



**Stadt  
Luzern**

Stadtrat

## **Stellungnahme**

zum

### **Postulat 432**

Mario Stübi und Cyrill Studer Korevaar  
namens der SP/JUSO-Fraktion  
vom 25. Juni 2020  
(StB 793 vom 25. November 2020)

**Wurde anlässlich  
Ratssitzung vom  
25. März 2021  
überwiesen  
und abgeschrieben.**

### **Gemeinnützigkeit für zwei weitere Grundstücke**

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

Die Postulanten führen aus, dass die Umsetzung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» derzeit einer Punktlandung gleiche. Weiter halten sie fest, dass der Volkswille nicht umgesetzt werden könne, wenn nur ein oder zwei Areale nicht im vorgesehenen Zeitplan gemeinnützig entwickelt werden könnten. Deshalb möchten die Postulanten dem Stadtrat mehr Flexibilität einräumen, damit das Initiativziel erreicht werden kann. Hierzu ersuchen die Postulanten den Stadtrat, innerhalb von drei Jahren zwei weitere Grundstücke gemeinnützig und autofrei zu entwickeln. Diese können eigene oder private sein, bebaut oder unbebaut.

Im B+A 21/2019 vom 3. Juli 2019: «Städtische Wohnraumpolitik III. 1. Controllingbericht» zeigt der Stadtrat auf, wie das Initiativziel «Für zahlbaren Wohnraum» erreicht werden soll. Für das Initiativziel von mindestens 16 Prozent gemeinnützigem Wohnungsanteil am Gesamtbestand in der Stadt Luzern müssen zwischen 2013 und 2037 rund 2'300 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen gebaut werden (vgl. B+A 12/2013: «Städtische Wohnraumpolitik II»). Das entspricht im Durchschnitt 100 zusätzlichen gemeinnützigem Wohnungen pro Jahr. Diese Annahme hat nach wie vor Gültigkeit. Auf den städtischen Arealen, die für den gemeinnützigem Wohnungsbau vorgesehen sind, können bei maximaler Ausschöpfung rund 2'000 Wohnungen erstellt werden. Sofern all diese Areale bis 2037 für gemeinnützigem Wohnungsbau entwickelt sowie weitere Liegenschaften von gemeinnützigem Bauträgern erworben werden oder eine Verdichtung bestehender Genossenschaftssiedlungen stattfindet, kann das im B+A 12/2013 quantifizierte Ziel von 2'300 zusätzlichen gemeinnützigem Wohnungen bis 2037 erreicht werden.

Die Planung der städtischen Arealentwicklung gemäss B+A 21/2019 zeigt, dass bis 2037 noch Spielraum besteht, um allfällige Projektverzögerungen aufzufangen, ohne das Initiativziel zu gefährden. So wurden beispielsweise die Planungsarbeiten zum Gebiet Grenzhof wieder aufgenommen, nachdem der Kanton die Unterschutzstellung des Schulhauses Grenzhof aufgehoben hat. Erste Überlegungen zur Weiterentwicklung des Gebietes zeigen, dass voraussichtlich mehr als die im B+A 21/2019 angenommenen 100 Wohnungen realisiert werden können. Beim Urnerhof wird eine rasche Klärung der Situation mit dem Kanton rund um das Projekt «Spange Nord» angestrebt. Denn mit dem Vorprüfungsbericht zur BZO-Teilrevision vom 15. November 2018 hat dieser verfügt, dass die kommunale Planung zurückgestellt wird, bis die definitive Linienführung der

Spange Nord festgelegt ist oder ein Grundsatzentscheid vorliegt. Die rund 20 geplanten gemeinnützigen Wohnungen beim Abendweg, die aufgrund einer Erweiterung des Schulhauses Felsberg vorerst nicht realisiert werden können, gefährden das Initiativziel nicht, da sich zeigt, dass diese Wohnungen bei anderen Arealen kompensiert werden können. Zudem zeichnet sich ab, dass sich beim städtischen Grundstück Staffelntäli mehr Wohnungen realisieren lassen als ursprünglich angenommen.

Dem Stadtrat ist es bewusst, dass es weiterhin grosse Anstrengungen und das Engagement aller beteiligten Akteure benötigt, um das Initiativziel zu erreichen. Hinzu kommt, dass zur Entwicklung des allgemeinen Wohnungsmarktes über die kommenden zwei Jahrzehnte hinweg nur grobe Prognosen gemacht werden können. Die Umsetzung des Initiativziels ist deshalb eine Daueraufgabe, die nicht nur die Entwicklung der eigenen Areale beinhaltet. Im Bericht B 28/2018 vom 24. Oktober 2018: «Erwerb von Grundstücken» hält der Stadtrat fest, dass mit dem gezielten Erwerb weiterer Grundstücke und mit der Arrondierung von Grundstücken die städtische Wohnraumpolitik unterstützt und somit langfristig bezahlbarer Wohnraum auf dem Stadtgebiet gesichert werden soll. Diese Aufgabe zur aktiven Bodenpolitik nimmt der Stadtrat bei strategisch wichtigen Grundstücken bereits heute wahr. Er wird dies auch künftig tun, um die Stadtentwicklung in die gewünschte Richtung zu lenken. In der Wohnbauentwicklung steht dabei die Förderung des gemeinnützigen Marktsektors im Fokus, sei dies durch Zukauf und Vergabe städtischer Areale oder aber durch die Unterstützung privater gemeinnütziger Akteure bei der Erweiterung ihres Bestandes. Ein Beispiel für Letzteres stellt das Vorgehen der Stadt in den Verkaufsverhandlungen zu den Grundstücken 1512 und 1548 beim Staffelntäli dar. Diese wurden der Stadt Luzern in diesem Jahr zum Kauf angeboten. Die Stadt hat sich bewusst aus den Verhandlungen zurückgezogen, um nicht mit der Baugenossenschaft Reussbühl zu konkurrenzieren. Mittlerweile hat die Baugenossenschaft Reussbühl die Grundstücke gekauft und strebt eine Entwicklung des Areals an. Auf dem Areal sind zirka 50 gemeinnützige Wohnungen realisierbar. Zudem ist vorgesehen, dass im Jahr 2021 die städtische Liegenschaft an der Englischgrussstrasse 4 im Baurecht an die GSW Luzern abgegeben wird. Die rund zehn zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen ermöglichen der GSW Luzern, sich in einem zusätzlichen Quartier zu etablieren und ihren Wohnungsbestand auszubauen. Die GSW Luzern kann somit als Partnerin gestärkt werden, damit mehr Wohnungen für Personen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, wie dies auch als Ziel im Bericht und Antrag 21/2019 vom 3. Juli 2019: «Städtische Wohnraumpolitik III, 1. Controllingbericht» festgehalten ist. Im Gegenzug übernimmt die GSW Luzern die Instandstellung der Liegenschaft und wird diese autofrei entwickeln.

Nebst der Baurechtsvergabe und dem Erwerb von Grundstücken arbeitet die Stadt Luzern mit dem Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern (G-Net) in diversen anderen Bereichen zusammen, um das Initiativziel zu erreichen. Hierfür wird zurzeit die Charta «Gemeinnütziger Wohnungsbau Luzern» erarbeitet, die wichtige Leitlinien und Ziele dieser Zusammenarbeit festlegt, die jeweiligen Rollen klärt und die Instrumente der Zusammenarbeit definiert. Ein Resultat dieser Zusammenarbeit ist beispielsweise, dass die Stadt Luzern die genossenschaftliche Kampagne «Nachhaltig handeln – Mehrfamilienhäuser an Gemeinnützige verkaufen» unterstützt, die ebenfalls zu einer Erhöhung des gemeinnützigen Marktanteils beitragen kann. Ausserdem sollen zusammen mit dem

G-Net Potenziale und Rahmenbedingungen für die innere Verdichtung des heutigen gemeinnützigen Siedlungsbestandes in der Stadt Luzern vertieft geprüft werden. Dabei werden auch Möglichkeiten zur Gewährung einer dichteren Nutzung an dafür geeigneten Orten untersucht.

Der Stadtrat hält fest, dass er sich den Herausforderungen für die Umsetzung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» bewusst ist. Deshalb verfolgt er eine proaktive Herangehensweise mit der Entwicklung der eigenen Areale, mit dem Zukauf von strategisch wichtigen Grundstücken sowie mit einer engen Zusammenarbeit mit den Luzerner Baugenossenschaften. Es wird sich zeigen, ob sich der Antrag der Postulanten, zwei weitere Grundstücke gemeinnützig und autofrei in den nächsten drei Jahren zu entwickeln, erfüllen lässt: Die Entwicklung von Grundstücken, von qualitätssichernden Vorstudien bis hin zur Baurechtsabgabe, dauert länger als drei Jahre. Hinzu kommt, dass nicht jedes Grundstück dafür geeignet ist, um es autofrei zu entwickeln. Aus heutiger Sicht kann das Postulat jedoch so weit erfüllt werden, als durch den Zukauf des Grundstücks Staffelntäli durch die Baugenossenschaft Reussbühl und durch die Baurechtsabgabe der städtischen Liegenschaft an der Englischgrussstrasse 4 an die GSW Luzern innerhalb der nächsten drei Jahre zwei zusätzliche Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen sind. Die Englischgrussstrasse 4 soll autofrei werden, allerdings erst mit der Totalsanierung, welche jedoch nicht in den nächsten drei Jahren abgeschlossen sein wird.

Der Stadtrat erachtet es als Daueraufgabe, weitere Areale für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu suchen und diesem Zweck zuzuführen. Ebenso prüft der Stadtrat bei allen Arealen Massnahmen, um so wenig Verkehr wie möglich zu generieren. Wo möglich und sinnvoll werden Areale autofrei oder autoarm realisiert.

### **Der Stadtrat nimmt das Postulat entgegen.**

Stadtrat von Luzern