



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Stellungnahme

zum

Postulat

Nr. 156 2010/2012

von Monika Senn Berger und Stefanie Wyss
namens der G/JG-Fraktion

vom 22. Februar 2011

(StB 515 vom 8. Juni 2011)

**Wurde anlässlich der
20. Ratssitzung
vom 30. Juni 2011
abgelehnt**

Alterswohnungen der städtischen Pensionskasse

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

Die Postulantinnen befürchten die Umwandlung der Überbauung der städtischen Pensionskasse in eine „rentable Luxusresidenz“. Sie befürchten, dass sich die meisten bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner die erneuerten Wohnungen nicht mehr leisten können und sich dadurch der bisherige Mietermix verändert und die gegenseitige nachbarschaftliche Unterstützung zerstört wird.

Bei den beiden in den 1970er-Jahren erstellten Häuser der Pensionskasse an der Werkhofstrasse stehen grössere Sanierungen an. Es müssen sämtliche Küchen und Bäder erneuert werden. Das Leitungsnetz muss wegen starkem Rostbefall ersetzt werden. Fensterfronten und Brüstungselemente sind neu zu schaffen und die Elektroinstallationen sind den heutigen Sicherheitsbestimmungen anzupassen. Bei dieser Eingriffstiefe ist ein Verbleib in den Wohnungen während des Umbaus nicht möglich. Die Immissionen und Umtriebe für die Mieterinnen und Mieter sind nicht zumutbar. Bei Kleinwohnungen mit einem bis zwei Zimmern ist ein Ausweichen innerhalb der Wohnung nicht möglich.

Um die organisatorischen Schwierigkeiten für die Mieterinnen und Mieter zu mindern, wurde das Sanierungsprojekt bewusst langfristig geplant. Die Sanierung – mit Baubeginn frühestens im Frühjahr 2013 – geschieht in zwei Etappen. Die beiden Wohnhäuser werden somit nacheinander saniert, wobei die Sanierungsdauer pro Wohnhaus mit zehn Monaten veranschlagt wird. Die Pensionskasse führt mit jeder Mieterin und jedem Mieter individuell Gespräche, um mitzuhelfen, eine Lösung zu finden. Die Pensionskasse will am bestehenden Mietermix nichts ändern und freut sich an jedem und jeder Mietenden, die in die aufgewertete Wohnung wieder einziehen wird.

Die vorgesehene Erweiterung der Wohnungen mit angefügten Balkonen und Wintergärten soll den Mietenden ein angenehmes Wohnen ermöglichen. Gleichzeitig hilft die Schliessung

der Fassade der Isolation der Gebäudehülle und damit der Erreichung der politisch geforderten und verantwortbaren Energie-Standards. Die Sanierung ist überfällig. Einige Wohnungen können ohne zusätzliche Elektroöfen nicht mehr auf 20 Grad geheizt werden.

Eine solche kostenintensive Sanierung kann nicht auf die individuellen Bedürfnisse der aktuell dort lebenden Menschen ausgerichtet sein. Eine Sanierung ist objektiv notwendig. Sie wird so nachhaltig geplant, dass während den nächsten 30 Jahren keine grösseren Sanierungen mit all den damit verbundenen Unannehmlichkeiten mehr notwendig sein werden. Dabei geht es der Pensionskasse nicht um eine höhere Rendite, sondern um eine nachhaltige Bewirtschaftung der Liegenschaft. Würde der Unterhalt vernachlässigt, würde die Liegenschaft langfristig zum Abbruchobjekt. Derzeit prüft die Pensionskasse eingehend, ob die Sanierung nach aktuell geltendem Minergie-Standard ausgeführt werden kann. Die dafür notwendigen Massnahmen, insbesondere der Einbau einer kontrollierten Lüftung, ist gerade bei einem älteren Bauwerk sehr kostspielig und hat entsprechende Auswirkungen auf die Mietzinsgestaltung.

Mit Luxus haben diese Kosten nichts zu tun, jedoch mit einer nachhaltigen Betrachtungsweise.

Der Stadtrat lehnt das Postulat ab.

Stadtrat von Luzern

