



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

**Wurde anlässlich der
Ratssitzung vom
27. Juni 2019
beantwortet.**

Antwort

auf die

Interpellation 254

Mario Stübi und Cyrill Studer Korevaar
namens der SP/JUSO-Fraktion
vom 27. November 2018
(StB 250 vom 8. Mai 2019)

Werden in der Altstadt zugunsten von Ladenflächen bewusst Wohnungen leergehalten?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die Interpellanten stellen fest, dass die Altstadt kein durchmischtes Wohnquartier sei sowie bezahlbarer Wohnraum weitestgehend fehle. Hinzu komme, dass Liegenschaftseigentümer absichtlich Wohnflächen unbewohnt liessen. Sie stellen diese Situationen insbesondere an guten Passantenlagen fest, wo der Eingang zum Treppenhaus zugunsten einer Erweiterung der kommerziell lukrativeren Ladenfläche im Erdgeschoss entfernt worden sei. Diese mangelnde Erschliessung führe dazu, dass die nicht als Geschäfts- oder Lagerflächen genutzten Obergeschosse nicht separat vermietet werden könnten.

Dem Stadtrat ist es wichtig, dass die Altstadt als historisches Zentrum der Stadt Luzern ein attraktiver Lebensort ist. Dies hält er auch im Raumentwicklungskonzept 2018 mit dem Planungsgrundsatz «Die Stadt setzt sich für die Stärkung der Altstadt als Lebensort ein» ausdrücklich fest. Die Entwicklung der Altstadt soll sich dabei sowohl an den Besuchenden als auch an den Einwohnerinnen und Einwohnern orientieren. Dabei soll die vielfältige Nutzung gefördert werden, da diese entscheidend zu einer attraktiven Belebung der Altstadt beiträgt.

Laut Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern vom 17. Januar 2013 (BZR; sRSL 7.1.2.1.1) befindet sich die Altstadt in einer Wohn- und Arbeitszone, was eine gemischte Nutzung ermöglicht. Zudem wird diese von der Ortsbildschutzzone A überlagert, die die Erhaltung historischer Stadtteile in ihrer Bausubstanz und ihren Strukturen bezweckt. Für die Ortsbildschutzzone A wird im BZR festgehalten, dass die bestehende Wohnfläche zu erhalten sei (Art. 14 Abs. 4 BZR). Vorbehalten ist ein höherer Wohnanteil gemäss Art. 14 Abs. 5 BZR (Wohn- und Arbeitsanteil).

Der Stadtrat hat die Möglichkeit, Ausnahmen von Mindestanteilsflächen zu bewilligen, wenn die Weiterführung eines bestehenden Betriebs zusätzliche Flächen benötigt, wenn die Wohnnutzung gesundheitsschädigend ist, wenn kein Bedarf an Wohn- oder Arbeitsflächen vorhanden ist oder wenn an der Nutzung ein öffentliches Interesse besteht (Art. 14 Abs. 8 BZR).

Zu 1.:

Hat der Stadtrat Kenntnis von diesem Phänomen bzw. konkreten Fällen? Wenn ja, wie beurteilt er dies? Wenn nicht, wäre er bereit, eine entsprechende Erhebung auf Altstadtgebiet vorzunehmen?

Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren sind fehlende Erschliessungen von Obergeschossen in einzelnen Fällen festgestellt worden. Gebäude mit Ladenflächen ohne separate Erschliessung der Obergeschosse sind auf altrechtliche Umbauverfahren zurückzuführen oder erfolgten im Zuge von Eigenumbauten, die ohne Kenntnis der Stadtbehörden vollzogen worden sind. Klar festzuhalten ist, dass seit mindestens 15 Jahren eine strikte Bewilligungspraxis durchgesetzt wird und keine solchen Erschliessungssituationen mehr bewilligt werden bzw. dass für eine Baubewilligung eine von der Erdgeschossnutzung getrennte Erschliessung für die darüberliegenden Geschosse nachgewiesen werden muss. Bei der Beurteilung von Umbauten mit altrechtlichen Situationen werden Rückbauten geprüft und je nach Verhältnismässigkeit verfügt. Der Stadtrat sieht daher aktuell keinen Handlungsbedarf bezüglich einer entsprechenden Erhebung auf dem Altstadtgebiet.

Zu 2.:

Wie lässt sich solcher Leerstand vereinbaren mit dem Planungsgrundsatz «Die Stadt setzt sich für die Stärkung der Altstadt als Lebensort ein» aus dem Raumentwicklungskonzept?

Zurzeit leben in der Altstadt 741 Personen. Über die letzten sieben Jahre verzeichneten die Kleinquartiere Altstadt West und Altstadt Ost einen Zuwachs von 38 Personen. Zudem ist die Anzahl Wohnungen in der Altstadt über die letzten sieben Jahre stabil geblieben. Von 730 Wohnungseinheiten in der Altstadt sind von den Einwohnerdiensten momentan 20 Wohnungen als leer stehend erfasst. Die Entwicklung über die letzten Jahre zeigt auf, dass das Altstadtgebiet durchaus als Wohnquartier beliebt ist. Die Leerwohnungsziffer liegt bei 2,7 Prozent (Stand Februar 2019).

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die aktuelle Situation nicht im Widerspruch zum Planungsgrundsatz steht. Eine Situation ist eine Momentaufnahme. Der Planungsgrundsatz aus dem Raumentwicklungskonzept hingegen ist als eine langfristige Strategie und Handlungsanweisung für die künftige Entwicklung der Stadt zu verstehen. Das Raumentwicklungskonzept wurde 2018 verabschiedet und hat einen Planungshorizont von rund 15 Jahren.

Auf dieser Grundlage verfolgt der Stadtrat die Stärkung der Altstadt als Lebensort. So wurden mit der Studie «Stadtraumkonzept Innenstadt Luzern (2018)» Aufwertungsmassnahmen in Bezug auf den öffentlichen Raum festgehalten. Der entsprechende B+A 3/2019: «Stadtraumstrategie» wurde vom Grossen Stadtrat am 21. März 2019 mit zwei Änderungen beschlossen. Ein gut gestalteter öffentlicher Raum trägt entscheidend zu einer lebendigen und lebenswerten Altstadt bei. Einzelne Projekte wie die Aufwertung der Kleinstadt sind bereits umgesetzt, andere Projekte wie die autofreie Bahnhofstrasse sind in Planung.

Zu 3.:

Wie beurteilt der Stadtrat hierbei das Spannungsfeld zwischen Eigentumsrechten und öffentlichem Interesse?

Der Erhalt der bestehenden Wohnfläche in der Altstadt entspricht einem öffentlichen Interesse und ist auch dem Stadtrat ein grosses Anliegen. Damit wird einerseits Wohnraum für die Bevölkerung gesichert, andererseits tragen diese Einwohnerinnen und Einwohner entscheidend zur Belebung der Altstadt bei. Dieses öffentliche Interesse kommt im BZR der Stadt Luzern zum Ausdruck, indem in der Ortsbildschutzzone A Wohnanteile (Art. 14. Abs. 4 BZR) gelten und es die bestehende Wohnfläche zu erhalten gilt. Vorbehalten bleibt der Eigentümerin oder dem Eigentümer, einen höheren Wohnanteil gemäss Art. 14 Abs. 5 BZR zu realisieren. Grundsätzlich wird in raumplanerischen Verfahren das öffentliche Interesse gegenüber privaten Interessen abgewogen; dabei ist stets die Verhältnismässigkeit zu wahren. Zudem werden die Eigentumsrechte durch die Bestandesgarantie gesichert.

Zu 4.:

In welcher Grössenordnung würde sich die städtische Leerwohnungsziffer verändern, würden diese Liegenschaften vollständig bewohnt?

In der Stadt Luzern gibt es 45'804 Wohnungseinheiten. Am Stichtag 1. Juni 2018 beträgt die Leerwohnungsziffer 1,02 Prozent, was 468 leer stehende Wohnungen bedeutet. Somit würde eine Bewohnung der 20 leer stehenden Wohnungen im Altstadtgebiet zu keiner nennenswert anderen Lagebeurteilung des Wohnungsmarkts in der Stadt Luzern führen. Detaillierte Ausführungen erfolgen im Controllingbericht zur städtischen Wohnraumpolitik, der im Herbst 2019 dem Grossen Stadtrat vorgelegt wird.

Zu 5.:

Welche Möglichkeiten stehen dem Stadtrat zur Verfügung, um der weiteren Kommerzialisierung dieses Quartiers Einhalt zu gebieten? Über welche ihm noch nicht zur Verfügung stehenden Möglichkeiten würde er gerne verfügen?

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass die Altstadt vielseitigen Nutzungsansprüchen gerecht werden muss. Auf Grundlage des BZR und mit der bereits heute strikten Bewilligungspraxis sichert der Stadtrat die bestehenden Wohnanteilflächen mit dem Ziel einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten in der Altstadt. Ein weiterer wichtiger Hebel zur Durchmischung und Belebung der Altstadt ist die Gestaltung des öffentlichen Raums. Der Stadtrat bekennt

sich zu vielfältigen Nutzungen und einem niederschweligen Zugang zum öffentlichen Stadtraum für verschiedene Gruppen. Dies bedeutet unter anderem, dass neben Boulevardgastronomie stets auch Sitzmöglichkeiten ohne Konsumationszwang vorhanden sein sollen.

Stadtrat von Luzern

