

**Wurde anlässlich der
Ratssitzung vom
2. Juli 2020
beantwortet.**

Antwort

auf die

Interpellation 351

Marc Lustenberger namens der FDP-Fraktion
vom 4. November 2019
(StB 194 vom 25. März 2020)

Entwicklung von Arbeitsflächen

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Der Interpellant bittet den Stadtrat um die Beantwortung von vier Fragen im Zusammenhang mit dem in der Gemeindestrategie 2019–2028 festgehaltenen Ziel, das Verhältnis von Beschäftigten zu Einwohnerinnen bzw. Einwohnern bei 1:1 zu bewahren. Er befürchtet, dass dieses Ziel angesichts der hohen Wohnbautätigkeit in der Stadt Luzern und insbesondere angesichts der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nicht eingehalten werden könne. Der Interpellant ist der Meinung, dass es ökonomisch, ökologisch und sozial sinnvoll ist, am 1:1-Ziel aus der Gemeindestrategie für Wohn- und Arbeitsplätze festzuhalten und dieses Ziel weiterzuverfolgen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich der Stadtrat im Raumentwicklungskonzept 2018 und in der Gemeindestrategie 2019–2028 klar zum Erhalt und zur Entwicklung von Arbeitsplätzen in der Stadt Luzern bekannt hat. Der Stadtrat betreibt insofern eine Wohnbauförderung, als er bestimmte städtische Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt (vgl. B+A 21 vom 3. Juli 2019: «Städtische Wohnraumpolitik III: 1. Controllingbericht»), um das Ziel der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» aus dem Jahr 2012 erreichen zu können. Es handelt sich dabei um Grundstücke, die sich bereits in einer Wohnzone oder in einer Mischzone befinden. Beispiele wie die Überbauung Himmelrich III zeigen zudem, dass auch in gemeinnützigen Wohnsiedlungen neue Arbeitsflächen entstehen. Grundsätzlich ist es dem Stadtrat ein Anliegen, dass bei Arealentwicklungen stets eine gute Nutzungsdurchmischung angestrebt wird. Diese wird durch die Bau- und Zonenordnung (BZO) festgelegt und bei der Abgabe von städtischen Grundstücken im Baurecht innerhalb der Vorgaben der BZO spezifiziert.

Zu 1.:

Wie wird sich das Verhältnis von Wohn- und Arbeitsplätzen in den nächsten Jahren entwickeln angesichts der starken Wohnbauförderung?

Die Entwicklung des Verhältnisses von Wohnbevölkerung zu Beschäftigten in den nächsten Jahren ist schwierig zu prognostizieren, da insbesondere die Entwicklung bei den Beschäftigten von diversen Faktoren abhängt. Zum einen variiert der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz je nach Branche sehr stark. Es ist davon auszugehen, dass die Arbeitstätigkeiten in wissensintensiven Berufen und Dienstleistungen vermehrt ortsungebunden ausgeübt werden und so die benötigte Fläche pro

Arbeitsplatz künftig sinken wird. Zum anderen bestehen für die reinen Arbeitszonen in der Stadt Luzern keine Überbauungsziffern bzw. keine Nutzflächenvorgaben, sodass das Potenzial für die Entstehung neuer Arbeitsflächen bzw. Nutzflächen kaum berechnet werden kann. Hinzu kommt, dass in Mischzonen lediglich der Mindestanteil an Wohn- und Arbeitsnutzung vorgeschrieben ist und dadurch ebenfalls keine Bezifferung des Potenzials für Arbeitsflächen möglich ist.

In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt Luzern stärker gewachsen als die Bevölkerung. Gemäss Zahlen des Statistikportals LUSTAT ist die ständige Wohnbevölkerung zwischen 2005 und 2017 um 7'736 Personen von 73'665 auf 81'401 gewachsen. Im selben Zeitraum war eine Zunahme der Anzahl Arbeitsplätze um 10'677 Beschäftigte von 70'838 im Jahr 2005 auf 81'515 im Jahr 2017 zu verzeichnen.

Aktuell sind diverse Projekte in Planung, bei denen neue Arbeitsflächen entstehen werden (keine abschliessende Auflistung):

- Rösslimatt: In einer ersten Etappe entsteht auf den drei Baufeldern A, B und C bis 2024 eine Arbeitszone mit einem Flächenpotenzial von 21'300 m². Ein Grossteil davon soll als Bürofläche genutzt werden, kleinere Anteile sind für Retail und Dienstleistungen, Lagerfläche sowie Gastronomie vorgesehen. 70 Prozent der vermietbaren Fläche ist für Bildung (Hochschule Luzern) vorgesehen.
- Pilatusplatz: Nach der Durchführung des Projektwettbewerbs ist die Baurechtsnehmerin für das städtische Grundstück bestimmt. Das 35 Meter hohe Hochhaus soll Raum für Unternehmen bieten (mindestens 1'880 m² Bürofläche), die einen Standort an hervorragender Lage suchen. Daneben entstehen auch Wohnungen und im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen.
- ewl-Areal: Auf dem rund 20'000 m² grossen Areal entstehen voraussichtlich bis 2026 neben Wohnungen grosse Dienstleistungsflächen für Stadtverwaltung, Luzerner Polizei, Rettungsdienst, Zivilschutzorganisation, Feuerwehr und weitere Nutzer. Dabei handelt es sich zwar um Umsiedlungen und nicht um Arbeitsflächen zur Ansiedlung neuer Unternehmen in der Stadt Luzern. Durch den Wegzug dieser Nutzer von den aktuellen Arbeitsorten entstehen jedoch andernorts Potenziale für neue Nutzungen (bspw. Biregg/Kleinmatt). Weiter ist rund 4'000 m² Nutzfläche für Gewerbe und Kultur vorgesehen.
- Areal Eichwaldstrasse: Das Areal wurde 2018 im Baurecht an die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG abgegeben. Der eigentliche Baustart ist im Frühjahr 2021 geplant. Dabei werden rund 1'020 m² Gewerbefläche realisiert.
- Reussbühl Ost und West: In den zwei sich in Erarbeitung befindlichen Bebauungsplänen sind an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen Mischnutzungen vorgesehen, die wiederum ein Potenzial für neue Arbeitsflächen bieten.

In den gemeindeübergreifenden Entwicklungsgebieten LuzernNord und LuzernSüd entstehen zudem weitere Arbeitsplätze. So plant unter anderem der Kanton Luzern ein neues Verwaltungszentrum auf dem Seetalplatz in Emmen. Durch den Umzug kantonaler Dienststellen werden voraussichtlich ab 2025 etwa 28'000 m² Büroflächen auf dem Stadtgebiet frei. Bezüglich der Nachnutzung dieser Flächen sind die zuständigen Stellen im Austausch, wobei geeignete Objekte evaluiert und potenzielle Ansiedlungen neuer oder die Erweiterung bereits ansässiger Unternehmen

geprüft werden. Es kann jedoch auch sein, dass gewisse frei werdende Flächen durch den Auszug der kantonalen Verwaltung wieder zu Wohnraum werden.

Zu 2.:

Ist das Ziel eines 1:1-Verhältnisses von Wohn- und Arbeitsplätzen aus der Gemeindestrategie weiterhin im Sinne des Stadtrates und wie wird die Umsetzung sichergestellt?

Das 1:1-Verhältnis von Beschäftigten zu Wohnbevölkerung hat der Stadtrat erstmals im Raumentwicklungskonzept 2018 als anzustrebenden Richtwert festgehalten und anschliessend in der Gemeindestrategie 2019–2028 als Ziel definiert (vgl. B+A 18 vom 19. September 2018: «Gemeindestrategie 2019–2028; Legislaturprogramm 2019–2021»: Legislaturgrundsatz L24 und Legislaturziel Z24). Der Stadtrat ist überzeugt, dass diese Zielsetzung nach wie vor richtig ist.

Die Umsetzung erfolgt auf verschiedenen Ebenen:

- Nutzungsplanung: Gemäss Raumentwicklungskonzept sind Flächen für urbane Produktion und Gewerbe zu sichern. Das bedeutet, dass reine Arbeitszonen grundsätzlich erhalten werden sollen und nur in Ausnahmefällen in Mischzonen umgezont werden. Im Rahmen der BZO-Zusammenführung der Stadtteile Littau und Luzern wird die Zweckmässigkeit bezüglich der Erhöhung des Mindestanteils für Büroflächen und die Einführung von Gewerbeanteilen bzw. EG-Flächen für Gewerbenutzung zur Förderung von Arbeitsflächen geprüft. Des Weiteren wird im Rahmen von Sondernutzungsplanungen auf eine gute Nutzungsdurchmischung geachtet.
- Wirtschaftsförderung: Die Fachstelle für Wirtschaftsfragen engagiert sich im Rahmen der Standortförderung der Stadt Luzern für attraktive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und arbeitet eng mit der Stiftung Wirtschaftsförderung Luzern zusammen.
- Entwicklung von Arbeitszonen: Die Dienstabteilung Immobilien erarbeitet derzeit zusammen mit der Fachstelle für Wirtschaftsfragen Grundlagen zur Entwicklung der städtischen Grundstücke in der Arbeitszone (vgl. Antwort auf Frage 4).
- Rahmenbedingungen: Um für Unternehmen attraktiv zu sein, sorgt die Stadt in verschiedenen Bereichen für die entsprechenden Rahmenbedingungen. In Bezug auf die Erschliessungsqualität sind zurzeit verschiedene Grossprojekte in Planung wie der Durchgangsbahnhof Luzern oder der Bypass, welche vielversprechende Investitionen in die Zukunft darstellen und die Attraktivität der Stadt Luzern als Wirtschaftsstandort erhöhen werden. Auch im Bereich der Förderung des Bildungs- sowie Kulturstandorts Luzern engagiert sich der Stadtrat. Luzern hat als Studienort an Attraktivität gewonnen. Mit dem Ausbau der Angebote hat sich die Stadt als tertiäres Bildungszentrum unter den führenden Schweizer Städten etabliert. Gemäss LUSTAT war eine Zunahme der Studentenzahlen auf Tertiärstufe um 5'222 Studierende von 11'278 in den Jahren 2008/2009 auf 16'500 in den Jahren 2018/2019 zu verzeichnen.

Zu 3.:

Welche Instrumente stehen der Stadt zur Verfügung, um die Erstellung von Büro- und Gewerbeflächen zu fördern und zu attraktivieren?

Vgl. Antwort zu Frage 2 (Umsetzung).

Zu 4.:

Was macht die Stadt in Bezug auf ihre städtischen Grundstücke in der Arbeitszone? Wo und wann sind welche Entwicklungen für die Förderung von Büroflächen vorgesehen?

Die Stadt Luzern besitzt auf Stadtgebiet drei Areale in der reinen Arbeitszone. Folgende Entwicklungen sind vorgesehen:

- Areal Ibach: Im Gebiet Ibach sind bereits heute grössere Büroflächen vermietet. Das Areal besitzt jedoch ein noch grösseres Potenzial und soll deshalb weiterentwickelt und aufgewertet werden. Die Stadt hat Landwertschätzungen und Studien zu den Grundstücken erarbeiten lassen und führte bereits Gespräche mit Interessenten für eine Abgabe im Baurecht. Bislang konnte allerdings noch kein geeigneter Nutzer bzw. keine geeignete Nutzerin gefunden werden.
- Areal Staldenhof: Die Stadt Luzern erwarb das unbebaute Grundstück im Jahr 2013 als strategische Reserve. Grundsätzlich eignet es sich sowohl für Neuansiedlungen von Unternehmen als auch für die Umsiedlung gewerblicher Betriebe aus der Kernstadt. Allerdings konnte das Areal bislang aufgrund mangelnder Erschliessungsqualität und beschränkter Fahrtenzahlen nicht entwickelt werden. Im Rahmen eines Workshops mit anliegenden Grundeigentümern hat sich weiter gezeigt, dass zurzeit kein Interesse an einer gemeinsamen Gebietsentwicklung besteht. Auch will der Stadtrat die geplante Entwicklung des benachbarten Businessparks der Firma Stalder stützen und nicht durch eigene Entwicklungen konkurrenzieren. Mit einer allfälligen S-Bahn-Station Ruopigen nach Inbetriebnahme des Durchgangsbahnhofs Luzern würde diesem Grundstück jedoch eine sehr grosse strategische Bedeutung zukommen.
- Areal Bodenhof: Um die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen zu fördern, plant die Stadt das 11'130 m² grosse, unbebaute Areal im Littauerboden bis 2021 vermarktungsfähig aufzubereiten und bis 2024 im Baurecht abzugeben. Dazu wurde 2019 in einem ersten Schritt eine Volumenstudie in Auftrag gegeben.

Wann die Areale genau realisiert sein werden, ist grundsätzlich schwierig vorherzusagen, da die Entwicklung von vielen, teilweise unvorhersehbaren Faktoren abhängig ist. Weiter eignen sich die genannten Arbeitsgebiete aufgrund ihrer Erschliessungsqualität bis auf das Grundstück Bodenhof nur sehr bedingt für Büronutzungen. Je nach Areal eignen sich eher Gewerbe-, Logistik- oder industrielle Nutzungen. Büro- und Dienstleistungsflächen können jedoch auch in Wohn- und Arbeitszonen entstehen. Das Siegerprojekt für das städtische Grundstück am Pilatusplatz wird eine Bürofläche von mindestens 1'880 m² aufweisen. Weiter werden auf dem im Jahr 2018 erworbenen Areal an der Industriestrasse 5–7 hauptsächlich Dienstleistungsflächen realisiert.

Bei der Weiterentwicklung der reinen Arbeitszone kann die Abgabe im Baurecht eine Herausforderung darstellen, da sie für gewisse Unternehmen als Nachteil bei ihrer Standortevaluation gewertet wird. Bei der Arealentwicklung Pilatusplatz stellte sich dieses Problem jedoch nicht, da die Standortgunst diesen Nachteil ausgleicht.

Grundsätzlich strebt der Stadtrat einen effektiven Einsatz seiner Grundstücke an, auch hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichend Arbeitsflächen. Die Abgabekriterien für Baurechte werden jeweils sorgfältig geprüft.

Stadtrat von Luzern

