



Regierungsrat

Luzern, 14. Mai 2019

STELLUNGNAHME ZU POSTULAT

P 565

Nummer: P 565
Eröffnet: 15.05.2018 / Finanzdepartement
Antrag Regierungsrat: 14.05.2019 / Erheblicherklärung
Protokoll-Nr.: 474

Postulat Meyer Jürg und Mit. über die Schaffung von Wohneigentum am Seetalplatz

Wir haben am 27. Juni 2017 die Dienststelle Immobilien ermächtigt, Verhandlungen betreffend der drei Baufelder B1-B3 am Seetalplatz in Emmen zu führen. Angesichts der hervorragenden Lage und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen wie auch motorisierten Individualverkehr sollen alle Grundstücke im Baurecht abgegeben werden.

Im Gegensatz zu einem Verkauf im Alleineigentum, sichert ein Baurecht regelmässige Einnahmen für den Kanton Luzern. Darüber hinaus kann der Kanton an zukünftigen Wertsteigerungen des Bodens partizipieren, da Baurechtsverträge eine Anpassung des Baurechtszinses an die Teuerung beziehungsweise an den Landwert vorsehen. Im Weiteren ist aus Sicht der Siedlungspolitik als positiv zu werten, dass sämtliche Bauten nach Ablauf der Baurechtsdauer ins Eigentum des Kantons fallen (Heimfall). Besonders an einem städtebaulich bedeutenden Standort, wie das Entwicklungsgebiet Luzern Nord, kann eine langfristige Sicherung der direkten Einflussnahme auf das Areal sinnvoll sein. Die Baurechtsdauer soll dabei zwischen 60 und 100 Jahren betragen.

Wie der Postulant richtig festhält, wollen wir mindestens das Baufeld B3 – nebst den darauf geforderten Geschäftsflächen – aufgrund der hohen Nachfrage nach gemeinnützigem beziehungsweise preisgünstigem Wohnraum ein dementsprechendes Angebot zur Verfügung stellen. Die Nutzung des Baufelds B3 durch den gemeinnützigen Wohnungsbau ist ein klares Votum, diesem politischen Ziel – mit der Berücksichtigung eines der wenigen zur Verfügung stehenden, geeigneten kantonalen Grundstücks – entgegenzukommen.

Abhängig vom gewählten Wohnungsmix (Wohnungstyp und -grösse) ermöglicht der Bebauungsplan auf dem Baufeld B3 die Realisierung von etwa 25 bis 35 Wohnungen. Für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sollen dementsprechend auch darauf spezialisierte Wohnbauträger wie beispielsweise Baugenossenschaften berücksichtigt werden.

Der Kanton Luzern unterstützt zurzeit rund 586 Wohnungen im Rahmen von bestehenden Geschäften des kantonalen Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung. Im Jahr 2017 wurden diese Wohnungen von Bund und Kanton gesamthaft mit 614'000 Franken unterstützt. Der anteilmässige Beitrag des Kantons Luzern betrug 78'900 Franken und wird in den kommenden Jahren weiter abnehmen, da vielfach das Ende der Laufzeiten der langjährigen Vereinbarungen erreicht werden.

Gemäss dem Wohnungsbestand per Ende 2016 (Lustat-Jahrbuch 2018: 14'556 Wohnungen) bewegt sich in der Gemeinde Emmen der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus (ca. 1'920 Wohnungen) derzeit bei ungefähr 13 Prozent. Am Seetalplatz in Emmen sind bei den Baufeldern B1 bis B3 folgende Anteile an Wohnflächen realisierbar:

	Baufeld B1	Baufeld B2	Baufeld B3
Grundstückfläche	ca. 6'250 m ²	ca. 5'260 m ²	ca. 1'920 m ²
Min. Wohnanteil	50 %	80 %	60 %
Potenzial an Wohnfläche	ca. 10'500 m ²	ca. 10'600 m ²	ca. 2'800 m ²

Somit stehen auf den Baufeldern B1 bis B3 rund 89 Prozent der Wohnfläche für private Interessenten beziehungsweise für Wohnflächen ausserhalb des gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung. Mit dem vorgesehenen gemeinnützigen Anteil von ca. 11,5 Prozent liegen die Baufelder B1 bis B3 sogar unter dem gesamthaften gemeinnützigen Anteil der Gemeinde Emmen von 13 Prozent. Das heutige Angebot der Gemeinde Emmen würde sich diesbezüglich nur marginal um ca. 1,5 Prozent erhöhen.

Unser Ziel ist, mit einem ausgewogenen Wohnungsmix sowie einem vielfältigen Wohnungsangebot ein breites Kundensegment anzusprechen, um die weitere Entwicklung des Seetalplatzes hinsichtlich einer optimalen Bevölkerungsdurchmischung sowie einer bestmöglichen Belebung zu unterstützen. Diese Zielerreichung ist auch mit der Veräusserung im Baurecht gut möglich, gilt dieses Modell mittlerweile bei finanzierenden Banken, Investoren und Endnutzer als akzeptierte Möglichkeit zur Realisierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Insbesondere mit dem Kanton Luzern als fairen und verlässlichen Baurechtsgeber.

Wie weit dabei die gemäss Postulat verlangte Realisation von Wohnungen im höheren Preissegment, insbesondere im Stockwerkeigentum möglich ist, wird der Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage) eigenständig regeln. Interessierte Investoren werden die Marktverhältnisse genau analysieren und diejenigen Angebote planen und realisieren, welche an diesem Standort die bestmöglichen Erfolgchancen bieten. Weitere Marktregulierungen durch den Kanton Luzern sind daher nicht vorgesehen und würden zu einer generellen Minderung der Vermarktungschancen führen.

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