



Dringliches Postulat 34

Eingang Stadtkanzlei: 21. Dezember 2016

Haushälterischer Umgang mit dem Boden auch bei den städtischen Arealen

Der Grosse Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 15. Dezember 2016 den Bericht und Antrag 28/2016 „Entwicklungsareal Eichwaldstrasse“ zur Überarbeitung zurückgewiesen und ist damit der Empfehlung der Geschäftsprüfungskommission GPK gefolgt. Einer der Hauptkritikpunkte war, dass das Grundstück nur ungenügend ausgenützt und die maximal mögliche Dichte (inkl. Bonus Gestaltungsplan) deutlich nicht erreicht werde.

Mit der von den Stimmberechtigten im Juni 2013 angenommenen neuen Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern wird insbesondere eine Verdichtung nach innen postuliert. Das angestrebte Wachstum soll nicht durch Neueinzonungen, sondern mit der Anpassung des Dichtemasses in der Wohnzone oder der Wohn- und Arbeitszone erreicht werden. Bei den Einwohnerinnen und Einwohnern soll dadurch ein Zuwachs von bis zu 8 % und bei den Arbeitsplätzen immerhin bis zu 4.5 % möglich sein.

Mit der Annahme der städtischen Volksinitiative „Für zahlbaren Wohnraum“ im Juni 2012 haben die Stimmberechtigten den Auftrag gegeben, den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Luzern in 25 Jahren auf 16 % zu erhöhen. In der Folge müssen in den nächsten 25 Jahren bis zu 2'500 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen angeboten werden.

Bereits bei der Behandlung des Berichts und Antrags 5/2015 „Entwicklungsareal obere Bernstrasse“ haben verschiedene Fraktionen kritisiert, dass das Grundstück nicht maximal ausgenützt werde, und haben die Rolle und den Einfluss der Stadtbaukommission kritisch hinterfragt.

Wenn das vorhandene Potential gemäss BZO und die möglichen Ausnützungsboni im Rahmen von Gestaltungsplänen nicht ausgenützt werden, hat dies zahlreiche besonders negative Auswirkungen:

- der Bau der Wohnungen verteuert sich, was höhere Mieten zur Folge hat
- es müssen zusätzliche Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnungsbau ausgeschieden werden, um die Vorgaben der Initiative zu erfüllen
- es muss zusätzliches Land überbaut werden, um die Vorgaben der Initiative zu erfüllen, was die Zersiedlung fördert

- der Landwert sinkt massiv (und in der Folge der Baurechtszins)
- die Stadt wird mit ihrer Forderung nach innerer Verdichtung unglaublich.

Beim Projekt Eichwaldstrasse sieht die Machbarkeitsstudie eine ÜZ von nur 0.33 vor. Würde dagegen die gemäss BZO mögliche ÜZ inkl. Bonus für einen Gestaltungsplan (Annahme 10 %) vollständig ausgeschöpft, könnten bis zu 15 zusätzliche Wohnungen erstellt werden. Der Landwert würde in diesem Fall um mindestens 1 Million Franken steigen und die Kosten pro Wohnung trotzdem sinken.

Anlässlich der Beratung im Grossen Stadtrat am 15. Dezember 2016 stellte sich die zuständige Baudirektorin auf den Standpunkt, dass die bereits vorhandene Machbarkeitsstudie eine geeignete Basis für die neue Ausschreibung darstelle. Damit wird aber einer der Hauptkritikpunkte am vorliegenden Geschäft nicht geheilt.

Wir fordern deshalb vom Stadtrat, eine neue Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben oder die bestehende Machbarkeitsstudie zu überarbeiten, wobei als Prämisse eine maximal mögliche Dichte anzustreben ist. Städtebauliche Aspekte sind bei der Beurteilung angemessen zu berücksichtigen, im Vordergrund muss aber die Forderung nach einer maximalen Verdichtung stehen. Sofern sich dadurch eine bessere Bebaubarkeit ergibt und in der Folge eine relevant höhere Dichte resultiert, ist ebenfalls eine Verschiebung des Salzmagazins innerhalb des Grundstücks zu prüfen.

Die vom Parlament verlangte Neuausschreibung ist in der Folge auf der Basis dieser Machbarkeitsstudie durchzuführen. Selbstverständlich muss auch die Landwertschätzung an die neue Dichte angepasst werden.

Rieska Dommann
namens der FDP-Fraktion