



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Antwort**

auf die

### **Interpellation 259**

Cyrell Studer Korevaar, Gianluca Pardini und  
Claudio Soldati namens der SP/JUSO-Fraktion  
vom 5. Dezember 2018  
(StB 251 vom 8. Mai 2019)

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

## **Fahrlässige Kulturgutzerstörung nicht mit Neubau entschädigen**

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die Interpellanten befürchten, dass gewisse Grundeigentümer bewusst eine Verschlechterung des Zustandes ihrer Liegenschaft in Kauf nehmen oder dies aktiv beeinflussen, um einfacher eine Abbruchbewilligung zugunsten eines Neubaus erwirken zu können. Dies beziehen sie explizit auf zwei Liegenschaften privater Eigentümer, die «Bodumvilla» an der Obergrundstrasse 99 und die Lion Lodge Lucerne an der Zürichstrasse 55/57. Als positives Beispiel nennen sie die getätigten Investitionen des aktuellen Baurechtsnehmers des Schösslis Utenberg.

Auch wenn es sich um Einzelfälle handelt, so bedauert der Stadtrat, dass Liegenschaften in der Stadt Luzern vernachlässigt werden oder leer stehen. Jede Liegenschaft ist Teil der Geschichte der Stadt, trägt zum ortsbaulichen Gesamtbild bei und stellt Wohn- und/oder Arbeitsraum dar. Aus diesen Gründen setzt sich die Baudirektion im Dialog und im Rahmen ihrer Möglichkeiten ein, unbefriedigende Situationen zu verbessern.

Zu 1.:

*Hat der Stadtrat bei der «Bodumvilla» und bei der Lion Lodge Lucerne Hinweise, dass der schlechte Zustand der Gebäude durch die Besitzer aktiv beeinflusst oder zumindest zugelassen wurde? Falls ja, wie beurteilt er diese Praxis? Falls nein, wie würde er eine solche Praxis beurteilen?*

Der Stadtrat hat keine Hinweise, dass im Fall der Lion Lodge Lucerne der Zustand der Liegenschaft durch die Besitzer aktiv zugunsten der einfacheren Erreichung der Abbruchbewilligung beeinflusst worden wäre. Die Liegenschaft ist bis heute aktiv genutzt. Es ist der Baudirektion bekannt, dass die Bauherrschaft kurz nach der Übernahme der Liegenschaft unerwartet eine aufwendige und teure Teilsanierung, ausgelöst durch Hausschwammbefall, ausführen musste. Die Bauherrschaft hat später alle notwendigen Schritte unternommen, welche zur Erwirkung einer ausnahmsweisen Abbruchbewilligung nötig sind. Nach der Zustimmung zum Abbruch wurde auf der Basis eines Konkurrenzverfahrens ein Baugesuch für einen Neubau eingereicht, welches durch die Stadt bewilligt wurde (Beschwerden noch hängig).

Anders ist die Situation bei der sogenannten «Bodumvilla». Die Liegenschaften an der Obergrundstrasse 99 und 101 stehen seit dem letzten Besitzerwechsel leer. Es kann tatsächlich festgestellt werden, dass bei diesen Objekten der Unterhalt vernachlässigt wurde. Für die Liegenschaft Obergrundstrasse 101 besteht eine rechtskräftige Baubewilligung für den Umbau und die Sanierung. Die Planung für einen Neubau Obergrundstrasse 99 ist nach wie vor nicht abgeschlossen. Die Baudirektion steht regelmässig in Kontakt mit dem Grundeigentümer bzw. dessen Planern. Die Grundeigentümerschaft strebt eine gemeinsame Realisierung der beiden Projekte an. Der Stadtrat ist sich bewusst, dass der seit längerem anhaltende kritische Zustand der beiden Liegenschaften eine unbefriedigende Situation darstellt. Vonseiten Baudirektion wurde ein grosser Aufwand betrieben, um mit dem Grundeigentümer zusammen eine einvernehmliche Lösung zu finden. Bis heute ist dies jedoch noch nicht abschliessend gelungen.

Wie der Stadtrat schon in der Antwort auf die Interpellation 20, Gianluca Pardini, Yannick Gauch und Cyrill Studer Korevaar namens der SP/JUSO-Fraktion vom 15. November 2016: «Leer stehende Villen an der Obergrundstrasse in Luzern», ausgeführt hat, handelt es sich im Falle von längeren Leerständen um Einzelfälle. Die Situation an der Obergrundstrasse ist ein Ausnahmefall.

Wird bei Objekten mit privater Eigentümerschaft eine starke Vernachlässigung des ordentlichen Unterhalts festgestellt, wird im konstruktiven Dialog mit dem Grundeigentümer und auf der Basis von § 141 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL Nr. 735) eine Lösung gesucht. § 141 PBG lautet, dass Bauten und Anlagen und ihre Umgebung zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in einem guten Zustand zu erhalten sind. Gestützt darauf sucht die Stadt Luzern mit dem Grundeigentümer eine Verbesserung der Situation. Gegen den Willen des Eigentümers ist die Durchsetzung jedoch sehr aufwendig und mit grossen Prozessrisiken verbunden, muss doch in einer Ersatzmassnahme für diesen geplant werden. Anschliessend ist die Ersatzmassnahme durch die Stadt Luzern baulich umzusetzen. Die Kosten wären durch die Stadt Luzern vorzuschüssen. Eine Ersatzmassnahme gestützt auf § 141 PBG wurde denn auch im Kanton Luzern noch nie durchgeführt.

Zu 2.:

*Hat der Stadtrat Hinweise auf weitere Gebäude, deren Zustände vernachlässigt werden und wohl früher oder später zu einem Abbruchfall werden dürften? Um welche Gebäude handelt es sich, welche haben einen Schutzcharakter? Ist die Stadtbehörde mit den Besitzern in einem präventiven Dialog, mit welchem Ergebnis?*

Ja, der Stadtrat hat aktuell Kenntnis von solchen Gebäuden. Es handelt sich z. B. um die Liegenschaften Baselstrasse 3, 5, 7 und 9. Baselstrasse 3 und 7 sind privat, 5 und 9 sind im Finanzvermögen der Stadt Luzern. Sie liegen in der Schutzzone B und sind im Bauinventar als erhaltenswert verzeichnet. Es handelt sich in dem Fall aber klar nicht um eine bewusste Inkaufnahme der Verschlechterung des Gebäudezustandes. Diese zusammengebauten Liegenschaften können je nur gemeinsam mit dem benachbarten Grundeigentümer entwickelt werden. Nachdem langjährige Entwicklungsbemühungen eines institutionellen Entwicklers scheiterten, ist die Stadt zurzeit daran, mit dem privaten Eigentümer zusammen eine nachhaltige Lösung zu finden. Vor dem Hintergrund der

laufenden Entwicklungen wurde nur noch das Nötigste in den Unterhalt investiert. Bei der Liegenschaft Eisengasse 4 in der Altstadt, Schutzzone A, wurde die Stadt darauf aufmerksam, dass aufgrund eines grossen Taubenbestandes zwar eine Unterhaltsthematik, aber keine Abbruchthematik besteht. Die Unterhaltsproblematik hat Auswirkungen auf die Nachbarliegenschaften. Im Kontakt mit dem Grundeigentümer konnte das Unterhaltsproblem behoben werden. Ebenfalls ist der Stadt bekannt, dass die Liegenschaft St.-Karli-Quai 16 (Schutzzone B, erhaltenswert) seit längerem leer steht. Die Baudirektion sucht den Kontakt zu den Grundeigentümern. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Liegenschaften besteht in diesem Fall jedoch nicht. Über den baulichen Zustand ist der Stadt nichts Genaueres bekannt.

*Zu 3.:*

*Sieht der Stadtrat Bedarf, seine bisherige Praxis zu ändern? Wie würde er sich dazu stellen, wenn er vom Parlament dazu aufgefordert würde?*

Nein, der Stadtrat sieht keinen Bedarf, seine bisherige Praxis zu ändern. Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei Leerständen oder stark vernachlässigten Liegenschaften um absolute Einzelfälle. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten umgehend aktiv, insbesondere wenn ein Fall bekannt wird, der auf das unmittelbare Umfeld Auswirkungen hat.

*Zu 4.:*

*In Fällen einer mutmasslich zugelassenen Verschlechterung der Bausubstanz: Wie beurteilt der Stadtrat folgende Instrumente? Kann er sich andere oder weitere vorstellen? Welche?*

- a. Verweigerung einer Neubaubewilligung.*
- b. Pflicht zur originalgetreuen Wiederherstellung (Rekonstruktion) des Gebäudes.*
- c. Neubauprojekt darf gegenüber dem ursprünglichen Objekt keine zusätzliche Kubatur erfahren und muss eine hohe architektonische Qualität ausweisen.*
- d. Aufnahme der Liegenschaft ins Stadteigentum und Wiederherstellung durch die Stadt. Der Sanierungsaufwand wird beim Kaufpreis in Abzug gebracht.*

Einleitend soll festgehalten werden, dass sich die Aussagen der Interpellanten nur auf Gebäude beziehen, die sich in den Schutzzone A oder B befinden und/oder auf Objekte, die im kantonalen Denkmalverzeichnis oder im Bauinventar eingetragen sind. Eine Abbruchbewilligung kann in diesen Fällen entweder gar nicht oder nur ausnahmsweise erteilt werden. Die Ausnahmebestimmungen sind definiert und sehr eingeschränkt. So können in der Schutzzone A nur Gebäude (oder Teile davon) abgebrochen werden, welche störend sind. In der Schutzzone B ist ein Abbruch nur möglich, wenn die Gebäude statisch nicht sanierbar sind oder wenn die Sanierung wirtschaftlich unverhältnismässig wäre. Falls eine Grundeigentümerschaft ihre Liegenschaft abbrechen möchte, muss sie in einem ersten Schritt den Nachweis erbringen, dass die oben genannten Ausnahmetatbestände erfüllt sind. Werden die Ausnahmebestimmungen erfüllt, muss ein Baugesuch für einen Neubau eingereicht werden. Mit der aktuellen Rechtsgrundlage der Bau- und Zonenordnung bestehen heute hohe Hürden für den Abbruch einer Liegenschaft in den Schutzzone A und B. Diese

sind zum Schutz des wertvollen Luzerner Ortbildes gerechtfertigt. Aus Sicht des Stadtrates sind keine weiteren Instrumente dazu nötig.

*Zu 4. a*

Die Frage einer Neubaubewilligung stellt sich erst, wenn in einer ersten Phase und aufgrund der Ausnahmebestimmungen ein Abbruch in Aussicht gestellt werden kann. Bei der Beurteilung eines Abbruchgesuchs wird eine Interessenabwägung gemacht. Der generelle Zustand einer Liegenschaft und damit auch der in der Vergangenheit erfolgte Unterhalt wird bei der Abwägung berücksichtigt.

*Zu 4. b*

Ob in der Sanierung einer vernachlässigten Liegenschaft auch die Rekonstruktion beschädigter oder verloreener Teile erfolgen müsste, muss im Einzelfall beurteilt werden. Dies ergäbe sich ebenfalls aus den entsprechenden Schutzzonenbestimmungen.

*Zu 4. c*

In den Schutzzonen A und B ist keine Ausnützungsziffer definiert. Wenn ausnahmsweise ein Neubau möglich ist, so muss im Einzelfall ausgelotet werden, wie gross dieser sein kann und ob sich der Neubau städtebaulich und architektonisch gut eingliedert. Dieser Prozess wird durch die Stadtbaukommission begleitet. Zur Qualitätssicherung der Projektentwicklung kann der Stadtrat auch ein Konkurrenzverfahren verlangen. So sind z. B. die beiden sich im Bau befindenden Neubauten für die Siedlung abl Himmelrich III (Schutzzone B) oder der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses am Kapellplatz (Schutzzone A) auf der Basis von Architekturwettbewerben entstanden.

*Zu 4. d*

Mit Bericht 28 vom 24. Oktober 2018: «Erwerb von Grundstücken» hat der Stadtrat die Grundsätze aufgezeigt, nach denen er vorgehen will, wenn es um den Kauf von Grundstücken geht. Grundsätzlich wäre der Kauf einer vom Abbruch bedrohten Liegenschaft durch die Stadt nicht unmöglich. Dies setzt aber zuerst den Verkaufswillen der Eigentümerschaft voraus.

Stadtrat von Luzern