

Stellungnahme zum Postulat 66

Belegungsrichtlinien für städtische Wohnungen

Caroline Rey und Maël Leuenberger namens der SP/JUSO-Fraktion, Selina Frey namens der GRÜNE/JG-Fraktion, Luzi Andreas Meyer und Roger Sonderegger namens der Mitte-Fraktion sowie Daniel Lütolf und Anna-Lena Beck vom 3. September 2025

Antrag des Stadtrates: Erheblicherklärung, StB 657 vom 3. September 2025

Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 27. November 2025 erheblich erklärt

Ausgangslage

Die Postulantinnen und Postulanten verweisen auf den sehr knappen Bestand an barrierefreien städtischen Wohnungen – derzeit betrage ihr Anteil lediglich rund 5 Prozent. Gleichzeitig würdigen sie eine positive Entwicklung: Der Anteil barrierefreier Wohnungen soll durch bevorstehende Sanierungen städtischer Wohnungen bis zum Jahr 2032 auf rund 30 Prozent steigen. Aus Sicht der Unterzeichneten besteht jedoch weiterer Handlungsbedarf. Sie ersuchen daher den Stadtrat, zusätzliche Massnahmen zu prüfen, um den Zugang für Menschen mit Behinderungen und andere Personengruppen zu städtischen, barrierefreien Wohnungen zu fördern. Insbesondere soll er ein Belegungsreglement für die städtischen Wohnungen ausarbeiten und anwenden. Dabei sollen insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Vergabekriterien festlegen: Bei der Vergabe von städtischen Wohnungen Kriterien wie Behinderung oder Inklusion stärker gewichten, um Menschen mit Behinderungen erleichterten Zugang zu barrierefreiem Wohnraum zu ermöglichen.
- Bestandsbauten optimieren: Auch in bestehenden Liegenschaften ohne geplante Sanierung kurzfristig Massnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit umsetzen und ermöglichen.

Einleitung

Der Stadtrat hat in der Antwort auf die [Interpellation 392](#), Caroline Rey und Karin Pfenninger namens der SP-Fraktion vom 9. August 2024: «Inklusion im Wohnungsmarkt: Barrierefreier Wohnraum für Menschen mit Behinderungen!», deutlich gemacht, dass er den Handlungsbedarf beim Thema Inklusion anerkennt. Er hielt fest, dass in verschiedenen Lebensbereichen weiterhin Verbesserungen nötig sind und dass der Stadt, u. a. als Vermieterin von Liegenschaften, eine grosse Verantwortung zukommt.

Aktuelle Praxis mit Belegungsvorschriften

In der heutigen Praxis arbeitet die Stadt Luzern bereits mit Belegungsvorschriften für städtische Wohnungen. So sind Wohnungen ab vier oder mehr Zimmern – sofern möglich und bei entsprechendem Bedarf – ausschliesslich an Familien mit Kindern zu vergeben. Ziehen die Kinder aus oder erreicht das jüngste Kind das 25. Lebensjahr, muss die Wohnung wieder freigegeben werden. Bei den rund 200 Alterswohnungen im städtischen Liegenschaftsportfolio liegt der Fokus auf dem Wohnen im Alter; sie werden daher ausschliesslich an Personen ab dem 65. Lebensjahr vermietet. Stehen in diesen Liegenschaften Wohnungen leer – und besteht kein unmittelbarer Bedarf für das Wohnen im Alter –, können sie auch anderweitig vermietet werden. In solchen Fällen richtet sich der Fokus bereits heute auf Menschen mit Behinderungen. Die Wohnungen werden zudem direkt von der Viva Luzern AG

betreut, die als Fachstelle für das Wohnen im Alter auf die spezifischen Bedürfnisse dieser Zielgruppe eingehen kann.

In der heutigen Praxis werden rollstuhlgängige Wohnungen zudem bei Ausschreibungen explizit gekennzeichnet. Weiter werden, wie in der Antwort auf die Interpellation 392 erwähnt, bei Wohnungsvermietungen Personen mit körperlicher Behinderung bevorzugt, wenn die Wohnung weitgehend die Normen der Barrierefreiheit erfüllt. Auch im Kontakt mit verschiedenen Wohnbaugenossenschaften oder der Luzerner Pensionskasse werden entsprechende Lösungen gesucht.

Diese beschriebene Praxis ist in den aktuellen Belegungsvorschriften noch nicht abgebildet. Der Stadtrat ist bereit, die Belegungsvorschriften im Hinblick auf die Inklusion von Menschen mit Behinderungen zu prüfen und so einen Beitrag für eine chancengerechte Wohnraumpolitik zu leisten. Die detaillierte Prüfung des Anliegens wird zudem zeigen, welche Form der Umsetzung im Sinne von Vorschriften, Richtlinien oder einem Reglement zielführend ist.

Optimierungen bei Bestandsliegenschaften

Bezüglich Optimierungen bei Bestandsliegenschaften, um kurzfristige Massnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit umzusetzen, wird Folgendes festgehalten: Die Mehrheit der 450 städtischen Wohnungen im Finanzvermögen der Stadt Luzern stammt aus älteren Baujahren – darunter auch die erwähnten rund 200 Alterswohnungen. Der Grossteil dieser Gebäude erfüllt die SIA-Norm 500 für hindernisfreies Bauen nicht. Deshalb werden bei Totalsanierungen bereits heute diejenigen Massnahmen zur Minimierung von Hindernissen geplant und realisiert, die verhältnismässig und beispielsweise im Rahmen des Erhalts des baukulturellen Erbes möglich sind. Dies betrifft Gebäudezugänge ebenso wie Innenräume, Wohnungen und Gemeinschaftsbereiche.

Im Rahmen der Erheblicherklärung des Postulats erklärt sich der Stadtrat bereit, bei den Liegenschaften, bei denen in absehbarer Zeit keine Totalsanierung geplant ist, Massnahmen zur Minimierung von Hindernissen zu prüfen und wo verhältnismässig umzusetzen.

Es sei schliesslich darauf verwiesen, dass mit der Abgabe von städtischen Grundstücken im Baurecht bis im Jahr 2030 rund 550 neue, hindernisfreie Wohnungen (vgl. [B+A 15/2024](#): «Städtische Wohnraumpolitik IV. 2. Controllingbericht») entstehen werden.

Erwartete Folgekosten bei einer Erheblicherklärung des Postulats

Die Überarbeitung der Belegungsvorschriften wird mit internen Ressourcen umgesetzt. Die flächendeckende Überprüfung der Bestandsliegenschaften erfordert externe Fachspezialistinnen und -spezialisten sowie Sachverständige der SIA-Norm 500. Da diese Arbeiten nicht allein stadintern bewältigt werden können, wird hierfür mit einem externen Aufwand von Fr. 50'000.– gerechnet; exkl. etwaiger baulicher Massnahmen in der Umsetzung in unbekannter Höhe. Bei Liegenschaften im Finanzvermögen werden bauliche Anpassungen zur Minimierung von Hindernissen geprüft und bei gegebener Verhältnismässigkeit im Einklang mit dem Mietrecht realisiert. Für die Organisation dieser Arbeiten müssen keine anderen Arbeiten zurückgestellt werden.

Fazit

Der Stadtrat beantragt die Erheblicherklärung des Postulats. Er prüft eine Anpassung der Belegungsvorschriften bezüglich Inklusion von Menschen mit Behinderung sowie eine Optimierung der Bestandsbauten. Bei einer allfälligen Erheblicherklärung fallen die erwähnten Folgekosten von Fr. 50'000.– an.