Stadt Luzern
Stadtrat
Hirschengraben 17
6002 Luzern
www.stadtrat.stadtluzern.ch

T 041 208 82 11
stadtrat@stadtluzern.ch

Antwort auf die Interpellation 272

Haus Titlis: Leerkündigung führt zu Verdrängung

Daniel Gähwiler und Regula Müller namens der SP/JUSO-Fraktion vom 16. November 2026
StB 917 vom 25. November 2026

Ausgangslage
Der Interpellant und die Interpellantin beziehen sich auf das Haus Titlis an der Schweizerhausstrasse 14. In der Liegenschaft der Stadt Luzern biete die Viva Luzern AG 16 Wohnungen für betreutes Wohnen an. Ende Oktober 2026 hätten die Bewohnenden unerfreuliche Post von der Dienstabteilung Immobilien erhalten: Die Wohnung sei ihnen per 31. Oktober 2027 gekündet worden. Begründet werde die Leerkündigung mit einer anstehenden Totalsanierung der Liegenschaft. Gemäss Begleitschreiben habe eine Machbarkeitsstudie der Stadt Luzern gezeigt, dass eine Totalsanierung mit Leerkündigungen angebracht sei. Bei Fragen werde an die Viva Luzern AG verwiesen. Der Interpellant und die Interpellantin befürchten angesichts der Verfügbarkeit städtischer Alterswohnungen und des generellen Wohnungsangebots, dass eine grosse Mehrheit der Luzerner*innen über 65 Jahre die künftigen Mieten nicht mehr bezahlen kann und verdrängt wird. Sie stellen infrage, dass dieses Vorgehen den Vorgaben gemäss B+A 34/2026: «Beteiligungsstrategie 2027–2030» für die Viva Luzern AG entspricht. In diesem Zusammenhang bitten sie den Stadtrat um die Beantwortung verschiedener Fragen.

Einleitend gilt es festzuhalten, dass das Haus Titlis im Eigentum der Stadt Luzern ist und Viva Luzern AG dieses im Auftrag der Stadt Luzern betreibt. Der Umbau des Hauses Titlis erfolgt unter der Leitung der Dienstabteilung Immobilien der Stadt Luzern. Die Viva Luzern AG betreut die Mietenden und bringt ihre Expertise zu Wohnen und Leben im Alter ein. Die Mietverträge werden von der Stadt Luzern bewirtschaftet und das Sanierungsprojekt von der Stadt Luzern verantwortet.

Zu 1.:
In welchem Gremium wurde der Entscheid für die Leerkündigung des Hauses Titlis gefällt?

Es handelt sich um ein Sanierungsprojekt der Stadt Luzern. Die städtischen Alterssiedlungen sind im Finanzvermögen bilanziert und werden von der Baudirektion, Dienstabteilung Immobilien, bewirtschaftet. Die involvierten Direktionen (Sozial- und Sicherheitsdirektion, Finanzdirektion) wurden über die Erarbeitung des Sanierungsprojekts und dessen Ausarbeitung informiert, und die Thematik der Leerkündigungen wurde diskutiert. Dabei wurden insbesondere die Eingriffstiefe des Projekts und die daraus resultierende Unbewohnbarkeit während der Sanierung erläutert. Die Dienstabteilung Immobilien zeigte auf, dass eine Sanierung in bewohntem Zustand und somit eine Etappierung nahezu zu einer Verdoppelung der Bauzeit und zu massiv höheren Baukosten führen würde. Aufgrund der Intensität und des Umfangs der erforderlichen Eingriffe wurde dies als nicht zumutbar für die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner beurteilt. Dabei wurde auch festgehalten, dass die Bewohnerschaft sorgfältig begleitet werden soll und die Stadt bei der Suche nach Alternativlösungen aktiv hilft. In einem weiteren Schritt wurde das Projekt der Viva Luzern AG als Betreiberin der Alterssiedlungen vorgestellt. Im Beisein eines leitenden Gremiums wurde das Vorgehen abgesprochen.

Zu 2.:
Mit welchen Massnahmen wurde versucht, eine Sanierung des Hauses Titlis sozialverträglich und ohne Leerkündigungen durchzuführen?

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie prüfte die Stadt Luzern verschiedene Möglichkeiten einer sozialverträglichen Sanierung ohne Leerkündigungen. Dabei berücksichtigte sie insbesondere die bauliche Eingriffstiefe sowie die technischen und betrieblichen Rahmenbedingungen eingehend. Die Abklärungen zeigten, dass eine Sanierung im bewohnten Zustand aufgrund der umfangreichen baulichen Eingriffe nicht möglich ist bzw. zu massiven Beeinträchtigungen für die Bewohnerschaft führen würde. Insbesondere die notwendigen Massnahmen zur Verbesserung der Erdbebensicherheit sowie die Anpassungen der Wohnungsgrundrisse zur Erfüllung der Anforderungen der Norm SIA 500 für hindernisfreies und altersgerechtes Bauen bedingen eine hohe Eingriffstiefe und hätten weitreichende Folgen für die Mieterschaft.

Das Vorgehen beim Haus Titlis orientiert sich an der Totalsanierung der Alterssiedlung Guggi, die zur Zufriedenheit der Mieterschaft verlief. Die Stadt und die Viva Luzern AG informierten die Mieterschaft frühzeitig persönlich an einer Informationsveranstaltung über das Projekt und stellten ein Massnahmenpaket zur sozialen Abfederung vor, um die Auswirkungen der notwendigen Leerkündigungen möglichst sozialverträglich zu gestalten. So erfolgten die Kündigungen bewusst ein Jahr im Voraus, damit die betroffenen Mietparteien ausreichend Zeit für die Suche nach einer neuen Wohnlösung haben. Weiter sicherten sowohl die Viva Luzern AG als auch die Stadt ihre Unterstützung bei der Wohnungssuche zu. Zudem werden den Mietparteien flexible Kündigungsfristen gewährt mit der Möglichkeit, das bestehende Mietverhältnis innert einer verkürzten Frist von einem Monat zu kündigen, sobald sie eine Anschlusslösung gefunden haben. Schliesslich wurde den bisherigen Mietparteien die Möglichkeit eingeräumt, nach Abschluss der Sanierung bevorzugt wieder eine Wohnung im Haus Titlis zu beziehen. All diese Massnahmen sollen dazu beitragen, die unvermeidbare Leerkündigung für die betroffenen Mietenden möglichst gut abzufedern und ihnen den Übergang in eine neue Wohnsituation zu erleichtern.

Zu 3.:
*Wie nimmt die Vertretung des Stadtrates im Verwaltungsrat der Viva Luzern AG die Aufgabe wahr, im Sinne der Beteiligungsstrategie zu gewährleisten, dass sich die Viva Luzern AG bei der Ausgestaltung und beim Ausbau des Angebots an betreutem Wohnen am Gemeinwohl beziehungsweise an der Bezahlbarkeit für die Mehrheit der Luzerner*innen orientiert?*

Der städtische Vertreter im Verwaltungsrat, Stadtrat Marco Baumann, vertritt die Eignerstrategie und die übergeordneten normativen und politischen Vorgaben. Er ist als Verwaltungsrat primär der Unternehmung verpflichtet und bringt dabei im Rahmen der Verwaltungsratstätigkeit das Anliegen des bezahlbaren Wohnraums ein. Die Strategie und Geschäftstätigkeit der Viva Luzern AG wird im Rahmen der Eignergespräche zweimal jährlich thematisiert.

Zu 4.:
Wie wurde der Stadtrat durch die Viva Luzern AG zur Planung und Ausgestaltung des Angebots von betreutem Wohnen in Kenntnis gesetzt?

Das Angebot von betreutem Wohnen bietet Viva Luzern AG erstmalig als Eigentümerin im Haus Bernarda an. Das Haus Bernarda ist im Eigentum der Viva Luzern AG. Die Mitpreisgestaltung der eigenen Alterswohnungen liegt in der Verantwortung der Viva Luzern AG. Das Haus Bernarda ist Teil einer breiten Angebotsstruktur: Viva Luzern AG betreibt insgesamt rund 240 Alterswohnungen (inklusive der städtischen Alterswohnungen) in verschiedenen Quartieren und Preissegmenten (ab Fr. 800.–). Damit wird die Viva Luzern AG unterschiedlichen Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten gerecht.

Viva Luzern AG informiert die Eignerin mindestens zweimal jährlich im Rahmen des Eignergesprächs über relevante Geschäftsentwicklungen, darunter auch die strategische Ausrichtung. In diesem Rahmen hat die Viva Luzern AG die Eignerin über das neue Angebot informiert.

Zu 5.:
Nach welchen Kriterien entscheidet die Dienstabteilung Immobilien, Leerkündigungen auszusprechen? Berücksichtigen diese Kriterien Härtefälle, wie sie bei den Kündigungen im Haus Titlis zu erwarten sind?

Wie in der Antwort auf die Interpellation 4, Christian Hochstrasser und Elias Steiner namens der GRÜNE/JG-Fraktion vom 12. September 2024: «Leerkündigung Zürichstrasse 34, begründeter Einzelfall oder schlechtes Vorbild?», ausgeführt, erfolgt ein Entscheid für eine Leerkündigung nie leichtfertig, sondern wird nur als Ultima Ratio nach umfangreichen Abklärungen von Handlungsoptionen in Erwägung gezogen. Umfang und Intensität der baulichen Eingriffe orientieren sich an den normativen Vorgaben, insbesondere bezüglich Hindernisfreiheit und Erdbebensicherheit. Weiter werden die Auswirkungen einer etappenweisen Sanierung im bewohnten Zustand bezogen auf Kosten, Bauzeit, Bauorganisation und Zumutbarkeit für die Bewohnenden beurteilt. Der Entscheid für eine Leerkündigung wird erst nach Abwägung aller relevanten Kriterien getroffen.

Grundsätzlich ist es niemandem zumutbar, während Monaten auf einer Baustelle mit Lärm, Schmutz und teilweise unterbrochener Grundversorgung (Wasser/Strom) zu leben. Der Stadtrat wird sicherstellen, dass für finanzielle Härtefälle im Haus Titlis auch in Zukunft Wohnungen angeboten werden, deren Mieten innerhalb der Grenzwerte für Ergänzungsleistungen liegen. Damit wird sichergestellt, dass auch Personen mit begrenzten finanziellen Möglichkeiten weiterhin Zugang zu bezahlbarem Wohnraum im Alter haben.

Zu 6.:
In welcher Form wird die Öffentlichkeit durch die Baudirektion über die Machbarkeitsstudie, die zu den Leerkündigungen im Haus Titlis führte, in Kenntnis gesetzt?

Die Machbarkeitsstudie bildet eine Grundlage für die Beurteilung des Vorhabens und die daraus abgeleiteten Massnahmen. Das Dokument ist auf der Webseite der Stadt Luzern einsehbar.

Zu 7.:
Besteht die Möglichkeit, die Kündigungen auszusetzen beziehungsweise zurückzunehmen, bis weitere Massnahmen für einen sozialverträglichen Umgang mit der anstehenden Totalsanierung gefunden werden konnten, beispielsweise im Sinne von Übergangslösungen während der Umbauphase, damit eine Kündigung gar nicht notwendig wäre oder durch konkrete Angebote für in Preis und Grösse gleichwertige Wohnungen ***vor*** *der Kündigung oder durch ein verpflichtendes Management der Viva Luzern AG für Betroffene?*

Eine Aussetzung oder Rücknahme der ausgesprochenen Kündigungen ist nicht vorgesehen. Die Alterswohnungen weisen einen dringenden Erneuerungsbedarf auf, und das Projekt ist auf die langfristige Sanierungsplanung sämtlicher städtischer Alterswohnungen abgestimmt (vgl. Interpellation 108, Marco Müller und Mirjam Landwehr namens der G/JG-Fraktion vom 25. Mai 2021: «Ist der Ansatz ‹Design to Cost› sichergestellt bei der Sanierung und Erneuerung der städtischen Alterssiedlungen?»). Eine weitere Verzögerung des Sanierungsprojekts hätte Folgen für die Bewohnbarkeit. Die Stadt Luzern unterstützt die betroffenen Mietparteien während des gesamten Prozesses und gestaltet den Übergang möglichst sozialverträglich. Sollte für einzelne Bewohnende bis zum geplanten Baustart unerwartet keine Übergangs- oder Anschlusslösung gefunden werden, bleibt eine Verschiebung des Baustarts vorbehalten. Nach heutigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass für alle Betroffenen eine geeignete Lösung gefunden wird. Dies zeigen auch die Erfahrungen mit der Sanierung der Alterssiedlung Guggi, wo für alle Bewohnenden eine Anschlusslösung gefunden werden konnte.