



## KANTONSratsPROTOKOLL

Sitzung vom 15. Mai 2018  
Kantonsratspräsidentin Vroni Thalman-Bieri

### **P 477 Postulat Meyer Jörg und Mit. über zahlbares Wohnen im Entwicklungsgebiet Luzern Nord / Finanzdepartement**

Der Regierungsrat beantragt teilweise Erheblicherklärung.  
Helen Schurtenberger und Angela Lüthold beantragen Ablehnung.  
Jörg Meyer, vertreten durch Marcel Budmiger, ist mit der teilweisen Erheblicherklärung einverstanden.

Helen Schurtenberger: Die FDP-Fraktion lehnt das Postulat ab, da seine Forderungen unserer Meinung nach bereits erfüllt sind. Es ist nicht in erster Linie Aufgabe des Staates, Wohnungen für Genossenschaften zur Verfügung zu stellen. Wir leben nach liberalen Gesichtspunkten. Die Genossenschaften sollen wirtschaftlich arbeiten müssen. Das Postulat fordert, dass ein gewisser Prozentsatz für Genossenschaftswohnungen zur Verfügung gestellt wird. Dies wird für die Überbauung Ost in Ebikon so gerechnet, dort sieht der Bebauungsplan einen Anteil von 50 Prozent vor. Die Regierung zeigt in ihrer Stellungnahme sehr deutlich auf, dass der Kanton offen ist, wenn ökonomisch gute Projekte vorliegen. Zudem wird ersichtlich, welche Bemühungen bereits unternommen wurden und noch werden, um die von Jörg Meyer geforderten preisgünstigen Wohnungen im Entwicklungsgebiet Luzern Nord, Seetalplatz und Reussbühl, schaffen zu können. Der Regierung ist es sehr wohl bewusst, dass kleinere Wohnungen zu günstigen Konditionen angeboten werden müssen. Deshalb ist sie im Gebiet Seetalplatz Ost, wo vor allem Wohnungen vorgesehen sind, mit den sozialen Wohnbaugenossenschaften in Kontakt getreten. Das Gleiche gilt auch für den Bebauungsplan B 143 Reussbühl Ost. Im Bereich C sind gemäss Bebauungsplan vorwiegend Büroräumlichkeiten geplant. Der Wohnanteil beträgt dort nur 20 Prozent. Aufgrund des kleinen Wohnanteils wird man hier kaum auf die Vorgaben für günstigen und gemeinnützigen Wohnraum eingehen können.

Angela Lüthold: Der Postulant fordert den Regierungsrat auf, im Entwicklungsgebiet Luzern Nord, Seetalplatz und Reussbühl, den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern. In seiner Antwort zur Anfrage A 330 über zahlbares Wohnen für Senioren schreibt der Regierungsrat, dass neun von zehn Befragten der über 65-Jährigen mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind. Bei den jüngeren Familien sieht es anders aus; bei dieser Kategorie ist aber nicht allein günstiger Wohnraum das ausschlaggebende Kriterium, sondern es spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Beim gemeinnützigen Wohnungsbau kann sich der Kanton Luzern sehen lassen. Mit einem Anteil von 7,7 Prozent am Gesamtbestand der Wohnungen für gemeinnützigen Wohnungsbau liegt der Kanton Luzern nach Basel und Zürich auf dem dritten Rang. In der Stadt und Agglomeration ist der Anteil mit rund 14 Prozent noch höher. Insgesamt werden im Kanton Luzern rund 600 Wohnungen unterstützt, welche im Besitz von privaten Wohnbaugenossenschaften sind. Primär sind die Gemeinden für die Wohnbauförderung und die Wohnbaupolitik zuständig. Mit planerischen und rechtlichen Vorgaben können die Gemeinden den Immobilienmarkt lenken. Ab dem

1. Januar 2018 können die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe dafür verwendet werden. Es wird also sehr viel getan für die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau. Der Leerwohnungsbestand betrug im Kanton Luzern im Jahr 2017 1,15 Prozent. Tendenziell nimmt der Leerwohnungsbestand zu. Das bedeutet auch, dass der Druck auf die Mietzinse steigt. Bei einem Überangebot regelt der Markt die Situation automatisch, dazu braucht es keine gesetzlichen Vorgaben. Der Regierungsrat hält in seiner Stellungnahme fest, in welcher Form er die verschiedenen Grundstücke im Entwicklungsgebiet Luzern Nord abgeben will. Das Baufeld B3 wird an einen gemeinnützigen Wohnbauträger veräussert, und ein Teil des Grundstücks in Teilraum C wird vorbehaltlich einer Einigung über den Kaufpreis direkt an die Baugenossenschaft Reussbühl verkauft. Wer das wirtschaftlich beste Angebot einreicht, soll auch die Baufelder bekommen. Liegen gleichwertige Angebote vor, soll der Abgabe an einen gemeinnützigen Wohnbauträger nichts im Weg stehen. Die Regierung hat den gemeinnützigen Wohnungsbau bereits ausreichend unterstützt. Daher lehnt die SVP-Fraktion das Postulat ab.

Marcel Budmiger: Im Sinn eines Kompromisses ist die SP-Fraktion mit der teilweisen Erheblicherklärung einverstanden. Gemäss Helen Schurtenberger verlangt das Postulat den Bau von Sozialwohnungen. Beim gemeinnützigen Wohnungsbau handelt es sich nicht um Sozialwohnungen, sondern um gemeinnützige Wohnungen. Dabei steht das Wohnen im Mittelpunkt, und es wird auf Profit verzichtet. Es ist ein positiver Nebeneffekt, dass die Wohnungen deshalb günstiger sind. Sozialwohnungen hingegen werden vom Staat subventioniert. Darum geht es im Postulat aber nicht. Angela Lüthold hat erklärt, dass primär die Gemeinden für den gemeinnützigen Wohnungsbau zuständig sind. Ich verweise diesbezüglich auf Artikel 41 der Bundesverfassung: „Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.“ Die Regierung will genau diesen Verfassungsartikel umsetzen. Wir bitten Sie, der teilweisen Erheblicherklärung zuzustimmen.

Marlis Roos Willi: Die CVP-Fraktion ist mit der teilweisen Erheblicherklärung einverstanden. Im Grundsatz sind die Forderungen des Postulats rund um den Seetalplatz erfüllt, beziehungsweise die vorhandene Fläche ist nicht für Wohnraum geeignet. Die Regierung ist sich bewusst, dass es sich bei der Förderung von bezahlbarem Wohnraum um eine Daueraufgabe der Öffentlichkeit handelt. Kanton, Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften tragen die Verantwortung, dass genügend bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist und die Quartiere gut durchmischt werden. Ist der Kanton Grundeigentümer, steht er in besonderer Verantwortung. In der Gemeinde Emmen ist bereits sehr viel bezahlbarer Wohnraum vorhanden. Damit eine gute Bevölkerungsdurchmischung erreicht wird, müssten in Emmen vielleicht sogar teure Wohnlagen gefördert werden. Das tut Emmen ja bereits; im Quartier Felbreite wird attraktiver, urbaner Wohnraum geschaffen.

Monique Frey: Die Gemeinde Emmen hat einen hohen Anteil an Familien mit einem knappen Einkommen. Der Leerwohnungsbestand ist in Emmen relativ hoch. Wir hoffen, dass diese Tatsache auch einen Einfluss auf die Mieten haben wird. Die Verkaufspreise der Eigentumswohnungen im Quartier Felbreite wurden zum Teil schon gesenkt. Was bedeutet das aber für den Seetalplatz? Das Postulat verlangt die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau durch Genossenschaften. Der Regierungsrat will dieser Forderung nachkommen. Meiner Meinung nach soll aber bei den anderen Baufeldern nicht nur die Rendite für die Bauherrschaft im Vordergrund stehen, sondern es soll zu einer guten Durchmischung kommen, und es sollen gute Steuerzahler angezogen werden. Die FDP erachtet den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht als Aufgabe des Staates. Diesbezüglich verweise ich beispielsweise auf die Gemeinde Meggen, die in ihrer Bau- und Zonenordnung verlangt, dass preisgünstiger Wohnraum in den Gestaltungsplänen berücksichtigt werden muss. Es gibt also Gemeinden, denen es wichtig ist, auch Wohnraum für Personen mit einem kleineren Einkommen zu fördern. Diese Förderung kommt schlussendlich wieder den Gemeinden zugute, etwa über die Aktivitäten der Vereine. Die Agglomerationsgemeinden übernehmen Aufgaben für den Kanton, was auch im Zusammenhang mit dem

Finanzausgleich berücksichtigt werden sollte.

Claudia Huser Barmettler: Die GLP-Fraktion stimmt der teilweisen Erheblicherklärung zu. Beim gemeinnützigem Wohnungsbau handelt es sich vor allem um eine Aufgabe der Gemeinden. Dort, wo der Kanton aber selber etwas bewirken kann, soll er das auch tun.

Jürg Meyer: Würde sich das Postulat auf die Gemeinde Meggen oder die Stadt Luzern beziehen, wäre es zu begrüßen, weil eine breitere Zusammensetzung der Bevölkerung gefördert wird. Auch am Seetalplatz braucht es eine breitere Bevölkerungszusammensetzung. Um dieses Ziel zu erreichen, sind aber andere Massnahmen notwendig. So braucht es am Seetalplatz preiswerte Eigentumswohnungen. Mit einem Anteil von 20 Prozent ist der gemeinnützige Wohnungsbau in Emmen schon sehr hoch. Deshalb kann ich nicht verstehen, warum der Kanton ausgerechnet in Emmen die ganzen 10 000 m<sup>2</sup> im Baurecht weitergeben will und nicht einen Teil davon im Eigentum. Das für den gemeinnützigem Wohnungsbau vorgesehene Feld B3 reicht aus, es braucht beim Seetalplatz keine weitere prozentuale Festlegung des Anteils für gemeinnützigem Wohnungsbau.

David Roth: In der Stadt Luzern wurde untersucht, welches Quartier pro Quadratmeter Wohnfläche am meisten Steuern bezahlt: Es ist das Quartier mit dem grössten Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau. Bei diesen Quartieren handelt es sich durch die dichte Bauweise um sehr lebendige, attraktive Quartiere. Der gemeinnützige Wohnungsbau hat nichts mit sozialem Wohnungsbau zu tun.

Franz Räber: Der FDP geht es nicht darum, ob es sich um sozialen oder gemeinnützigem Wohnungsbau handelt. Was das Votum von Monique Frey angeht, verstehe ich nicht, warum sie in dieser Angelegenheit die Gemeinde Emmen mit der Gemeinde Meggen vergleicht.

Angela Lüthold: Es ist mehrmals auf die Kosten verwiesen worden. Für diese Kosten sind wir mit unserer Gesetzgebung verantwortlich. Der Wohnungsbau wird durch die Bodenpreise und die Baukosten beeinflusst. Die Schweiz hat zusammen mit Schweden europaweit die höchsten Baukosten.

Für den Regierungsrat spricht Finanzdirektor Marcel Schwerzmann.

Marcel Schwerzmann: Das Postulat bezieht sich auf Luzern Nord, also Emmen und Reussbühl, und handelt von preisgünstigem und nicht unbedingt von gemeinnützigem Wohnungsbau, was zwar fast deckungsgleich ist. Ein Teil der Baufelder 1 bis 3 soll gemeinnützig eingesetzt werden. Das Grundstück C in Reussbühl ist zu klein, als dass wir es selber nutzen könnten. Deshalb sind wir mit den Besitzern der Nachbargrundstücke in Kontakt getreten. Mit einem Nachbarn, einer gemeinnützigem Genossenschaft, suchen wir gemeinsam nach Lösungen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf das Projekt Obfildern in Ebikon. Der flache Teil des Grundstücks, also etwa die Hälfte der gesamten Fläche, soll für gemeinnützigem Wohnungsbau genutzt werden. In der Hanglage ist die Bauweise teurer, daher arbeiten wir in diesem Abschnitt mit Privaten zusammen. Zurzeit befinden wir uns noch in den letzten Verhandlungen mit der Gemeinde Ebikon. Für das vorliegende Postulat beantragen wir die teilweise Erheblicherklärung. Eine Ablehnung wegen Erfüllung kommt nicht infrage, weil wir die Grundstücke noch nicht zur Verfügung gestellt haben. Wir sind aber auf gutem Weg, und die Projekte in Luzern Nord sollten so umgesetzt werden können, wie wir uns das vorstellen.

Der Rat erklärt das Postulat mit 60 zu 46 Stimmen teilweise erheblich.