinn, weshalb der Stadtrat in die

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

Sanierung der Fussballanlage investieren will. Überlegungen hinsichtlich weiterer Liegenschaften bzw. Areale, die sich möglicherweise in einigen Jahren für eine solche Zwischennutzung eignen könnten, werden laufend angestellt und erfolgen parallel zur laufenden Immobilien-Bewirtschaftung.

Zu den gestellten Fragen nimmt der Stadtrat wie folgt Stellung:

Zu 1.:

Welche Chancen für die Stadtentwicklung sieht der Stadtrat in Zwischennutzungen von Gebäuden?

Zwischennutzungen von leer stehenden Liegenschaften können – wie einleitend ausgeführt – dann eine Chance für die Stadtentwicklung sein, wenn sie über längere Zeit in einem klar definierten Rahmen stattfinden. Dazu gehört neben dem vereinbarungsgemässen Betrieb insbesondere der geordnete und termingerechte Auszug. Als Beispiel seien Industriebrachen genannt, wovon die Stadt jedoch im Gegensatz zu Emmen praktisch keine hat. Geeignete Areale, die sich im Eigentum der Stadt befinden, wie beispielsweise die Liegenschaft an der Industriestrasse, bilden eine Ausnahme und dementsprechend klein ist das Potenzial für Zwischennutzungen. In welchem Ausmass sich private Liegenschaften für längerfristige Zwischennutzungen eignen und auch so eingesetzt sind, wird nicht systematisch erhoben. Kurzfristige Leerstände in öffentlichen und privaten Liegenschaften kommen immer wieder vor, sind aber für die Stadtentwicklung von untergeordneter Bedeutung, da sich dort keine Nutzung richtig etablieren kann, wie es auch für eine befristete Lösung unerlässlich ist.

Zu 2.:

Welche Bemühungen unternimmt er bereits, um diese zu fördern?

Der Stadtrat hat bislang Zwischennutzungen nicht aktiv und systematisch gefördert; schon gar nicht in privaten Liegenschaften. Entsprechende Ressourcen sind nicht vorhanden. Bei privaten Liegenschaften fehlt die Zuständigkeit, bei solchen im öffentlichen Eigentum gibt es kaum Potenzial für umfassendes Agieren. Wo möglich und sinnvoll ist der Stadtrat bereit, Zwischennutzungen von städtischen Liegenschaften im Rahmen von vertraglichen Regelungen zu ermöglichen, sofern keine wesentlichen sicherheitsmässigen oder andere Einschränkungen vorliegen. Aktuell bestehen beispielsweise Zwischennutzungsvereinbarungen für die Brambergstrasse 7 (mit dem Verein JobDach als Vertragspartner gegenüber der Besetzerschaft) und für den Pavillon Werkschule Wartegg (Kinderkultur-Schlosswochen).

Zu 3.:

Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat, um Zwischennutzungen zu fördern?

Der Stadtrat sieht insbesondere die Möglichkeit, punktuell bei eigenen Liegenschaften aktiv zu werden. Bei privaten Liegenschaften hingegen sind die Einflussmöglichkeiten verhältnismässig gering. Im privaten Bereich ist er bereit, auf Anfrage hin zu beraten oder im Rahmen der städtischen Möglichkeiten zu vermitteln und zu unterstützen, wie dies beispielsweise bei den jüngeren Nutzungen des Baufeldes 3 in der Tribschenstadt geschehen ist. Der Stadtrat kann jedoch private Liegenschaftsbesitzer nicht zu Zwischennutzungen ihrer Leerstände verpflichten. Aus Sicht des Stadtrates sollen Zwischennutzungen Win-win-Situationen sein und nicht aufgezwungen werden. Nur dann haben sie die positiven Wirkungen, die oben dargestellt wurden.

Zu 4.:

Welche rechtlichen Mittel gäbe es, um Zwischennutzungen von privaten Gebäuden zu ermöglichen?

Werden die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (Zonenkonformität, Bewilligungsverfahren usw.) eingehalten, können Zwischennutzungen auf vertraglicher Basis zwischen Nutzerschaft und Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzern jederzeit vereinbart werden. Zusätzliche gesetzliche Grundlagen sind dazu nicht erforderlich. Sollen Zwischennutzungen zwingend vorgeschrieben, gegenüber den rechtmässigen Nutzungen bevorzugt behandelt oder in irgendwelcher Art normiert werden, müssten die Gesetze angepasst werden – wobei diese Anpassungen an der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie zu messen wären.

Stadtrat von Luzern

