

**Wurde anlässlich der  
6. Ratssitzung vom  
20. Mai 2010 beantwortet.**

## **Antwort auf die Interpellation Nr. 548 2004/2009**

Monika Senn Berger  
namens der G/JG-Fraktion  
vom 27. Oktober 2009  
(StB 253 vom 24. März 2010)

### **Welche Auswirkungen hat das Ja zur Initiative für zahlbares Wohnen?**

Am 27. September 2009 haben die Stimmberechtigten des Kantons Luzern die Initiative für ein zahlbares und attraktives Wohnen abgelehnt (mit 60 % Nein-Stimmen). Die Initiative hatte folgende Anliegen:

- preisgünstige Wohnungen erhalten und durch sanfte Renovationen attraktiv halten;
- die Wohnqualität mit Lärmschutzmassnahmen und Schaffung von Grünzonen verbessern;
- den gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbau fördern z.°B. mittels Abgabe von Land und Darlehen zu günstigen Bedingungen.

Drei Gemeinden, darunter Littau und Luzern, haben die Vorlage angenommen. In Littau war die Ja-Mehrheit knapp, in Luzern betrug die Zustimmung 56,8 %. Dies deutet darauf hin, dass die Stimmberechtigten von Luzern und Littau die Wohnverhältnisse anders einschätzten als die Bevölkerung in den meisten andern Luzerner Gemeinden.

Aus der Annahme der Initiative in den Gemeinden Luzern und Littau leitet sich rechtlich für die Stadt keine Verpflichtung zum Handeln ab. Trotzdem will der Stadtrat in den nächsten Jahren das Grundanliegen der Initiative (den Erhalt preisgünstiger Wohnungen) beachten. Dabei stützt er sich auf das bestehende Fünfjahresziel D 3.1 der Gesamtplanung 2010–2014. Dieses lautet: „Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Wohnnutzungen für alle Bevölkerungsschichten, insbesondere für mittlere und höhere Einkommenssegmente.“ Das Ziel muss nicht angepasst werden, deckt dieses doch auch die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus ab.

Aufgrund dieser Ausgangslage kann der Stadtrat die Fragen wie folgt beantworten:

Zu 1:

*Wie gedenkt der Stadtrat mit der Annahme der Initiative auf seinem Gebiet umzugehen?*

Zum ersten Anliegen:

Einen Beitrag an den Erhalt des preisgünstigen Wohnungsangebots kann die Stadt durch die sanfte Sanierung eigener Wohnliegenschaften leisten. Derartige Sanierungen hat die Stadt beispielsweise in den letzten Jahren an der Hünenbergstrasse 8 und an der Weggismattstrasse 16 durchgeführt. Auch bei den städtischen Liegenschaften, die mittels eines Nutzungsvertrages an die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW) übertragen wurden (60 Wohnungen), sind sanfte Sanierungen durchgeführt worden bzw. in Planung. Zudem will die GSW an der Baselstrasse drei weitere Wohnliegenschaften erwerben. Die Stadt prüft, finanzielle Hilfen bei der Zahlung des Kaufpreises zu leisten. Ein allfälliger B+A wird dem Parlament in naher Zukunft unterbreitet.

Bei einem Verkauf preisgünstiger städtischer Wohnliegenschaften soll geprüft werden, ob der preisgünstige Wohnraum erhalten bleibt. Bei bestehenden preisgünstigen Wohnliegenschaften mit Neubaupotenzial, wie beispielsweise jenen an der oberen Bernstrasse, sollen insbesondere auch gemeinnützige Bauträger zum Zuge kommen, was der Absicht der Initiative entspricht. Darüber hinaus will die Stadt aber am Grundsatz festhalten, dass unbebaute Liegenschaften grundsätzlich marktkonform verkauft werden, um so insbesondere im mittleren und oberen Preissegment Wohnungen zu fördern.

Zum zweiten Anliegen:

Zur Verbesserung der Wohnqualität hat die Stadt im Laufe der letzten Jahre in den meisten Wohnquartieren Tempo 30 eingeführt und damit einen grossen Beitrag zum Lärmschutz geleistet. Die Stadt hat damit ein Anliegen der Initiative bereits weitgehend erfüllt. Einzig im Obergütsch besteht ein grösseres Wohnquartier ohne einen solchen Lärmschutz. Da es sich jedoch um ein Wohngebiet mit Privatstrassen handelt, ist die Stadt dafür nicht zuständig.

Im Rahmen der bevorstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) soll eine Freiraumkonzeption (Platzgestaltungen, Sportplätze, Grünanlagen usw.) erarbeitet werden. Da die Stadt bereits über viele Grünflächen verfügt, sind zusätzliche Grünzonen auch unter Berücksichtigung der in der BZO-Revision geplanten baulichen Verdichtung kaum nötig.

Zum dritten Anliegen:

In der Stadt gibt es ein grosses Wohnungsangebot der gemeinnützigen Bauträger. Eine Gewährung von verbilligten Darlehen ist aufgrund der gegenwärtigen Zinssätze nicht nötig.

*Zu 2:*

*Welche Kriterien für die Sanierung von stadteigenen Liegenschaften bestehen? Welche Auswirkungen haben Renovationen auf die Mietzinskalkulation?*

Die Kriterien für die Sanierung von stadteigenen Liegenschaften sind in der städtischen Liegenschaftspolitik definiert (B+A 35/2005 vom 28. September 2005: „Städtische Liegenschaftspolitik“). Es sind dies: die Erhaltung der Bausubstanz, die Schaffung eines zeitgemässen Ausbaustandards und die Berücksichtigung von ökologischen Aspekten. Bezüglich der Mietzinskalkulationen sind die Bestimmungen des Mietrechtes zu beachten. Danach können grundsätzlich die wertvermehrenden Investitionen auf die Mieten überwältigt werden. In der Regel waren dies in den letzten Jahren 30 bis 70 %, je nach Art der Erneuerung.

*Zu 3:*

*Gibt es Anreize für private Wohnbauträger, ihre Liegenschaften sanft zu renovieren und z.°B. isolierte Fenster einzubauen?*

Zurzeit gibt es drei wesentliche Förderprogramme, die sich in der Zielrichtung voneinander unterscheiden:

- a. Das Gebäudeprogramm des Bundes: Es unterstützt Hauseigentümer, die ihre Liegenschaft intelligent und effizient sanieren. Das Gebäudeprogramm leistet seit Januar 2010 Beiträge an die Erneuerung von Gebäudeteilen wie Wand, Dach, Fenster usw.
- b. Das Förderprogramm Energie des Kantons Luzern: Dieses Förderprogramm unterstützt Gebäudesanierungen nach Minergie und Minergie-P mit einem Bonus zum Gebäudeprogramm des Bundes. Zusätzlich werden Holzheizungen und thermische Solaranlagen gefördert.
- c. Das Förderprogramm Energie der Stadt Luzern: Die Stadt fördert im Rahmen ihrer Energiepolitik ausserordentliche Leistungen zum Energiesparen wie Minergie-P-Neubauten oder Minergie- und Minergie-P-Sanierungen und erneuerbare Energien (z.°B. Fotovoltaik, thermische Solaranlagen usw.). Sie bietet bei Gesamtsanierungen ein Energie-Coaching an und unterstützt die Erstberatung mit einem finanziellen Beitrag.

Das Förderprogramm des Bundes dürfte sich in der Regel für sanfte Sanierungen am besten eignen.

*Zu 4.:*

*Mit welchen Massnahmen wird der preisgünstige und soziale Wohnungsbau in der Stadt gefördert?*

Die Stadt hat im Jahre 1990, zusammen mit Baugenossenschaften, die Wohnbaustiftung GSW geschaffen und diese im Jahre 2002 mit Eigenmitteln ausgestattet. Damit besteht eine

gemeinnützige Institution, welche subsidiär zu den Baugenossenschaften preisgünstige Wohnliegenschaften erwerben und erhalten kann. Wie bei der Frage 1 ausgeführt, plant die GSW mit Unterstützung der Stadt den Kauf von drei Liegenschaften an der Baselstrasse.  
Stadtrat von Luzern

Stadtrat von Luzern

