

Stellungnahme zum Postulat 252

Gemeinnütziger Wohnraum anstelle der Parkhäuser Altstadt und Kesselturm

Mario Stübi und Regula Müller namens der SP-Fraktion vom 23. März 2023
Antrag des Stadtrates: Ablehnung, StB 509 vom 16. August 2023

Wurde anlässlich der Ratssitzung vom 26. Oktober 2023 abgelehnt

Ausgangslage

Der Postulant und die Postulantin halten fest, dass die Stadt Luzern als Miteigentümerin diverse Sammel-parkierungsanlagen für motorisierte Fahrzeuge betreibe. Im Falle von oberirdischen Parkhäusern würden sich daraus nicht nur klimaspezifische Fragestellungen ergeben, sondern auch wohnpolitische – und nicht zuletzt finanzielle. Deshalb wird der Stadtrat gebeten zu prüfen, wie das Parkhaus Altstadt bis 2037 baulich in gemeinnützigem Wohnraum überführt werden kann, um der Verknappung des Wohnungsangebots entgegenzutreten und um die fristgerechte Umsetzung der Wohnrauminitiative zu gewährleisten. Mit der Parkhaus Kesselturm AG (keine Beteiligung der Stadt Luzern) seien entsprechende Verhandlungen zu führen.

Nachhaltige Mobilitätsstrategie – ruhender Verkehr

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen städtischen Mobilitätspolitik ist der ruhende Verkehr ein wichtiger Aspekt. Die Autoparkierung ist dabei als Gesamtsystem zu verstehen, das aus drei Komponenten besteht: Strassenparkierung, private Parkierung und Parkhäuser. Das Reglement für eine nachhaltige städtische Mobilität vom 29. April 2010 (sRSL 6.4.1.1.2) hält in Art. 6 Abs. 1 fest: «Im hochwertigen innerstädtischen Raum haben Parkhäuser Priorität, um den Strassenraum zu entlasten.» Mit der angestrebten Verdichtung und dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum steigt die Nutzungskonkurrenz im öffentlichen Raum und speziell im Strassenraum. So wurde im Bericht B 11/2018 vom 25. April 2018: [«Raumentwicklungskonzept»](#), der die strategischen Leitplanken für die künftige räumliche Entwicklung des Stadtgebiets über einen Planungshorizont von 15 Jahren aufzeigt, folgender Planungsgrundsatz festgehalten: Oberflächenparkplätze sollen in Sammel-parkierungsanlagen verlagert werden, um den öffentlichen Raum einer breiteren Nutzung zuzuführen und als Lebensraum attraktiver gestalten zu können. Im Bericht B 10/2018 vom 25. April 2018: [«Mobilitätsstrategie der Stadt Luzern»](#) sind diesbezüglich folgende Ziele festgehalten:

- Parkflächen zugunsten der Gestaltung und Aufenthaltsqualität verringern;
- Verringerung der Anzahl Parkplätze für Dauerparkierung auf öffentlichem Grund;
- Sammel-parkierungsanlagen entlasten den Strassenraum;
- Statt neuen Parkraum zu schaffen, werden bestehende Parkplätze effizienter genutzt;
- Standorte des Parkraums optimieren (z. B. Strassenparkplätze in bestehende oder neue Parkhäuser verschieben).

Mit dem [Bericht und Antrag 5/2020](#) vom 4. März 2020: «Konzept Autoparkierung» wurde zudem das Parkplatzreglement revidiert. Die Parkierung im Strassenraum wurde optimiert, damit die Aufenthaltsqualität in der Stadt Luzern verbessert, das lokale Gewerbe durch die Verfügbarkeit von Strassenparkplätzen gestärkt, das Parkregime für Autofahrende vereinfacht und die flächeneffiziente Mobilität gefördert werden. Strassenparkplätze sollen aus wirtschaftlicher Sicht in erster Linie für den Einkaufs- sowie den Serviceverkehr angeboten werden. Der private Parkplatzbedarf soll auf privatem Grund gedeckt werden. Längeres Parkieren von mehr als einer Stunde soll im Stadtzentrum vorwiegend in Parkhäusern stattfinden. Dabei können auch Anwohnerparkplätze auf öffentlichem Grund in bestehende Parkieranlagen verschoben werden. Mit dem [Bericht und Antrag 22/2021](#) vom 30. Juni 2021: «Klima- und Energiestrategie Stadt Luzern» wird weiter vorgesehen, dass die aktuell 7'255 Parkplätze auf öffentlichem Grund bis ins Jahr 2040 um 50 Prozent auf 3'628 reduziert bzw. umgenutzt werden. Mit der Verringerung der Parkplatzkapazitäten wird die Verlagerung der Parkierung in Parkieranlagen gefördert, damit der ruhende Verkehr flächeneffizient, quartierverträglich und an verkehrlich sinnvoll erschlossenen Lagen erfolgt.

Im Sinne der übergeordneten Strategien sind die erwähnten Parkhäuser Altstadt und Kesselturm wichtige Parkieranlagen für den Innenstadtbereich. Die Altstadt ist von beiden Standorten in zirka 5 Gehminuten erreichbar. Der Fachbericht zum [Grundkonzept Parkierung](#) (2017) zeigte auf, dass gerade Parkierende in Parkhäusern bereit sind, längere Wegdistanzen bis zu ihrem Ziel zurückzulegen. Ein Anteil von gegen 50 Prozent der Parkhausnutzenden benötigt einen Fussweg von mehr als 5 Minuten bis zum gewünschten Ziel. Ebenso zeigten die Untersuchungen, dass die Abdeckung des Zentrumsbereichs mit Parkhausparkplätzen vollständig und das Angebot zweckmässig ist. Zudem weisen beide Standorte kurze Anfahrtswege von der Autobahn auf, womit Mehr- und Suchverkehr in der Innenstadt vermieden werden kann.

Wohnraumpolitik – Umsetzung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum»

Auch aus wohnraumpolitischer Sicht ist eine Umnutzung der Parkhäuser hin zu Wohnnutzungen nicht zielführend. Die Standorte der Parkhäuser sind bedingt als Wohnlage geeignet, da die Umgebung eine hohe Verkehrsbelastung aufweist und die Gebiete mit Freiraum unterversorgt sind. Ebenso können die Parzellen kaum in einer sinnvollen Zeitspanne umgenutzt werden, da dies lange Planungsprozesse bedingen würde. Beim Parkhaus Altstadt wäre dazu eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung notwendig. Zudem sprechen die Eigentumsstrukturen gegen eine Umnutzung der Parkhäuser. Die Stadt Luzern hat eine Beteiligung von 49,9 Prozent an der Parkhaus Luzern-Zentrum AG, die das Parkhaus Altstadt betreibt. Weitere Beteiligte sind die Pensionskasse Stadt Luzern und die Luzerner Kantonalbank. Die Stadt Luzern hat somit keine Mehrheit an der AG und kann nicht autonom über die Entwicklung der Gesellschaft entscheiden. Für die Beantwortung der vom Postulanten und von der Postulantin gestellten Fragen bezüglich Auswirkung auf die öffentlichen Finanzen sind verschiedene Schätzungen und Abklärungen notwendig. Der Stadtrat sieht im Rahmen dieser Stellungnahme das Kosten-Nutzen-Verhältnis für diese zusätzlichen Abklärungen jedoch als nicht zweckmässig an. Das Grundstück, auf dem sich das Parkhaus Altstadt befindet, ist im Eigentum der Parkhaus Luzern-Zentrum AG. Das Parkhaus Kesselturm ist vollständig in Privatbesitz.

Für die Umsetzung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» zeigte der Stadtrat im [Bericht und Antrag 21/2019](#) vom 3. Juli 2019: «Städtische Wohnraumpolitik III. 1. Controllingbericht» auf, dass das städtische Ziel einer Marktanteilssteigerung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf 16 Prozent bis 2037 mit den wohnraumpolitischen Massnahmen der Stadt (insbesondere Abgabe städtischer Areale im Baurecht an Gemeinnützige) realistisch ist. Aktuell sind dafür rund 15 städtische Areale für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. 2024 wird dem Grossen Stadtrat erneut über die Wohnraumentwicklung Bericht erstattet und die Lage des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufgezeigt. Zudem verfolgt der Stadtrat weiterhin eine aktive Bodenpolitik, um den gemeinnützigen Wohnungsbau an dafür geeigneten Lagen zu fördern.

Fazit

Der Stadtrat hält fest, dass die beiden Parkhäuser eine wichtige Komponente im Gesamtsystem der Autoparkierung darstellen. Insbesondere im Bereich der Innenstadt sind Sammelparkierungsanlagen von grosser Bedeutung, da Oberflächenparkplätze aufgehoben oder in Sammelparkierungsanlagen verlagert werden sollen. So kann der Strassenraum attraktiver und als Lebensraum gestaltet werden. Zudem kann mit den bereits dafür vorgesehenen städtischen Arealen sowie den weitergehenden wohnpolitischen Massnahmen die Umsetzung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» gewährleistet werden. Der Stadtrat lehnt das Postulat deshalb ab.