



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

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

Antwort

auf die

Interpellation 261

Thomas Gfeller und Jörg Krähenbühl
namens der SVP-Fraktion
vom 18. Januar 2019
(StB 324 vom 29. Mai 2019)

Erneute Kompromisse bei Besetzungen – Wir wollen Antworten!

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Der Stadtrat weist die in der Interpellation genannten Vorwürfe zurück und äussert sich zu den Unterstellungen im einleitenden Text des Vorstosses nicht weiter. Die Stadt Luzern hat am 9. Januar 2019 aufgrund veränderter Verhältnisse entschieden, mit den heutigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine konstruktive und verhältnismässige Lösung zu suchen und so einen Polizeieinsatz für die Räumung des Gebäudes zu vermeiden. Zuvor haben die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner die Schlüssel zu jenen Teilen des Soldatenhauses, deren Nutzung sich nicht mehr verantworten liess, der Stadt Luzern abgegeben und zugesagt, im Gebäude keine Veranstaltungen mit grossen Menschenansammlungen mehr zu organisieren. Damit haben sie den Weg freigemacht, um Teile des Soldatenhauses für den Wohngebrauch abzugeben, bis der definitive Entscheid über die Sanierungsfähigkeit des Gebäudes feststeht. Die Nutzung durch die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner ist auf Wohnen als Zwischennutzung beschränkt. Nach dem Vorliegen der Sanierungsstudie und nach Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege wird der Stadtrat über die künftige Nutzung des Soldatenhauses entscheiden.

Zu 1.:

Warum ist der Stadtrat von seiner ursprünglichen Haltung im Mai 2018 mit der Schliessung der Soldatenstube per Ende Dezember 2018 abgewichen?

Bei der Liegenschaft Murmattweg 2 handelt es sich um ein ehemaliges Soldatenhaus, welches aus einem unterkellerten, zweigeschossigen Hauptgebäude mit einem eineinhalbgeschossigen Anbau mit Vorplatz besteht. Im Zustandsbericht vom Dezember 2016 wird dem Anbau ein problematischer und dem Hauptgebäude ein zumindest schadhafter Zustand attestiert. Der Zustand liess nach Einschätzung der Experten eine von Umfang und Zeitdauer begrenzte Wohnnutzung des gesamten Gebäudes – bei entsprechender Überwachung – zu. Es war demnach vertretbar, bis zum Auslaufen des Mietvertrages Ende Dezember 2018 zuzuwarten, um ab 2019 das Soldatenhaus entweder zurückzubauen oder in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege eine Lösung für den Erhalt des schützenswerten Objekts zu finden, sofern dieser finanziell verhältnismässig ist. Im Herbst 2018 haben die Stadt und die kantonale Denkmalpflege hierzu gemeinsam eine Sanierungsstudie und die Stadt überbrückende statische Stützungsmassnahmen in Auftrag gegeben.

Die Bewohnerschaft hat im Verlauf des Jahres 2017 zwei Briefe an die Baudirektorin adressiert. Hauptanliegen dieser Schreiben war es, das Soldatenhaus neben der vertraglich vereinbarten Wohnnutzung auch für Veranstaltungen mit grösseren Personengruppen zu nutzen. Die Baudirektorin ist schriftlich und telefonisch auf dieses Anliegen eingegangen und hat auch vor Ort das Gespräch gesucht. Wesentlicher Inhalt dieser Antworten war, dass das Gebäude für solche Anlässe aus baulichen, insbesondere statischen, Gründen nicht geeignet ist. Die Hauptaussage bei jeglichem Kontakt war, dass die statische Situation keine Nutzung durch grössere Personengruppen zulässt. Am 8. Januar 2019 hat die Gruppe die Schlüssel für den Anbau zurückgegeben, sich bereit erklärt, auf entsprechende Anlässe zu verzichten und den Anbau nicht mehr zu betreten. Daraufhin eingeholte Expertenmeinungen sahen eine von Umfang und Zeitdauer begrenzte weitere Wohnnutzung des Hauptgebäudes als vertretbar an.

Mit der freiwilligen Räumung des Anbaus und der Begrenzung der Anzahl Anwesender sieht die Stadt ihr Hauptanliegen, die Risiken der Gebäudenutzung auf ein vertretbares Minimum zu reduzieren, als erfüllt an. Daher können die heutigen Bewohner bestimmte Teile des Soldatenhauses, bei denen sich die Wohnnutzung verantworten lässt, gebrauchen. Dieser Gebrauch zum Wohnen ist zeitlich beschränkt, bis nach der Sanierungsstudie für die Soldatenstube das Vorgehen definitiv feststeht. Damit konnte eine konstruktive Lösung gefunden, ein Polizeieinsatz vermieden und die Verhältnismässigkeit der Mittel gewahrt werden.

Zu 2.:

Gemäss den Liegenschaftsbesetzern wurden Baudirektorin Manuela Jost zwei Briefe zugeschickt mit der Bitte, sich Gehör verschaffen zu lassen. Warum wurde nicht eingehender auf diese Briefe geantwortet?

Bis Ende 2018 war eine Privatperson Mieter und Ansprechperson der Stadt Luzern. Mit den heutigen Bewohnern hatte die Stadt Luzern kein Vertragsverhältnis. Die Stadt Luzern war über das Mietobjekt auch nicht Verfügungsberechtigt, weil der Mietvertrag bis 31. Dezember 2018 lief. Alle Korrespondenz ging daher an die Privatperson bzw. den Mieter, jeweils mit Orientierungskopie an die heutigen Bewohnenden. Die Privatperson hat auf die Schreiben der Stadt Luzern nicht reagiert, obwohl diese zusätzlich an die E-Mail-Adresse zugestellt worden sind. Wie in der Antwort auf Frage 1 beschrieben, wurde auf die Briefe wiederholt schriftlich, telefonisch und persönlich eingegangen.

Zu 3.:

Was wurde an der Aussprache mit den Besetzern diskutiert, vereinbart oder in Aussicht gestellt? Liegen Protokolle vor und sind diese für den Grossen Stadtrat einsehbar?

Kernthemen der Gespräche waren die Erläuterung der baulichen Probleme des Soldatenhauses sowie die Aufforderung, aus Sicherheitsgründen das Soldatenhaus zu verlassen. Es wurde nichts vereinbart und lediglich in Aussicht gestellt, die heutigen Bewohner über die Ergebnisse der Sanierungsstudie zu informieren. Protokolle wurden keine angefertigt.

Zu 4.:

Wie teuer werden die vorgesehenen kurzfristigen baulichen Massnahmen zur Stabilisierung der Liegenschaft ausfallen?

Die Massnahmen zur Stabilisierung des Gebäudes wurden im Herbst 2018 für Anfang 2019 in Auftrag gegeben und kosten rund Fr. 21'000.–.

Zu 5.:

Welchen Zweck soll das Eichwäldli zukünftig haben?

Die Ergebnisse der beauftragten Sanierungsstudie stellen einen wichtigen Input für die zukünftige Gebäudestrategie dar. Ausgehend von der prinzipiellen Verhältnismässigkeit einer Sanierung wird der angestrebte Zweck wesentlich davon abhängen, mit welchem finanziellen Aufwand welche Nutzung zu erreichen sein wird.

Zu 6.:

Wer haftet bei gültigem Mietvertrag oder bei einer Besetzung, falls auf Grund der schlechten Bau- substanz Personen zu Schaden kommen?

Mit den heutigen Bewohnern wurde kein Mietvertrag, sondern ein Gebrauchsleihevertrag abgeschlossen. Dies hat den Vorteil, dass das Mietrecht, das zwingende Bestimmungen z. B. zur Mängelbeseitigung enthält, nicht zur Anwendung kommt. Im Gebrauchsleihevertrag wurde ein Sicherheitsbeauftragter / eine Sicherheitsbeauftragte der heutigen Bewohner bezeichnet, welcher/welche für die Sicherheit der Bewohnenden verantwortlich ist. Insbesondere die Auflagen der Feuerpolizei und für Elektroinstallationen sind einzuhalten. Die Bewegungen des Gebäudes werden mit Geophonen überwacht. Die heutigen Bewohner haben auf eigene Kosten für das Mobiliar und die Benützung des Leihobjekts eine Sach- (Risiken: Einbruchdiebstahl, Feuer und Wasserschaden) sowie eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Daneben bleibt die Stadt Luzern als Werk- und Grundeigentümerin haftbar, weil diese Haftung nur bei einer Abgabe im Baurecht oder mit einer Eigentumsübertragung abgegeben werden kann.

Zu 7.:

Falls geplant war, das Eichwäldli zu sanieren: Warum wäre dies nicht mit den bestehenden Mietern möglich gewesen? Welche Gründe sprechen dagegen?

Der Mietvertrag mit der Privatperson war bis 31. Dezember 2018 befristet. Der Abgabetermin war auf den 3. Januar 2019 festgesetzt. Im November 2018 hat die Privatperson der Stadt Luzern angezeigt, dass sie das Objekt an die heutigen Bewohner weitergeben wird. Daraufhin hat die Stadt Luzern die heutigen Bewohner aufgefordert, das Mietobjekt für die Privatperson am 3. Januar 2019 abzugeben. Dieser Aufforderung sind die heutigen Bewohner nicht nachgekommen. Die Privatperson war zu diesem Zeitpunkt verreist und hat auf die Kontaktaufnahme der Stadt per Post und

E-Mail nicht reagiert. Ein Grund für eine Vertragsverlängerung mit dieser Privatperson hat nicht bestanden.

Zu 8.:

Entspricht die von den Besetzern praktizierte bzw. vorgesehene Nutzung dem städtischen Bau- und Zonenplan?

Die bestehende Wohnnutzung ist gemäss § 37 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735) und Art. 4 Abs. 5 des Bau- und Zonenreglements der Stadt Luzern vom 17. Januar 2013 (BZR; sRSL 7.1.2.1.1) als Zwischennutzung zulässig. Gemäss Zonenzweck zur Zone für öffentliche Zwecke sind Schulen, Verwaltungen, Gerichte, öffentliche Unternehmungen, Alterswohn- und Pflegeheime, Sozialbauten, Kulturbauten, Museen, Ausstellungs-, Sport- und Freizeitbauten, Militäranlagen, Grünanlagen vorgesehen.

Zu 9.:

Wie hoch war die vereinbarte Miete – welcher Mietzins ist für die kommenden 6 Monate vorgesehen?

Die zwingenden Bestimmungen aus dem Mietrecht sollen nicht zur Anwendung kommen, insbesondere was den Unterhalt und die Mängelbeseitigung betrifft. Auf die Festsetzung eines Mietzinses wurde daher verzichtet und stattdessen eine unentgeltliche Gebrauchsleihe vereinbart, zumal beim Zustand des Gebäudes nur ein geringer Mietzins verlangt werden könnte. Der letzte Mieter hat aufgrund des Zustandes des Gebäudes einen reduzierten monatlichen Mietzins von rund Fr. 1'100.– bezahlt, nachdem er zuvor an die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht gelangt ist und Mängelbeseitigung verlangt hat. Die heutigen Bewohner bezahlen dagegen keinen Mietzins, haben jedoch die ganzen Unterhaltskosten, die Heiz- und Nebenkosten und die Sach- und Haftpflichtversicherung zu tragen.

Zu 10.:

Wie rechtsverbindlich sind Mietverträge für die Stadt eigentlich noch, insbesondere bei Zwischennutzungen?

Mietverträge sind für die Stadt Luzern rechtsverbindlich. Weil der Zustand des Objekts schlecht ist,

wurde statt eines Mietvertrags im vorliegenden Fall ein Gebrauchsleihevertrag über die Zwischen-
nutzung abgeschlossen. Der Gebrauchsleihevertrag wird, wie alle anderen Verträge auch, mit der
Unterschrift der Parteien verbindlich.

Stadtrat von Luzern

