

Stadtratsbeschluss 128 vom 25. Februar 2026

B+A 45/2025: «Initiative ‹Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen›»

- Anträge und Protokollbemerkungen der Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission
- Haltung des Stadtrates

Ausgangslage

An der Sitzung vom 15. Oktober 2025 hat der Stadtrat den B+A 45: «Initiative ‹Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen›» verabschiedet. An der Sitzung vom 20. November 2025 hat die Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission das Geschäft behandelt. In der Folge ist der Grosse Stadtrat am 18. Dezember 2025 auf das Geschäft eingetreten und hat es zur nochmaligen Behandlung an die Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission zurückgewiesen. Der B+A 45/2025: «Initiative ‹Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen›» wurde daher am 22. Januar 2026 erneut in der Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission behandelt.

Die Erstbehandlung in der Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission vom 20. November 2025 bildet dabei die Grundlage für die weitere Behandlung. Die Anträge aus der zweiten Kommissionssitzung sind ergänzend. Entsprechend ist auch die Haltung des Stadtrates zu den damals überwiesenen Protokollbemerkungen, Aufträgen oder Anträgen, wie bereits im [Stadtratsbeschluss 909 vom 3. Dezember 2025](#) dargelegt, weiterhin relevant.

An der Sitzung vom 22. Januar 2026 hat die Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission die aufgeführten Anträge zur Überweisung beantragt. Zudem haben die Antragstellenden der aufgeführten abgelehnten Anträge in Aussicht gestellt, dass diese als Minderheitsanträge in der Ratsdebatte wieder gestellt werden. Daher werden sie nachfolgend ebenfalls vom Stadtrat kommentiert.

Antrag 1 (abgeänderter Antrag zu Antrag 2 aus StB 909 vom 3. Dezember 2025)
Zu Kapitel 4.1.4 «Verkauf» (Art. 5 Abs. 2) auf S. 25 ff.

Der Verkauf stadteigener Grundstücke des Finanzvermögens an gemeinnützige Wohnbauträger ist ~~jederzeit möglich, wenn das Grundstück in den letzten fünf Jahren erworben wurde und sichergestellt werden kann, dass die verkauften Grundstücke dauerhaft dem gemeinnützigen Wohnungsbau dienen.~~

Der Minderheitsantrag vom 20. November 2025 mit einer weniger klaren Formulierung zur Einschränkung des Verkaufs auf den gemeinnützigen Wohnungsbau wird zurückgezogen.

Erwägungen

Der Gegenvorschlag des Stadtrates beabsichtigt, den Verkauf von städtischen Grundstücken im Finanzvermögen nur dann zuzulassen, wenn die betreffende Liegenschaft in den letzten fünf Jahren von der Stadt Luzern erworben wurde. Dadurch wird verhindert, dass langjährig gehaltene Grundstücke veräussert werden können. Die nun vorgeschlagene Streichung dieser Voraussetzung würde genau diesen Schutz aufheben und den Verkauf auch für Liegenschaften ermöglichen, die Teil des langfristig aufgebauten städtischen Liegenschaftsportfolios sind.

Für die Bodenpolitik der Stadt entsteht damit ein erhebliches Risiko. Langjährig gehaltene Grundstücke bilden die Grundlage, um Wohnraum mitzugestalten, Baurechte zu vergeben und wichtige Projekte und öffentliche Infrastrukturen auf städtischem Boden zu realisieren. Eine derart weitgehende Öffnung der Verkaufsmöglichkeiten steht im Widerspruch zum Grundgedanken des von der Stimmbevölkerung 2017

angenommenen Gegenvorschlags zur Bodeninitiative, die den sorgsamsten Umgang mit dem städtischen Grundbesitz stärken wollte. Ohne die zeitliche Schranke wäre z. B. auch der Verkauf der grossen städtischen Baulandreserven möglich, etwa der Areale Längweiher, Grenzhof, Urnerhof oder Vorderruopigen. Diese Grundstücke dienen als wichtige Wohnungsbaupotenziale der Stadt, bei Bedarf integriert mit öffentlichen Nutzungen für die Siedlungen oder das Quartier. Ihre Veräusserung würde die langfristige Bodenpolitik direkt unterlaufen, die klar darauf ausgerichtet ist, städtisches Land nur in Ausnahmefällen und in geringem Umfang zu verkaufen. Eine Aufweichung der bestehenden Begrenzung schwächt damit die strategische Steuerungsfähigkeit der Stadt und widerspricht der Stossrichtung der Bodeninitiative und somit dem Willen der Stimmbevölkerung.

Der Stadtrat sieht daher in Art. 5 Abs. 2 bewusst vor, einen Verkauf nicht jederzeit zu ermöglichen, sondern nur, wenn zwei Bedingungen kumulativ erfüllt sind: Zum einen muss es sich um eine Liegenschaft handeln, die von der Stadt erst vor kurzer Zeit erworben wurde. Zum anderen muss gewährleistet sein, dass das Grundstück dauerhaft dem gemeinnützigen Wohnungsbau dient. Nur diese doppelte Absicherung verhindert, dass strategisch wichtige Liegenschaften verloren gehen, und stellt zugleich sicher, dass ein Verkauf tatsächlich eine Ausnahme bleibt, die den wohnungspolitischen Zielen der Stadt dient.

Auch wenn es «nur» um die Öffnung des Verkaufs an gemeinnützige Trägerschaften geht und dies rechtlich gesichert ist, besteht das Risiko eines «Ausverkaufs» strategisch wichtiger Grundstücke. Die Stadt braucht auch in Zukunft eigenes Land – das zeigen derzeit die vielen Infrastrukturvorhaben, auch von ausgelagerten AGs, die städtisches Land einfordern. Das Beispiel Reusspark zeigt den Zweck zeitlich befristeter Baurechtsvergaben exemplarisch auf: Über die Fortführung des Baurechts sollen spätere Generationen wieder neu entscheiden können. Beim Reusspark hat man sich nach Ablauf des Baurechts für Freiraum anstelle des bestehenden Wohnraums entschieden, weil dieser anderswo in verdichteter Form realisiert werden kann. Ohne Baurecht kann die Stadt auch keine Verdichtung einer Bebauung einfordern, wenn die neue Eigentümerschaft einer solchen entgegensteht. Eine Lockerung des geltenden Verkaufsverbots im Sinne des obigen Antrages würde zum gegenteiligen Effekt führen, da es für die Stadt umso schwieriger würde, langfristig strategische Grundstücke zu sichern und bei Bedarf auch eine neue Ausrichtung der Siedlungsgebiete einzufordern.

Es wäre mit dieser Regelung wohl auch deutlich erschwert, Grundstücke überhaupt noch im Baurecht an Gemeinnützige abgeben zu können, da wahrscheinlich rasch die Forderung nach einem Verkauf laut würde.

Nicht zuletzt ermöglicht die Baurechtsvergabe für die Stadt regelmässige Einnahmen anstelle einer Einmalzahlung wie beim Verkauf. Dies ist auch aus finanzieller Sicht nachhaltiger und schafft Planungssicherheit, da die Einnahmen kalkulierbarer und regelmässiger über die Zeit auch für künftige Generationen anfallen.

Dem Antrag 1 wird opponiert.

Antrag 2 (Minderheitsantrag)

Zu Kapitel 4.1.5 «Vorkaufsrecht: Geltungsbereich und Vorkaufsfall» (Art. 5b Abs. 3 lit. a) auf S. 25 ff.

Art. 5b Geltungsbereich und Vorkaufsfall

Das Vorkaufsrecht besteht nicht bei:

a. bebauten Parzellen mit einer maximalen Geschossfläche von ~~500 m²~~ 1'000 m², sofern sie nicht von besonders grossem Interesse für den gemeinnützigen Wohnungsbau sind.

Erwägungen

Die Mindestgrenze von 500 m² Geschossfläche zur Anwendung des städtischen Vorkaufsrechts (Ausnahme: besonders grosses Interesse für gemeinnützigen Wohnraum) ist für den Stadtrat aus folgenden Gründen sinnvoll:

– 500 m² Geschossfläche entspricht bei einer angenommenen Durchschnittsfläche von 100 m² pro Wohnung einem Haus mit fünf Wohnungen. Dies ist eine sinnvolle Untergrenze für den strategischen Zukauf von Wohnliegenschaften.

- Die Analyse der Verkäufe von Wohnliegenschaften in den letzten 10 Jahren hat gezeigt, dass vergleichsweise viele Wohnhäuser in der Grössenordnung von 5 bis 10 Wohnungen verkauft wurden. Die Erhöhung der Mindestgrenze auf 1'000 m² Geschossfläche würde bedeuten, dass viele mittelgrosse Liegenschaftstransaktionen (500–1'000 m² Geschossfläche) im Grundsatz vom Vorkaufsrecht ausgenommen wären (Ausnahme, wenn besonders grosses Interesse für gemeinnützigen Wohnraum geltend gemacht werden könnte). Dies schwächt die Effektivität des städtischen Vorkaufsrechts erheblich und ist nicht im Sinne des Stadtrates.
- Auch mit einer Untergrenze von 500 m² kann gewährleistet werden, dass Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum in aller Regel nicht betroffen sind (es gibt kaum einzelne Einheiten mit 500 m² oder mehr Geschossfläche).

Dem Antrag 2 wird opponiert.

Antrag 3

Zu Kapitel 4.1.5 «Vorkaufsrecht: Geltungsbereich und Vorkaufsfall» (Art. 5b Abs. 3 lit. b) auf S. 25 ff.

Art. 5b Geltungsbereich und Vorkaufsfall

³ Das Vorkaufsrecht besteht nicht bei:

b. Eigentumsübertragungen zwischen Familienangehörigen, die in gerader Linie oder bis zum vierten Verwandtschaftsgrad verwandt oder verschwägert sind, sowie zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnerinnen oder Partnern und Personen, die in dauernder Lebensgemeinschaft leben.

Der am 20. November 2025 von der Kommission überwiesene Antrag zu Art. 5b Abs. 3 lit. b zur Öffnung der Ausnahme für Verwandte der gesamten Seitenlinie wird zurückgezogen.

Erwägungen

Die vorgeschlagene Erweiterung der Ausnahmebestimmung bis zum vierten Verwandtschaftsgrad geht weiter, als es der Zweck des Vorkaufsrechts rechtfertigt. Die geplante Ausnahme für Personen in gerader Linie und für Ehe- und Lebensgemeinschaften schützt enge familienrechtliche Konstellationen, bei denen ein Eigentumsübergang typischerweise innerhalb eines gefestigten familiären Kernverbands stattfindet. Diese Nähe legitimiert eine Ausnahme vom Vorkaufsrecht, weil kein Marktgeschäft vorliegt und die Eigentumsübertragung regelmässig keine wohn- oder bodenpolitischen Auswirkungen entfaltet. In der geraden Linie gibt es bewusst keine Begrenzung nach Verwandtschaftsgrad. Sie umfasst alle direkten Vor- und Nachkommen wie Eltern, Kinder, Grosseltern und Enkel.

Eine Begrenzung auf den vierten Verwandtschaftsgrad schafft zwar eine klare und nachvollziehbare Grenze. Der Kreis endet bei Cousinen und Cousins, Grosstanten und -onkeln sowie Grossnichten und -neffen. Weiter entfernte Verwandte würden nicht mehr automatisch unter die Ausnahme fallen. Die Ausnahme vom Vorkaufsrecht bei Verkaufsparteien bis zum vierten Verwandtschaftsgrad umfasst aber eine breitere Personengruppe, als dies vom Stadtrat vorgesehen ist. In diesen weiter gefassten Verwandtschaftsbeziehungen besteht teilweise weder eine rechtliche noch eine faktische Nähe, die eine Sonderstellung im Rahmen des Vorkaufsrechts rechtfertigen würde. Eigentumsübertragungen bis zum vierten Verwandtschaftsgrad können deshalb denselben Charakter haben wie gewöhnliche Markttransaktionen. Wenn solche Geschäfte vom Vorkaufsrecht ausgenommen werden, verliert die Stadt die Möglichkeit, in Situationen zu handeln, in denen eine Liegenschaft faktisch auf dem Markt weitergegeben wird, dies aber mit dem Etikett eines «familiären» Geschäfts. Damit öffnet sich ein Umgehungsraum.

Eine solche Ausnahme schwächt die Wirksamkeit des Vorkaufsrechts. Das Instrument soll die Stadt in die Lage versetzen, bei angespanntem Wohnungs- und Bodenmarkt handeln zu können. Wenn Personengruppen bis zum vierten Verwandtschaftsgrad davon ausgenommen werden, verliert das Vorkaufsrecht an Effizienz, und die Stadt kann wichtige Transaktionen nicht mehr prüfen oder nutzen. Das widerspricht dem grundlegenden Zweck der Vorlage, die städtischen Steuerungsmöglichkeiten zu stärken. Eine weite Ausnahme wirft auch Fragen der Chancengleichheit auf. Sie begünstigt einzelne Käufergruppen aufgrund weitläufiger Verwandtschaftsbeziehungen. Aus diesen Gründen erweist sich die

Erweiterung auf den vierten Verwandtschaftsgrad als sachlich nicht gerechtfertigt und hätte zur Folge, dass das Vorkaufsrecht in gewissen Situationen faktisch ausser Kraft gesetzt würde.

Dem Antrag 3 wird opponiert.

Antrag 4 (Minderheitsantrag)

Zu Kapitel 4.1.5 «Vorkaufsrecht: Geltungsbereich und Vorkaufsfall» (Art. 5b Abs. 3 lit. e) auf S. 25 ff.

Art. 5b Geltungsbereich und Vorkaufsfall

³ Das Vorkaufsrecht besteht nicht bei:

e. Schenkungen, worunter auch gemischte Schenkungen fallen.

Erwägungen

Die ausdrückliche Aufnahme gemischter Schenkungen in die Ausnahmebestimmung ist aus Sicht des Stadtrates nicht sachgerecht. Die gemischte Schenkung verbindet entgeltliche und unentgeltliche Elemente. Damit liegt nur dann eine echte gemischte Schenkung vor, wenn zwei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind: ein objektives Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung mit einem substantziellen Preisnachlass sowie ein erkennbarer Schenkungswille, der sich aus der öffentlichen Urkunde ergeben muss.

Gerade diese Abgrenzung zeigt, weshalb eine ausdrückliche Erwähnung gemischter Schenkungen im Reglement nicht sinnvoll ist. Die Unterscheidung zwischen echter gemischter Schenkung und einem bloss vorteilhaften Kaufpreis ist komplex und einzelfallabhängig. Wird die gemischte Schenkung explizit ausgenommen, entsteht ein Anreiz, Transaktionen formal so auszugestalten, dass sie als Schenkungsanteil deklariert werden, obwohl wirtschaftlich ein Verkauf vorliegt. Damit würden marktähnliche Vorgänge dem Vorkaufsrecht entzogen.

Die bestehende bundesrechtliche Praxis ist klar: Eine gemischte Schenkung löst nur dann keinen Vorkaufsfall aus, wenn der Preisnachlass erheblich ist und eindeutig ein Zuwendungswille vorliegt. Eine zusätzliche Regelung im Reglement ist deshalb nicht erforderlich. Sie würde vielmehr die Anwendung des Vorkaufsrechts verkomplizieren, neue Abgrenzungsprobleme schaffen und Umgehungen begünstigen. Aus Sicht des Stadtrates soll die Bestimmung daher weiterhin nur echte Schenkungen erfassen.

Dem Antrag 4 wird opponiert.

Antrag 5

Zu Kapitel 4.1.6 «Rang und Übertragbarkeit» auf S. 27 ff.

Gegenantrag zu Antrag 10 der Kommission vom 20. November 2025 gemäss StB 909 vom 3. Dezember 2025 (Ausnahme privater Kaufs-, Rückkaufs- oder Vorkaufsrechte vor Inkrafttreten des städtischen Vorkaufsrechts). Ursprünglich wurde der Antrag zu Art. 6 Abs. 3 gestellt, doch der Antrag gehört zu Art. 5c (Kap. 4.1.6).

Art. 5c Frist und Ausübung

¹ Das Vorkaufsrecht genießt Vorrang gegenüber allen vertraglichen Rechten. Ausgenommen sind private Kaufs-, Rückkaufs- oder Vorkaufsrechte, die bereits am Tag des Beschlusses des Grossen Stadtrates rechtsgültig bestanden haben.

Erwägungen

Die Ausnahme vom städtischen Vorkaufsrecht für Liegenschaften, auf denen bereits bis zum Tag des Beschlusses des Grossen Stadtrates¹ private Kaufs-, Rückkaufs- oder Vorkaufsrechte vereinbart wurden, stellt aus Sicht des Stadtrates eine erhebliche Einschränkung des Instruments dar.

¹ Gemäss heutiger Planung ist der Tag des Beschlusses die Sitzung des Grossen Stadtrates vom 5. März 2026.

Private Kaufsrechte, Rückkaufsrechte und Vorkaufsrechte unterscheiden sich zwar in ihrem Zweck, führen aber gemeinsam dazu, dass ein späterer Verkauf durch private Vertragsbindungen gesteuert wird. Werden sämtliche Liegenschaften mit solchen Rechten automatisch ausgenommen, bleiben im Verkaufsfall zahlreiche Grundstücke vollständig ausserhalb des städtischen Vorkaufsrechts. Das schwächt die Wirksamkeit des Instruments deutlich.

Vertragliche Vorkaufs- und Rückkaufsrechte können bis zu 25 Jahre, vertragliche Kaufsrechte für höchstens 10 Jahre abgeschlossen werden (Art. 216a OR). Es ist nicht auszuschliessen, dass bis zum Tag des Beschlusses des Grossen Stadtrates durch diese Regelung gezielt noch neue private Verträge abgeschlossen werden, die das städtische Vorkaufsrecht bis zu 25 Jahre blockieren. Das würde den Zweck des Instruments – den Schutz von Wohnraum und die Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus – bereits vor seinem Inkrafttreten spürbar unterlaufen. Aus Sicht des Stadtrates wäre ein solcher Mechanismus nicht zielführend. Er führt zu einer Lücke im Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts, schwächt dessen Effektivität und schafft gewisse Möglichkeiten für kurzfristige Gestaltungen, die allein dazu dienen, das Instrument zu umgehen.

Dem Antrag 5 wird opponiert.

Antrag 6 (Minderheitsantrag)

Zu Kapitel 4.1.8 «Vorkaufsrecht: Frist und Ausübung» auf S. 28 ff.

Identischer Antrag zu Antrag 6 der Kommission vom 20. November 2025 gemäss StB 909 vom 3. Dezember 2025

Art. 5e Frist und Ausübung

³ Nach Ablauf von ~~zwei~~ einem Jahr seit der Eintragung der neuen Eigentümerschaft in das Grundbuch kann das Vorkaufsrecht in jedem Fall nicht mehr geltend gemacht werden.

Erwägungen

Die Verkürzung der Frist von zwei Jahren auf ein Jahr schwächt die Wirksamkeit des Vorkaufsrechts erheblich. Die heutige Zweijahresfrist dient dazu, Umgehungsgeschäfte zu verhindern, die nicht unmittelbar beim Grundbucheintrag sichtbar werden. Gerade bei komplexen Strukturen – etwa bei Konzernen, Stiftungen oder Zwischengesellschaften – treten wirtschaftliche Eigentumswechsel oft zeitverzögert auf. Kontrollwechsel werden manchmal erst nach mehreren Monaten ersichtlich, etwa über das Handelsregister, das SHAB oder Jahresabschlüsse. Eine einjährige Frist ist dafür zu kurz und eröffnet Raum für bewusst gestaffelte oder verdeckte Transaktionen. Die Zweijahresfrist wird gegenstandslos, sobald die Stadt über die Ausübung des Vorkaufsrechts mittels Verfügung entschieden hat (Kaufentscheid ja/nein).

Die zweijährige Frist schützt die Stadt vor genau diesen Situationen. Sie stellt insbesondere sicher, dass ein angeblich interner Vorgang, der sich später als wirtschaftlicher Verkauf an Dritte entpuppt, noch aufgegriffen werden kann. Ein Jahr reicht dafür oftmals nicht aus, weil relevante Informationen erst verzögert sichtbar werden. Die Verkürzung schafft deshalb einen Anreiz, Übertragungen so zu gestalten, dass ein Kontrollwechsel erst nach Ablauf der Frist dokumentiert wird.

Es ist zudem davon auszugehen, dass die für den Kaufentscheid massgeblichen Unterlagen nicht immer freiwillig oder vollständig eingereicht werden. In einzelnen Konstellationen kann es im Interesse der veräussernden Partei liegen, die Herausgabe relevanter Informationen bewusst hinauszuzögern – insbesondere im Wissen um die laufende Ausschlussfrist. In solchen Fällen ist die Stadt gezwungen, die Herausgabe der erforderlichen Unterlagen mittels Verfügung durchzusetzen. Diese Verfügung ist ihrerseits anfechtbar und kann zu weiteren zeitlichen Verzögerungen im Verfahren führen. Solange die entscheiderelevanten Unterlagen nicht vorliegen, ist es der Stadt jedoch nicht möglich, einen rechtsgültigen Entscheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu treffen. Die Zweijahresfrist trägt auch diesen verfahrensrechtlichen Realitäten Rechnung, während eine Verkürzung auf ein Jahr das Risiko erhöht, dass das Vorkaufsrecht allein aufgrund taktischer Verzögerungen vereitelt wird.

Die Zweijahresfrist hält das Gleichgewicht zwischen Rechtssicherheit und Missbrauchsschutz. Sie ist moderat, praxistauglich und entspricht dem tatsächlichen Ablauf wirtschaftlicher Transaktionen. Eine Reduktion auf ein Jahr würde der Stadt ein zentrales Kontroll- und Steuerungsinstrument entziehen und das Vorkaufsrecht in einem wesentlichen Teil seiner Zwecksetzung faktisch entkräften. Hinzu kommt, dass sich die städtische Regelung bewusst an der Systematik des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Bundes orientiert. Gemäss Art. 681a ZGB gilt auch dort eine relative Dreimonatsfrist ab Kenntnis sowie eine absolute Ausschlussfrist von zwei Jahren ab Grundbucheintrag. Wird von der bundesrechtlichen Fristenordnung abgewichen, verliert das Instrument den Anschluss an die bewährte Systematik des ZGB.

Dem Antrag 6 wird opponiert.

Protokollbemerkung 1

Zu Kapitel 4.1.8 «Frist und Ausübung» (Art. 5e) auf S. 28 ff.

Der Stadtrat berichtet der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission über Kaufvorhaben, die nach Gewährung des rechtlichen Gehörs nicht weiterverfolgt werden.

Erwägungen

Eine entsprechende Berichterstattung ist aus Sicht des Stadtrates zwecks Transparenz über die Kaufvorhaben sinnvoll. Zur effizienten Abwicklung schlägt er eine jährliche summarische Berichterstattung zu den entsprechenden Kaufvorhaben im jeweils letzten Jahr vor, wobei Umfang und Detaillierungsgrad der Berichterstattung unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Vorgaben festzulegen sind.

Der Protokollbemerkung 1 wird nicht opponiert.

Protokollbemerkung 2

Zu Kapitel 4.1.8 «Frist und Ausübung» (Art. 5e) auf S. 28 ff.

Der Stadtrat berichtet im Rahmen des Controllingberichts 2029 erstmals über die Erfahrungen mit dem Vorkaufsrecht.

Erwägungen

Eine entsprechende Berichterstattung im Rahmen des fünfjährlich erscheinenden Controllingberichts zur Wohnraumpolitik entspricht dem Monitoring zum Vorkaufsrecht, wie es auch der Stadtrat vorsieht. Das periodische Monitoring soll die Wirkung des Instruments aufzeigen und dessen Effektivität in der Folge erhöhen.

Der Protokollbemerkung 2 wird nicht opponiert.

Antrag 7 (Minderheitsantrag)

Zu Kapitel 4.1.10 «Vorkaufsrecht: Zweckzuführung, Kaufs- und Rückkaufsrecht» (Art. 5g Abs. 1) auf S. 30 ff.

Art. 5g Zweckzuführung, Kaufs- und Rückkaufsrecht

¹ Die mittels Vorkaufsrecht erworbenen Grundstücke sind so rasch wie möglich dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuzuführen. Die erworbenen Grundstücke werden zuerst den Wohnbaugenossenschaften in erster Linie zum Kauf, in zweiter Linie im Baurecht angeboten.

Erwägungen

Die Aufnahme eines zweiten Satzes, der den Verkauf gegenüber der Abgabe im Baurecht priorisiert, ist aus Sicht des Stadtrates nicht sachgerecht. Diese Systematik widerspricht der langfristigen Bodenpolitik der Stadt Luzern, die ausdrücklich darauf ausgerichtet ist, städtisches Land im Eigentum der öffentlichen Hand zu behalten. Das Baurecht ist dabei das zentrale Instrument: Es ermöglicht gemeinnützigen Wohnungsbau, ohne den auch langfristig strategisch wichtigen, städtischen Bodenbestand preiszugeben. Eine fixe Priorisierung des Verkaufs würde diesen Handlungsspielraum dauerhaft einschränken.

Hinzu kommt ein klarer Widerspruch zum bestehenden Reglement. Art. 3 hält ausdrücklich fest, dass vom Grundsatz der Abgabe im Baurecht nur in genau definierten Ausnahmefällen abgewichen werden darf – etwa beim Verkauf an gemeinnützige Wohnbauträger. Der vorgeschlagene neue Satz würde diese Systematik umkehren: Aus einer eng gefassten Ausnahme würde ein Regelfall. Das ist nicht vereinbar mit der Logik des Reglements.

Zudem widerspricht die Priorisierung des Verkaufs dem politischen Willen der Stimmbevölkerung. Mit der Annahme des Gegenvorschlags zur Bodeninitiative im Jahr 2017 wurde klar festgelegt, dass der Verkauf städtischer Grundstücke nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig ist. Eine Regelung, die einen Verkauf als «erste Wahl» vorsieht, läuft diesem Entscheid direkt zuwider und unterläuft den sorgsamem Umgang mit dem städtischen Boden.

Dem Antrag 7 wird opponiert.

Der Stadtrat beschliesst

1. Dem Antrag 1 zur Ausweitung der Verkaufsmöglichkeit wird opponiert.
2. Dem Antrag 2 zur Ausweitung der Ausnahme auf Liegenschaften bis 1'000 Quadratmeter Geschossfläche wird opponiert.
3. Dem Antrag 3 zur Ausweitung der Ausnahme familieninterner Verkäufe bis zum vierten Verwandtschaftsgrad wird opponiert.
4. Dem Antrag 4 zur Ausweitung der Ausnahme von gemischten Schenkungen wird opponiert.
5. Dem Antrag 5 zur Ausnahme bestehender privater Kaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrechte bis zum Tag des Ratsbeschlusses wird opponiert.
6. Dem Antrag 6 zur Kürzung der Frist auf ein Jahr wird opponiert.
7. Der Protokollbemerkung 1 zur Berichterstattung nicht verfolgter Kaufopportunitäten wegen überwiegender privater Interessen wird nicht opponiert
8. Der Protokollbemerkung 2 zur Berichterstattung im Rahmen des Controllingberichts wird nicht opponiert.
9. Dem Antrag 7 zur Priorisierung des Verkaufs vor der Baurechtsabgabe wird opponiert.



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

- Zustellung an
- Mitglieder des Grossen Stadtrates
 - Medien (Abgabe anlässlich der Ratssitzung vom 5. März 2026)
 - Öffentlichkeit (Abgabe anlässlich der Ratssitzung vom 5. März 2026)
 - alle Direktionen
 - Immobilien
 - Stadtplanung