



**Stadt
Lucern**

Stadtrat

Stellungnahme

zum

Dringlichen Postulat 44

Daniel Furrer und Nico van der Heiden namens der SP/JUSO-Fraktion, Christian Hochstrasser und Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion sowie Jules Gut und Stefan Sägesser namens der GLP-Fraktion

vom 25. Januar 2017

(StB 82 vom 15. Februar 2017)

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
16. Februar 2017
teilweise überwiesen.**

Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem ewl-Areal

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

ewl ist Besitzerin der ewl-Stammliegenschaft, Parzelle 1347, GB Luzern, linkes Ufer, mit 21'524 m² an der Industriestrasse 6. Die Liegenschaft ist Teil des Entwicklungskonzepts Steghof 2010. Im Rahmen einer Projektentwicklung sollen Neubauten erstellt werden, um das Verdichtungspotenzial mit einer optimierten Nutzung an Dienstleistungs- und Wohnflächen zu verwirklichen. Im Sinne des Verdichtungsziels der BZO werden wesentliche zusätzliche Wohn- und Dienstleistungsflächen geschaffen.

Das ewl-Stammareal ist gemäss BZO eine Wohn- und Arbeitszone, wobei die Vorgaben der BZO bezüglich der Festlegung der relativen Anteile von Wohnen bzw. Arbeiten Spielraum lassen. Der Stadtrat hat bisher gegenüber ewl das Interesse an der Ansiedlung der Feuerwehr und weiterer städtischer Dienstabteilungen geäussert. Daneben soll ewl weiterhin ihren Stammsitz auf dem Areal betreiben, und zusätzliche Flächen für Wohnen und Arbeiten sollen entstehen.

Planungsrechtlich wären sechs Vollgeschosse plus Attika möglich; dies bei einer maximalen Fassadenhöhe von 21 m. Rein rechnerisch würde der Mindestanteil Wohnflächen gemäss BZO zwischen 25'000 und 35'000 m² liegen. Aktuell liegt noch kein konkretes Projekt vor. Doch der derzeitige Planungsstand geht von einem Konzept aus, in welchem ein Wohnungsanteil von 20'700 m² Nettowohnfläche (etwa 160 Wohnungen) realisiert werden kann. Diese Fläche ist gegenüber dem Zonenplan reduziert (nur fünf Geschosse plus Attika), da im Erdgeschoss für die Feuerwehr und die Werkstätten überhohe Räume (etwa 6,5 m) erforderlich sind. Zudem ist die erforderliche Gebäudetiefe (Fussabdruck) der Feuerwehr grösser als die sinnvoll beleuchtbaren Flächen für Wohnen und Büros in den darüberliegenden Geschossen. Möchte man den rechnerischen Mindestanteil erfüllen wollen, wären Anpassungen in der BZO unabdingbar (z. B. bzgl. Bauhöhe), was ohne Anpassungen im Zeitplan und/oder in der Gestaltung des Projektwettbewerbs nicht möglich ist.

Eine Erfüllung des rechnerischen Mindestwohnanteils ist jedoch nicht zwingend notwendig. Verschiedene, regelmässig zur Anwendung gelangende Bestimmungen der BZO lassen eine Unterschreitung des rechnerischen Mindestwohnanteils zu. Insbesondere kann der Stadtrat

gemäss Art. 14 Abs. 8 lit. b BZO Ausnahmen bezüglich Mindestanteilflächen bewilligen, sofern an der Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Die Unterschreitung des Mindestwohnanteils und somit die Zustimmung zu dieser Ausnahmeregelung zugunsten von Dienstleistungs- und Gewerbeflächen ist aufgrund der Bedürfnisse von Stadt und Kanton, insbesondere der Feuerwehr, möglich und entspricht der gängigen Praxis.

Der Stadtrat setzt sich für eine ausgewogene Stadtentwicklung ein, welche eine hohe Lebensqualität und durchmischte Quartiere anstrebt. Der gemeinnützige Wohnungsbau an geeigneten Lagen liefert einen wichtigen Beitrag dazu. Der Stadtrat hat im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ dargestellt, wie er eine Steigerung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen auf 16 Prozent innert 25 Jahren erreichen will. Insbesondere hat er eigene Grundstücke definiert, auf denen gemeinnütziger Wohnungsbau realisiert werden soll. So kann mit der Verschiebung der Feuerwehr auf das ewl-Stammareal die passende Fläche für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Gebiet der Kleinmatt freigespielt werden. Zudem sind auf dem Areal Industriestrasse in der unmittelbaren Nähe des ewl-Stammareals erhebliche Flächen für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Das ewl-Stammareal selber hingegen ist gemäss o. g. B+A 12/2013 nicht für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. Auch ein Antrag, wonach auf dem ewl-Stammareal zwingend gemeinnützige Wohnungen zu erstellen sind, wurde vom Grossen Stadtrat anlässlich der Beratung von B+A 12/2013 am 24. Oktober 2013 abgelehnt. Gemeinnütziger Wohnungsbau soll gemäss überwiesener Protokollbemerkung aber nicht ausgeschlossen werden. Die Protokollbemerkung lautet: „Im ewl-Areal wird gemeinnütziger Wohnraum nicht ausgeschlossen.“ Dies bedeutet, dass gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Areal möglich sein, aber nicht speziell gefördert werden soll.

Der Stadtrat unterstützt das Anliegen der Postulantinnen und Postulanten, die Wohnraumoffensive zeitgerecht umzusetzen, voll und ganz. Gemäss der gesetzlichen Vorgabe soll der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen bis Ende 2037 auf 16 Prozent erhöht werden. Trotz Verzögerungen bei verschiedenen Projekten ist die Erreichung dieses Ziels aus heutiger Sicht möglich. Der Stadtrat wird 2019 in einem Bericht und Antrag detailliert Rechenschaft über den Umsetzungsstand abgeben.

Die Luzerner Bevölkerung sieht im Bereich des preisgünstigen Wohnens Handlungsbedarf. Dieses Bedürfnis hat sie sowohl in der Bevölkerungsbefragung 2012 als auch mit der Annahme der beiden Initiativen „Für zahlbaren Wohnraum“ und „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ zum Ausdruck gebracht. Das Thema Wohnen stellt denn auch eines von vier prioritären Handlungsfeldern dar, in denen sich die Stadt zukünftig stärker profilieren will. Dieser Schwerpunkt wurde letztmals im September 2016 im Rahmen der städtischen Gesamtplanung durch das Parlament bestätigt. Ziel dabei ist, dass in der Stadt Luzern ein ausgewogenes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht und bis Ende 2020 mindestens 600 neue gemeinnützige Wohnungen realisiert oder im Bau sind. Um das langfristige Initiativziel zu erreichen, wird der Fokus in den nächsten Jahren auf die Arealentwicklung gelegt. Es gilt, die vorhandenen Potenziale für den gemeinnützigen Wohnungsbau sowohl auf städtischen als auch privaten Arealen zu aktivieren. Aufgrund der bereits erwähnten Verzögerungen in wichtigen Projekten ist das Wirkungsziel der Gesamtplanung

2017–2021 schwieriger zu erreichen. Um die Zielerreichung von 600 neuen gemeinnützigen Wohnungen nicht zu gefährden, ist jede zusätzliche gemeinnützige Wohnung hilfreich und daher eine moderate Anpassung der Wohnraumstrategie opportun.

Vor diesem Hintergrund ist der Stadtrat bereit, von der bestehenden Wohnraumpolitik abzuweichen und konkret einen Anteil von gemeinnützigen Wohnungen auf dem ewl-Areal zu prüfen.

Einen wichtigen Einfluss auf den Wohnungsbau hat jedoch das Finanzierungs- und Eigentumsmodell. Dieses ist noch nicht definiert und befindet sich aktuell in Verhandlung zwischen ewl und der Stadt. Ursprünglich war angedacht, dass ein Investor im Baurecht von ewl die Realisierung sowie den Betrieb übernimmt und ewl wie auch die städtischen Nutzer als Nutzniesser bzw. Mieter auftreten. Gemäss bisherigen Äusserungen von G-Net stellte dieses Konzept für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften aufgrund des grossen Anteils von wohnfremden Nutzungen eine grosse Herausforderung dar; dennoch hätten sich gemeinnützige Wohnbauträgerschaften der Stadt Luzern eine Beteiligung am Projekt zusammen mit weiteren Investoren vorstellen können. Allerdings wird die Trennung von gewerblichen Nutzungen (die durch einen Investor zu erstellen wären) und gemeinnützigen Wohnnutzungen (die durch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften erstellt würden) als unattraktiv für institutionelle Anleger bewertet. Aus diesem Grunde favorisierte ewl bis anhin ein gesamtheitliches Modell mit einer institutionellen Trägerschaft. Mit dieser Vorgehensweise wäre die Tauglichkeit des Stammareals für den gemeinnützigen Wohnungsbau infrage gestellt.

ewl zeigt sich diesbezüglich jedoch gesprächsbereit, und entsprechend laufen aktuell intensive und konstruktive Gespräche über die Finanzierungs-, Eigentums- und Nutzungsfragen. Bereits heute ist klar, dass der Stadtrat das ursprünglich vorgesehene reine Investorenmodell sowie jegliche Modelle, welche den gemeinnützigen Wohnungsbau de facto ausschliessen, ablehnt. Der Stadtrat wird sich auch dafür einsetzen, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger bei den weiteren Arbeiten angemessen einbezogen werden.

Der Stadtrat unterstützt die Haltung der Postulanten, dass mit dem ewl-Areal die konkrete Möglichkeit besteht, einen Schritt hinsichtlich der zeitgerechten Umsetzung der gemeinnützigen Wohnraumoffensive zu tun. Da aktuell noch die Finanzierungs- und Eigentumsfragen überprüft werden, ist er bereit, die Möglichkeit von gemeinnützigem Wohnungsbau in Betracht zu ziehen.

Nebst gemeinnützigen Wohnungen erachtet der Stadtrat ein ausgewogenes Wohnraumangebot als wichtig. Auch müssen neue Ansätze in die Diskussionen bei den Arealentwicklungen mit einbezogen werden. So unterstützt der Stadtrat die Realisierung alternativer Wohnformen und innovativer Projekte. Entsprechende Anliegen, wie beispielsweise ein Pilotprojekt für Generationenwohnen, sind ebenfalls als Idee in die Projektarbeit eingebracht worden. Da der Stadtrat die Modellvielfalt und die Lösungsfindung bei den weiteren Arbeiten und Verhandlungen nicht einschränken möchte, verzichtet er darauf, den gesamten Wohnanteil als gemeinnützig einzufordern. Zudem gibt es diverse Vorbehalte bezüglich der Tauglichkeit mit

dem Projektkonzept und in Umsetzungsfragen. Daher hat der Stadtrat den Auftrag erteilt zu prüfen, ob mindestens ein substanzieller Wohnanteil gemeinnützig realisiert werden kann.

Die Ergebnisse dieser Prüfungen fliessen in einen Planungsbericht ein, welcher im Sommer 2017 dem Parlament vorgelegt werden soll.

Der Stadtrat nimmt das Postulat teilweise entgegen.

Stadtrat von Luzern

