

Interpellation 4

Leerkündigung Zürichstrasse 34, begründeter Einzelfall oder schlechtes Vorbild?

Christian Hochstrasser und Elias Steiner namens der GRÜNE/Junge Grüne Fraktion vom 12. September 2024

Im August 2024 wurde bekannt, dass die Stadt Luzern ihre Liegenschaft Zürichstrasse 34 ab Sommer 2025 saniert und sämtliche Mieter*innen gekündigt werden. Offenbar erfordert dies der Bauzustand und die erforderliche Eingriffstiefe. Gemäss Medienmitteilung vom 30.8.24 sollen den Mieter*innen Alternativangebote unterbreitet werden sowie Vorrang gegeben werden, falls die Bewohner*innen nach der Sanierung wieder einziehen möchten. Die betroffene Liegenschaft gehört zum Finanzvermögen der Stadt Luzern.

Leerkündigungen für Sanierungen sind in der letzten Zeit immer wieder kritisiert worden, insbesondere weil damit die geltenden Mietverträge mit mietrechtlichem Schutz nicht weitergeführt werden müssen und so nach der Sanierung Mieten und Renditen erhöht werden. Somit ist für viele der bisherigen Mieter*innen ein Zurückkommen in ihr altes Zuhause und das dortige soziale Umfeld finanziell nicht mehr möglich. Gleichzeitig besteht gerade im Bereich der energetischen Ertüchtigung grosser Handlungsbedarf. Dazu wurde von Stadtrat, Parlament und Bevölkerung im Rahmen der Klima- und Energiestrategie unter anderem auch für die Finanzliegenschaften ein rasches und effektives Vorgehen beschlossen.

Der Leistungsauftrag der Dienstabteilung Immobilien im Bereich der Finanzliegenschaften (Budget und AFP 2024 – 2028) beinhaltet u. a. folgenden Inhalt:

«Durch konstante Werterhaltung und Wertentwicklung wird bei den Liegenschaften des Finanzvermögens sichergestellt, dass mit dem notwendigen Mitteleinsatz ein maximaler Nutzwert generiert werden kann. Bei diversen Wohn- und Geschäftshäusern des Finanzvermögens besteht Unterhaltsnachholbedarf.»

Wir bitten den Stadtrat in diesem Zusammenhang um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Gründe waren ausschlaggebend, dass eine Sanierung im bewohnten Zustand für die Zürichstrasse 34 nicht in Betracht gezogen oder als sinnvoll erachtet wurde?
2. Wie beurteilt der Stadtrat die gemäss Leistungsauftrag zu erwartende «konstante Werterhaltung» bei diesem Gebäude?
3. Wie beurteilt der Stadtrat die Chance, dass von der Kündigung betroffene Personen nach der Sanierung wieder einziehen könnten? Welche Preisentwicklung erwartet der Stadtrat für die Mietverhältnisse nach der Sanierung?

4. Wie beurteilt der Stadtrat Chancen und Risiken von Leerkündigungen im Generellen (für die Eigentümerin und für die Mieter*innen)?
5. Hat der Stadtrat für künftige Sanierungen von Liegenschaften im Finanzvermögen strategische Entscheidungsgrundlagen im Umgang mit Leerkündigungen?
6. Wird bei einer Kündigung seitens der Mieterschaft systematisch der Sanierungsbedarf erhoben, um zwischen dem Mietendenwechsel Sanierungsarbeiten zu tätigen?
7. Welcher Anteil resp. wie viele der Liegenschaften im Finanzvermögen sind von Totalsanierungen und entsprechenden Eingriffstiefen im Zusammenhang des erwähnten Unterhaltsnachholbedarfs betroffen?
8. Falls weitere Leerkündigungen Thema werden: Hat der Stadtrat «best practice»-Massnahmen für die betroffenen Mieter*innen und entwickelt er diese konkret weiter?