

Motion 9

Wohnzonen fürs Wohnen

Christian Hochstrasser namens der GRÜNE/Junge Grüne-Fraktion sowie Daniel Gähwiler und Yannick Gauch namens der SP/JUSO-Fraktion vom 27. September 2024

Die Umsetzung des Reglements über die Kurzzeitvermietung¹ hat den Fokus gemäss dem von der Bevölkerung beschlossenen Initiativtext auf den Schutz von Wohnungen vor der Verdrängung durch Ferienwohnungen resp. Airbnb-Angeboten gelegt. Damit werden Wohnungen mit Hauptwohnsitzen und Wohnungen für Studentinnen oder andere Wochenaufenthalter vor der Verdrängung durch touristische Nutzungen geschützt.

Unbestritten ist, dass unabhängig davon Wohnungen für die Luzerner Wohnbevölkerung fehlen und weiter fehlen werden. Mittels innerer Verdichtung und einzelner grösserer Neubauprojekte sollen bis 2035 gemäss städtischer Planung 5'400 zusätzliche Wohnungen entstehen, davon 2'000 gemeinnützige Wohnungen.² Die Realisierung dieser Anzahl Wohnungen ist sehr ambitioniert.

Bei einem zu erwartenden weiteren Wachstum im Tourismusmarkt werden Angebote für Tourist*innen in Neubauprojekten oder Verdichtungen vermehrt attraktiv. Eine zunehmende touristische Nutzung der neu realisierten Wohnanteile oder der Wohnzone sollte darum im Interesse der Wohnbevölkerung und der Gesellschaft vermieden werden. Eingeschränkt ist gemäss dem per 1.1.2025 gültigen Reglement für Kurzzeitvermietungen einzig, dass keine bereits bestehenden Wohnungen verdrängt werden.

Mit der heutigen Formulierung im Bau- und Zonenreglement (BZR) sind Hotels und touristische Nutzungen zonenrechtlich quasi überall erlaubt und dürfen in der gemischten Wohn- und Arbeitszone sowohl dem Wohn- wie auch dem Arbeitsanteil angerechnet werden. «Hotelräume, Räume für Kinder- und Altersbetreuung, Räume der Spitex und dergleichen können ganz oder teilweise dem Wohn- oder dem Arbeitsanteil angerechnet werden.»³

Diese Thematik konnte bekannterweise mit dem Reglement Kurzzeitvermietung (Schutz vor Verdrängung) nicht aufgegriffen werden, da das Parlament und der Stadtrat dazu keine Änderungen in der BZO auslösen wollten. Damit besteht insbesondere bei einem zu erwartenden Wachstum des Tourismusmarkts eine grosse zonenrechtliche Lücke mit grossem Risiko für die städtische Wohnraumstrategie.

Die erwartete Folge: Die städtische Politik macht Aufzonungen und ermöglicht Verdichtung mit dem Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Diese Möglichkeiten werden aber genutzt, um attraktivere Übernachtungsmöglichkeiten für Tourist*innen zu schaffen, beispielsweise durch den Bau von Hotels in der

¹ Reglement über die Kurzzeitvermietung, vom Grossen Stadtrat am 13. Juni 2024 beschlossen: [sRSL 7.9.1.1.1 Reglement über die Kurzzeitvermietung Referendumsvorlage.pdf \(stadtluuzern.ch\)](#)

² Raumentwicklungskonzept Stadt Luzern, S. 14, vom Grossen Stadtrat am 20. September 2018 zustimmend zur Kenntnis genommen: [Raumentwicklungskonzept.pdf \(stadtluuzern.ch\)](#)

³ Bau- und Zonenreglement Stadt Luzern, Wohn- und Arbeitsanteil: Art 14, Abs. 6: [sRSL 7.1.2.1.1 Bau- und Zonenreglement.pdf \(stadtluuzern.ch\)](#)

gemischten Wohn- und Arbeitszone oder den Bau von Ferienwohnungen in der Wohnzone. Das widerspricht der beabsichtigten städtischen Siedlungspolitik und sollte darum korrigiert werden. Ohne Korrektur kann die Stadt ihre Bestrebungen, bis 2035 5'400 zusätzliche Wohnungen zu ermöglichen, unmöglich erreichen, solange der Tourismus weitere Übernachtungsmöglichkeiten nachfragt.

Der Stadtrat wird beauftragt, im Rahmen der Bau- und Zonenplanrevision insbesondere das Bau- und Zonenreglement (bestehender Art. 14 BZR, resp. Art 43 des 2022 öffentlich aufgelegten neuen Bau- und Zonenreglements) so anzupassen, dass bei zukünftigen Projekten in Wohnzonen resp. gemischten Wohn- und Arbeitszonen keine touristischen Wohnungen als Wohnanteil angerechnet werden können. Hotel- oder Ferienwohnungsnutzungen sollen neben der Hotelzone in der Arbeitszone möglich sein resp. dem Arbeitsanteil in gemischten Zonen angerechnet werden können. Bestehende Hotels oder andere touristische Übernachtungsangebote (im bewilligten Volumen) in der Wohn- oder der gemischten Zone sollen davon ausgenommen bleiben.