

**Wurde anlässlich der
23. Ratssitzung vom
27. Oktober 2011
beantwortet.**

Antwort

auf die

Interpellation Nr. 185 2010/2012

von Marcel Budmiger namens der SP/JUSO-Fraktion
vom 26. April 2011

(StB 817 vom 14. September 2011)

Büros statt Wohnraum?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Zu 1.:

Wie gross ist die Fläche ungenutzter Bürofläche auf Stadtgebiet?

Gemäss der aktuellen CS-Immobilien-Studie 2011 beträgt die angebotene Bürofläche in der Wirtschaftsregion Luzern 31'000 m² (4. Quartal 2010), das sind 2,2 % des Gesamtbestandes von 1'400'000 m². Damit verfügt Luzern über eine der tiefsten Angebotsziffern der zehn grössten Regionen.

Wirtschaftsregion	Bürofläche Bestand	Angebote Fläche	Angebotsziffer	Angebots-trend	Median-miete	Preis-trend
Zürich-Stadt	6'179'000	189'000	3.1%	↗	278	→
Genève	3'919'000	165'000	4.2%	→	418	→
Bern	3'167'000	68'000	2.1%	→	220	→
Basel-Stadt	2'153'000	61'000	2.8%	→	255	→
Lausanne	2'109'000	87'000	4.1%	↗	267	↘
Glattal	1'633'000	79'000	4.8%	↗	194	→
Luzern	1'400'000	31'000	2.2%	→	208	→
St.Gallen/Rorschach	1'344'000	32'000	2.4%	→	201	→
Aarau	1'289'000	19'000	1.4%	↗	204	↘
Lorzenebene/Ennetsee	1'157'000	36'000	3.1%	↗	175	→
Lugano	1'135'000	21'000	1.8%	↗	257	→
Unteres Baselbiet	900'000	11'000	1.2%	→	216	→
Winterthur-Stadt	698'000	11'000	1.5%	↘	221	→
Baden	671'000	8'000	1.2%	→	190	→
Neuchâtel	631'000	9'000	1.5%	↗	203	↘
La Sarine	598'000	30'000	5.0%	→	212	→
Oberland-West	556'000	13'000	2.3%	↗	192	↘
Olten/Gösigen/Gäu	556'000	13'000	2.4%	→	142	↗
Limmattal	553'000	25'000	4.5%	↗	196	↘
Oberes Baselbiet	549'000	21'000	3.8%	→	159	→
Schweiz	49'155'000	1'421'000	2.9%	↗	215	→

Quelle: Credit Suisse Economic Research, Meta-Sys AG

Zu 2.:

Wie viele Anfragen bezüglich zusammenhängender Grossraum-Büroflächen gingen bei der Stadt oder der Wirtschaftsförderung ein, aus welchen Branchen und um wie grosse Flächen ging es dabei?

Zusammenhängende grössere Büroflächen werden in erster Linie von grösseren Unternehmen nachgefragt. Solche Ansiedlungen werden in Zusammenarbeit mit der kantonalen Wirtschaftsförderung betreut. Diese schätzt, dass jährlich etwa ein halbes Dutzend Nachfragen mit einem Flächenbedarf in der Grössenordnung von 500 bis 1500 m² oder mehr auf städtischem Gebiet nicht oder nur teilweise befriedigt werden können. Gewisse Bedürfnisse gehen über 10'000 m² hinaus. Solche grosse Flächen stehen in der Stadt nicht zur Verfügung. Neben der Nachfrage nach Expansionsmöglichkeiten für bereits ansässige Betriebe stellt man auch ein wachsendes Interesse auswärtiger und ausländischer Firmen fest (u.a. wegen der Eröffnung der A4 und der Steuergesetzgebung). Diese Nachfrageeinschätzung wird auch durch die Investoren geteilt. Das zeigt sich etwa im Rahmen des soeben abgeschlossenen Investorenwettbewerbs an der Industriestrasse. Dieser erreichte trotz komplexer Anforderungen eine sehr hohe Beteiligung von 25 Investoren, die bereit sind, in die Erstellung von Büro- und Gewerbeflächen in der Grössenordnung von total über 10'000 m² zu investieren.

Zu 3.:

Würde der Stadtrat angesichts dieser Zahlen auch von „Büronot“ in der Stadt sprechen?

Die Antworten zu Frage 1 und 2 zeigen, dass einerseits ein knappes Flächenangebot vorhanden ist und dieses in der Flächenaufteilung nicht den Bedürfnissen grosser Unternehmen entspricht. Dieser deutliche Mangel ist sehr nachteilig für die Standortwahl.

Bereits in den Grundlagenstudien zur BZO und später auch in der Gesamtplanung wurde daher mehrfach festgehalten, dass es von zentraler Bedeutung ist, den Unternehmen die notwendigen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Nur so lassen sich die erwarteten Wachstumseffekte erzielen, die wiederum notwendig sind, um die finanziellen Mittel zu generieren, die es für die Erfüllung der zahlreichen städtischen Aufgaben braucht.

Zu 4.:

Teilt der Stadtrat die Meinung, dass die Behebung der Wohnungsnot prioritär vor der Erstellung weiterer Büroflächen behandelt werden muss?

In der Gesamtplanung 2011–2016 hat der Stadtrat zum Ausdruck gebracht, dass von den drei Nachhaltigkeitsdimensionen insbesondere bei der Dimension Wirtschaft Handlungsbedarf bestehe. Damit ist die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen wie auch von weiterem Wohnraum gemeint. Nach Auffassung des Stadtrates darf nicht eine Nutzung gegen die andere ausgespielt werden, denn die hohe Lebensqualität der Stadt Luzern wird wesentlich von der dichten urbanen Mischung von Wohn- und Arbeitsnutzungen geprägt. Demzufolge hat sich der Stadtrat in der Gesamtplanung 2011–2016 zum Ziel gesetzt, die Voraussetzungen für den Bau von 1'500 zusätzlichen Wohnungen und 30'000 m² neuen Büroflächen zu schaffen.

Zu 5.:

Mit welchen Massnahmen begegnet der Stadtrat dem angeblichen Mangel an Büroflächen?

Mit der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung will der Stadtrat die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um das Ziel der Gesamtplanung zu erreichen. In Ergänzung zu den Arbeitszonen, welche mit der Ortsplanung Littau aus dem Jahr 2008 ausgeschieden wurden, wird im Gebiet Rösslimatt neu eine Arbeitszone für Dienstleistungsbetriebe vorgeschlagen, welche auch die angrenzenden Gleise einschliesst. In diesem Gebiet werden damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für grössere zusammenhängende Büroarbeitsplätze geschaffen. Darüber hinaus wird in der neuen BZO vorgeschlagen, in den Wohn- und Arbeitszonen einen Mindestanteil für das Wohnen und das Arbeiten festzulegen. Für Wohn- und Arbeitszonen mit vier und mehr Geschossen müssen nach dieser Regelung mindestens zwei Vollgeschosse für das Arbeiten und zwei Vollgeschosse und die Dachgeschosse für das Wohnen vorgesehen werden. Für Bauten mit mehr als vier Vollgeschossen entsteht dadurch ein Anordnungsspielraum, welcher situativ je nach Nachfrage für das Wohnen oder das Arbeiten genutzt werden kann. Wird die BZO für den Stadtteil Luzern so in Kraft gesetzt, entsteht zusammen mit der bereits rechtskräftigen BZO für den Stadtteil Littau ein Entwicklungsspielraum für 3'000 bis 4'800 zusätzliche Arbeitsplätze, was einer Zunahme von 7 bis 10 % entspricht.

Zu 6.:

Welche Massnahmen plant der Stadtrat, um die Wohnungsnot in Luzern zu beheben?

Vorab gilt es festzustellen, dass die Leerwohnungsziffer nicht als alleiniges Indiz für die „angebliche“ Wohnungsnot beigezogen werden darf. Aufgrund der Meldungen beim Einwohneramt zeigt sich, dass jährlich bei rund 1/7 des gesamten städtischen Wohnungsbestandes die Bewohner wechseln. Das zeigt, dass der städtische Wohnungsmarkt funktioniert. Auch lassen sich keine Anzeichen einer systematischen Wohnraumverdrängung durch Arbeitsplätze erkennen, indem das Verhältnis zwischen den Beschäftigten und der Wohnbevölkerung in den letzten 15 Jahren zwischen 64 und 68 % lag.

Trotzdem ist der Stadtrat bestrebt, das Angebot an Wohnungen für sämtliche Anforderungen weiter zu fördern. Für den Bau von zusätzlichem Wohnraum, der vorab von privaten Bauträgern oder von Genossenschaften bereitgestellt werden soll, werden mit der BZO die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Da eine Ausdehnung der Bauzonen auf die grünen Kuppen rund um die Stadt nicht mehrheitsfähig ist, verfolgt der Stadtrat mit der Revision der BZO für den Stadtteil Luzern eine Strategie der inneren Verdichtung der bestehenden Bauzonen. Dies geschieht mit einer Anhebung der maximal zulässigen Dichte an geeigneten Orten; d.h. dort darf gegenüber der alten BZO aus dem Jahr 1994 höher oder dichter gebaut werden. Auf diese Weise entsteht zusammen mit der rechtskräftigen BZO von Littau ein planungsrechtlicher Entwicklungsspielraum für den Bau von rund 3'500 bis 4'500 zusätzlichen Wohnungen bzw. eine Bevölkerungswachstum von 8 bis 11 %.

Dort, wo die Stadt die weitere Entwicklung beeinflussen kann, will sie dafür sorgen, dass die vorhandenen Entwicklungspotenziale auch baureif werden. Aktuell geschieht dies an der

Industriestrasse, wo der Wettbewerb für eine gemischte Überbauung des städtischen Grundstückes eingeleitet wurde. Dabei wurde bei der Formulierung der Rahmenbedingungen darauf geachtet, dass sich auch Genossenschaften am Verfahren beteiligen können.

Der Stadtrat von Luzern

