

Luzern, 29. März 2018

## STELLUNGNAHME ZU POSTULAT

P 477

Nummer: P 477  
 Eröffnet: 11.12.2017 / Finanzdepartement  
 Antrag Regierungsrat: 29.03.2018 / Teilweise Erheblicherklärung  
 Protokoll-Nr.: 361

### Postulat Meyer Jörg und Mit. über zahlbares Wohnen im Entwicklungsgebiet Luzern Nord

Mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 1370 vom 14. Dezember 2010 hat der Regierungsrat vom "Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord" zustimmend Kenntnis genommen. Die Erarbeitung des Masterplans stützt sich auf eine behördenverbindliche Aufgabe im überkommunalen Entwicklungsschwerpunkte-Richtplan (ESP). Er hat zum Ziel, mit der Neugestaltung der Verkehrswege die Verkehrskapazität zu erhöhen, den Flussraum zu renaturieren, den Hochwasserschutz zu verbessern und gleichzeitig für den Norden der Stadtregion Luzern ein neues, urbanes Stadtzentrum zu entwickeln. Mit der positiven Volksabstimmung vom 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Luzern dem Projekt für den Hochwasserschutz und der Neugestaltung des Verkehrs im Gebiet Seetalplatz zugestimmt und den notwendigen Kredit bewilligt. In den vergangenen Jahren wurden am Seetalplatz und entlang der Emme erhebliche Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur und in den Hochwasserschutz getätigt. Diese Bauvorhaben werden per Mitte 2018 grossmehrheitlich abgeschlossen sein.

#### Teil-Übersicht "Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord"

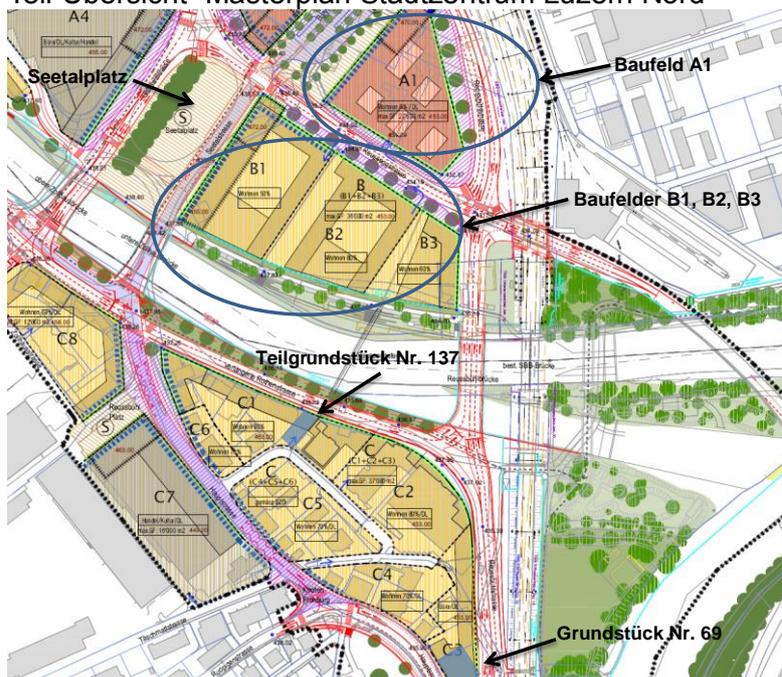


Abbildung 1: Auszug Masterplan Luzern Nord (inkl. Markierung des Perimeters Studienauftrag "Neubausiedlung Reussbühl Ost C1")

## **Bebauungsplan "Seetalplatz Ost, B1 - B3" (Teilraum B)**

Der Kanton Luzern ist Eigentümer der neu definierten Baufelder A1, B1, B2 und B3 am Seetalplatz in Emmen, dessen Bebauungspläne "Seetalplatz Ost, A1" und "Seetalplatz Ost, B1-B3" am 2. Mai 2017 vom Regierungsrat genehmigt worden sind.

Der Bebauungsplan "Seetalplatz Ost, A1" sieht grossmehrheitlich eine Büronutzung vor. Mit der Botschaft B 48 vom 17. Juni 2016 wurde der Projektionskredit genehmigt, auf dem Baufeld A1 ein zentrales Verwaltungsgebäude für rund 1'100 Mitarbeitende des Kantons Luzern zu planen.

Der Bebauungsplan "Seetalplatz Ost, B1-B3" sieht auf allen drei Baufeldern, nebst Verkaufs- und Büroflächen, primär Wohnnutzungen vor. Der Mindestanteil der Wohnflächen variiert dabei zwischen 50 Prozent (Baufeld B1), 80 Prozent (Baufeld B2) und 60 Prozent (Baufeld B3). Die maximal erlaubte Geschossfläche über alle drei Baufelder beträgt insgesamt zirka 36'000 m<sup>2</sup>.

Die Baufelder B1-B3 werden, da weder ein aktueller noch ein strategischer kantonaler Bedarf besteht, auf Basis des bewilligten Bebauungsplans "Seetalplatz Ost, B1-B3" im Bau-recht an Dritte veräussert. Mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 725 vom 27. Juni 2017 hat der Regierungsrat dieser Vorgehensweise zugestimmt.

Der Kanton Luzern will an diesem Entwicklungsort ein positives Zeichen für den gemeinnüt-zigen Wohnungsbau setzen. Mindestens das Baufeld B3 soll - neben den mindestens gefor-derten Geschäftsflächen - für gemeinnützigen beziehungsweise preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stehen und durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger erstellt werden.

Da gemeinnützige Wohnbauträger mit einer Kostenmiete und nicht primär gewinnorientiert agieren, sind deren Wohnungen in der Regel spürbar günstiger als das übliche Marktange-bot. Sollte ein gemeinnütziger Wohnbauträger für die beiden weiteren Baufelder B1 und B2 zusätzlich das ökonomisch beste Angebot einreichen, ist auch eine Teilvergabe der Baufel-der B2 und B3 sowie eine Gesamtvergabe B1 bis B3 denkbar.

## **Bebauungsplan "B 143 Reussbühl Ost" (Teilraum C)**

Grundstück Nr. 137 (ca. 300 m<sup>2</sup>)

Der Kanton besitzt im Perimeter des noch im Bewilligungsverfahren stehenden Bebauungs-plans "B 143 Reussbühl Ost" - im Baubereich C1- ein (noch abzuparzellierendes) Grund-stück mit einer Fläche von zirka 300 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen des 2017 dort durchgeführten Studienauftrages "Neubausiedlung Reussbühl Ost C1" wurde im entsprechenden Wettbewerbsprogramm dazu folgendes festgehalten: "Für den Kanton Luzern (Grundstück Nr. 137) ist kein separates Gebäude zu planen, da das Grund-stück von der Baugenossenschaft Reussbühl (BGR) erworben wird. Sollte sich jedoch mit einem Verkauf des Grundstückes Nr. 137 an einen anderen Grundeigentümer eine bessere Gesamtlösung ergeben, kann dies vorgeschlagen werden".

Aufgrund des Perimeters dieses Studienauftrages beziehungsweise der klaren Grundstücks-konstellation (Wohnbaugenossenschaft als direkter Nachbar) sowie der Absicht des Kantons Luzern, den gemeinnützigen Wohnungsbau wo möglich zu unterstützen, wird die Veräusse-rung dieses Grundstückes an den gemeinnützigen Wohnbauträger "Baugenossenschaft Reussbühl" wie geplant angestrebt. Vorbehalten bleibt die Einigung hinsichtlich eines adä-quaten Kaufpreises.

Grundstück Nr. 69 (ca. 700 m<sup>2</sup>)

Der Kanton besitzt im Perimeter des noch im Bewilligungsverfahrens stehenden Bebauungs-plans "B 143 Reussbühl Ost" - im Baubereich C3 - ein weiteres Grundstück mit einer Fläche von zirka 700 m<sup>2</sup>. Gemäss dem Bebauungsplan ist für den betreffenden Baubereich C3 fol-

gende Nutzungsverteilung vorgesehen: "Schwerpunkt Büro, Dienstleistungen, Gewerbe sowie ein maximaler Wohnanteil von 20 Prozent". Aufgrund des geringen realisierbaren Wohnanteils sowie der komplexen Grundstück- und Eigentumskonstellation ist hier - auf Basis der aktuellen Situation - eine gezielte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus eher schwierig. Sollte sich im weiteren Bebauungsplan- und Landumlegungsverfahren diesbezüglich eine Möglichkeit eröffnen, wird diese geprüft.

Wir halten fest, dass der Kanton Luzern innerhalb seiner Möglichkeiten den gemeinnützigen Wohnungsbau aktiv unterstützt. Er folgt dieser Strategie im Entwicklungsgebiet Luzern Nord, wie bereits beim Projekt Obfiltern in Ebikon.

Mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 725 vom 27. Juni 2017 hat der Regierungsrat der Veräusserung des Baufeldes B3 (Teilraum B - siehe Abb. 1) im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger zugestimmt. Bei Einreichung eines Bestangebotes besteht zudem die Möglichkeit, auch die Baufelder B1 und/oder B2 dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuzuführen. Zusätzlich strebt der Kanton Luzern im Teilraum C (siehe Abb. 1) die direkte Veräusserung des Teil-Grundstücks Nr. 137 an einen gemeinnützigen Wohnbauträger an. Mit dieser von Anfang an geäusserten Absicht hat der Kanton Luzern die laufenden Planungsarbeiten sowohl für den ganzen Planungssperimeter wie auch im Besonderen für die Baugenossenschaft Reussbühl wesentlich vereinfacht.

Zusammenfassung:

- Das Baufeld B3 im Teilraum B (siehe Abb. 1) wird an einen gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht veräussert.
- Bei einem wirtschaftlichen Bestangebot können auch die Baufelder B1 und B2 an einen gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht veräussert werden.
- Das Teil-Grundstück Nr. 137 mit einer Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> im Teilraum C (siehe Abb. 1) wird - vorbehältlich einer Einigung zum Kaufpreis - an einen gemeinnützigen Wohnbauträger (Baugenossenschaft Reussbühl) direkt veräussert.
- Das Grundstück Nr. 69 im Teilraum C (siehe Abb. 1) eignet sich aufgrund der aktuellen Situation nicht zur Nutzung für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Wir sind somit überzeugt, dass im Entwicklungsgebiet Luzern Nord seitens des Kantons Luzern die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bereits in einem ausreichenden Masse umgesetzt wird. Die geforderte prozentuale Festlegung des gemeinnützigen Wohnbauanteils erachten wir in Anbetracht der getroffenen Massnahmen jedoch als nicht nötig.

In diesem Sinne beantragen wir Ihnen, das Postulat teilweise erheblich zu erklären.