

Bericht und Antrag 47 an den Grossen Stadtrat von Luzern

Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren»

- Reglement über die Kurzzeitvermietung
- Nachtragskredit zum Budget 2024

**Vom Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet
mit StB 878 vom 20. Dezember 2023**

Wurde vom Grossen Stadtrat zur Überarbeitung zurückgewiesen am 29. Februar 2024.

Der Ergänzungs-B+A der Baukommission vom 20. Mai 2024 wurde vom Grossen Stadtrat beschlossen am 13. Juni 2024

Politische und strategische Referenz

Politischer Auftrag

Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren»

In Kürze

Die Stadt Luzern ist bei Gästen sowie Geschäftsreisenden ein beliebter Ort für einen Kurzaufenthalt. Die Nachfrage dieser Zielgruppen führte in den letzten Jahren dazu, dass das Wohnangebot zur Kurzzeitvermietung in der Stadt Luzern deutlich gewachsen ist. Angebote zur Kurzzeitvermietung (Business- und Ferienwohnungen) sind dabei einerseits eine wichtige Ergänzung zu klassischen Beherbergungsmöglichkeiten wie Hotels. Andererseits stellt die Kurzzeitvermietung von Wohnräumlichkeiten eine zunehmend starke Konkurrenz für die reguläre Wohnnutzung dar, wodurch dauerhaft vermietete Wohnungen für Ortsansässige verdrängt werden können.

Die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» verlangt in Form einer Anregung eine Beschränkung der Vermietungsdauer ganzer Wohnungen auf jährlich 90 Tage an Personen, die sich nur kurzzeitig in Luzern aufhalten. Mit dem [B+A 21 vom 6. Juli 2022](#): «Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren»» legte der Stadtrat einen Gegenvorschlag zur Initiative vor, welcher durch den Grossen Stadtrat am 27. Oktober 2022 beschlossen wurde. Die Stimmberechtigten haben entgegen der stadträtlichen und der parlamentarischen Haltung den Gegenvorschlag am 12. März 2023 abgelehnt und stattdessen die Initiative angenommen.

Mit vorliegendem Bericht und Antrag (B+A) wird die Umsetzung der Initiative aufgezeigt. Der Stadtrat legt dem Grossen Stadtrat ein entsprechendes Reglement mit folgendem Hauptinhalt zum Beschluss vor:

- Mit dem Reglement wird die Kurzzeitvermietung von Wohnräumlichkeiten in der Stadt Luzern geregelt.
- Ausgenommen von der Beschränkung sind die Tourismus- und die Landwirtschaftszone.
- Die kurzzeitige Vermietung von Wohnräumlichkeiten für mehr als 90 Nächte pro Kalenderjahr wird verboten.
- Vom Verbot ausgenommen sind Wohnräumlichkeiten, die von mindestens einer Person genutzt werden, die in den Räumlichkeiten ihren Hauptwohnsitz hat.
- Unter kurzzeitiger Vermietung wird die entgeltliche Beherbergung von Personen verstanden, die sich weniger als drei Monate in der Stadt aufhalten und deshalb keinen Haupt- oder Nebenwohnsitz anmelden.
- Räumlichkeiten in Hotels können weiterhin uneingeschränkt kurzzeitig vermietet werden. Um als Hotel im Sinne des Reglements gelten zu können, dürfen die Räume u. a. keine Kocheinrichtung aufweisen.
- Diejenigen Wohnräumlichkeiten, die nach neuer Regelung rechtswidrig werden, sollen aufgrund der Besitzstandsgarantie ab Inkrafttreten des Reglements für eine Übergangsfrist von fünf Jahren weiter als solche betrieben werden dürfen, sofern ihre bisherige Vermietung rechtmässig war.
- Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens. Im Falle des Zustandekommens eines fakultativen Referendums wäre dieser am 1. Januar 2025. Ohne fakultativen Referendum würde der Stadtrat das Reglement am 1. September 2024 in Kraft setzen.

Der Stadtrat beantragt, das Reglement über die Kurzzeitvermietung zu erlassen sowie einen Nachtragskredit zum Budget 2024 von Fr. 46'000.– zu bewilligen. Die Gesamtausgaben aus Personal- und Sachaufwand belaufen sich im Jahr 2025 auf Fr. 63'000.– und ab 2026 auf Fr. 21'000.–.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Initiative	5
1.2	Zahlen.....	6
2	Zielsetzungen	7
3	Umsetzung der Initiative	8
3.1	Umsetzung mit separatem Reglement.....	8
3.2	Eingriff in verfassungsmässige Rechte	8
3.3	Besitzstandsgarantie	9
3.4	Umfang des Verbots	9
3.5	Abgrenzung zwischen Wohnräumlichkeit und Hotel.....	9
4	Erläuterungen zum Reglement	10
4.1	Zweck und Geltungsbereich (Art. 1).....	10
4.2	Kurzzeitige Vermietung (Art. 2).....	10
4.3	Hoteldefinition (Art. 3).....	12
4.4	Anmeldung (Art. 4).....	13
4.5	Vollzug (Art. 5)	14
4.6	Strafbestimmung (Art. 6)	14
4.7	Übergangsbestimmungen (Art. 7).....	15
4.8	Inkrafttreten (Art. 8)	15
5	Parlamentarische Vorstösse	16
6	Ressourcenbedarf	17
6.1	Personalaufwand	17
6.2	Sachaufwand	17
6.3	Gesamtkosten.....	18
7	Weiteres Vorgehen	18
8	Antrag	19

Anhang

- 1 Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren»

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

1.1 Initiative

Am 6. August 2021 reichte das Initiativkomitee bestehend aus SP, JUSO, Mieterinnen- und Mieterverband sowie dem Interessenverband Casafair bei der Stadtkanzlei die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» ein (vgl. Anhang). Gestützt auf § 131 des Stimmrechtsgesetzes vom 25. Oktober 1988 ([StRG; SRL Nr. 10](#)) und Art. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 ([GO; sRSL 0.1.1.1.1](#)) verlangen die unterzeichneten Stimmberechtigten der Stadt Luzern in Form der Anregung vom Stadtrat, dem Grossen Stadtrat einen Bericht und Antrag (B+A) mit folgendem Zweck vorzulegen:

Änderung der Bau- und Zonenordnung in folgendem Sinne:

Regulierung kurzzeitiger Wohnungsvermietungen

- Ganze Wohnungen dürfen höchstens 90 Tage pro Jahr an Personen vermietet werden, welche sich gemäss § 7 des Gesetzes über die Niederlassung und den Aufenthalt vom 1. Dezember 1948 ([NG; SRL Nr. 5](#)) in Luzern aufhalten.
- Aus bisherigen kommerziellen Nutzungen, die über das vorliegend definierte Mass hinausgehen, lässt sich kein Anspruch ableiten. Hiervon ausgenommen sind lediglich Ansprüche, die sich aus übergeordnetem Recht ergeben.
- Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen oder Liegenschaften in der Landwirtschafts- und Tourismuszone.

Die Initiative wies 1'684 Unterschriften auf, wovon 1'511 gültig und 173 ungültig waren. Der Stadtrat stellte mit Erwahrungsentscheid vom 18. August 2021 das Zustandekommen des Volksbegehrens fest und publizierte dies im Kantonsblatt. Gemäss § 39 Abs. 2 des Gemeindegesetzes vom 4. Mai 2004 ([GG; SRL Nr. 150](#)) bzw. Art. 8 GO überweist der Stadtrat seinen Bericht und Antrag zu einer zustande gekommenen Initiative innert zwölf Monaten seit Einreichung dem Grossen Stadtrat. Dies hat er mit dem [B+A 21 vom 6. Juli 2022](#): «Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren»» gemacht. Der Stadtrat empfahl im B+A die Ablehnung der Initiative und legte einen Gegenvorschlag vor. Der Grosse Stadtrat folgte an seiner Sitzung vom 27. Oktober 2022 dem Vorschlag des Stadtrates. Er erklärte die Initiative für gültig, lehnte sie jedoch ab und erliess als Gegenvorschlag das «Reglement über die Kontingentierung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung». An der Volksabstimmung vom 12. März 2023 lehnten die Stimmberechtigten den Gegenvorschlag und somit das Reglement ab und nahmen die Initiative mit 64,25 Prozent Ja-Stimmen an.

Wird eine vom Grossen Stadtrat abgelehnte Initiative in Form der Anregung in der Volksabstimmung angenommen, hat der Grosse Stadtrat nach Art. 11 Abs. 2 GO innert Jahresfrist einen referendumpflichtigen Beschluss im Sinne des Initiativbegehrens zu erlassen. Zur Beschlussfassung und somit zur Umsetzung der Initiative wird dem Grossen Stadtrat mit vorliegendem B+A das «Reglement über die Kurzzeitvermietung» vorgelegt.

1.2 Zahlen

Die Stadt Luzern ist ein beliebtes Ziel für Kurzaufenthalte, sowohl für touristische wie auch für geschäftsorientierte Reisende. Die Nachfrage dieser Zielgruppen führte in den letzten Jahren dazu, dass das Wohnangebot zur Kurzzeitvermietung zunahm. Diese Angebote sind einerseits eine wichtige Ergänzung der Beherbergungsmöglichkeiten neben den klassischen Hotels. Andererseits stellen sie eine zunehmend starke Konkurrenz für die reguläre Wohnnutzung dar. Ungefähre Zahlen zu den Wohnungen zur Kurzzeitvermietung am Gesamtwohnungsbestand liegen für die Stadt Luzern seit 2019 vor. Es handelt sich hierbei um Wohnungen, die ausschliesslich zur Kurzzeitvermietung angeboten werden und in denen niemand mit Hauptwohnsitz angemeldet ist. Im Jahr 2023 (Stand September) gab es zirka 455 Wohnungen, welche zirka 0,9 Prozent¹ des Gesamtwohnungsbestands ausmachten (vgl. Tab. 1). Der Anteil hat sich gegenüber 2022 nicht verändert, nahm jedoch gegenüber 2021 um 0,1 Prozent zu.

Die Wohnungen zur Kurzzeitvermietung sind über das Stadtgebiet unterschiedlich verteilt. Quartiere mit einem Prozentsatz ab 0,4 im Jahr 2023 sind in der Tabelle 1 aufgeführt:

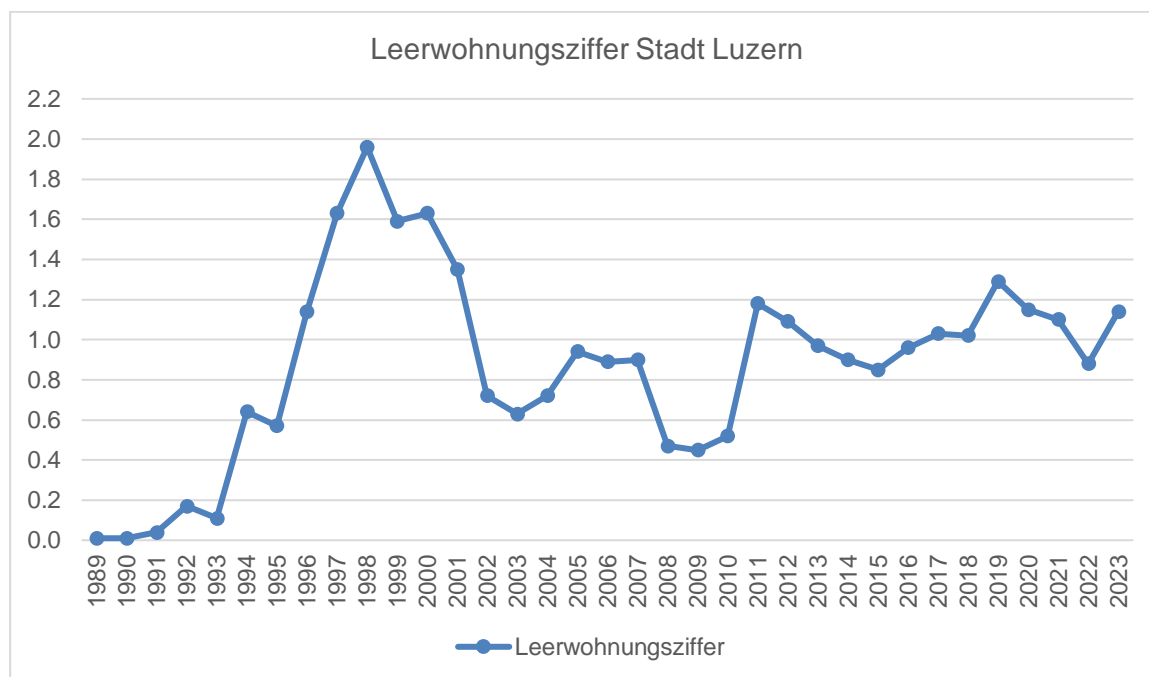
Statistische Quartiere	2023	2022	2021	2019
Obergrund/Allmend	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,4 %
Reussbühl	3,4 %	3,4 %	0,5 %	0,1 %
Altstadt/Wey	3,3 %	3 %	3,1 %	2,6 %
Udelboden	1,9 %	1,5 %	1,6 %	0,6 %
Neustadt/Voltastrasse	1,7 %	1,7 %	1,8 %	0,5 %
Hirschmatt/Kleinstadt	1,6 %	1,5 %	1,1 %	1,6 %
Hochwacht/Zürichstrasse	1,5 %	1,4 %	0,5 %	0,1 %
Wesemlin/Dreilinden	1,5 %	1,5 %	1,6 %	1,5 %
Bruch/Gibraltar	1,4 %	1,4 %	1,6 %	0,8 %
Bahnhof/Werft	1,2 %	1,2 %	1,2 %	0,4 %
Maihof/Rotsee	0,4 %	0,2 %	0,1 %	0,1 %
Total	0,9 %	0,9 %	0,8 %	0,6 %

Tab. 1: Prozentualer Anteil an Wohnungen zur Kurzzeitvermietung am Gesamtwohnungsbestand in Quartieren mit Anteil ab 0,4 Prozent im Jahr 2023

Die Quartiere Obergrund/Allmend, Reussbühl sowie Altstadt/Wey weisen im Jahr 2023 den höchsten Anteil an Wohnungen zur Kurzzeitvermietung am Gesamtwohnungsbestand auf. Im Quartier Obergrund/Allmend ist die hohe Zahl vorwiegend auf die Wohnungen zur Kurzzeitvermietung in den Hochzwei-Türmen der Allmend zurückzuführen (u. a. Messebesuchende, Sporttreibende, Geschäftsleute). Diese sind seit Beginn Bestandteil des Grundkonzepts der Allmend ([B+A 23 vom 9. Juli 2008](#): «Sportarena Allmend Luzern: Realisierung des Siegerprojekts KOI»). Die Wohnungen zur Kurzzeitvermietung im Quartier Altstadt/Wey liegen an einer zentralen, touristischen Lage. Der Anstieg im Quartier Reussbühl lässt sich auf ein umgenutztes Gebäude zurückführen. Einen Anteil an Wohnungen zur Kurzzeitvermietung von 1–2 Prozent haben folgende Quartiere: Udelboden, Neustadt/Voltastrasse, Hirschmatt/Kleinstadt, Hochwacht/Zürichstrasse, Wesemlin/Dreilinden, Bruch/Gibraltar und Bahnhof/Werft. Darauf folgt das Quartier Maihof/Rotsee mit 0,4 Prozent. In allen anderen Quartieren beträgt der Wert 2023 unter 0,4 Prozent.

¹ Die Zahlen werden aus verschiedenen stadtinternen Quellen zusammengezogen (Kurtaxen, Leerwohnungszählung, An-/Abmeldungen). Der Erhebung liegt jedoch nicht exakt die Definition der 90 Nächte zugrunde, die Angaben sind teilweise freiwillig, und eine gewisse Dunkelziffer kann nicht ausgeschlossen werden. Die Zahlen sind deshalb nur als ungefähre Angabe zu verstehen, die effektiven Bestandszahlen können höher sein.

Am 1. Juni 2023 betrug die Leerwohnungsziffer in der Stadt Luzern 1,14 Prozent. Seit zirka zehn Jahren bewegt sie sich um 1 Prozent, wobei sie in gewissen Jahren (2013–2016, 2022) unter die 1-Prozent-Grenze fiel (vgl. Tab. 2). Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO führt im [Überblick zum Wohnungsmarkt](#) von August 2023 auf, dass die schweizweite Leerwohnungsquote nach jahrelanger Zunahme deutlich sinkt und sich der Trend Richtung Wohnungsknappheit in nächster Zeit voraussichtlich unvermindert und fast flächendeckend fortsetzen wird. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auch in der Stadt Luzern der Wohnungsmarkt angespannt bleiben wird.



Tab. 2: Verlauf der Leerwohnungsziffer in der Stadt Luzern von 1989 bis 2023

2 Zielsetzungen

Der Stadtrat teilt die Ansicht der Initiantinnen und Initianten, dass eine ungebremste Zunahme der Kurzzeitvermietungen die ständige Wohnbevölkerung aus ihren Wohnungen verdrängen, das Wohnangebot knapper und teurer machen sowie zu Problemen (Lärm, Anonymität) in den Wohngebieten führen kann. Dies lässt sich in touristischen Städten wie Barcelona oder Venedig bereits heute beobachten. Die Entwicklung der Kurzzeitvermietungen ist dynamisch und schwierig prognostizierbar. Um den Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner zu sichern, erachtet der Stadtrat eine Regelung als notwendig. Mit dem Gegenvorschlag (vgl. [B+A 21/2022](#)) wollte der Stadtrat ein ausgewogenes Angebot an Ferienwohnungen und Businessapartments im Sinne eines attraktiven Tourismus- und Wirtschaftsstandorts Luzern auch weiterhin ermöglichen. Die Stimmberechtigten wünschten sich jedoch eine schärfere Regelung, weshalb Kurzzeitvermietungen in der Stadt Luzern mit Ausnahme von Standorten in der Landwirtschafts- und Tourismuszone nur noch in geringem Masse möglich sein werden. Der Stadtrat legt mit vorliegendem B+A einen referendumpflichtigen Beschluss im Sinne des Initiativbegehrens vor. Da es sich um eine Anregungsinitiative handelt, gibt es einen gewissen, jedoch beschränkten Ermessensspielraum. Dem Stadtrat ist es wichtig, eine verhältnismässige Regelung zum Beschluss vorzulegen, welche auch vor Gericht standhalten kann, sollte es so weit kommen.

3 Umsetzung der Initiative

3.1 Umsetzung mit separatem Reglement

Die Initiative verlangt, die Regulierung kurzzeitiger Wohnungsvermietungen durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung zu manifestieren. Die Regelung einer zeitlichen Begrenzung der Kurzzeitvermietung wäre zwar thematisch im Bau- und Zonenreglement möglich. Das deutliche Abstimmungsergebnis über die Initiative lässt indessen darauf schliessen, dass das Bedürfnis der Bevölkerung nach einer raschen Umsetzung gross ist. Eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung könnte aufgrund des vorgegebenen Planungsverfahrens nach § 19 ff. und §§ 61 bis 64 PBG mit Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Einspracheverhandlungen nicht innerhalb eines Jahres als referendumsfähiger Beschluss vorgelegt werden.

Der Grosse Stadtrat kann die Thematik stattdessen in einem eigenständigen Reglement regeln. Abgeleitet wird die Kompetenz aus der Gemeindeautonomie nach § 68 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Luzern vom 17. Juni 2007 (Kantonsverfassung, KV; [SRL Nr. 1](#)) ab. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend regelt, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 136 I 395, E. 3.2.1 m.w.H.). § 11 Abs. 1 KV sieht als Aufgabe von Kanton und Gemeinden namentlich die wirtschaftliche Entwicklung vor, worunter auch die zeitliche Begrenzung der Vermietungsangebote zu subsumieren ist. Dies insbesondere deshalb, weil das vorliegende Reglement einer übermässigen Kurzzeitvermietung von Wohnungen vorbeugen will und damit zukunftsgerichtet sowohl in die Wirtschaftsfreiheit der Anbietenden (Art. 27 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999, [BV; SR 101](#)) als auch in das System der freien Marktwirtschaft (Art. 94 Abs. 1 und 4 BV) eingreift. Die mit dem Erlass verfolgte wirtschaftliche Entwicklung mündet in einem Stadtgebiet, das die Kurzzeitvermietung von Wohnungen für einen begrenzten Zeitraum toleriert, davon aber nicht dominiert wird. Der Kanton hat die Thematik bislang nicht geregelt, weshalb dem Grossen Stadtrat eine entsprechende Regelungskompetenz zukommt.

Wird das Initiativbegehren in einem Reglement geregelt, gelangt es vom Stadtrat direkt zum Grossen Stadtrat und kann von diesem innert Jahresfrist erlassen werden. Die Umsetzung mit separatem Reglement hat den Vorteil, dass umfangreichere Inhalte geregelt und allfällige Anpassungen bei Umsetzungsproblemen rascher vorgenommen werden können und dem Parlament Mitsprache ermöglicht wird, indem auch einzelne Regelungen vor der Beschlussfassung noch angepasst werden könnten. Eine Umsetzung in einem eigenständigen Reglement entspricht somit nicht dem Wortlaut, aber dem Begehren der Initiative, weshalb dieser von der Anregungsinitiative abweichende Rechtserlass als korrekt erachtet wird.

3.2 Eingriff in verfassungsmässige Rechte

Die Begrenzung der Dauer der kurzzeitigen Vermietung von Wohnräumlichkeiten greift nicht nur in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und die Wirtschaftsfreiheit der Anbietenden (Art. 27 BV) ein, sondern auch in das System der freien Marktwirtschaft (Art. 94 BV). Dabei gilt es zu beachten, dass mit dem Reglement kein Eigentum entzogen wird. Die vorgesehene Regulierung beschränkt einzig die Wohnnutzung. Aktuell kurzzeitig vermietete Wohnräumlichkeiten können mit geringem Aufwand der Langzeitvermietung übergeführt werden. Auf Kurzzeitvermietungen ausgelegte Unternehmen können ihr Betriebsmodell anpassen und ihr Angebot auf Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Luzern ausrichten. Von daher handelt es sich um eine raumplanungsrechtliche Massnahme, die keine schweren Grundrechtseingriffe nach sich zieht.

Dennoch sind hohe Anforderungen an das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit zu stellen, damit die Eingriffe als grundsatzkonforme Regelung im Sinne von Art. 94 Abs. 1 und 4 BV gelten und

nach Art. 36 BV gerechtfertigt werden können. Die Regulierung verfolgt das Ziel, den Wohnraum in der Stadt Luzern vor der Verdrängung durch Kurzzeitvermietungen zu schützen. Das Angebot an langfristigen Wohnnutzungsverhältnissen soll erhöht werden, was auch dem Planungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, [RPG: SR 700](#)) entspricht, wonach Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten sind. Dieses wohnpolitische Ziel ist als ein gewichtiges öffentliches Interesse der Raumplanung anzusehen, welches Eingriffe in das Grundrecht und den Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 und 94 BV) und in die Eigentumsгарantie (Art. 26 BV) zu rechtfertigen vermag. Damit die Regelung als verhältnismässig gilt, wird sowohl eine ausreichende Übergangsfrist (vgl. Kapitel 3.3) gewährt als auch ein angemessener Umfang des Verbots (vgl. Kapitel 3.4) definiert.

3.3 Besitzstandsgarantie

Von Bedeutung ist für den vorliegenden Regelungsgegenstand die aus der Eigentumsгарantie (Art. 26 BV) und dem Vertrauensschutz (Art. 9 BV) abgeleitete Besitzstandsgarantie. Diese umfasst neben der eigentlichen Baute auch deren rechtmässige Nutzung. Folglich gilt die Besitzstandsgarantie auch für Wohnräumlichkeiten, die bereits heute rechtmässig kurzzeitig vermietet werden. Aus der Rechtsprechung und Lehre wird deutlich, dass die Besitzstandsgarantie nach einem strengen Massstab unter den Voraussetzungen eines öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit (Art. 36 BV) eingeschränkt werden kann. Die getätigten Investitionen müssen in einem fairen Masse gewichtet werden, und die Betroffenen benötigen Zeit, um sich umorientieren zu können (Kredite, Angestellte, Möblierung, bauliche Anpassungen). Im Hinblick auf die Verhältnismässigkeit ist aus Sicht des Stadtrates für Wohnräumlichkeiten, die vom Besitzstandsschutz profitieren, deshalb zumindest eine Übergangsfrist von fünf Jahren zu gewähren.

3.4 Umfang des Verbots

Der Stadtrat setzt die Begrenzung auf 90 Nächte um, schlägt aus Gründen der Verhältnismässigkeit jedoch vor, Wohnräumlichkeiten vom Verbot auszunehmen, in denen eine Person ihren Hauptwohnsitz hat (vgl. Kapitel 4.2). Für solche Wohnräumlichkeiten soll die kurzzeitige Untervermietung nicht auf 90 Nächte begrenzt werden, zumal dieser Wohnraum durch Kurzzeitvermietung während einer längeren Abwesenheit (z. B. Ferien, Geschäftsreise) nicht zweckentfremdet wird.

3.5 Abgrenzung zwischen Wohnräumlichkeit und Hotel

Die vorliegende Regulierung unterscheidet zwischen Wohnräumlichkeiten und Hotels. Hotels sind Räumlichkeiten im touristischen Umfeld, deren bauliche Infrastruktur für eine Aufenthaltsdauer von Tagen bis zu wenigen Wochen ausgelegt ist. Räumlichkeiten in Hotels sollen auch künftig uneingeschränkt vermietet werden dürfen. Diese Abgrenzung ist aus raumplanungsrechtlichen Gründen angezeigt. Während kurzzeitig vermietete Wohnräumlichkeiten mit geringem Aufwand der Langzeitvermietung zugeführt werden können, sind Räumlichkeiten in Hotels in der Regel nicht für eine langfristige Wohnnutzung geeignet. Die Umnutzung eines Hotels zu Räumlichkeiten für die Langzeitvermietung ist in der Regel mit grossen finanziellen und baulichen Massnahmen verbunden. Auch darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass Hotelnutzungen in Wohngebieten aus stadtplanerischer Sicht beispielsweise in Bezug auf belebte Erdgeschosse sinnvoll sind. Zudem ist die Stadt Luzern ein kulturell, touristisch und wirtschaftlich bedeutsames Zentrum, dem auch aus volkswirtschaftlicher Sicht ein grosses Interesse am Erhalt von Hotels zukommt. Eine generelle Beschränkung der Kurzzeitvermietungen für Hotels zur Schaffung von neuem Wohnraum wäre vor diesem Hintergrund nicht verhältnismässig. Dennoch erscheint es zum Schutz von Wohnraum wichtig, dass gewisse Anforderungen an Hotels gestellt werden. Sonst besteht das Risiko, dass Wohnräumlichkeiten zur Kurzzeitvermietung ohne grosse Veränderungen zu Hotels mutieren. Daher werden mit dem vorliegenden Reglement für Hotels ausserhalb der Tourismus- und Landwirtschaftszone Voraussetzungen aufgestellt (vgl. Kapitel 4.3). Stellt die Vollzugsbehörde fest, dass ein Beherbergungsbetrieb

diese Voraussetzungen erfüllt, gilt der Betrieb als Hotel und kann seine Räumlichkeiten uneingeschränkt kurzzeitig vermieten.

4 Erläuterungen zum Reglement

4.1 Zweck und Geltungsbereich (Art. 1)

Art. 1 *Zweck und Geltungsbereich*

¹ Dieses Reglement regelt die Zulässigkeit der Kurzzeitvermietung zur Beherbergung von Personen in der Stadt Luzern.

² Das Reglement findet in der Tourismuszone und der Landwirtschaftszone keine Anwendung.

Mit dem Reglement wird die Kurzzeitvermietung zur Beherbergung von Personen auf Stadtgebiet begrenzt. Es gilt für Wohnräumlichkeiten und Hotels. Die Regelung ist angezeigt, weil dem Schutz des Wohnraums aufgrund der tiefen Leerwohnungsziffer hohe Priorität einzuräumen ist und im Gegenzug die Entwicklung der Kurzzeitvermietungen in den vergangenen Jahren zugenommen hat, diese dynamisch und schwierig prognostizierbar ist (vgl. Kapitel 1.2).

Nach Art. 1 Abs. 2 findet das Reglement in der Tourismus- und der Landwirtschaftszone keine Anwendung. In der Tourismuszone sind touristische Nutzungen explizit erwünscht. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen insbesondere für Hotels, Restaurants und Casinos. Die touristischen Nutzungen sind somit nicht abschliessend aufgeführt. Zum Tourismus können auch vom Hotel bewirtschaftete Wohnungen gehören, wenn sie tatsächlich dem Tourismus dienen. Es ist im Einzelfall zu beurteilen, ob es sich um eine touristische Nutzung oder einen privaten Zweitwohnsitz handelt. Ein privater Zweitwohnsitz würde nicht dem Tourismus zugerechnet. In der Tourismuszone ist die Kurzzeitvermietung im Rahmen des bestehenden Art. 10 Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern vom 17. Januar 2013 ([BZR: sRSL 7.1.2.1.1](#)) bzw. von Art. 11 des sich in Erarbeitung befindenden neuen Bau- und Zonenreglements zulässig. Vom Geltungsbereich ebenfalls ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, was sich aus den planungsrechtlichen Zuständigkeiten ergibt. Für Bauen ausserhalb der Bauzone ist der Kanton Luzern zuständig.

4.2 Kurzzeitige Vermietung (Art. 2)

Art. 2 *Kurzzeitige Vermietung*

¹ Die kurzzeitige Vermietung von Wohnräumlichkeiten für mehr als 90 Nächte pro Kalenderjahr ist verboten, sofern sie nicht mindestens von einer Person genutzt werden, die in den Räumlichkeiten ihren Hauptwohnsitz hat.

² Räumlichkeiten in Hotels dürfen uneingeschränkt kurzzeitig vermietet werden, sofern eine Bestätigung nach Art. 4 Abs. 4 vorliegt.

³ Unter kurzzeitiger Vermietung wird die entgeltliche Beherbergung von Personen verstanden, sofern diese:

- a. keinen Haupt- oder Nebenwohnsitz in der Stadt Luzern haben;
- b. keine Absicht auf einen Haupt- oder Nebenwohnsitz in der Stadt Luzern kundtun;
- c. keinen Diplomatenstatus haben;
- d. nicht in sozialen Einrichtungen wie Asylzentren oder Heil- und Pflegeanstalten beherbergt werden;
- e. nicht als Militärpersonen oder Angehörige der Feuerwehr und des Zivilschutzes aus dienstlichen Gründen beherbergt werden;
- f. nicht als Angestellte durch ihr Unternehmen in einer Personalwohnung untergebracht werden.

Art. 2 Abs. 1 begrenzt die Kurzzeitvermietung von Wohnräumlichkeiten auf maximal 90 Nächte pro Kalenderjahr. Berechnet werden die 90 Nächte pro Wohnräumlichkeit. Besitzt eine Anbieterin mehrere Wohnräumlichkeiten zur Kurzzeitvermietung, ist es nicht möglich, die Berechnung der 90 Nächte als Durchschnitt über verschiedene Wohnräumlichkeiten vorzunehmen. Jede Wohnräumlichkeit erhält eine Identifikationsnummer, und die Anzahl Nächte an Kurzzeitvermietungen muss ausgewiesen werden können.

Als Wohnräumlichkeiten gelten sowohl ganze Wohnungen als auch sonstige zum Wohnen geeignete Räumlichkeiten mit oder ohne Kocheinrichtung. Die Begrenzung gilt daher auch für Einraumwohnungen oder Einzelzimmer. Sie gilt jedoch nicht für Räume, die eine Fahrnis darstellen, d. h. bewegliche Behausungen wie Wohnmobile und Wohnwagen, auch wenn diese fest installiert sind. Verfügen Bauten über eine Fundamentplatte, so stellen sie indessen keine Fahrnis dar.

Unter den Begriff der Wohnräumlichkeit fallen auch solche Wohnungen, die baurechtlich nicht als Wohnbauten gelten (z. B. fehlende Nebenräume, Wohnraumhygiene).

Ausgenommen von der Begrenzung sind Wohnräumlichkeiten, die von mindestens einer Person genutzt werden, die dort ihren Hauptwohnsitz hat. Den Hauptwohnsitz hat eine Person in derjenigen Gemeinde, in der sie gemäss Art. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der Einwohnerregister und anderer amtlicher Personenregister vom 23. Juni 2006 (Registerharmonisierungsgesetz, [RHG; SR 431.02](#)) und § 3 des Gesetzes über die Harmonisierung amtlicher Register vom 25. Mai 2009 (Registergesetz; [SRL Nr. 25](#)) niedergelassen ist. Dabei handelt es sich um die Gemeinde, in der sich eine Person in der Absicht aufhält, dort den Mittelpunkt ihres Lebens zu begründen und dauernd zu verbleiben. Dies muss für Dritte erkennbar sein. Eine Person wird in derjenigen Gemeinde als niedergelassen betrachtet, in der sie das erforderliche Dokument hinterlegt hat; sie kann nur eine Niederlassungsgemeinde bzw. einen Hauptwohnsitz haben. Verfügt eine Person in ihrer Niederlassungsgemeinde über mehrere Wohnräumlichkeiten, kann nur eine ihr Hauptwohnsitz sein. Für derartige Wohnräumlichkeiten soll die kurzzeitige Untervermietung nicht auf 90 Nächte begrenzt werden, zumal dieser Wohnraum durch eine längere Abwesenheit (z. B. Ferien, Geschäftsreise) nicht zweckentfremdet wird – auch wenn diese an Personen mit Kurzaufenthalt vermietet wird. Die betroffene Person hat in der Stadt Luzern Niederlassung begründet und zeigt damit die Absicht, die Wohnräumlichkeit nach ihrer Rückkehr wieder bewohnen zu wollen. Die Begrenzung derartiger Räumlichkeiten würde das Risiko bergen, dass längere Abwesenheiten nur noch finanziell gut gestellten Personen möglich wären, die es sich leisten können, ihre Wohnung über einen längeren Zeitraum leer stehen zu lassen. Denn nicht immer können während Abwesenheiten Untermieterschaften gefunden werden, die genau die erforderliche Dauer in der Wohnung bleiben wollen oder mehr als 90 Nächte bleiben und damit zulässig sind (z. B. eine Vermietung von vier Monaten könnte nicht aufgeteilt werden in eine Vermietung à je zwei Monate an Personen, die nur temporär in Luzern wohnen, da dies 90 Nächte überschreitet). Aus diesem Grund soll die Regelung nur Wohnräumlichkeiten betreffen, in denen keine Person ihren Hauptwohnsitz hat.

Im Gegensatz zu den Wohnräumlichkeiten können Räumlichkeiten in Hotels gemäss Art. 2 Abs. 2 uneingeschränkt kurzzeitig vermietet werden. Vorausgesetzt ist jedoch, dass eine Bestätigung nach Art. 4 Abs. 4 vorliegt, dass es sich auch tatsächlich um ein Hotel im Sinne des Reglements handelt. Da die von einem Hotel kurzzeitig vermieteten Räumlichkeiten nach der Definition von Art. 3 keine Kocheinrichtung aufweisen dürfen, fallen durch Hotels vermietete Wohnräumlichkeiten mit Kocheinrichtung unter die Begrenzung von 90 Nächten. Gleiches gilt für Hotelgebäude, die zu Wohnräumlichkeiten mit Kocheinrichtung umgenutzt wurden.

Art. 2 Abs. 3 hält fest, wann eine Kurzzeitvermietung im Sinne dieses Reglements vorliegt. Es handelt sich um eine zeitlich begrenzte Beherbergung von Personen gegen Entgelt. Die Personen müssen bestimmte Eigenschaften erfüllen, um vom Kurzzeitbegriff erfasst zu werden. Allgemein formuliert halten sie sich weniger als drei Monate in Folge oder innerhalb eines Jahres in Luzern auf. Nicht als kurzzeitige Vermietung gilt die Beherbergung, wenn die Personen in der Stadt Luzern Haupt- oder Nebenwohnsitz haben (lit. a). Dies ist in der Regel bei Personen der Fall, welche sich mindestens drei Monate in Folge oder innerhalb eines Jahres in Luzern aufhalten. Während eine Person mit Hauptwohnsitz in der Stadt Luzern sich in

der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält (vgl. Ausführungen oben), hält sich eine Person mit Nebenwohnsitz mindestens während dreier aufeinander folgender Monate oder dreier Monate innerhalb eines Jahres ohne Absicht des dauernden Verbleibens in der Stadt Luzern auf (vgl. § 4 Registergesetz). Dabei handelt es sich meist um Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter, die eine Ausbildungsstätte besuchen oder hier arbeiten. Ihren Hauptwohnsitz haben sie in einer anderen Gemeinde. Diese Definition der Kurzzeitvermietung schlägt auch die Initiative mit Verweis auf § 7 des Gesetzes über die Niederlassung und den Aufenthalt vom 1. Dezember 1948 ([NG; SRL Nr. 5](#)) vor.

Die Praxis zeigt, dass es Personen gibt, die sich in Luzern trotz beabsichtigter längerer Aufenthaltsdauer als drei Monate nicht anmelden können, wenn sie bei Ankunft über eine Wohnung verfügen, die baurechtlich nicht als Langzeitwohnung ausgestattet ist (z. B. fehlende Nebenräume, Wohnraumhygiene). Diese sind also melderechtlich in der Anfangszeit der Wohnungssuche noch nicht mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Luzern registriert, obwohl sie sich längerfristig hier aufhalten wollen. Um diesen Personen bei der Wohnungssuche weiterhin eine flexible Wohnmöglichkeit anzubieten, wird eine entsprechende Ausnahme in das Reglement aufgenommen (lit. b). Da Personen ab drei Monaten Aufenthalt Haupt- oder Nebenwohnsitz begründen müssen, ist nach dieser Zeitspanne der Nachweis einer Langzeitwohnung zu erbringen. Folglich fallen Personen mit einer Absicht auf einen Haupt- oder Nebenwohnsitz in der Stadt Luzern maximal drei Monate unter die Ausnahme nach lit. b. Personen mit Diplomatenstatus können aus melderechtlichen Gründen ebenfalls keinen Haupt- oder Nebenwohnsitz begründen, auch wenn sie sich länger als drei Monate aufhalten. Sie sollen jedoch weiterhin Wohnungen mieten können und fallen daher nicht unter die Definition der kurzzeitigen Vermietung (lit. c).

Ebenfalls nicht unter den Begriff der kurzzeitigen Vermietung fällt die Beherbergung von Personen in sozialen Einrichtungen wie Asylzentren oder Heil- und Pflegeanstalten (lit. d). Derartige Institutionen sind nicht als Verdrängung von Wohnraum anzusehen, sondern finden ihre Berechtigung in der sozialen Wohlfahrt und Betreuung. Personen in Asylzentren werden über den Kanton betreut und haben deshalb keinen Haupt- oder Nebenwohnsitz, solange sie in dieser Institution sind. Alters- und Pflegeheime bieten beispielsweise Ferienbetten oder Ferienwohnungen an, für welche sich die Gäste aufgrund des kurzen Aufenthalts ebenfalls nicht bei der Stadt anmelden müssen. Militärpersonen oder Angehörige der Feuerwehr und des Zivilschutzes können aus dienstlichen Gründen beherbergt werden, was ebenfalls nicht als kurzzeitige Beherbergung gilt (lit. e). Auch gibt es Wohnungen, welche Unternehmen zur Unterbringung von Angestellten anbieten (lit. f). Sofern die Angestellten nicht mehr als drei Monate in Folge oder im Jahr in der Stadt wohnen, können diese keinen Wohnsitz in der Stadt Luzern begründen. Solche Personalwohnungen zur ausschliesslichen Unterbringung der eigenen Angestellten sollen auch weiterhin möglich sein, damit Angestellte, die nur temporär vor Ort sind oder nur temporär für das Unternehmen arbeiten, nicht mehrere Wochen oder Monate im Hotel verbringen müssen. Vorausgesetzt ist, dass die Unterbringung der Angestellten für ein spezifisches Unternehmen die ausschliessliche Nutzung der Wohnung ist und dass diese Wohnung einem Unternehmen zugeordnet ist und nicht an andere Unternehmen vermietet wird oder andere Zwecke mit der Wohnung verfolgt werden.

4.3 Hoteldefinition (Art. 3)

Art. 3 *Hoteldefinition*

Als Hotel im Sinne dieses Reglements gilt ein Beherbergungsbetrieb, dessen kurzzeitig vermietete Räumlichkeiten:

- a. keine Kocheinrichtung aufweisen,
- b. in Sachen Ausgestaltung und Ausstattung auf einem Konzept gründen,
- c. bei Bedarf täglich gereinigt werden, und
- d. im Zusammenhang mit weiteren Dienstleistungen vor Ort stehen wie Rezeption, Mahlzeitenangebot, Wäscheservice oder Ähnliches.

Um als Hotel im Sinne des Reglements zu gelten und Kurzzeitvermietungen uneingeschränkt anbieten zu können, müssen die kurzzeitig vermieteten Räumlichkeiten kumulativ die Voraussetzungen nach Art. 3

lit. a–d aufweisen. Dabei gibt es neben den räumlichen Komponenten auch Dienstleistungskomponenten zu erfüllen. Der entsprechende Betrieb darf keine kurzzeitig vermieteten Räumlichkeiten aufweisen, die eine Kocheinrichtung aufweisen. Als Kocheinrichtung gelten Geräte, die zum Vorbereiten und Kochen von Mahlzeiten dienen wie z. B. Kochherd, Kochplatten, Steamer, Backofen. Neben einer Küche fällt auch die Kochnische unter den Begriff der Kocheinrichtung. Gemeinschaftsküchen zur eigenständigen Nutzung durch die Gäste sind nicht erlaubt. Küchen, die zur Dienstleistungserbringung der Gastgeberinnen und Gastgeber dienen, sind zulässig. Weiterhin möglich wird in Hotelzimmern ein mobiler Wasserkocher, eine Mikrowelle, eine Kaffeemaschine oder ein kleiner Kühlschrank sein. Um als Hotel gelten zu können, müssen die Räumlichkeiten für verschiedene Gästegruppen attraktiv sein und als Einheit in Erscheinung treten. Daher haben die Räumlichkeiten eines Hotels in Sachen Ausgestaltung und Ausstattung auf einem Konzept zu gründen. Da bei einem Hotel per Definition nicht nur das Überlassen von Wohnraum im Vordergrund steht, ist als Abgrenzungskriterium ausserdem das Anbieten von hotelmässigen Dienstleistungen elementar. Hierzu gehört einerseits die Möglichkeit zur täglichen Reinigung der Unterkunft, aber auch weitere Dienstleistungen vor Ort. Beispielhaft werden im Reglement die Rezeption, das Mahlzeitenangebot oder der Wäscheservice angegeben. Dabei spielt es keine Rolle, welche zusätzlichen Dienstleistungen ein Hotel anbietet. Wichtig ist, dass zusätzlich zum täglichen Reinigungsangebot hotelmässige Dienstleistungen angeboten werden, sonst würde es an der notwendigen Dienstleistungsdichte fehlen.

Hat die Vollzugsbehörde das Vorliegen der Voraussetzungen nach Art. 3 bestätigt, erhalten die Hotels eine Bestätigung, dass sie ihre Räumlichkeiten an Gäste uneingeschränkt kurzzeitig vermieten dürfen. Heute bestehende Betriebe mit Gastgewerbebewilligung fallen nicht automatisch unter den Hotelbegriff, sondern haben ebenfalls die oben aufgeführten Kriterien zu erfüllen, um im Sinne des Reglements als Hotel zu gelten. Die kurzzeitige Vermietung von Einzelzimmern ohne Küche ist ohne die Erfüllung der Kriterien Konzept, Reinigung und weitere Dienstleistungen (Art. 3 lit. b, c, d) ebenfalls auf 90 Nächte begrenzt – ausser in Wohnräumen, in denen eine Person ihren Hauptwohnsitz hat (Art. 2 Abs. 1).

Hotels gemäss Art. 3 sind in der Arbeitszone zulässig. Aparthotels mit Wohnungen entsprechen nicht dieser Hoteldefinition und sind deshalb in der Arbeitszone nicht zulässig.

4.4 Anmeldung (Art. 4)

Art. 4 *Anmeldung*

¹ Die Absicht der kurzzeitigen Vermietung muss bei der Vollzugsbehörde angemeldet werden.

² Wohnräumen erhalten nach der Anmeldung eine Identifikationsnummer, die beim Anbieten und Bewerben der Unterkunft gut sichtbar anzugeben ist.

³ Die Identifikationsnummern sind den Wohnräumen fest zugeteilt; neue Nutzungsberechtigte haben der Vollzugsbehörde den Rechtsübergang an der Wohnraumlichkeit unverzüglich mitzuteilen.

⁴ Hotels erhalten nach der Anmeldung bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Art. 3 eine Bestätigung, dass sie keiner Vermietungsbeschränkung unterliegen.

Um die Kontrolle und den Vollzug entsprechend ausüben zu können, muss die zuständige Behörde wissen, welche Wohnräumen kurzzeitig vermietet werden sollen. Dafür haben sich die Anbietenden von Wohnräumen und Hotels gemäss Art. 4 Abs. 1 bei einer Absicht zur Kurzzeitvermietung bei der Vollzugsbehörde anzumelden. Dies gilt unabhängig davon, wie viele Nächte die Wohnraumlichkeit kurzzeitig vermietet werden soll. Zudem müssen auch Personen mit Hauptwohnsitz die kurzzeitige Vermietung von Wohnräumen anmelden und bei der Inserierung eine Identifikationsnummer angeben. Hotels in der Tourismuszone und der Landwirtschaftszone müssen sich nicht anmelden, da sie vom Geltungsbereich des Reglements ausgenommen sind (vgl. Art. 1 Abs. 2).

Nach der Anmeldung erhalten Wohnräumen nach Art. 4 Abs. 2 eine Identifikationsnummer, die sie beim Anbieten und Bewerben der Unterkunft gut sichtbar angeben müssen. Jedes geschaltete Inserat wird daher künftig eine Identifikationsnummer beinhalten müssen (auf Vermietungsplattformen, sonstigen

Webseiten, in Zeitungsinseraten usw.), sonst drohen strafrechtliche Konsequenzen (vgl. Art. 7). Die Identifikationsnummern werden den Wohnräumlichkeiten zugeteilt, nicht Personen oder Unternehmen. Auch Gebäude mit mehreren Wohnräumlichkeiten benötigen pro zu vermietende Wohnräumlichkeit eine Identifikationsnummer. Geht die Wohnräumlichkeit an eine neue Eigentümer- oder Mieterschaft über, haben die neuen Berechtigten den Übergang der Vollzugsbehörde unverzüglich mitzuteilen (Abs. 3).

Nach Art. 4 Abs. 4 erhalten Hotels nach der Anmeldung eine Bestätigung, dass sie keiner Vermietungsbeschränkung unterliegen, falls sie die Voraussetzungen nach Art. 3 erfüllen. Diese Bestätigung ist Bedingung dafür, dass sie ihre Räumlichkeiten uneingeschränkt kurzzeitig vermieten dürfen. Zeigt sich, dass gewisse für Hotels notwendige Voraussetzungen nicht erfüllt sind, erfolgt eine negative Feststellungsverfügung. In diesem Fall ist eine uneingeschränkte kurzzeitige Vermietung nach Art. 2 Abs. 2 nicht erlaubt. Ändern sich die Voraussetzungen, steht es dem betroffenen Betrieb frei, die Anmeldung zu einem späteren Zeitpunkt erneut vorzunehmen. Selbst wenn die Bestätigung erteilt wird, dass es sich um ein Hotel im Sinne dieses Reglements handelt, kann das Einholen von weiteren Bewilligungen gestützt auf andere Erlasse und Vorgaben nötig werden. Beispielsweise muss gemäss dem [Merkblatt «Vermieten von Privatbetten und Ferienwohnungen»](#) des Kantons für die regelmässige Vermietung von drei oder mehr Wohnungen sowie die Vermietung von Häusern oder Wohnungen mit mehr als zehn Betten eine Gastgewerbebewilligung eingeholt werden.

4.5 Vollzug (Art. 5)

Art. 5 *Vollzug*

¹ Die Vollzugsbehörde ist berechtigt, alle für die Vollzugs- und Kontrolltätigkeit benötigten Daten bei den betroffenen Personen und weiteren Stellen einzufordern.

² Sie kann ein Register zur Nutzungsart von Wohnräumlichkeiten führen.

Für den Vollzug des Reglements wird die Dienstabteilung Städtebau zuständig sein. Das Erfordernis der Angabe einer vorab erteilten Identifikationsnummer soll den Vollzug inkl. Kontrolle der Regelung vereinfachen. Zusätzlich berechtigt Art. 5 Abs. 1 die Vollzugsbehörde, alle für die Vollzugs- und Kontrolltätigkeit benötigten Daten bei den betroffenen Personen und weiteren Stellen einzufordern.

Die Stärkung der Kontrolle über die Entwicklung und Nutzung von Wohnräumlichkeiten auf Stadtgebiet ist im Vollzug wichtig. So muss vonseiten der zuständigen Behörde kontrolliert werden können, wie sich das Angebot an Wohnräumlichkeiten zur Kurzzeitvermietung entwickelt und ob die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Die rechtlichen Grundlagen zur Erhebung der Nutzungsart sind derzeit unzureichend. Daher wird mit Art. 5 Abs. 2 eine entsprechende Rechtsgrundlage geschaffen, mit der Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnräumlichkeiten befragt werden können, an wen, wie lange und wie oft sie die Unterkunft vermieten. Dieses Register dient ausschliesslich dem Gesetzesvollzug und ist nicht öffentlich.

4.6 Strafbestimmung (Art. 6)

Art. 6 *Strafbestimmung*

Wer gegen Art. 2 Abs. 1–2 sowie Art. 4 Abs. 1–3 dieses Reglements vorsätzlich oder fahrlässig verstösst, wird mit Busse bestraft.

Wer Wohnräumlichkeiten unerlaubt für mehr als 90 Nächte pro Jahr vermietet oder als Hotel ohne Vorliegen einer Bestätigung Räumlichkeiten uneingeschränkt vermietet, wird mit Busse bestraft. Gleiches gilt, wenn keine Anmeldung vorgenommen wird oder Wohnräumlichkeiten ohne Angabe der Identifikationsnummer beworben bzw. angeboten werden.

Gemäss § 4 des Übertretungsstrafgesetzes vom 14. September 1976 ([UeStG; SRL Nr. 300](#)) haben die Gemeinden die Befugnis, in ihren Erlassen für bestimmte Tatbestände vom Regierungsrat zu genehmigende Strafbestimmungen aufzustellen. Die Strafverfolgung wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt, weshalb für die Festlegung der Bussenhöhe die Bestimmungen des Strafgesetzbuches (StGB) zur Anwendung kommen. Dabei wird die Busse nach den Verhältnissen der Täterschaft und ihrem Verschulden festgelegt (Art. 106 StGB). Das Gemeindestrafrecht wird nur auf Anzeige der Gemeinde verfolgt.

4.7 Übergangsbestimmungen (Art. 7)

Art. 7 *Übergangsbestimmungen*

¹ Für Wohnräumlichkeiten, die im Kalenderjahr vor Inkrafttreten des Reglements rechtmässig bereits für mehr als 90 Nächte kurzzeitig vermietet wurden, gilt eine Übergangsfrist von fünf Jahren.

² Wer diese Übergangsfrist nutzen will, hat sich innert dreier Monate seit Inkrafttreten des Reglements bei der zuständigen Behörde zu melden und schriftlich nachzuweisen, dass die Voraussetzungen nach Abs. 1 erfüllt sind.

³ Wer den Nachweis nach Abs. 2 nicht oder nach Fristablauf erbringt, fällt nicht unter die Übergangsfrist.

Für Wohnräumlichkeiten, die im Kalenderjahr vor Inkrafttreten des Reglements bereits für mehr als 90 Nächte kurzzeitig vermietet wurden, gilt nach Art. 7 Abs. 1 eine Übergangsfrist von fünf Jahren. Dies ist Folge der Besitzstandsgarantie, die neben der Baute auch deren rechtmässige Nutzung umfasst. Diese gilt auch für Wohnräumlichkeiten, die heute rechtmässig für mehr als 90 Nächte pro Jahr vermietet werden. Im Hinblick auf die Zumutbarkeit des Einschnittes ist für Wohnräumlichkeiten, die vom Besitzstandsschutz profitieren, eine Übergangsfrist von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Reglements zu gewähren. Während dieser Zeit dürfen diese weiterhin für Kurzaufenthalte unbeschränkt vermietet werden. Es ist davon auszugehen, dass bei einer durchschnittlichen Auslastung in der Regel fünf Jahre ausreichen, um die Investitionen abzudecken, welche gegenüber einer normalen Wohnungsvermietung (z. B. Anpassungen Brandschutz, Möblierung, Inventar) anfallen. Auch sollte die Zeit für die Betroffenen ausreichen, um sich neu zu orientieren.

Von der Übergangsfrist profitieren kann, wer nachzuweisen vermag, dass seine Wohnräumlichkeiten im Kalenderjahr vor Inkrafttreten des Reglements bereits für mehr als 90 Nächte pro Jahr rechtmässig vermietet wurden. «Rechtmässig» war eine Vermietung beispielsweise dann, wenn die notwendigen Bewilligungen (z. B. die Gastgewerbebewilligung) vorhanden waren. Für den Nachweis sind Vertragsabschlüsse, Kurtaxenabrechnungen, die Gastgewerbebewilligung oder andere Dokumente einzureichen, die beweisen, dass die Voraussetzungen nach Abs. 1 erfüllt sind. Wird der Nachweis nicht oder nach Fristablauf erbracht, erlischt das Anrecht auf Besitzstandsschutz.

4.8 Inkrafttreten (Art. 8)

Art. 8 *Inkrafttreten*

¹ Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten des Reglements. Es unterliegt dem fakultativen Referendum.

² Das Reglement ist zu veröffentlichen.

Nach Art. 8 Abs. 1 erteilt der Grosse Stadtrat dem Stadtrat die Kompetenz, das Inkraftsetzen des Reglements festzulegen. Der Stadtrat ist bestrebt, das Reglement möglichst früh in Kraft zu setzen. Es gilt aber zu beachten, dass die Umsetzungsbehörde zwischen rechtsgültigem Reglementsbeschluss und Inkrafttreten drei Monate Zeit benötigt, um Vorbereitungsarbeiten zu treffen und den geordneten Betrieb sicherstellen zu können. Zu den Vorbereitungsarbeiten gehören unter anderem die angemessene Vorinformation der heutigen Anbietenden, die Prüfung der eingegangenen Besitzstandsgarantien und die Erarbeitung der notwendigen Entscheidungsgrundlagen.

Der Beschluss des Grossen Stadtrates über das Reglement unterliegt gemäss Art. 13 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Die Referendumsfrist beträgt 60 Tage. Läuft die Referendumsfrist Mitte Mai ungenutzt aus, setzt der Stadtrat das Reglement daher unter Berücksichtigung der Umsetzungsfrist auf den 1. September 2024 in Kraft.

Wird das Referendum ergriffen, ist der erstmögliche Abstimmungstermin der 22. September 2024. Wird das Reglement durch das Stimmvolk angenommen, braucht es auch hier eine Umsetzungsfrist von drei Monaten. Im Falle einer Reglementsannahme am 22. September 2024 würde der Stadtrat somit das Inkrafttreten auf den 1. Januar 2025 festlegen.

5 Parlamentarische Vorstösse

Sowohl Stadtrat wie Grosser Stadtrat beschäftigten sich in den letzten Jahren infolge verschiedener politischer Vorstösse intensiv mit dem Thema der Vermietung von Wohnraum für Kurzeintaufenthalte. Die folgenden Vorstösse zu diesem Thema wurden mit [B+A 21/2022](#) als erledigt abgeschrieben, und auf diese wird deshalb vorliegend nicht mehr eingegangen:

- [Postulat 207](#), Cyrill Studer Korevaar und Mario Stübi namens der SP/JUSO-Fraktion vom 18. Mai 2018: «Ja zu Vermietungsplattformen – aber nicht auf Kosten von Wohnraum»
- [Motion 264](#), Cyrill Studer Korevaar, Luzia Vetterli und Martin Wyss namens der SP/JUSO-Fraktion vom 31. Januar 2019: «Professionelles Airbnb: agieren statt reagieren»
- [Postulat 400](#), Jules Gut namens der GLP-Fraktion vom 12. März 2020: «Einführung einer Registrierungspflicht (Ausgabe einer Lizenz) für kurzzeitige Wohnungsvermietungen ab dem 1.1.2022. Eine ethische oder verantwortungsvolle Marktwirtschaft braucht klare, transparente und für alle Marktteilnehmer geltende Regeln.»
- [Motion 126](#), Christian Hochstrasser und Martin Abele namens der G/JG-Fraktion sowie Stefan Sägeser namens der GLP-Fraktion vom 8. September 2021: «Griffiger, fairer und verhältnismässiger Gegenvorschlag zur Ferienwohnungsverbots-Initiative»

Mit [B+A 21/2022](#) wurden Protokollbemerkungen überwiesen, die sich auf den Gegenvorschlag bezogen haben. Mit der Ablehnung des Gegenvorschlages wurden diese hinfällig.

6 Ressourcenbedarf

Aufgrund der thematischen Nähe zum Baubewilligungsverfahren läuft der Vollzug des Reglements über die Dienstabteilung Städtebau. Nachfolgend sind der Personal- und Sachaufwand sowie die totalen Ausgaben aufgeführt.

6.1 Personalaufwand

Der personelle Aufwand bei der Dienstabteilung Städtebau wird für folgende Aufgaben anfallen:

- 2024/2025: Aufbau Vollzug des Reglements; Überprüfung der Besitzstandsgarantie und Ausstellen der Bestätigung und Identifikationsnummer für kurzzeitig vermietete Wohnräumlichkeiten; Erfassung und Bestätigung von Hotels;
- Ab 2026: Ausstellung von Identifikationsnummern und jährliche Kontrolle der Einhaltung der 90 Nächte mittels Internetrecherche, Kurtaxenabgleich und Nachgehen von Hinweisen.

In den Jahren 2024 und 2025 werden personelle Ressourcen für die Vorbereitung des Vollzugs benötigt. Dies beinhaltet die Information und Klärung von Fragen mit bestehenden Anbieterinnen und Anbietern von Kurzzeitvermietungen und Hotels, die Mitarbeit beim Aufbau des Onlineformulars und das Verfassen der Vorlagen. Zudem sind bereits gewisse Gesuche für Besitzstandsgarantie und Identifikationsnummern und Hotelbestätigungen zu erwarten, die ebenfalls bearbeitet werden müssen. Der grösste personelle Aufwand wird bei Inkraftsetzung des Reglements anfallen. Im Jahr 2024 wird mit einem durchschnittlichen jährlichen Pensum von 20 Stellenprozent gerechnet, im Jahr 2025 mit 50 Stellenprozent. Die bestehenden Wohnräumlichkeiten zur Kurzzeitvermietung müssen auf ihre Besitzstandsgarantie überprüft, die Identifikationsnummern ausgestellt sowie die Hotels erfasst und bestätigt werden. In den folgenden Jahren ab 2026 wird der überwiegende Aufwand in der Kontrolle anfallen. Es wird mit einem jährlichen Pensum von 15 Prozent ab 2026 gerechnet und somit mit wiederkehrenden jährlichen Kosten von zirka Fr. 18'000.–.

Jahr	Aufgaben	Pensum	Richtfunktion	Ausgaben
2024	Aufbau Vollzug	20 %	Kaufm. Fachbearbeitung 3, LK 13–15	Fr. 24'000.–
2025	Vollzug Reglement	50 %	Kaufm. Fachbearbeitung 3, LK 13–15	Fr. 60'000.–
Ab 2026	Vollzug Reglement	15 %	Kaufm. Fachbearbeitung 3, LK 13–15	Fr. 18'000.–

Tab. 3: Personalaufwand für die Vorbereitung und den Vollzug des Reglements

6.2 Sachaufwand

Für die Gesuchseingabe zu Besitzstandsgarantien, Identifikationsnummern und Hotelbestätigungen wird ein Onlineformular benötigt. Für dessen Aufbau wird mit Kosten von zirka Fr. 20'000.– und jährlichen Lizenzgebühren von zirka Fr. 3'000.– gerechnet. Für den Druck und den Versand von Informationsschreiben, Beantwortung von Anfragen usw. wird mit Kosten von zirka Fr. 2'000.– gerechnet.

Jahr	Massnahmen	Ausgaben
2024	Aufbau Onlineformular	Fr. 20'000.–
	Druck/Versand	Fr. 2'000.–
2025	IT-Lizenzgebühr	Fr. 3'000.–
Ab 2026	IT-Lizenzgebühr	Fr. 3'000.–

Tab. 4: Sachaufwand für Vorbereitung und Vollzug des Reglements

6.3 Gesamtkosten

Jahr	Ausgaben
2024	Fr. 46'000.–
2025	Fr. 63'000.–
Ab 2026	Fr. 21'000.–

Tab. 5: Gesamtkosten für Vorbereitung und Vollzug des Reglements

Die Ausgaben belaufen sich im Jahr 2024 auf Fr. 46'000.–, im Jahr 2025 auf Fr. 63'000.– und ab 2026 auf Fr. 21'000.–. Die entsprechende Ausgabenbewilligung hat einen Wert von Fr. 319'000.– und liegt in der Kompetenz der Baudirektion. Die Umsetzung der Initiative stellt einen Zusatzauftrag dar, der über die bisherigen Aufgaben der Dienstabteilung Städtebau hinausgeht und im Budget 2024 nicht vorgesehen ist. Eine Kompensation der Ausgaben von Fr. 46'000.– im Globalbudget der Dienstabteilung Städtebau würde dazu führen, dass andere Aufgaben nicht im vollen Masse wahrgenommen werden könnten. Für die Finanzierung der Ausgaben von Fr. 46'000.– für das Jahr 2024 wird mit dem vorliegenden Bericht und Antrag ein Nachtragskredit für den Kostenträger 5128101 (Aufgabe 512) und folgende Fibukonten beantragt:

– 3010.01	Fr. 19'000.–
– 3040.01	Fr. 700.–
– 3050.01	Fr. 1'400.–
– 3052.01	Fr. 2'500.–
– 3053.01	Fr. 200.–
– 3055.01	Fr. 200.–
– 3102.01	Fr. 1'000.–
– 3130.01	Fr. 20'000.–
– 3130.02	Fr. 1'000.–

Die Ausgaben für die Folgejahre sind im Globalbudget der Dienstabteilung Städtebau einzustellen.

7 Weiteres Vorgehen

Der vorliegende Beschluss des Grossen Stadtrates untersteht nach Art. 13 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Die Referendumsfrist beträgt 60 Tage. Wird das Referendum nicht ergriffen, ist keine Volksabstimmung erforderlich, und der Stadtrat setzt das Reglement am 1. September 2024 in Kraft. Auf Begehren von 800 Stimmberechtigten unterliegt das Reglement der Volksabstimmung, welche voraussichtlich am 22. September 2024 durchgeführt würde. Bei Annahme würde das Reglement am 1. Januar 2025 in Kraft treten. Im Falle einer Ablehnung würde eine Regelung hinfällig.

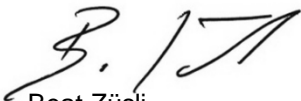
8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

- das Reglement über die Kurzzeitvermietung zu erlassen;
- für den Personal- und den Sachaufwand zur Vorbereitung und Durchführung des Vollzugs bei der Dienstabteilung Städtebau einen Nachtragskredit zum Budget 2024 für das Globalbudget 512 von Fr. 46'000.– zu bewilligen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 20. Dezember 2023



Beat Züsli
Stadtpräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 47 vom 20. Dezember 2023 betreffend

Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren»

- Reglement über die Kurzzeitvermietung
- Nachtragskredit zum Budget 2024,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 11 Abs. 1 lit. b und § 68 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Luzern vom 17. Juni 2007, § 14 Abs. 1 des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 20. Juni 2016 sowie Art. 11 Abs. 2, 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 28 Abs. 1 und Art. 69 lit. a Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I. Reglement über die Kurzzeitvermietung

vom

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

gestützt auf Art. 13 Abs. 1 Ziff. 1 und Art. 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Dieses Reglement regelt die Zulässigkeit der Kurzzeitvermietung zur Beherbergung von Personen in der Stadt Luzern.

² Das Reglement findet in der Tourismuszone und der Landwirtschaftszone keine Anwendung.

Art. 2 Kurzzeitige Vermietung

¹ Die kurzzeitige Vermietung von Wohnräumlichkeiten für mehr als 90 Nächte pro Kalenderjahr ist verboten, sofern sie nicht mindestens von einer Person genutzt werden, die in den Räumlichkeiten ihren Hauptwohnsitz hat.

² Räumlichkeiten in Hotels dürfen uneingeschränkt kurzzeitig vermietet werden, sofern eine Bestätigung nach Art. 4 Abs. 4 vorliegt.

³ Unter kurzzeitiger Vermietung wird die entgeltliche Beherbergung von Personen verstanden, sofern diese:

- a. keinen Haupt- oder Nebenwohnsitz in der Stadt Luzern haben;
- b. keine Absicht auf einen Haupt- oder Nebenwohnsitz in der Stadt Luzern kundtun;
- c. keinen Diplomatenstatus haben;
- d. nicht in sozialen Einrichtungen wie Asylzentren oder Heil- und Pflegeanstalten beherbergt werden;
- e. nicht als Militärpersonen oder Angehörige der Feuerwehr und des Zivilschutzes aus dienstlichen Gründen beherbergt werden;
- f. nicht als Angestellte durch ihr Unternehmen in einer Personalwohnung untergebracht werden.

Art. 3 Hoteldefinition

Als Hotel im Sinne dieses Reglements gilt ein Beherbergungsbetrieb, dessen kurzzeitig vermietete Räumlichkeiten:

- a. keine Kocheinrichtung aufweisen,
- b. in Sachen Ausgestaltung und Ausstattung auf einem Konzept gründen,
- c. bei Bedarf täglich gereinigt werden, und
- d. im Zusammenhang mit weiteren Dienstleistungen vor Ort stehen wie Rezeption, Mahlzeitenangebot, Wäscheservice oder Ähnliches.

Art. 4 Anmeldung

¹ Die Absicht der kurzzeitigen Vermietung muss bei der Vollzugsbehörde angemeldet werden.

² Wohnräumlichkeiten erhalten nach der Anmeldung eine Identifikationsnummer, die beim Anbieten und Bewerben der Unterkunft gut sichtbar anzugeben ist.

³ Die Identifikationsnummern sind den Wohnräumlichkeiten fest zugeteilt; neue Nutzungsberechtigte haben der Vollzugsbehörde den Rechtsübergang an der Wohnräumlichkeit unverzüglich mitzuteilen.

⁴ Hotels erhalten nach der Anmeldung bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Art. 3 eine Bestätigung, dass sie keiner Vermietungsbeschränkung unterliegen.

Art. 5 Vollzug

¹ Die Vollzugsbehörde ist berechtigt, alle für die Vollzugs- und Kontrolltätigkeit benötigten Daten bei den betroffenen Personen und weiteren Stellen einzufordern.

² Sie kann ein Register zur Nutzungsart von Wohnräumlichkeiten führen.

Art. 6 Strafbestimmung

Wer gegen Art. 2 Abs. 1–2 sowie Art. 4 Abs. 1–3 dieses Reglements vorsätzlich oder fahrlässig verstösst, wird mit Busse bestraft.

Art. 7 Übergangsbestimmungen

¹ Für Wohnräumlichkeiten, die im Kalenderjahr vor Inkrafttreten des Reglements rechtmässig bereits für mehr als 90 Nächte kurzzeitig vermietet wurden, gilt eine Übergangsfrist von fünf Jahren.

² Wer diese Übergangsfrist nutzen will, hat sich innert dreier Monate seit Inkrafttreten des Reglements bei der zuständigen Behörde zu melden und schriftlich nachzuweisen, dass die Voraussetzungen nach Abs. 1 erfüllt sind.

³ Wer den Nachweis nach Abs. 2 nicht oder nach Fristablauf erbringt, fällt nicht unter die Übergangsfrist.

Art. 8 Inkrafttreten

¹ Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten des Reglements. Es unterliegt dem fakultativen Referendum.

² Das Reglement ist zu veröffentlichen.

- II. Für den Personal- und den Sachaufwand zur Vorbereitung des Vollzugs bei der Dienstabteilung Städtebau wird ein Nachtragskredit zum Budget 2024 für das Globalbudget 512 von Fr. 46'000.– bewilligt.

Anhang: Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren»



Volksinitiative Stadt Luzern

WOHNRAUM SCHÜTZEN – AIRBNB REGULIEREN

Gestützt auf § 131 des Stimmrechtsgesetzes und Art. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern verlangen die unterzeichneten Stimmberechtigten der Stadt Luzern in Form der Anregung vom Stadtrat, dem Grossen Stadtrat Bericht und Antrag mit folgendem Zweck vorzulegen:

Änderung der Bau- und Zonenordnung in folgendem Sinne:

Regulierung kurzzeitiger Wohnungsvermietungen

- Ganze Wohnungen dürfen höchstens 90 Tage pro Jahr an Personen vermietet werden, welche sich gemäss §7 des Gesetz über die Niederlassung und den Aufenthalt in Luzern aufhalten.
- Aus bisherigen kommerziellen Nutzungen, die über das vorliegend definierte Mass hinausgehen, lässt sich kein Anspruch ableiten. Hiervon ausgenommen sind lediglich Ansprüche, die sich aus übergeordnetem Recht ergeben.
- Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen oder Liegenschaften in der Landwirtschafts- und Tourismuszone.

Auf dieser Liste können nur Stimmberechtigte der Stadt Luzern unterschreiben. Wer das Begehren unterstützt, muss Namen und Vornamen handschriftlich und leserlich auf die Unterschriftenliste schreiben und sie unterzeichnen. Wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung fälscht (Art. 282 des Strafgesetzbuches) oder wer bei der Unterschriftensammlung besticht oder sich bestechen lässt (Art. 281 des Strafgesetzbuches), macht sich strafbar.

	Name / Vorname in Blockschrift	Geburtsdatum Tag/Monat/Jahr	Wohnadresse Strasse und Hausnummer	Eigenhändige Unterschrift	Kontrolle (leer lassen)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					

Bestätigung der Stimmberechtigung (wird von der Stadtverwaltung ausgefüllt)
 Diese Unterschriftenliste enthält _____ (in Worten) gültige Unterschriften von Stimmberechtigten der Stadt Luzern
 Luzern, _____ Der/die StimmregisterführerIn: _____

Das Initiativkomitee kann mit einfacher Mehrheit die Volksinitiative zurückziehen und besteht aus:
 André Marty, Kellerstrasse 28b, 6005 Luzern – Mario Stübi, Gebenegweg 14, 6005 Luzern – Jörg Häfliger, Dreilindenstrasse 75b, 6006 Luzern – Lena Hafen – Ursula Moser – Simone Brunner – David Roth – Léon Schultheiss

Publikation im Kantonsblatt: 19. Juni 2021; Ablauf der Sammelfrist: 18. August 2021. Diese Unterschriftenliste ist sofort, spätestens aber bis 04. August 2021, zu senden an: SP Stadt Luzern, Theaterstrasse 7, 6003 Luzern

ERLÄUTERUNGEN



Airbnb regulieren – weshalb?

Wohnraum schützen

Durch Airbnb, Business Apartments und andere Formen der Sharing Economy wurde in Luzern bis zum Jahr 2019 bereits der Wohnraum von über 750 Personen vernichtet. Diese Wohnungen werden zweckentfremdet und fehlen der lokalen Bevölkerung. Zusätzlich kassieren die Anbieter oft fünfmal höhere Preise als bei normal genutzten Wohnungen.

Bewohner:innen bezahlen

Den Preis bezahlen die Bewohner:innen der Stadt Luzern. Sie bezahlen höhere Mieten, höhere Steuern und verlieren den Zugang zu Wohnungen an attraktiven Wohnlagen. Nachbarschaftsverhältnisse werden zerstört, weil durch die Kurzzeitvermietung in vielen Häusern täglich die Mieter:innen wechseln.

Stadtrat liefert untaugliche Lösungen

Lösungsansätze, um Airbnb in den Griff zu bekommen, liegen schon lange auf dem Tisch. Nachdem der Stadtrat das Problem aber lange vor sich herschob, präsentierte er 2021 einen untauglichen Lösungsvorschlag.

Die Zerstörung von Wohnraum könnte in fast allen Stadtteilen ungebremst weitergehen und hunderte zusätzlicher Wohnungen würde für die zweckfremde Vermietung genutzt. Deshalb ist es dringend notwendig, dass die Bevölkerung Leitplanken setzt.

Sharing Economy zulassen

Wohnraum ist ein knappes Gut. Deshalb macht es auch Sinn, ihn möglichst effizient zu nutzen. Die Initiative will die Sharing Economy nicht verbieten, sondern in ihrer ursprünglich gedachten Form weiterhin zulassen.

Wer ein Zimmer zu viel hat oder wer drei Monate im Ausland verbringt, soll seine Wohnung weiterhin untervermieten können. Bei der Sharing Economy steht das Teilen und nicht die Profitmaximierung im Vordergrund.

Wohnraum für Luzerner:innen

Durch die Initiative werden Wohnungen, die heute meist an Tourist:innen vermietet werden, wieder frei für längere Vermietungen. Wohnungen können so wieder von der Bevölkerung genutzt werden.

Aus einer aktuell bestehenden Vermietung oder Untervermietung an Tourist:innen kann aus Sicht des Komitees nach Artikel 178 des Planungs- und Baugesetzes kein Anspruch für künftige Mieterverhältnisse abgeleitet werden. Damit besteht auch keine Besitzstandsgarantie. Ausgenommen sind Ansprüche, die sich durch einen Gerichtsentscheid ergeben.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!