

## **Antwort auf die Interpellation 399**

### **Ghettoisierung einer spezifischen Bevölkerungsgruppe: Betagt und vermögend mit Schweizer Pass**

Maël Leuenberger, Yannick Gauch und Claudio Soldati namens der SP-Fraktion vom 29. August 2024  
StB 112 vom 19. Februar 2025

**Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 27. März 2025 beantwortet.**

#### **Ausgangslage**

Die Interpellanten führen aus, dass seit September 2023 eine grosse Parzelle um die Villa Himmelrich der Atlas Stiftung gehöre. Deren Zweck bestehe «in der Beschaffung und dem Unterhalt von Wohnungen für betagte Schweizerbürger aus dem Mittelstand zu günstigen Bedingungen». Die Stiftung betreibe auch an anderen Orten in der Schweiz Altersresidenzen. Für die Unterzeichnenden droht hier die kleinräumige Ghettoisierung einer spezifischen Bevölkerungsgruppe: betagt und vermögend mit Schweizer Pass – das Gegenteil eines durchmischten Quartiers mit öffentlichem Freiraum.

Gemäss Stiftungszweck beschafft und unterhält die Atlas Stiftung Wohnungen für betagte Schweizerbürger aus dem Mittelstand zu günstigen Bedingungen. Die Stiftung wurde 1972 von Reginald und Mary Alice Toms, aus England stammend, gegründet. Das Ehepaar wollte damit seinen Dank für die Gastfreundschaft der Schweizer Bevölkerung zum Ausdruck bringen, die sie während ihres Lebensabends in der Westschweiz erfahren durften.

Die Atlas Stiftung plant derzeit auf dem Grundstück 1876, GB Luzern, I. U., im Bereich Moos-/Himmelrichstrasse eine Altersresidenz im Sinne ihrer Stiftung und ein neues Wohngebäude mit Mietwohnungen. Auf den Grundstücken 3116 und 2546, GB Luzern, I. U., entlang der Himmelrichstrasse und der Bundesstrasse sollen Gewerbeflächen und Wohnungen entstehen. Es wird geprüft, wie die Bestandsbauten entlang der Himmelrichstrasse erhalten bleiben und in das Konzept mit zusätzlichen Wohnbauten integriert werden können. Nach aktuellem Kenntnisstand sind von der Bauherrschaft keine gemeinnützigen Wohnungen geplant.

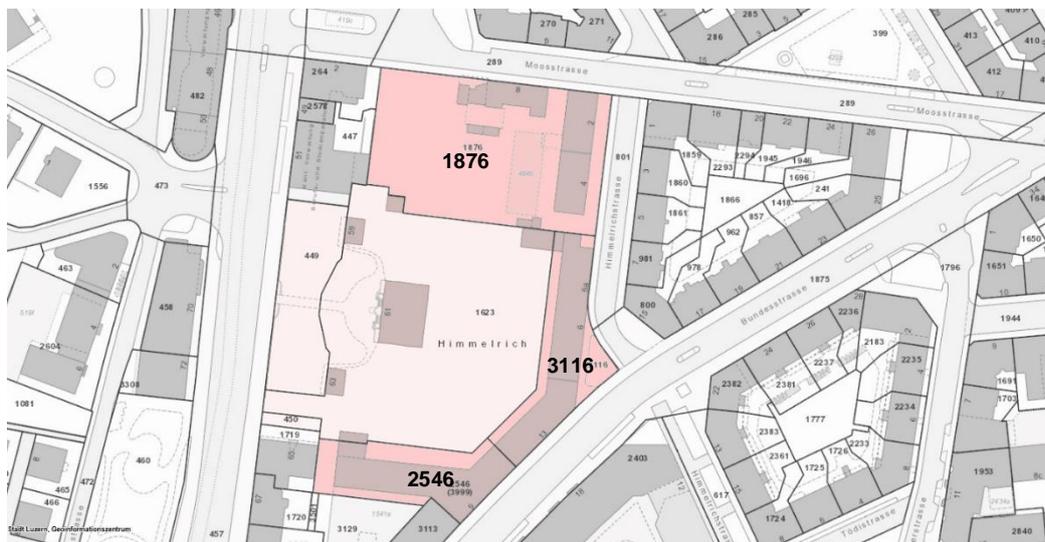


Abb.: Gestaltungsplanperimeter mit bebaubaren Grundstücken (dunkelrot eingefärbt)

In diesem Zusammenhang beantwortet der Stadtrat die Fragen wie folgt:

**Zu 1.:**

*War der Stadtrat in die Verkaufsverhandlungen involviert und, wenn ja, zu welchem Zeitpunkt und mit welcher Begründung hat er entschieden, aus den Verhandlungen auszusteigen?*

Die Stadt Luzern hat Anfang Oktober 2022 beim Verkaufsberater ihr Interesse bekundet, am laufenden Verkaufsprozess teilzunehmen. Nach Prüfung der Unterlagen hat die Stadt Luzern Ende Oktober 2022 ein indikatives Angebot für 40 Mio. Franken eingegeben. Daraufhin hat die Stadt eine Absage erhalten mit dem Hinweis, dass ihr Angebot zu gering sei und ausreichend Anbietende mit einem höheren Angebot in die nächste Bieterunde gekommen seien. Die Stadt Luzern wurde im weiteren Verkaufsprozess nicht mehr begrüsst.

**Zu 2.:**

*Zu welchem Preis ging die Handänderung vonstatten bzw. welches war die letzte Angebotshöhe, von der der Stadtrat Kenntnis hatte?*

Die Stadt Luzern kennt den Kaufpreis bzw. die angebotenen Kaufsummen nicht.

**Zu 3.:**

*Die Erstellung von hochpreisigen Wohnungen in diesem Umfang lässt die Zielerreichung beim gemeinnützigen Wohnraum – 16 Prozent am gesamten Wohnungsbestand bis 2037 – erneut verzögern. Welchen Einfluss hat das Bauprojekt auf die städtische Wohnraumpolitik (B+A 15/2024)?*

Die Prognosen aus dem Controllingbericht zur städtischen Wohnraumpolitik (Bericht und Antrag [B+A] 15/2024: «[Städtische Wohnraumpolitik IV. 2. Controllingbericht](#)») zeigen, dass durch die in den nächsten Jahren geplanten Abgaben von städtischen Arealen an gemeinnützige Bauträgerschaften sowie durch zusätzliche Massnahmen der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen bis 2037 auf 16 Prozent erhöht werden soll. Die dargelegte Prognose aus dem Controllingbericht berücksichtigt mit einer historisch abgestützten Abschätzung (300 zusätzliche Wohnungen pro Jahr) die Bautätigkeit auf dem Luzerner Wohnungsmarkt. Die Wohnungen der Atlas Stiftung sind dabei nicht einberechnet. Ob die Bebauung der Atlas Stiftung diese Abschätzung beeinflusst, steht in Abhängigkeit von weiteren Bautätigkeiten und kann derzeit nicht vorhergesagt werden. Es ist davon auszugehen, dass auch mit der Bebauung der Atlas Stiftung das 16-Prozent-Ziel erreicht werden kann, sofern die Massnahmen aus dem Controllingbericht planmässig umgesetzt werden. Darüber hinaus evaluiert der Stadtrat derzeit im Rahmen von zwei eingereichten Initiativen, ob weitere Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ergriffen werden sollen.

**Zu 4.:**

*Die Stiftung plant für die Neugestaltung des Areals gemäss eigenen Aussagen eine Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern. Vorgesehen ist ein Gestaltungsplan. Welche Instrumente, Richtlinien und Entwicklungsziele (Raumentwicklungskonzept, Partizipation der Quartierbevölkerung, Gemeinnützigkeit, Durchwegung, Klimaschutz/-adaption usw.) gedenkt der Stadtrat in der Planung anzuwenden, damit das «gesamte Quartier eine attraktive Erweiterung» erfährt, wie dies die Stiftung kommentiert?*

Das Areal liegt in einer Wohn- und Arbeitszone, die mit der Ortsbildschutzzone B und einer Gestaltungsplanpflicht überlagert ist. In der Ortsbildschutzzone B sind keine Überbauungsziffer (ÜZ) und keine Gesamthöhe festgelegt. Gemäss Art. 61 Abs. 2 des revidierten Bau- und Zonenreglements der Stadt Luzern (BZR 2022, öffentliche Auflage vom 24. Oktober bis 22. November 2022) ist eine Fassadenhöhe von maximal 21 m zulässig. Eine maximale Ausschöpfung der 21 m ist dabei nicht per se möglich, da sich die zukünftige Überbauung in das Umfeld eingliedern muss. Diese Eingliederung bestimmt das städtebaulich verträgliche Nutzungsmass.

Zurzeit wird eine Machbarkeitsstudie zur Festlegung des städtebaulich verträglichen Bauvolumens im Auftrag der Bauherrschaft erarbeitet. In die Planung sind u. a. die Fachstellen der Dienstabteilungen Baubewilligungen und Umweltschutz, der Bereich Mobilität und die Stadtbaukommission miteinbezogen. In diesem Planungsschritt wird auch das weitere Planungsverfahren, z. B. die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens, geklärt.

Obwohl das Grundstück der Villa Himmelrich und die dazugehörige Parkanlage Teil des Perimeters der Gestaltungsplanpflicht sind, ist nach Aussagen der Atlas Stiftung ein Einbezug dieser Objekte in die laufende Planung nicht möglich. Villa und Park sind im Privateigentum der früheren Eigentümerschaft, die einen öffentlichen oder halbprivaten Zugang zum Park ausschliesst. Die Parkanlage wird durch einen Zaun abgetrennt und steht den umliegenden bestehenden und geplanten Gebäuden somit nicht als aktiv nutzbarer Aussenraum zur Verfügung. Veränderungen an der Zugänglichkeit sind ohne Zustimmung der Grundeigentümerschaft nicht möglich. Zu beachten ist auch, dass ein gartendenkmalpflegerisches Gutachten aufzeigt, dass von der ursprünglichen Gartenanlage ein sehr grosser Teil in einem sehr guten Zustand erhalten ist. Bei einer öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzung müsste sichergestellt werden, dass die Gartenanlage auch weiterhin in einem guten Zustand erhalten werden kann.

In der Machbarkeitsstudie wird geprüft, ob am südlichen Rand des Parks, in einem schmalen Streifen ausserhalb des Parkgrundstücks, eine öffentliche Fusswegverbindung ermöglicht werden kann. Eine solche Durchquerung des Areals wird von der Stadt Luzern begrüsst.

Die Gestaltungsplanpflicht für das Areal hat zur Folge, dass die private Bauherrschaft nicht allein ein Projekt ausarbeiten kann, das den baurechtlichen Vorschriften entspricht, obwohl es sich um ein privates Planungsinstrument handelt. Vielmehr ist in enger Begleitung durch die Stadt Luzern und die entsprechenden Fachstellen ein Projekt zu erarbeiten, das erhöhten Qualitätsanforderungen gemäss § 65 Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735) entspricht. In diesem Prozess erwirkt die Stadt Luzern, dass auch übergeordnete Aspekte, z. B. Durchwegung oder publikumsorientierte Erdgeschossnutzung als Zusatznutzen für das Quartier, in die Planung aufgenommen werden. Bei einem Gestaltungsplan können durch die freiere Anordnung von Volumina und Nutzungen gemeinsame Lösungen über die Grundstücksgrenzen hinweg erzielt werden, z. B. die Anordnung von Gewerbe- und Wohnflächen oder nur eine Zufahrt zu einer gemeinsamen Einstellhalle. Der Gestaltungsplan wird zur Vorprüfung bei der Stadt Luzern eingereicht. In den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan werden verbindliche Vorgaben für die weitere Planung aufgenommen.

Im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens ist es für die Stadt Luzern nicht möglich, gemeinnützigen Wohnungsbau einzufordern, wenn er nicht bereits im Zonenplan festgelegt ist. Auch kann eine Auflage im vorliegenden Fall nicht über die Gewährung eines Dichtebonus eingefordert werden, da keine entsprechenden diesbezüglichen Festlegungen gelten. Mit einer Altersresidenz, zusätzlichen Wohnflächen und dem Erhalt der bestehenden Gewerberäume an der Himmelrichstrasse fügt sich das Projekt grundsätzlich gut in das Neustadtquartier ein. Die Stadt Luzern wird im Rahmen der Ausarbeitung des Gestaltungsplans darauf achten, dass insbesondere die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen einen weiteren Beitrag für ein attraktives Quartier leisten. Da es sich um eine private Entwicklung handelt, wird die Partizipation und Kommunikation von der Bauherrschaft gestaltet.

*Zu 5.:*

*Inwiefern entspricht der Neubau von Alterswohnungen im Hochpreissegment der Altersstrategie der Stadt Luzern?*

Das oberste Ziel der städtischen Wohnraumpolitik ist es, dass allen Bevölkerungsgruppen der Stadt Luzern eine hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung steht. Dazu können auch altersspezifische Wohnangebote im Hochpreissegment gehören, wie die Residenzen Tertianum Bellerive oder Sonnmatt. Den grössten Handlungsbedarf sieht der Stadtrat bei der Sicherung und Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Familien, ältere Personen und sozial benachteiligte Haushalte (vgl. B+A 15/2024). In Bezug auf das Wohnungsangebot für ältere Personen ist dabei wichtig, dass einerseits die wohnpolitischen Ziele wie sozialräumliche Durchmischung (wie z. B. Generationenwohnen) und die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus berücksichtigt werden und andererseits angestrebt wird, dass Personen in ihrem angestammten Quartier wohnhaft bleiben können. Die Altersresidenz der Atlas Stiftung bietet potenziell die Möglichkeit, dass mit dem Umzug von älteren Personen aus ihren Häusern und Wohnungen diese als Familienwohnungen frei werden. Zu beachten ist auch, dass nicht das ganze bebaubare Areal um die Villa Himmelrich dem Stiftungszweck vorbehalten bleiben wird, sondern dass auch Wohnungen für die ganze Bevölkerung erstellt werden.

In der [Beilage 2](#): «Wohnen im Alter – Quartieranalyse» zum B+A 15/2024 wird weiter gehend festgehalten, dass auf Quartierebene der grösste Handlungsbedarf in den Quartieren der linken und der rechten Seeseite besteht. Während in beiden Gebieten die Versorgung als gut eingeschätzt wird, besteht ein Bedarf an altersspezifischen und bezahlbaren Wohnangeboten bei einer erhöhten Nachfrage. In Bezug auf das Gebiet der Innenstadt attestiert die Quartieranalyse einen geringen Handlungsbedarf. In diesem Sinne tangiert der Neubau der Atlas Stiftung die wohnpolitischen Stossrichtungen in Bezug auf das Thema «Wohnen im Alter» nur in geringem Mass.

*Zu 6.:*

*Welche Anzahl Alterswohnungen prognostiziert der Stadtrat ab 2030 in der Stadt Luzern? (Darstellung in Bezug auf folgende Kriterien: 1. Mit EL-Mietzinsmaximale finanzierbar 2. Mittelständische Alterswohnungen 3. Hochpreisige Alterswohnungen)*

Die Frage 6 kann in diesem Detaillierungsgrad nicht beantwortet werden. Der Wohnungsmarkt ist ein freier Markt, und es ist nicht vorhersehbar, wie sich der Wohnungsmarkt für ältere Personen (mit und ohne Betreuung) im Hinblick auf diesen langen Zeitraum im Detail entwickeln wird.

Im Auftrag der kantonalen Dienststelle Soziales und Gesellschaft (DISG) wurde der Bestand an «Wohnungen mit Betreuung» in der Stadt Luzern im Zuge der Versorgungsplanung Langzeitpflege 2026–2035 zusammengetragen.

Nachfolgend sind bekannte und relevante Betriebe und Anbietende aufgeführt:

<b>Bestehendes Angebot (per 1. Januar 2024) – Anbietende</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>
ElisabethenPark AG	35 Wohnungen
PKSL Pensionskasse Stadt Luzern	220 Wohnungen
Sonn matt Luzern AG	33 Wohnungen
St. Anna Stiftung	18 Wohnungen
Tertianum Residenz Bellerive	66 Wohnungen
Viva Luzern (Wohnen mit Dienstleistungen)	240 Wohnungen

<b>Geplantes Angebot – Anbietende</b>	<b>Geplante, zusätzliche Wohnungen</b>
Sonn matt Luzern AG	16 Wohnungen (frühestens 2027)
Viva Luzern – Haus Bernarda (Wohnen mit Dienstleistungen)	19 Wohnungen (voraussichtlich 2026)
Viva Luzern – Haus Diamant (Wohnen mit Dienstleistungen)	38 Wohnungen (voraussichtlich 2030)
Viva Luzern – Haus Mythen (Wohnen mit Dienstleistungen)	10 Wohnungen (voraussichtlich 2032)
Viva Luzern – Haus Brisen (Wohnen mit Dienstleistungen)	16 Wohnungen (voraussichtlich 2032)
Viva Luzern – StaffelIntäli (Wohnen mit Dienstleistungen)	20 Wohnungen (voraussichtlich 2031)