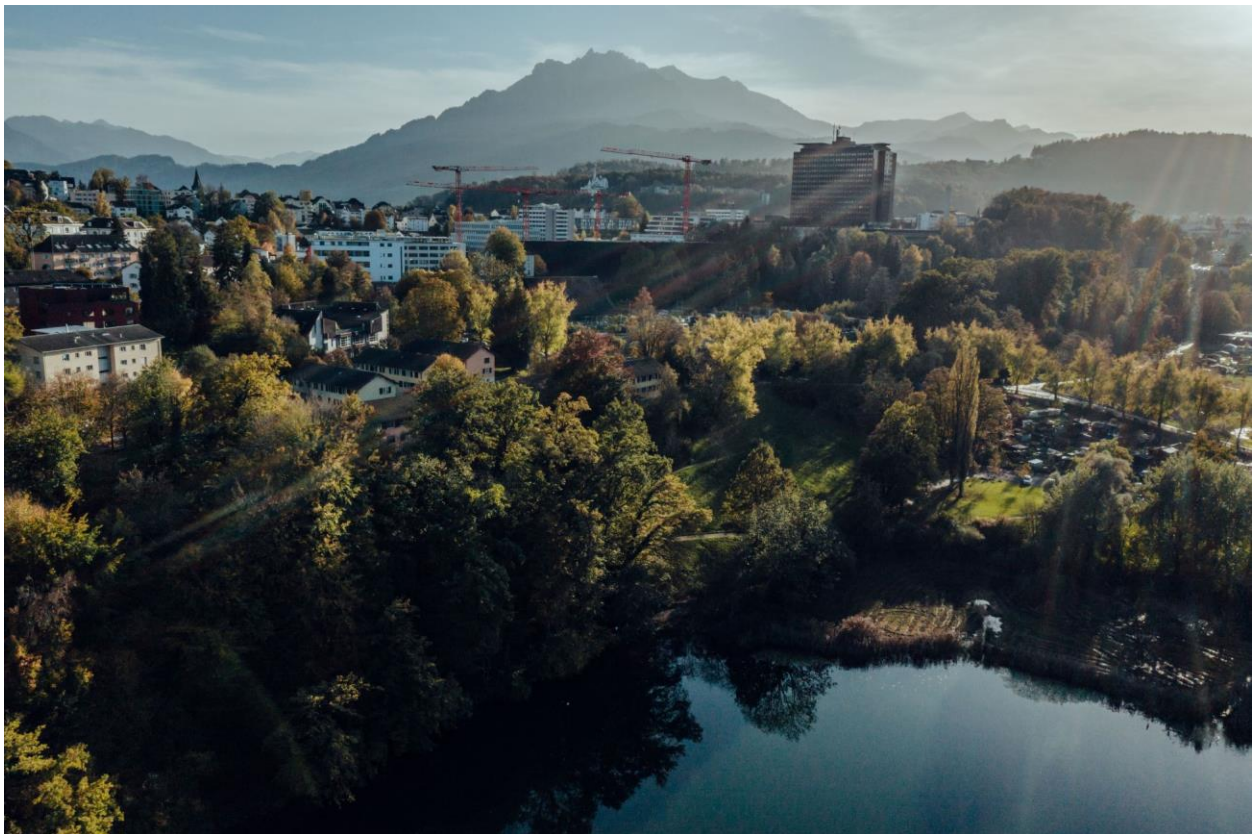


Bericht und Antrag 15 an den Grossen Stadtrat von Luzern

Städtische Wohnraumpolitik IV

- 2. Controllingbericht
- Änderung GSW-Reglement
- Sonderkredit für den Subventionsvertrag mit der GSW Luzern



**Vom Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet
mit StB 229 vom 27. März 2024**

**Vom Grossen Stadtrat mit zwei Änderungen und fünf Protokollbemerkungen beschlossen am 13.
Juni 2024.**

Politische und strategische Referenz

Politischer Grundauftrag

Das [Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus](#) vom 24. Oktober 2013 legt fest, dass der Anteil der Wohnungen, die nach Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet werden, bis Ende 2037 auf mindestens 16 Prozent, gemessen am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Luzern, erhöht werden. Dazu sind die Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus laufend zu überprüfen, und über die Ergebnisse ist jeweils nach Ablauf von fünf Jahren dem Grossen Stadtrat im darauffolgenden Jahr Bericht zu erstatten. Dabei wird der Stand bezüglich Erreichung der Zielvorgabe aufgezeigt, und es werden, soweit erforderlich, zusätzliche Massnahmen vorgeschlagen.

Legislaturprogramm 2022–2025

Legislaturziel Z3.4 Wohnraumpolitik: Die Stadt Luzern bietet allen Bevölkerungsgruppen eine hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Wohnraumangebot, wobei insbesondere der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert wird.

Legislaturziel Z3.5 Altersfreundliche Stadt: gewährleistet den Zugang zu altersgerechtem Wohnraum, alltags- und gesundheitsbezogenen Dienstleistungen im Quartier und zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Die Bevölkerung der Stadt Luzern kann unabhängig von ihrer finanziellen, sozialen oder gesundheitlichen Situation bis ins hohe Alter ein selbstbestimmtes Leben führen.

Massnahme M3.4a: Die Stadt Luzern bereitet die Areale Staffelntäli, Littau West Tschuopis, Vorderruopigen und ein weiteres Areal zur Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger vor. Bis 2024 sind die Areale abgegeben.

Massnahme M3.5a: Die Stadt Luzern prüft bei der Abgabe von städtischen Grundstücken im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger jeweils, ob sich der Standort für altersgerechte Wohnungen eignet.

In Kürze

Wichtigstes Ziel der städtischen Wohnraumpolitik ist es, geeignete Voraussetzungen für ein vielfältiges Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Damit sollen die soziale Durchmischung und die hohe Lebensqualität in der Stadt Luzern erhalten und weiter gefördert werden.

Im vorliegenden Controllingbericht hat der Stadtrat seine wohnraumpolitischen Massnahmen der letzten Jahre kritisch auf ihre Wirkung geprüft. Es zeigt sich, dass erste Massnahmen greifen und der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der aktuellen Controllingperiode leicht auf 13,8 Prozent erhöht werden konnte (Initiativziel: mindestens 16 Prozent Marktanteil bis 2037). Eine weitere Erhöhung des Marktanteils in den kommenden Jahren ist aufgrund zahlreicher bereits laufender Bauvorhaben absehbar.

Zur zielgerichteten Weiterentwicklung der städtischen Wohnraumpolitik wurde der Massnahmenfächer aktualisiert. Massnahmen mit einem weiterhin vorhandenen und langfristig ausgerichteten Handlungsbedarf hat der Stadtrat in Daueraufgaben übergeführt. Ab 2024 fokussiert er zudem auf sieben zusätzliche Massnahmen, die neu verfolgt werden. Die Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern) als zentrale Anbieterin von Wohnraum für Personen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt soll auch künftig mit Beiträgen der Stadt in ihrer aktuellen Sanierungs- und Wachstumsstrategie gefördert werden. Dazu wird u. a. ein gemeinsames Pilotprojekt für preisgünstigen Wohnungsbau der GSW Luzern mit einer gemeinnützigen Genossenschaft unterstützt. Weiter soll das Luzerner Modell zur Baurechtsabgabe im Hinblick auf aktuelle Herausforderungen evaluiert und mit einer Praxis für Baurechtserneuerungen ergänzt werden. Das städtische Wohnungsportfolio soll zudem auf mögliche

Baurechtsabgaben an gemeinnützige Bauträgerschaften geprüft werden. Für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist es zentral, dass die grossen städtischen Baulandreserven in den nächsten Jahren optimal für eine Baurechtsabgabe vorbereitet werden. Dazu soll im Gebiet Vorderruopigen von der Stadt ein städtebauliches Konkurrenzverfahren durchgeführt werden, welches die Basis für eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) und die Baurechtsausschreibung bilden soll. Auch die Verdichtung im Bestand wird zunehmend relevanter. Um hierfür gute Grundlagen zu bekommen, sollen Möglichkeiten zur baulichen Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes ausgelotet und Handlungsansätze zur Förderung der Sozial- und Klimaverträglichkeit aufgezeigt werden. Nicht zuletzt soll geprüft werden, wie die Wohn- und Standortqualitäten weiterentwickelt werden können, sodass die Stadt Luzern auch für finanzstärkere Bevölkerungsgruppen attraktiv bleibt.

Zur Umsetzung der Strategie ist die Stadt auf die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften sowie die weiteren Eigentümerschaften angewiesen. Der bestehende gute Austausch mit diesen Schlüsselakteurinnen und -akteuren soll weitergeführt und intensiviert werden, u. a. indem die regelmässigen Treffen zwischen der Stadtverwaltung und dem Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern (G-Net) künftig durch einen jährlichen Einbezug der Baudirektorin oder des Baudirektors ergänzt wird.

Der Stadtrat ist erfreut, dass die Erreichung des Initiativziels bis 2037 mit den bestehenden und ergänzten Massnahmen realistisch bleibt. Zentral hierfür ist weiterhin die schrittweise Baurechtsabgabe der städtischen Landreserven an gemeinnützige Bauträgerschaften. Für die hierzu notwendigen Vorbereitungsarbeiten vonseiten der Stadt wurden mit [B+A 21/2023](#) die personellen Ressourcen erhöht. Ebenso wurde mit [Änderung der Gemeindeordnung \(B+A 18/2023\)](#) Anfang 2024 der Spielraum für eine aktive Bodenpolitik durch die Stadt erweitert, indem die bisherige finanzielle Limite zum Kauf von Grundstücken durch den Stadtrat von 30 Mio. Franken aufgehoben wurde. Den erweiterten Handlungsspielraum für Liegenschaftskäufe erachtet der Stadtrat als wichtig, um bei attraktiven Angeboten auf dem Markt schnell und effektiv geeignete zusätzliche Landreserven oder Gebäude sichern zu können. Er ist überzeugt, dass er mit seiner aktualisierten wohnraumpolitischen Strategie die Voraussetzungen dafür schafft, Luzern als Wohnstadt attraktiv, bezahlbar und vielfältig weiterzuentwickeln.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat, den 2. Controllingbericht zur städtischen Wohnraumpolitik zustimmend zur Kenntnis zu nehmen, der Änderung des Reglements über den Fonds zugunsten der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum vom 5. Juli 1990 (GSW -Reglement; [sRSL 7.2.3.1.1](#)) zuzustimmen und für den Abschluss des Subventionsvertrages mit Leistungskomponenten mit der GSW Luzern für die Dauer von 2024 bis 2032 einen Sonderkredit von 6 Mio. Franken zu bewilligen. Ebenso beantragt er dem Grossen Stadtrat, das [Postulat 131](#), Nico van der Heiden und Tamara Celato namens der SP-Fraktion vom 23. September 2021: «Problematik des Einbringens von Eigenkapital bei Wohnbaugenossenschaften angehen», das [Postulat 383](#), Marc Lustenberger und Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion, Jules Gut und Judith Wyrsh namens der GLP-Fraktion sowie Peter Gmür namens der CVP-Fraktion vom 10. Februar 2020: «Flexibles Wohneigentum», das [Postulat 192](#), Claudio Soldati, Mario Stübi, Simon Roth und Marta Lehmann namens der SP-Fraktion vom 3. August 2022: «Bedarfsgerechte Infrastruktur für Fahrende», sowie die als Postulat überwiesene [Motion 148](#), Mario Stübi, Benjamin Gross und Nico van der Heiden namens der SP-Fraktion und Christian Hochstrasser namens der G/JG-Fraktion vom 29. November 2021: «Klima- und Mieterschutz gemeinsam: Genfer Lösung für Luzern», als erledigt abzuschreiben.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	6
2 Zielsetzungen	7
3 Initiative «Für zahlbaren Wohnraum»	7
3.1 Controlling.....	8
3.2 Arealentwicklung.....	11
3.3 Ausblick.....	16
4 Stossrichtungen	18
4.1 Sozialräumliche Durchmischung.....	18
4.2 Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf.....	19
4.3 Energieeffizientes und klimaschonendes Wohnen.....	20
4.4 Generationenübergreifendes Wohnen.....	21
4.5 Zugang benachteiligter Gruppen zum Wohnungsmarkt.....	22
4.6 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.....	24
5 Massnahmen	25
5.1 Übersicht Massnahmen.....	25
5.2 Massnahmen im Detail.....	26
5.2.1 Fach- und Anlaufstelle Wohnraumpolitik.....	26
5.2.2 Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften.....	27
5.2.3 GSW Luzern als Partnerin stärken und Partnerschaft ausweiten.....	27
5.2.4 Strategische Arealentwicklung für gemeinnützigen Wohnungsbau.....	28
5.2.5 Baulandabgabe mit Auflagen.....	29
5.2.6 Baurechtliche Nutzungsprivilegien als Anreiz.....	30
5.2.7 Festlegung von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau.....	30
5.2.8 Festlegung einer Mindestausnützung zur Wohnraumverdichtung.....	31
5.2.9 Förderung innovativer und neuer Wohnformen.....	31
5.2.10 Vermietungsplattformen: Monitoring und Massnahmen.....	32
5.2.11 Strategie «Wohnen im Alter».....	32
5.2.12 Pilotprojekt «Hintergopplismoos».....	33
5.2.13 Städtische Beiträge zur Weiterentwicklung des preisgünstigen Wohnangebots der GSW Luzern 34	
5.2.14 Evaluierung und Ergänzung Luzerner Modell der Baurechtsabgabe.....	36
5.2.15 Prüfung städtisches Wohnportfolio auf Abgaben im Baurecht.....	36
5.2.16 Städtebauliches Konkurrenzverfahren Vorderruopigen.....	37
5.2.17 Sozial- und klimaverträgliche Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes.....	37
5.2.18 Förderung von Wohn- und Standortqualitäten für eine positive Entwicklung der Steuerkraft	

5.3	Weitere Erläuterungen zur Anpassung des GSW-Reglements und zum Subventionsvertrag mit Leistungskomponenten	40
5.3.1	GSW-Reglement	40
5.3.2	Subventionsvertrag	41
5.4	Umsetzung Bevölkerungsantrag 297	41
6	Politische Vorstösse	43
7	Kreditrecht und zu belastendes Konto	45
8	Antrag	46

Beilage

1	Statistische Beobachtungen und Analysen
2	Wohnen im Alter – Quartieranalyse
3a	Subventionsvertrag mit Leistungskomponenten zwischen Stadt Luzern und GSW Luzern (Entwurf)
3b	Input der GSW Luzern zum 2. Controllingbericht der Wohnraumpolitik der Stadt Luzern
4	Absichtserklärung Arealentwicklung Hintergopplismoos zwischen der Gemeinnützigen Holzbaugenossenschaft Luzern, der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern und der Stadt Luzern

Titelbild: Blick vom Rotsee auf die Stadt Luzern (im Bild u. a. die Siedlung Hintergopplismoos der Gemeinnützigen Holzbaugenossenschaft Luzern und das Urnerhof-Areal). Quelle: Seya Egger, 2022.

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Im Jahr 2012 wurde die Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» angenommen. Das Initiativziel verlangt, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Luzern von rund 13 Prozent auf mindestens 16 Prozent bis im Jahr 2037 angehoben wird. Mit der zustimmenden Kenntnisnahme des [B+A 12 vom 5. Juni 2013](#): «Städtische Wohnraumpolitik II. Umsetzung der Initiative «Für bezahlbaren Wohnraum». Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» durch den Grossen Stadtrat wurde auch das Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 24. Oktober 2013 ([§RSL 5.2.1.1.1](#)) erlassen. Laut Art. 3 des Reglements sind die Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus laufend zu überprüfen. Über die Ergebnisse ist dem Grossen Stadtrat jeweils nach Ablauf von fünf Jahren im darauffolgenden Jahr Bericht zu erstatten. Der Stadtrat muss dabei den Umsetzungsstand des Initiativziels aufzeigen und prüfen, ob zusätzliche Massnahmen nötig sind. Er legte mit dem [B+A 21 vom 3. Juli 2019](#): «Städtische Wohnraumpolitik III. 1. Controllingbericht» die erste Berichterstattung für die Jahre 2014–2018 vor. Mit vorliegendem Bericht und Antrag (B+A) wird dem Grossen Stadtrat der zweite Controllingbericht für die Periode 2019–2023 dargelegt.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung der Wohnraumpolitik wird nachfolgend nicht nur auf den Umsetzungsstand des Initiativziels von 16 Prozent gemeinnützigem Wohnungsbestand Bezug genommen, sondern es werden alle wohnraumpolitischen Stossrichtungen und Massnahmen des [B+A 21/2019](#) auf ihre Wirkung hin analysiert und notwendige Anpassungen sowie Ergänzungen vorgenommen.

Dazu wird auch die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt in Luzern aufgezeigt. Im Verlauf der letzten Jahre hat sich die Wohnungsknappheit in der Stadt Luzern weiter verstärkt, was verbunden war mit einer deutlichen Erhöhung der durchschnittlichen Wohnpreise in der Miete und im Eigentum. Die Leerwohnungsziffer ist im Jahr 2022 unter 1 Prozent gesunken, wie dies letztmals in der Periode 2013–2016 der Fall war. 2023 ist sie wieder leicht auf 1,14 Prozent gestiegen.¹ Die Prognosen zur Wohnbautätigkeit weisen derweil eher auf eine weitere Verknappung des Wohnangebots in den kommenden Jahren hin.² Weiterführende Angaben zur Wohnungsmarktsituation in der Stadt und Region Luzern können der Beilage 1 «Statistische Beobachtungen und aktuelle Studien» entnommen werden.

¹ Die Leerwohnungsziffer entspricht lediglich einer Momentaufnahme. Sie liefert zwar gewisse Hinweise zur Wohnungsmarktsituation, sollte aber in ihrer Interpretationskraft nicht überschätzt werden.

² Vgl. «NZZ am Sonntag» (2023): [Von der Blasengefahr zur Wohnungsnot](#) und LUKB (2023): [Luzerner Immobilienmarkt](#).

2 Zielsetzungen

Das oberste Ziel der städtischen Wohnraumpolitik ist es, dass allen Bevölkerungsgruppen der Stadt Luzern eine hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung stehen. Dadurch soll die sozialräumliche Durchmischung im Stadtgebiet gewährleistet bleiben. Aus Sicht des Stadtrates ist die Wohnraumversorgung in erster Linie Sache des Marktes. Handlungsbedarf für die Stadt besteht nur in denjenigen Bereichen, in welchen unerwünschte Entwicklungen voraussehbar oder bereits eingetreten sind. Den grössten Handlungsbedarf sieht der Stadtrat wie bereits im ersten Controllingbericht bei der Sicherung und Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Familien, ältere Personen und sozial benachteiligte Haushalte. Aus diesem Grund ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus weiterhin ein prioritäres Ziel der städtischen Wohnraumpolitik.

3 Initiative «Für zahlbaren Wohnraum»

Im Sinne der [Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» \(2012\)](#) soll der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus bis zum Jahr 2037 auf mindestens 16 Prozent erhöht werden. Um das Initiativziel zu erreichen, hätte gemäss Berechnungen aus dem Jahr 2013 rund ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen gemeinnützig sein müssen. Gemäss dem langjährigen Schnitt der jährlichen Wohnraumproduktion von rund 300 Wohnungen entsprach dies einem Bedarf von etwa 100 neuen gemeinnützigen Wohnungen pro Jahr (vgl. [B+A 12/2013](#) und [B+A 21/2019](#)). Dieser Richtwert wurde im vergangenen Jahrzehnt nicht erreicht und bedarf daher einer Anpassung. Die aktuelle Abschätzung zeigt, dass ab dem Jahr 2024 jährlich schätzungsweise 130 neue gemeinnützige Wohnungen notwendig sind, um das Initiativziel bis ins Jahr 2037 zu erreichen. Die Annahme ist dabei weiterhin, dass insgesamt jährlich rund 300 Wohnungen in der Stadt Luzern entstehen.

3.1 Controlling

Per März 2024³ beträgt die Anzahl der gemeinnützigen Wohnungen auf dem Stadtgebiet Luzerns gemäss städtischer Erhebung 6'603 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von rund 13,8 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes. Das Anfang 2024 fertiggestellte Areal Obere Bernstrasse ist mit seinen 142 Wohnungen in dieser Zahl bereits berücksichtigt. Ebenso ist der für Frühjahr 2024 vorgesehene Abriss der 70 Wohnungen an der Libellenstrasse der Wohnbaugenossenschaft Luzern in die Zahlen eingeflossen (Ersatzneubau ist in Planung). Im Vergleich zum Jahr 2017, dem Bezugsjahr im letzten Controllingbericht, konnten bis März 2024 insgesamt rund 475 gemeinnützige Wohnungen dem Wohnungsbestand zugeführt werden (vgl. Tab. 1). Das entspricht rund 80 zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen pro Jahr seit 2017 und liegt damit unter dem bisherigen Zielwert von 100 zusätzlichen Wohnungen.

Jahr	Wohnungsbestand absolut	Gemeinnütziger Wohnungsbestand absolut	Gemeinnütziger Wohnungsbestand in %
2012	44'902	5'996	13,3
2014	45'303	6'130	13,5
2017	45'804	6'128	13,4
2022	47'565	6'353	13,4
März 2024	47'940 (Schätzung) ⁴	6'603	13,8

– zirka 210 Wohnungen durch Abriss

+ zirka 685 Wohnungen durch Neukauf und Bau

Tab. 1: Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes 2012 bis März 2024

Diese Entwicklung lässt sich neben kleineren Bereinigungen durch eine Kombination von Sanierungen, Neubauten, Neuerwerben, Baurechtsabgaben städtischer Areale sowie Abrissen wie folgt erklären.

- Zum einen sind durch Ersatzneubauten und Sanierungen rund 555 Wohnungen gemeinnütziger Bauträgerschaften dazugekommen. In diesem Zusammenhang sind folgende Projekte hervorzuheben:
- 255 Wohnungen durch die Fertigstellung der ersten und zweiten Bauetappe des Himmelrich 3 der allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (abl);
 - 142 Wohnungen durch die Fertigstellung der Bebauung Obere Bernstrasse der abl und der Baugenossenschaft Matt (BG Matt);
 - 92 Wohnungen durch einen Ersatzneubau (85 Neubauwohnungen) sowie durch die Erweiterung von Bestandesbauten (7 Wohnungen) in der Siedlung Obermaihof der abl;
 - 45 Wohnungen durch einen Ersatzneubau an der Weinberglistrasse der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern (SBL);
 - 16 Wohnungen durch die Sanierung und Erweiterung der Baselstrasse 80 der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern);
 - 7 Wohnungen durch einen Ersatzneubau der Baugenossenschaft beruso Luzern.

³ Aktuellste verfügbare Daten zum gemeinnützigen Wohnungsbau.

⁴ Die Daten des Bundesamtes für Wohnungswesen zum Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) sind stets mit einer fast zehnjährigen Verzögerung verfügbar. Der Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Luzern kann daher in diesem Bericht nur bis zum Jahr 2022 angegeben werden. Bei den Angaben zum März 2024 handelt es sich um eine Schätzung auf Basis von Erfahrungswerten (300 zusätzliche Wohnungen pro Jahr).

Zum anderen konnten durch Neuerwerbe von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften und die Abgabe einer städtischen Liegenschaft an die GSW Luzern rund 130 Wohnungen dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt werden:

- 39 Kleinwohnungen wurden von der Baugenossenschaft Reussbühl (BGR) an der Staffelnhofstrasse erworben.
- 24 Wohnungen wurden von der abl an der Sagenmattstrasse gekauft.
- 27 Wohnungen wurden von der Oekumenischen Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL im Würzenbachquartier gekauft.
- 10 Wohnungen wurden durch die GEFA Wohnbaugenossenschaft an der Hochrütistrasse erworben.
- 10 Wohnungen wurden durch die neu gegründete Baugenossenschaft am Dorfplatz in Littau durch den Kauf des Gasthauses Ochsen und der Metzgerei Jutzeler erworben.
- 8 Wohnungen wurden durch die Baugenossenschaft Reussbühl an der Hauptstrasse erworben.
- 6 Wohnungen an der Englischgrussstrasse wurden vonseiten der Stadt an die GSW Luzern im Bau-recht abgegeben.
- 4 Wohnungen wurden durch die WOGENO beim Blumenrain erworben.
- 3 Wohnungen wurden durch die WGL an der Grubenstrasse erworben.

Demgegenüber haben Abrisse von Altbauten und die Auflösung einer kleinen Genossenschaft seit 2017 zu einem Verlust von rund 210 Wohnungen geführt, welche in der Regel zu einem späteren Zeitpunkt durch Neubauten kompensiert werden:

- 89 Wohnungen wurden am Obermaihof durch die abl abgerissen. Bis 2025 entstehen auf den entsprechenden Flächen Ersatzneubauten (drei von vier Bauetappen wurden bis 2024 fertiggestellt).
- 70 Wohnungen wurden in der ersten Etappe im Frühjahr bis Sommer 2024 am Libellenhof abgerissen. Sie werden durch Neubauten ersetzt.
- 42 Wohnungen wurden an der Weinberglistrasse durch einen Neubau der SBL ersetzt.
- 7 Wohnungen gingen durch die Auflösung der Wohngenossenschaft Brunnhalde 18 in privaten Besitz über.

Insgesamt reichte das Wachstum im gemeinnützigen Bestand aus, um den Marktanteil in der aktuellen Controllingperiode zu erhöhen, auch wenn der Zielwert von jährlich rund 100 zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen nicht erreicht wurde. Der gemeinnützige Marktanteil am gesamten Wohnungsbestand konnte seit dem Jahr 2017 von 13,4 Prozent auf 13,8 Prozent gesteigert werden. Diese leichte Steigerung und die Verfehlung des Zielwerts lassen sich folgendermassen erklären:

- Die Abgabe der städtischen Areale hat mehr Zeit in Anspruch genommen als ursprünglich geplant. Die Vorarbeiten, welche für die Ausschreibung im Baurecht notwendig sind, waren zeitintensiver als angenommen. Aufgrund der gewonnenen Erfahrungswerte wurde deshalb der Zeitplan der Baurechtsabgaben städtischer Areale aktualisiert (vgl. Kap. 3.2). Zudem wurden mit B+A 21/2023 vom 14. Juni 2023: «Personelle Ressourcen Dienstabteilung Immobilien. Bewilligung des Sonderkredits für zusätzliche Stellenprozente» zusätzliche Ressourcen zur Vorbereitung, Abgabe und Begleitung dieser Gebiete bei der Dienstabteilung Immobilien geschaffen.
- Mit B+A 21/2019 hat der Stadtrat in Aussicht gestellt, dass eine Zunahme von rund 100 gemeinnützigen Wohnungen pro Jahr von 2019 bis 2023 auf Basis der damals anvisierten Umsetzungshorizonte grosser Bauprojekte möglich ist. Aufgrund von Verzögerungen konnte aber der Grossteil dieser Projekte – u. a. die Projekte «Libellenhof», «Eichwaldstrasse» und «Industriestrasse» – bis 2024 noch nicht fertiggestellt werden. Diese Projekte werden sich erst in der nächsten Controllingphase (2024 bis 2028) auf den gemeinnützigen Marktanteil auswirken.

Die aktuelle Verteilung der gemeinnützigen Wohnangebote über das Stadtgebiet Luzern ist in der folgenden Karte (Abb. 1) dargestellt:

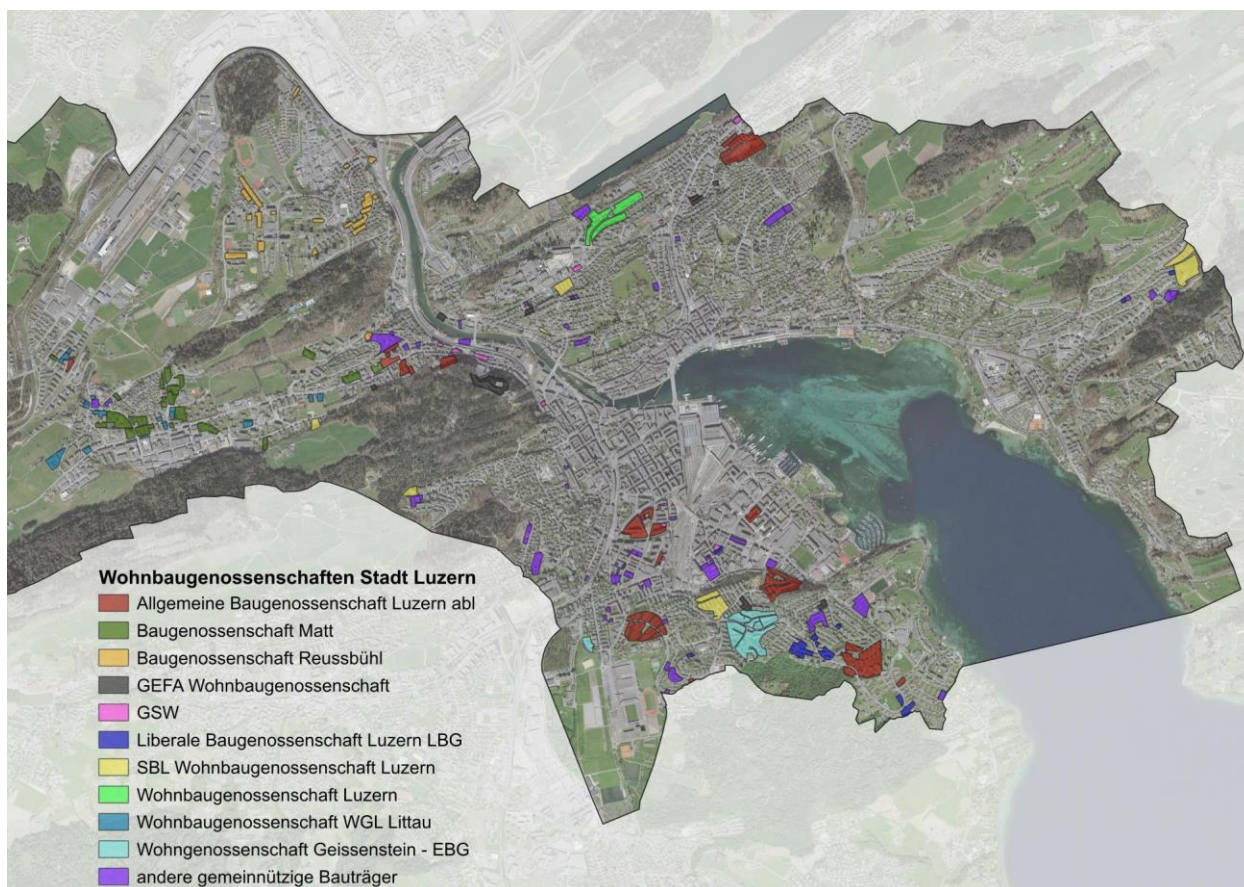


Abb. 1: Verteilung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes in Luzern

Verschiedene grössere gemeinnützige Bauprojekte befinden sich derzeit in einer fortgeschrittenen Planungs- oder Bauphase. Daher wird in den nächsten fünf Jahren die Fertigstellung zahlreicher Projekte im gemeinnützigen Wohnungsbau und damit ein Anstieg des gemeinnützigen Marktanteils erwartet (vgl. Kap. 3.3). Ausserdem wurden seit 2019 umfassende Vorbereitungsarbeiten auf den städtischen Arealen vorgenommen, welche längerfristig zu einer weiteren Steigerung des Bauvolumens gemeinnütziger Bauträgerschaften führen werden:

- Das städtische Areal Staffeltäli wurde im Sommer 2023 zur Abgabe im Baurecht an eine gemeinnützige Bauträgerschaft ausgeschrieben. Die Baurechtsabgabe ist 2024 vorgesehen. Die Ausschreibung des städtischen Areals Littau West soll ebenfalls im Verlauf des Jahres 2024 erfolgen;
- Das Vorantreiben von Planungen zur Vorbereitung weiterer städtischer Areale für den gemeinnützigen Wohnungsbau, u. a. mit den städtebaulichen Entwicklungsstudien [Grenzhof](#) und [Rotsee-Hintergopplismoo](#)s;
- Die Umzonung der städtischen Areale Längweiher/Udelboden, Urnerhof und Grenzhof in der zusammengeführten Bau- und Zonenordnung ([B+A 44 vom 6. Dezember 2023](#): «Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen der Stadtteile Littau und Luzern») zur Ermöglichung einer angemessenen baulichen Dichte und mit Vorgabe zur Realisierung gemeinnütziger Wohnangebote;
- Die aktive Bodenpolitik des Stadtrates, welche zum Erwerb verschiedener Liegenschaften an der Industriestrasse (Grundstücke [GS] 1326 und 1327), Luzernerstrasse (GS 206, 216, 759, 874 und 910), Unterlachenstrasse (GS 1534), Bennenegg (GS 1744) und Kreuzbuchstrasse (GS 1577) geführt hat. Diese Liegenschaften sollen u. a. zum Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbestandes genutzt werden.

3.2 Arealentwicklung

Die Stadt Luzern verfolgt eine aktive Bodenpolitik und verfügt über verschiedene Areale im Stadtgebiet. Ein grosser Teil dieser Flächen ist für die Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften im Baurecht vorgesehen oder bereits abgegeben. Insgesamt weisen diese Flächen ein Nutzungspotenzial von rund 2'000 Wohnungen auf.⁵ Abb. 2 zeigt den aktuell vorgesehenen Zeitplan zur Baurechtsabgabe und Entwicklung der Flächen (Schätzwerte). Mit der Abgabe von fünf städtischen Grundstücken wurden in den letzten Jahren wichtige Voraussetzungen zur Entstehung zusätzlicher gemeinnütziger Wohnungen geschaffen. Die Entwicklung dieser Grundstücke ist unterschiedlich weit fortgeschritten. Das Areal [Obere Bernstrasse](#) konnte 2024 abgeschlossen werden, während sich die anderen Areale kurz vor Abschluss (Areal [Eichwaldstrasse](#)), in fortgeschrittener Planung (Areale [Hochhüslweiid](#) und [Industriestrasse](#)) oder in Vorbereitung (Areal [Staffelntäli](#)) befinden.

Im Zeitraum ab 2024 bis 2029 soll schliesslich jedes Jahr ein grösseres Areal (oder eine Etappe davon) im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften ausgeschrieben werden. Es handelt sich teilweise um sehr grosse Gebiete, bei welchen eine etappierte Umsetzung vorzusehen ist, insbesondere im Gebiet Längweiher/Udelboden. Aufgrund des umfangreichen Bauvolumens erfolgt die Abgabe der Gebiete zeitlich gestaffelt und räumlich so weit möglich verteilt auf unterschiedliche Stadtgebiete. Mit dem vorgesehenen Zeitplan können bis 2037 voraussichtlich alle grösseren städtischen Flächenreserven für den gemeinnützigen Wohnungsbau bebaut werden, was zur Erreichung des Initiativziels von 16 Prozent Marktanteil bis zu diesem Zeitpunkt zentral ist. Der Fahrplan geht davon aus, dass die Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen der Stadtteile Littau und Luzern gemäss dem im [B+A 44/2023](#) dargelegten Prozess erfolgt. Schnittstellen bestehen dabei zu den Entwicklungsarealen Grenzhof, Längweiher/Udelboden, Staffelntäli und Urnerhof, die im Rahmen der BZO-Zusammenführung umgezont bzw. einer höheren baulichen Dichte zugeführt werden sollen. Sollten sich im Terminplan der BZO-Zusammenführung noch Abweichungen ergeben, ist der Fahrplan Arealabgabe noch einmal kritisch zu prüfen. Gerade die Umsetzung der grossen Areale stellt für die gemeinnützigen Bauträgerschaften aufgrund des Projektvolumens eine Herausforderung dar, wie sich aus einer Umfrage im G-Net-Ausschuss ergeben hat. Dies soll vonseiten der Stadt mit einer vorausschauenden und gut kommunizierten Staffelung der Baurechtsabgaben berücksichtigt werden.

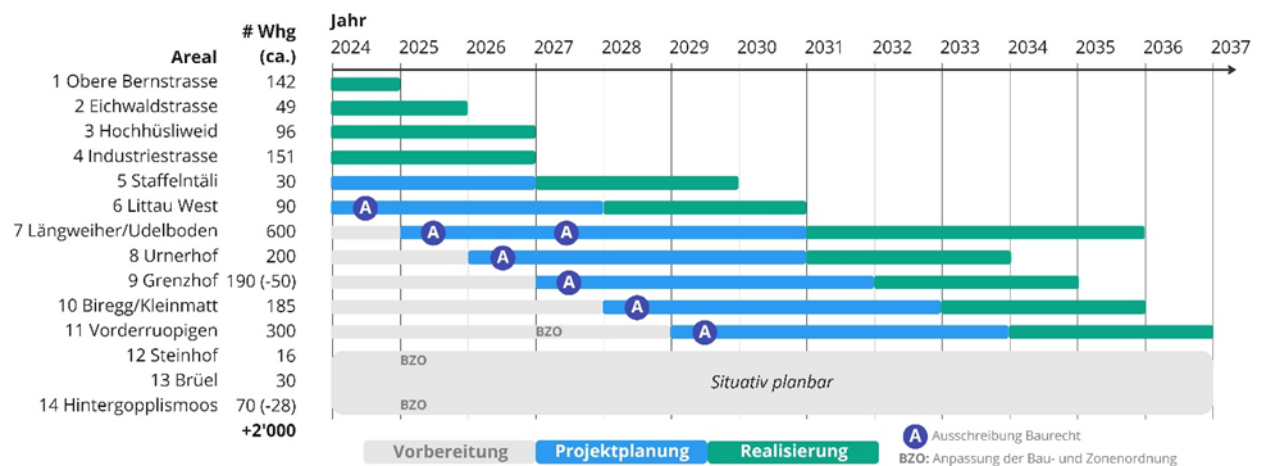


Abb. 2: Fahrplan für die Entwicklung der städtischen Areale für gemeinnützigen Wohnungsbau und geschätzte Anzahl realisierbarer Wohnungen bei Ausschöpfung der Flächenpotenziale, Stand Dezember 2023. Auf bereits bebauten Grundstücken ist auch die Anzahl voraussichtlich wegfallender Wohnungen (Bestand) in Klammern vermerkt.

Die Vorbereitungsarbeiten für die Baurechtsabgabe der Gebiete durch die Stadt Luzern sowie für die Bebauung durch gemeinnützige Bauträgerschaften sind vielfältig und bedingen u. a. städtebauliche Studien, Konkurrenzverfahren, teilweise eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie vielfach die Erstellung eines Gestaltungsplans. Teilweise bestehen bei den Arealentwicklungen Abhängigkeiten

⁵ Inkl. der bereits im Baurecht abgegebenen Grundstücke «Obere Bernstrasse» (realisiert), «Eichwaldstrasse», «Hochhüslweiid» und «Industriestrasse».

von Entwicklungsabsichten privater Grundeigentümerschaften oder sonstigen Gegebenheiten (Beseitigung Altlasten, Strassenraumgestaltungen usw.). Entsprechend kann es bei der vorgesehenen Entwicklungsabfolge zu Anpassungen kommen.

Abb. 3 zeigt einerseits die städtischen Areale auf, welche für gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen sind, andererseits auch grössere private Areale, auf welchen u. a. gemeinnützige Wohnungen entstehen werden.

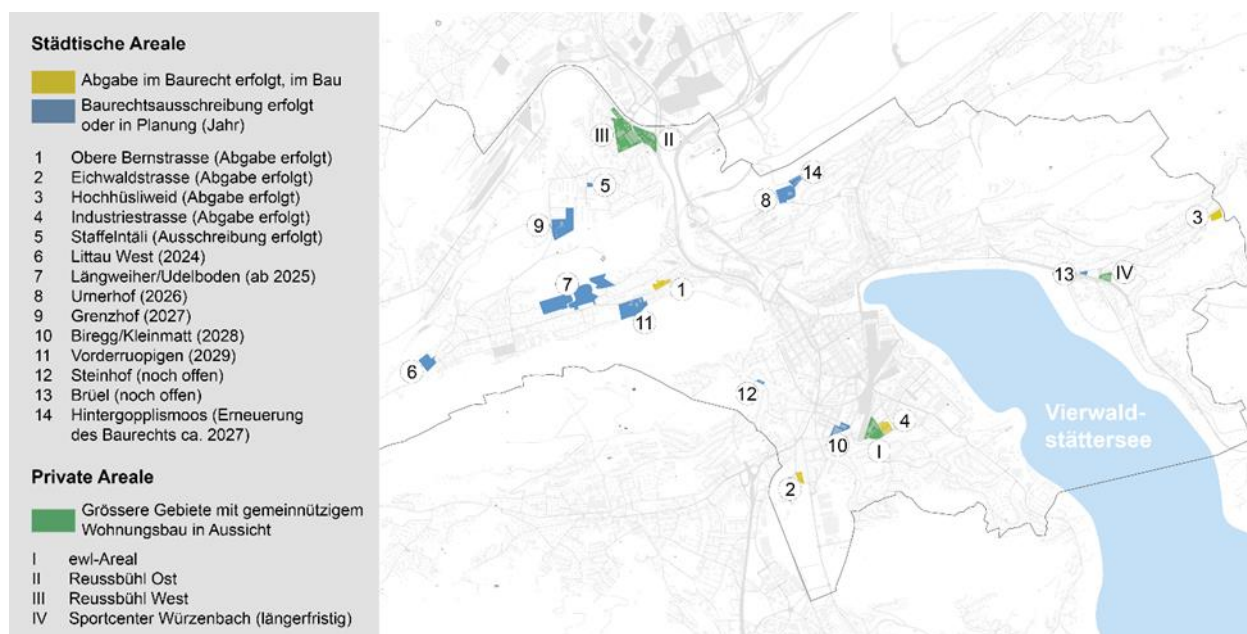


Abb. 3: Städtische und private Areale, auf welchen in den kommenden Jahren gemeinnützige Wohnungen vorgesehen sind.

In der Folge werden die wichtigsten Eckpunkte zur Entwicklung der städtischen und privaten Areale kurz beschrieben:

Städtische Areale

1. Obere Bernstrasse: Das Areal [Obere Bernstrasse](#) umfasst die 13 Grundstücke 913, 914, 916–923, 1793, 2908, 2089, linkes Ufer, und misst rund 9'900 m². Elf städtische Grundstücke wurden 2015 der abl im Baurecht überlassen und zwei Grundstücke der Baugenossenschaft Matt abgetreten, welche bereits Eigentümerin der beiden angrenzenden Parzellen (Bernstrasse 92 und 94) war. Bis 2024 realisierten die Genossenschaften gemeinsam ein Areal nach dem SIA-Effizienzpfad Energie mit insgesamt 142 gemeinnützigen Wohnungen.

2. Eichwaldstrasse: Das Areal [Eichwaldstrasse](#) auf dem Grundstück 3961 (linkes Ufer) umfasst rund 4'900 m². Es wurde 2018 der Wohngenossenschaft Geissenstein EBG im Baurecht abgetreten. Auf Basis des durchgeführten Architekturwettbewerbs realisiert die EBG bis 2024/2025 eine autofreie Siedlung mit 49 Wohnungen. Im denkmalgeschützten Salzmagazin entstehen ein Café, Arbeitsflächen und Gemeinschaftsräume.

3. Hochhüsliweid: Das Baurechtsgrundstück [Hochhüsliweid](#) ist eine Teilfläche des Grundstücks 1223, rechtes Ufer, und umfasst rund 10'700 m². Es wurde 2019 der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern im Baurecht abgetreten. Auf Basis eines Architekturwettbewerbs wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet. Bis 2026 entsteht eine autoarme Siedlung mit 96 gemeinnützigen Wohnungen im Holzbau. Der Schwerpunkt liegt auf Familienwohnungen und Mehrpersonenhaushalten. Die Genossenschaft wurde verpflichtet, den Spielplatz zu erhalten und den Fortbestand des Quartiertreffs zusammen mit dem Verein Hochhüsliweid sicherzustellen. Clusterwohnungen, Co-Working-Räume, Gewerbeflächen und ein städtischer Kindergarten ergänzen das Angebot.

4. Industriestrasse: Das Areal [Industriestrasse](#) auf dem Grundstück 1325, linkes Ufer, umfasst rund 8'700 m². Es wurde 2016 der Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL), einem Zusammenschluss aus fünf Genossenschaften, im Baurecht abgegeben. Zielbild ist ein innovatives und durchmischtes Quartier für Wohnen, Arbeiten und Kultur. Im Anschluss an die Durchführung des Wettbewerbs im Jahr 2018 erfolgte die Ausarbeitung des Projekts auf der Grundlage von insgesamt drei Siegerprojekten und eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens. Das Areal wird bis 2026 etappenweise nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft bebaut. Insgesamt entstehen 151 Wohnungen mit breiter Vielfalt. Das ehemalige Chäslager bleibt erhalten und wird umgenutzt.

5. Staffelntäli: Die Baurechtsfläche, welche 2023 an [gemeinnützige Wohnbauträgerschaften](#) ausgeschrieben wurde, umfasst einen Teilbereich des städtischen Grundstücks 1511, GB Littau, mit rund 1'900 m². Aufgrund der Lage und Umgebung eignet sich das Areal u. a. sehr gut für das Wohnen im Alter. Auf dem Areal sollen in einem höheren Punkthaus unterschiedliche Formen von Alterswohnen und generationendurchmischem Wohnen entstehen, wobei rund 30 Wohnungen vorgesehen sind. Der benachbarte Freiraum des Staffelntälis kann durch die räumliche Konzentration der Bebauung auf eine derzeit als Parkplatz genutzte Fläche vollumfänglich erhalten bleiben. Im Verlauf des Jahres 2024 soll das Areal im Baurecht an eine Bauträgerschaft abgegeben werden.

6. Littau West: Die unbebauten städtischen Grundstücke 1151 und 2283, GB Littau, liegen im Perimeter des rechtskräftigen [Bebauungsplans Littau West \(B 142\)](#). Sie umfassen rund 7'420 m². Drei Baufelder (zwei städtische und ein privates) sind vollumfänglich für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu nutzen. Auf den städtischen Parzellen können rund 90 gemeinnützige Wohnungen realisiert werden. Ein Fokus wird auf Familienwohnungen und öffentlich zugängliche Gemeinschafts- und Gewerberäume für das Quartier gelegt. Zudem ist ein Kindergarten mit dazugehörigem Aussenraum zu erstellen. Für einen guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr wird am Rande des Areals eine Bushaltestelle realisiert. Die Ausschreibung der städtischen Grundstücke im Baurecht ist im Verlauf des Jahres 2024 vorgesehen.

7. Längweiher/Udelboden: Die städtischen Grundstücke 11, 1402, 1463, 1466, 1477, 1478, 1481, 1488 und 1630, GB Littau, im Gebiet Längweiher und Udelboden umfassen zusammen rund 133'000 m². Basierend auf einer [städtebaulichen Entwicklungsstudie](#) und einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017 soll im Rahmen der BZO-Zusammenführung der Bereich entlang des Zimmereggwalds in eine Naturschutz- bzw. eine Grünzone umgezont und auf der restlichen Fläche die Dichte erhöht werden. Die resultierende Wohnzone umfasst eine Fläche von rund 60'000 m² und bietet ein Potenzial für rund 500 bis 700 gemeinnützige Wohnungen. Bei der Planung ist ein etappiertes Vorgehen vorzusehen, welches auch kleinere Baueinheiten ermöglicht. Die Realisierung eines breiten und autoarmen Wohnungsangebots wie auch die Stärkung des Quartierzentrums im Bereich des Zentrums St. Michael sind wichtige Ziele dieser grössten Baulandreserve der Stadt Luzern.

8. Urnerhof: Das Entwicklungsgebiet auf den beiden städtischen Grundstücken 1461 und 1234, rechtes Ufer, im Friedental umfasst rund 20'000 m². Eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2014 zeigte, dass eine dichtere und vor allem höhere Bebauung raumplanerisch sinnvoll ist. Aus diesem Grund soll die Dichte in der Mischzone im Rahmen der BZO-Zusammenführung erhöht werden. Auf dem Gebiet sind rund 200 gemeinnützige Wohnungen sowie Gewerbeangebote vorgesehen. Die Bebauung ist auf die Umgestaltung der angrenzenden Sedelstrasse abzustimmen, welche in der Federführung des Kantons Luzern erfolgt.

9. Grenzhof: Die beiden Schulhäuser Grenzhof und Rönimoos werden beim Standort Rönimoos zusammengeführt, was bei der ehemaligen Schulanlage Grenzhof und den benachbarten unbebauten Flächen der städtischen Grundstücke 832 und 862, GB Littau, Potenzial für neue Nutzungen ergibt. Gemäss einer [städtebaulichen Entwicklungsstudie](#) (2022) sind auf dem gesamten Gebiet rund 190 Wohnungen (gegenüber einem aktuellen Bestand von rund 50 Wohnungen), ein grosszügiger Quartierpark Richtung Gütschwald und eine Mischnutzung mit quartierorientiertem Gewerbe und Wohnraum im Bereich der ehemaligen Schulanlage vorgesehen. Hierzu ist im Rahmen der BZO-Zusammenführung eine Erweiterung der Wohnzone sowie eine Wohn- und Arbeitszone im Bereich der ehemaligen Schulanlage

vorgesehen. Die bestehende Gestaltungsplanpflicht legt eine gemeinsame Entwicklung der Stadt und der benachbarten privaten Grundeigentümerschaften entlang der Luzernerstrasse nahe.

10. Kleinmatt-/Bireggstrasse: Die städtischen Grundstücke 1259 und 1299, linkes Ufer, umfassen zusammen rund 6'300 m². Mit dem für 2030 vorgesehenen Umzug der Feuerwehr auf das ewl-Stammareal wird das Gebiet frei für eine neue Nutzung. Basierend auf einer [Machbarkeitsstudie](#) aus dem Jahr 2015 wurden die unterschiedlichen Baufelder zu einem Gesamtareal zusammengefasst und in eine Wohn- und Arbeitszone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Ein Dialogverfahren in den Jahren 2024/2025 soll die Weichen für die künftige Entwicklung des Areals stellen ([B+A 23 vom 16. August 2023](#): «Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse»). Wichtige Ziele sind dabei die Schaffung eines gemeinnützigen Wohnungsangebots und die Stärkung des Quartierzentrums Steghof mit publikumsorientierten Nutzungen, einem Quartierplatz und einem Freiraum im Bereich des Freigleises. Mit dem Dialogverfahren soll zudem die Anzahl der vorgesehenen gemeinnützigen Wohnungen von der Machbarkeitsstudie 2015 validiert und allenfalls angepasst sowie in verbindliche wohnraumpolitische Eckwerte für das Areal übergeführt werden.

11. Vorderruopigen: Das unbebaute städtische Grundstück 1507, GB Littau, umfasst rund 39'000 m². Da das Areal bis in die 1980er-Jahre als Deponie genutzt wurde, bestehen Altlasten, zu welchen derzeit im Auftrag der Stadt Luzern Untersuchungen laufen. Eine Machbarkeitsstudie der Stadt hat ein Potenzial von rund 300 Wohnungen eruiert. Im Gebiet soll ein breit durchmischtes Wohnungsangebot entstehen, wobei die städtebauliche Konzeption für die Bebauung des Ruopigenplateaus des Architekten Dolf Schnebli aus dem Jahr 1962 weiterhin ablesbar bleiben soll. Durch die Entwicklung des Areals soll das Ruopigenzentrum, welches derzeit durch die private Eigentümerin aufgewertet wird, mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten gestärkt werden.

12. Steinhof: Aufgrund der Zusammenlegung zweier Schulstandorte wird das Schulhaus Steinhof 1 auf dem Grundstück 2272, linkes Ufer, voraussichtlich ab 2032 nicht mehr benötigt ([B+A 35 vom 13. September 2023](#): «Schulanlage Steinhof: Gesamtanierung und Erweiterung»). Das Areal umfasst rund 1'600 m² und liegt in der Zone für öffentliche Zwecke. Eine 2017 in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie zeigte, dass sich das Areal grundsätzlich für Wohnungsbau eignet und für rund 16 Wohnungen Raum bietet. Eine Umnutzung für gemeinnützigen Wohnungsbau kann die sozialräumliche Durchmischung des Quartiers stärken. Dazu bedarf es vorgängig einer Umzonung in die Wohnzone.

13. Brüel: Das Gebiet umfasst die städtischen Grundstücke 602 und 1577, rechtes Ufer. Es umfasst knapp 2'000 m² und bietet Potenzial für rund 30 gemeinnützige Wohnungen. Durch den Standort in unmittelbarer Nähe der Bahn- und Bushaltestelle Verkehrshaus sowie des Zentrums Würzenbach mit Einkaufsmöglichkeiten bietet sich eine Entwicklung mit Alterswohnen an. Aufgrund der geltenden Gestaltungsplanpflicht wird eine gemeinsame Planung mit den angrenzenden Grundeigentümerschaften angestrebt.

14. Hintergopplismoos: Das Gebiet befindet sich vis-à-vis des Urnerhofareals auf der Ostseite der Sedelstrasse. Es umfasst das städtische Grundstück 2786, rechtes Ufer, mit einer Fläche von knapp 7'000 m². Das Gebiet ist derzeit im Baurecht an die Gemeinnützige Holzbaugenossenschaft Luzern abgetreten, welche dort in einer Bebauung aus den 1940er-Jahren 28 Wohnungen anbietet. Auf Basis einer [städtebaulichen Entwicklungsstudie](#) (2023) soll das Gebiet künftig qualitativ hochstehend verdichtet und das Baurecht erneuert werden. In einem Kooperationsprojekt der Gemeinnützigen Holzbaugenossenschaft und der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern) sollen so rund 70 Wohnungen mit einem besonderen Fokus auf Familien mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt entstehen (vgl. Kap. 5.2.12).

Private Areale

I. «ewl Areal»: Auf dem [«ewl Areal»](#) entsteht ein durchmischtes Quartier mit Arbeits- und Wohnnutzungen ([B+A 3 vom 17. Januar 2024](#)). Die ewl und die bereits ortsansässigen städtischen Dienstabteilungen erhalten neue Büroräumlichkeiten. Ausserdem sollen künftig die Feuerwehr Stadt Luzern, die Zivilschutzorganisation Pilatus und der Rettungsdienst des Luzerner Kantonsspitals sowie Wohn- und Gewerbeangebote auf dem Areal angesiedelt werden. Innerhalb des Wohnangebots sind 92 gemeinnützige Wohnungen durch die allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl) sowie 57 Alterswohnungen geplant, welche voraussichtlich von der Viva Luzern AG gemietet und bewirtschaftet werden.

II. Reussbühl Ost: Im Gebiet Reussbühl Ost ist auf Basis des [städtischen Bebauungsplans](#) eine qualitätsvolle Weiterentwicklung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen mit Wohn- und Gewerbenutzungen vorgesehen. Insgesamt werden rund 20 Prozent der zusätzlich entstehenden Wohnungen im Perimeter gemeinnützig sein. Dies entspricht insgesamt rund 40 gemeinnützigen Wohnungen, welche durch die Baugenossenschaft Reussbühl realisiert werden.

III. Reussbühl West: Auch das Gebiet westlich der Hauptstrasse soll städtebaulich aufgewertet und eine [hochwertige Bebauung mit attraktiven Freiräumen](#) umgesetzt werden. Die umzunutzende Shedhalle der Centralschweizerischen Kraftwerke AG (CKW) soll als künftiges Quartierzentrum mit vielfältigen Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten fungieren. Angrenzend sind zahlreiche neue Wohnangebote vorgesehen. Nach aktuellem Kenntnisstand sollen innerhalb des Perimeters des vorgesehenen Bebauungsplans rund 160 gemeinnützige Wohnungen entstehen.

IV. Sportcenter Würzenbach: Das [Sportcenter Würzenbach](#) befindet sich im hauptsächlichen Eigentum von Stadt und Kanton Luzern, wobei die Stadt über die Aktienmehrheit verfügt. Nutzende sind der Hallentennisclub Luzern, private Sporttreibende (Badminton, Squash) sowie die Frei's Schulen, die hier einen wesentlichen Teil ihrer obligatorischen Sportlektionen anbieten. Die Liegenschaft ist über 40-jährig und dürfte in rund zehn Jahren stark sanierungsbedürftig sein. Das Sportcenter befindet sich in einer Wohn- und Arbeitszone, und bei einer zukünftigen Entwicklung ist eine flächenintensive Sportnutzung nicht mehr zonenkonform. Zudem zeigt der [B+A 22 vom 28. Juni 2023](#): «Entwicklungskonzept Würzenbach – Zukunftsbild und Umsetzungsstrategie» auf, dass für eine attraktive Zentrumsentwicklung an diesem Standort vielseitige und publikumsorientierte Nutzungen wichtig sind. Der Stadtrat verfolgt deshalb die Eigentümerstrategie, das Sportcenter Würzenbach so gut und so lange als möglich weiterzubetreiben und hat die städtischen Delegierten im Verwaltungsrat entsprechend beauftragt. Parallel zum Weiterbetrieb verfolgt der Verwaltungsrat langfristig eine zonenkonforme Nutzung. Der Stadtrat wird sich auf diesem Areal neben attraktiven Arbeitsnutzungen auch für einen Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau einsetzen.

Gegenüber Stand [B+A 21/2019](#) nicht mehr für den Wohnungsbau vorgesehene Grundstücke:

Reussinsel: Das städtische Grundstück 2715, linkes Ufer, ist derzeit noch bis zirka 2030 im Baurecht an die gemeinnützige Baugenossenschaft Reussinsel abgegeben, welche dort in drei Reihenhäusern zwölf Wohnungen anbietet. Das Grundstück umfasst rund 2'600 m². Auf Basis der [städtebaulichen Studie St. Karli Brückenköpfe](#) (2022) ist der Stadtrat zum Schluss gekommen, dass das städtische Grundstück aufgrund der vorteilhaften Lage direkt an der Reuss und des derzeit zu knappen Freiraumangebots im Quartier rund um die Basel-/Bernstrasse künftig nicht wie ursprünglich vorgesehen für den Wohnungsbau⁶, sondern stattdessen als öffentlicher Park genutzt werden soll. Die Fläche soll hierzu im Rahmen der BZO-Zusammenführung in eine Grünzone umgezont werden.

Abendweg: Das städtische Grundstück 910, rechtes Ufer, mit einer Grösse von rund 2'800 m² sollte gemäss B+A 21/2019 von der Zone für öffentliche Zwecke in eine Wohnzone umgezont und mit der Vor-

⁶ Im [B+A 21 vom 3. Juli 2019](#): «Städtische Wohnraumpolitik III. 1. Controllingbericht» ist man auf diesem Areal von einem Potenzial von 30 Wohnungen ausgegangen.

gabe für gemeinnützige Wohnungen belegt werden. Zwischenzeitlich hat sich aber in der Schulraumplanung der Stadt Luzern gezeigt, dass die Fläche für eine Erweiterung des angrenzenden Schulhauses Felsberg benötigt wird. Auf dem Areal steht voraussichtlich bis 2034 ein Modulbau. Entsprechend sind auf dem Areal derzeit keine gemeinnützigen Wohnungen vorgesehen.

3.3 Ausblick

Entwicklung nächste Controllingphase

Ein Ausblick bis 2029 zeigt, dass die Umsetzung der Initiative in den nächsten Jahren voraussichtlich entscheidend vorangetrieben werden kann. Der Ausblick wird in den folgenden Ausführungen ohne das Areal Obere Bernstrasse und den Abriss der ersten Etappe am Libellenhof betrachtet, da diese bereits im aktuellen Stand der Daten berücksichtigt wurden.

Abzüglich der Wohnungen, welche im Zuge von Neubauten ersetzt werden, ist mit rund 520 effektiv zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen bis 2029 zu rechnen (vgl. Tab. 2). Hinzu kommen allfällige zusätzliche Erwerbe von Liegenschaften durch gemeinnützige Bauträgerschaften sowie weitere Ersatzneubauten oder Verdichtungen bestehender gemeinnütziger Siedlungen. Somit können in der nächsten Phase im Schnitt voraussichtlich rund 100 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen pro Jahr erstellt werden.

Areal	Art	Eigentum/Bau-rechtnehmer	Fertigstellung/Bezug	Anzahl gemeinn. Wohnungen
Eichwald (2 Etappen)	Neubau	EBG	Ab 2024 (1. Etappe) Ab 2025 (2. Etappe)	Neubau: 49
Obermaihof 1 (4 Etappen)	Gesamterneuerung, Ersatzneubau	abl	Bis Sommer 2025 (4. Etappe)	Neubau: 21
Englischgrussstrasse	Ersatzneubau	GSW Luzern	Bis Sommer 2025	Neubau: 11 Abriss: 6
Reusszopf	Ersatzneubau	BG Reussbühl	Ab 2026	Neubau: 41
Libellenhof (2 Etappen)	Ersatzneubau	WBG Luzern	Ab 2026 (1. Etappe) Ab 2029 (2. Etappe)	Neubau: 238 Abriss 2. Etappe: 83
Hochhüslweid	Neubau	SBL	Ab 2026	Neubau: 96
Hirtenhofstrasse 25c	Ersatzneubau	abl	Ab 2026	Neubau: 10 Abriss: 1
Industriestrasse	Ersatzneubau und Neubau	GWI, abl, LBG, BG Wohnwerk, WOGENO	Ab 2027	Bestehend: 4 nach Bau: 151
Total Abriss/bestehend				94
Total Neubau				617
Zusätzliche gemeinnützige Wohnungen bis Ende 2029				Zirka 520

Tab. 2: Absehbare grössere gemeinnützige Wohnbauprojekte bis 2029

Ausblick bis 2037

Eine Steigerung des Anteils des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf mindestens 16 Prozent bis ins Jahr 2037 ist weiterhin machbar. Unter Berücksichtigung der städtischen Areale, welche für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen sind, grösserer privater Entwicklungen mit gemeinnützigen Wohnungen

(vgl. Kap. 3.2) und unter Annahme eines fortwährenden Anstiegs des Gesamtwohnungsbestandes von 300 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr kann voraussichtlich eine Marktanteilssteigerung auf rund 17 Prozent bis ins Jahr 2037 erzielt werden (vgl. Abb. 4). Es handelt sich dabei um eine grobe Prognose, welche insbesondere ab dem Jahr 2030 an Genauigkeit einbüsst, da hier noch keine konkreten Bauprojekte und Zeitpläne vorliegen.

Die bisherige Entwicklung und die zukünftige Prognose der gemeinnützigen Wohnbautätigkeit lässt sich grob mit folgenden Phasen charakterisieren:

- **Stagnation** (2012 bis 2022): In diesem Zeitraum konnten insgesamt rund 350 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen gebaut werden. Dieses Wachstum reichte nicht für eine Anteilssteigerung aus, und der gemeinnützige Wohnungsbau stagnierte daher bei rund 13,4 Prozent.
- **Leichte Steigerung** (2023 bis 2032): Zwischen 2023 und 2032 werden die Auswirkungen der wohnraumpolitischen Massnahmen der letzten Jahre sichtbar. Neben den grösseren privaten Erneuerungsprojekten gemeinnütziger Bauträgerschaften (Libellenhof, Obermaihof, 2. Etappe Himmelrich 3) können auch die ersten städtischen Baurechtsabgaben seit Annahme der Initiative (Obere Bernstrasse, Eichwald, Hochhüsliweid, Industriestrasse, Staffelentäli, Hintergopplismoos, Littau West und möglicherweise Brüel und Steinhof) fertiggestellt werden. Ausserdem ist die Realisierung von gemeinnützigen Wohnungen auf dem «ewl Areal» vorgesehen. Dadurch entstehen in dieser Phase rund 1'000 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen, und der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus kann voraussichtlich auf zirka 14,5 Prozent gesteigert werden.
- **Starke Steigerung** (2033 bis 2037): Ab 2033 ist eine starke Zunahme absehbar, da verschiedene Gebiete mit grossem Potenzial an zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen fertiggestellt werden sollen. Dazu zählen die städtischen Areale Längweiher/Udelboden, Urnerhof, Vorderruopigen, Kleinmatt-/Bireggstrasse und Grenzhof sowie das private Areal Reussbühl West. Das deutlich verstärkte Wachstum des gemeinnützigen Wohnungsbestandes in dieser Periode ist mit grossen Herausforderungen verbunden. Voraussetzung hierfür ist einerseits, dass die notwendigen Baurechtsabgaben vonseiten der Stadt zeitgemäss vollzogen werden können. Andererseits sind genügend Ressourcen aufseiten der gemeinnützigen Bauträgerschaften notwendig, um die grossen Bauprojekte umsetzen zu können. Auch muss sich weisen, ob die hohe vorgesehene Wohnungsproduktion in dieser Phase eine ausreichende Marktnachfrage erfährt oder ob hierzu eine ausgedehntere zeitliche Staffelung nötig sein wird.

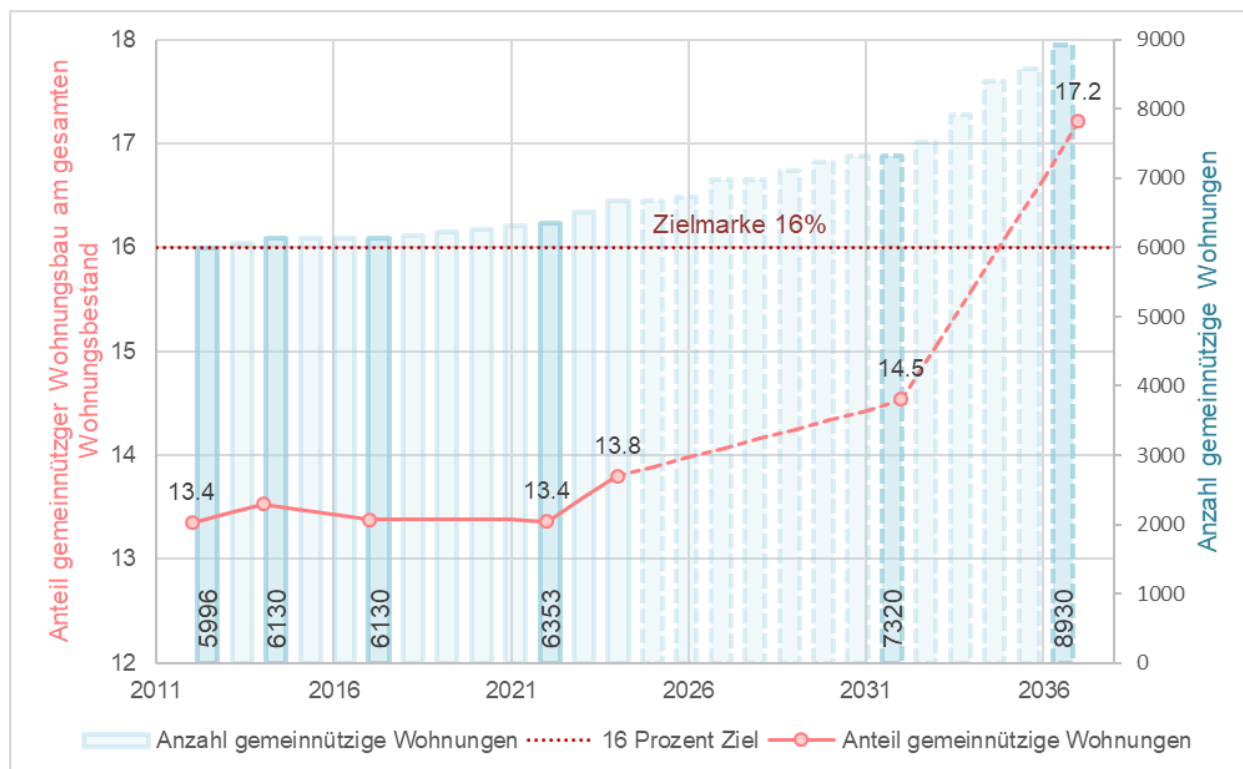


Abb. 4: Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes bisher und Prognose bis ins Jahr 2037 als relativer Marktanteil (linke Achse) und als absolute Anzahl (rechte Achse)

4 Stossrichtungen

Das übergeordnete Ziel der städtischen Wohnraumpolitik, allen Bevölkerungsgruppen der Stadt Luzern eine hohe Lebensqualität zu bieten und ein vielfältiges Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen, hat der Stadtrat mit Stossrichtungen konkretisiert ([B+A 21/2019](#)). Im vorliegenden Kapitel werden die Stossrichtungen geprüft und aufgrund aktueller Entwicklungen angepasst. Der Beilage 1 können die ausführlichen Analysegrundlagen (statistische Beobachtungen und aktuelle Studien) entnommen werden, welche der Evaluierung der Stossrichtungen zugrunde liegen. Im vorliegenden Kapitel werden die wichtigsten Erkenntnisse sowie der Handlungsbedarf für die nächste Periode 2024–2028 dargelegt. Die geltenden Stossrichtungen entsprechen weiterhin der städtischen Wohnraumstrategie. Entsprechend haben sie sich mit Ausnahme einer Ergänzung der Stossrichtung 4.3, welche *kursiv und grün* markiert ist, nicht verändert.

4.1 Sozialräumliche Durchmischung

Die Stadt fördert die sozialräumliche Durchmischung in allen Quartieren.

Beurteilung der aktuellen Situation

Die sozialräumliche Durchmischung in Luzern ist auf gesamtstädtischer Ebene weiterhin gegeben, es zeigen sich jedoch teilweise deutliche Unterschiede auf Quartierebene. Insbesondere die Quartiere des rechten Reussufers und des rechten Seeufers unterscheiden sich in Bezug auf die Altersstruktur sowie ethnische und ökonomische Kennzahlen von jenen des linken Reussufers und Littau. Am rechten Seeufer ist das Medianeinkommen höher, der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist tiefer, und die Zusammensetzung der Nationalitäten unterscheidet sich. Ausserdem ist das durchschnittliche Alter in diesem Stadtkreis höher. Es zeigt sich aber auch, dass v. a. durch das Angebot an gemeinnützigen Wohnungen in diesen Gebieten auch für Haushalte mit tieferen Einkommen ein – wenn auch teilweise beschränktes – Angebot besteht. Dieser Effekt zeigt sich in verschiedenen Gebieten. So liegt das jährliche Medianeinkommen der Bewohnerschaft gemeinnütziger Bauträgerschaften im vergleichsweise teuren Innenstadtgebiet mit zirka Fr. 64'700.– rund 17 Prozent bzw. Fr. 13'000.– tiefer als dasjenige in den sonstigen Mietwohnungen. Auch in den Stadtkreisen Littau, linke Seeseite, rechtes Reussufer und rechte Seeseite liegt das mittlere Einkommen der Bewohnenden in Genossenschaftswohnungen tiefer als dasjenige der sonstigen Mieterinnen und Mieter. Umgekehrt ist im Stadtkreis linkes Reussufer zu beobachten. Hier ist das Medianeinkommen bei den Genossenschaften höher als bei den übrigen Mieterinnen und Mietern. Den Genossenschaften scheint somit in Bezug auf die sozialräumliche Durchmischung eine ausgleichende Funktion zuzukommen. Das tiefste Einkommen und die höchste Armutsgefährdung weisen im Schnitt weiterhin die Quartiere am linken Reussufer auf.

In den letzten fünf Jahren sind insbesondere in der Innenstadt die Mietpreise weiter gestiegen. Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Luzern lag am 1. Juni 2023 bei 1,14 Prozent, was auf eine Wohnungsknappheit hindeutet. Gemäss Prognosen wird sich die Wohnungsknappheit in den nächsten Jahren aufgrund einer rückläufigen Bautätigkeit eher noch verschärfen.⁷ Dadurch erhöht sich voraussichtlich auch der Druck auf die verbleibenden preisgünstigen Wohnungen, was für den Erhalt der sozialräumlichen Durchmischung eine Herausforderung darstellt. Die vielfältigen noch ausstehenden Baurechtsabgaben von städtischem Land an gemeinnützige Bauträgerschaften wie auch grössere private Wohnbauprojekte in den kommenden Jahren (vgl. Kap. 3.2) können diesbezüglich eine Entspannung bringen, indem sie den Bau zahlreicher zusätzlicher Wohnungen auf Stadtgebiet ermöglichen. Gleichzeitig sind Strategien gefragt, welche die Sozialverträglichkeit von (energetischen) Sanierungsmassnahmen und Verdichtungsprojekten im Bestand an dafür geeigneten Orten gewährleisten können.

⁷ [Luzerner Kantonalbank \(2023\): Luzerner Immobilienmarkt.](#)

Handlungsansätze

- Die **Datengrundlage** muss weiterhin optimiert werden, um Veränderungen in der sozialräumlichen Durchmischung der Stadt Luzern frühzeitig zu erkennen. → DA1 (Kap. 5.2.1), M6 (Kap. 5.2.17)
- Mit einem vielfältigen und wachsenden Wohnungsangebot kann die Stadt Luzern den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen – ob gemeinnützig, zur Miete oder im Eigentum – gerecht werden und dabei sicherstellen, dass Personen, die in Luzern wohnhaft bleiben wollen, auch eine passende Wohnung finden. Die zahlreichen geplanten Baurechtsabgaben städtischer Areale an gemeinnützige Bauträgerschaften und die spezifische Unterstützung der GSW Luzern sorgen insbesondere für eine **Angebotsausweitung im preisgünstigen Wohnungsmarkt**. Dadurch soll es auch Bevölkerungsgruppen mit knappen finanziellen Möglichkeiten ermöglicht werden, bedarfsgerechten Wohnraum zu finden. → DA3 (Kap. 5.2.3), DA4 (Kap. 5.2.4), M1 (Kap. 5.2.12) und M2 (Kap. 5.2.13)
- Bei Gebietsentwicklungen und grösseren privaten Bauprojekten wird auf eine behutsame Vorgehensweise und eine **sinnvolle Etappierung** von Sanierungen und Neubauten sowie einen stufengerechten Einbezug aller relevanten Akteurinnen und Akteure geachtet. Dabei sollen Strategien entwickelt und in einem Merkblatt für Bauträgerschaften festgehalten werden, welche die **Sozialverträglichkeit** von Verdichtungsmassnahmen erhöhen. → M6 (Kap. 5.2.17)
- Durch hohe **Standortqualitäten und attraktive Wohnangebote** sollen auch für finanzstärkere Bevölkerungsgruppen gute Bedingungen zum Wohnen in der Stadt Luzern erhalten und gefördert werden. Dies leistet einen Beitrag dazu, die finanzielle Basis zur bedarfsorientierten Weiterentwicklung des Dienstleistungsangebots in der Stadt Luzern sicherstellen zu können. → M7 (Kap. 5.2.18)

4.2 Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf

Die Stadt strebt eine Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf an.

Beurteilung der aktuellen Situation

Der Wohnflächenverbrauch in der Stadt Luzern hat sich im Vergleich zu anderen Schweizer Städten auf hohem Niveau von 46 m² pro Person stabilisiert. Vor allem in den Quartieren der rechten Seeseite, des rechten Seeufers, aber auch der Innenstadt liegt der Wohnflächenverbrauch teilweise sogar deutlich über 50 m² pro Person. Dafür ist der Wohnflächenverbrauch in Littau und beim rechten Reussufer unterdurchschnittlich. Ausschlaggebend für den Wohnflächenverbrauch sind u. a. folgende vier Faktoren:

- Die Haushaltgrösse: Ein Einzelhaushalt benötigt im Durchschnitt 71 m² und ein Paar mit Kindern 30 m² Wohnfläche pro Person.
- Die Altersstruktur: In Einpersonenhaushalten beträgt der Wohnflächenverbrauch pro Person bei Menschen im Alter von 65 Jahren oder mehr im Schnitt 83 m², während er in der Altersgruppe bis 65 Jahre im Mittel bei 66 m² liegt. Bei Paarhaushalten liegen die entsprechenden Durchschnittswerte bei 47 m² bei der Bevölkerungsgruppe bis 65 Jahre und 56 m² bei derjenigen ab 65 Jahren. Dies dürfte unter anderem daran liegen, dass ältere Personen häufig in ihren teilweise grösseren Wohnungen verbleiben (geringe Umzugshäufigkeit aufgrund i. d. R. niedrigerer Wohnkosten im Vergleich zu aktuellen Alternativangeboten), während jüngere Personen in der derzeitigen Wohnungsmarktsituation nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Preise tendenziell kompaktere Wohnungen nachfragen.
- Das Einkommen: Mit zunehmendem Einkommen steigt der Wohnflächenverbrauch deutlich an. Einzelpersonen über 65 Jahre im geringsten Einkommensquartil nehmen durchschnittlich eine Wohnfläche von 70 m² in Anspruch, während jene im höchsten Einkommensquartil im Schnitt 101 m² belegen.
- Die Eigentumsform: Bei gemeinnützigen Wohnungen liegt der Wohnflächenverbrauch in der Stadt Luzern bei 39 m², bei Mietwohnungen bei 45 m² und beim Eigentum bei 58 m² pro Person. Gründe hierfür liegen u. a. im Wohnungsangebot (kompaktere Grundrisse), in der Zusammensetzung der Haushaltsstruktur sowie in der Einkommensstruktur der Bewohnenden. Auch die bei vielen gemeinnützigen Bauträgerschaften geltenden Belegungsvorgaben dürften eine Rolle bei deren geringerem individuellen Wohnflächenverbrauch spielen.

Die Reduktion des Wohnflächenverbrauchs ist ein wichtiger Faktor, um die Klimaziele zu erreichen (vgl. Kap. 4.3). Gleichzeitig ist es besonders schwierig, diesen Faktor zu beeinflussen: Einerseits ist es ein

Eingriff in die persönliche Freiheit, andererseits zeigt sich, dass gerade bei älteren Personen der Umzug in eine kleinere Wohnung oft an der Realität der hohen Mietkosten verfügbarer Wohnungen scheitert.

Handlungsansätze

- Bei der **Abgabe im Baurecht** an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften wird weiterhin ein durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch von 35 m² als Richtgrösse vorgegeben. Dazu sind gemäss Abgabekriterien verbindliche Belegungsvorschriften sowie eine angemessene Vielfalt unterschiedlicher Wohnangebote durch die Bauträgerschaften vorzusehen. → DA5 (Kap. 5.2.5)
- Bei privaten Grundstücken ist der Spielraum sehr eingeschränkt. Die Stadt **sensibilisiert** bei der Bauberatung weiterhin die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für das Thema. → DA1 (Kap. 5.2.1)
- Im Sinne der Nachhaltigkeit und zur Reduktion des Bodenverbrauchs soll bestehendes **Verdichtungspotenzial** möglichst ausgeschöpft werden. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht nur die bauliche Dichte, sondern auch die Nutzerdichte und die Qualität im Zuge von Erneuerungsmassnahmen erhöht werden. → M6 (Kap. 5.2.17)

4.3 Energieeffizientes und klimaschonendes Wohnen

Die Stadt setzt sich für energieeffizientes *und klimaschonendes* Wohnen ein.

Mit der Annahme der [Klima- und Energiestrategie \(B+A 22 vom 30. Juni 2021\)](#) durch die Luzerner Stimmbevölkerung im Jahr 2022 ist klar, dass die energiebedingten Treibhausgasemissionen bis 2040 auf null und der Energieverbrauch pro Kopf bis 2050 auf 2000 Watt Dauerleistung zu senken sind. In der Schweiz sind Gebäude für zirka 40 Prozent des Energieverbrauchs und für rund einen Drittel der CO₂-Emissionen verantwortlich. Die Hauptenergiequellen zur Beheizung lagen in der Stadt Luzern 2021 bei rund 54 Prozent Gas und 33 Prozent Heizöl. Vor allem Gebäude, die vor 1990 gebaut wurden, werden noch mit fossilen Energieträgern betrieben. Die vorgesehenen neuen Vorgaben im Rahmen der Zusammenführung der BZO der Stadtteile Littau und Luzern wie auch die [Energieplanung 2.0](#) der Stadt Luzern bieten die Grundlage, um den Übergang hin zu fossilfreien Heizsystemen wie auch den Ausbau von Solar- und Photovoltaikanlagen deutlich zu beschleunigen.

Je nach Zustand der baulichen Substanz und dem vorhandenen Verdichtungspotenzial werden neben Sanierungsmassnahmen zunehmend auch Ersatzneubauten umgesetzt. Dies zeigen die Zahlen zu Wohnbauprojekten in der Stadt Luzern, die zwischen 2020 und 2023 eine Baubewilligung erhalten haben (vgl. Beilage 1, Kap. 2.3). Rund 1'500 Wohnungen entstehen gemäss diesen Zahlen derzeit durch Ersatzneubau, teilweise in Gebieten mit bereits bestehender Wohnnutzung (Wohnersatzneubau: zirka 900 Wohnungen), teilweise in Gebieten, die vorher anders genutzt wurden (v. a. Ersatzneubauten in vorgängig gewerblich genutzten Gebieten: zirka 590 Wohnungen). Zieht man diejenigen rund 400 Wohnungen ab, die im Zuge der Projekte abgerissen werden, resultieren über 1'000 zusätzlich entstehende Wohnungen in den betreffenden Gebieten. Zusätzlicher Wohnraum, der durch Bauen auf unbebauter Fläche oder Anbau/Aufstockung/Sanierung entsteht, umfasst in diesem Zeitraum rund 180 Wohnungen. Eine Herausforderung besteht darin, dass Ersatzneubauten – wie auch umfassende Sanierungen – in der Regel mit einer Erhöhung des Mietzinses einhergehen und zu einer Reduktion von zuvor günstigem Wohnraum führen. Dies kann zu einer veränderten Sozialstruktur der Bewohnerschaft und insbesondere einer Verdrängung vulnerabler Personen führen, wie es eine Studie der ETH Zürich für den Kanton Zürich nachgewiesen hat.⁸ Gleichzeitig kann die Angebotserweiterung von Wohnraum längerfristig aber auch einen preisdämpfenden Effekt auf den Wohnungsmarkt haben. Entsprechend sind räumlich differenzierte Strategien gefragt, welche einen Ausbau des Wohnungsangebots mit einem gleichzeitigen Fokus auf energieeffizientes und klimaschonendes Wohnen sowie den Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ermöglichen.

⁸ Kaufmann, D. et al. (2023): [Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz](#).

Bei grösserer Eingriffstiefe in die bauliche Substanz – insbesondere durch Abriss bestehender Gebäude – wird auch graue Energie vernichtet. Aus diesem Grund wurde die Stossrichtung mit «klimaschonend» ergänzt. Zukünftig wird es vermehrt eine Einzelfallbetrachtung pro Projekt brauchen, um zu prüfen, welcher Ansatz – Sanierung, Neubau oder Weiterbauen – den städtischen Zielen am besten gerecht werden kann. Die Anforderungen des energie- und klimaschonenden Bauens sind dabei immer auch unter Berücksichtigung der Zielsetzung von mehr preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum zu betrachten.

Handlungsansätze

- Im Rahmen der Zusammenführung der **Bau- und Zonenordnung** sollen neue Bestimmungen aufgenommen werden, wie beispielsweise Vorgaben zu erneuerbaren Energieträgern (Art. 77–80 im [revidierten Bau- und Zonenreglement](#), Stand öffentliche Auflage 2022). Zudem werden mit **finanziellen Beiträgen** sowie **Beratungs- und Unterstützungsangeboten** Anreize für energetische und klimaschonende Sanierungen geschaffen ([B+A 22/2021](#): «Klima- und Energiestrategie»).
- Bei der **Abgabe von städtischem Land im Baurecht** werden Vorgaben zum energie- und umweltbewussten Bauen gemacht. → DA5 (Kap. 5.2.5)
- Bis Ende 2024 soll dem Parlament ein Planungsbericht zum Thema **«graue Energie»** vorgelegt werden, welcher aufgezeigt, wie das Thema im Gebäudesektor berücksichtigt werden kann und welche Massnahmen sinnvoll sind (vgl. Stellungnahme zur [Motion 237](#)).
- Strategien zur **sozial- und klimaverträglichen Verdichtung** sollen in einer Studie entwickelt und in einem öffentlich zugänglichen **Merkblatt** festgehalten werden. → M6 (Kap. 5.2.17)

4.4 Generationenübergreifendes Wohnen

Die Stadt fördert generationenübergreifendes Wohnen sowie flexible Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensphasen.

Im Vergleich mit den zehn grössten Schweizer Städten hatte die Stadt Luzern im Jahr 2021 mit 16,3 Prozent an der Gesamtbevölkerung den geringsten Anteil an Personen unter 20 Jahre. Derweil liegt der Anteil von unter 20-Jährigen in den Quartieren im Stadtteil Littau höher als im restlichen Stadtgebiet. Gleichzeitig weist die Stadt Luzern im Städtevergleich nach Lugano mit 19,5 Prozent den zweithöchsten Anteil an Personen älter als 65 Jahre auf. Vor allem in den Quartieren auf der linken Seeseite und im Quartier Bellerive/Schlössli wohnen vergleichsweise viele ältere Personen.

Bezüglich Haushaltsstruktur zeigt sich, dass im Jahr 2021 46 Prozent aller Haushalte nur durch eine Person bewohnt werden, wobei der Anteil der Einzelhaushalte vor allem bei Personen über 65 Jahre hoch ist. Der Anteil an Zweipersonenhaushalten ist über die letzten Jahrzehnte konstant geblieben, während der Anteil an Haushalten mit mehr als zwei Personen im Vergleich zu 1970 deutlich abgenommen hat. Die Bauwirtschaft reagiert verstärkt auf diese Entwicklung. Wohnungen mit 1–2 Zimmern (51 Prozent 2021) werden vermehrt erstellt, während der Anteil an 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen (47 Prozent 2020) und Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern (2 Prozent 2021) abnehmend ist.

Für eine langfristig generationendurchmischte Stadtentwicklung ist es zentral, dass attraktive Wohnangebote für alle vorhanden sind. Gerade im Bereich von familientauglichen Wohnungen zeigt sich hier ein Defizit, was sich im Städtevergleich im unterdurchschnittlichen Anteil an Kindern und Jugendlichen in Luzern niederschlägt. Es stellt sich somit die Herausforderung, das bezahlbare Wohnangebot für Familien in der Stadt künftig zu vergrössern und gleichzeitig für die wachsende Anzahl älterer Personen, welche oft alleine wohnen, altersgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Handlungsansätze

- Bei der **Abgabe von städtischem Land im Baurecht** werden die Themen Wohnungsangebot und Belegungsvorschriften, aber auch die Gestaltung des Wohnumfeldes berücksichtigt. Dabei liegt der

Fokus vor allem darauf, dass ein diverses Wohnungsangebot geschaffen wird, welches dem Lebenszyklus gerecht wird und somit Flexibilität garantieren kann. Zudem wird jeweils geprüft, ob sich ein Areal für altersgerechten Wohnraum eignet, und bei Bedarf eine Vorgabe hierzu gemacht. → DA5 (Kap. 5.2.5)

- Die Stadt ist **offen für neue Wohnmodelle** zur bedarfsgerechten Erhöhung der Angebotsvielfalt auf städtischen Arealen. Wichtig ist ihr dabei die **klimaschonende Flächeneffizienz und die Zugänglichkeit** für möglichst breite Bevölkerungsgruppen. Pilotprojekte in diesem Sinne werden unterstützt. → DA7 (Kap. 5.2.7)
- Die **Sensibilisierung** gemeinnütziger und weiterer privater Bauträgerschaften für Themen wie unterschiedliche Wohnraumbedürfnisse, Wohnumfeld, Altersgerechtigkeit oder Familienwohnungen wird weiter gestärkt. → DA1 (Kap. 5.2.1)

4.5 Zugang benachteiligter Gruppen zum Wohnungsmarkt

Die Stadt sorgt dafür, dass der Zugang für benachteiligte Gruppen zum Wohnungsmarkt ermöglicht ist.

Als benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt zählen u. a. Alleinerziehende, kinderreiche Familien, Menschen mit unsicherem Aufenthaltsstatus, mit Suchterkrankungen oder mit physischer sowie psychischer Beeinträchtigung sowie Personen mit geringen finanziellen Möglichkeiten. Mit der tiefen Leerwohnungsziffer und den steigenden Mietpreisen nehmen die Zugangshürden für diese Gruppen zum Wohnungsmarkt tendenziell zu.

Das Angebot gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften ist neben anderen preisgünstigen Wohnungen für benachteiligte Gruppen besonders wichtig. Das entsprechende Wohnangebot ist nach wie vor beschränkt und kann die grosse Nachfrage nicht decken. Ein Angebotsausbau ist in den nächsten Jahren absehbar, insbesondere durch die Entwicklung städtischer Areale durch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. Dabei gilt es allerdings zu berücksichtigen, dass Neubauwohnungen auch im gemeinnützigen Segment aufgrund der heutigen Baustandards und Vorgaben eher auf einem mittleren Preisniveau liegen. Die Preisgünstigkeit im Verhältnis zum restlichen Angebot zeigt sich v. a. über die Zeit, da die Wertsteigerung des Bodens nicht auf die Mietpreise überwälzt wird. Entsprechend ist es wichtig, dass innerhalb des Portfolios gemeinnütziger Bauträgerschaften eine gute Balance aus tendenziell günstigeren Alt- und in der Regel teureren Neubauwohnungen angeboten werden kann. Diese Balance ist auch ausserhalb des gemeinnützigen Wohnbausektors von Bedeutung, wobei dort auch bei Altbauwohnungen in der Tendenz eine stärkere Angleichung an die am Markt erzielbaren Mietpreise bemerkbar ist.

Eine bedeutende Anbieterin besonders preisgünstiger Wohnungen in der Stadt Luzern ist die 1984 gegründete Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern). Sie übernimmt in der Stadt Luzern eine wichtige Rolle in der Wohnraumversorgung für einkommensschwache sowie sonstige Bevölkerungsgruppen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt. Zu diesem Zweck verfolgt sie auch eine enge Zusammenarbeit mit den sozialen Institutionen der Stadt Luzern, insbesondere den Sozialen Diensten. Sie berücksichtigt in ihrer Vermietungspraxis insbesondere Zielgruppen, die spezifische Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt haben. Entsprechend ist etwa der Anteil an Haushalten, die wirtschaftliche Sozialhilfe beziehen, in den GSW-Wohnungen gegenüber dem städtischen Durchschnitt deutlich erhöht.⁹ Die projektbezogenen Beiträge der Stadt Luzern tragen dazu bei, dass die Mietpreise der GSW Luzern auch innerhalb des gemeinnützigen Sektors besonders preisgünstig bleiben. Bei Neubauten und Kernsanierungen ist davon auszugehen, dass die GSW Luzern durch die städtischen Beiträge und weitere Faktoren wie die bewusst kompakten Wohngrundrisse rund 30–50 Prozent der Wohnungen innerhalb der derzeit geltenden [Mietzinsrichtlinien der wirtschaftlichen Sozialhilfe](#) anbieten kann.

⁹ Der Anteil liegt derzeit in den Wohnungen der GSW Luzern bei rund 20 Prozent. Im städtischen Durchschnitt liegt dieser Anteil bei etwas über 4 Prozent (Verhältnis sozialhilfebeziehende Haushalte zu Gesamtwohnungszahl).

Das Portfolio der GSW Luzern umfasst auch Angebote für Personen, die von Obdachlosigkeit betroffen sind oder über wenig Wohnkompetenzen verfügen. So konnte etwa die Konzentration von zwei Angeboten des gemeinnützigen Vereins Jobdach – der Notschlafstelle sowie des betreuten Wohnens – in einer Liegenschaft der GSW Luzern am Neuweg 3 erfolgreich aufgegleist werden. Für die Stadt Luzern ist die GSW Luzern damit eine zentrale Partnerin für solche wichtigen sozialpolitischen Projekte.

Wachstumsziel der GSW Luzern war es gemäss dem letzten Controllingbericht, bis zum Jahr 2026 über 450 Wohnungen zu verfügen. Im Zeitraum 2019 bis 2023 konnte der Wohnungsbestand um lediglich 22 Einheiten auf insgesamt 387 Wohnungen erhöht werden. Die Erhöhung ist auf die Potenzialausschöpfung in der Liegenschaft Baselstrasse 80 (+16 Wohnungen) sowie auf die Übernahme der Liegenschaft Englischgrussstrasse 4 (+6 Wohnungen) im Baurecht von der Stadt Luzern zurückzuführen. Der Versuch, weitere Liegenschaften zu erwerben, war in der Berichtsperiode trotz diverser Aktivitäten der GSW Luzern insbesondere aufgrund der hohen Preise am Markt erfolglos. Das Wohnungsangebot der GSW Luzern für Familienhaushalte ist nach wie vor begrenzt, weshalb darauf in den nächsten Jahren ein Fokus gelegt werden soll. Die Wohnungswechsel innerhalb des Portfolios der GSW Luzern haben in den letzten Jahren deutlich abgenommen, was ein Hinweis darauf ist, dass ein grosser Bedarf nach diesen preisgünstigen Wohnungen besteht. Gerade in der aktuellen Wohnungsmarktsituation ist ein Ausbau dieses Angebots daher angezeigt.

Nicht zuletzt gibt es in der Stadt Luzern bereits diverse gut funktionierende Angebote für Personen mit speziellen Bedürfnissen, die mehrheitlich auf privater Initiative fussen:

- Die Stadt Luzern bietet vier Notwohnungen, Wohnbegleitung und Wohncoaching an.
- Der Verein Jobdach bietet 16 Einzelzimmer, Wohnbegleitung und 15 Betten in einer Notschlafstelle an.
- Die Pension Zihlmatt verfügt über 46 Einzelzimmer mit niederschwelliger Beratung.
- Weiter gibt es Angebote von Institutionen wie traversa oder der Stiftung Brändi mit Wohnhäusern, begleitetem Wohnen und Wohnvermittlung.
- Zudem werden auch für Studierende mit einem geringen Einkommen Wohnungen über gemeinnützige Bauträgerschaften angeboten.

Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass entsprechende Angebote in der Stadt Luzern gut ausgelastet sind bzw. den Bedarf teilweise nicht decken können. Herausforderungen zeigen sich insbesondere bei passenden Wohnmöglichkeiten spezifischer Zielgruppen wie etwa bei älteren Suchtmittelabhängigen mit Pflegebedarf oder bei sogenannten «Systemsprengern», die über sehr wenig Wohnkompetenzen verfügen und auf eine entsprechend intensive Betreuung angewiesen sind. Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Angebote sind auch für solche Zielgruppen auszuloten, wozu die enge Kooperation zwischen den Sozialen Diensten, der GSW Luzern sowie weiteren Partnerinnen und Partnern fortgeführt werden soll.

Handlungsansätze

- Städtische Liegenschaften, die sich für die GSW Luzern eignen, werden ihr **im Baurecht abgegeben**. → DA3 (Kap. 5.2.3)
- Für die Erneuerung wie auch die Erweiterung des preisgünstigen Wohnungsangebots der GSW Luzern sollen weiterhin **Beiträge der Stadt** an die GSW Luzern gesprochen werden (Objekthilfe). Das Wachstumsziel wurde auf **500 Wohnungen bis zum Jahr 2032** erweitert. → DA3 (Kap. 5.2.3), M2 (Kap. 5.2.13)
- Auf dem städtischen Areal Hintergopplismoos wird ein **Pilotprojekt der GSW Luzern und der Gemeinnützigen Holzbaugenossenschaft Luzern** vorangetrieben. Die Stadt unterstützt dieses Vorhaben im Rahmen ihrer Möglichkeiten. → M1 (Kap. 5.2.12)
- Bei der Abgabe im Baurecht wird jeweils gebietspezifisch ein ergänzendes Zuschlagskriterium geprüft, welches einen Anreiz schaffen soll, auch **für benachteiligte Personen auf dem Wohnungsmarkt ein bedarfsgerechtes Angebot** zu schaffen. → DA5 (Kap. 5.2.5)

4.6 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Die Stadt treibt die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aktiv voran.

Wie in Kapitel 3.1 ausgeführt, liegt der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen per März 2024 am gesamten Wohnungsbestand bei 13,8 Prozent.

Die gemeinnützigen Bauträgerschaften weisen einen vergleichsweise älteren Wohnungsbestand auf, weshalb auf viele in den nächsten Jahren die Frage der energetischen Ertüchtigung und der Verdichtung bei gleichzeitigem Bestreben des Erhalts und der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zukommen wird. Das Ziel des gemeinnützigen Marktanteils von mindestens 16 Prozent bis 2037 stellt angesichts des grossen zu stemmenden Bauvolumens durch die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften sowie herausfordernder Rahmenbedingungen (hohe Bodenpreise, Teuerung usw.) weiterhin eine anspruchsvolle Aufgabe dar (vgl. Kap. 3).

Aufgrund der gestiegenen Zinse für Hypotheken haben sich die Finanzierungsmöglichkeiten für alle Bauträgerschaften verteuert. Dies macht es auch für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zunehmend schwierig, an günstiges Kapital zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum zu kommen. Hohe Grundstücks- und Liegenschaftspreise stellen grosse Herausforderungen für die Erweiterung ihrer Wohnportfolios dar.

Handlungsansätze

- Die Stadt treibt den **aktiven Kauf** von Liegenschaften für den gemeinnützigen Wohnungsbau weiter voran. Durch die Aufhebung der finanziellen Limite des Stadtrates zum Kauf von Grundstücken (30 Mio. Fr.) mit [B+A 18 vom 26. April 2023](#): «Teilrevision der Gemeindeordnung und Anpassung der Schuldenbremse»¹⁰ wurde für den Stadtrat zusätzlicher Spielraum für die Fortführung der aktiven Bodenpolitik geschaffen. → DA4 (Kap. 5.2.4)
- Die **exklusive Baurechtsabgabe** geeigneter städtischer Grundstücke an gemeinnützige Bauträgerschaften wird weitergeführt. Dazu werden zusätzliche Ressourcen für die zügige Ausschreibung der Areale eingesetzt. → DA4 (Kap. 5.2.4)
- Das **Luzerner Baurechtsmodell** soll evaluiert und bei Bedarf angepasst werden. Ziel ist, dass die Baurechtsabgabep Praxis für gemeinnützige Bauträgerschaften auch künftig attraktiv ist, um möglichst vielfältigen und bedarfsgerechten Wohnraum schaffen zu können. Ebenso soll eine Praxis für den Umgang mit Baurechtserneuerungen ergänzt werden. → M3 (Kap. 0)
- Im Bau- und Zonenreglement (BZR) und im Rahmen von Sondernutzungsplänen werden in dafür geeigneten Gebieten **Anteile für gemeinnützigen Wohnungsbau vorgeschrieben**. Dies soll künftig vermehrt auch bei **grösseren Um-, Auf- und Einzonungen privater Grundstücke** gemacht werden. → DA7 (Kap. 5.2.7)
- Die Eignung des städtischen Wohnportfolios für potenzielle Baurechtsabgaben an gemeinnützige Bauträgerschaften wird geprüft. → M4 (Kap. 5.2.15)
- Das städtische Areal **Vorderruopigen** soll durch ein vorgängiges **städtebauliches Konkurrenzverfahren** optimal für eine bedarfsgerechte Abgabe an gemeinnützige Bauträgerschaften vorbereitet werden. → M5 (Kap. 5.2.16)
- **Verdichtungspotenziale im gemeinnützigen Bestand** sollen verstärkt realisiert werden, wobei ein Fokus auf die Sozial- und Klimaverträglichkeit gelegt wird. → M6 (Kap. 5.2.17)

¹⁰ Wurde in der Abstimmung am 21. Januar 2024 von der Stimmbevölkerung der Stadt Luzern angenommen.

5 Massnahmen

Im Folgenden werden die elf Massnahmen aus dem [B+A 21/2019](#) evaluiert, und es wird eine Einschätzung zu ihrer Wirkung abgegeben. Auf dieser Grundlage wird beurteilt, welche Massnahmen ab 2024 weitergeführt, sistiert oder in eine Daueraufgabe übergeführt werden. Ergänzend kommen sieben neue Massnahmen für die nächste Controllingperiode 2024–2028 hinzu.

5.1 Übersicht Massnahmen

In der nachfolgenden Übersicht werden pro Massnahme aus dem [B+A 21/2019](#) der Status und die Beurteilung zur Fortführung aufgezeigt sowie neue Massnahmen aufgeführt (grau hinterlegt). In Kapitel 5.2 werden die Massnahmen im Detail aufgezeigt. Gegenüber dem B+A 21/2019 wird dabei eine angepasste Systematik angewendet: Die Massnahmen mit einem längerfristigen Realisierungshorizont werden neu als Daueraufgaben (DA) bezeichnet. Von den bisherigen elf Massnahmen betrifft dies sieben Massnahmen (neu: DA1 bis DA7). Auch die Daueraufgaben gilt es weiterhin alle fünf Jahre kritisch auf ihre Wirkung und Notwendigkeit zu überprüfen. Vier bestehende Massnahmen wurden entweder umgesetzt oder verworfen und sind entsprechend abgeschlossen. Neu hinzu kommen sieben Massnahmen. Sie sind im Gegensatz zu den Daueraufgaben auf einen Umsetzungshorizont innerhalb der nächsten fünf Jahre (Controllingperiode bis zur nächsten Berichterstattung) ausgerichtet und weisen entsprechend einen höheren Konkretisierungsgrad auf als die Daueraufgaben.

Massnahmen Nr. bisher		Status	Fortführung	Neue Nr.
M1	Fach- und Anlaufstelle Wohnraumpolitik	DA ¹¹	ja	DA1
M2	Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften	DA	ja	DA2
M3	GSW Luzern als Partnerin stärken und Partnerschaft ausweiten	DA	ja	DA3
M4	Strategische Arealentwicklung für gemeinnützigen Wohnungsbau	DA	ja	DA4
M5	Baulandabgabe mit Auflagen	DA	ja	DA5
M6	Baurechtliche Nutzungsprivilegien als Anreiz	umgesetzt	nein	–
M7	Festlegung von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau	DA	ja	DA6
M8	Festlegung einer Mindestausnützung zur Wohnraumverdichtung	nicht umgesetzt	nein	–
M9	Förderung innovativer und neuer Wohnformen	DA	ja	DA7
M10	Vermietungsplattformen: Monitoring und Massnahmen	umgesetzt	nein	–
M11	Strategie «Wohnen im Alter»	umgesetzt	nein	–
neu	Pilotprojekt «Hintergopplismoos»	offen	ja	M1
neu	Städtische Beiträge zur Weiterentwicklung des preisgünstigen Wohnangebots der GSW Luzern	offen	ja	M2
neu	Evaluierung und Ergänzung Luzerner Modell der Baurechtsabgabe	offen	ja	M3
neu	Prüfung städtisches Wohnportfolio auf Abgaben im Baurecht	offen	ja	M4
neu	Städtebauliches Konkurrenzverfahren Vorderruopigen	offen	ja	M5
neu	Sozial- und klimaverträgliche Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes	offen	ja	M6
neu	Förderung von Wohn- und Standortqualitäten für eine positive Entwicklung der Steuerkraft	offen	ja	M7

¹¹ DA = Daueraufgabe.

5.2 Massnahmen im Detail

In der Folge werden die elf Massnahmen aus dem letzten Controllingbericht evaluiert und – sofern vorhanden – der weitere Handlungsbedarf in den nächsten Jahren aufgezeigt.

5.2.1 Fach- und Anlaufstelle Wohnraumpolitik

M1 (alt) / DA1 (neu): Fach- und Anlaufstelle Wohnraumpolitik			
Ziel und Inhalt gemäss B+A 21/2019	<p>Ziel ist eine aktive Wohnraumpolitik. Die Fach- und Anlaufstelle ist zuständig für Fragen der Öffentlichkeit im Zusammenhang mit der Wohnraumpolitik, Ansprechpartnerin für das G-Net und koordiniert die Umsetzung der im vorliegenden B+A vorgesehenen Massnahmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Fach- und Anlaufstelle kommuniziert Informationen zur Wohnraumpolitik zielgruppengerecht und sensibilisiert die privaten Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes für wohnraumpolitische Themen (Kommunikationskonzept, jährliche Veranstaltung zur Vernetzung mit verschiedenen Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes Luzern). – Sie besorgt, evaluiert und bereitet die nötigen Datengrundlagen auf, um die Zielerreichung der wohnraumpolitischen Stossrichtungen und Massnahmen beurteilen zu können. 		
Status	<input type="checkbox"/> umgesetzt	<input checked="" type="checkbox"/> laufend	<input type="checkbox"/> nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Der Webauftritt www.wohnen.stadt Luzern.ch wurde eingerichtet und im Rahmen der Möglichkeiten optimiert. In den Jahren 2022 und 2023 wurden jeweils Netzwerkanlässe mit den verschiedenen Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes in Luzern durch die Baudirektion durchgeführt und aktuelle Themen wie beispielsweise die Klima- und Energiestrategie präsentiert und diskutiert. An den Anlässen nahmen jeweils rund 80 Personen teil.</p> <p>Für den vorliegenden Controllingbericht wurde die Datengrundlage für die Erfassung der gemeinnützigen Wohnungen geklärt, sodass jährliche Auswertungen zukünftig möglich sein werden. Ziel ist es, dass die zusätzlichen Daten über die Statistikstelle LUSTAT von interessierten Bauträgerschaften für ihre jeweiligen Bestände bezogen werden können. Verfügbare Daten zum Wohnungsbau sollen, soweit datenschutzrechtlich möglich, auch öffentlich zugänglich werden.</p>		
Fortführung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf ab 2024	<ul style="list-style-type: none"> – Das Monitoring zum gemeinnützigen Wohnungsbau soll fortgeführt und die Datengrundlage weiter optimiert werden. Die Daten sollen soweit möglich bei LUSTAT öffentlich zugänglich gemacht werden. Basierend auf den Datengrundlagen von LUSTAT soll den gemeinnützigen Wohnbau trägerschaften vereinfacht Zugang zu Daten zu ihrem eigenen Wohnungsbestand gegeben werden. – Der jährliche Netzwerkanlass der Baudirektion zu einem aktuellen Thema, welches die Branche bewegt oder zu welchem es eine Sensibilisierung braucht (bspw. Wohnungsmangel, Wohnflächenverbrauch, Generationenwohnen), soll fortgeführt werden. 		
Federführung	Stadtplanung (BD)		
Hauptbeteiligte	Stab Baudirektion (BD), Immobilien (BD)		
Zeitraum	laufend		
Finanzbedarf	<p>Fr. 100'000.– über die nächsten fünf Jahre.</p> <p>Die Ausgabenbewilligung liegt in der Kompetenz der Baudirektion. Der Budgetbetrag ist im Globalbudget der Dienstabteilung Stadtplanung 2025–2028 eingestellt.</p>		

5.2.2 Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften

M2 (alt) / DA2 (neu): Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften			
Ziel und Inhalt gemäss B+A 21/2019	<p>Ziel ist eine aktive Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, um sie frühzeitig in laufende Entwicklungen einzubinden, Informationen auszutauschen sowie Herausforderungen gemeinsam zu lösen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Weiterführung des regelmässigen Austauschs mit dem G-Net. – In einem Pilotprojekt soll die Zusammenarbeit zwischen der GSW Luzern und dem G-Net gestärkt werden. 		
Status	<input type="checkbox"/> umgesetzt	<input checked="" type="checkbox"/> laufend	<input type="checkbox"/> nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Ein Ausschuss des G-Net sowie Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung haben sich in den letzten fünf Jahren drei- bis viermal im Jahr zum Austausch getroffen. Dabei wurden aktuelle Themen diskutiert.</p> <p>Im September 2021 wurde die gemeinsame «Charta Gemeinnütziger Wohnungsbau Luzern» auf der städtischen Website veröffentlicht. Darin sind die Grundsätze für die partnerschaftliche Zusammenarbeit zur Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots festgehalten.</p> <p>Ein Pilotprojekt für die Zusammenarbeit zwischen der GSW Luzern und dem G-Net erwies sich als nicht zielführend, da das G-Net als Netzwerk keine eigenständigen Projekte umsetzt. Stattdessen ist ein Pilotprojekt einer Genossenschaft und der GSW Luzern im Gebiet Hintergopplismoos geplant (vgl. neue Massnahme 1, Kap. 5.2.12).</p>		
Fortführung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf ab 2024	<ul style="list-style-type: none"> – Der regelmässige Austausch zwischen G-Net und Stadtverwaltung soll beibehalten werden. Zusätzlich soll einmal pro Jahr die zuständige Baudirektorin bzw. der zuständige Baudirektor am Treffen teilnehmen. – Die Charta wird basierend auf dem vorliegenden Controllingbericht bis Ende 2024 mit dem G-Net aktualisiert. – Die Zusammenarbeit mit den beiden Genossenschaftsverbänden (Wohnen Schweiz und Wohnbaugenossenschaften Schweiz) wird intensiviert, um bestehende Netzwerke und Synergien im gemeinnützigen Wohnbausektor optimal nutzen zu können. 		
Federführung	Stadtplanung (BD)		
Hauptbeteiligte	G-Net-Ausschuss, Stab Baudirektion (BD), Immobilien (BD)		
Zeitraum	laufend		
Finanzbedarf	kein Finanzbedarf (Teil des Grundauftrags der Dienstabteilung Stadtplanung)		

5.2.3 GSW Luzern als Partnerin stärken und Partnerschaft ausweiten

M3 (alt) / DA3 (neu): GSW Luzern als Partnerin stärken und Partnerschaft ausweiten			
Ziel und Inhalt gemäss B+A 21/2019	<p>Ziel ist, die GSW Luzern zu stärken, damit mehr Wohnraum für benachteiligte Gruppen zur Verfügung steht.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Wohnungsbestand wird bis 2026 von 365 auf 450 Wohnungen erhöht. – In einem Pilotprojekt soll die Zusammenarbeit zwischen der GSW Luzern und dem G-Net gestärkt werden. 		
Status	<input type="checkbox"/> umgesetzt	<input checked="" type="checkbox"/> laufend	<input type="checkbox"/> nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Im Zeitraum 2019 bis 2023 konnte der Wohnungsbestand der GSW Luzern um lediglich 22 Einheiten auf insgesamt 387 Wohnungen erhöht werden. Die Erhöhung ist auf die Potenzialausschöpfung in der Liegenschaft Baselstrasse 80 (+16 Wohnungen) sowie auf die Übernahme der Liegenschaft Englischgrussstrasse 4 (+6 Wohnungen) im Baurecht von der Stadt Luzern zurückzuführen. Der Erwerb weiterer Liegenschaften durch die GSW Luzern war in der Berichtsperiode trotz aktiver Kaufbestrebungen erfolglos. Eine grosse Herausforderung bleibt zudem das weiterhin knappe Angebot an familienfreundlichen Wohnungen im Portfolio der GSW Luzern.</p>		

	Zur Unterstützung der Sanierungsprojekte der Liegenschaften am Neuweg 3 sowie am Grimselweg 11 hat der Stadtrat der GSW Luzern Beiträge im Umfang von insgesamt 3,8 Mio. Franken in Aussicht gestellt. Mit diesen Projekten erfolgt eine umfassende Sanierung der Liegenschaften, während die Mietpreise weiterhin preisgünstig gehalten werden können. Zudem werden die Angebote der Notschlafstelle und des betreuten Wohnens vom Verein Jobdach künftig an einem Standort konzentriert (Neuweg 3), was Synergien in der Nutzung ermöglicht.		
Fortführung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf ab 2024	<ul style="list-style-type: none"> – Der Wohnungsbestand der GSW Luzern soll bis zum Jahr 2032 von 387 auf 500 Wohnungen erhöht werden (vgl. Beilage 3a). – Die Stadt führt die Abgabe geeigneter städtischer Grundstücke an die GSW Luzern im Baurecht nach Möglichkeit weiter. – Im Pilotprojekt «Hintergopplismoos» wird eine kooperative Arealentwicklung durch die GSW Luzern und die Gemeinnützige Holzbaugenossenschaft mit einem besonderen Fokus auf preisgünstiges Wohnen weiter vorangetrieben. → vgl. M1 (neu) – Der Stadtrat unterstützt die GSW Luzern weiterhin durch finanzielle Beiträge an Sanierungsprojekte sowie Liegenschaftskäufe. → vgl. M2 (neu) 		
Federführung	Stab Baudirektion (BD)		
Hauptbeteiligte	Soziale Dienste (SOSID), Immobilien (BD), Stadtplanung (BD), GSW Luzern		
Zeitraum	laufend		
Finanzbedarf	keiner (Finanzbedarf für damit zusammenhängende neue Massnahmen M1 und M2 separat ausgewiesen)		

5.2.4 Strategische Arealentwicklung für gemeinnützigen Wohnungsbau

M4 (alt) / DA4 (neu): Strategische Arealentwicklung für gemeinnützigen Wohnungsbau			
Ziel und Inhalt gemäss B+A 21/2019	<p>Ziel ist die Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Fokus liegt in den nächsten fünf Jahren auf Vorderruopigen, Abendweg, Stafelntäli und Littau West. Es werden diverse Vorarbeiten initiiert, damit diese Areale für die nächste Phase ab 2024 zur Entwicklung für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zur Verfügung stehen. 		
Status	<input type="checkbox"/> umgesetzt	<input checked="" type="checkbox"/> laufend	<input type="checkbox"/> nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Das Areal Stafelntäli wurde basierend auf einer städtebaulichen Studie aufgezont und 2023 im Baurecht ausgeschrieben. Das Areal Abendweg fällt für den gemeinnützigen Wohnungsbau weg, da es für die Schulraumentwicklung benötigt wird. Die Abklärungen zu den Altlasten haben sich beim Areal Vorderruopigen stark verzögert, sodass dieses Areal in der Prioritätenliste nach hinten verschoben wird. Die Details dazu finden sich in Kapitel 3.2.</p> <p>In den letzten fünf Jahren zeigte sich, dass die Vorbereitungsarbeiten zur Entwicklung der städtischen Areale umfangreicher sind als angenommen. Entsprechend wurden die personellen Ressourcen bei der Dienstabteilung Immobilien mit B+A 21/2023: «Personelle Ressourcen Dienstabteilung Immobilien. Bewilligung des Sonderkredits für zusätzliche Stellenprozente» aufgestockt.</p> <p>Erfreulich war der Zukauf von verschiedenen Grundstücken für den Wohnungsbau (vgl. Kap. 3.1). Zudem wurde die Kompetenzbeschränkung des Stadtrates zum eigenständigen Erwerb von Grundstücken von 30 Mio. Franken im Rahmen der Anpassung der Gemeindeordnung aufgehoben, womit der Stadtrat künftig auch Liegenschaftskäufe tätigen kann, die über diesen Wert hinausgehen.</p>		
Fortführung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf ab 2024	– In den nächsten fünf Jahren liegt der Fokus auf folgenden Arealen: Littau West, Längweiher/Udelboden, Urnerhof, Hintergopplismoos, Kleinmatt-/Bireggstrasse, Vorderruopigen und Grenzhof (bei grossen Arealen: erste Etappen). Es werden		

	<p>diverse Vorarbeiten initiiert, damit diese Areale in der nächsten Periode für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Baurecht abgegeben werden können.</p> <p>– Der aktive Zukauf geeigneter Grundstücke und Gebäude für den gemeinnützigen Wohnungsbau durch die Stadt Luzern wird im Sinne des B 28/2018 weiterhin vorangetrieben.</p>
Federführung	Immobilien (BD)
Hauptbeteiligte	Finanzverwaltung (FD), Quartiere und Integration (SOSID), Stadtplanung (BD)
Zeitraum	laufend
Finanzbedarf	Betrifft Grundauftrag der Dienstabteilung Immobilien. Der Budgetbetrag ist im Globalbudget der Dienstabteilung Immobilien (Finanzvermögen) integriert.

5.2.5 Baulandabgabe mit Auflagen

M5 (alt) / DA5 (neu): Baulandabgabe mit Auflagen			
Ziel und Inhalt gemäss B+A 21/2019	<p>Ziel ist, dass die Stadt durch die Abgabe von städtischem Bauland mit vertraglichen Auflagen ihre Ziele der Wohnraumpolitik sicherstellen kann.</p> <p>– Je nach Lage des Grundstücks, welches für die Abgabe im Baurecht vorgesehen ist, werden spezifische Auflagen für die Abgabe definiert (z. B. Generationenwohnen, Familienwohnungen).</p> <p>– Allfällige neue Auflagen bei Verlängerungen von Baurechtsverträgen werden frühzeitig diskutiert und in neue Verträge umgesetzt.</p>		
Status	<input type="checkbox"/> umgesetzt	<input checked="" type="checkbox"/> laufend	<input type="checkbox"/> nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Für das Areal StaffelIntäli wurde erstmals die Vorgabe eines Anteils an altersgerechten Wohnungen gemacht. Es zeigt sich, dass die Vorgaben bei der Abgabe zunehmen und es zukünftig im Vorfeld noch klarere Priorisierungen der Zuschlagskriterien je nach Areal braucht.</p> <p>Die vorgesehene Erneuerung des Baurechtsvertrags mit der Gemeinnützigen Holzbaugenossenschaft Luzern für das Areal Hintergopplismoos zeigt auf, dass eine systematische Praxis zum Umgang mit auslaufenden Baurechten mit gemeinnützigen Bauträgerschaften zu definieren und etablieren ist.</p>		
Fortführung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf ab 2024	<p>– Zielführende Zuschlagskriterien werden jeweils gebietsspezifisch festgelegt. Dabei sollen bei Bedarf Schwerpunkte gesetzt bzw. Priorisierungen vorgenommen werden. Bei jeder Abgabe von städtischem Land im Baurecht wird geprüft, ob eine spezifische Vorgabe zum Wohnen im Alter gemacht werden soll. Zudem soll</p> <p>– gebietsspezifisch ein ergänzendes Zuschlagskriterium als Anreiz dafür geprüft werden, auch für benachteiligte Personen auf dem Wohnungsmarkt ein bedarfsgerechtes Angebot zu schaffen.</p> <p>– Das Luzerner Modell der Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften gemäss B+A 7 vom 15. März 2017 soll überprüft und ergänzt werden, insbesondere im Hinblick auf die Verlängerung oder Erneuerung von Baurechtsverträgen. → vgl. M3 (neu)</p>		
Federführung	Immobilien (BD)		
Hauptbeteiligte	Finanzverwaltung (FD), Quartiere und Integration (SOSID), Alter und Gesundheit (SOSID), Stadtplanung (BD)		
Zeitraum	laufend		
Finanzbedarf	keiner		

5.2.6 Baurechtliche Nutzungsprivilegien als Anreiz

M6 (alt): Baurechtliche Nutzungsprivilegien als Anreiz (keine Fortführung)			
Ziel und Inhalt gemäss B+A 21/2019	Ziel ist, die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften durch die Gewährung eines Nutzungsbonus gegenüber anderen Marktteilnehmenden zu bevorzugen. – Im Rahmen der BZO-Zusammenführung wird der Ausnutzungsbonus von 5 Prozent für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften bei Gestaltungsplänen für das ganze Stadtgebiet und damit auch im Stadtteil Littau eingeführt.		
Status	<input checked="" type="checkbox"/> umgesetzt	<input type="checkbox"/> laufend	<input type="checkbox"/> nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	Nachdem ein Bonus von 5 Prozent auf die Nutzungsziffer bei der Erstellung gemeinnütziger Wohnungen im Rahmen eines Gestaltungsplans für den Stadtteil Luzern 2013 eingeführt wurde, soll dieser für den Stadtteil Littau im Rahmen der BZO-Zusammenführung ebenfalls übernommen werden. Er gilt auf die Überbauungsziffer und nur noch bei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 58 BZR). Grund hierfür ist, dass der Bonus im Rahmen von freiwilligen Gestaltungsplänen durch den Kanton gemäss § 75 Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735) auf insgesamt 10 Prozent beschränkt wurde, womit die Integration des Gemeinnützigkeitsbonus von 5 Prozent zu einem zu kleinen Anreiz für private Gestaltungspläne ohne gemeinnützigen Wohnungsbau geführt hätte. Die Massnahme ist damit so weit möglich umgesetzt, und es gibt keinen weiteren Handlungsspielraum.		
Fortführung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Daueraufgabe

5.2.7 Festlegung von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau

M7 (alt) / DA7 (neu): Festlegung von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau			
Ziel und Inhalt gemäss B+A 21/2019	Ziel ist die Festlegung von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau bei Ein- und Umzonungen. – Im Rahmen der BZO-Zusammenführung werden auch für den Stadtteil Littau grössere Gebiete für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen (Vorderruopigen, Grenzhof und Längweiher/Udelboden). – Im Rahmen der BZO-Zusammenführung wird das BZR betreffend Einforderung von Mindestanteilen an gemeinnützigen Wohnungen im Rahmen von Sondernutzungsplanungen ergänzt.		
Status	<input type="checkbox"/> umgesetzt	<input checked="" type="checkbox"/> laufend	<input type="checkbox"/> nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	Im Rahmen der BZO-Zusammenführung soll für folgende Gebiete die Vorgabe zur Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau festgelegt werden: Staffelntäli, Grenzhof, Längweiher/Udelboden. Für den Urnerhof wurde der Anteil von 50 Prozent auf 100 Prozent erhöht. Noch nicht umgezont wurde das Areal Vorderruopigen, da auf diesem Areal noch Altlastenuntersuchungen im Gange sind und weitere planerische Grundlagen zur Anpassung der BZO erarbeitet werden müssen. → siehe M5 (neu) Ebenso wurde das Areal Steinhof noch nicht umgezont, da das Gebiet voraussichtlich noch bis 2031 schulisch genutzt wird. Zudem sollen in der BZO-Zusammenführung mit Art. 46 BZR (Rahmennutzungspläne) und Art. 56 (Bebauungspläne) die Voraussetzung geschaffen werden, für gewisse Gebiete einen minimalen Prozentsatz an gemeinnütziger Wohnfläche vorzugeben.		
Fortführung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf ab 2024	– Die Vorgabe zur Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau lag bislang auf Flächen im öffentlichen Eigentum. Im Falle von planungsrechtlichen Massnahmen, die eine grössere Wertsteigerung des Bodens zur Folge haben (Ein-, Auf- oder Umzonungen) soll dies künftig auch auf dazu geeigneten privaten Arealen zur Anwendung kommen. Die Vorgabe Die Umsetzung der Vorgaben eines gewissen Anteils an gemeinnützigen Wohnungen auf privaten Arealen bei Ein-, Auf- oder		

	Umzonungen ist mit einem Merkblatt für die Grundeigentümerschaften festzuhalten. Als Richtgrösse gilt, dass mindestens 50 Prozent der zusätzlichen Wohnfläche, die durch die Planungsmassnahme geschaffen wird, gemeinnützig sein soll. Dabei ist eine sinnvolle Minimalfläche zu definieren, ab welcher die Vorgabe gilt. Die genauen Vorgaben sind jeweils auf Basis der ortsspezifischen Gegebenheiten zu konkretisieren.
Federführung	Stadtplanung (BD)
Hauptbeteiligte	Stab Baudirektion (BD)
Zeitraum	laufend
Finanzbedarf	keiner

5.2.8 Festlegung einer Mindestausnützung zur Wohnraumverdichtung

M8 (alt): Festlegung einer Mindestausnützung zur Wohnraumverdichtung (keine Fortführung)	
Ziel und Inhalt gemäss B+A 21/2019	Ziel ist es, dass das bestehende Verdichtungspotenzial möglichst ausgeschöpft wird. – Im Rahmen der BZO-Zusammenführung wird die Einführung einer Mindestausnützung gebietsspezifisch geprüft.
Status	<input type="checkbox"/> umgesetzt <input type="checkbox"/> laufend <input checked="" type="checkbox"/> nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	Im Rahmen der BZO-Zusammenführung wurde die Festlegung einer Mindestausnützung geprüft. Es zeigte sich, dass im urbanen Umfeld eine Mindestausnützung nicht notwendig ist, da die Bodenpreise eine möglichst hohe Ausnützung bedingen und somit der Markt genügend Anreiz zur Wohnraumverdichtung bietet. Ausserdem werden Dichtevorgaben bei der Abgabe städtischer Areale an gemeinnützige Bauträgerschaften gesteuert, indem dort jeweils eine umzusetzende Mindestgeschossfläche vorgegeben wird (Eignungskriterium). Als wichtiger erweist sich, dass Um- und Aufzonungen nur dann erfolgen, wenn sichergestellt werden kann, dass das Gebiet innerhalb einer vorgegebenen Frist auch bebaut wird. Grössere Um- und Aufzonungen werden deshalb vertraglich geregelt, damit die Baulandverflüssigung auch sichergestellt werden kann.
Fortführung	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Daueraufgabe

5.2.9 Förderung innovativer und neuer Wohnformen

M9 (alt) / DA9 (neu): Förderung innovativer und neuer Wohnformen	
Ziel und Inhalt gemäss B+A 21/2019	Ziel ist, dass innovative und neue Wohnformen gefördert werden. – Bei der Abgabe im Baurecht werden die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften für neue Wohnformen sensibilisiert und motiviert. – Im Rahmen von dafür geeigneten Zwischennutzungen werden neue Wohnmodelle erprobt. – Bei grossen, zusammenhängenden städtischen Arealen wird die Aufteilung in kleinteiligere Baueinheiten zur Abgabe im Baurecht geprüft, um kleineren gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften Projekte zu ermöglichen und damit auch innovative Wohnformen zu fördern.
Status	<input type="checkbox"/> umgesetzt <input checked="" type="checkbox"/> laufend <input type="checkbox"/> nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	Insgesamt sind durchmischte Wohnmodelle gefragt, welche die sich wandelnden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abdecken. Neuartige Wohnmodelle auf städtischen Arealen liefern hierfür bereits wichtige Impulse. So entstehen beispielsweise auf dem Areal Industriestrasse neben klassischen Wohnungen auch modernes Atelier- und Hallenwohnen bis hin zu Gross-WGs. Experimentiert wird dabei auch mit neuen Eigentumsformen, indem die Liberale Baugenossenschaft Luzern drei Wohnungen auf dem Areal im flexiblen Wohneigentum abgibt. Die Nachfrage nach solchen Wohnformen ist nach aktueller Einschätzung der Bauträgerschaften vorhanden. Gleichzeitig sind innovative und neue Wohnformen gut auszubalancieren mit traditionelleren Wohnangeboten, die weiterhin sehr gefragt sind.

Fortführung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe
Handlungsbedarf ab 2024	<ul style="list-style-type: none"> – Geeignete Flächen des Gebiets Längweiher/Udelboden sollen als Pilotprojekt für kleinteilige Baueinheiten durch entsprechende Vorgaben bei der Baurechtsausschreibung vorangetrieben werden. – Grössere städtische Areale werden etappiert ausgeschrieben oder umgesetzt. – Die Stadt fördert bei Baurechtsabgaben weiterhin die Entstehung eines breiten Wohnungsmixes durch entsprechende Vorgaben in der Ausschreibung (Zuschlagskriterium). – Neue Wohnmodelle wie das flexible Wohneigentum werden grundsätzlich unterstützt, sofern wichtige Ziele wie die dauerhafte Gemeinnützigkeit des Angebots sowie die Flächeneffizienz gewährleistet sind. 		
Federführung	Immobilien (BD)		
Hauptbeteiligte	Stadtplanung (BD)		
Zeitraum	laufend		
Finanzbedarf	keiner		

5.2.10 Vermietungsplattformen: Monitoring und Massnahmen

M10 (alt): Vermietungsplattformen: Monitoring und Massnahmen (keine Fortführung)

Ziel und Inhalt gemäss B+A 21/2019	<p>Ziel ist, dass die Stadt Luzern Datengrundlagen zur Entwicklung und zu den Auswirkungen von touristisch oder geschäftlich genutzten Zweitwohnungen hat, die durch professionelle Anbieterinnen und Anbieter auf Vermietungsplattformen angeboten werden, und mit entsprechenden Massnahmen auf negative Entwicklungen reagieren kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Rahmen des Controllingberichtes zur Wohnraumpolitik wird ein Monitoring zu Vermietungsplattformen eingeführt. – Es soll eine Ergänzung des Bau- und Zonenreglements zur Steuerung von professionellen Angeboten an temporär mietbaren Wohnungen erfolgen. – Es wird basierend auf dem Monitoring laufend geprüft, welche weiteren Massnahmen ergriffen werden können, um allfällig negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Bevölkerung zu vermeiden. – Protokollbemerkung zum B+A 21/2019: «Der Stadtrat legt der Baukommission bis Januar 2020 dar, mit welchen Mitteln professionelle Airbnb- und ähnliche Angebote gesteuert werden können.» 		
Status	<input checked="" type="checkbox"/> umgesetzt	<input type="checkbox"/> laufend	<input type="checkbox"/> nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>2021 wurde die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» eingereicht. Am 12. März 2023 hat die Stimmbewölkerung die Initiative angenommen und den stadt-rätlichen Gegenvorschlag abgelehnt. Bereits für die Ausarbeitung des Gegenvorschlags wurde die Datengrundlage im Rahmen der Möglichkeiten optimiert. Mit dem B+A 47 vom 20. Dezember 2023: «Initiative Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» zur Umsetzung der Initiative wird aufgezeigt, wie das Initiativziel erreicht werden soll. Die gesetzlichen Grundlagen sind damit geschaffen, und es handelt sich um eine Daueraufgabe, die im B+A 47/2023 im Detail ausgeführt und nicht mehr im Rahmen des Wohnraumcontrollings behandelt wird.</p>		
Fortführung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Daueraufgabe

5.2.11 Strategie «Wohnen im Alter»

M11 (alt): Strategie «Wohnen im Alter» (keine Fortführung)

Ziel und Inhalt gemäss B+A 21/2019	<p>Ziel ist, dass die Stadt Luzern über eine Strategie in Bezug auf das Wohnraumangebot für ältere Personen verfügt. Dabei sollen einerseits die wohnraumpolitischen Ziele wie sozialräumliche Durchmischung (wie z. B. Generationenwohnen) und Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus berücksichtigt werden und andererseits angestrebt werden, dass Personen in ihrem angestammten Quartier wohnhaft bleiben können.</p>		
--	---	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> – Bis Ende 2020 soll eine Strategie zu «Wohnen im Alter» vorliegen. – Für die städtischen Alterswohnungen werden in diesem Rahmen neue Modelle geprüft. 		
Status	<input checked="" type="checkbox"/> umgesetzt	<input type="checkbox"/> laufend	<input type="checkbox"/> nicht umgesetzt
Umsetzung und Wirkung	<p>Mit B+A 14 vom 26. April 2023: «Versorgungskonzept Alterswohnen integriert» wurde aufgezeigt, dass Viva Luzern und Spitex Luzern für eine integrierte Versorgung zusammengeführt werden sollen. Mit B+A 36 vom 20. September 2023: «Alterswohnen integriert: Integrierte Organisation» wurden die Rechtsform und die Strategie zur Entwicklung der städtischen Alterswohnungen vorgelegt. Wichtige Punkte daraus sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nach der Zusammenführung der beiden Organisationen sollen die Alterswohnungen im Baurecht an die neue Organisation übergeben werden. – Zur Förderung des integrierten Alterswohnens wird eine Subjektfinanzierung vertieft geprüft, damit die Bezahlbarkeit für Menschen mit Ergänzungsleistungen weiterhin gewährleistet ist. <p>Die Grundlagen sind somit geschaffen, und die Umsetzung wird unabhängig vom Wohnraumcontrolling durch die Dienstabteilung Alter und Gesundheit (SOSID) begleitet.</p> <p>Im Rahmen von Gebietsentwicklungen, dem Netzwerkanlass der Baudirektion sowie im regelmässigen Austausch mit dem G-Net wird die Dienstabteilung Stadtplanung die Baurägerschaften weiterhin für das Thema Alters- und generationendurchmisches Wohnen sensibilisieren. Die Dienstabteilung Immobilien prüft zudem bei jeder Abgabe von städtischen Arealen an gemeinnützige Baurägerschaften deren Eignung für Alterswohnen und macht bei Bedarf Vorgaben hierzu (Handlungsfeld 1.4 Förderung des altersgerechten Wohnens bei Wohnbaurägern in B+A 14/2023). Als Grundlage für diese Prüfung dient u. a. eine Quartieranalyse zum Wohnen im Alter, welche in der Beilage 2 enthalten ist. Die weitere Umsetzung im Rahmen der Baurechtsabgaben läuft über die DA5.</p>		
Fortführung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Daueraufgabe

Im Folgenden werden die neuen sieben Massnahmen beschrieben, die zur Umsetzung innerhalb der nächsten fünf Jahre (2024–2028) vorgesehen sind.

5.2.12 Pilotprojekt «Hintergopplismoos»

M1 (neu): Pilotprojekt «Hintergopplismoos»	
Ziel	Mit einem gemeinsamen Projekt der GSW Luzern und der Gemeinnützigen Holzbaugenossenschaft Luzern soll zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum für Personen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt an familienfreundlicher Lage im Gebiet Hintergopplismoos entstehen.
Inhalt	Der aktuelle Baurechtsvertrag der Gemeinnützigen Holzbaugenossenschaft Luzern (HOBA) läuft 2048 aus. Die städtebauliche Entwicklungsstudie aus dem Jahr 2023 zeigt ein Verdichtungspotenzial auf dieser Fläche auf. Aufgrund des grossen vorgesehenen Investitionsvolumens ist die HOBA auf die GSW Luzern als Umsetzungspartnerin zugegangen. Diese Kooperation ist durch die Möglichkeit zum Ausbau des Wohnungsangebots im preisgünstigen Segment im Sinne der städtischen Ziele. Bei der HOBA handelt es sich um eine spezielle Genossenschaft mit Fokus auf einkommensschwache Haushalte. Es erfolgt keine Verzinsung des Eigenkapitals, was besonders preisgünstige Mieten ermöglicht. Zudem verfolgt die Genossenschaft eine Praxis zur Unterstützung von finanzschwachen Familien durch finanzielle Beiträge, die pro Kind ausgerichtet werden. Gemäss aktuellem Baurechtsvertrag mit der Stadt Luzern ist die HOBA verpflichtet, sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten mit

	<p>ihren Wohnungen auf dem Grundstück stets im unteren Mietsegment der Stadt Luzern zu bewegen und bevorzugt Familien mit bescheidenem Einkommen oder kinderreiche Familien zu berücksichtigen. Diese soziale Ausrichtung soll auch im Pilotprojekt «Hintergopplismoos» mit der GSW Luzern gelten.</p> <p>Mit ihrer Ausrichtung auf Preisgünstigkeit und ihrer sozialen Vermietungspraxis passen die HOBA und die GSW Luzern als Projektpartnerinnen gut zusammen. Dementsprechend wurde im März 2024 eine gemeinsame Absichtserklärung der Stadt und der beiden Bauträgerschaften unterzeichnet (vgl. Beilage 4). Ein Konkurrenzverfahren ist zur Konkretisierung des Bauvorhabens vorgesehen. Darauf aufbauend soll der bestehende Baurechtsvertrag frühzeitig erneuert und das Projekt umgesetzt werden. Ein Schwerpunkt soll dabei auf innovative, preisgünstige Wohnungen – voraussichtlich in Holzbauweise – gelegt werden. Als Basis für die weiteren Planungsschritte ist eine Anpassung der BZO notwendig.</p> <p>Der Stadtrat sieht in der Realisierung des Projekts durch die GSW Luzern und die HOBA eine grosse Chance zur Ausweitung des preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnangebots. Er beabsichtigt daher, das bestehende Baurecht der HOBA vorzeitig ohne öffentliche Ausschreibung zu erneuern und das arrondierte Grundstück im Baurecht an die GSW Luzern und die HOBA abzugeben. Da das bestehende Baurecht noch bis 2048 läuft, beabsichtigt der Stadtrat, den im geltenden Vertrag vereinbarten Baurechtszins noch bis ins Jahr 2048 beizubehalten und ihn erst anschliessend den neuen Gegebenheiten anzupassen. Die GSW Luzern und die HOBA profitieren davon und können so in den ersten Jahren nach dem Neubau einen grösseren Betrag von den Investitionen abschreiben und damit die Mietzinse entsprechend günstiger gestalten.</p>
Federführung	Immobilien (BD)
Hauptbeteiligte	Stadtplanung (BD)
Zeitraum	2024–2027
Finanzbedarf	Fr. 500'000.– für die Durchführung des Konkurrenzverfahrens. Die Aufwendungen werden auf dem Grundstück (Finanzvermögen) aktiviert. Die Bewilligung fällt gemäss Art. 65 GO in den Zuständigkeitsbereich der Finanzdirektion.

5.2.13 Städtische Beiträge zur Weiterentwicklung des preisgünstigen Wohnangebots der GSW Luzern

M2 (neu): Städtische Beiträge zur Weiterentwicklung des preisgünstigen Wohnangebots der GSW Luzern	
Ziel	Die finanziellen Eigenleistungen der GSW Luzern zur Umsetzung der beabsichtigten Wachstumsstrategie sollen durch die Stadt bedarfsgerecht ergänzt werden. Ziel ist, dass damit das Angebot an preisgünstigen Wohnungen mit einem Schwerpunkt auf Personen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt erhöht werden kann.
Inhalt	Die GSW Luzern leistet einen zentralen Beitrag an die Wohnraumversorgung in der Stadt Luzern. Ihr Fokus liegt dabei klar auf Personen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt. Die Beiträge durch die Stadt Luzern dienen als finanzielle Absicherung u. a. dazu, dass die GSW Luzern günstigere Finanzierungsbedingungen bei den Banken erhält. Dies ist zentral, damit die GSW Luzern das angestrebte Angebotswachstum an preisgünstigen Wohnungen in den kommenden Jahren erfolgreich finanzieren und umsetzen kann. Die GSW Luzern beabsichtigt, ihren Wohnungsbestand bis 2032 auf 500 zu erhöhen, was von der Stadt unterstützt wird. Künftige Beiträge der Stadt sollen weiterhin gezielt dafür eingesetzt werden, dass die Wohnungsmieten auch nach umfassenden Sanierungen sowie bei Neubauten im preisgünstigen Segment gehalten werden können. Der Fokus der GSW Luzern soll weiterhin auf Personen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt liegen. Die Ausgangslage sowie die Sanierungs- und Wachstumsstrategie der GSW Luzern können

	<p>der Beilage 3b entnommen werden.</p> <p>Da mit der Einführung des FHGG im Jahr 2019 keine Fonds aus Hauptsteuern mehr geöfnet werden können, und die verbleibenden Mittel des «alten Fonds» (seit 2019 als Depotkonto, lautend auf GSW, ausserhalb der städtischen Bilanz geführt) mit den vom Stadtrat bewilligten Bezügen in den nächsten Jahren verwendet werden, wird die finanzielle Unterstützung der GSW zukünftig in Form der Bewilligung eines Sonderkredits sichergestellt.</p> <p>Entsprechend wird auch das bestehende Reglement über den Fonds zugunsten der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW-Reglement) an die neuen Vorgaben angepasst (vgl. weitere Ausführungen dazu in Kap. 5.3).</p> <p>Die Beiträge an die GSW Luzern sind als Finanzhilfen zu qualifizieren, sodass gemäss den Vorgaben des Beitragsmanagements für eine mehrjährige Unterstützung ein Subventionsvertrag mit Leistungskomponenten abzuschliessen ist. Im Subventionsvertrag werden die von der GSW zu erbringenden Leistungen und der Beitrag der Stadt Luzern vertraglich festgehalten. Der Grosse Stadtrat hat jeweils den Sonderkredit für den Beitrag des Subventionsvertrages zu bewilligen. Die Auszahlung der einzelnen Tranchen für konkrete Projekte wird vom Stadtrat beschlossen (vgl. Beilage 3a, weitere Ausführungen dazu in Kap. 5.3).</p> <p>Der Bezug von städtischen Beiträgen für konkrete Projekte der GSW Luzern erfordert weiterhin die Einreichung projektbezogener Gesuche durch die GSW Luzern, welche jeweils durch den Stadtrat geprüft werden. Es wird dem Grossen Stadtrat ein Sonderkredit (Ausgabenbewilligung) in Höhe von 6 Mio. Franken zur Unterstützung der Sanierungs- und Wachstumsstrategie der GSW Luzern bis 2032 beantragt. Mit diesem soll die geplante Sanierungs- und Wachstumsstrategie der GSW Luzern bis zum Zeithorizont 2032 bedarfsgerecht unterstützt werden. Zwecks Gewährleistung der Planungssicherheit zur Umsetzung dieser Strategie geht der zeitliche Rahmen dieser Massnahme über den Zeithorizont des nächsten Wohnraumcontrollings hinaus. Wie bisher soll der Stadtrat die Möglichkeit haben, einzelne Gesuche der GSW Luzern um Beiträge unabhängig ihrer Höhe in eigener Sache zu beschliessen (total alle Gesuche maximal 6 Mio. Franken bis 2032). Die Beiträge an die Projekte der GSW Luzern qualifizieren aus Sicht Rechnungslegung als aktivierbare Investitionsbeiträge, werden über die Aufgabe 998 Investitionen finanziert und über eine Laufzeit von 40 Jahren abgeschrieben. Sie stehen unter dem Budgetvorbehalt.</p>
Federführung	Finanzverwaltung (FD)
Hauptbeteiligte	Stab Baudirektion (BD), Stadtplanung (BD), GSW Luzern
Zeitraum	2024–2032
Finanzbedarf	Es wird dem Grossen Stadtrat ein Sonderkredit (Ausgabenbewilligung) in Höhe von 6 Mio. Franken zur Unterstützung der Sanierungs- und Wachstumsstrategie der GSW Luzern bis 2032 beantragt. Die Finanzierung erfolgt über die Aufgabe 998 Investitionen (Investitionsbeitrag in der Investitionsrechnung). ¹² Mit dem Bezug einer ersten Tranche wird nach aktuellem Kenntnisstand erst 2029 gerechnet. Entsprechend wurde noch kein Betrag in den Aufgaben- und Finanzplan 2025–2028 (Aufgabe 998 Investitionen) aufgenommen.

¹² Investitionsbeiträge werden gemäss § 34 FHGV aktiviert, wenn die Voraussetzungen einer Bilanzierung gemäss § 56 Abs. 1 FHGG erfüllt sind und eine Rückforderung rechtlich durchsetzbar ist. Aktivierte Investitionsbeiträge werden über die Nutzungsdauer des finanzierten Investitionsgutes abgeschrieben (Hochbau: 40 Jahre). Für Investitionsbeiträge kommt weiter keine Aktivierungsgrenze zur Anwendung.

5.2.14 Evaluierung und Ergänzung Luzerner Modell der Baurechtsabgabe

M3 (neu): Evaluierung und Ergänzung Luzerner Modell der Baurechtsabgabe	
Ziel	Ziel ist es, das Luzerner Baurechtsmodell aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen zu prüfen und ggf. zu ergänzen und zu justieren.
Inhalt	Es zeigt sich, dass bei Verlängerungen von Baurechtsverträgen teilweise Abweichungen vom «Luzerner Modell» der Baurechtsabgabe notwendig sind. Insbesondere gilt es zu klären, in welchen Fällen eine langfristige Verlängerung bzw. Erneuerung bestehender Baurechtsverträge mit den bestehenden Baurechtnehmenden ohne Neuausschreibung erfolgen kann. Ebenso ist zu prüfen, ob aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen (Zinslage, Teuerung usw.) sowie zwecks Flexibilität des Abgabeprozesses Justierungen am bestehenden Luzerner Baurechtsmodell vorgenommen werden sollten. Ziel ist, dass die Baurechtsabgabep Praxis auch künftig preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum ermöglicht, ein gewisser Spielraum für gebietsspezifische Lösungen besteht und die Ausschreibungen für möglichst viele Bauträgerschaften attraktiv sind (Qualitätssicherung durch Auswahlmöglichkeit vielfältiger Konzepte). Das Bundesamt für Wohnungswesen hat 2022 ein Merkblatt mit Grundlagen und Empfehlungen für Baurechte mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften herausgegeben. Dieses soll für die Evaluation des Luzerner Baurechtsmodells als Referenz dienen.
Federführung	Stadtplanung (BD), Immobilien (BD)
Hauptbeteiligte	Finanzverwaltung (FD), Stab Baudirektion (BD)
Zeitraum	2024–2025
Finanzbedarf	Fr. 50'000.– für externes Gutachten. Die Ausgabenbewilligung liegt in der Kompetenz der Baudirektion. Der Budgetkredit ist im Globalbudget der Dienstabteilung Stadtplanung eingestellt.

5.2.15 Prüfung städtisches Wohnportfolio auf Abgaben im Baurecht

M4 (neu): Prüfung städtisches Wohnportfolio auf Abgaben im Baurecht	
Ziel	Das städtische Wohnportfolio soll auf potenzielle Abgaben an gemeinnützige Bauträgerschaften geprüft werden. Ziel ist es, den gemeinnützigen Bestand in der Stadt dadurch weiter zu erhöhen und gleichzeitig optimale Lösungen für den Betrieb und die Weiterentwicklung der betreffenden Wohnangebote sicherzustellen.
Inhalt	Die Stadt verfügt aktuell neben den rund 220 Alterswohnungen über gut 400 weitere Wohnungen in ihrem eigenen Wohnportfolio. Diese haben einen unterschiedlichen baulichen Zustand und sind zum Teil sanierungsbedürftig. Zur Ausweitung des gemeinnützigen Wohnungsangebots wird geprüft, ob und in welchem Umfang Liegenschaften aus dem städtischen Portfolio an gemeinnützige Bauträgerschaften im Baurecht abgetreten werden sollen. Davon ausgenommen sind die städtischen Alterswohnungen, welche im Baurecht an die neue integrierte Organisation aus Viva Luzern und Spitex Stadt Luzern abgegeben werden sollen (vgl. M11). Die Prüfung des Wohnportfolios erfolgt abgestützt auf die Immobilienstrategie der Dienstabteilung Immobilien, die derzeit in Erarbeitung ist. Im Falle einer Abgabe geeigneter Liegenschaften ist jeweils objektspezifisch zu prüfen, ob diese an alle gemeinnützigen Bauträgerschaften ausgeschrieben oder mit Fokus auf Personen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt direkt an die GSW Luzern im Baurecht abgetreten werden sollen.
Federführung	Immobilien (BD)
Hauptbeteiligte	Finanzverwaltung (FD), Stab Baudirektion (BD), Stadtplanung (BD)
Zeitraum	2024–2028
Finanzbedarf	keiner

5.2.16 Städtebauliches Konkurrenzverfahren Vorderruopigen

M5 (neu): Städtebauliches Konkurrenzverfahren Vorderruopigen	
Ziel	Durch ein städtebauliches Konkurrenzverfahren soll eine solide Grundlage für die BZO-Anpassung sowie für eine zielführende Ausschreibung des Gebiets Vorderruopigen geschaffen werden.
Inhalt	Das Areal Vorderruopigen ist noch nicht umgezont. Zudem laufen auf dem Gebiet noch Altlastenuntersuchungen im Auftrag der Stadt Luzern. Die bestehenden Grundlagen auf Basis einer städtischen Machbarkeitsstudie sind noch nicht ausreichend, um die BZO-Anpassung sowie die Baurechtsausschreibung an gemeinnützige Bauträgerschaften in diesem Gebiet vorzunehmen. Ein städtebauliches Konkurrenzverfahren durch die Stadt soll Klarheit zur städtebaulichen Gestaltung sowie zu der genauen Nutzungsverteilung auf dem Areal liefern. Dies soll einerseits die Grundlage für die BZO-Anpassung schaffen und andererseits als solide Basis zur zielgerichteten Baurechtsausschreibung des Areals (voraussichtlich aufgeteilt in verschiedene Lose) dienen. Dies ist wichtig, da in Littau in den nächsten Jahren verschiedene grosse Entwicklungen städtischer Areale anstehen und durch die städtische Vorleistung im Gebiet Vorderruopigen klarere Rahmenbedingungen und eine Reduktion der Komplexität des Prozesses erreicht werden soll. Damit sollen letztlich die gemeinnützigen Bauträgerschaften entlastet und die Attraktivität der Baurechtsausschreibung erhöht werden. Durch die voraussichtliche Erhöhung der zulässigen Dichte auf dem Areal im Zuge der geplanten BZO-Anpassung ist zudem mit einer Erhöhung des Grundstückswerts zu rechnen. Für derzeit bestehende Sportnutzungen auf dem Areal – namentlich das Baseball-Feld und die BMX-Bahn – sind im Zuge der Neuentwicklung frühzeitig Ersatzlösungen zu suchen.
Federführung	Immobilien (BD)
Hauptbeteiligte	Stadtplanung (BD)
Zeitraum	2025–2027
Finanzbedarf	Fr. 500'000.– für die Durchführung des Konkurrenzverfahrens. Die Aufwendungen werden auf dem Grundstück (Finanzvermögen) aktiviert. Die Bewilligung fällt gemäss Art. 65 GO in den Zuständigkeitsbereich der Finanzdirektion.

5.2.17 Sozial- und klimaverträgliche Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes

M6 (neu): Sozial- und klimaverträgliche Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes	
Ziel	Ziel ist es, geeignete Grundlagen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes in ausgewählten Gebieten der Stadt Luzern zu schaffen (Weiterbauen, Neubau, Sanierung).
Inhalt	Eine Mindestausnützung in der BZO wurde nicht als zielführend erachtet. Stattdessen soll in ausgewählten Gebieten mit Verdichtungspotenzial städtebaulich geprüft werden, wie dort künftig in klima- und sozialverträglicher Weise zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann (bei Bedarf mit BZO-Anpassung). Der Fokus liegt dabei auf Gebieten mit einem hohen Anteil an Bausubstanz gemeinnütziger Bauträgerschaften. Die Transformation des Siedlungsbestandes beinhaltet auch Zielkonflikte – insbesondere mit dem Erhalt von preisgünstigem Wohnraum und der Einsparung von grauer Energie. Aus diesem Grund sollen zur Sensibilisierung aller Bauträgerschaften Möglichkeiten für eine sozial- und klimaverträgliche Sanierungs- und Verdichtungspraxis in einem Merkblatt festgehalten und öffentlich zugänglich gemacht werden. Als Basis dazu dient zum einen ein sich in Erarbeitung befindender Bericht zum Umgang mit grauer Energie, der bis Ende 2024 vorliegen soll. Um eine bessere Datenlage zu sozialen Veränderungen durch Innenentwicklungsmassnahmen zu erhalten, wird zudem eine Studie in Auftrag gegeben. Diese soll neben statistischen Aussagen zu sozialen Effekten von Innenentwicklungsmassnahmen auch Lösungsansätze für eine sozial- und klimaverträgliche Verdichtung aufzeigen.

	<p>In einer weiteren städtebaulich orientierten Studie sollen geeignete Verdichtungspotenziale im Stadtraum Luzern ausgelotet werden. Insgesamt sind also folgende Schritte vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Durchführung einer städtebaulichen Studie zur Identifizierung von Verdichtungspotenzialen mit besonderem Fokus auf den gemeinnützigen Bestand in der Stadt Luzern. – Durchführung einer Studie zu sozialen Effekten sowie Strategien zu sozial- und klimaverträglichen Sanierungs- und Verdichtungsprojekten. – Erstellung Merkblatt zu Möglichkeiten einer sozial- und klimaverträglichen Sanierungs- und Verdichtungspraxis für alle Bauträgerschaften.
Federführung	Stadtplanung (BD)
Hauptbeteiligte	Immobilien (BD), Umweltschutz (UMD), gemeinnützige Bauträgerschaften
Zeitraum	2025–2028
Finanzbedarf	<p>Fr. 100'000.– für eine Studie zur Identifizierung geeigneter Gebiete mit Verdichtungspotenzial (Fokus: Siedlungsbestand der gemeinnützigen Bauträgerschaften) sowie deren Potenzial für die parzellenübergreifende Siedlungsentwicklung nach innen.</p> <p>Fr. 100'000.– für eine Studie zu sozialen Effekten baulicher Erneuerung und zu Strategien für die Förderung der Sozial- und Klimaverträglichkeit von Verdichtungsprojekten.</p> <p>Die Ausgabenbewilligung liegt in der Kompetenz der Baudirektion.</p> <p>Das Globalbudget der Dienstabteilung Stadtplanung ist in den Jahren 2026 und 2027 für diese Studien um je Fr. 100'000.– zu erhöhen. Die Beträge werden bei der nächsten Überarbeitung in die Finanzplanung aufgenommen.</p>

5.2.18 Förderung von Wohn- und Standortqualitäten für eine positive Entwicklung der Steuerkraft

M7 (neu): Förderung von Wohn- und Standortqualitäten für eine positive Entwicklung der Steuerkraft	
Ziel	Die Ertragskraft der Stadt entwickelt sich positiv und nachhaltig, um das Dienstleistungsangebot der Stadt Luzern in Zukunft bedarfsgerecht weiterentwickeln zu können. Möglichkeiten zur Optimierung der Wohn- und Standortqualitäten werden dazu ausgelotet.
Inhalt	<p>Die direkten Steuern der natürlichen Personen mit 68 Prozent des gesamten Fiskalertrags (2022) stellen nach wie vor die grösste Einnahmequelle der Stadt Luzern dar. Der Anteil der direkten Steuern der natürlichen Personen am gesamten Fiskalertrag hat sich jedoch von 73 Prozent (2019) auf 68 Prozent (2022) reduziert, da der Ertrag durch juristische Personen im gleichen Zeitraum deutlich gestiegen ist. In der Tendenz wird sich diese Entwicklung noch weiter in Richtung juristische Personen verschieben. Die direkten Steuern der juristischen Personen sind volatiliter als die Einnahmen aus der Besteuerung der natürlichen Personen.</p> <p>Die Entwicklung des Steuerertrags durch natürliche Personen (je Einheit pro Kopf) lag in den letzten Jahren innerhalb des Agglomerationskerns unter dem Durchschnitt, wobei namentlich Meggen und Horw ein deutlich stärkeres Wachstum der Steuererträge natürlicher Personen (je Einheit pro Kopf) verzeichnen konnten. Damit auch finanzstärkere Haushalte in der Stadt bleiben oder zuziehen, braucht es gute Rahmenbedingungen wie beispielsweise ein attraktives Wohnangebot. Ansonsten besteht das Risiko, dass sich diese Haushalte ausserhalb der Stadtgrenze niederlassen. Aus diesem Grund wurde Ende 2023 eine Studie ausgeschrieben, in welcher die Anforderungen finanzstärkerer Bevölkerungsgruppen an ihre Wohnform (z. B. Grösse, Lage, Eigentumsform) sowie an weitere mögliche standortgebundene Leistungen ergebnisoffen geprüft und mögliche Handlungsfelder zur Optimierung des entsprechenden Angebots in der Stadt Luzern aufgezeigt werden sollen. Auf dieser Basis kann der Stadtrat bei Bedarf konkrete Massnahmen entwickeln. Wichtig</p>

	ist dabei, dass die Handlungsfelder immer unter Berücksichtigung weiterer städtischer Ziele wie der ressourcenschonenden und klimaverträglichen Bau- und Nutzungsweise und der angestrebten Reduktion des Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs geprüft werden.
Federführung	Finanzverwaltung (FD), Stadtplanung (BD)
Hauptbeteiligte	Stab Baudirektion (BD)
Zeitraum	2024–2025
Finanzbedarf	Fr. 50'000.– für eine externe Studie. Die Ausgabenbewilligung liegt in der Kompetenz der Finanz- und der Baudirektion. Der Budgetkredit ist im Globalbudget der Dienstabteilung Finanzverwaltung und im Globalbudget der Dienstabteilung Stadtplanung eingestellt.

5.3 Weitere Erläuterungen zur Anpassung des GSW-Reglements und zum Subventionsvertrag mit Leistungskomponenten

5.3.1 GSW-Reglement

Wie in Kapitel 5.2.13 zur Massnahme 2 dargelegt, soll das bestehende GSW-Reglement an die aktuellen Anforderungen des FHGG angepasst werden, sodass die finanzielle Unterstützung der GSW zukünftig in Form der Bewilligung eines Sonderkredits sichergestellt werden kann. Dazu soll jeweils mit einem B+A ein Sonderkredit für die vorgesehene Unterstützung beim Grossen Stadtrat beantragt werden. Darauf aufbauend ist zwischen dem Stadtrat und der GSW Luzern ein Subventionsvertrag abzuschliessen, in welchem die zu erbringenden Leistungen für die finanziellen Unterstützungsbeiträge innerhalb einer bestimmten Frist festgehalten sind. Die Höhe der finanziellen Unterstützung richtet sich nach der städtischen Finanzlage, den Zielen des Reglements und der städtischen Wohnraumpolitik sowie der Investitionsplanung der GSW Luzern. Die Freigabe der einzelnen Investitionsbeiträge obliegt anschliessend dem Stadtrat. Bei der Ausgabenbewilligung durch den Grossen Stadtrat handelt es sich um einen Maximalbetrag, welcher den Stadtrat ermächtigt (jedoch nicht verpflichtet), Ausgaben bis zu diesem Umfang zu tätigen (wenn keine Gesuche gestellt werden, stehen diese Gelder nicht für anderes zur Verfügung).

Die im vorliegenden B+A beantragten inhaltlichen Anpassungen des GSW-Reglements gegenüber der aktuell rechtsgültigen Fassung betreffen insbesondere die Neuregelung der finanziellen Leistungen der Stadt Luzern (Ablösung bisheriger Fonds, Ausgabenbewilligung in Form eines Sonderkredits). Grösste Anpassung gibt es beim Art. 2a «Finanzielle Leistungen der Stadt». Dort ist die neue Form der finanziellen Unterstützung durch Beiträge präzisiert (Bewilligung Sonderkredit durch Grossen Stadtrat, Gewährung von finanziellen Beiträgen durch den Stadtrat im Rahmen des Sonderkredits an konkrete Projekte der GSW Luzern auf Gesuch hin und auf Basis eines Subventionsvertrages).

In der nachfolgenden synoptischen Darstellung sind die vorgesehenen Anpassungen des GSW-Reglements vergleichend dargestellt. Es sind nur diejenigen Bestimmungen aufgeführt, die verändert werden sollen. In der ersten Spalte ist das Reglement in seiner alten Fassung aufgeführt. In der zweiten Spalte sind die neuen Bestimmungen abgebildet, die mit vorliegendem B+A festgelegt werden sollen.

Reglement über den Fonds zu Gunsten der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW-Reglement) vom 5. Juli 1990 <i>alte Version</i>	Reglement über Beiträge zugunsten der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW-Luzern-Reglement) vom 5. Juli 1990 <i>Neue Version gemäss vorliegendem B+A</i>
Art. 1 Unterhalt eines Fonds Die Stadt unterstützt die Zielsetzungen der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW) aus Mitteln eines Fonds (Rückstellung), welcher nach Bedarf zu äufnen ist.	Art. 1 Ziel Die Stadt Luzern unterstützt die Zielsetzungen der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern) mit Beiträgen.
Art. 2 Zweck des Fonds Mit dem Fonds sollen insbesondere gefördert werden: a. (bleibt unverändert) b. (bleibt unverändert) c. (bleibt unverändert)	Art. 2 Zweck Mit den Beiträgen sollen insbesondere gefördert werden: a. (bleibt unverändert) b. (bleibt unverändert) c. (bleibt unverändert)

<p>Art. 2a Äufnung des Fonds Die Stadt äufnet den Fonds in den Jahren 2017 bis 2022 mit insgesamt 4 Mio. Franken. Die Einlage in den Fonds erfolgt jeweils zulasten der Investitionsrechnung.</p>	<p>Art. 2a Finanzielle Leistungen der Stadt ¹ Der Grosse Stadtrat bewilligt periodisch für jeweils mehrere Jahre einen Sonderkredit. ² Der Stadtrat beschliesst gestützt auf einen Subventionsvertrag auf Gesuch hin einzelne Investitionsbeiträge für konkrete Projekte der GSW Luzern zulasten der Investitionsrechnung nach Massgabe von Art. 3–5.</p>
<p>Art. 4 Beiträge zur Finanzierung ¹ Die Stadt gewährt der GSW aus dem Fonds Beiträge an den Erwerb von Liegenschaften, den Bau preisgünstiger Wohnungen oder die Erneuerung von Wohnungen. ^{2–3} (bleiben unverändert)</p>	<p>Art. 4 Gewährung von Beiträgen ¹ Die Stadt Luzern gewährt der GSW Luzern auf Gesuch hin Beiträge an den Erwerb von Liegenschaften, den Bau preisgünstiger Wohnungen oder die Erneuerung von Wohnungen. ^{2–3} (bleiben unverändert)</p>
<p>Art. 5 Voraussetzungen ¹ Vor Erwerb einer Liegenschaft und der Inanspruchnahme von Mitteln des Fonds hat die GSW die Kaufofferte mit Finanzierungsmodell dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten. ² (bleibt unverändert) ³ Der Stadtrat kann Fondsleistungen für einen übersetzten Kaufpreis ablehnen.</p>	<p>Art. 5 Voraussetzungen ¹ Vor Erwerb einer Liegenschaft und der Inanspruchnahme von Beiträgen hat die GSW Luzern die Kaufofferte mit Finanzierungsmodell dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten. ² (bleibt unverändert) ³ Der Stadtrat kann Beiträge für einen übersetzten Kaufpreis ablehnen.</p>

5.3.2 Subventionsvertrag

Gemäss Art. 16 Abs. 3 Beitragsreglement sind Subventionsverträge in der Regel auf höchstens vier Jahre befristet. Bei der vorliegenden Förderung handelt es sich aber um einen spezifischen Fall, bei welcher eine längere Laufzeit – konkret bis Ende 2032 – angezeigt ist. So ist es für die erfolgreiche Umsetzung der beabsichtigten Sanierungs- und Wachstumsstrategie der GSW Luzern (vgl. Beilage 3b) zentral, dass sie Planungssicherheit hat und die vorgesehenen Projekte inklusive den damit verbundenen Finanzierungsfragen mit genügend Vorlauf aufgleisen kann. Die Laufzeit des vorgesehenen Subventionsvertrages ist auf die Realisierung der aktuellen Strategie (Sanierung und Erhöhung des Wohnungsbestandes auf 500 bis 2032) abgestimmt.

Im vorgesehenen Subventionsvertrag mit Leistungskomponenten zwischen der Stadt Luzern und der GSW Luzern (vgl. Beilage 3a) werden auf Grundlage der Rahmenbedingungen des GSW-Luzern-Reglements die zeitliche Befristung und Obergrenze der Beiträge über die Vertragslaufzeit bis Ende 2032 festgelegt und Leistungsziele der GSW Luzern sowie Vorgaben zur Berichterstattung und zum Standortgespräch zu den erbrachten Leistungen im Gegenzug für die finanzielle Unterstützung durch die Stadt festgehalten.

5.4 Umsetzung Bevölkerungsantrag 297

Der Grosse Stadtrat hat den [Bevölkerungsantrag 297](#), Mario Stübi, Jona Studhalter und Janina Huber namens der Antragstellenden vom 15. September 2023: «Preisgünstiger Wohnraum muss erhalten bleiben», als Motion überwiesen. Das kantonale Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 6. Februar 1990 ([GEW; SRL Nr. 898](#)) bezweckt, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Konkret sieht das Gesetz vor, dass in Gemeinden, die sich dem Gesetz unterstellen, jegliche Räume, die Wohnzwecken dienen, nur mit einer Bewilligung des Stadtrates abgebrochen, umgebaut oder ihrem Zweck entzogen werden dürfen. Als bewilligungspflichtige Umbauten gelten die Aufteilung und Zusammenlegung von Wohnungen sowie Erneuerungen, wenn sie zu einem wesentlich höheren Mietzins führen (§ 7 Abs. 3 GEW). Eine

Unterstellung unter das GEW ist gemäss Gesetzestext dann gerechtfertigt, wenn in den Gemeinden im Verhältnis zur Nachfrage kein hinreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen besteht.

Für die Beantwortung der Frage, ob ein hinreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen besteht, sind die Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes massgebend (§ 3 Abs. 2). Es wird weder im Gesetz noch in der dazugehörigen Botschaft definiert, wann ein hinreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen besteht. Die Darlegungen im vorliegenden B+A zeigen auf, dass in der Stadt Luzern Wohnungsknappheit vorherrscht und ein Druck auf preisgünstigen Wohnraum vorhanden ist. Die Leerwohnungsziffer in der Stadt war zum Zeitpunkt der letzten Erhebung mit 1,14 Prozent (1. Juni 2023) nicht aussergewöhnlich tief. In den kommenden Jahren ist aber aufgrund von Prognosen eher von einer Angebotsverknappung auszugehen. Ob die Voraussetzungen für eine Unterstellung der Stadt Luzern unter das GEW in der jetzigen Wohnungsmarktsituation gegeben sind, gilt es noch vertieft zu prüfen.

Aufgrund der Überweisung des Bevölkerungsantrages als Motion hat der Stadtrat den Auftrag, die Stadt Luzern innert zwei Jahren unter das GEW zu stellen bzw. Bericht über den Stand zu erstatten. Die konkrete Umsetzungsplanung zur Unterstellung der Stadt Luzern unter das GEW mit den damit verbundenen Fragen zu den Prozessen, Zuständigkeiten und Ressourcen wird dem Grossen Stadtrat in einem separaten B+A im Verlauf des Jahres 2025 vorgelegt. Letztmals war die Stadt Luzern im Zeitraum von 1990 bis 1998 dem GEW unterstellt. Eine erste Auslegeordnung zu dieser Phase wie auch die Übertragung auf die heutigen Gegebenheiten lässt gewisse Hinweise für die vorgesehene erneute Unterstellung zu:

Der Stadtrat hat das Ziel, den Prozess der Baubewilligungsverfahren in der Stadt Luzern zu beschleunigen. Dies wurde im [B+A 33 vom 14. Oktober 2020](#): «Baubewilligungsverfahren beschleunigen. Sonderkredit für Massnahmenkatalog. Nachtragskredit zum Budget 2021» dargelegt.¹³ Es entspricht auch den derzeitigen Bestrebungen auf Bundesebene, die Prozesse zur Erstellung von neuem Wohnraum zu erleichtern.¹⁴ Diese Zielsetzung gilt es auch bei einer erneuten Unterstellung unter das GEW zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist durch die Unterstellung unter das GEW bei den betroffenen Wohnprojekten mit einer Verlängerung des Bewilligungsprozesses zu rechnen, da eine Baubewilligung erst nach einer rechtskräftigen Entscheidung zum GEW-Gesuch erteilt werden kann (wobei hier auch die zusätzliche Einspracheberechtigung und Beschwerdebefugnis durch betroffene Mieterinnen und Mieter nach § 11 und § 12 GEW zu berücksichtigen sind). Es ist darauf zu achten, dass die dadurch entstehende Verlängerung des Gesamtprozesses so kurz wie möglich gehalten wird.

Für die Prüfung der Gesuche nach Unterstellung unter das GEW sind entsprechende personelle Ressourcen vorzusehen. Bei der letztmaligen Unterstellung stellte sich der Vollzug als aufwendig heraus. Zwischen 1990 und 1998 wurden insgesamt etwas über 400 GEW-Gesuche abgehandelt, was rund 50 Gesuchen pro Jahr entspricht. Aufgrund des aktuell höheren Entwicklungsdruckes auf die bereits bebauten Gebiete muss bei einer erneuten Unterstellung mit einer höheren Anzahl Gesuche pro Jahr gerechnet werden. So entsteht neuer Wohnraum im Zuge der Innenentwicklung vermehrt durch Umbauten und Ersatzneubauten, welche vom GEW betroffen sind (anstelle vom Bauen auf der «grünen Wiese»). Die Quantifizierung der notwendigen personellen Ressourcen erfolgt im B+A zur Umsetzung des Bevölkerungsantrages (2025).

Aus Sicht des Stadtrates ist es entscheidend, eine ausgewogene Balance zu finden zwischen den Interessen des Wohnschutzes und weiterer öffentlicher Interessen wie der Beschleunigung der energetischen Sanierung gemäss Klima- und Energiestrategie sowie der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Linderung der bestehenden Wohnungsknappheit in der Stadt Luzern.

¹³ Der Grosse Stadtrat wird 2024 in einem Controllingbericht über die Wirkung der Massnahmen aus diesem B+A orientiert (B+A 12 vom 6. März 2024: «Baubewilligungsverfahren beschleunigen»).

¹⁴ Vgl. [Aktionsplan Wohnungsknappheit \(Runder Tisch vom 13. Februar 2024\)](#).

6 Politische Vorstösse

Im Folgenden werden die politischen Vorstösse der letzten Jahre aufgeführt, welche die städtische Wohnraumpolitik betreffen und überwiesen, aber noch nicht abgeschrieben wurden. Nachfolgend wird jeweils der aktuelle Stand der Prüfung oder Umsetzung des Vorstosses dargestellt und ausgeführt, ob der Vorstoss mit dem vorliegenden Bericht und Antrag abgeschrieben werden soll.

- Mit dem [Postulat 131](#), Nico van der Heiden und Tamara Celato namens der SP-Fraktion vom 23. September 2021: «**Problematik des Einbringens von Eigenkapital bei Wohnbaugenossenschaften angehen**», wurde der Stadtrat gebeten zu prüfen, inwiefern die Einstiegshürden bei Genossenschaften verringert werden können.
Das Postulat wurde entgegen dem Antrag des Stadtrates vollständig überwiesen. Der Stadtrat hielt in seiner Stellungnahme fest, dass das Thema der sozialen Durchmischung in Bezug auf Einkommen, Nationalität, Bildung und Alter bei Wohnbaugenossenschaften zunehmend an Bedeutung gewinnt. In der Stellungnahme hat der Stadtrat Stossrichtungen in den Bereichen Sensibilisieren, Lenken und Finanzieren aufgezeigt. Im Rahmen der Daueraufgabe DA1 hat der Stadtrat die statistischen Grundlagen für den aktuellen sowie für zukünftige Controllingberichte weiterentwickelt. Dabei wurde aufgezeigt, dass die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zur sozialen Durchmischung in der Stadt Luzern beitragen. Die erarbeiteten statistischen Grundlagen werden den Wohnbaugenossenschaften zum internen Monitoring und zur weiteren Sensibilisierung zur Verfügung gestellt. Im Bereich Lenken wird der Stadtrat bei künftigen Baurechtsabgaben jeweils gebietsweise einen zusätzlichen Anreiz zur Verringerung von Eintrittshürden für Personen mit Zugangsproblemen in Form eines ergänzenden Zuschlagskriteriums prüfen. Dies wird im vorliegenden 2. Controllingbericht (Städtische Wohnraumpolitik IV) in der Daueraufgabe DA5 «Baulandabgabe mit Auflagen» dargelegt. Ebenso wird die GSW Luzern durch die Massnahmen M1 und M2 (neu) im vorliegenden Bericht weiter gestärkt, was sich positiv auf das preisgünstige Wohnungsangebot für Bevölkerungsgruppen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt auswirken wird. Insbesondere die finanzielle Unterstützung der GSW Luzern trägt dazu bei, dass das Angebot an preisgünstigem Wohnraum ausgebaut und so zusätzlicher gemeinnütziger Wohnraum mit wenig Einstiegshürden geschaffen werden kann. Damit kam der Stadtrat den Forderungen der Postulantin und des Postulanten nach und beantragt, das Postulat mit vorliegendem Bericht und Antrag abzuschreiben.
- Mit dem [Postulat 192](#), Claudio Soldati, Mario Stübi, Simon Roth und Marta Lehmann namens der SP-Fraktion vom 3. August 2022: «**Bedarfsgerechte Infrastruktur für Fahrende**», wurde der Stadtrat ersucht, zeitnah notwendige Durchgangs- und Stellplätze in der Stadt Luzern und die Realisierung eines Transitplatzes im Raum Luzern für Fahrende in Zusammenarbeit mit den relevanten Kantons- und Kommunalbehörden und Fahrenden-Organisationen zu prüfen.
Das Postulat 192 wurde teilweise überwiesen. Wie in der Stellungnahme zum Postulat darlegt, liegt die Federführung für die Suche und Erstellung von Stell- und Transitplätzen faktisch bei den kantonalen Behörden. Im revidierten Richtplan sieht der Regierungsrat rund 80 zusätzliche Stell- und Transitplätze im Raum Luzern vor. Mit den zusätzlichen Stell- und Transitplätzen kann der Bedarf im Raum Luzern gemäss «[Standbericht 2021](#)» der Stiftung Zukunft für Schweizer Fahrende gedeckt und die Wohnsituation von Fahrenden wesentlich verbessert werden. Bei der Suche nach geeigneten Plätzen stand der Stadtrat den kantonalen Stellen unterstützend bei. Damit kam der Stadtrat den Forderungen der Postulantin und des Postulanten nach und beantragt, das Postulat mit vorliegendem Bericht und Antrag abzuschreiben.
- Mit dem [Postulat 200](#), Tamara Celato und Maria Pilotto namens der SP-Fraktion vom 24. August 2022: «**Unterstützung und Beratung für die Mitgliedschaft bei gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften verstärken**», wurde der Stadtrat gebeten zu prüfen, unter welchen Bedingungen eine verstärkte Beratung für Bevölkerungsgruppen, welche auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, durchgeführt werden kann.
Der Stadtrat sensibilisiert, wie in seiner Stellungnahme festgehalten, die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften über den bewährten Austausch mit dem G-Net weiter für diese Thematik. Wie in der Charta

festgehalten, ist es das gemeinsame Ziel der Stadt und der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, Wohnraum einer breiten Bevölkerungsschicht zur Verfügung zu stellen. Zudem verbessert der Stadtrat die Kommunikation über die bestehenden Informationskanäle, damit Menschen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt über die Funktionsweisen und Zugangsbedingungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau noch besser informiert sind. So wird beispielsweise geprüft, wie das Thema «gemeinnütziges Wohnen» in das bereits bestehende Info-Kompass-Modul «Wohnen im Mietverhältnis» integriert werden kann und inwiefern Informationen über die Zugangsbedingungen von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften im ordentlichen Beratungsprozess der Fabia vermittelt werden können.

- Mit dem [Postulat 306](#), Mario Stübi namens der SP-Fraktion vom 16. November 2023: «**Gemeinnütziger Wohnungsbau im Lochhof**», wurde der Stadtrat gebeten zu prüfen, wie sich auf dem Areal Lochhof bis 2030 möglichst viele gemeinnützige Wohnungen erstellen lassen. Der Stadtrat prüft derzeit das Anliegen des Postulanten und wird dem Grossen Stadtrat zu gegebener Zeit eine Stellungnahme vorlegen.
- Mit dem [Postulat 383](#), Marc Lustenberger und Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion, Jules Gut und Judith Wyrsh namens der GLP-Fraktion sowie Peter Gmür namens der CVP-Fraktion vom 10. Februar 2020: «**Flexibles Wohneigentum**», wurde der Stadtrat angehalten zu prüfen, ob bei Baurechtsabgaben künftig flexibles Wohneigentum im Sinne des Modells von «Wohnen Schweiz» ermöglicht werden kann und welche rechtlichen Voraussetzungen hierzu konkret auf dem Areal Industriestrasse bestehen.
Der Stadtrat hielt in seiner Stellungnahme fest, dass eine Berücksichtigung des flexiblen Wohneigentums bei künftigen Baurechtsabgaben u. a. davon abhängt, welche Erfahrungen aus dem Pilotversuch Industriestrasse gezogen werden können und wie sich das Modell bei allfällig auftretenden Interessensunterschieden der verschiedenen beteiligten Partnerinnen und Partner weiterentwickeln lässt. Das Projekt «Industriestrasse» steht kurz vor der Bauphase. Im vorliegenden 2. Controllingbericht wurden erste Erfahrungen mit dem flexiblen Wohneigentum der Liberalen Baugenossenschaft Luzern (LBG) evaluiert. Es hat sich gezeigt, dass nach Aussage der Bauträgerschaft eine Nachfrage nach dieser Wohnform besteht und dass diese Wohnform eine innovative Ergänzung des gemeinnützigen Mietwohnungsangebots auf dem Areal Industriestrasse darstellt. Gegenüber möglichen künftigen Angeboten im flexiblen Wohneigentum auf weiteren städtischen Gebieten, die an gemeinnützige Bauträgerschaften ausgeschrieben werden, ist der Stadtrat daher grundsätzlich positiv eingestellt, wobei die dauerhafte Gemeinnützigkeit und eine angemessene Flächeneffizienz gewährleistet werden müssen. Es gilt aber jeweils gebietsspezifisch zu prüfen, welcher Wohnungsmix am meisten Sinn macht. Damit kommt der Stadtrat den Forderungen der Postulantin und der Postulanten nach und beantragt das Postulat mit vorliegendem Bericht und Antrag zur Abschreibung.
- Mit der [Motion 148](#), Mario Stübi, Benjamin Gross und Nico van der Heiden namens der SP-Fraktion und Christian Hochstrasser namens der G/JG-Fraktion vom 29. November 2021: «**Klima- und Mieterschutz gemeinsam: Genfer Lösung für Luzern**», wurde der Stadtrat aufgefordert, dem Grossen Stadtrat einen Bericht und Antrag zur Umsetzung eines Modells der Mietpreiskontrolle vorzulegen. Der Grosse Stadtrat überwies die Motion als Postulat. In der Stellungnahme hielt der Stadtrat fest, dass er preisgünstigen Wohnraum in der Stadt Luzern langfristig erhalten möchte und verschiedene Massnahmen in der aktuellen Wohnraumpolitik an diesem Ziel ausrichtet. Die Einführung einer Mietzinskontrolle auf Ebene der Stadt lehnte der Stadtrat jedoch ab, da rechtliche Grundlagen fehlen und das Kosten-Nutzen-Verhältnis dieser Massnahme fraglich ist. Stattdessen versprach der Stadtrat, statistische Beobachtungen im Controllingbericht zur Wohnraumpolitik darzulegen und zu evaluieren. Im vorliegenden 2. Controllingbericht zeigt der Stadtrat auf, dass der Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auch künftig eine grosse Herausforderung darstellen werden, da das Bevölkerungswachstum im Sinne der Innenentwicklung vorwiegend durch Weiterentwicklung des baulichen Bestandes aufgefangen werden muss und ein Grossteil der Wohnraumproduktion in der Stadt Luzern derzeit durch Wohnersatzneubauten zustande kommt. Mit der zusätzlichen Massnahme M6 (neu) «Sozial- und klimaverträgliche Verdichtung des Siedlungsbestandes» wird der Stadtrat sich in den kommenden Jahren

noch vertiefter mit dieser Thematik auseinandersetzen und aufzeigen, wie er die Sozial- und Klimaverträglichkeit von Massnahmen zur Innenentwicklung unterstützen will. So sollen weitere zielgerichtete Massnahmen zum Erhalt von preisgünstigem Wohnraum entwickelt werden. Damit kommt der Stadtrat den Forderungen der Motionäre nach und beantragt die als Postulat überwiesene Motion mit vorliegendem Bericht und Antrag zur Abschreibung.

- Mit dem [Bevölkerungsantrag 297](#), Mario Stübi, Jona Studhalter und Janina Huber namens der Antragstellenden vom 15. September 2023: **«Preisgünstiger Wohnraum muss erhalten bleiben»**, wird der Stadtrat aufgefordert, dem Grossen Stadtrat eine Vorlage zu unterbreiten, wodurch die Stadt Luzern zum nächstmöglichen Zeitpunkt dem kantonalen Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW) unterstellt wird.

Der Bevölkerungsantrag wurde als Motion überwiesen. Der Stadtrat ist daher nun angehalten, die Stadt Luzern innert zwei Jahren unter das GEW zu unterstellen bzw. Bericht über den Stand zu erstatten. Hierzu wird in einem separaten Bericht und Antrag die konkrete Umsetzungsplanung der Wiederunterstellung unter das GEW dargelegt und in Zuge dessen auch aufgezeigt, welche personellen Ressourcen für den Vollzug des Gesetzes notwendig sind. Weitere Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel 5.4.

7 Kreditrecht und zu belastendes Konto

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag sollen für die Förderung der GSW Luzern bis 2032 Ausgaben in der Höhe von insgesamt 6 Mio. Franken bewilligt werden. Freibestimmbare Ausgaben von mehr als 1 Mio. Franken hat der Grosse Stadtrat durch einen Sonderkredit zu bewilligen (§ 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016, [FHGG; SRL Nr. 160](#), in Verbindung mit Art. 69 lit. b Ziff. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999, [GO; sRSL 0.1.1.1.1](#)). Sein Beschluss unterliegt nach Art. 68 lit. b Ziff. 1 GO dem fakultativen Referendum. Die mit dem beantragten Kredit zu tätigen Aufwendungen erfolgen zulasten der Investitionsrechnung. Das zu belastende Konto und die Projektnummer werden im Zuge der nächsten Überarbeitung der Finanzplanung festgelegt.

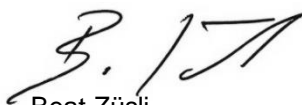
8 Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat,

- vom 2. Controllingbericht zur städtischen Wohnraumpolitik zustimmend Kenntnis zu nehmen;
- der Änderung des Reglements über den Fonds zugunsten der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW-Reglement) vom 5. Juli 1990 zuzustimmen;
- für den Abschluss des Subventionsvertrages mit Leistungskomponenten mit der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern) für die Dauer vom 1. Juli 2024 bis 31. Dezember 2032 einen Sonderkredit von 6 Mio. Franken zu bewilligen;
- das Postulat 131, Nico van der Heiden und Tamara Celato namens der SP-Fraktion vom 23. September 2021: «Problematik des Einbringens von Eigenkapital bei Wohnbaugenossenschaften angehen», als erledigt abzuschreiben;
- das Postulat 383, Marc Lustenberger und Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion, Jules Gut und Judith Wyrsh namens der GLP-Fraktion sowie Peter Gmür namens der CVP-Fraktion vom 10. Februar 2020: «Flexibles Wohneigentum», als erledigt abzuschreiben.
- das Postulat 192, Claudio Soldati, Mario Stübi, Simon Roth und Marta Lehmann namens der SP-Fraktion vom 3. August 2022: «Bedarfsgerechte Infrastruktur für Fahrende», als erledigt abzuschreiben;
- die Motion 148, Mario Stübi, Benjamin Gross und Nico van der Heiden namens der SP-Fraktion und Christian Hochstrasser namens der G/JG-Fraktion vom 29. November 2021: «Klima- und Mieterschutz gemeinsam: Genfer Lösung für Luzern», als erledigt abzuschreiben.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 27. März 2024



Beat Züsli
Stadtpräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 15 vom 27. März 2024 betreffend

Städtische Wohnraumpolitik IV

- 2. Controllingbericht
- Änderung GSW-Reglement
- Sonderkredit für den Subventionsvertrag mit der GSW Luzern,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 27 Abs. 2 und 3, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 68 lit. b Ziff. 1 und Art. 69 lit. b Ziff. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 52 und Art. 55i des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

- I. Vom 2. Controllingbericht zur städtischen Wohnraumpolitik wird zustimmend Kenntnis genommen.
- II. 1. **Das Reglement über den Fonds zugunsten der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW-Reglement)** vom 5. Juli 1990 wird wie folgt geändert:

Reglement über Beiträge zugunsten der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW-Luzern-Reglement)

Art. 1 Ziel

Die Stadt Luzern unterstützt die Zielsetzungen der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern) mit Beiträgen.

Art. 2 Zweck

Mit den Beiträgen sollen insbesondere gefördert werden:

- a. der Erwerb von Bauland oder überbauter Grundstücke;
- b. die Erstellung neuer oder die Erneuerung bestehender Wohnungen;
- c. die preisgünstige Vermietung der Wohnungen.

Art. 2a Finanzielle Leistungen der Stadt

¹ Der Grosse Stadtrat bewilligt periodisch für jeweils mehrere Jahre einen Sonderkredit.

² Der Stadtrat beschliesst gestützt auf einen Subventionsvertrag auf Gesuch hin einzelne Investitionsbeiträge für konkrete Projekte der GSW Luzern zulasten der Investitionsrechnung nach Massgabe von Art. 3–5.

Art. 3 Geltungsbereich

Beiträge an die GSW Luzern werden nur gewährt, wenn sie sich auf ein Objekt auf dem Gebiet der Stadt Luzern beziehen.

Art. 4 Gewährung von Beiträgen

¹ Die Stadt Luzern gewährt der GSW Luzern auf Gesuch hin Beiträge an den Erwerb von Liegenschaften, den Bau preisgünstiger Wohnungen oder die Erneuerung von Wohnungen.

^{2–3} (bleiben unverändert)

Art. 5 Voraussetzungen

¹ Vor Erwerb einer Liegenschaft und der Inanspruchnahme von Beiträgen hat die GSW Luzern die Kaufofferte mit Finanzierungsmodell dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

² (bleibt unverändert)

³ Der Stadtrat kann Beiträge für einen übersetzten Kaufpreis ablehnen.

2. Diese Änderung tritt am 1. Januar 2025 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

- III. Für den Abschluss des Subventionsvertrages mit Leistungskomponenten mit der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern) für die Dauer vom 1. Juli 2024 bis 31. Dezember 2032 wird ein Sonderkredit von 6 Mio. Franken bewilligt.
- IV. Das Postulat 131, Nico van der Heiden und Tamara Celato namens der SP-Fraktion vom 23. September 2021: «Problematik des Einbringens von Eigenkapital bei Wohnbaugenossenschaften angehen», wird als erledigt abgeschrieben.
- V. Das Postulat 383, Marc Lustenberger und Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion, Jules Gut und Judith Wyrsh namens der GLP-Fraktion sowie Peter Gmür namens der CVP-Fraktion vom 10. Februar 2020: «Flexibles Wohneigentum», wird als erledigt abgeschrieben.
- VI. Das Postulat 192, Claudio Soldati, Mario Stübi, Simon Roth und Marta Lehmann namens der SP-Fraktion vom 3. August 2022: «Bedarfsgerechte Infrastruktur für Fahrende», wird als erledigt abgeschrieben.
- VII. Die Motion 148, Mario Stübi, Benjamin Gross und Nico van der Heiden namens der SP-Fraktion und Christian Hochstrasser namens der G/JG-Fraktion vom 29. November 2021: «Klima- und Mieterschutz gemeinsam: Genfer Lösung für Luzern», wird als erledigt abgeschrieben.
- VIII. Die Beschlüsse gemäss den Ziffern II und III unterliegen je einzeln dem fakultativen Referendum.

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern, (unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderungen)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 15 vom 27. März 2024 betreffend

Städtische Wohnraumpolitik IV

- 2. Controllingbericht
- Änderung GSW-Reglement
- Sonderkredit für den Subventionsvertrag mit der GSW Luzern,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 34 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 27 Abs. 2 und 3, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 68 lit. b Ziff. 1 und Art. 69 lit. b Ziff. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 52 und Art. 55i des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

- I. Vom 2. Controllingbericht zur städtischen Wohnraumpolitik wird ~~zustimmend~~ Kenntnis genommen.
- II. 1. **Das Reglement über den Fonds zugunsten der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW-Reglement)** vom 5. Juli 1990 wird wie folgt geändert:

Reglement über Beiträge zugunsten der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW-Luzern-Reglement)

Art. 1 Ziel

Die Stadt Luzern unterstützt die Zielsetzungen der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern) mit Beiträgen.

Art. 2 Zweck

Mit den Beiträgen sollen insbesondere gefördert werden:

- a. der Erwerb von Bauland oder überbauter Grundstücke;
- b. die Erstellung neuer oder die Erneuerung bestehender Wohnungen;
- c. die preisgünstige Vermietung der Wohnungen.

Art. 2a Finanzielle Leistungen der Stadt

¹ Der Grosse Stadtrat bewilligt periodisch für jeweils mehrere Jahre einen Sonderkredit.

² Der Stadtrat beschliesst gestützt auf einen Subventionsvertrag auf Gesuch hin einzelne Investitionsbeiträge für konkrete Projekte der GSW Luzern zulasten der Investitionsrechnung nach Massgabe von Art. 3–5.

Art. 3 Geltungsbereich

Beiträge an die GSW Luzern werden nur gewährt, wenn sie sich auf ein Objekt auf dem Gebiet der Stadt Luzern beziehen.

Art. 4 Gewährung von Beiträgen

¹ Die Stadt Luzern gewährt der GSW Luzern auf Gesuch hin Beiträge an den Erwerb von Liegenschaften, den Bau preisgünstiger Wohnungen oder die Erneuerung von Wohnungen.

²⁻³ (bleiben unverändert)

Art. 5 Voraussetzungen

¹ Vor Erwerb einer Liegenschaft und der Inanspruchnahme von Beiträgen hat die GSW Luzern die Kaufofferte mit Finanzierungsmodell dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

² (bleibt unverändert)

³ Der Stadtrat kann Beiträge für einen übersetzten Kaufpreis ablehnen.

2. Diese Änderung tritt am 1. Januar 2025 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

- III. Für den Abschluss des Subventionsvertrages mit Leistungskomponenten mit der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern) für die Dauer vom 1. Juli 2024 bis 31. Dezember 2032 wird ein Sonderkredit von 6 Mio. Franken bewilligt.
- IV. Das Postulat 131, Nico van der Heiden und Tamara Celato namens der SP-Fraktion vom 23. September 2021: «Problematik des Einbringens von Eigenkapital bei Wohnbaugenossenschaften angehen», wird als erledigt abgeschrieben.
- V. Das Postulat 383, Marc Lustenberger und Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion, Jules Gut und Judith Wyrsh namens der GLP-Fraktion sowie Peter Gmür namens der CVP-Fraktion vom 10. Februar 2020: «Flexibles Wohneigentum», wird als erledigt abgeschrieben.
- VI. Das Postulat 192, Claudio Soldati, Mario Stübi, Simon Roth und Marta Lehmann namens der SP-Fraktion vom 3. August 2022: «Bedarfsgerechte Infrastruktur für Fahrende», wird **nicht** als erledigt abgeschrieben.
- VII. Die Motion 148, Mario Stübi, Benjamin Gross und Nico van der Heiden namens der SP-Fraktion und Christian Hochstrasser namens der G/JG-Fraktion vom 29. November 2021: «Klima- und Mieterschutz gemeinsam: Genfer Lösung für Luzern», wird als erledigt abgeschrieben.
- VIII. Die Beschlüsse gemäss den Ziffern II und III unterliegen je einzeln dem fakultativen Referendum.

Luzern, 13. Juni 2024

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Jules Gut
Ratspräsident



Daniel Egli
Stadtschreiberin-Stv.

Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates

Zu B+A 15/2024 «Städtische Wohnraumpolitik IV. 2. Controllingbericht. Änderung GSW-Reglement. Sonderkredit für den Subventionsvertrag mit der GSW Luzern»

Die **Protokollbemerkung 1** zu Kapitel 4.3 Energieeffizientes und klimaschonendes Wohnen auf S 20 lautet:

Städtische Grundstücke, die gemeinnützigen Wohnbauträgern abgegeben werden, sind autofrei zu bauen.

Die **Protokollbemerkung 2** zu Kapitel 4.6 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf S. 24 lautet:

Auf den Parkplätzen Brüelmoos, Landenberg und Lido erfolgt mindestens eine Baulandabgabe für gemeinnützigen Wohnraum.

Die **Protokollbemerkung 3** zu Kapitel 4.6 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf S. 24 lautet:

Auf dem Areal Rösslimatt der SBB wird sobald möglich 100 Prozent gemeinnütziger Wohn- und Arbeitsraum realisiert.

Die **Protokollbemerkung 4** zu Kapitel 5.2.11 Strategie «Wohnen im Alter» auf S. 32 lautet:

Die Massnahme M11 (alt) ist als Daueraufgabe fortzuführen.

Die **Protokollbemerkung 5** zu Kapitel 5.2.18 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf S. 38 lautet:

Auf die Massnahme M7 (neu) wird verzichtet.