



Motion Nr. 40 2012/2016

Eingang Stadtkanzlei: 4. Februar 2013

Schutz von Wohnraum bei Wohnungsknappheit

Mit der Abschaffung des Wohnanteilplans im Rahmen der BZO-Revision entfällt zumindest teilweise für viele innerstädtische Liegenschaften der Schutz von Wohnraum. Damit die Stadt trotz dieser Flexibilisierung ein wirksames Mittel gegen Wohnungsnot behält, soll im Rahmen der städtischen Wohnraumpolitik oder im Rahmen der Zusammenführung der Bau- und Zonenreglemente Luzern/Littau das Berner Modell zum Schutz von Wohnraum eingeführt werden. Dieses sieht vor, dass bei anhaltender Wohnungsknappheit keine Umnutzung von Wohnraum bewilligt wird. Angepasst auf Luzern könnte das Berner Modell wie folgt umgesetzt werden:

Artikel Schutz von Wohnraum bei Wohnungsknappheit

¹ *Zweckänderungen, Umbauten und Abbrüche, die zu einem Verlust bestehenden Wohnraums führen, sind in der Wohnzone, Wohn- und Arbeitszone, Allmendzone sowie in der Tribtschenstadtzone untersagt, solange im Stadtgebiet Wohnungsknappheit herrscht.*

² *Wohnungsknappheit im Sinne von Absatz 1 besteht solange, als der über drei Jahre gemittelte Leerwohnungsbestand in der Stadt Luzern kleiner ist als 1 Prozent. Der Leerwohnungsbestand wird jährlich durch die Lustat Statistik Luzern publiziert.*

³ *Massgebend ist der periodisch ermittelte und über drei Jahre gemittelte Leerwohnungsbestand im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs. Fällt jedoch die Wohnungsknappheit im Sinne von Absatz 2 vor dem Bauentscheid dahin, so entfällt auch der Schutz des Wohnraums.*

⁴ Der Wohnraum muss nicht erhalten werden, wenn

- a. *überwiegende städtebauliche Gründe den Abbruch, die Zweckänderung oder den Umbau verlangen;*
- b. *der Abbruch, die Zweckänderung oder der Umbau im überwiegenden öffentlichen Interesse oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen erforderlich ist;*
- c. *der Verlust des Wohnraums zugunsten der Ausdehnung eines bestehenden, im Eigentum der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers stehenden Unternehmens erfolgt; dem Eigentum gleichgestellt sind vergleichbare beschränkte dingliche Rechte. Räumlichkeiten, für die eine Bewilligung nach diesem Absatz erteilt wurde, sind wieder der Wohnnutzung zuzuführen, sobald diese für die eigene Geschäftstätigkeit nicht mehr benötigt werden;*
- d. *der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann und keine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts vorliegt;*
- e. *nur einzelne Räume einer Wohnung für eigene Arbeitszwecke der Mieter- oder Eigentümerschaft umgenutzt werden.*

Nachdem der Kanton Bern eine entsprechende Regelung aufgehoben hat, übernimmt die Stadt Bern aufgrund ihrer jahrelangen positiven Erfahrung den Wohnschutz auf ihrem Gemeindegebiet. Das Modell ist flexibel, praxiserprobt und ist eine sinnvolle Kompensation für die Abschaffung des weniger flexiblen Wohnanteilplans. Zudem wäre es ein Mittel, mit dem die Stadt direkt lenkend in den städtischen Wohnungsmarkt intervenieren könnte.

Marcel Budmiger, Max Bühler
und Luzia Vetterli
namens der SP/JUSO-Fraktion

Noëlle Bucher, Monika Senn Berger,
Stefanie Wyss