



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 13. Juni 2018 (StB 352)

B+A 13/2018

Areal Eichwaldstrasse

Abgabe des Grundstücks 3961, GB Luzern,
linkes Ufer, im Baurecht an die
Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG

**Vom Grossen Stadtrat mit einer
Protokollbemerkung beschlossen
am 25. Oktober 2018
(Definitiver Beschluss des Grossen Stadt-
rates am Schluss dieses Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2018–2022

Leitsatz Gesellschaft

Die Stadt Luzern zeichnet sich durch eine solidarische Gemeinschaft aus dank

- lebendiger und sicherer Quartiere mit starken Freiwilligenstrukturen und hoher Lebensqualität,
- attraktiver öffentlicher Räume und eines vielfältigen Wohnraumangebots,
- eines qualitativ hochstehenden und vielfältigen Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebots,
- flexibler und effizienter Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangebote,
- der Förderung der Integration aller Bevölkerungsgruppen.

Leitsatz Umwelt

Die Stadt Luzern trägt Sorge zur Umwelt, indem sie

- die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft anstrebt,
- die Mobilitätsnachfrage mit flächen- und energieeffizienten Verkehrsarten abdeckt und Emissionen wie Schadstoffe und Lärm reduziert,
- energiesparende Bauweisen unterstützt,
- den Gebrauch erneuerbarer Ressourcen fördert,
- den einzigartigen Lebensraum naturnah weiterentwickelt,
- die «Stadt der kurzen Wege» mit einer dichten, gemischten Nutzungsstruktur fördert.

Wirkungsziel Wohnen

Ziel ist, dass in der Stadt Luzern ein ausgewogenes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht und bis Ende 2020 mindestens 600 neue gemeinnützige Wohnungen realisiert oder im Bau sind.

Soziale Wohlfahrt

Fünfjahresziel 5.3 Basierend auf der Umsetzungsstrategie zur Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» sind zwischen 2015 und 2020 600 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen verfügbar oder im Bau. Die städtische Wohnraumpolitik trägt zur Erhaltung der hohen Lebensqualität und des vielfältigen Wohnungsangebots bei. Massnahmen für die soziale Durchmischung der Quartiere und zur Förderung von vielfältigem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sind eingeleitet.

Verkehr

Fünfjahresziel 6.1 Durch verändertes Mobilitätsverhalten hat sich der Modalsplit von 2010 (MIV: 41 Prozent, ÖV: 45 Prozent, Velo: 2 Prozent, zu Fuss: 9 Prozent, übrige: 3 Prozent) per 2020 zu folgenden Werten entwickelt: MIV: 36 Prozent, ÖV: 47 Prozent, Velo: 4 Prozent, zu Fuss: 11 Prozent, übrige: 2 Prozent.

Umwelt und Raumordnung

Fünfjahresziel 7.2 Auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft und weg vom Atomstrom sind die Massnahmen aus dem «Aktionsplan Luft, Energie, Klima 2015» grösstenteils umgesetzt. Mindestens fünf 2000-Watt-Siedlungen (Areale) sind im Bau oder fertiggestellt.

Fünfjahresziel 7.4 Durch innovative Siedlungsplanung, Mobilitätsmanagement und kluge Nutzungsdurchmischung wird die «Stadt der kurzen Wege» erreicht.

Übersicht

Mit diesem Bericht und Antrag beantragt der Stadtrat, das städtische Grundstück an der Eichwaldstrasse im Baurecht an die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG abzugeben.

Das Baurecht soll für eine Dauer von 70 Jahren eingeräumt werden. Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 113'000.– und wird erstmals im zehnten Jahr der Baurechtsdauer und im Anschluss alle fünf Jahre angepasst. Die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf einem Basislandwert von Fr. 5'648'000.– (per Vertragsabschluss) und dem Zinssatz von 2 Prozent (per Vertragsabschluss).

Das Vorgehen zur Ausschreibung, der Baurechtsvertrag sowie die Berechnung des Baurechtszinses entsprechen den Vorgaben des B+A 7/2017 vom 15. März 2017: «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger».

Die Ausschreibung wurde am 4. November 2017 öffentlich publiziert. Zwei gemeinnützige Wohnbauträger, die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG und die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern, haben ein Angebot eingereicht. Das Beurteilungsgremium hat am 17. April 2018 getagt, um die eingereichten Angebote zu bewerten.

Das Beurteilungsgremium hat das Konzept der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG als eigenständig durchdachtes, innovatives und überzeugendes Gesamtkonzept bewertet, welches vertieft auf die Qualitäten des Standorts eingeht.

Aus Sicht des Beurteilungsgremiums hat die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern ein solides Konzept vorgelegt, welches jedoch in Bezug auf die Ausschreibungskriterien gegenüber dem Angebot der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG unterlag.

Aufgrund dieser Bewertung hat das Beurteilungsgremium den Beschluss gefasst, dem Stadtrat das Angebot der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG zu unterbreiten. Der Stadtrat geht mit der Bewertung des Beurteilungsgremiums einig und beantragt die Abgabe im Baurecht an die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ziele des Stadtrates	6
2 Ausgangslage	6
2.1 Das Grundstück	6
2.2 Vorgaben von BZO und Denkmalschutz	7
3 Abgabe an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft	7
3.1 Grundlagen	7
3.2 Vorstudien	8
3.3 Freiwillige Ausschreibung	8
4 Übersicht Finanzen	9
4.1 Landwert	9
4.2 Berechnungswert und Baurechtszins	10
5 Ausschreibungskriterien	10
5.1 Eignungskriterien	10
5.1.1 Gemeinnützigkeit	10
5.1.2 Solvenz/Bonität	10
5.1.3 Belegungsvorschriften	10
5.1.4 Finanzielles Angebot	10
5.1.5 Baurechtsvertrag	10
5.1.6 Geschossfläche	11
5.1.7 Erhaltung des Salzmagazins	11
5.1.8 Gebäudestandard 2015	11
5.1.9 Autoarmes Wohnen	11
5.1.10 Qualifizierung des Projekts	11
5.2 Zuschlagskriterien	11
5.2.1 Qualität Bebauungskonzept	11
5.2.2 Qualität Energiekonzept	11
5.2.3 Qualität Konzept autoarmes bzw. autofreies Wohnen / Carsharing	12
5.2.4 Qualität Qualifiziertes Planungsverfahren	12
5.2.5 Qualität Konzept neue Wohnformen	12

6 Angebote und Beurteilung	12
6.1 Einreichung und Vorprüfung	12
6.2 Präsentation und Beurteilung	13
6.3 Beurteilungsraster	13
6.4 Bewertung	14
6.4.1 Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG	14
6.4.2 SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern	15
6.4.3 Empfehlung des Beurteilungsgremiums	16
6.5 Beschluss des Stadtrates	16
7 Bedingungen des Baurechtsvertrags	16
7.1 Regelungen betreffend belastete Standorte	16
7.2 Dauer und Heimfall	17
7.3 Baurechtszinszahlung	17
7.4 Anpassung des Baurechtszinses	17
7.5 Anpassung infolge zusätzlicher Ausnützung	18
8 Kreditrechtliche Zuständigkeit	18
9 Antrag	19
 Anhang	
1 Baurechtsvertrag	
2 Eichwaldstrasse Freiwillige Ausschreibung	
3 Eichwaldstrasse, Beurteilungsbericht	

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ziele des Stadtrates

An der Eichwaldstrasse soll ein lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier mit einer eigenständigen Identität und bezahlbaren Wohnungen entstehen. Ziel ist eine in sich konsistente Gesamtlösung, mit welcher die nachfolgend formulierten Ziele auf allen drei Achsen der Nachhaltigkeit erfüllt werden.

Am 17. Juni 2012 wurde die Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» von den Stimmberechtigten der Stadt Luzern angenommen. Diese gibt dem Stadtrat das Ziel vor, dass in 25 Jahren der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand 16 Prozent betragen muss. Das heisst, der Stadtrat hat sich aktiv für die Schaffung und die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum einzusetzen.

Im B+A 12/2013 vom 5. Juni 2013: «Städtische Wohnraumpolitik II» hat der Stadtrat im Hinblick auf die Umsetzung der Initiative eine Auslegeordnung aller städtischen Grundstücke gemacht und u. a. festgelegt, auf welchen Grundstücken er sich gemeinnützigen Wohnungsbau vorstellen kann. Das Entwicklungsareal Eichwaldstrasse ist eines der Areale, die für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau vorgesehen sind.

Die Abgabe im Baurecht an einen genossenschaftlichen Bauträger unterstützt die Umsetzung der städtischen Wohnraumpolitik.

2 Ausgangslage

2.1 Das Grundstück

Das Grundstück 3961, GB Luzern, linkes Ufer, umfasst eine Fläche von 4'865 m². Darauf befinden sich ein Wohnhaus, zwei kleine Schuppen, ein Brunnen und das sogenannte Salzmagazin, welches durch den Eintrag in das kantonale Denkmalverzeichnis unter Schutz gestellt ist. Eine Baumreihe entlang der Eichwaldstrasse bildet ein wichtiges raumgliederndes Element.

Im B+A 12/2013 vom 5. Juni 2013: «Städtische Wohnraumpolitik II» hat der Stadtrat im Hinblick auf die Umsetzung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» u. a. festgelegt, dass das Entwicklungsareal Eichwaldstrasse für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau vorgesehen ist.

2.2 Vorgaben von BZO und Denkmalschutz

Das Grundstück befindet sich gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohn- und Arbeitszone. Des Weiteren wird in der BZO eine offene Bebauung mit vier Vollgeschossen und einer ÜZ von 0,35 festgelegt.

Die in der Wohn- und Arbeitszone (WA) zu realisierenden minimalen Nutzungsanteile sind in Art. 14 Abs. 5 des Bau- und Zonenreglements vom 17. Januar 2013 (BZR; sRSL 7.1.2.1.1) definiert. Im Rahmen der Umsetzung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» setzt sich der Stadtrat aktiv für die Schaffung und die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum ein. In diesem Sinne kann der Stadtrat nach Art. 14 Abs. 8 lit. d BZR im öffentlichen Interesse eine Abweichung von den definierten Mindestanteilflächen bewilligen.

Der Kanton Luzern hat das Salzmagazin im August 2015 in das kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen, das Gebäude ist damit unter Schutz gestellt. Die Erhaltung und die Restaurierung des Bauwerks ist eine zwingende Vorgabe. Es kann einer neuen Nutzung zugeführt werden, die aber den Anforderungen des Denkmalschutzes entsprechen muss.

Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege sind für das Salzmagazin dank der grosszügigen Primärstruktur und des Tragwerks verschiedenste Umnutzungsvarianten denkbar. Die kantonale Denkmalpflege muss ins Bewilligungsverfahren einbezogen werden und sollte frühzeitig und vorgängig kontaktiert werden.

3 Abgabe an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft

3.1 Grundlagen

Das Grundstück an der Eichwaldstrasse wurde erstmals im Dezember 2015 im Rahmen einer freiwilligen Ausschreibung zur Abgabe im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft ausgeschrieben. Mit B+A 28/2016 vom 19. Oktober 2016 wurde die Abgabe im Baurecht an die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern beantragt. Das Parlament trat an der Sitzung vom 15. Dezember 2016 auf das Geschäft nicht ein und wies es zur Neuausschreibung an den Stadtrat zurück.

Mit B+A 7/2017 vom 15. März 2017: «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger» hat der Stadtrat das Vorgehen zur Ausschreibung von städtischen Grundstücken zur Abgabe im Baurecht sowie die Konditionen der damit verbundenen Baurechtsverträge definiert.

Am 31. Mai 2017 hat der Stadtrat zudem festgelegt, dass die Rahmenbedingungen, die auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie und der Landwertschätzungen im Zusammenhang mit der ersten Ausschreibung festgelegt wurden, für die Festlegung der Ausschreibungskriterien für die Neuausschreibung beigezogen werden können.

Am 25. Oktober 2017 hat der Stadtrat beschlossen, das Grundstück gemäss B+A 7/2017 erneut im Rahmen einer freiwilligen Ausschreibung im Baurecht an eine gemeinnützige Bauträgerschaft abzugeben. Dies soll nun mit dem vorliegenden Bericht und Antrag dem Grossen Stadtrat beantragt werden.

Der zurückgewiesene B+A 28/2016 vom 19. Oktober 2016: «Entwicklungsareal Eichwaldstrasse» soll von der Geschäftskontrolle abgeschrieben werden.

3.2 Vorstudien

Die Dienstabteilung Immobilien (IMMO) hat beim Büro Konstrukt, Luzern, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, mit der eine weite Bandbreite an Bebauungsmöglichkeiten untersucht wurde. Die Variante B2 mit einer Überbauungsziffer von 0,33 kommt der nach BZO möglichen ÜZ von 0,35 am nächsten.

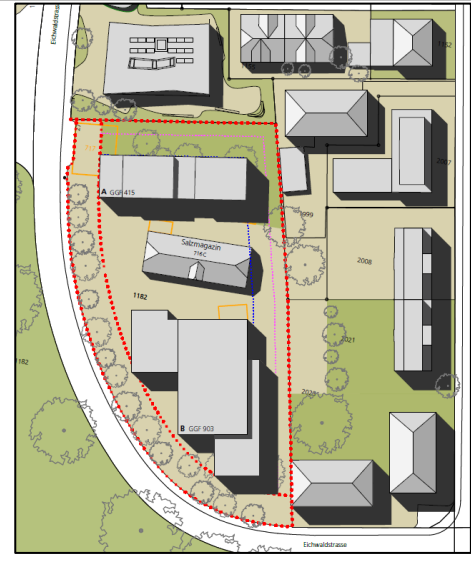
	Überbauungsziffer	ÜZ = 0.33 (94 %)
	Gebäudegrundfläche	GGF = 1'608 m ²
	Grundstücksfläche	GSF = 4'866 m ²
	Höhenstaffelung	4 Vollgeschosse + 1 Attika
	Salzmagazin Geschossflächen	GF = 870 m ²
	Neubau Geschossflächen	GF = 6'142 m ²
	Total Geschossflächen	GF = 7'012 m ²
	Anzahl Wohnungen	zirka 49

Abb. 1: Machbarkeitsstudie des Büros Konstrukt, Variante B2 (ohne GP-Bonus)

3.3 Freiwillige Ausschreibung

Die Ausschreibung untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die Ausschreibung erfolgt demnach freiwillig. Um ein faires Verfahren zu gewährleisten, orientiert sich die freiwillige Ausschreibung an den Grundsätzen des öffentlichen Beschaffungsrechts. Rechtsansprüche können hieraus jedoch keine abgeleitet werden.

Die Ausschreibung wurde im Luzerner Kantonsblatt, Ausgabe vom 4. November 2017, in der Zeitschrift «Wohnen» der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Ausgabe vom 15. Dezember 2017, in der Zeitschrift «Wohnen Schweiz» des Verbands der Baugenossenschaften, Ausgabe vom 5. Dezember 2017, und auf der Website der Stadt Luzern publiziert. Im Ausschreibungstext wurden neben anderen Informationen zum Verfahren auch die Eignungs- und Zuschlagskriterien für die Beurteilung der Angebote aufgelistet.

Bis zum Richttermin am 8. Januar 2018 sind Anmeldungen von drei gemeinnützigen Wohnbauträgern eingegangen:

- Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG
- SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern
- Wohnwerk Luzern

Sämtliche Ausschreibungsunterlagen wurden den genannten Interessierten am 9. Januar 2018 zugestellt.

Die Teilnehmenden konnten bis zum 15. Januar 2018 schriftlich Fragen zur Ausschreibung stellen.

Die Antworten wurden den angemeldeten Wohnbaugenossenschaften bis zum 19. Januar 2018 zugestellt.

4 Übersicht Finanzen

4.1 Landwert

Gemäss B+A 7/2017 legt der Stadtrat den Verkehrswert des Grundstücks fest, indem auf Basis des Bauvolumens, welches der Stadtrat im Rahmen der Vorstudien festgelegt hat, bei zwei unabhängigen Experten je eine Schätzung in Auftrag gegeben wird. Liegen die beiden Schätzungen vor, werden sie verwaltungsintern auf ihre Plausibilität geprüft. Diese ist in der Regel dann gegeben, wenn die geschätzten Verkehrswerte nachvollziehbar sind und nicht mehr als 10 Prozent voneinander abweichen. Die Toleranz von 10 Prozent ist darin begründet, dass zwei verschiedene Fachleute durch Ausübung ihres Ermessens zu unterschiedlichen Resultaten kommen können. Sind die Schätzungen plausibel, legt der Stadtrat den Verkehrswert auf Basis des arithmetischen Mittels der beiden Schätzungswerte als Grundlage für die Abgabe des Grundstücks fest.

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie Büro Konstrukt, Variante B2 (siehe 3.2), wurde der Landwert des Grundstücks Eichwaldstrasse von der Firma Redinvest auf Fr. 6'820'000.– geschätzt. Die Berechnung fand mit Stichtag vom 18. Juni 2015 statt. Eine zweite Landwertschätzung der Balmer-Etienne AG vom 30. November 2016 ergab einen um 7 Prozent höheren Landwert von Fr. 7'300'000.–. Beide Schätzungen gingen von vier Vollgeschossen, dem Erhalt des Salzmagazins und dem geforderten Anteil Gewerbeflächen aus.

Für das Grundstück an der Eichwaldstrasse liegen demnach zwei plausible Landwertschätzungen vor. Auf dieser Grundlage hat der Stadtrat den Verkehrswert wie folgt festgelegt:

Landwertschätzung Redinvest	Fr. 6'820'000.–
Landwertschätzung Balmer-Etienne	Fr. 7'300'000.–
Arithmetischer Mittelwert	$\frac{\text{Fr. 6'820'000.–} + \text{Fr. 7'300'000.–}}{2} = \text{Fr. 7'060'000.–}$

Tab. 1: Festlegung des Verkehrswerts

4.2 Berechnungswert und Baurechtszins

Gemäss B+A 7/2017 wird der Berechnungswert für den Baurechtszins gebildet, indem eine Reduktion von 20 Prozent auf den festgelegten Verkehrswert gewährt wird.

Verkehrswert	Fr. 7'060'000.–
Reduktion (20 Prozent)	Fr. 1'412'000.–
Berechnungswert Baurechtszins	Fr. 5'648'000.–

Tab. 2: Festlegung des Berechnungswerts für den Baurechtszins

Der jährlich zu entrichtende Baurechtszins ergibt sich aus der Verzinsung des Berechnungswerts. Als Zinssatz dient der gültige Referenzzinssatz von 1,5 Prozent plus einem Zuschlag von 0,5 Prozent für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung. Der zu entrichtende Baurechtszins beträgt somit jährlich Fr. 113'000.– (2 Prozent von Fr. 5'648'000.–). Er wird indexiert.

5 Ausschreibungskriterien

Auf Grundlage der Vorgaben und Vorstudien hat der Stadtrat die folgenden Eignungs- und Zuschlagskriterien für die Abgabe und Entwicklung des Grundstücks festgelegt. Die Ausschreibungskriterien werden in den Bestimmungen des Baurechtsvertrags festgehalten.

5.1 Eignungskriterien

5.1.1 Gemeinnützigkeit

Die Bauträgerschaft hat gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum gemeinnützig zu sein.

5.1.2 Solvenz/Bonität

Die Bauträgerschaft verfügt über die personellen und finanziellen Ressourcen, welche die Zahlung des jährlichen Baurechtszinses und die Bebauung des Areals gewährleisten.

5.1.3 Belegungsvorschriften

Die Bauträgerschaft muss schriftliche Belegungsvorschriften haben. Darin muss festgelegt sein, dass Wohnungen nur zur eigenen Nutzung und als Hauptwohnsitz abgegeben werden.

5.1.4 Finanzielles Angebot

Die Bauträgerschaft bietet den geforderten Baurechtszins von jährlich Fr. 113'000.–.

5.1.5 Baurechtsvertrag

Die Bauträgerschaft akzeptiert die Konditionen des Baurechtsvertragsentwurfs mit ihrer Unterschrift.

5.1.6 Geschossfläche

Der Stadtrat hat auf Grundlage der Machbarkeitsstudie eine Geschossfläche von mindestens 7'000 m² festgelegt. Abweichungen sind möglich und müssen begründet werden. Eine höhere Geschossfläche wird, soweit diese bewilligungsfähig ist, bei der Bewertung der Qualität des Bauungskonzepts positiv bewertet.

5.1.7 Erhaltung des Salzmagazins

Das Salzmagazin ist im August 2015 mit Zustimmung der Stadt Luzern in das kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen und unter Schutz gestellt worden. Das Bauwerk muss am heutigen Standort erhalten werden, darf also nicht verschoben werden, und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden, welche den Anforderungen des Denkmalschutzes entspricht. Die kantonale Denkmalpflege muss ins Bewilligungsverfahren einbezogen werden und sollte frühzeitig und vorgängig kontaktiert werden.

5.1.8 Gebäudestandard 2015

Die Bauträgerschaft wird verpflichtet, für die einzelnen Gebäude den aktuellen «Gebäudestandard 2015, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten» (Energistadt) umzusetzen. Die Vorgaben sind auf Standards und Labels abgestützt, welche im Bauwesen akzeptiert und verbreitet sind.

5.1.9 Autoarmes Wohnen

Das Areal ist autoarm oder autofrei zu gestalten. Die Richtlinien der Stadt Luzern zum autoarmen Wohnen sind zu berücksichtigen. Es sind genügend Veloparkplätze vorzusehen.

5.1.10 Qualifizierung des Projekts

Die Baurechtsnehmerin führt ein Konkurrenzverfahren gemäss den anerkannten, einschlägigen Bestimmungen (z. B. SIA 142) durch. Im Beurteilungsgremium muss mindestens eine Fachperson der Stadt Luzern vertreten sein. Die Auswahl der externen Fachjury wird zwischen Baurechtsnehmerin und Baurechtsgeberin gemeinsam vorgenommen.

5.2 Zuschlagskriterien

5.2.1 Qualität Bauungskonzept

Es wird bewertet, inwiefern das Konzept für die Bebauung des Grundstücks in Bezug auf Städtebau, Freiraum, Einordnung in das Umfeld, Denkmalpflege und die Ziele der städtischen Wohnraumpolitik (Wohnfläche) eine hohe Qualität aufweist.

An der Eichwaldstrasse entsteht ein neues, kleines Quartier. Dieser Tatsache ist durch die Schaffung von angemessenen sozialen und öffentlichen Räumen Rechnung zu tragen.

Dabei ist auch ein Konzept für eine neue Nutzung des Salzmagazins zu erstellen. Aufgrund des Denkmalschutzes sind hohe Qualitätsanforderungen an material- und fachgerechte Restaurierungen des Bestandes und allfällige Anpassungen bei einer Umnutzung des Bauwerks zu stellen.

5.2.2 Qualität Energiekonzept

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept die Anforderungen des Gebäudestandards 2015 umsetzt. Bei den energetischen Anforderungen an die Gebäude wird zwischen

Neubauten und bestehenden Bauten unterschieden. Im Bereich Neubauten stehen der Baurechtsnehmerin die beiden Standards Minergie-P-ECO oder Minergie-A-ECO oder das Vorgehen gemäss SIA-Effizienzpfad Energie zur Wahl. Bei den bestehenden Bauten wird Minergie vorgegeben. Bei der Abwicklung nach den Vorgaben Minergie-A-ECO und Minergie-P-ECO kommt das Zertifizierungsverfahren von Minergie zur Anwendung. Bei der Abwicklung gemäss SIA-Effizienzpfad Energie ist eine entsprechende Qualitätssicherung in den Planungs- und Projektierungsphasen bzw. bis Bauvollendung nachzuweisen.

5.2.3 Qualität Konzept autoarmes bzw. autofreies Wohnen / Carsharing

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept die Anforderungen des autoarmen bzw. autofreien Wohnens umsetzt und inwieweit es sich einem autofreien Wohnen annähert.

Das autoarme oder autofreie Wohnen / Carsharing soll dazu beitragen, dass der motorisierte Individualverkehr (MIV) in der Innenstadt nicht zunimmt. Als autoarmes Wohnen werden Siedlungen bezeichnet, die eine gegenüber dem Normbedarf reduzierte Anzahl an Parkplätzen aufweisen. In der Regel werden in autoarmen Siedlungen 0,2 bis 0,5 Parkplätze pro Wohneinheit angeboten, es können aber auch weniger oder gar keine Parkplätze angeboten werden.

5.2.4 Qualität Qualifiziertes Planungsverfahren

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept die Anforderungen an ein qualifiziertes Planungsverfahren (z. B. SIA 142) umsetzt.

5.2.5 Qualität Konzept neue Wohnformen

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept neue Wohnformen umsetzt.

Im Rahmen der städtischen Wohnraumpolitik befürwortet der Stadtrat bei Wohnprojekten auf städtischen Liegenschaften neue Wohnformen. Denkbar sind z. B. Clusterwohnungen, generationenübergreifende Wohnformen, Wohnungen mit flexiblen Grundrissen, hindernisfreies Wohnen, Wohnen mit Serviceleistungen. Neue Wohnformen können einen wesentlichen Beitrag für den angestrebten nachhaltigen Wohnflächenverbrauch, für energieeffizientes Wohnen und auch für die sozialräumliche Durchmischung leisten. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie flexibel den Ansprüchen verschiedener Lebensphasen angepasst werden können.

6 Angebote und Beurteilung

6.1 Einreichung und Vorprüfung

Bis zum Richttermin am 9. April 2018 sind zwei Angebote eingegangen:

- Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG
- SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

Die Wohnbaugenossenschaft Wohnwerk Luzern hat davon abgesehen, ein Angebot einzureichen.

Im Rahmen der Vorprüfung sind alle Angebote einer formellen (Vollständigkeit, Wahrung der Fristen) und einer projektbezogenen Vorprüfung (Einhaltung der Rahmenbedingungen, Plausibilität

Baurechtsangebot) unterzogen worden. Des Weiteren wurden Revisionsbericht, personelle und finanzielle Ressourcen und Qualitätsmanagement der Bauträgerschaften sowie die Unterschrift des Vertragsentwurfs geprüft.

Die Vorprüfung ergab, dass beide Angebote fristgerecht und vollständig eingegangen sind und die Vorgaben der Ausschreibung erfüllten.

6.2 Präsentation und Beurteilung

Die Beurteilung fand am 17. April 2018 in Luzern statt. Die Sitzung wurde durch die Vorsitzende des Beurteilungsgremiums, Stadträtin Manuela Jost, eröffnet und moderiert.

Die folgenden Personen wirkten im Beurteilungsgremium mit:

- mit Stimmberechtigung:
 - Manuela Jost, Stadträtin/Baudirektorin Stadt Luzern, Gremiovorsitz
 - Urs Purtschert, Stabschef Bildungsdirektion, Stadt Luzern
 - Stefan Christen, Leiter Finanzliegenschaften-Management, Immobilien, Stadt Luzern
 - Sarah Grossenbacher, Ressortleiterin Raumstrategie und Wohnraumpolitik, Stadtplanung Stadt Luzern
 - Felipe Rodriguez, Leiter Fachstelle Planerwahl, Hochbauamt Zürich
 - Walter Graf, Bauökonom, Walter Graf GmbH, Luzern
- ohne Stimmberechtigung:
 - Dr. Marie Antoinette Glaser, Leitung ETH Wohnforum, ETH CASE Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment
 - Daniel Bernet, Jurist Baudirektion, Stadt Luzern
 - Bernhard Gut, Energiebeauftragter, Umweltschutz, Stadt Luzern
 - Dominic Church, Projektleiter Strategische Planung, Immobilien, Stadt Luzern

6.3 Beurteilungsraster

Die eingereichten Angebote wurden auf Grundlage des folgenden Beurteilungsrasters bewertet:

Eignungskriterien

		Bewertungsmethode	Bewertung
4.2.1	Gemeinnützigkeit	Erfüllt / Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.2	Solvenz / Bonität	Erfüllt / Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.3	Belegungsvorschriften	Erfüllt / Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.4	Finanzielles Angebot	Erfüllt / Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.5	Baurechtsvertrag	Erfüllt / Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.6	Geschossfläche von mindestens 7'000m ²	Erfüllt / Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.7	Erhaltung Salzmagazin	Erfüllt / Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.8	Gebäudestandard 2015	Erfüllt / Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.9	Autoarmes / autofreies Wohnen	Erfüllt / Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.10	Qualifizierung	Erfüllt / Nicht Erfüllt	Erfüllt

Zuschlagskriterien

		Bewertungsmethode	Punktzahl
4.3.1	Qualität Bebauungskonzept	Erfüllungsgrad 0-10	60
4.3.2	Qualität Energiekonzept	Erfüllungsgrad 0-10	10
4.3.3	Qualität Konzept autoarmes / autofreies Wohnen	Erfüllungsgrad 0-10	10
4.3.4	Qualität qualifiziertes Planungsverfahren	Erfüllungsgrad 0-10	10
4.3.5	Qualität Konzept neue Wohnformen	Erfüllungsgrad 0-10	10
		Gesamtpunktzahl (max. 100)	100

Tab. 3: Beurteilungsraster. Das Beispiel zeigt die bestmögliche Bewertung.

6.4 Bewertung

Das Beurteilungsgremium weist ausdrücklich auf die hohe Qualität der eingereichten Angebote hin und würdigt die hohe Professionalität der Luzerner Wohnbaugenossenschaften. Die eingereichten Konzepte sind Ausdruck der grossen Bereitschaft, mit der Schaffung preisgünstigen Wohnraums einen entscheidenden Beitrag zur Umsetzung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» zu leisten.

6.4.1 Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG

Die EBG hat beim Luzerner Architekturbüro Höing Voney eine eigene Bebauungsstudie in Auftrag gegeben. Diese baut auf der Machbarkeitsstudie auf, welche die Stadt beim Büro Konstrukt in Auftrag gegeben hat, und entwickelt wesentliche Aspekte der Bebauung auf dieser Grundlage weiter.

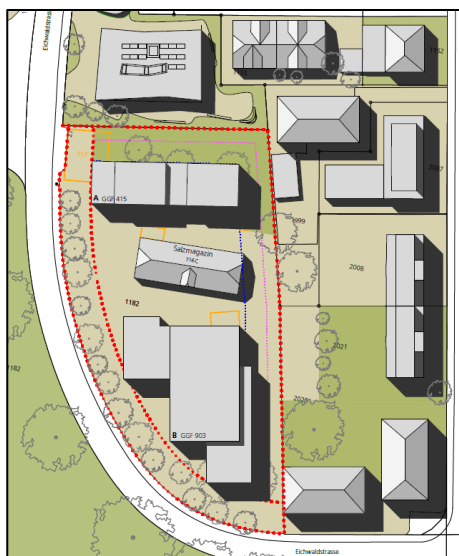


Abb. 2: Machbarkeitsstudie
Stadt Luzern IMMO
Grundlage der Ausschreibung



Abb. 3: Bebauungsstudie der
Geissenstein – EBG
Höing Voney Architekten, Luzern

Das Salzmagazin steht im Zentrum und wird durch ein differenziertes Freiraum- und Erschliessungskonzept mit den Neubauten verwoben. Der Freiraum wird bespielt, einbezogen und lebendig mitgedacht. Wohn- und Arbeitsnutzungen werden miteinander verzahnt, wobei Konfliktpotenziale – etwa in den Erdgeschossen – erkannt und entschärfend gelöst werden. Das Konzept nähert sich dem Ziel eines 2000-Watt-Areals an. Dazu trägt ein geringer Wohnflächenverbrauch pro Kopf und

der weitgehende Verzicht auf eine Unterkellerung bei. Die Ziele für SNBS 2.0 Platin, ECO von Minergie und SIA-Effizienzpfad Energie werden klar formuliert. Die EBG legt ein Konzept für ein autofreies Wohnen vor, welches auf einer grosszügigen und attraktiven Infrastruktur abgestützt wird. Die Genossenschaft bekennt sich klar und deutlich zur Umsetzung eines qualifizierten Planungsverfahrens nach SIA 142. Es wird ein vielfältiges Wohnflächenangebot geschaffen. Dies gilt besonders für die Atelierwohnungen, welche eine Flexibilität in der Nutzung ermöglichen. Mit Hinblick auf Adaptabilität und Innovation ist das Potenzial jedoch noch nicht gänzlich ausgeschöpft. Das Beurteilungsgremium sieht im Konzept der EBG ein eigenständig durchdachtes, innovatives und überzeugendes Gesamtkonzept, welches vertieft auf die Qualitäten des Standorts eingeht.

Das Angebot der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG wird wie folgt bewertet:

		Punktzahl
4.3.1	Qualität Bebauungskonzept	55
4.3.2	Qualität Energiekonzept	10
4.3.3	Qualität Konzept autoarmes / autofreies Wohnen	10
4.3.4	Qualität qualifiziertes Planungsverfahren	10
4.3.5	Qualität Konzept neue Wohnformen	9
	Gesamtpunktzahl	94

Tab. 4: Bewertung Geissenstein – EBG

6.4.2 SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

Die SBL hat das Büro Konstrukt beauftragt, die städtische Machbarkeitsstudie gezielt zu vertiefen und dadurch Aussagen zu Kernpunkten der Ausschreibung zu ermöglichen.

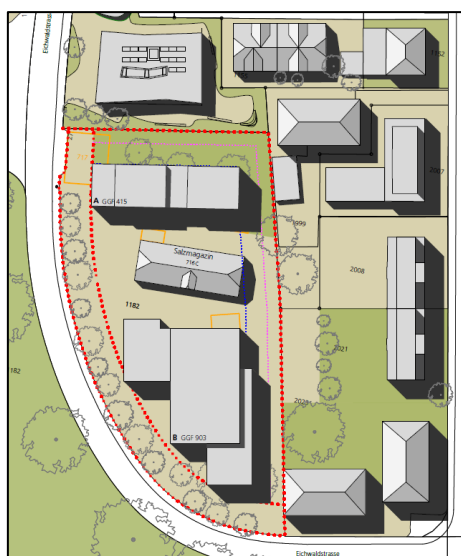


Abb. 4: Machbarkeitsstudie
Stadt Luzern IMMO
Grundlage der Ausschreibung

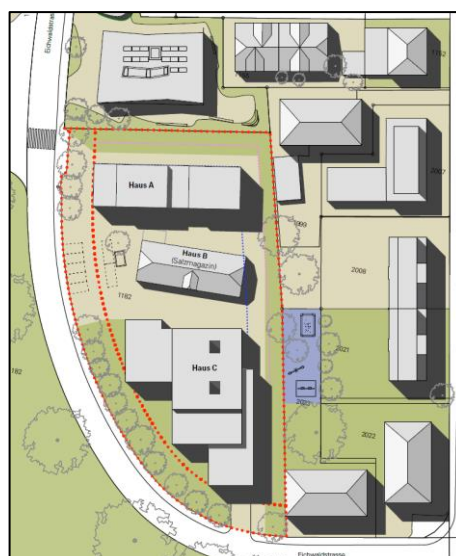


Abb. 5: Bebauungsstudie der
SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern
Büro Konstrukt, Luzern

Die Baukörper und Nutzungen werden jeweils einzeln behandelt. Dadurch bleiben Gelegenheiten ungenutzt, durch das Zusammenspiel der Bauten Synergien zu generieren. Gleichzeitig entsteht durch das nahe Gegenüber von Wohnnutzungen im Hochparterre des Neubaus und Arbeitsnutzungen im Salzmagazin ein ungelöstes Konfliktpotenzial. Die Anforderungen des Gebäudestandards werden erfüllt. Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf und die Unterkellerung der Neubauten tragen

jedoch dazu bei, dass das Potenzial für eine grössere Annäherung an die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft nicht voll ausgeschöpft wird. Das Konzept der SBL sieht ein autoarmes Wohnen vor. Der grösseren Annäherung an ein autofreies Wohnen steht gegenüber, dass der Bedarf für eine Tiefgarage von vornherein eingeplant wird. Die SBL verpflichtet sich, einen Architekturwettbewerb durchzuführen, führt jedoch weniger deutlich aus, welches Regelwerk dabei umgesetzt werden soll. Die Vorgabe neuer Wohnformen wird mit der Schaffung von mindestens einer Clusterwohnung erfüllt. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums ist das Konzept der SBL solide, aber wenig innovativ.

Das Angebot der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern wird wie folgt bewertet:

		Punktzahl
4.3.1	Qualität Bebauungskonzept	41
4.3.2	Qualität Energiekonzept	8
4.3.3	Qualität Konzept autoarmes / autofreies Wohnen	8
4.3.4	Qualität qualifiziertes Planungsverfahren	8
4.3.5	Qualität Konzept neue Wohnformen	7
Gesamtpunktzahl		72

Tab. 5: Bewertung SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

6.4.3 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Aufgrund dieser Bewertung fasst das Beurteilungsgremium den Beschluss, dem Stadtrat das Angebot der Wohnbaugenossenschaft Geissenstein – EBG zu unterbreiten.

6.5 Beschluss des Stadtrates

Der Stadtrat geht mit der Bewertung des Beurteilungsgremiums einig und beantragt mit dem vorliegenden Bericht und Antrag, dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Wohnbaugenossenschaft Geissenstein – EBG betreffend das Grundstück 3961, GB Luzern, linkes Ufer, zuzustimmen.

7 Bedingungen des Baurechtsvertrags

Das eingereichte Konzept für die Umsetzung der Ausschreibungskriterien bildet einen integrierenden Bestandteil des Baurechtsvertrags. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dieses Konzept bei der Planung und Realisierung vollständig umzusetzen und zu erfüllen. Zusätzlich sind im Baurechtsvertrag die folgenden Bedingungen festgehalten.

7.1 Regelungen betreffend belastete Standorte

Es liegen keine Kenntnisse über Belastungen des Untergrundes vor; das Vertragsobjekt ist diesbezüglich auch in keinem Kataster vermerkt.

Sollten der Baurechtsnehmerin bei der Realisierung von neuen Bauten und/oder baulichen Anlagen auf dem Vertragsobjekt oder bei neuen Erkenntnissen ausserhalb baulicher Tätigkeiten unter öffentlich- oder privatrechtlichen Titeln Mehrkosten im Zusammenhang mit der Ermittlung, Untersuchung und Entsorgung bzw. Sanierung von belasteten Standorten entstehen, so verpflichtet sich die Baurechtsgeberin dazu, der Baurechtsnehmerin die ausgewiesenen Mehrkosten zu erstatten.

7.2 Dauer und Heimfall

Das selbstständige und dauernde Baurecht beginnt mit der Eintragung im Tagebuch des Grundbuchs und wird für eine feste Dauer von 70 Jahren eingeräumt.

Die Baurechtsgeberin bezahlt der Baurechtsnehmerin eine Heimfallentschädigung im Umfang von 80 Prozent des dannzumaligen Zustandswerts der Bauten und Anlagen.

Das Salzmagazin geht mit Einräumung des Baurechts entschädigungslos ins Eigentum der Baurechtsnehmerin über. Dieser Umstand ist bei der Bemessung der Heimfallentschädigung zu berücksichtigen.

7.3 Baurechtszinszahlung

Der Baurechtszins von **Fr. 113'000.–** p. a. wird von der Baurechtsnehmerin quartalsweise vorschüssig an die Stadt Luzern bezahlt, jeweils per 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober jeden Jahres, erstmals auf das Datum des Tagebucheintrages der vorliegenden Öffentlichen Urkunde (pro rata). Der Baurechtszins wird wie folgt gestaffelt:

- a. Ab Datum des Tagebucheintrages der vorliegenden Öffentlichen Urkunde beträgt der jährliche Baurechtszins 1/3, das heisst **Fr. 37'667.–** (siebenunddreissigtausendsechshundertsiebenundsechzig Schweizer Franken);
- b. Ab Bezugsbereitschaft des ersten Mietobjektes, spätestens fünf Jahre nach dem Tagebucheintrag der vorliegenden Öffentlichen Urkunde ist der jährliche Baurechtszins von **Fr. 113'000.–** (einhundertdreizehntausend Schweizer Franken) vollumfänglich zu bezahlen.

7.4 Anpassung des Baurechtszinses

Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt erstmals im zehnten Jahr der Baurechtsdauer, mit Wirkung ab dem darauffolgenden Jahresbeginn. Anschliessend erfolgt die Anpassung des Baurechtszinses alle fünf Jahre. Die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf zwei Faktoren, nämlich dem **Basislandwert** (Fr. 5'648'000.– per Vertragsabschluss) und dem **Zinssatz** (2 % per Vertragsabschluss).

Der Basislandwert wird alle fünf Jahre den veränderten Verhältnissen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die Anpassung an die Veränderung des Landesindex für Konsu-

mentenpreise erfolgt zu 100 Prozent, wobei der Anfangsbasislandwert unterschritten werden kann. Der Betrag von Fr. 5'648'000.– basiert auf dem Indexstand von 106 Punkten per August 2017 (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte).

Der massgebliche Zinssatz wird alle fünf Jahre den veränderten Verhältnissen angepasst. Die Anpassung erfolgt nach Massgabe der gewichteten, durchschnittlichen Entwicklung des Referenzzinssatzes der vergangenen fünf Jahre. Der Zuschlag von 0,5 Prozent für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung bleibt dabei während der ganzen Baurechtsdauer unverändert bestehen und wird somit wiederum auf den neu ermittelten Zinssatz geschlagen. Der Anfangszinssatz (bei Abschluss des Baurechtsvertrags) kann dabei unterschritten werden.

7.5 Anpassung infolge zusätzlicher Ausnützung

Der Basislandwert von Fr. 5'648'000.– basiert auf einer Machbarkeitsstudie, welche belegt, dass mit dem Erhalt des Salzmagazins und einem Neubau mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss eine Gesamtgeschossfläche von 7'012 m² (siebentausendundzwölf Quadratmeter) realisierbar sind.

Wenn während der Baurechtsdauer durch Umzonung oder Revision der BZO das Baurechtsgrundstück eine höhere Ausnützung erhält, von welcher die Baurechtsnehmerin Gebrauch macht, wird der Landwert des Grundstücks durch eine neutrale Landwertschätzung neu festgelegt und gestützt darauf der Baurechtszins neu berechnet.

Der Basislandwert von Fr. 5'648'000.– resultiert aus dem arithmetischen Mittelwert von zwei unabhängigen Landwertschätzungen. Der arithmetische Mittelwert beträgt Fr. 7'060'000.–. Dieser wird gemäss B+A 7/2017 für den Berechnungswert des Baurechtszinses um 20 Prozent reduziert. Das analoge Berechnungsverfahren ist bei einer Neuschätzung anzuwenden.

8 Kreditrechtliche Zuständigkeit

Das Grundstück 3961, GB Luzern, linkes Ufer, soll im Baurecht abgegeben werden. Der jährliche Baurechtszins für das Grundstück beträgt **Fr. 113'000.–** p. a. Gemäss Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 (GO; sRSL 0.1.1.1.1) ist zur Ermittlung der massgebenden Höhe bei Baurechtsverträgen das 20-fache des jährlichen Baurechtszinses massgebend. Der so ermittelte Wert liegt demzufolge bei Fr. 2'260'000.–. Damit unterliegt der Beschluss des Grossen Stadtrates betreffend die Zustimmung zum Baurecht gemäss Art. 68 lit. b Ziff. 3 GO dem fakultativen Referendum.

9 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

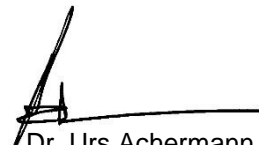
- dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG betreffend das Grundstück 3961, GB Luzern, linkes Ufer, zuzustimmen sowie
- den B+A 28/2016 vom 19. Oktober 2016: «Entwicklungsareal Eichwaldstrasse» von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 13. Juni 2018



Beat Züsli
Stadtpräsident



Dr. Urs Achermann
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 13 vom 13. Juni 2018 betreffend

Areal Eichwaldstrasse

**Abgabe des Grundstücks 3961, GB Luzern, linkes Ufer, im Baurecht
an die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG,**

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 58 Abs. 3 Ziff. 3, Art. 68 lit. b Ziff. 3 und Art. 69 lit. b
Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG betreffend das Grundstück 3961, GB Luzern, linkes Ufer, wird zugestimmt.
- II. Der B+A 28/2016 vom 19. Oktober 2016: «Entwicklungsareal Eichwaldstrasse» wird von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 25. Oktober 2018

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Daniel Furrer
Ratspräsident



Dr. Urs Achermann
Stadtschreiber



Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates

Zu B+A 13/2018 Areal Eichwaldstrasse; Abgabe des Grundstücks 3961, GB Luzern, linkes Ufer, im Baurecht an die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG

Die **Protokollbemerkung** zu Kapitel 5.1.8 «Gebäudestandard 2015» auf Seite 11 lautet:

«Die Bewerberin hat nach Unterzeichnung innerhalb von 2 Jahren, gemäss Postulat 125 2012/2016 vom 21. Oktober 2013: «Mehr Transparenz bei der Energieeffizienz im Wohnungsmarkt», für ihre Liegenschaften einen Gebäudeenergieausweis zu erstellen.»

Anhang 1

**Baurechtsvertrag
Eichwaldstrasse**

Öffentliche Urkunde

Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern sind heute erschienen:

Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern

vertreten durch den Stadtrat und dieser vertreten durch das Offizium, Herrn Stadtpräsident Beat Züsli, geb. 08.06.1963, von Emmen, in 6005 Luzern, Rodteggstrasse 22 und Herrn Stadtschreiber Dr. iur. Urs Achermann, geb. 04.08.1970, von Rothenburg und Nottwil LU, in 6023 Rothenburg, Bertiswilstrasse 16

Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin

und

.....
.....
.....

Baurechtsnehmerin

18.10.2017/HM/jz03

Grundbuchamt Luzern Ost
Geschäftsstelle Kriens

Meisterstrasse 4
6010 Kriens
Telefon: 041 318 12 00
grundbuchamt.ost@lu.ch
www.grundbuch.lu.ch

Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Luzern linkes Ufer	3961	Liegenschaft	Nein

Dieser Auszug enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss des jeweils betroffenen Grundstückes aufgeführt.

Alle Angaben zum Grundstücksbeschrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Kriens, 6. September 2017 os

J. A. Häfliger

lic. iur. Josef Häfliger
Grundbuchverwalter

Liegenschaft Nr. 3961 Luzern linkes Ufer

Grundstückbescrieb

Grundstück Nr.:	3961	Grundbuch:	Luzern linkes Ufer
E-GRID:	CH790777771440		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	4'865 m ²
Plan Nr.	445	Ortsbezeichnung	Allmend
Kulturart:	Gebäude, Trottoir, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Lagergebäude Nr. 716 C (Allmend Eichwald)	CHF	163'000.00
Bürogebäude Nr. 716 N (Allmend Eichwald)	CHF	7'000.00
Wohnhaus mit Anbau Nr. 717 (Eichwaldstrasse 29)	CHF	303'000.00
Katasterschätzung	CHF	0.00

Eigentümer

Stadt Luzern, öffentlich-rechtl. Körperschaft, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Erwerbstitel

Kauf, 07.12.1865 Beleg KP 29/347
Kauf, 27.12.1877 Beleg KP 33/881
Kauf, 25.07.1878 Beleg KP 34/222
Kauf, 13.06.1879 Beleg KP 34/810
Enteignung, 04.08.1887 Beleg KP 37/224
Enteignung, 01.11.1887 Beleg KP 37/625
Enteignung, 01.03.1905 Beleg KP 51/538
Kauf, 11.12.1879 Beleg KP 34/1044
Kauf, 16.02.1880 Beleg KP 34/1144
Kauf, 04.07.1939 Beleg 189LU
Tausch, 09.02.1996 Beleg 267LU
Zueignung, 24.03.2014 Beleg 414LU

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
76L.2015	Eigentumsbeschränkung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes betreffend ehemaliges Salzmagazin Errichtungsdatum: 01.10.2015	01.10.2015 Beleg 1301LU

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
26L.1998: Recht	Leitungsrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 28.10.1998 z.L. Nr. 3760	28.10.1998 Beleg 1967LU
254L.2001: Recht	Leitungsrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 28.10.1998 z.L. Nr. 3845	20.11.2001 Beleg 1976LU
103L.2002: Recht	Duldung von Immissionen Errichtungsdatum: 08.01.2002 z.L. Nr. 3760	08.01.2002 Beleg 20LU
363L.2003: Recht	Näherbaurecht für Gebäude lt. Plan Errichtungsdatum: 25.03.2003 z.L. Nr. 3757	25.03.2003 Beleg 489LU
90L.2016: Recht	Werkleitungsrechte Errichtungsdatum: 10.06.2016 z.L. Nr. 1182	10.06.2016 Beleg 736LU

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Hinweis

Baurecht, Eichwaldstr.29 Mutation 5772.111

1 Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

1.1 Ausgangslage

Die Baurechtsgeberin ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 3961 GB Luzern I.U. Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 779 ff. ZGB auf einer Fläche von 48 a 65 m² bzw. auf der ganzen Fläche von Grundstück Nr. 3961 GB Luzern I.U. ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein.

1.2 Belastetes Grundstück

Dieses selbständige und dauernde Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB ist zu Gunsten der Baurechtsnehmerin als Dienstbarkeit auf Grundstück Nr. 3961 GB Luzern I.U. einzutragen. Das selbständige und dauernde Baurecht ist als Grundstück Nr. (3965) GB Luzern I.U. in das Grundbuch aufzunehmen. Die Baurechtsnehmerin ist als Eigentümerin dieses selbständigen und dauernden Baurechtes in das Grundbuch einzutragen.

1.3 Mutationsplan

Die örtliche Situation des belasteten Grundstückes und des selbständigen und dauernden Baurechtes ergeben sich aus der Mutation Nr. 5772 Stadt Luzern, gemäss Mutationsplan 1:500, vom 05.09.2016. Dieser Mutationsplan wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet (Beilage 1).

2 Inhalt des Baurechts

- 2.1 Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück eine Überbauung nach ihrem Bebauungskonzept für den gemeinnützigen Wohnungsbau (Wohn- und Gewerbegebäude) von guter architektonischer und städtebaulicher Qualität zu realisieren und beizubehalten.
- 2.2 Das selbständige und dauernde Baurecht Nr. (3965) GB Luzern I.U. gewährt der Baurechtsnehmerin das Recht, die bestehenden Bauten und Anlagen im Eigentum zu behalten, neue Bauten und Anlagen i.S. dieses Vertrages zu erstellen und im Eigentum zu behalten.

3 Beginn und Dauer des Baurechtes

Das selbständige und dauernde Baurecht beginnt mit der Eintragung im Tagebuch des Grundbuches und wird für eine feste Dauer von 70 Jahren eingeräumt.

4 Eintragung im Grundbuch

Im Grundbuch ist auf Grundstück Nr. 3961 GB Luzern I.U. einzutragen:

Last Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohn- und Gewerbegebäude auf einer Fläche von 48 a 65 m² z.G. Nr. (3965) für die Dauer von 70 Jahren.

5 Baurechtszins

5.1 Grundsatz

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin während der ganzen Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu entrichten. Der Baurechtszins wird während den ersten Jahren der Baurechtsdauer gestaffelt.

5.2 Baurechtszins

Der Baurechtszins beträgt jährlich CHF 113'000.- (einhundertdreizehntausend Schweizer Franken), das heisst 2 Prozent von CHF 5'648'000.- (vgl. nachfolgend Ziff. 6).

5.3 Bezahlung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins von CHF 113'000.- p.a. wird von der Baurechtsnehmerin quartalsweise vorschüssig an die Stadt Luzern bezahlt, jeweils per 01. Januar, 01. April, 01. Juli und 01. Oktober jeden Jahres, erstmals auf das Datum des Tagebucheintrages der vorliegenden Öffentlichen Urkunde (pro rata). Der Baurechtszins wird wie folgt gestaffelt:

- a) Ab Datum des Tagebucheintrages der vorliegenden Öffentlichen Urkunde beträgt der jährliche Baurechtszins 1/3, das heisst CHF 37'667.- (siebenunddreissigtausendsechshundertsiebenundsechzig Schweizer Franken);
- b) Ab Bezugsbereitschaft des ersten Mietobjektes, spätestens fünf Jahre nach dem Tagebucheintrag der vorliegenden Öffentlichen Urkunde ist der jährliche Baurechtszins von CHF 113'000.- (einhundertdreizehntausend Schweizer Franken) vollumfänglich zu bezahlen.

6 Anpassung des Baurechtszinses

6.1 Grundsatz

Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt erstmals im zehnten Jahr der Baurechtsdauer, mit Wirkung ab dem darauffolgenden Jahresbeginn. Anschliessend erfolgt die Anpassung des Baurechtszinses alle fünf Jahre. Die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf zwei Faktoren, nämlich dem Basislandwert (CHF 5'648'000.- per Vertragsabschluss) und dem Zinssatz (2 % per Vertragsabschluss).

6.2 Anpassung des Basislandwerts

Der Basislandwert wird alle fünf Jahre den veränderten Verhältnissen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die Anpassung an die Veränderung des Landesindex für Konsumentenpreise erfolgt zu 100%, wobei der Anfangsbasislandwert unterschritten werden kann. Der Betrag von CHF 5'648'000.- basiert auf dem Indexstand von 106 Punkten per August 2017 (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte).

6.3 Anpassung des Zinssatzes

Der massgebliche Zinssatz wird alle fünf Jahre den veränderten Verhältnissen angepasst. Die Anpassung erfolgt nach Massgabe der gewichteten, durchschnittlichen Entwicklung des Referenzzinssatzes der vergangenen fünf Jahre. Der Zuschlag von 0.5 Prozent für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung bleibt dabei während der ganzen Baurechtsdauer unverändert bestehen und wird somit wiederum auf den neu ermittelten Zinssatz geschlagen. Der Anfangszinssatz (bei Abschluss des Baurechtsvertrages) kann dabei unterschritten werden.

6.4 Anpassung infolge zusätzlicher Ausnützung

- a) Der Basislandwert von CHF 5'648'000.– basiert auf einer Machbarkeitsstudie, welche belegt, dass mit dem Erhalt des Salzmagazins und einem Neubau mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss eine Gesamtgeschossfläche von 7'012 m² (siebentausendundzwölf Quadratmeter) realisierbar sind.
- b) Wenn während der Baurechtsdauer durch Umzonung oder Revision der BZO das Baurechtsgrundstück eine höhere Ausnützung erhält, von welcher die Baurechtsnehmerin Gebrauch macht, wird der Landwert des Grundstücks durch eine neutrale Landwertschätzung neu festgelegt und gestützt darauf der Baurechtszins neu berechnet.
- c) Der Basislandwert von CHF 5'648'000.– resultiert aus dem arithmetischen Mittelwert von zwei unabhängigen Landwertschätzungen. Der arithmetische Mittelwert beträgt CHF 7'060'000.–. Dieser wird gemäss B+A 7/2017 für den Berechnungswert Baurechtszins um 20 % reduziert. Das analoge Berechnungsverfahren ist bei einer Neuschätzung anzuwenden.

7 Sicherstellung des Baurechtszinses

7.1 Grundsatz

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses errichten die Parteien zu Gunsten der Baurechtsgeberin und zulasten des Baurechtsgrundstückes Nr. (3965) GB Luzern I.U. eine Grundpfandverschreibung in der Höhe von drei jährlichen Baurechtszinsen, somit von CHF 339'000.– (dreihundertneunddreissigtausend Schweizer Franken) im ersten Rang, ohne Vorgang.

7.2 Eintragung im Grundbuch

Im Grundbuch ist zulasten von Grundstück Nr. (3965) GB Luzern I.U. einzutragen:

Fr. 339'000.- Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) lastend im 1. Rang, ohne Vorgang zu Gunsten der Stadt Luzern.

8 Eigentumsübertragung

8.1 Bestehende Bauten und Anlagen

Die bei Beginn des selbständigen und dauernden Baurechtes auf Grundstück Nr. 3961 GB Luzern I.U. bestehenden Bauten und Anlagen gehen mit der Begründung des selbständigen und dauernden Baurechtes unentgeltlich in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über.

8.2 Abrechnung über periodische Kosten und Erträge

Die Parteien rechnen über sämtliche periodischen Kosten und Erträge der bestehenden Bauten und Anlagen per Übergang von Nutzen und Schaden ausseramtlich, unter Entlastung des Notars, ab. Die Abrechnung wird von der Stadt Luzern erstellt. Ein allfälliger Ausgleichssaldo ist innerhalb von 30 Tagen nach Vorliegen dieser Abrechnung zu bezahlen.

8.3 Übernahme der Mietverträge

- a) Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie sämtliche für die bestehenden Bauten und Anlagen (vgl. vorstehend Ziff. 8.1) geltenden Mietverträge kennt und mit allen Rechten und Pflichten zur Aushaltung übernimmt. Die Mietverträge sind mit einer Kündigungsfrist von vier Monaten versehen.
- b) In den Mietverträgen ist vereinbart, dass die Erstreckung bei Kündigungen im Sinne von Art. 272a Abs. 1 lit. d OR ausgeschlossen ist.

8.4 Liegenschaftsbezogene Dokumente und Unterlagen

Die Stadt Luzern übergibt der Baurechtsnehmerin per Übergang von Nutzen und Schaden alle von ihr nicht mehr benötigten liegenschaftsbezogenen Akten, so insbesondere auch die Mietverträge, allfällige Pläne sowie Schlüssel und Schlüsselverzeichnisse und dergleichen.

8.5 Versicherungen

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) kennt. Sie hat demnach die privatrechtlichen Versicherungsverhältnisse auf den Zeitpunkt des Beginnes des Baurechtes selber zu regeln.

9 Sach- und Rechtsgewährleistung

9.1 Grundsatz

Unter dem Vorbehalt der Regelung gemäss nachfolgend Ziff. 9.2 betreffend Altlasten vereinbaren die Parteien in Bezug auf die Gewährleistung der Baurechtsgeberin was folgt:

- a) Die Baurechtsnehmerin bestätigt, den tatsächlichen und rechtlichen Zustand des Vertragsobjekts und insbesondere der darauf bestehenden Gebäude zu kennen. Sie hat auch Kenntnis davon, dass es sich bei diesen Gebäuden um vor längerer Zeit erstellte und seither ununterbrochen bestimmungsgemäss genutzte Gebäude handelt. Folglich übernimmt die Baurechtsnehmerin das Vertragsobjekt wie gesehen und besichtigt und zwar in

demjenigen Zustand, wie es sich am Tag des Überganges von Nutzen und Schaden präsentiert. Die Baurechtsgeberin hat denn auch am/im Vertragsobjekt auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden keine Sanierungs- und/oder Renovationsarbeiten auf ihre Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Überdies sichert die Baurechtsgeberin keinerlei Eigenschaften des Vertragsobjekts zu.

- b) Dementsprechend wird die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsobjekts, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Also haftet die Baurechtsgeberin nicht für Mängel, die der Baurechtsnehmerin bekannt sind, welche die Baurechtsnehmerin bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen und mit denen vernunftgemäss gerechnet werden muss. Hingegen haftet die Baurechtsgeberin trotz der Aufhebung ihrer Gewährleistungspflicht von Gesetzes wegen für Mängel, die sie der Baurechtsnehmerin arglistig verschweigt und/oder die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Baurechtsnehmerin vernünftigerweise zu rechnen hat, sofern diese Mängel den wirtschaftlichen Zweck des vorliegenden Vertrages völlig vereiteln.

9.2 Regelung betreffend Altlasten

- a) Gemäss den bei der Beurkundung dieses Vertrages vorliegenden Mitteilungen der Dienststelle Umwelt und Energie vom 8.11.2016 liegen dieser Dienststelle in Bezug auf das Vertragsobjekt keine Kenntnisse über Belastungen des Untergrundes vor; das Vertragsobjekt ist diesbezüglich auch in keinem Kataster vermerkt. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien betreffend Altlasten im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Altlastenverordnung, also betreffend sanierungsbedürftigen belasteten Standorte was folgt:
- b) Sollten der Baurechtsnehmerin bei der Realisierung von neuen Bauten und/oder baulichen Anlagen auf dem Vertragsobjekt oder bei neuen Erkenntnissen ausserhalb baulicher Tätigkeiten unter öffentlich- oder privat-rechtlichen Titeln Mehrkosten im Zusammenhang mit der Ermittlung, Untersuchung und Entsorgung bzw. Sanierung von belasteten Standorten entstehen, so verpflichtet sich die Baurechtsgeberin dazu, der Baurechtsnehmerin die ausgewiesenen Mehrkosten zu erstatten. Dabei ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, der Baurechtsgeberin von belasteten Standorten sofort nach ihrer jeweiligen Entdeckung mittels eingeschriebenen Briefes Mitteilung zu machen und ihr Gelegenheit zu geben, die entsprechenden belasteten Standorte zu besichtigen. Die fachmännische Entsorgung bzw. Sanierung von belasteten Standorten erfolgt umgehend nach der Entdeckung und zwar auf Kosten und in Absprache mit der Baurechtsgeberin durch die Baurechtsnehmerin oder einen von der Baurechtsnehmerin entsprechend beauftragten fach- und sachverständigen Dritten. Dabei ist die Baurechtsgeberin berechtigt, die Entsorgung bzw. Sanierung zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen.
- c) Die (Mehr-)Kosten für die Entsorgung bzw. Sanierung (inkl. Kosten für die Ermittlung und Untersuchung) sind der Baurechtsgeberin von der Baurechtsnehmerin bzw. vom von ihr beauftragten Dritten in offener, transparenter Abrechnung direkt in Rechnung zu stellen.

Dabei ist die Baurechtsgeberin berechtigt, die entsprechende Abrechnung zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen.

10 Heimfallsregelung

10.1 Ordentlicher Heimfall

- a) Bei Untergang / Beendigung des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Parteien, gehen sämtliche auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Dabei hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin eine Heimfallentschädigung im Umfang von 80% des dannzumaligen Zustandswertes der Bauten und Anlagen zu entrichten. Der Zustandswert wird durch eine unabhängige Schätzung ermittelt und berücksichtigt Alter und Entwertung der Bauten und Anlagen.
- b) Das Salzmagazin (Lagergebäude Nr. 716 C) geht mit der Einräumung des selbständigen und dauernden Baurechtes entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über und ist zu erhalten. Bei der Bemessung der Heimfallsentschädigung für das Salzmagazin ist diese Tatsache zu berücksichtigen.
- c) Sind von der Baurechtsnehmerin in den letzten 25 Jahren vor Ablauf des Baurechts umfassende Sanierungen oder Erneuerungen an ihren Bauten und Anlagen geplant, so führen die Parteien rechtzeitig im Voraus Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung der Baurechtsdauer. Kommt eine Verlängerung der Baurechtsdauer nicht zustande, so verständigen sich die Parteien über die noch zu tätigen Investitionen und deren Abschreibung während der verbleibenden Baurechtsdauer.

10.2 Vorzeitiger Heimfall

- a) Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder wesentliche vertragliche Verpflichtungen in grober Weise verletzt, so kann die Baurechtsgeberin gegen eine angemessene Entschädigung den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779 f-g ZGB herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.
- b) Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin wird bei der Bemessung der Entschädigung als Herabsetzungsgrund berücksichtigt. Sollten sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen können, entscheidet das ordentliche Gericht.

11 Weitere obligatorische Vertragsbestimmungen

11.1 Überbauungsverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, umgehend nach Gültigkeit des Beschlusses des Grossen Stadtrats über den Baurechtsvertrag die notwendigen Planungs- und Bewilligungsverfahren für die Überbauung des Baurechtsareals mit mindestens 7'000 m² Geschossfläche nach SIA 416

einzuleiten, resp. vorzunehmen und anschliessend ohne Unterbruch die Realisierung in Angriff zu nehmen.

11.2 Zwingende Vorgaben (Auflagen) im Zusammenhang mit der Einräumung des selbständigen und dauernden Baurechtes

Die Stadt Luzern hat bei der Ausschreibung die Vorgaben formuliert, die die Interessenten für das selbständige und dauernde Baurecht zwingend erfüllen müssen. Die Baurechtsnehmerin hat ihre Bewerbung und ihr Angebot für den Erwerb des selbständigen und dauernden Baurechtes somit in Kenntnis dieser Vorgaben eingereicht. Gestützt darauf gelten die nachfolgenden Vereinbarungen für die gesamte Dauer des Baurechtsvertrages.

11.2.1 Vereinbarung bezüglich der Baurechtsnehmerin

- a) In sozialer Hinsicht soll das Projekt mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum einen Beitrag zur Umsetzung des Auftrages gemäss B+A 12/2013: "Städtische Wohnraumpolitik II" leisten.
- b) Die Baurechtsnehmerin muss ein gemeinnütziger Wohnbauträger gemäss eidgenössischem Wohnraumförderungsgesetz (Art. 4 Abs. 2 und 3 WFG) sein. Sie hat gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum das Kriterium der "Gemeinnützigkeit" zu erfüllen und gegenüber der Stadt Luzern nachzuweisen. Diese zwingende Auflage gilt auch bei der Übertragung des selbständigen und dauernden Baurechtes oder bei der Einräumung von Unterbaurechten.
- c) Die Baurechtsnehmerin muss über verbindliche Belegungsvorschriften verfügen, welche in geltenden Statuten festgelegt oder von der Genossenschaftsversammlung beschlossen worden sind. Dementsprechend dürfen Wohnungen nur zur eigenen Nutzung, (d.h. keine Vermietung oder Untervermietung) und nur als Hauptwohnsitz vermietet werden.

11.2.2 Vereinbarungen bezüglich der bestehenden Gebäulichkeiten

- a) Bestandteil des Baurechtsgrundstückes Nr. (3965) GB Luzern I.U. ist das Salzmagazin (Lagergebäude Nr. 716 C). Die kantonale Denkmalkommission wertet das Salzmagazin als besonders schutzwürdiges Kulturdenkmal von erheblichem künstlerischem, historischem, heimatkundlichem und wissenschaftlichem Wert. Das Bauwerk ist im August 2015 mit Zustimmung der Stadt Luzern in das kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen worden und wird als schützenswert eingestuft (vgl. Anmerkung A.2015/000076: Eigentumsbeschränkung i.S. des Denkmalschutzgesetzes betreffend ehemaliges Salzmagazin).
- b) Renovationen und Veränderungen sind möglich, müssen aber hohe Qualitätsanforderungen erfüllen. Die kantonale Denkmalpflege ist in die Bewilligungsverfahren einzubeziehen.
- c) Aus der Sicht der baulich notwendigen Eingriffe und des Bestandesschutzes wäre eine gewerbliche Nutzung im Salzmagazin besser geeignet und günstiger zu realisieren als Wohnraum. Es ist zulässig, den gesamten Gewerbeanteil des Baurechtsareals im

"Salzmagazin" unterzubringen. Dies würde allerdings den Wohnanteil in den Neubauten erhöhen. Eine solche Ausnahme müsste jedoch beantragt werden (vgl. BZR Art. 14 Abs. 8), da die Grundfläche des Salzmagazins nicht dem gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanteil an Gewerbefläche entspricht.

11.2.3 Vereinbarungen betreffend Sicherstellung der Finanzierung

- a) Die Baurechtsnehmerin muss der Stadt Luzern vor Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrages einen plausiblen Nachweis erbringen, dass die Finanzierung der Baukosten von einem anerkannten Finanzierungsinstitut geprüft und als plausibel beurteilt worden ist.
- b) Vor Baubeginn der rechtskräftig bewilligten Bauten, Anlagen und Nutzung muss die Baurechtsnehmerin der Stadt Luzern eine schriftliche Finanzierungsbestätigung eines anerkannten schweizerischen Finanzierungsinstitutes vorlegen, wonach die gesamten Baukosten durch Eigenmittel und/oder zugesicherte Kredite gesichert sind.

11.2.4 Vereinbarungen betreffend Planung und Realisierung

- a) Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, für das Bauprojekt auf dem Baurechtsgrundstück ein qualifiziertes Planungsverfahren durch ein Konkurrenzverfahren gemäss den anerkannten, einschlägigen Bestimmungen (z. B. SIA 142) durchzuführen. Im Beurteilungsgremium muss mindestens eine Fachperson der Stadt Luzern vertreten sein. Die Auswahl der externen Fachjury wird zwischen Baurechtsnehmerin und Baurechtsgeberin gemeinsam vorgenommen.
- b) Entwicklung, Erstellung, Betrieb und Erneuerung der Bebauung auf dem Baurechtsgrundstück zeichnen sich durch einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen und eine biodiversitätsfreundliche Konzeption aus. Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, die Überbauung nach dem „Gebäudestandard 2015, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten“ oder vergleichbaren ökologischen Normen zu planen und zu realisieren. Die entsprechenden Anforderungen (Minergie-P/A ECO, SIA Effizienzpfad Energie, SIA Merkblatt 2040 oder Zertifikat 2000-Watt-Areal) werden auf der Grundlage des Angebots, welches die Baurechtsnehmerin zur Ausschreibung eingereicht hat, zu Beginn einer Projektentwicklung zwischen der Baurechtsnehmerin und der Stadt Luzern festgelegt. Im Weiteren wird die Baurechtsnehmerin verpflichtet, mit der Überbauung des Baurechtsgrundstücks einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der ökologischen Ziele des Projekts Grünstadt Schweiz zu leisten.
- c) Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Areal autoarm zu gestalten und diesbezüglich die Richtlinien der Stadt Luzern zum autoarmen Wohnen zu berücksichtigen. Die minimale Anzahl von Parkplätzen gemäss Parkplatzreglement der Stadt Luzern für die Zone III ist gleichzeitig das Maximum der möglichen Parkplätze. Die Baurechtsnehmerin muss ein plausibles Mobilitätskonzept erstellen und dieses mit dem Baugesuch einreichen. Für die Planung, Gestaltung, Ausstattung und Geometrie der Parkplätze sind die gültigen VSS-

Normen massgebend. Für die Planung der Veloparkierung sind die Empfehlungen des Bundesamtes für Strassen (ASTRA, www.astra.ch) und der Velokonferenz Schweiz massgebend.

- d) Mit der Ausschreibung hat die Stadt Luzern Empfehlungen formuliert. Die sachgerechte Umsetzung dieser Empfehlungen bildet für die Stadt Luzern ein wesentliches Element für den Abschluss des Baurechtsvertrages. Aufgrund des Inhaltes der Empfehlungen sind diese offen formuliert und nicht durch starre Vorgaben. Es wurde bewusst den Interessenten überlassen, ein Konzept vorzulegen, in welchem dargestellt wird ob und wie die entsprechenden Empfehlungen umgesetzt werden.
- e) Das von der Baurechtsnehmerin eingereichte Konzept für die Umsetzung der Empfehlungen ergibt sich aus Beilage 5 zu dieser Öffentlichen Urkunde und bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Baurechtsvertrages. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dieses Konzept bei der Planung und Realisierung vollständig umzusetzen und zu erfüllen.

12 Schlussbemerkungen

12.1 Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt mit der Eintragung des Baurechtes im Tagebuch des Grundbuches.

12.2 Kosten, Gebühren und Abgaben

- a) Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit der vorliegenden Öffentlichen Urkunde werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.
- b) Eine allfällige Handänderungssteuer im Zusammenhang mit dem Erwerb des selbständigen und dauernden Baurechtes gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde wird von der Baurechtsnehmerin getragen. Eine Grundstückgewinnsteuer fällt nicht an, da die Stadt Luzern gemäss § 5 des Grundstückgewinnsteuergesetzes von der Grundstückgewinnsteuer befreit ist.

12.3 Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

- a) Die unterzeichneten Vertreter der Baurechtsnehmerin bestätigen i.S. des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), dass sich alle Anteilscheine der Genossenschaft im Eigentum von Schweizerischen Staatsangehörigen oder im Eigentum von Staatsangehörigen eines EU-/EFTA-Staates mit rechtlichem und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz befinden.
- b) Ferner wird bestätigt, dass bei der Baurechtsnehmerin keine rückzahlbaren Mittel (Darlehen von Dritten) von Personen im Ausland bestehen und der Erwerb nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt.

- c) Die Vertreter der Baurechtsnehmerin sind darüber informiert, dass sie andernfalls mit einem Verfahren zur Feststellung der Bewilligungspflicht mit entsprechenden verwaltungsrechtlichen, zivilrechtlichen und strafrechtlichen Sanktionen gemäss Art. 25 ff. BewG zu rechnen haben.

12.4 Gerichtsstand

Für allfällige Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag gilt das Schweizerische Recht. Gerichtsstand ist Luzern.

12.5 Überbindungspflicht für obligatorische Verpflichtungen

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei einer allfälligen Übertragung des selbständigen und dauernden Baurechts auf Dritte oder bei der Einräumung von Unterbaurechten die obligatorischen Bestimmungen gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde zu überbinden, inkl. der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

12.6 Vormerkung im Grundbuch

Die Parteien vereinbaren gestützt auf Art. 779a und 779b ZGB, dass die Vertragsbestimmungen dieses Baurechtsvertrages, inkl. die Vereinbarungen betreffend Baurechtszins, Anpassung des Baurechtszinses und Heimfallsregelung im Grundbuch vorgemerkt werden.

13 Genehmigungsvorbehalt

Der vorliegende Vertrag untersteht dem fakultativen Referendum. Sollte die rechtskräftige Zustimmung nicht bis zum vorliegen, so fällt der vorliegende Vertrag als gegenstandslos dahin.

Wird der Vertrag durch den Grossen Stadtrat oder durch die Stimmberechtigten abgelehnt, schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der anderen Vertragspartei eine Entschädigung. In diesem Falle werden die Kosten gemäss Ziff. 12.2 vorstehend vollumfänglich durch die Stadt Luzern bezahlt.

14 Grundbuchanmeldung

- 14.1 Der Notar wird von den Parteien beauftragt und bevollmächtigt, nach Rechtskraft des zustimmenden Beschlusses der Stimmbürger der Stadt Luzern zum vorliegenden Vertrag, dem zuständigen Grundbuchamt zur grundbuchlichen Behandlung und Eintragung anzumelden:
- a) Begründung des selbständigen und dauernden Baurechtes Nr. (3965) GB Luzern I.U. zulasten von Grundstück Nr. 3961 GB Luzern I.U. und zu Gunsten der Baurechtsnehmerin gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde Ziff. 1 - 4;
 - b) Eigentumsübertragung der bestehenden Gebäude gemäss vorstehend Ziff. 8.1;
 - c) Eintragung einer Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im Betrage von CHF 339'000.– (dreihundertneununddreissigtausend Schweizer Franken), lastend im 1. Rang, ohne Vorgang auf Grundstück Nr. (3965) GB Luzern I.U. zu Gunsten der Stadt Luzern gemäss vorstehend Ziff. 7;
 - d) Vormerkung: "Vereinbarungen betreffend Baurecht" gemäss vorstehend Ziff. 12.6.
- 14.2 Der Notar ist berechtigt, allfällige Änderungen und Ergänzungen der Öffentlichen Urkunde formeller Art von sich aus vorzunehmen, soweit dies im Zusammenhang mit der grundbuchlichen Behandlung erforderlich ist, unter gleichzeitiger Benachrichtigung der Parteien.

15 Vertragsausfertigung

Die vorliegende Öffentliche Urkunde wird sechsfach ausgefertigt. Je zwei Exemplare sind für die Stadt Luzern einerseits und die Baurechtsnehmerin andererseits sowie je ein Exemplar für den Notar und das Grundbuch bestimmt.

16 Schlussbestimmung

Die Urkundsparteien bestätigen, dass ihnen der Notar die vorstehende Öffentliche Urkunde soweit erforderlich vorgelesen hat und dass diese Urkunde ihrem Willen entspricht.

Luzern,

Stadt Luzern

Baurechtsnehmerin

.....
Beat Züsli
Stadtpräsident

.....
Dr. Urs Achermann
Stadtschreiber

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass er die vorstehende Urkunde den Urkundsparteien soweit erforderlich vorgelesen hat, dass diese Urkunde dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht und dass die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet haben.

Identitätsnachweis:

Luzern,

Der Notar

Ordnungs-Nr.:/2017

Ausfertigung: 6 Exemplare

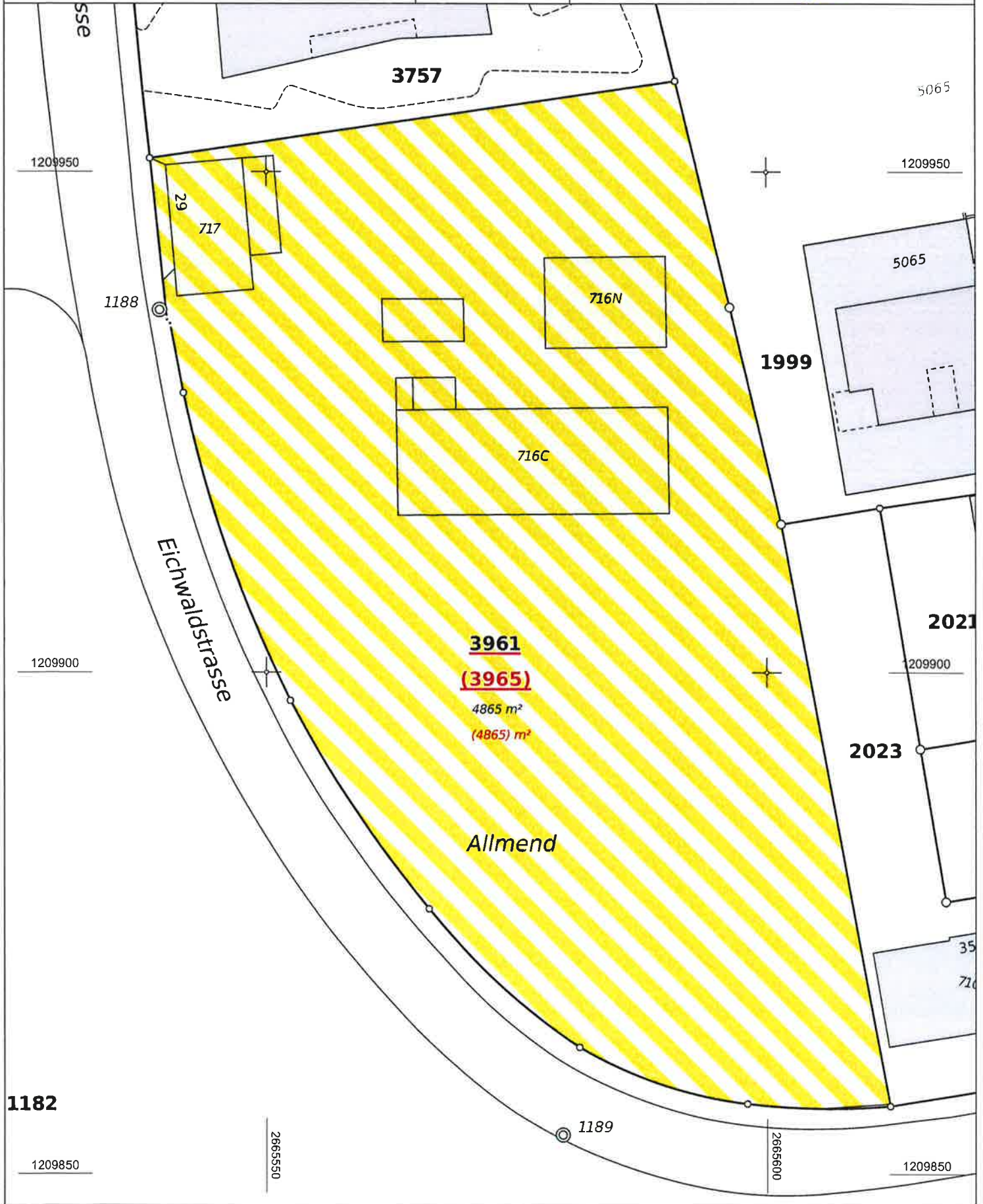


Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert.
Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29)
Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.
Legende: www.cadastre.ch/legende



Nachführungsgeometer Erwin Vogel
Emch+Berger WSB AG
Obnauerstr. 42, 6010 Kriens
Tel.: 041 329 00 40

5.9.2016 / As



Anhang 2

Eichwaldstrasse Freiwillige Ausschreibung

Eichwaldstrasse Freiwillige Ausschreibung

Inhalt

1	Ausgangslage und Zielsetzung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele der Arealentwicklung	4
1.3	Teilnahmevoraussetzungen	4
2	Ausschreibungsverfahren	5
2.1	Grundlagen	5
2.2	Veranstalterin	5
3	Ablauf	6
3.1	Termine	6
3.2	Veröffentlichung	6
3.3	Anmeldung	6
3.4	Begehung und Fragenstellung	7
3.5	Abgabe der Angebote	7
3.6	Vorprüfung	7
3.7	Präsentation und Beurteilung	7
3.8	Abgabebeschluss	9
3.9	Weiterer Prozess	9
4	Ausschreibungskriterien	9
4.1	Bewertungsmethode	9
4.2	Eignungskriterien	9
4.2.1	Gemeinnützigkeit	9
4.2.2	Solvenz / Bonität	10
4.2.3	Belegungsvorschriften	10
4.2.4	Finanzielles Angebot	10
4.2.5	Baurechtsvertrag	11
4.2.6	Geschossfläche	11
4.2.7	Erhaltung des Salzmagazins	11
4.2.8	Gebäudestandard 2015	12
4.2.9	Autoarmes Wohnen	12

4.2.10	Qualifizierung des Projekts	12
4.3	Zuschlagskriterien	13
4.3.1	Qualität, Bebauungskonzept.....	13
4.3.2	Qualität, Energiekonzept.....	13
4.3.3	Qualität, Konzept autoarmes, bzw. autofreies Wohnen / Carsharing.....	14
4.3.4	Qualität, Qualifiziertes Planungsverfahren	14
4.3.5	Qualität, Konzept neue Wohnformen.....	14
4.4	Beurteilungsraster	15
5	Landwert und Baurechtszins.....	15
5.1	Landwert	15
5.2	Baurechtszins.....	16
6	Hinweise zur Planung.....	16
6.1	Grundstück.....	16
6.2	Bau- und Zonenbestimmungen.....	17
6.3	Machbarkeitsstudie	18
6.4	Denkmalpflege	19
6.5	Energie	20
6.6	Mobilität.....	21
6.7	Städtebau.....	22
6.8	Freiraum und Ökologie	23
6.9	Sicherheit und Statik	23
6.10	Hindernisfreies Bauen.....	24
6.11	Brandschutz	24
7	Einzureichende Unterlagen.....	24
7.1	Angebotsunterlagen	24
7.2	Weitere einzureichende Unterlagen	25
8	Weitere Unterlagen	25
9	Schlussbestimmung.....	26

1 Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Luzern verfügt an der Eichwaldstrasse über ein Grundstück mit einer Fläche von 4'865m² (Beilage 10,11). Das Grundstück Nr. 3961 GB Luzern I.U. befindet sich gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (Beilage 12) in der Wohn- und Arbeitszone. Die BZO legt eine offene Bebauung mit vier Vollgeschossen und eine ÜZ von 0,35 fest.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Wohnhaus, zwei kleine Schuppen, ein Brunnen und das Salzmagazin, welches durch den Eintrag in das kantonale Denkmalverzeichnis unter Schutz gestellt ist.

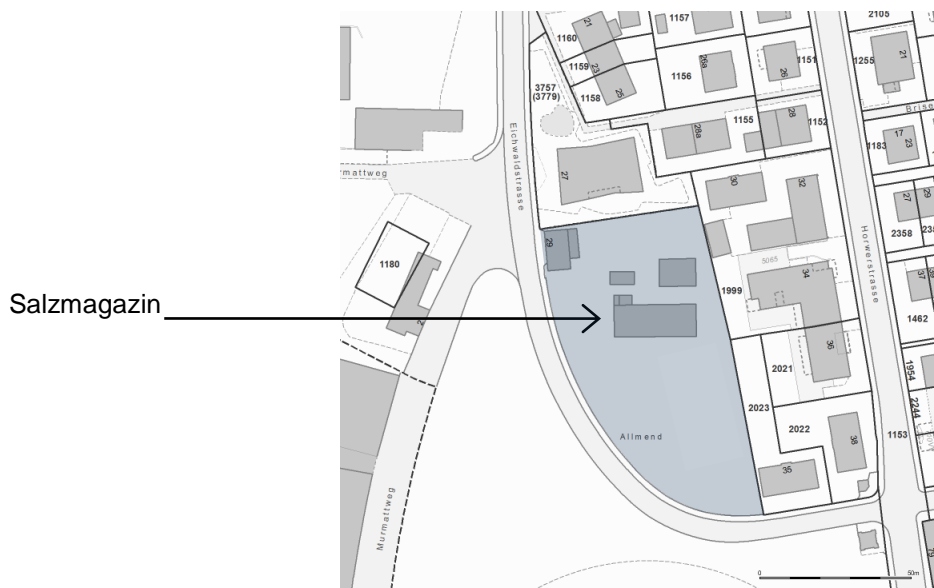


Abbildung 1: Areal Eichwaldstrasse Situationsplan

Die Ausschreibung zur Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger erfolgt im Hinblick auf die Umsetzung der Volksinitiative „Für zahlbaren Wohnraum“, B+A 12/2013 städtische Wohnraumpolitik II (Beilage 16).

Am 17. Juni 2012 wurde die Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ von den Stimmberechtigten der Stadt Luzern angenommen. Diese gibt dem Stadtrat das Ziel vor, dass in 25 Jahren der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand 16 Prozent betragen muss. Das heisst, der Stadtrat hat sich aktiv für die Schaffung und die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum einzusetzen.

Im B+A 12/2013 Wohnraumpolitik II vom 5. Juni 2013 hat der Stadtrat im Hinblick auf die Umsetzung der Initiative eine Auslegeordnung aller städtischen Grundstücke gemacht und u. a. festgelegt, dass das Grundstück an der Eichwaldstrasse für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau vorgesehen ist.

1.2 Ziele der Arealentwicklung

An der Eichwaldstrasse soll ein lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier mit einer eigenständigen Identität und bezahlbaren Wohnungen entstehen. Es wird ein in sich konsistentes Gesamtkonzept erwartet, welches die nachfolgend formulierten Ziele auf allen drei Achsen der Nachhaltigkeit erfüllt:

Umwelt

- Das Projekt erfüllt für die einzelnen Gebäude den aktuellen „Gebäudestandard 2015, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten“ (Energierstadt). Im Bereich Bauökologie und Gesundheit wird der ECO Standard von Minergie erreicht.
- Die Gestaltung des Areals erfüllt die Richtlinien der Stadt Luzern für autoarmes Wohnen, oder ist autofrei. Es werden genügend Veloparkplätze angeboten.

Soziales

- Bezahlbarer Wohnraum – Beitrag zur Umsetzung des Auftrages gemäss B+A 12/2013 „Städtische Wohnraumpolitik“
- Das Projekt leistet einen Beitrag zur Stärkung der Lebensqualität im Quartier
- Das Projekt leistet einen Beitrag zur Förderung bestehender Quartiersstrukturen

Wirtschaft

- Verdichtung / Schaffung von Wohnraum
- Das Projekt muss für die Bauträgerschaft wirtschaftlich finanzierbar sein
- Mit der Abgabe des Grundstücks wird ein angemessener Baurechtszins erzielt, welcher sich an Marktpreisen orientiert

1.3 Teilnahmevoraussetzungen

Bauträgerschaften, die an der Ausschreibung teilnehmen wollen, müssen gemäss Eidgenössischem Wohnraumförderungsgesetz WFG, Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 gemeinnützig sein. Dies ist zwingend und gilt als Grundvoraussetzung für die Teilnahme an der Ausschreibung.

Teilnehmende Bauträgerschaften müssen mit Ihrem Angebot ein Konzept vorlegen, welches die personellen und finanziellen Ressourcen, sowie ein ausgewiesenes Qualitätsmanagement sicherstellt, um den Erwerb und die Entwicklung des Grundstücks gemäss den Vorstellungen des Stadtrats zu gewährleisten.

Teilnehmende Bauträgerschaften können sich auch zu Angebotsgemeinschaften zusammenschliessen. In diesem Fall wird ein gemeinsames Angebot erwartet, mit dem sich die Bauträgerschaften zu einem gemeinsamen Konzept der Arealentwicklung verpflichten. Für den Fall, dass das Grundstück dabei auf die verschiedenen Bauträgerschaften aufgeteilt wird, muss im Konzept erläutert werden, wie die verschiedenen Bauträgerschaften die finanzielle und planerische / räumliche Aufteilung des Grundstücks vorsehen. Die genaue rechtliche Ausgestaltung wird von diesem Konzept abhängen.

Mehrfachbewerbungen sind nicht erlaubt. Bauträgerschaften dürfen also nicht an mehr als einer Angebotsgemeinschaft teilnehmen.

2 Ausschreibungsverfahren

2.1 Grundlagen

Das Baurecht auf dem Grundstück Nr. 3961 GB Luzern linkes Ufer, welches eine Fläche von 4'865m² umfasst, wird für eine Dauer von 70 Jahren zu einem Baurechtszins von jährlich CHF 113'000.- abgegeben.

Mit B+A 7/2017 „Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger“ (Beilage 17) hat der Stadtrat das Vorgehen zur Ausschreibung von städtischen Grundstücken zur Abgabe im Baurecht, sowie die Konditionen der damit verbundenen Baurechtsverträge definiert. Ein Vertragsentwurf auf Grundlage des Musterbaurechtsvertrags der Stadt Luzern nach B+A 7/2017 liegt bei (Beilage 05).

Die Abgabe von Grundstücken des städtischen Finanzvermögens untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Der Stadtrat verfolgt die Ziele eines offenen und transparenten Prozesses und der Qualitätssicherung durch den Wettbewerb zur Entwicklung begrenzter Landressourcen. Deshalb werden Grundstücke, die für eine Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger festgelegt worden sind, freiwillig öffentlich ausgeschrieben.

Um ein faires Verfahren zu gewährleisten, orientiert sich die freiwillige Ausschreibung an den Grundsätzen des öffentlichen Beschaffungsrechts. Rechtsansprüche können hieraus jedoch keine abgeleitet werden. Der Beschluss des Stadtrates über die Abgabe des Baurechts ist nicht anfechtbar.

Die Ausschreibung erfolgt einstufig. Das Beurteilungsgremium kann mit Projekten der engeren Wahl eine optionale, offene Bereinigungsstufe durchführen, wenn die Angebotsergebnisse dies als nötig erscheinen lassen.

Die teilnehmenden Bauträgerschaften tragen die Kosten, welche in Zusammenhang mit dem Angebot entstehen, selbst. Aus Zustellung vorliegender Unterlagen kann kein Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Bei inhaltlichen Abweichungen gilt die Ausschreibung vor den abgegebenen Beilagen.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

2.2 Veranstalterin

Veranstalterin der Ausschreibung ist die Stadt Luzern, vertreten durch die Baudirektion, Dienstabteilung Immobilien (IMMO).

Stadt Luzern IMMO
Strategische Planung
Hirschengraben 17
6002 Luzern

Kontaktperson:
Dominic Church
Projektleiter Strategische Planung
Tel.: +41 208 86 45
dominic.church@stadtluzern.ch

3 Ablauf

3.1 Termine

Projektschritt	Datum
Publikation	4. November 2017
Richttermin für Anmeldung	08. Januar 2018
Begehung und Fragestellung	09. Januar 2018
Fragestellung	bis 15. Januar 2018
Fragebeantwortung	bis 19. Januar 2018
Abgabe der Angebote	bis 09. April 2018
Präsentation der Angebote	17 April 2018
Stadtrat Beschluss Trägerschaft	bis 09. Mai 2018
Orientierung Öffentlichkeit / Medien	bis 18. Mai 2018
Geschäftsprüfungskommission	23. August 2018
Grosser Stadtrat	20. September 2018
Ablauf der Frist für das fakultative Referendum	28. November 2018
Grundbucheintrag	Nach Gültigkeit des Beschlusses des Grossen Stadtrates (frühestens)

Tabelle 1: Terminplan

3.2 Veröffentlichung

Die Ausschreibung wird über die folgenden Medien veröffentlicht:

- www.eichwaldstrasse.stadtluzern.ch, ab 04. November 2017
- Kantonsblatt Luzern, Ausgabe vom 04. November 2017
- «Wohnen», Zeitschrift der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Ausgabe vom 15.12.2017
- «Wohnen Schweiz», Zeitschrift der Wohnen Schweiz, Ausgabe vom 5.12.2017

3.3 Anmeldung

Interessierte Bauträgerschaften müssen sich bis zum 08. Januar 2018 schriftlich anmelden. Dazu ist das Anmeldeformular (Beilage 01) per A-Post Plus mit dem Vermerk «Ausschreibung Eichwaldstrasse Luzern» an die o.g. Adresse einzusenden. Es gilt der Poststempel.

Die Angaben zur Bauträgerschaft bei der Anmeldung müssen mit den Angaben bei Abgabe des Angebots übereinstimmen.

Die Teilnehmenden bestimmen bei der Anmeldung eine Vertretung. Die Veranstalterin stellt dieser Vertretung einen Datenträger mit allen Unterlagen zur Ausschreibung (siehe 7 + 8) zu. Die Vertretung ist für die Weiterleitung der Unterlagen an die Mitglieder der Bauträgerschaft verantwortlich.

3.4 Begehung und Fragenstellung

Angemeldete Teilnehmende können am 09. Januar 2018 an einer Begehung teilnehmen und sich bis zum 15. Januar schriftlich an die Veranstalterin wenden, um Fragen zur Ausschreibung zu stellen. Die Fragestellung hat per A-Post Plus an oben genannte Adresse zu erfolgen. Es gilt der Poststempel.

Die Veranstalterin stellt Fragen und Antworten anonymisiert zusammen. Die Fragenbeantwortung wird allen Teilnehmenden bis zum 19. Januar 2018 als pdf per Mail zugestellt und gilt als verbindliche Ergänzung der Ausschreibung.

3.5 Abgabe der Angebote

Angemeldete Teilnehmende müssen der Veranstalterin bis zum 09. April 2018 ein Angebot unterbreiten, welches zusammen mit den geforderten Angaben zu den Eignungskriterien ein Konzept zur Umsetzung der Zuschlagskriterien enthält. Die Teilnehmenden akzeptieren zudem mit Ihrer Unterschrift die Vorlage des Musterbaurechtsvertrags (Beilage 05).

Die geforderten Angebotsunterlagen (siehe 7) sind mit Absenderangaben als Druckexemplar und digital per A-Post Plus an oben genannte Adresse einzureichen. Es gilt der Poststempel.

Sämtliche Angebotsunterlagen der teilnehmenden Bauträgerschaften gehen ins Eigentum der Veranstalterin über. Die Veranstalterin darf Auszüge aus den Angeboten nur unter vollständiger Angabe der Autoren veröffentlichen. Ein spezielles Einverständnis der Autoren dazu ist nicht nötig.

3.6 Vorprüfung

In Zusammenarbeit mit dem Beurteilungsgremium führt die Veranstalterin eine Vorprüfung sämtlicher Angebote durch. Die Vorprüfung berücksichtigt die Vollständigkeit der Angebotsunterlagen, und die Wahrung der Fristen, sowie die Erfüllung der Teilnahmevoraussetzungen und inhaltliche Aspekte des Konzepts.

Unvollständige und/oder zu spät abgegebene Angebote werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Ein eingereichtes Angebot gilt dann als vollständig, wenn sämtliche einzureichenden Unterlagen (siehe 7) vorliegen. Die Abgabefristen sind einzuhalten.

3.7 Präsentation und Beurteilung

Die Veranstalterin lädt alle Teilnehmende, deren Angebote die Vorprüfung bestanden haben, ein, ihr Angebot und ihr Konzept vor dem Beurteilungsgremium zu präsentieren, voraussichtlich am 17. April 2018.

Unklarheiten und Fragen des Beurteilungsgremiums können in dieser Runde gestellt und besprochen werden. Die Präsentationsdauer sollte zwischen 20 bis 30 Minuten liegen. Projektor und PC werden zur Verfügung gestellt.

Das Beurteilungsgremium umfasst verwaltungsinterne und externe Personen. Das Beurteilungsgremium wird zusätzlich durch Experten ohne Stimmrecht begleitet.

Beurteilungsgremium

- Manuela Jost, Stadträtin Baudirektion Stadt Luzern, Gremienvorsitz
Stellvertretung: Beat Züsli, Stadtpräsident Stadt Luzern

- Walter Brun, Stabschef Baudirektion, Stadt Luzern
Stellvertretung: Urs Purtschert, Stabschef Bildungsdirektion, Stadt Luzern

- Stefan Christen, Leiter Finanzliegenschaften, Stadt Luzern IMMO
Stellvertretung: Beat Heynen, Projektleiter Baumanagement, Stadt Luzern IMMO

- Sarah Grossenbacher, Ressortleiterin Raumstrategie und Wohnraumpolitik, Stadt Luzern STEN
Stellvertretung: Lena Wolfart, Raumstrategie und Wohnraumpolitik, Stadt Luzern STEN

- Jeremy Hoskyn, Gruppenleiter Projektentwicklung / Wettbewerbe Hochbauamt Stadt Zürich
Stellvertretung: Felipe Rodriguez, Leiter Fachstelle Planerwahl Hochbauamt Zürich

- Walter Graf, Bauökonom, Walter Graf GmbH, Luzern
Stellvertretung: Karin Portmann-Zimmermann, Walter Graf GmbH, Luzern

Nicht stimmberechtigte Experten:

- Jürg Rehsteiner, Stadtarchitekt / Leiter Städtebau, Stadt Luzern

- Dr. Marie Antoinette Glaser, Leitung ETH Wohnforum
ETH CASE Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment

- Daniel Bernet, Jurist Baudirektion Stadt Luzern

- Bernhard Gut, Projektleiter Energie, Stadt Luzern UWS

- Dominic Church, Projektleiter Strategische Planung, Stadt Luzern IMMO
Stellvertretung: Anja Kloth, Co-Leiterin Bau- und Objektmanagement, Stadt Luzern IMMO

3.8 Abgabebeschluss

Das Beurteilungsgremium schlägt nach der Präsentation der eingegangenen Angebote eine gemeinnützige Bauträgerschaft vor und formuliert einen Antrag zuhanden des Stadtrates. Der Stadtrat entscheidet und eröffnet den Teilnehmern das Resultat der Ausschreibung voraussichtlich bis 18. Mai 2018.

Das Ergebnis der Ausschreibung wird auf der Homepage der Stadt Luzern (www.eichwaldstrasse.stadt Luzern.ch) veröffentlicht.

Über die Einräumung des Baurechts an den gemeinnützigen Wohnbauträger befindet der Grosse Stadtrat. Der Stadtrat legt dem Grossen Stadtrat hierzu einen Beschlussvorschlag vor. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

3.9 Weiterer Prozess

Das von der Baurechtsnehmerin eingereichte Konzept bildet einen integrierenden Bestandteil des Baurechtsvertrages (Beilage 05). Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dieses Konzept bei der Planung und Realisierung vollständig umzusetzen und zu erfüllen.

Aus der Staffelung des Baurechtzinses wird ersichtlich, dass der Stadtrat nach der Baurechtsvergabe eine umgehende Planung des Grundstücks erwartet.

Es gilt keine Gestaltungsplanpflicht auf dem Areal, jedoch kann ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Den Unterlagen liegt ein Merkblatt zu Gestaltungsplänen bei (Beilage 18).

4 Ausschreibungskriterien

4.1 Bewertungsmethode

- Eignungskriterien
Eignungskriterien werden mit «erfüllt/nicht erfüllt» bewertet. Bauträgerschaften, welche die Eignungskriterien nicht erfüllen, werden ausgeschlossen.
- Zuschlagskriterien
Zuschlagskriterien werden anhand einer Skala von null Punkten (nicht erfüllt) bis zehn Punkten (maximal/optimal erfüllt) bewertet. Dabei wird die Qualität und das Ausmass bewertet, mit dem das eingereichte Konzept das jeweilige Kriterium erfüllt.

4.2 Eignungskriterien

4.2.1 Gemeinnützigkeit

Die Bauträgerschaft hat gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum gemeinnützig zu sein.

Erläuterung:

Im B+A 12/2013 städtische Wohnraumpolitik II ist das Areal Eichwaldstrasse für die Erstellung von gemeinnützigem Wohnraum vorgesehen.

Geforderte Nachweise:

- Nachweis der Gemeinnützigkeit
- Statuten der Genossenschaft

4.2.2 **Solvenz / Bonität**

Die Bauträgerschaft verfügt über die personellen und finanziellen Ressourcen, welche die Zahlung des jährlichen Baurechtszinses und die Bebauung des Areals gewährleisten.

Erläuterung:

Die teilnehmenden Bauträgerschaften reichen den Revisionsbericht und dazugehörige Rechnungen des letzten abgeschlossenen Jahres ein. Ebenso erklären die Teilnehmenden verbindlich, dass weder Betreibungen noch gerichtliche Verfahren gegen sie im Gange sind, welche mit der vorgesehenen Aufgabe unvereinbar sind.

Geforderte Nachweise:

- Beilage 03: Selbstdeklaration
- Solvenz- und Bonitätsnachweis
- Betreibungsregisterauszug
- Geschäfts- sowie Revisionsbericht und dazugehörige Rechnung des letzten abgeschlossenen Jahres

4.2.3 **Belegungsvorschriften**

Die Bauträgerschaft muss schriftliche Belegungsvorschriften haben. Darin muss festgelegt sein, dass Wohnungen nur zur eigenen Nutzung und als Hauptwohnsitz abgegeben werden.

Erläuterung:

Es muss gewährleistet sein, dass das Angebot des gemeinnützigen Wohnungsbaus auch dem Zielpublikum zugutekommt. Aus diesem Grund wird gefordert, dass die gemeinnützige Bauträgerschaft über schriftliche Belegungsvorschriften verfügt und diese anwendet. Die Belegungsvorschriften werden von den Genossenschaftern verabschiedet oder in den Statuten festgelegt.

Geforderter Nachweis:

- Belegungsvorschriften

4.2.4 **Finanzielles Angebot**

Die Bauträgerschaft bietet den geforderten Baurechtszins von jährlich CHF 113'000.-

Erläuterung:

Zum Nachweis dieses Kriteriums müssen die folgenden Dokumente ausgefüllt, unterzeichnet, und eingereicht werden:

- Beilage 04: Angebotsformular zur Übernahme im Baurecht
- Beilage 05: Musterbaurechtsvertrag (unterzeichnet)

Weitere Hinweise:

- Siehe 5 Landwert und Baurechtszins

4.2.5 Baurechtsvertrag

Die Bauträgerschaft akzeptiert die Konditionen des Baurechtsvertragsentwurfs mit ihrer Unterschrift.

Erläuterung:

Zum Nachweis dieses Kriteriums müssen die folgenden Dokumente ausgefüllt, unterzeichnet, und eingereicht werden:

- Beilage 05: Musterbaurechtsvertrag (unterzeichnet)

4.2.6 Geschossfläche

Die Bebauung muss über eine Geschossfläche von mindestens 7'000 m² verfügen.

Erläuterung:

Die Stadt Luzern IMMO hat vom Büro Konstrukt eine Machbarkeitsstudie ausarbeiten lassen welche belegt, dass mit dem Erhalt des Salzmagazins und einem Neubau mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss eine Gesamtgeschossfläche von 7'012 m² möglich ist (siehe 6.3).

Der Stadtrat setzt sich im Rahmen der Umsetzung der Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ aktiv für die Schaffung und die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum ein, und hat auf Grundlage der Machbarkeitsstudie eine Geschossfläche von mindestens 7'000 m² festgelegt. Abweichungen sind möglich und müssen begründet werden. Eine höhere Geschossfläche wird, soweit diese bewilligungsfähig ist, bei der Beurteilung der Qualität des Bebauungskonzepts (4.3.1) positiv bewertet.

Zum Nachweis dieses Kriteriums muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

- Beilage 06: Formblatt Flächen- und Wohnungsspiegel

Weitere Hinweise:

- Siehe 6.3 Machbarkeitsstudie

4.2.7 Erhaltung des Salzmagazins

Das Salzmagazin muss langfristig erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden, die den Anforderungen des Denkmalschutzes entspricht.

Erläuterung:

Das Salzmagazin ist im August 2015 mit Zustimmung der Stadt Luzern in das kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen und unter Schutz gestellt worden. Das Bauwerk muss am heutigen Standort erhalten werden, darf also nicht verschoben werden, und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden,

welche den Anforderungen des Denkmalschutzes entspricht. Die kantonale Denkmalpflege muss ins Bewilligungsverfahren einbezogen werden und sollte frühzeitig und vorgängig kontaktiert werden.

Weitere Hinweise:

- Siehe 6.4 Denkmalpflege

4.2.8 Gebäudestandard 2015

Die Bauträgerschaft wird verpflichtet, für die einzelnen Gebäude den aktuellen „Gebäudestandard 2015, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten“ (Energiestadt) umzusetzen.

Erläuterung:

Die Vorgaben sind auf Standards und Label abgestützt, welche im Bauwesen akzeptiert und verbreitet sind.

Weitere Hinweise:

- Siehe 6.5 Energie

Zum Nachweis dieses Kriteriums muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

- Beilage 07: Formblatt Gebäudestandard 2015

4.2.9 Autoarmes Wohnen

Das Areal ist autoarm oder autofrei zu gestalten.

Erläuterung:

Die Richtlinien der Stadt Luzern zum autoarmen Wohnen sind zu berücksichtigen. Es sind genügend Veloparkplätze vorzusehen.

Weitere Hinweise:

- Siehe 6.6 Mobilität

Zum Nachweis dieses Kriteriums muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

- Beilage 08: Formblatt autoarmes Wohnen

4.2.10 Qualifizierung des Projekts

Die Baurechtsnehmerin führt ein Konkurrenzverfahren gemäss den anerkannten, einschlägigen Bestimmungen (z. B. SIA 142) durch. Im Beurteilungsgremium muss mindestens eine Fachperson der Stadt Luzern vertreten sein. Die Auswahl der externen Fachjury wird zwischen Baurechtsnehmerin und Baurechtsgeberin gemeinsam vorgenommen.

Zum Nachweis dieses Kriteriums muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

- Beilage 09: Formblatt Qualifizierung

4.3 Zuschlagskriterien

4.3.1 Qualität, Bebauungskonzept

Es wird bewertet, inwiefern das Konzept für die Bebauung des Grundstücks in Bezug auf Städtebau, Freiraum, Einordnung in das Umfeld, Denkmalpflege, und die Ziele der städtischen Wohnraumpolitik (Wohnfläche) eine hohe Qualität aufweist.

Erläuterung:

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, auf dem Baurechtsgrundstück ein Konzept für die Planung, den Bau und den Betrieb von gemeinnützigem Wohnungsbau von guter architektonischer und städtebaulicher Qualität zu realisieren. An der Eichwaldstrasse entsteht ein neues, kleines Quartier. Dieser Tatsache ist durch die Schaffung von angemessenen sozialen und öffentlichen Räumen Rechnung zu tragen.

Dabei ist auch ein Konzept für eine neue Nutzung des Salzmagazins zu erstellen. Aufgrund des Denkmalschutzes sind hohe Qualitätsanforderungen an material- und fachgerechte Restaurierungen des Bestandes und allfällige Anpassungen bei einer Umnutzung des Bauwerks zu stellen. Dafür ist der Einsatz von Architekten mit ausgewiesener Erfahrung im Umgang mit historischem Bestand zielführend.

Das Kriterium wird anhand der eingereichten Ausführungen zum Konzept bewertet.

Weitere Hinweise:

- Siehe 6 Hinweise zur Planung
- Siehe 6.4 Denkmalpflege

4.3.2 Qualität, Energiekonzept

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept die Anforderungen des Gebäudestandards 2015 umsetzt.

Erläuterung:

Bei den energetischen Anforderungen an die Gebäude wird zwischen Neubauten und bestehenden Bauten unterschieden. Im Bereich Neubauten stehen dem Baurechtsnehmer die beiden Standards Minergie-P-ECO oder Minergie-A-ECO oder das Vorgehen gemäss SIA-Effizienzpfad Energie zur Wahl. Bei den bestehenden Bauten wird Minergie vorgegeben.

Bei der Abwicklung nach den Vorgaben Minergie-A-ECO und Minergie-P-ECO kommt das Zertifizierungsverfahren von Minergie zur Anwendung. Bei der Abwicklung gemäss SIA-Effizienzpfad Energie ist eine entsprechende Qualitätssicherung in den Planungs- und Projektierungsphasen bzw. bis Bauvollendung nachzuweisen.

Das Kriterium wird anhand der eingereichten Ausführungen zum Konzept bewertet. Zudem muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

- Beilage 07: Formblatt Gebäudestandard 2015

Weitere Hinweise:

- Siehe 6.5 Energie

4.3.3 Qualität, Konzept autoarmes, bzw. autofreies Wohnen / Carsharing

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept die Anforderungen des autoarmen bzw. autofreien Wohnen umsetzt und in wie weit es sich einem autofreien Wohnen annähert.

Erläuterung:

Das autoarme oder autofreie Wohnen / Carsharing soll dazu beitragen, dass der motorisierte Individualverkehr (MIV) in der Innenstadt nicht zunimmt. Als autoarmes Wohnen werden Siedlungen bezeichnet, die eine gegenüber dem Normbedarf reduzierte Anzahl an Parkplätzen aufweisen. In der Regel werden in autoarmen Siedlungen 0.2 bis 0.5 Parkplätze pro Wohneinheit angeboten, es können aber auch weniger oder gar keine Parkplätze angeboten werden.

Das Kriterium wird anhand der eingereichten Ausführungen zum Konzept bewertet. Zudem muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

- Beilage 08: Formblatt autoarmes Wohnen

Weitere Hinweise:

- Siehe 6.6 Mobilität

4.3.4 Qualität, Qualifiziertes Planungsverfahren

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept die Anforderungen an ein qualifiziertes Planungsverfahren (z.B. SIA 142) umsetzt.

Erläuterung:

Um eine architektonisch und städtebaulich hohe Qualität zu gewährleisten, wird ein Konkurrenzverfahren gemäss den anerkannten, einschlägigen Bestimmungen (z. B. SIA 142) gefordert. Die Mitwirkung der städtischen Fachpersonen stellt sicher, dass die bei der Ausschreibung definierten Vorgaben und Empfehlungen ins Wettbewerbsprogramm einfließen und dass mit dem Bauprojekt die Ziele des Stadtrats eingehalten werden können.

Das Kriterium wird anhand der eingereichten Ausführungen zum Konzept bewertet. Zudem muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

- Beilage 09: Formblatt Qualifizierung

4.3.5 Qualität, Konzept neue Wohnformen

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept neue Wohnformen umsetzt.

Erläuterung:

Im Rahmen der städtischen Wohnraumpolitik befürwortet der Stadtrat bei Wohnprojekten auf städtischen Liegenschaften neue Wohnformen. Denkbar sind z. B. Clusterwohnungen, generationenübergreifende Wohnformen, Wohnungen mit flexiblen Grundrissen, hindernisfreies Wohnen, Wohnen mit Serviceleistungen. Neue Wohnformen können einen wesentlichen Beitrag für den angestrebten nachhaltigen Wohnflächenverbrauch, für energieeffizientes Wohnen und auch für die sozialräumliche Durchmischung leisten. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie flexibel den Ansprüchen verschiedener Lebensphasen angepasst werden können.

Das Kriterium wird anhand der eingereichten Ausführungen zum Konzept bewertet. Zudem muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

- Beilage 06: Formblatt Flächen- und Wohnungsspiegel

4.4 Beurteilungsraster

Die eingereichten Angebote werden auf Grundlage des folgenden Beurteilungsrasters beurteilt:

Eignungskriterien		Bewertungsmethode	Bewertung
4.2.1	Gemeinnützigkeit	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.2	Solvenz/Bonität	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.3	Belegungsvorschriften	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.4	Finanzielles Angebot	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.5	Baurechtsvertrag	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.6	Geschossfläche von mindestens 7000m ²	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.7	Erhaltung Salzmagazin	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.8	Gebäudestandard 2015	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.9	Autoarmes / autofreies Wohnen	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.10	Qualifizierung	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
Zuschlagskriterien		Bewertungsmethode	Punktzahl
4.3.1	Qualität Bebauungskonzept	Erfüllungsgrad 0-10	60
4.3.2	Qualität Energiekonzept	Erfüllungsgrad 0-10	10
4.3.3	Qualität Konzept autoarmes / autofreies Wohnen	Erfüllungsgrad 0-10	10
4.3.4	Qualität Qualifiziertes Planungsverfahren	Erfüllungsgrad 0-10	10
4.3.5	Qualität Konzept Neue Wohnformen	Erfüllungsgrad 0-10	10
		Gesamtpunktzahl (max. 100)	100

Tabelle 2: Beurteilungsraster. Das Beispiel zeigt die bestmögliche Bewertung.

5 Landwert und Baurechtszins

5.1 Landwert

Gemäss B+A 7/2017 legt der Stadtrat den Verkehrswert des Grundstücks fest, indem auf Basis des Bauvolumens, welches der Stadtrat im Rahmen der Vorstudien festgelegt hat, bei zwei unabhängigen Experten je eine Schätzung in Auftrag gegeben wird. Liegen die beiden Schätzungen vor, werden sie verwaltungsintern auf ihre Plausibilität geprüft. Diese ist in der Regel dann gegeben, wenn die geschätzten Verkehrswerte nachvollziehbar sind und nicht mehr als 10 Prozent voneinander abweichen. Die Toleranz von 10 Prozent ist darin begründet, dass zwei verschiedene Experten durch Ausübung ihres Ermessens zu unterschiedlichen Resultaten kommen können. Sind die Schätzungen plausibel, legt der Stadtrat den Verkehrswert auf Basis des arithmetischen Mittels der beiden Schätzungswerte als Grundlage für die Abgabe des Grundstücks fest.

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie Büro Konstrukt, Variante B2 (siehe 6.3) wurde der Landwert des Grundstücks Eichwaldstrasse von der Firma Redinvest auf Fr. 6'820'000.– geschätzt. Die Berechnung fand mit Stichtag vom 18. Juni 2015 statt. Eine zweite Landwertschätzung der Balmer-Etienne AG vom 30. November 2016 ergab einen um 7 Prozent höheren Landwert von Fr. 7'300'000.– Beide Schätzungen gingen von vier Vollgeschossen, dem Erhalt des Salzmagazins und dem geforderten Anteil Gewerbeflächen aus.

Für das Grundstück an der Eichwaldstrasse liegen demnach zwei plausible Landwertschätzungen vor. Auf dieser Grundlage hat der Stadtrat den Verkehrswert wie folgt festgelegt:

Landwertschätzung Redinvest	Fr. 6'820'000.–
Landwertschätzung Balmer-Etienne	Fr. 7'300'000.–
Arithmetischer Mittelwert	$\frac{\text{Fr. 6'820'000.–} + \text{Fr. 7'300'000.–}}{2} = \text{Fr. 7'060'000.–}$

5.2 Baurechtszins

Gemäss B+A 7/2017 wird der Berechnungswert für den Baurechtszins gebildet, indem eine Reduktion von 20 Prozent auf den festgelegten Verkehrswert gewährt wird.

Landwert	Fr. 7'060'000.–
Reduktion (20 Prozent)	Fr. 1'412'000.–
Berechnungswert Baurechtszins	Fr. 5'648'000.–

Der jährlich zu entrichtende Baurechtszins ergibt sich aus der Verzinsung des Berechnungswerts. Als Zinssatz dient der gültige Referenzzinssatz von 1.5 Prozent plus einen Zuschlag von 0.5 Prozent für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung. Der zu entrichtende Baurechtszins beträgt somit jährlich Fr. 113'000.- (2 Prozent von 5'648'000.-). Er wird indexiert.

6 Hinweise zur Planung

Die folgenden Hinweise bilden die Grundlage für die Ausschreibung und weiterführende Planung.

6.1 Grundstück

Das Grundstück Nr. 3961 GB Luzern linkes Ufer umfasst eine Fläche von 4'865m².



Abbildung 2: Das Grundstück Nr. 3961 GB Luzern linkes Ufer

Die auf dem Grundstück bestehenden Bauten und Anlagen gehen unentgeltlich in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über. Für die Eichwaldstrasse 29 bestehen zu übernehmende Mietverträge mit einer Kündigungsfrist von vier Monaten.

Es sind keine relevanten Dienstbarkeiten und Grundlasten eingetragen.

Im öffentlichen Kataster der belasteten Standorte liegt kein Eintrag zum Areal vor (Beilage 19).

Für die Sach- und Rechtsgewährleistung, sowie die Regelung betreffend Altlasten wird auf den Musterbaurechtsvertrag verwiesen (Beilage 05).

Beilagen:

- Beilage 10: Grundbuchauszug Grundstück 3961 GB Luzern I.U.
- Beilage 11: Orthophoto Grundstück 3961 GB Luzern I.U.
- Beilage 19: Mitteilung über die Belastung von Standorten, 8. November 2016

6.2 Bau- und Zonenbestimmungen

Es gilt das aktuelle Bau- und Zonenreglement vom 1. September 2013, sowie die aktuelle Bau- und Zonenordnung vom 27. Juni 2014.



Abbildung 3: Ausschnitt Bau- und Zonenordnung

Das Grundstück befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone, mit folgenden massgebenden Vorschriften:

- **Art.7 BZR Wohn- und Arbeitszone (WA)**
¹ In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungsbetriebe und mässig störende gewerbliche Betriebe zulässig.
- **Art.14 BZR Wohn- und Arbeitsanteil**
⁵ In der Wohn- und Arbeitszone (WA) ist bei Bauten mit vier oder mehr Vollgeschossen im Minimum die Fläche in der Grösse von zwei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses von allen für Wohnzwecke geeigneten Bauten als Wohnraum und die Fläche in der Grösse von einem Vollgeschoss für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu nutzen. Ab sechs Vollgeschossen erhöht sich der Wohnanteil auf die Fläche in der Grösse von drei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses.
- **Baulinie**
Zur Eichwaldstrasse (Kante Fahrbahn) hin ist ein Abstand von 10m zu beachten.

Beilagen:

- Beilage 12: Bau- und Zonenordnung (BZO) 2015
- Beilage 14: Zonenplan
- Beilage 15: Baulinienplan
- Beilage 18: Merkblatt Gestaltungsplan der Stadt Luzern vom 1. Mai 2014

6.3 Machbarkeitsstudie

Die Stadt Luzern IMMO hat das Luzerner Büro Konstrukt beauftragt, das Potenzial des Areals Eichwaldstrasse im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu prüfen. Dabei wurde die Variante B2 ausgearbeitet, welche mit einer Überbauungsziffer von 0.33 die nach BZO mögliche ÜZ von 0.35 zu 94 Prozent ausnutzt. Mit der Variante B2 wird bei vier Vollgeschossen eine Neubaugeschossfläche von 6'142 m² erzielt, womit zuzüglich des Salzmagazins (870 m²) eine Gesamtgeschossfläche von 7'012 m² entsteht.

	Überbauungsziffer	ÜZ=0.33 (94%)
	Gebäudegrundfläche	GGF= 1'608 m ²
	Grundstücksfläche	GSF = 4'866 m ²
	Höhenstaffelung	4 Vollgeschosse + 1 Attika
	Anzahl Wohnungen	zirka 49
	Geschossfläche im Salzmagazin	GF = 870 m ²
	Geschossfläche im Neubau	GF = 6'142 m ²
	Total Geschossflächen	GF = 7'012 m ²

Abbildung 5: Machbarkeitsstudie der Firma Konstrukt, Variante B2

Beilagen:

- Beilage 20: Machbarkeitsstudie Büro Konstrukt

6.4 Denkmalpflege

Die Denkmalkommission des Kantons Luzern hat das Salzmagazin im August 2015 in das kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen, das Gebäude ist damit unter Schutz gestellt. Die kantonale Denkmalkommission wertet das Bauwerk als „besonders schutzwürdiges Kulturdenkmal von erheblichem künstlerischem, historischen, heimatkundlichen und wissenschaftlichem Wert“.

Die Erhaltung und die Restaurierung des Bauwerks ist eine zwingende Vorgabe. Es soll einer neuen Nutzung zugeführt werden, welche den Anforderungen des Denkmalschutzes entspricht. Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege sind für das Salzmagazin dank der grosszügigen Primärstruktur und des Tragwerks verschiedenste Umnutzungsvarianten denkbar.

Angesichts der baulich notwendigen Eingriffe und des Bestandsschutzes könnte eine kleinere gewerbliche Nutzung im Salzmagazin besser geeignet und günstiger zu realisieren sein als Wohnraum. Die Stadtbaukommission (SBK) äussert sich zum Salzmagazin: „Für die SBK ist klar, dass das Salzmagazin bestehen bleiben muss. Dieses Gebäude macht einen wesentlichen Teil der Qualität des Ortes aus.“ Der Erhalt des Bauwerks kann die räumliche Identität des Ortes in eine zukünftige Bebauung überführen. „Für die SBK ist es denkbar, dass die Gewerbeflächen in das Salzmagazin verschoben werden können. Dies erhöht den Wohnanteil in den Neubauten. Eine solche Ausnahme muss beantragt werden.“

Der Stadtrat kann eine solche Abweichung von den definierten Mindestanteilflächen nach Art. 14. Abs. 8d des Bau- und Zonenreglements bewilligen. Das Salzmagazin könnte sich auch für gemeinschaftliche Funktionen (kulturelle, soziale Nutzungen, Kindergarten usw.) für die neue Siedlungsüberbauung eignen.

Auf dem Areal befindet sich noch ein Brunnen, der in einer neu angelegten Platzsituation im Ensemble mit dem Salzmagazin dessen identitätsstiftende Wirkung unterstreichen könnte.



Abbildung 4: Das Salzmagazin

Beilagen:

- Beilage 22: Eintragung in das kt. Denkmalverzeichnis (27. August 2015)
- Beilage 23: Baugeschichtliches Gutachten des Salzmagazins, Firma ibid Altbau AG
- Beilage 24: Bestandsaufnahme Holztragwerk, Firma Lauber Ingenieure

6.5 Energie

Mit Beschluss 253 vom 17. April 2013 hat der Stadtrat festgelegt, dass bei privaten Bauherrschaften, die von einer wesentlichen städtischen Unterstützung profitieren, ein Baurecht auf städtischem Grund erhalten oder städtisches Land erwerben, die Anwendung der aktuellen Massstäbe für Energie- und umweltbewusstes Bauen in den Verträgen verbindlich vorgeschrieben wird. Dies sind die jeweils aktualisierten Massstäbe für Energie- und umweltgerechtes Bauen (Gebäudestandard 2015), herausgegeben von Energie Schweiz für Gemeinden. Mit dieser Anforderung wird Massnahme M19 des B+A 12/2013 „Städtische Wohnraumpolitik II“ umgesetzt.

Die Entwicklung, die Erstellung, der Betrieb und die Erneuerung der Bebauung auf dem Grundstück an der Eichwaldstrasse haben sich durch einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen auszeichnen. Dies soll durch eine ganzheitliche Betrachtung erfolgen. Neben den klassischen Betriebsenergien für Raumklima, Warmwasser, Licht und Apparate sollen auch die Themenbereiche Baumaterial (graue Energie, Gesundheit und Bauökologie), Mobilität und Bewirtschaftung berücksichtigt werden.

Mit der Vorgabe Gebäudestandard 2015 sind energetische Anforderungen an die Bauten, den effizienten Elektrizitätseinsatz, die Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien sowie die Anforderungen in den Bereichen Gesundheit und Bauökologie sowie Mobilität und Bewirtschaftung klar definiert.

Beilagen

- Beilage 24: Gebäudestandard 2015, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten, Energiestadt

Weitere Hinweise

- 2000 Watt: <https://www.stadt Luzern.ch/thema/442>

6.6 Mobilität

Das Planungsgebiet ist innerhalb des bestehenden städtischen Strassennetzes gut eingebunden. Als Zubringer zu anderen Stadtgebieten bzw. als Autobahnzubringer dienen die Achsen Obergrund-/Horwerstrasse, welche zum übergeordneten Strassennetz der Stadt Luzern gehören. Die Eichwaldstrasse wird unmittelbar südlich an der Einmündung des Murmattwegs durch einen kurzen Einbahnabschnitt unterbrochen, welcher von der Horwerstrasse Richtung Obergrundstrasse befahrbar ist. An der Einmündung Arsenal-/Eichwaldstrasse gilt ein Abbiegeverbot von der Arsenalstrasse in die Eichwaldstrasse. Damit wird die Eichwaldstrasse erheblich vom Schleichverkehr entlastet. Den Planungsgrundlagen liegen die Verkehrsplanungs- und Strassengestaltungsprojekte bei (Beilage 29).

Öffentlicher Verkehr

Zirka 350m nördlich des Areals befindet sich an der Obergrundstrasse die Bushaltestelle Eichwald, welche am Tag von sechs und nachts von einer Buslinie bedient wird. Zirka 300m südlich des Areals an der Horwerstrasse befindet sich die Bushaltestelle Allmend, welche am Tag von der Buslinie 20 und vom Nachtbus N1 bedient wird, sowie die S-Bahn Haltestelle Allmend, welche von den Linien S4 und S5 bedient wird. Zirka 220m westlich des Areals an der Arsenalstrasse befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 14.

Fussgänger und Veloverkehr

Zirka 200m nördlich des Areals kreuzt das «Freigleis» die Eichwaldstrasse. Das ehemalige Trasse der Zentralbahn bietet eine direkte, schnelle und sichere Velo- und Fusswegverbindung zum Bahnhof Luzern und zum Entwicklungsschwerpunkt Luzern Süd sowie den anliegenden Nutzungen (z.B. Südpol, Musikhochschule).

Es sind auf dem Areal ausreichend gedeckte Zweiradstellplätze anzubieten. Für die Planung, Gestaltung, Ausstattung, Geometrie der Parkplätze (Velo und PW) sind zudem die gültigen VSS-Normen massgebend. Für die Planung der Veloparkierung sind weiter die Empfehlungen des Bundesamtes für Strassen und der Velokonferenz Schweiz zu beachten. Nach Möglichkeit sind mehr Veloabstellplätze zu erstellen.

Parkierung und MIV

Das Areal Eichwaldstrasse ist autoarm oder autofrei zu gestalten. Es gilt das Parkplatzreglement der Stadt Luzern. Dabei sind nach bestehendem Parkplatzreglement bereits heute autoarme Konzepte zulässig. Diese werden jedoch im Parkplatzreglement nicht spezifisch behandelt und noch nicht mit Forderungen nach Mobilitätskonzepten und Freihalteflächen verknüpft. Im Hinblick darauf wurden unter Federführung des Tiefbauamtes Richtlinien ausgearbeitet. Aufgrund der o.g. sehr guten ÖV und LV-Erschliessung wird für das Areal Eichwaldstrasse empfohlen, den Minimalbedarf der Reduktionszone IV zu unterschreiten und sich am Minimalbedarf von Reduktionszone III zu orientieren, bzw. diesen zu unterschreiten.

Die unmittelbare Nachbarschaft zur Luzerner Allmend ist eine wichtige Rahmenbedingung für die Erschliessung des Areals Eichwaldstrasse und für die Parkierung im Umfeld. Aufgrund ihrer wirtschaftlichen Bedeutung, ihrer Rolle als Natur- und Erholungsraum, und insbesondere um die Auswirkungen des Veranstaltungsverkehrs auf das Umfeld zu kontrollieren, wurden verbindliche Zielsetzungen für Parkierung und Verkehrserschliessung an der Allmend erlassen:

- Neben den öffentlich zugänglichen Vorzonenparkplätzen P2, P3, P6, P7 werden auch die Parkplätze entlang der Eichwald- und Moosmattstrasse täglich während 24 Stunden bewirtschaftet.
- Zur Einschränkung des Parksuchverkehrs in den Wohnquartieren Hubelmatt und Moosmatt wurde ein Zonenparkverbot erlassen, welches das Parkieren von Fahrzeugen ausserhalb der markierten Parkierungsflächen verbietet.

Beilagen

- Beilage 26: Parkplatzreglement der Stadt Luzern
- Beilage 27: Handbuch „Veloparkierung Empfehlung zu Planung, Realisierung und Betrieb“
- Beilage 28: Grundlagenbericht Autoarmes Wohnen und Arbeiten Stadt Luzern, August 2014
- Beilage 29: Pläne Strassenprojekt Eichwaldstrasse

Weitere Informationen

- Bundesamt für Strasse ASTRA: www.astra.ch
- Velokonferenz Schweiz: www.velokonferenz.ch
- Handbuch „Veloparkierung Empfehlung zu Planung, Realisierung und Betrieb“ zur Berechnung der PW-Parkplätze: <http://www.velokonferenz.ch/de/publikationen/studien-and-berichte/hvp>
- VSS, Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute www.vss.ch:
SN 640 050, Grundstückszufahrten
SN 640 291a, Parkieren (Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen)

6.7 Städtebau

Das Areal an der Eichwaldstrasse ist Teil des südwestlichen Abschlusses der Bebauung zwischen Obergrundstrasse und Horwerstrasse gegenüber den Freiräumen Allmend und Eichwald. Von der Allmend und vom Eichwald aus betrachtet, bildet die Bebauung entlang der Eichwaldstrasse den Auftakt zum Obergrundquartier und zur Stadt Luzern im weiteren Sinne.

Die kantonale Denkmalschutzbehörde beschreibt das Areal folgendermassen: „Am Nordrand der Allmend, im eng begrenzten Raum zwischen Horwerstrasse und dem Eichwald entfaltet sich an der

Gabelung Eichwaldstrasse/Murmattweg ein gewerblich und militärisch geprägtes Quartier, dessen in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts zurückreichende Geschichte am heutigen Bestand ablesbar geblieben ist. Die Bauten sind eng mit der Nutzung der Allmend als Eidgenössischer Waffenplatz seit den 1860er-Jahren verbunden.“

6.8 Freiraum und Ökologie

Die bestehende Baumreihe entlang der Eichwaldstrasse ist als wichtiges raumgliederndes Element zu Erhalten.

Für die Bewohner sollen auf dem Grundstück hochwertige, begrünte Freiräume mit gemeinschaftlichem Charakter geschaffen bzw. erhalten werden. Bei der Grün- und Freiraumgestaltung sind die Aspekte der Förderung einer vielfältigen urbanen Biodiversität im Sinne der Zielsetzungen des städtischen Naturschutzleitplans zu berücksichtigen.

Der Planungsexpertenbereich grenzt im Westen an den Natur- und Erholungsraum Allmend. Den Zugang zum Naherholungsgebiet bildet der Eichwald, der 2010 aufgrund seiner besonderen ökologischen wie kulturhistorischen Bedeutung als Sonderwaldreservat ausgemessen wurde. Ein besonderes Augenmerk gilt einerseits der Erhaltung der bis zu über 200jährigen Alteichen andererseits der Förderung der Eichenverjüngung.

Beilagen:

- Beilage 30: Auszug Naturschutzleitplan der Stadt Luzern
- Beilage 31: Baumkataster

6.9 Sicherheit und Statik

Das Bauwerk ist gemäss den Bestimmungen der Tragwerksnormen der SIA zu erstellen. Im Besonderen wird darauf hingewiesen, dass die Erdbebenbestimmungen in den Tragwerksnormen SIA 261 2014 ff. einzuhalten sind.

Hinsichtlich der Erdbebengefährdungszone wird das Baugebiet der Zone 1 mit Beschleunigungswerten von 0.6 m/s² zugeschlagen. Im Talboden sind die Baugrundklassen D und teilweise C verbreitet. In Talrandlage findet sich ein breiter Streifen der Baugrundklasse E, dem bergseits die Klasse A anschliesst. Für flach fundierte Bauwerke ist im Talboden u. U. die Baugrundklasse F1 anzuwenden.

Für das Projekt gelten folgende Kenngrössen:

- Erdbebengefährdungszone: Z1
- Baugrundklasse: D (evtl. auch C)
- für flachfundierte Bauwerke ist u.U. die Baugrundklasse F1 anzuwenden
- Bauwerksklasse: I

Für die Wohnnutzungen sind Schutzräume gemäss Vorschriften zu erstellen. Für gewerbliche Nutzungen entfallen diese. Der Sicherheit im öffentlichen Raum für Bewohnende und Beschäftigte ist besondere Beachtung zu schenken.

Beilagen:

- Beilage 32: Geologisches Gutachten, Firma Keller und Lorenz
- Beilage 33: Leitungskataster
- Beilage 34: Versickerungskarte
- Beilage 35: Gefahrenzonenkarte

Weitere Informationen:

- SIA 260 2014 ff; Grundlagen der Projektierung von Tragwerken

6.10 Hindernisfreies Bauen

Für die behindertengerechte Erschliessung gelten die VSS-Normen (Tiefbau) und die Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten, Ausgabe 2009 (Hochbau). Wohnnutzungen gehören zur Baukategorie II (Bauten mit Wohnungen), Gewerbe- und Dienstleistungsflächen zur Kategorie III (Bauten mit Arbeitsplätzen).

Weitere Informationen

- SIA 500: 2009 „Hindernisfreie Bauten“ (SN 521 500), www.sia.ch/shop oder distribution@sia.ch
- Strassen-Wege-Plätze: www.hindernisfrei-bauen.ch

6.11 Brandschutz

Es gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF.

Weitere Informationen:

- Brandschutzvorschriften: <http://bsvonline.vkf.ch/>

7 Einzureichende Unterlagen

7.1 Angebotsunterlagen

Die folgenden beiliegenden Dokumente müssen ausgefüllt, unterzeichnet, und mit den eigenen Dokumenten der teilnehmenden Bauträgerschaften zum Angebot termingerecht eingereicht werden:

- Beilage 01: Anmeldeformular
- Beilage 02: Verfasserblatt
- Beilage 03: Selbstdeklaration
- Beilage 04: Angebotsformular zur Übernahme im Baurecht
- Beilage 05: Musterbaurechtsvertrag (unterzeichnet)
- Beilage 06: Formblatt Flächen- und Wohnungsspiegel
- Beilage 07: Formblatt Gebäudestandard 2015
- Beilage 08: Formblatt autoarmes Wohnen
- Beilage 09: Formblatt Qualifizierung

7.2 Weitere einzureichende Unterlagen

Gleichzeitig mit den Angebotsunterlagen einzureichen sind:

- Graphische und schriftliche Darstellungen des Konzepts mit Aussagen zu:
 - sämtlichen Ausschreibungskriterien (Kap. 4.2, 4.3)
 - personellen Ressourcen (Angabe der Schlüsselpersonen)
 - Terminprogramm (Planung und Realisierung)
 - Referenzprojekten
- Zu Kriterium 4.2.1 Gemeinnützigkeit:
 - Statuten der Genossenschaft
 - Nachweis der Gemeinnützigkeit
- Zu Kriterium 4.2.2 Solvenz/Bonität:
 - Solvenz- und Bonitätsnachweis
 - Betreibungsregisterauszug
 - Geschäfts- sowie Revisionsbericht und dazugehörige Rechnung des letzten abgeschlossenen Jahres
- Zu Kriterium 4.2.3: Belegungsvorschriften

8 Weitere Unterlagen

Zusätzlich zu den Ausführungen in dieser Ausschreibung werden angemeldeten Teilnehmern weitere Unterlagen digital zur Verfügung gestellt (siehe Kap. 3.3). Diese Unterlagen gewährleisten für das Baurechtsangebot und die spätere Projektierung eine umfassende Beurteilung des Grundstücks. Es besteht kein weiterer Anspruch auf Planungsunterlagen von Seiten der Stadtverwaltung.

Aus den Aussagen der beiliegenden Unterlagen können keine Haftungsansprüche geltend gemacht werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Ausschreibungs- und weiteren Planungsverfahrens und gehen zu Lasten der Angebotsgemeinschaft.

- Beilage 10: Grundbuchauszug Grundstück 3961 GB Luzern I.U.
- Beilage 11: Orthophoto Grundstück 3961 GB Luzern I.U.
- Beilage 12: Bau- und Zonenordnung (BZO) 2014
- Beilage 14: Zonenplan
- Beilage 15: Baulinienplan
- Beilage 16: B+A 12/2013 Städtische Wohnraumpolitik II
- Beilage 17: B+A 7/2017 Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger
- Beilage 18: Merkblatt Gestaltungsplan der Stadt Luzern vom 1. Mai 2014
- Beilage 19: Mitteilung über die Belastung von Standorten, 8. November 2016
- Beilage 20: Machbarkeitsstudie Büro Konstrukt
- Beilage 21: Strassenlärm - Immissionskataster
- Beilage 22: Eintragung in das kt. Denkmalverzeichnis vom 27. August 2015
- Beilage 23: Baugeschichtliches Gutachten des Salzmagazins, Firma ibid Altbau AG
- Beilage 24: Bestandsaufnahme Holztragwerk, Firma Lauber Ingenieure

- Beilage 25: Gebäudestandard 2015, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten, Energiestadt
- Beilage 26: Parkplatzreglement der Stadt Luzern
- Beilage 27: Handbuch „Veloparkierung Empfehlung zu Planung, Realisierung und Betrieb“
- Beilage 28: Grundlagenbericht Autoarmes Wohnen und Arbeiten Stadt Luzern, August 2014
- Beilage 29: Pläne Strassenprojekt Eichwaldstrasse
- Beilage 30: Auszug Naturschutzleitplan der Stadt Luzern
- Beilage 31: Baumkataster
- Beilage 32: Geologisches Gutachten, Firma Keller und Lorenz
- Beilage 33: Leitungskataster
- Beilage 34: Versickerungskarte
- Beilage 35: Gefahrenzonenkarte

Bei allfälligen inhaltlichen Differenzen zwischen dem vorliegenden Programm und den abgegebenen Unterlagen sind die Aussagen des definitiven Ausschreibungsprogramms massgebend.

9 Schlussbestimmung

Die Ausschreibung wurde vom Stadtrat am 25. Oktober 2017 verabschiedet.

Mit der Ausschreibungsteilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen.

Anhang 3

**Eichwaldstrasse,
Beurteilungsbericht zur
freiwilligen Ausschreibung**

Bewerbung Eichwaldstrasse Luzern

Wohngenossenschaft Geissenstein - EBG





Zusammenfassung

Das Projekt «Salz und Pfeffer» entspricht in den Grundzügen der ersten Eingabe, weshalb die EBG den Konzeptnamen beibehalten hat. Die EBG hat die damaligen Schwachstellen erkannt, die Zeit für eine Überarbeitung genutzt und die Defizite in Stärken umgewandelt. Insbesondere wird die Bedeutung des historischen Salzlagers neu definiert: Aus dem heutigen Lagerhaus entsteht ein Quartierzentrum, ein Arbeitsort und Treffpunkt.

Es ist für die EBG ein zentrales Anliegen, an der Eichwaldstrasse Lösungen für bereits bestehende Bedürfnisse anzubieten. Entsprechend kann die EBG zwei Absichtserklärungen von möglichen Partnern vorlegen: Die Stiftung Brändi ist stark interessiert, an dieser gut erreichbaren Örtlichkeit Wohnraum für handycaperte Mitmenschen zu übernehmen und die Baugenossenschaft Wohnwerk steht als möglicher Partner für die Vermietung von Atelier- und Gewerberäumen bereit (Beilagen T und U).

Eine projektbezogene Studie des Immobilienentwicklers «Wüest Partner AG» zeigt das grosse Potenzial der Eichwaldstrasse auf. Die EBG plant dort eine weitestgehend autofreie Siedlung. Haustechnik und Energieversorgung sind kreativ ausgelegt, im Sinne von günstigen Baukosten werden aber keine unabwägbaren Risiken eingegangen. Zentral ist das Anliegen nach kompakten Wohnungsgrundrissen, die bei kleinen Quadratmeterzahlen einen hohen Wohnwert sicherstellen und somit Mieten versprechen, die deutlich im unteren Bereich liegen. Obwohl das Areal direkt an ein Naherholungsgebiet anschliesst, sollen die Aussenräume mit der nötigen Sorgfalt entwickelt werden, weshalb bei der weiteren Entwicklung zwingend ein Landschaftsarchitekt einbezogen werden muss.

Der Standort Eichwaldstrasse passt optimal in die Strategie der EBG. Die Nähe der Parzelle zum Stammgebiet am Geissenstein ermöglicht kurze Wege in der Bewirtschaftung und im Kundenkontakt. Gleichzeitig kann die EBG ihre strukturellen Defizite mit fehlenden Möglichkeiten für alternative Wohnformen, adäquatem Ersatz für zu gross gewordene Familienwohnungen usw. teilweise ausgleichen. Das Zeitfenster für die Umsetzung des Projekts «Salz und Pfeffer» wäre optimal, weil im Kerngebiet Geissenstein mutmasslich bis rund 2022 alle grösseren Weiterentwicklungen blockiert sind (Revision der BZO).

Die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG blickt auf 108 Jahre Erfahrung in der Stadtentwicklung zurück. Als traditionell offene Genossenschaft mit heute rund 2700 Mitgliedern zählen partizipative Prozesse und qualifizierte Verfahren wie Wettbewerbe zur gelebten Ideologie. Die EBG pflegte stets eine gute Partnerschaft mit den Behörden und wurde so zu einem verlässlichen Partner der Stadt. Beleg dafür ist die 2017 vom Kanton Luzern erhaltene Auszeichnung für gute Baukultur.

Wir freuen uns auf eine Zusage der Jury zum Konzept «Salz und Pfeffer».

Luzern, 9.4.2018

Bewerbung Eichwaldstrasse Luzern

Wohngenossenschaft Geissenstein - EBG

Inhalt

Zusammenfassung	3
.....	3
Strategische Betrachtung zur Bewerbung der EBG	7
Stellungnahmen zu den Eignungskriterien	9
Gemeinnützige Genossenschaft EBG..... (4.2.1)	9
Solvenz / Bonität	(4.2.2).....9
Belegungsvorschriften	(4.2.3).....10
Angebot Baurechtszins.....	(4.2.4).....10
Baurechtsvertrag.....	(4.2.5).....10
Geschossfläche	(4.2.6).....10
Erhaltung des Salzmagazins.....	(4.2.7).....11
Gebäudestandard 2015	(4.2.8).....11
Autofreies Wohnen.....	(4.2.9).....11
Qualifiziertes Verfahren	(4.2.10).....11
Bebauungskonzept	(4.3.1).....13
Städtebauliche Situation	13
Der zentrale Bereich	15
Das Salzmagazin	17
Die neuen Bauvolumen	21
Aussenräume und Erschliessung	23
Überlegungen zu Baustruktur, Materialisierung und Haustechnik	25
Lage im Wohnungsmarkt, Kennzahlen und Mieten.....	27
Energie- und Ökologiekonzept	(4.3.2).....28
Konzept Autofreies Wohnen und Arbeiten	(4.3.3).....30
Wettbewerbsverfahren	(4.3.4).....31
Neue Wohn- und Arbeitsformen	(4.3.5).....33
Beispielwohnungen	33
Impressum	35



Zugang zur „Eisenbahnersiedlung“ auf Geissenstein

Strategische Betrachtung zur Bewerbung der EBG

Die EBG verfügt über einen Bestand von 80 Liegenschaften und 413 Wohnungen. Sämtliche Grundstücke liegen im Gebiet des ehemaligen Bauerngutes «Obergeissenstein», das 1910 von den Gründern der EBG erworben wurde.

Die EBG ist bestrebt, an der weiteren Entwicklung auf dem Platz Luzern zu partizipieren, ihren Bestand weiter zu modernisieren, zu verdichten – aber auch ihr Gebiet möglichst in der Nähe der Stammsiedlung auszuweiten.

Der Geissenstein ist in absehbarer Zeit fertig entwickelt. Ohne massive städtebauliche Eingriffe dürfte die Zahl der Wohnungen mittelfristig die Grenze von 450 Wohnungen erreichen, was rund 1000 Bewohnerinnen und Bewohnern eine Heimat ermöglicht. Eine weitere Entwicklung der EBG muss deshalb zwingend auswärts erfolgen.

Die EBG strebt einen sinnvollen Verbrauch von Wohnfläche je Bewohner an: Heute beträgt der Verbrauch knapp 40 m² pro Person. Dies ist im Verhältnis zu den schweizweit erhobenen 45 m² relativ wenig, im Verhältnis zu andern Wohnbaugenossenschaften in städtischen Gebieten aber eher viel. Die EBG möchte hier Gegensteuer geben und künftig die Vermietung der Familienwohnungen so reglementieren, dass nach dem Auszug der Kinder und nach einer Übergangsfrist wieder eine der neuen Familiensituation angemessene Wohnung bezogen werden muss. Das Vermietungsreglement wird zurzeit in dieser Stossrichtung überarbeitet.

Die angesprochene Freigabe von Familienwohnungen ist nur möglich, wenn die EBG auch entsprechend attraktive Ersatzwohnungen anbieten kann. Gerade bei den Ersatzangeboten für neuzeitliche Familienwohnungen besteht ein Manko, da adäquate Ersatzwohnungen nur sehr beschränkt zur Verfügung stehen. Ersatzangebote sollten im Idealfall bis ins hohe Alter nutzbar sein, damit kein nochmaliger Umzug notwendig ist. Altersgerechte Wohnangebote sind auch weitgehend identisch mit Wohnraum für Leute mit körperlichen Einschränkungen.

Der heutige Bestand an Wohnungen in der EBG ist charakteristisch für die jeweiligen Epochen (kleine bis mittlere Familienwohnungen). Aufsichtsrat und Geschäftsleitung haben erkannt, dass vorab 2½ bis 3½ Zimmer-Wohnungen fehlen. Bei den anstehenden internen Neubauprojekten, aber auch bei den Plänen für die Siedlung Eichwaldstrasse plant die EBG zu einem wesentlichen Teil in diesem Segment. Dennoch sollen auch Familienwohnungen und Gross-Wohngemeinschaften für ein gut durchmischtes Quartier sorgen, in dem alle Generationen ihr Zuhause finden.

Die EBG erwartet in der neuen Siedlung Eichwaldstrasse sowohl bisherige Mieter mit Lust auf einen neuen Lebensmittelpunkt, als auch Mitglieder, die sich endlich auf eine Wohnung innerhalb der EBG freuen werden. Dazu kommen neue Schichten wie trendige junge Leute, die am Stadtrand und dennoch in der Nähe der pulsierenden Innenstadt von Luzern Wohn- und Lebensraum mitgestalten wollen. Diese finden in den Ateliers und Gewerberäumen der Eichwaldstrasse zudem attraktive Arbeitsplätze.

Stellungnahmen zu den Eignungskriterien

Gemeinnützige Genossenschaft EBG (4.2.1)

Die Wohngenossenschaft Geissenstein - EBG wurde im Jahr 1910 von Mitarbeitern der Schweizerischen Bundesbahnen und weiterer Bundesbetriebe mit dem Zweck gegründet, für den Eigenbedarf geeigneten Wohnraum zu günstigen Bedingungen bereitzustellen. Damit ist sie eine klassische Mitglieder-genossenschaft, entstanden und geprägt durch die Bedürfnisse der BewohnerInnen der Siedlungen. Im Raum Luzern ist die EBG die älteste Wohnbaugenossenschaft.

→ **A:** 4.2.1-1 Anmeldeformular (Beilage 01)

→ **B:** 4.2.1-2 Verfasserblatt (Beilage 02)

Die Gemeinnützigkeit wurde zuletzt am 18. Oktober 2017 durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bestätigt.

→ **C:** 4.2.1-3 Nachweis der Gemeinnützigkeit

Im Laufe der Jahre wurden die Statuten immer wieder den sich ändernden gesellschaftlichen Bedingungen, der Struktur der GenossenschaftlerInnen und BewohnerInnen und den äusseren Anforderungen an Betrieb und Unterhalt der Siedlungen angepasst. Damit ist gewährleistet, dass für den Betrieb zeitgemässe Statuten zugrundeliegen.

→ **D:** 4.2.1-4 Statuten EBG vom 28. Mai 2015, mit Anpassungen per 1. Juli 2017

Solvenz / Bonität (4.2.2)

Die finanzielle Lage der EBG ist seit Jahren erfreulich mit positiven Rechnungsabschlüssen. Die steigende Zahl der Mitglieder steht in einem Missverhältnis zur stagnierenden Zahl von Wohnungen, die zur Verfügung gestellt werden können.

Durch die laufende Erneuerung des Liegenschaftsbestandes verfügt die EBG über ein ausgewogenes Immobilienportfolio. Mit der sogenannten „Reinen Kostenmiete“ erzielt die EBG als Nonprofit-Organisation zwar keinen Gewinn, erzielt aber langfristig kostendeckende Erträge. Zur Sicherung ihrer finanziellen Verpflichtungen bestehen stille Reserven in Form von Grundstücken, die zum Anschaffungswert verbucht sind.

Der Personalbestand der Geschäftsstelle ist auf die Grösse der EBG abgestimmt und ist vorab auch im Bereich Bau und Unterhalt mit ausgewiesenen Fachleuten besetzt, welche die Bauherrenpflichten bei Grossaufträgen im Haus erledigen können.

→ **E:** 4.2.2-1 Selbstdeklaration (Beilage 03)

→ **F:** 4.2.2-2 Solvenz- und Bonitätsausweis)

→ **G:** 4.2.2-3 Betreibungsregisterauszug)

→ **H:** 4.2.2-4 Geschäfts- und Revisorenbericht 2017)

Belegungsvorschriften (4.2.3)

Die Wohnungszuteilung erfolgt bei der EBG gemäss den statutarisch festgelegten Belegungsvorschriften. Diese dienen einer gerechten, nachvollziehbaren Zuteilung der Wohnungen, wobei der Grundsatz gilt, dass die Wohnungsgrösse in einem sinnvollen Verhältnis zur Personenzahl stehen muss.

Obwohl die letzte Revision erst 2013 durchgeführt wurde, steht aktuell eine Gesamtrevision des Regelwerks an. Diese verfolgt unter anderem das Ziel, Familienwohnungen nach Auszug der Kinder wieder an Familien weitergeben zu müssen.

Nach der Revision lässt das Vermietungsreglement zu, für spezielle Wohnformen sinnvolle Regelungen zu erlassen. Dies nicht zuletzt, um nach einem allfälligen Zuschlag an der Eichwaldstrasse flexibel auf das spezielle Wohn- und Geschäftsraumangebot reagieren zu können.

→ **IJ**: 4.2.3 Belegungsvorschriften

Angebot Baurechtszins (4.2.4)

Die EBG bietet für das Areal Eichwaldstrasse den geforderten jährlichen Baurechtszins von CHF 113'000.- gemäss den Ausschreibungsbedingungen und ohne Anpassungen.

→ **K**: 4.2.4 Angebot Baurechtszins (Beilage 04)

Es ist der EBG bewusst, dass der Stadtrat eine Einmalzahlung ausgeschlagen hat. Sollte die Behörde jedoch auf diesen Beschluss zurückkommen, wäre die EBG betreffend Einmalzahlung gesprächsbereit.

Baurechtsvertrag (4.2.5)

Die EBG akzeptiert die Konditionen des in den Ausschreibungsunterlagen enthaltenen Baurechtsvertrags und bestätigt das mit dem beiliegenden unterzeichneten Mustervertrag.

→ **L**: 4.2.5 Baurechtsvertrag (Beilage 05)

Geschossfläche (4.2.6)

Die EBG beabsichtigt das Areal Eichwaldstrasse im Sinne der zur Verfügung gestellten Überbauungsstudie B2 zu überbauen. Es sollen dabei mindestens 7'000m² oberirdische Geschossflächen erstellt werden.

Mit einer eigens dafür in Auftrag gegebenen Studie konnte bestätigt werden, dass die Überbauung des Areals mit dieser Flächenvorgabe möglich ist, und dass auch die hohen Anforderungen der EBG bezüglich Siedlungsidentität, städtebaulicher und architektonischer Qualität und der denkmalgerechten Integration des Salzmagazins ins Zentrum der Siedlung erfüllt werden können.

→ **M**: 4.2.6 Formblatt Flächen und Wohnungsspiegel (Beilage 06)

Erhaltung des Salzmagazins (4.2.7)

Das Salzmagazin soll nicht nur am Ort erhalten, im Sinne der Denkmalpflege erneuert und umgenutzt werden, es soll in der neuen Siedlung zu einem wichtigen, identitätsstiftenden Dreh- und Angelpunkt werden. In der Mitte der Siedlung, im Zugangsbereich und am Kreuzpunkt vielfältiger innerer Verbindungen gelegen, soll es im Erdgeschoss Raum für Gemeinschaftsfunktionen und eine zentrale, für die autofreie Siedlung bedeutende Abstell- und Versorgungshalle für Fahrräder beherbergen. Obergeschoss und Dachraum sollen in Abstimmung mit der Denkmalpflege mit minimalen Mitteln gedämmt werden, so dass grossflächige wenig unterteilte Räume entstehen, die den Bestand weiterhin erlebbar belassen und als Büro- oder Atelierflächen vermietet werden können.

Das Salzmagazin befindet sich heute in einem bedenklichen Zustand. Aus Sicherheitsgründen und um zu verhindern, dass die Bausubstanz noch weiteren Schaden nimmt, anbietet sich die EBG, unmittelbar nach Sicherstellung des Zuschlags in Absprache mit der Denkmalpflege Sofortmassnahmen im Bereich Dach, Holzwerk und Fassade einzuleiten.

Gebäudestandard 2015 (4.2.8)

Wie bei allen Neubauten und Erneuerungen der bestehenden Siedlungen haben ökologische und energetische Kriterien für die EBG einen hohen Stellenwert. Das Areal Eichwald bietet die einmalige Chance, an einem neuen und bestens erschlossenen Standort eine Siedlung zu bauen, die von Grund auf von der städtebaulichen Konzeption, über Erschliessungs- und Energiestrategien bis hin zu räumlicher und nutzungsmässiger Organisation und bautechnischer Umsetzung neu konzipiert werden kann.

Die EBG beabsichtigt die Siedlung Eichwaldstrasse entsprechend dem SIA-Energiepfad zu realisieren. Wichtige Eckwerte bilden die gute Anbindung des Areals an den öffentlichen Verkehr und die Absicht, eine autofreie Siedlung zu errichten, eine innovative Energiestrategie und die Vorgabe der baulichen Umsetzung mittels modernem Holzbau.

→ **N**: 4.2.8 Formblatt Gebäudestandard 2015 (Beilage 07)

Autofreies Wohnen (4.2.9)

In den bestehenden Siedlungen der EBG beträgt der Anteil Autoabstellplätze pro Wohnung heute ca. 0.65. Bei der Vermietung der Neubauwohnungen an der Dorfstrasse 36 bis 39a benötigten nur 21 von 49 Mietparteien insgesamt 23 Autoabstellplätze. Das entspricht einem Anteil von 0,47.

Dieser Teil der Siedlung könnte gemäss der Broschüre „Autoarmes Wohnen und Arbeiten“, welche die Hochschule Luzern im Auftrag der Stadt Luzern erarbeitet hat, bereits als „autoarm“ bezeichnet werden.

Angesichts der idealen Voraussetzungen, die das Areal bezüglich Stadtnähe, ÖV-Erschliessung und topografischer Lage bietet, will die EBG einen Schritt weiter gehen und die Anzahl der Abstellplätze noch weiter reduzieren. Die EBG beabsichtigt auf dem Areal Eichwaldstrasse den Bau einer „autofreien“ Überbauung.

→ **O**: 4.2.9 Formblatt autoarmes Wohnen (Beilage 08)

Qualifiziertes Verfahren (4.2.10)

Wie bei sämtlichen grossen Erneuerungs- und Neubauprojekten seit der Gründung der Genossenschaft wird die EBG einen Architekturwettbewerb ausschreiben. Vorgesehen ist ein zweistufiges Verfahren gemäss den Vorgaben SIA 142 mit vorangehender Qualifizierung und die Auswahl von 6 bis 8 Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten für die 2. Stufe.

→ **PQ**: 4.2.10 Formblatt Qualifizierung (Beilage 09)

Bebauungskonzept (4.3.1)

Diese zweite Version der Bewerbung durch die EBG für das gleiche Areal Eichwaldstrasse unterscheidet sich von der ersten in einigen wichtigen Punkten. Der Fokus der vorliegenden Bewerbung, wie auch der späteren Bebauung liegt klar auf dem zentralen Freiraum der Siedlung mit dem historischen Salzmagazin. Bauten, Erschliessung und Nutzungen sollen sich auf diesen Raum ausrichten, damit hier ein grosses Mass an Betrieb und Interaktion entsteht, und der Bereich mit dem Salzmagazin zum betrieblichen Zentrum und Identifikationspunkt der Siedlung wird.

Die neue Überbauung, mit dem zum dritten Mal „reziklierten“ Salzmagazin als Sinnbild in der Mitte, soll als erste autofreie Siedlung in der Stadt Luzern im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Ökologie muster-gültig geplant und erstellt werden.

Die intensive Arbeit für die Bewerbung für das Areal an der Eichwaldstrasse hat bei allen Beteiligten einen Prozess ausgelöst, der viele Ideen und Visionen der künftigen Siedlung entstehen liess, die mit der vorliegenden Arbeit gesammelt, verdichtet und hinsichtlich Marktlage, baulicher Machbarkeit und wirtschaftlicher Tragfähigkeit überprüft wurden. Es ist aber an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die aufgezeigten Lösungen in keiner Weise die Resultate des zukünftigen Architektur-Wettbewerbs vorwegnehmen können. Vielmehr bilden sie eine Grundlage für das Verfahren und sollen dokumentieren, wie sich die EBG eine neue Siedlung an der Eichwaldstrasse heute vorstellt.

Städtebauliche Situation

Das Areal an der Eichwaldstrasse bildet den Abschluss des kompakten Stadtkörpers des luzerner Obergrundquartiers hin zum offenen Freiraum der im Süden anschliessenden Allmend. Das Gebiet ist geprägt durch eine kompakte Überbauung mit 3 - 4 geschossigen Gebäuden. Es liegt in der Wohn- und Arbeitszone 4. Generell überwiegt heute in der Umgebung die Wohnnutzung, es gibt aber auch etliche gemischt genutzte Bauten und ausschliesslich gewerblich genutzte Liegenschaften.

Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten sowie zwei kleinere Quartierläden. Etwas weiter entfernt, aber durchaus in Fussdistanz, sind der Grossverteiler beim Fussballstadion oder etliche weitere Einkaufsmöglichkeiten im angrenzenden Neustadtquartier.

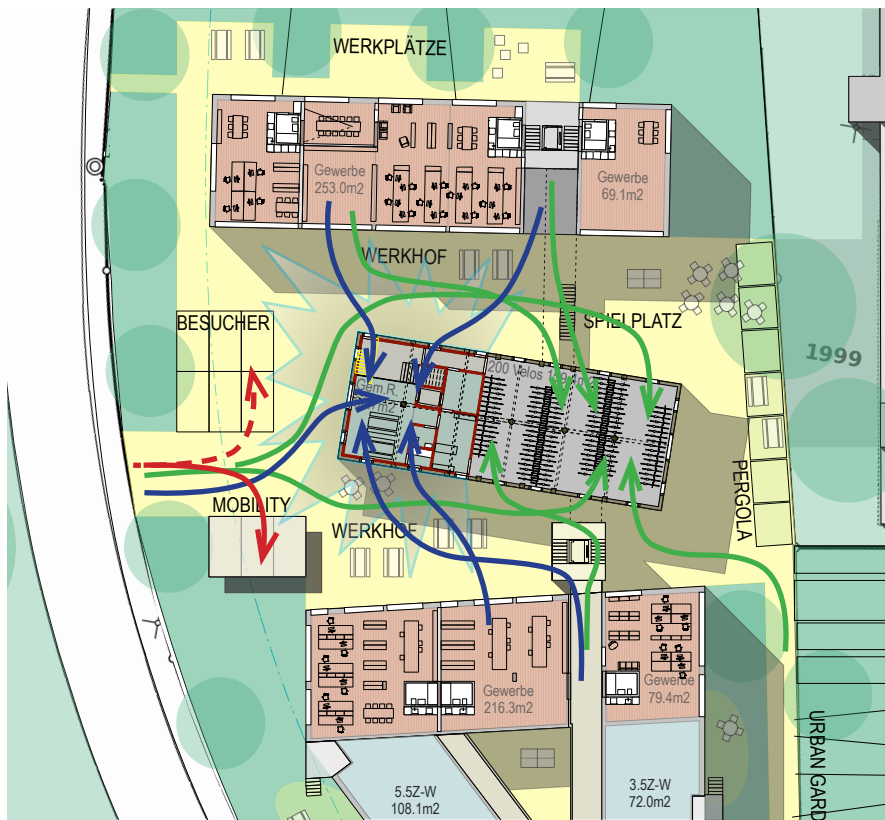
Das Grundstück profitiert von der etwas zurückversetzten Lage gegenüber der stark befahrenen Horwerstrasse und von der unverbaubaren Aussicht über die Allmend und in den geschützten Baumbestand entlang der verkehrsberuhigten Eichwaldstrasse. Mit der Allmend und dem Eichwald liegen attraktive Naherholungsgebiete sozusagen auf der anderen Strassenseite. Verschiedenste Sport- und Freizeitangebote vom Hallenbad über den Instrumentalunterricht bis hin zu Spielstätten für zeitgenössischen Tanz sind ganz in der Nähe zu finden.

Dank der Buslinie 20 auf der Horwerstrasse und der nahe gelegenen S-Bahnstation Messe ist das Areal durch den öffentlichen Verkehr ausgesprochen gut erschlossen. Sichere Radwege führen aus dem Gebiet in die Innenstadt, aber auch nach Horw und Kriens.

Das Areal war ursprünglich Teil des Luzerner Waffenplatzes Allmend und präsentiert sich heute als Brachland, welches nach dem Abbruch der Stallungen übergangsweise als Stellplatz für Wohnwagen genutzt wird. Aus der Zeit der Nutzung durch die Armee hat sich im Zentrum des Areals das ehemalige Salzmagazin erhalten. Das historische Gebäude steht unter Schutz und soll zum Dreh- und Angelpunkt der neuen Überbauung werden.



Hofraum, Erschliessung und Aussenräume im Bramshof, Zürich



Der zentrale Bereich

Hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstücks basieren die Überlegungen und weiterführenden Studien der EBG auf der von der Stadt Luzern favorisierten Machbarkeitsstudie B2 des Büro Konstrukt, das die Ausgangslage für die Ausschreibung und die zukünftige Überbauung bilden soll.

Die Mitte der Siedlung ist geprägt vom historischen Salzmagazin, welches den Raum zwischen den nördlich und südlich anschliessenden Neubauten besetzt.

Dieser zentrale Raum mit dem prägenden Salzmagazin soll in einer neuen Überbauung der EBG zum Zentrum und Zugangstor der ganzen Siedlung werden, wo man sich auf dem Arbeitsweg trifft, gemeinsame Aktivitäten ausführt, Werkstücke bearbeitet, spielt oder Feste feiert. Die gegenseitige Stellung der einzelnen Baukörper mit dem eingedrehten Salzmagazin erlaubt eine Zonierung des Aussenraums und erleichtert die Trennung einzelner Bereiche, ohne dass der räumliche Zusammenhang verloren geht. Die Zugänge aller Gebäude sollen auf diesen Raum ausgerichtet sein. In den anliegenden Erdgeschossflächen der beiden Neubauten sollen Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe eingemietet werden, die die angrenzenden Werkhofbereiche für ihre Zwecke nutzen können. Im Altbau sind im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume für alle BewohnerInnen und Beschäftigten vorgesehen. Der hintere Teil soll freigeräumt und als bestens gelegene räumlich attraktive Veloparkierung eingerichtet werden, eine Nutzung, die in einer autofreien Siedlung von zentraler Bedeutung ist.

Mit all diesen Massnahmen wird gewährleistet, dass im zentralen Freiraum der Überbauung eine urbane Dichte und Öffentlichkeit entsteht, die informelle Kontakte und Begegnungen begünstigt und damit Identität schafft.



Alt und Neu im Margaretenhof, Ballwil



Werkhof im Areal Fabrikgässli, Biel



Quartierplatz Hunziker-Areal, Zürich



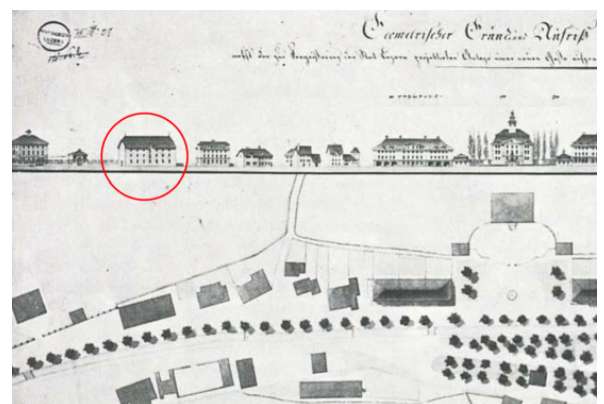
Das Salzmagazin

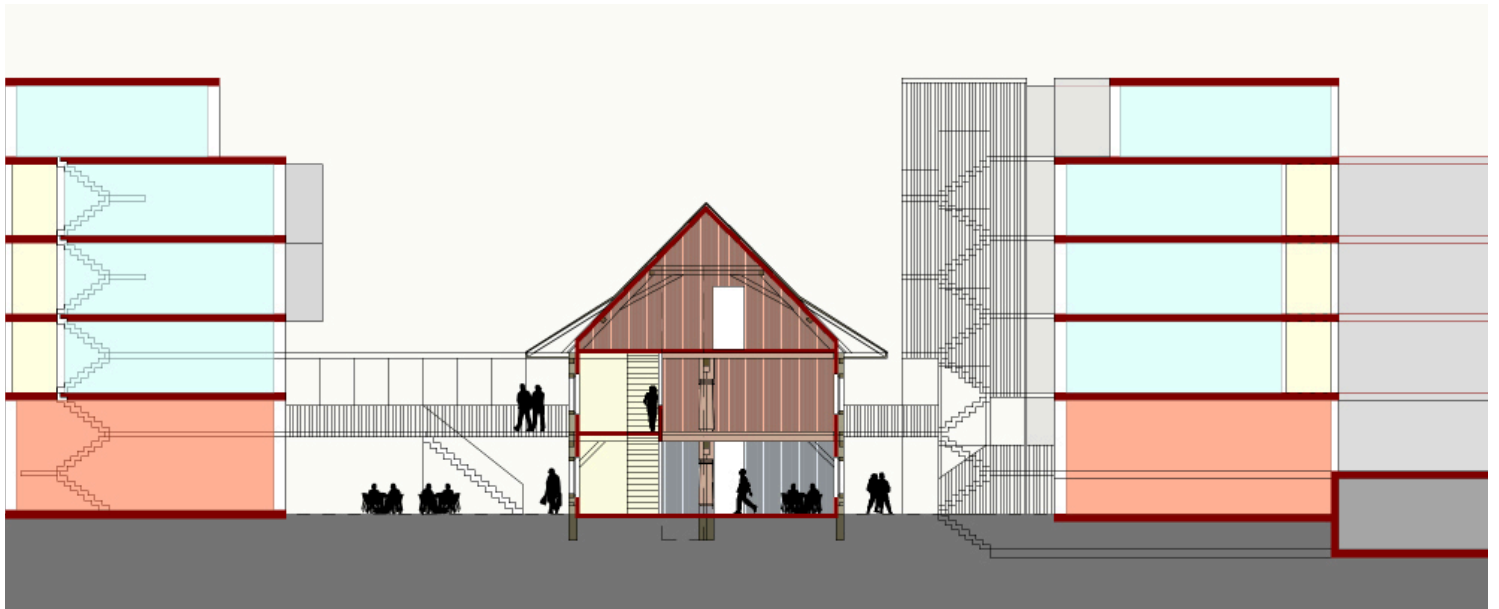
BETRACHTUNGEN ZUM SALZMAGAZIN

Das Salzmagazin ist der letzte Zeuge eines Ensembles von historischen Holzständerbauten an der Eichwaldstrasse, die alle gegen Ende des 19. Jahrhunderts von anderen Standorten an den Rand der Allmend verschoben wurden. 1711 an prominenter Lage an der Obergrundstrasse als vierstöckiges Magazinengebäude des Bürgerspitals errichtet, wurde das Gebäude an diesem Standort im Laufe der Zeit zu ganz unterschiedlichen Zwecken genutzt. Im 19. Jahrhundert diente der Raum im Erdgeschoss der Salzdirektion als Lager, was den Namen des Gebäudes bis heute prägt. 1883 musste der Bau der Verbreiterung der Obergrundstrasse weichen. Die Holzständer-Konstruktion wurde im gleichen Jahr an der Allmend als dreistöckiges Gebäude wieder aufgerichtet und seither bis in die 80er Jahre des 20. Jahrhunderts durch die Armee als Stallung, Lagerraum und in den Obergeschossen als Truppenunterkunft genutzt.

Das Salzmagazin weist noch viele originale Bestandteile der barocken Holzkonstruktion in Ständerwerk, Dachstuhl und Zierwerk auf, die den achtlosen und pragmatischen Umgang in Nutzung und Ausbau während den letzten 120 Jahren respektabel überstanden haben. Als Teil der sperrigen Holzbauten am Rand der Allmend prägt das Salzmagazin für viele Luzerner das Bild von diesem Gebiet und ist damit ein Teil der kollektiven Erinnerung. Es steht heute unter kantonalem Denkmalschutz.

Als letztes Beispiel eines Bauwerks in Luzern, das nach Obsoleszenz und Abbruch nicht einfach entsorgt, sondern neu aufgerichtet und wiederverwendet wurde, verweist das Salzmagazin auch auf eine Praxis im frühen Mittelalter, als Handwerker beim Umzug in eine andere Stadt auch ihre ganze hölzerne Hauskonstruktion mit sich führten, um sie am neuen Ort wieder aufzurichten. Damit wird das Salzmagazin neben seinem Denkmalwert in Bezug auf bauliche und konstruktive Belange auch zum Sinnbild für einen nachhaltigen Umgang mit baulichen Ressourcen und damit zum zentralen Bestandteil einer nachhaltig gebauten, bewirtschafteten und bewohnten Siedlung, wie sie die EBG hier gerne errichten möchte.





DAS SALZMAGAZIN IM ZENTRUM DER NEUEN SIEDLUNG

Das Salzmagazin soll in seiner Stellung und Konstruktion integral erhalten werden. Die Holzkonstruktion soll restauriert und wo nötig sachgerecht erneuert und für die neue Nutzung ertüchtigt werden. Die grossen weiten Räume mit den skulptural geformten barocken Stützen und der weit gespannte historische Dachstuhl weisen schon heute auf Qualitäten hin, die mit einer zurückhaltenden Erneuerung sichtbar gemacht werden können.

Im Erdgeschoss, direkt beim Zugangsbereich zur Siedlung wäre sicher der ideale Ort für einen Gemeinschaftsraum mit zugehöriger Infrastruktur und einer kleinen Werkstatt. Der Bereich des Gemeinschaftsraums könnte sich durchaus über zwei Stockwerke erstrecken. Damit würde die interessante Konstruktion mit den durchgehenden Ständern sichtbar gemacht und ein unverwechselbarer Event-Raum mit Ausstrahlung ins Quartier geschaffen.

Der östliche Teil des Erdgeschosses, mittig zwischen den Zugängen der beiden Neubauten gelegen, soll als gemeinsame Veloabstellhalle für die ganze Überbauung eingerichtet werden. Hier soll auch Raum für Zubehör und Spezialvelos zur Verfügung gestellt werden und in einer kleinen Werkstatt können einfache Reparaturen selber ausgeführt werden. Die Halle wird bis auf die zentrale Stützenreihe ausgeräumt, die ursprünglichen Fensteröffnungen als Zugänge wieder hergestellt und der neuere Zementboden entfernt und etwas abgetieft, damit die Stützen wieder eine angemessene Basis erhalten. Die Räume im Ober- und Dachraum sollen mit minimalen Mitteln gedämmt werden. Sie sollen als Büro- oder Atelierflächen vermietet werden. Einbauten für Infrastruktur und Erschliessung sollen in kompakter Form erfolgen, mit dem Ziel, grossflächige Räume mit wenig Unterteilung zu schaffen, als angemessener Rahmen, der die barocken Bau- und Konstruktionsteile am besten zur Geltung bringt.



Grosszügige Erschliessungsräume die ins Zentrum der Überbauung führen ermöglichen vielfältige Kontakte der BewohnerInnen und Werk tätigen.



Kraftwerk 2, Zürich



Quartierfest 100 Jahre EBG, Luzern

Gemeinschaftliche Räume, Aussenbereiche und Infrastrukturen sind Zentrum der Siedlung



Hunziker Areal, Zürich

Urbane Aussenräume, geformt durch das Zusammenspiel von neuen und alten Bauten, bieten vielfältige Funktionen und Aussenraumqualitäten an.

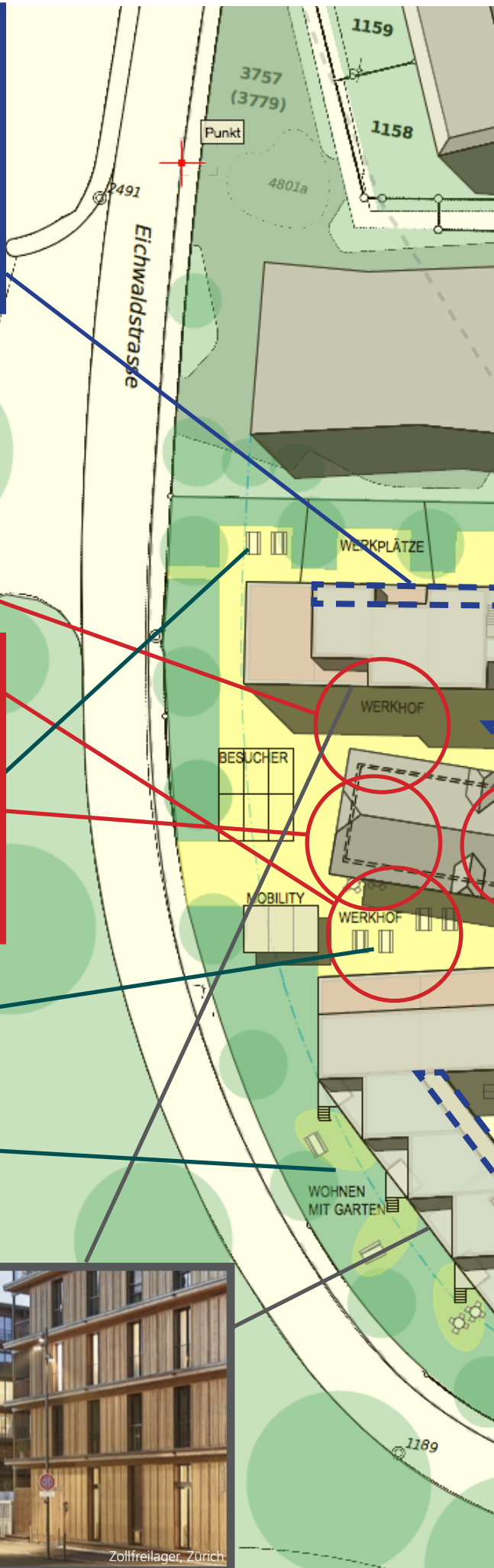


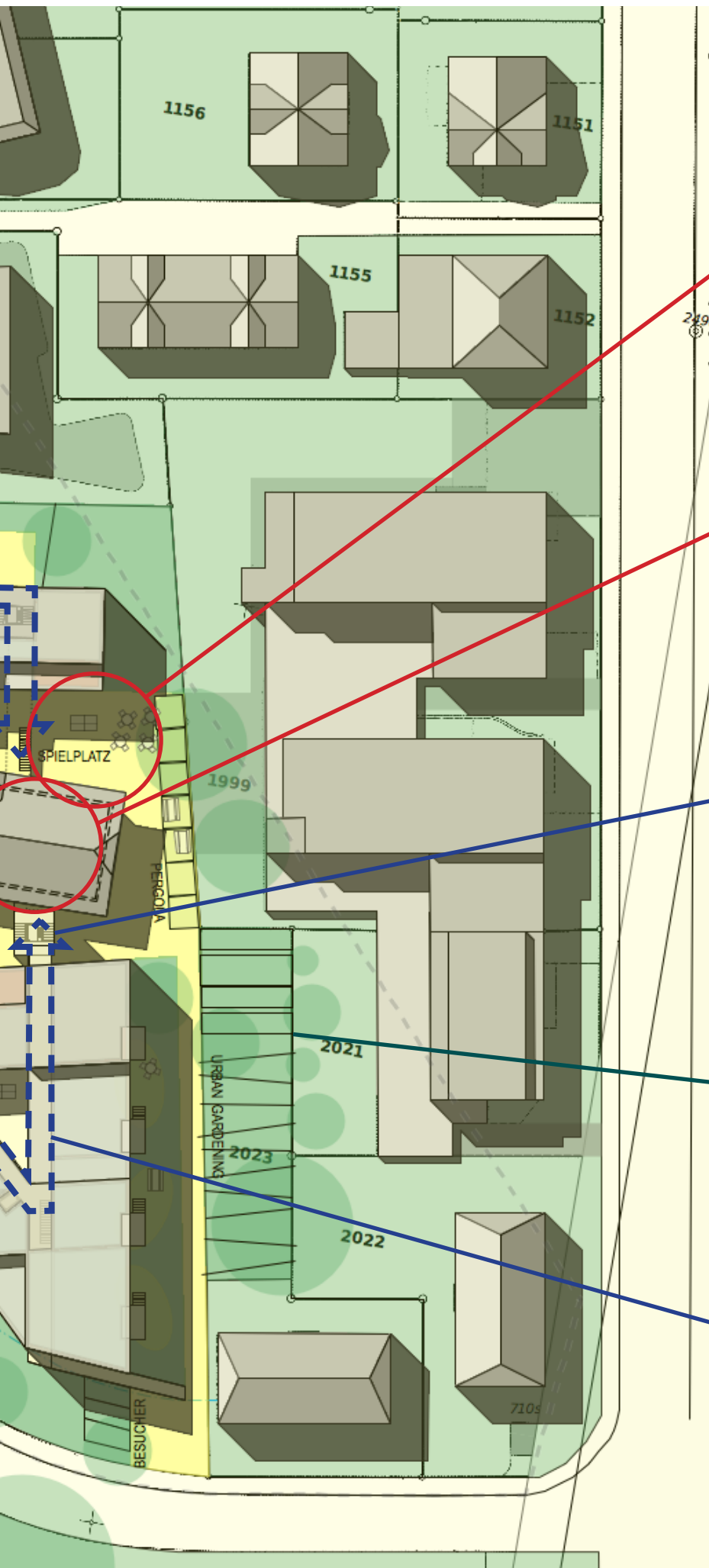
Margaretenhof, Ballwil

Selbstbewusste Neubauten ergänzen die bestehenden Strukturen und formen den Rand der Stadt neu. Die Bauten sind einfach strukturiert und mit wenig Technik ausgerüstet. Holz in Hybridbauweise prägt den Charakter der Siedlung und ermöglicht eine ressourceneffiziente Bauweise.



Zollfreilager, Zürich





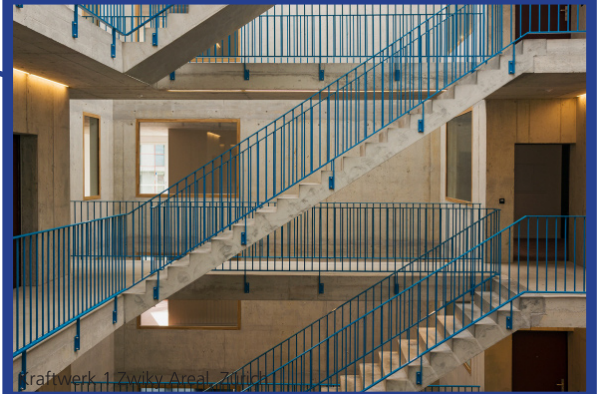
Zwicky Areal, Zürich



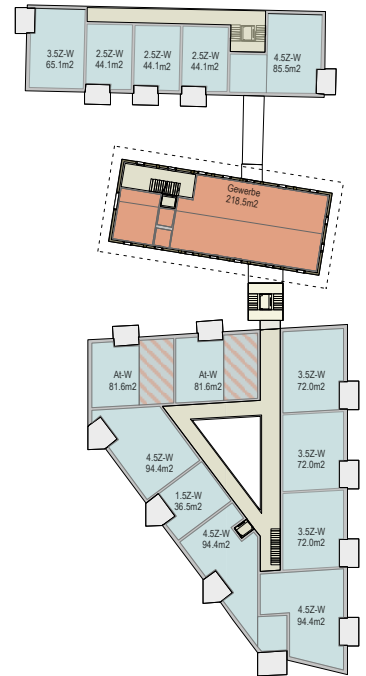
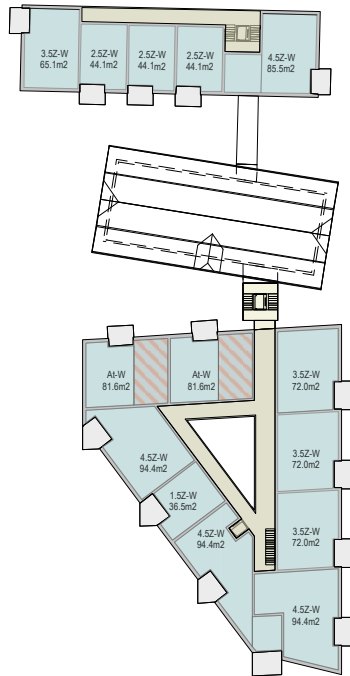
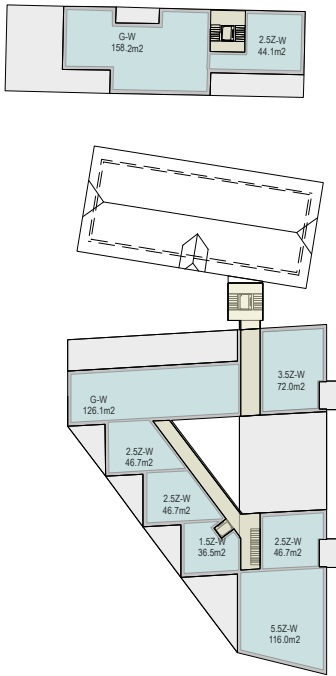
Velostation, Luzern



Urban Gardening im Gleisgarten, Luzern, Luzern



Kraftwerk 1 Zwicky Areal, Zürich



OG-4

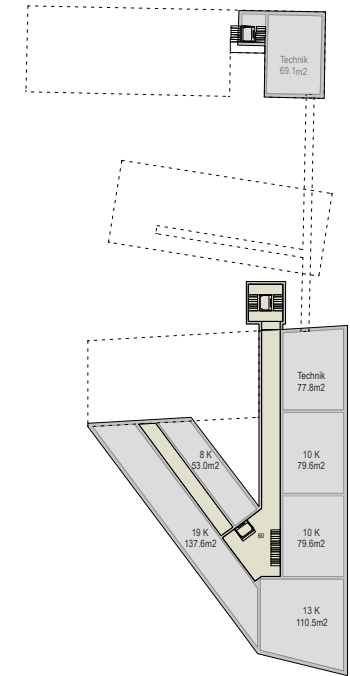
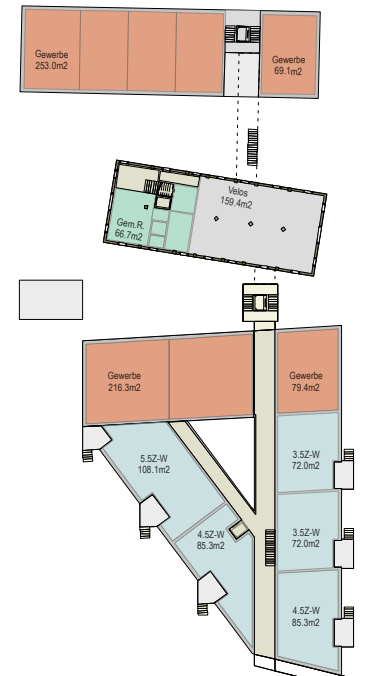
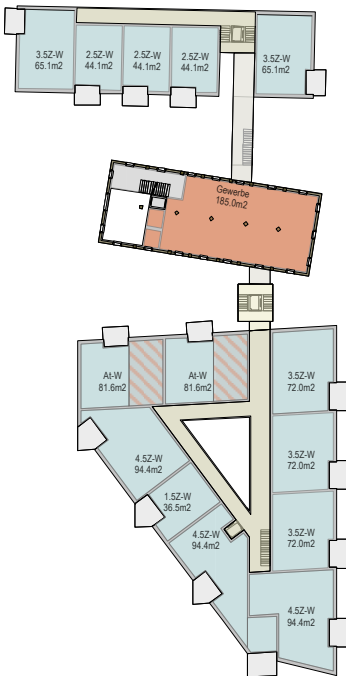
	Haus Nord	Salzmagazin	Haus Süd	Total
GF	274		682	956
AGF	142		326	338
VF	23		53	76
NF Wohnen	202		491	693
NF Gewerbe				
NF Allgemein				
NNF				

OG-3

	Haus Nord	Salzmagazin	Haus Süd	Total
GF	382		918	1300
AGF	58		112	170
VF	57		134	191
NF Wohnen	284		699	983
NF Gewerbe				
NF Allgemein				
NNF				

OG-2

	Haus Nord	Salzmagazin	Haus Süd	Total
GF	382	287	918	1587
AGF	58		112	170
VF	57	31	134	222
NF Wohnen	284		699	983
NF Gewerbe		219		219
NF Allgemein				
NNF				



OG-1

	Haus Nord	Salzmagazin	Haus Süd	Total
GF	358	253	918	1528
AGF	58		112	170
VF	57	31	134	222
NF Wohnen	263		699	961
NF Gewerbe		185		185
NF Allgemein				
NNF				

EG

	Haus Nord	Salzmagazin	Haus Süd	Total
GF	391	287	997	1675
AGF			57	57
VF	24	28	140	192
NF Wohnen			423	423
NF Gewerbe	322		296	618
NF Allgemein		67		67
NNF		159		159

UG

	Haus Nord	Salzmagazin	Haus Süd	Total
GF	99		768	867
AGF				
VF	11		133	143
NF Wohnen				
NF Gewerbe				
NF Allgemein				
NNF	69		522	591

Die neuen Bauvolumen

Während heute das Salzmagazin (vorher zusammen mit der heute abgebrochenen Meyerschen Scheune) frei vor dem offenen Raum der Allmend steht (der sich hier mit dem Siedlungsraum überlagert), wird mit der Neuüberbauung des Areals nach der Vorgabe des gültigen Zonenplans die Stadt entlang der Eichwaldstrasse fertig gebaut. Ohne erneut den Standort wechseln zu müssen, befindet sich das historische Gebäude wieder in einer völlig neuen und viel urbaneren Situation.

Die Neubauten besetzten die Ränder der Parzelle und markieren die Grenze der Stadt hin zur Allmend. Sie fassen den zentralen inneren Bereich mit dem Salzmagazin und definieren hier einen dichten städtischen Raum mit hofartigen Zonen. Das Salzmagazin wird durch die Verdrehung freigestellt und betont. Mit den nördlich und östlich anschliessenden Bauten und Parzellen suchen die neuen Bauvolumen geometrische Bezüge und spannen differenzierte Räume auf.

Die Erdgeschossflächen der Neubauten sind zum zentralen Freiraum hin ebenerdig zugänglich. Die Räume sind hier überhoch und mit wenig Erschliessungskernen frei unterteilbar und sollen als Büro-, Gewerbe- oder Ateliernutzungen vermietet werden. Zusammen mit den Räumen in den beiden Obergeschossen des Salzmagazins kommen so Gewerbeflächen im Umfang eines Vollgeschosses zusammen, wie es von der Zonenordnung her vorgeschrieben ist.

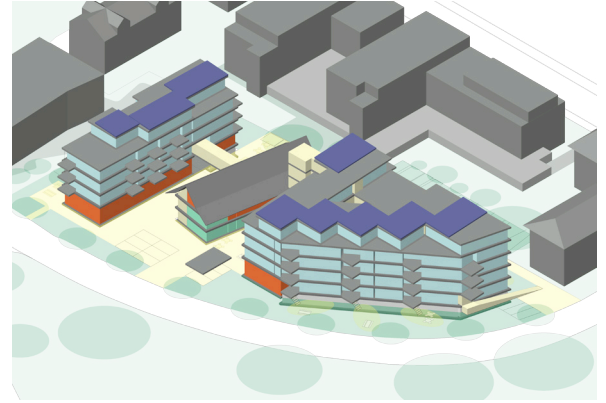
Aus der Analyse der Umgebung und aufgrund der Erfahrung mit der Vermietung von Gewerbeflächen in den eigenen Siedlungen macht es aus Sicht der EBG durchaus Sinn, Gewerbeflächen im vorgesehenen Umfang anzubieten, wenn Umfeld, Erschliessung und innere Bezüge stimmen.

Im schmalen nördlichen Riegel und unter den Gewerbeflächen im südlichen Teil wird (bis auf die notwendigen Technikräume) auf eine aufwändige Unterkellerung verzichtet. Die Kellerräume der ganzen Überbauung sind im südlichen Teil der Überbauung untergebracht. Sie werden nur etwa 1.5m in den schwierigen Baugrund eingelassen und können ohne technische Hilfsmittel belichtet und belüftet werden. Unter den gegebenen geologischen Umständen ist es sinnvoll, auf den Bau von Schutzräumen zu verzichten und eine Ersatzabgabe zu leisten.

Über den südlichen Kellerräumen ist auch im Erdgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen. Durch die Hochparterre-Situation sind die Wohnungen hier leicht über die anliegenden Aussenräume abgehoben, haben aber einen direkten Zugang zum Garten. In den Obergeschossen und im Attikageschoss der beiden Neubauten ist ausschliesslich Wohnnutzung vorgesehen. Wohnungszuschnitt und -grössen bestimmen sich nach Orientierung und der Lage auf dem Grundstück. Die EBG gibt dazu einen Wohnungsschlüssel vor, der einen Spielraum für projektspezifische Eigenheiten zulässt.

Für die Erschliessung der Wohnungen in den beiden neuen Baukörpern stellt sich die EBG grosszügige, multifunktional nutzbare Erschliessungsflächen vor, die direkt aus dem gemeinsamen Zentrumsbereich zu den einzelnen Vertikalerschliessungen und den Wohneinheiten führen und zum Ort für Aufenthalt und informelle Begegnung werden können.

→ R: Flächenauszüge und Grobkostenschätzung





Private Inseln, allgemein zugänglicher Aussenraum
(Zwicky Areal Zürich und Margaretenhof, Ballwil)



Aussenräume und Erschliessung

Mit der Neuüberbauung des Eichwald-Areals wird sich der Charakter des Gebiets spürbar verändern. Offene Räume werden mit grossen Bauvolumen besetzt und der gebaute Rand der Stadt wird weiter in Richtung der Allmend verschoben. Die höhere bauliche Dichte führt zu einer grösseren Anzahl BewohnerInnen und Arbeitenden im Gebiet. Damit diese neue Dichte im Quartier zu einer positiven urbanen Atmosphäre wird, ist es wichtig, dass die Räume zwischen den neuen und bestehenden Bauten gut geformt und sinnvoll gestaltet werden, damit unterschiedliche Tätigkeiten und Bedürfnisse ohne gegenseitige Störung ausgeführt und befriedigt werden können.

Damit die Aussenräume von Anfang an mit den neuen Bauten gedacht und geplant werden können, beabsichtigt die EBG den Projektwettbewerb für Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten auszuschreiben.

Auf dem langgezogenen Areal am Rand der Allmend mit dem historischen Salzmagazin und den unterschiedlichen Bebauungsmustern auf den anschliessenden Parzellen kann durch die Setzung der neuen Volumen ein vielfältiges Angebot an Aussenräumen geschaffen werden. Je nach Lage, Umfeld und anliegender Nutzung variiert der Charakter dieser Orte.

Der bereits beschriebene Hofbereich mit den verschiedenen Zonen rund um das Salzmagazin ist der öffentlichste Bereich der Anlage, hier wird die Siedlung von Aussen betreten und die inneren Erschliessungen und die äusseren Wege kreuzen sich.

Im Anschluss zu den angrenzenden Liegenschaften überlagern sich die Aussenräume. In diesem rückwärtigen Teil können ruhigere Zonen geschaffen werden, die von allen BewohnerInnen als Treffpunkt, Spielplatz oder auch Rückzugsort zur Erholung genutzt werden können. Wege können zusammengeführt werden, so dass das quartiertypische kleinmaschige Erschliessungsnetz weitergestrickt wird. Innere Bereiche, die durch die bestehende Parzellenaufteilung kaum mehr baulich zu nutzen sind, können zugemietet oder gemeinsam mit den Nachbarn genutzt werden. Diesbezüglich gibt es bereits Kontakte mit Eigentümern von Nachbarliegenschaften.

Vorgartenbereiche, wie sie auch andernorts im Quartier noch vorhanden sind, bilden einen grünen Filter zwischen Strasse und Wohnhäusern und nehmen den bestehenden Baumbestand auf. Von diesem vorgelagerten Grünraum profitieren die Wohnungen im Hochparterre, die diese Bereiche direkt aus der Wohnung betreten können.





Hybride Holzbauten im 2000-Watt-Areal Zollfreilager, Zürich

Überlegungen zu Baustruktur, Materialisierung und Haustechnik

Der Bau einer neuen Siedlung gemäss den Vorgaben des SIA Effizienzpfad Energie erfordert schon in der Konzeption neue Denkansätze. Mit dem Entschluss, auf die Bereitstellung von Autoabstellplätzen weitgehend zu verzichten, macht die EBG eine Vorgabe, die den Verbrauch von Energie und die Treibhausgasemissionen während der Betriebszeit stark reduziert. Dieser Entscheid beeinflusst aber auch den Umfang der notwendigen Baugrubensicherungen und Tiefbauarbeiten mit den damit verbundenen Transporten. So können die Treibhausgas-Emissionen und der Energieverbrauch bereits am Anfang der Erstellungsperiode reduziert werden.

Für die Konstruktion und Materialisierung erwartet und unterstützt die EBG innovative Vorschläge, damit solide und nachhaltige Neubauten entstehen, sowohl im Umgang mit den Ressourcen als auch bezüglich Lebensdauer und Unterhalt.

Das Salzmagazin und die Geschichte der historischen Holzbauten auf und im Umfeld der Liegenschaft legen den Einsatz von Holz für die Neubauten an der Eichwaldstrasse nahe. Der Holzbau hat sich in den letzten Jahrzehnten extrem entwickelt und ermöglicht heute Dimensionen, die noch vor wenigen Jahren nur mit konventionellen Methoden möglich waren. Dabei wird bei Herstellung, Transport und Montage erheblich weniger Energie verbraucht, und die CO₂-Emissionen reduzieren sich sogar bei einer Hybrid-Bauweise auf die Hälfte. Die Erstellungskosten sind zwar auch heute noch etwas höher als bei konventioneller Bauweise, durch den hohen Präfabrikationsanteil stehen dem aber erhebliche Einsparungen in den Bauzeit gegenüber. Neben allen technischen und ökologischen Vorteilen darf aber auch nicht vergessen werden, dass Holz in seinen verschiedenen Ausformungen eine sehr attraktive und beliebte Oberfläche bietet, als Parkett oder Schalung im direkten Kontakt oder als Fassadenmaterial, als welches Holz auch im urbanen Umfeld wieder vermehrt eingesetzt wird.

STADTLAGE MIT FREIRAUM

Das Quartier bietet ein abwechslungsreiches Angebot aus Kinderkrippe, Schule, Kleingewerbe, Gastronomie und sozialen Einrichtungen. Beim Eichwald und der Allmend gelegen gibt es an diesem Standort im Süden viel Freiraum für alle Altersgruppen. Hervorragende Verkehrsanbindungen sowie die Lage am «Freigleis» garantieren den Bewohnern und dem Gewerbe den bestmöglichen Anschluss an die pulsierende Stadt. Wohnen und Arbeiten in der Stadt ist an dieser Adresse ein besonderes Privileg.

GÜNSTIGES ANGEBOT FÜR VIELE BEDÜRFNISSE

Das Projekt soll attraktiven Lebensraum für möglichst viele Stadtbewohner bieten, die ein urbanes und kreatives Umfeld schätzen. Sowohl Familien als auch Paare und Alleinstehende aller Altersgruppen sollen angesprochen werden. Deshalb wird ein grosses, differenziertes und preiswertes Angebot (Kleinwohnung, Familienwohnung, Atelierwohnung, Wohngruppen) geschaffen. Die Wohnungen bestechen durch eine raffinierte architektonische, räumliche Qualität und weisen effiziente Wohnungsgrössen und grosszügige Aussenräume auf. Die Gewerbeflächen bilden in unterschiedlichen Qualitäten

- grossflächig und einfach im Salzmagazin
- gut portioniert mit Überhöhe und Aussenraumbezug im Neubau
- integriert mit separaten Eingängen bei einzelnen Wohnungen

das Fundament für eine Gemeinschaft aus unterschiedlichen Menschen und Bedürfnissen.

KOMMUNIKATIVES WOHNEN UND ARBEITEN

Ziel ist es, mit einem attraktiven Konzept eine hohe Verbundenheit der Nutzer mit dem Standort und der Nachbarschaft zu unterstützen. Dies geschieht durch einen zentralen Treffpunkt rund um das Salzmagazin. Die Häuser und die Gewerbeflächen werden direkt von hier aus erschlossen. Der Raum um das Salzmagazin erfüllt verschiedene Funktionen: Werkhof, Spielplatz, Ruhezone und Verkehrsfläche. Ankommen, arbeiten, reparieren, spielen, tauschen, feiern, kommunizieren und vieles mehr geschieht an diesem Ort. Hier wird Nachbarschaft gelebt und an bestimmten Abenden brennt das Licht in der «Salzlager-Bar» noch etwas länger. Die offene Erschliessung der Wohnungen unterstützt eine hohe Transparenz und Begegnungen. Anonymes Wohnen ist anderswo.

ZUKUNFTSFÄHIG MIT HOLZ

Das Areal ist autofrei und die Materialisierung der Neubauten soll, soweit sinnvoll und frei von Ideologie, in Holz (Hybridbauweise) gehalten werden. Gesucht wird eine urbane Interpretation des Holzbaus, stellvertretend für ein neues Lebensgefühl, ohne traditionelle Zwänge, industriell geplant und regional produziert. Ausgestattet mit einem geringen Installationsgrad und mit möglichst einfacher Technik soll eine langlebige Konstruktion mit geringem Unterhalt realisiert werden. In Bezug auf Gestaltung werden neue Wege gesucht. Ein Stück «Stadt aus Holz» wird Realität.

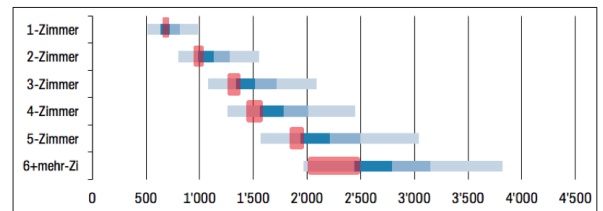
Lage im Wohnungsmarkt, Kennzahlen und Mieten

GÜNSTIGE MIETEN

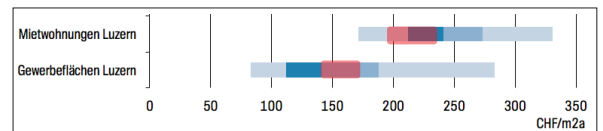
Die Kostensätze der EBG liegen deutlich unter Marktniveau. In Kombination mit einer preiswerten Bauweise und einem günstigen Baurechtszins ergeben sich sehr tiefe Mietkosten.

Gemäss den Kostensätzen der EBG werden für die Berechnung der Kapitalkosten die Anlagekosten zu 0.95% verzinst. Die Berechnung der Betriebskosten basiert auf der Annahme, dass die Gebäude-versicherungssumme ca. 80% der Anlagekosten entspricht. Diese wird zu 3.4% verzinst. Der Vergleich mit den Angebotspreisen für Mietwohnungen in der Stadt Luzern zeigt, dass die Kostenmieten von ø CHF 215.-/m2a rund im 30%-Quantil der Stadt liegt. Dank flächeneffizienten Wohnungsgrössen in hoher architektonischer Qualität lassen sich die Stückpreise unter dem 30% Quantil positionieren. Die Gewerbeflächen werden im Schnitt ebenfalls zu günstigen Konditionen von durchschnittlich rund 140-170.-/m2a vermietet. Vorgesehen ist, dass die Flächen im Salzmagazin günstiger als in den Neu-bauten vermietet werden können.

Vergleich Kostenmiete (rot) mit differenziertem Flächenpreis mit den Angebotspreisspektren (blau) in der Stadt Luzern
Quelle: Wüest Partner



Vergleich Kostenmiete (rot) mit den Angebotspreisspektren (blau) in Luzern
Quelle: Wüest Partner



Kostensätze Wohngenossenschaft Geissenstein	Flächen [m2]	CHF/m2	CHF
Wohnen (Neubau)	4'044 à	3'800 =	15'367'200
Gewerbe (Neubau)	618 à	3'000 =	1'854'000
Gewerbe (Salzmagazin)	404 à	2'500 =	1'010'000
Velostation (Salzmagazin)	159 à	1'000 =	159'000
Allgemeinfläche/Bar (Salzmagazin)	67 à	2'500 =	167'500
Total BKP 2 (Gebäudekosten)			18'557'700
BKP 1/4/5 (ca. 25% von BKP 2)			4'639'425
Risiko (10% von BKP 2)			1'855'770
Total BKP 1-5 (Anlagekosten)			25'052'895
Kapitalkosten (Anlagekosten * 0.95%)			238'003
Baurechtszins			113'000
Betriebskosten (Anlagekosten * 80% * 3.4%)			681'439
Mietzinssumme pro Jahr			1'032'441

	Anteil	Mietertrag, CHF/a	CHF/m2a
Wohnen	84%	870'252	215
Gewerbe (Neubau)	10%	104'993	170
Gewerbe (Salzmagazin)	6%	57'197	142

Berechnung Anlagekosten und Mietzinssumme (gemäss den Kostensätzen der Wohngenossenschaft Geissenstein)

Quelle: Wüest Partner

Zimmergrösse	Anzahl	in %	Flächen [m2]	[CHF/m2a]	[CHF/Mt.], netto
Atelierwohnung	ca. 6	11%	82 m2	190	ca. 1'300
1.5-Zimmerwohnung	ca. 4	7%	37 m2	230	ca. 710
2.5-Zimmerwohnung	ca. 13	23%	44 - 47 m2	260	950 - 1'020
3.5-Zimmerwohnung	ca. 16	29%	65 - 72 m2	230	1'250 - 1'380
4.5-Zimmerwohnung	ca. 13	23%	85 - 94 m2	200	1'420 - 1'570
5.5-Zimmerwohnung	ca. 2	4%	108 - 116 m2	200	1'800 - 1'930
Grosswohnungen	ca. 2	4%	126 - 158 m2	185	2'000 - 2'500
Total	ca. 56	100%	4'044 m2	215	

Gewerbe (Neubau)	aufteilbar	618	170	8'749
Gewerbe (Salzmagazin)	aufteilbar	404	142	4'766

Berechnung Kostenmiete nach Wohnungstyp bei differenziertem Flächenpreis

Quelle: Wüest Partner

STANDARD NACHHALTIGES BAUEN SCHWEIZ (SNBS)

Die EBG beabsichtigt die Zertifizierung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0. Die ebenfalls erfüllten Standards Effizienzpfad Energie und Minergie-P-ECO lassen sich in der Anwendung des SNBS vollumfänglich zusammenführen. Das Areal kann als Ganzes betrachtet und im Rahmen einer einzigen Zertifizierung zusammengefasst werden. In diesem Rahmen sind über die ökologisch-energetischen Themen hinaus gesellschaftliche und wirtschaftliche Stärken des Konzeptes abbildbar. Eine Zertifizierung SNBS 2.0 Platin ist realistisches Ziel.

→ S: Beilage 4.3.2 Nachhaltigkeitskonzept SNBS 2000-WATT-KOMPATIBILITÄT

Die EBG strebt die Erfüllung des SIA 2040:2017 Effizienzpfad Energie für die Neubauten und das Salzlager an. Damit ist die Gewährleistung der 2000-Watt-Kompatibilität nicht nur auf Ebene der Energie, sondern auch auf Ebene der Treibhausgasemissionen sichergestellt. Das geschieht im Fokus der Erstellung, Betrieb und Mobilität wie folgt:

Erstellung: Fassaden in Holzelementbauweise, minimierter Einsatz von Beton durch effizientes Tragsystem und reduzierte Deckenstärken, einfache bau- und gebäudetechnische Lösungen, Systemtrennung, Wertbeständigkeit der Materialien, Flächeneffizienz, geringe Eingriffstiefe beim Salzlager.

Betrieb: einfache gebäudetechnische Lösungen, reduzierter Stromverbrauch und optimierter Einsatz von PV und Eigenproduktion Strom, integrale Inbetriebnahme, Monitoring des Betriebs.

Mobilität: autofreies Wohnen, dadurch weitgehende Reduzierung der Parkplatzzahl, Verzicht auf eine Parkgarage, Förderung des Langsamverkehrs, Nutzung des hervorragenden ÖV-Angebotes, Einrichtung von Car-Sharing auf dem Grundstück, Infrastruktur für E-Mobilität.

Das Salzlager ist im Kontext der Denkmalpflege von der Anforderung der Zertifizierung Minergie zu befreien, da Anforderungen Minergie nicht mit den Vorgaben der Denkmalpflege zu vereinbaren sind. Das Salzlager soll aber in die Arealbetrachtung SIA 2040 Effizienzpfad Energie mit einbezogen werden.

ENERGIEVERSORGUNG / SOLARE ENERGIENUTZUNG

Das Objekt wird vollumfänglich regenerativ mit Strom und Wärme versorgt. Eine autarke Lösung mit Grundwasserwärme-Nutzung ist favorisiert und im Rahmen der Konzeptionierung vorabgeklärt.

Die Gebäude lassen sich so im Sommer auch passiv kühlen.

Die EBG will Solarenergie so viel und so wirtschaftlich wie möglich nutzen. Mit den geforderten 78 kWpeak (≈ 470 m² PV-Module) lassen sich 50% des gesamten Strombedarfs des Areals decken. Damit ist eine fast vollständige Eigennutzung des Stroms sichergestellt.

RESSOURCENEFFIZIENTE GEBÄUDESTRUKTUR

Die Neubauten benötigen sowohl für die Erstellung als auch für Betrieb und Nutzung wenig Ressourcen. Die vorgeschlagene Hybridbauweise aus hochwertig gedämmter Holzelementfassade und die auf Speichermassen ausgelegte innere Struktur des Gebäudes ermöglicht einen optimalen sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz.

Die Materialien der Gebäudehülle und des Ausbaus sind wertbeständig und entsprechen den Anforderungen von Minergie-ECO. Eine einfache Gebäudestruktur stellt eine hohe bauliche Ressourceneffizienz sicher. Der Verzicht auf Unterkellerung reduziert den Ressourcenbedarf massgeblich.

Die Haustechnischen Einrichtungen sollen so einfach wie möglich gehalten werden. Für die Lüftung bieten sich in der Praxis die per se vorhandenen Abluftanlagen in fensterlosen Räumen an.

MONITORING UND QUALITÄTSICHERUNG

Die EBG entwickelt ein Bewirtschaftungskonzept, welches den Inhalt der energetischen Standards sicherstellt. Das basiert auf:

- Monitoring der Anlagen (Funktionsprüfungen, Einregulierung, Nachjustierung, Verbrauchs-Monitoring)
- Unterhaltskonzept der gebauten Anlagen unter Berücksichtigung von Bauteil- und Erneuerungszyklen
- Nutzungskonzept mit Einbindung aller zukünftigen BewohnerInnen und Werk tätigen
- Regelmässige Information über die angemessene Nutzbarkeit und die energetische Performance

Energie- und Ökologiekonzept (4.3.2)

Die EBG beabsichtigt ein gesamthaft nachhaltiges Areal zu entwickeln, das gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Ziele optimal miteinander vereint. Das Areal soll ein Vorbild für fortschrittliche Nutzung, minimalem Ressourcenverbrauch, Klimaneutralität und zukunftsfähige Mobilität sein. Das Energie- und Ökologiekonzept ist abgestimmt auf eine ressourcenschonende, klimaverträgliche und nutzungsfreundliche Gesamtlösung, die den Anforderungen der Stadt Luzern vollumfänglich entspricht:

- Die Neubauten und das Salzlager erfüllen den SIA 2040:2017 Effizienzpfad Energie.
- Aufgrund der Anwendung des ab 1.1.2019 gültigen neuen kantonalen Energiegesetzes basierend auf der MuKE n 2014 sind darüber hinaus die Energiekennwerte und die Photo-Voltaik Anforderungen von Minergie-P sichergestellt (Ehwk ≤ 35 kWh/m²a für Neubauten).
- Die Neubauten und das Salzlager erfüllen den Standard Minergie-ECO und gleichzeitig die Anforderungen der ECO-BKP.
- Eine regenerative Wärmeversorgung ist aufgrund von Vorabklärungen sicher gegeben.
- Die EBG betreibt grundsätzlich ein Qualitätsmanagement für Erstellung, Betrieb und Unterhalt in ihren Projekten. Damit ist die Minergie Qualitätssicherung für Bau und Betrieb (MQS) sichergestellt.
- Die EBG beabsichtigt die Zertifizierung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0. Die zuvor genannten Standards und die MQS sind integraler Bestandteil dieses Zertifikates.

Über diese Anforderungen hinaus setzt sich die EBG freiwillige Ziele für eine gesamtheitlich nachhaltige Lösung:

- Die EBG entwickelt eine Zielvereinbarung gemäss SIA 112/1:2017, um eine integrale und gesamthafte Lösung sicherzustellen.
- Das Areal ist 2000-Watt-kompatibel, es erfüllt die Anforderungen des SIA 2040:2017 Effizienzpfades Energie. Das gilt für die Neubauten wie für die Umnutzung des Bestandbaus.
- Die solare Energiegewinnung spielt eine zentrale Rolle in der Energiewirtschaft des Areals. Stromgewinn und Eigenverbrauch sind auf eine optimale Nutzbarkeit ausgerichtet.
- Flächeneffizienz und technische Ausrüstung dienen der Förderung eines genügsamen Nutzerverhaltens.



Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
Standard Construction durable Suisse

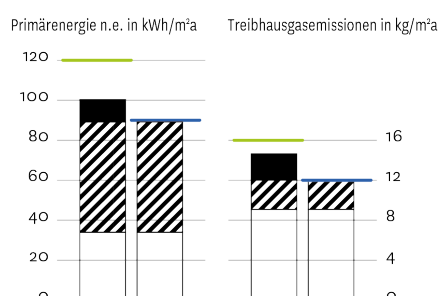
MINERGIE-ECO®



Merkblätter ökologisches Bauen nach
Baukostenplan BKP

2000-Watt-Kompatibilität des Areals gemäss SIA 2040:2017 Effizienzpfad Energie

- Zielwert SIA 2040 (Kategorie Wohnen)
- Zusatzanforderungen Erstellung / Betrieb
- Mobilität
- ▨ Betrieb
- Erstellung (Graue Energie)



2000-Watt-Kompatibilität des Areals Eichwaldstrasse gemäss SIA 2040:2017 Effizienzpfad Energie
Quelle: durable

Konzept Autofreies Wohnen und Arbeiten (4.3.3)

Die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG beabsichtigt auf dem Areal Eichwaldstrasse eine autofreie Siedlung zu errichten. Damit sollen weniger Parkplätze realisiert werden, als in der Broschüre „Autoarmes Wohnen und Arbeiten“, welche die Hochschule Luzern im Auftrag der Stadt Luzern erarbeitet hat, für das Areal Eichwaldstrasse empfohlen wurden.

Ausgehend von der optimalen Lage des Grundstücks in Bezug auf die Topographie und den Anschluss an den öffentlichen Verkehr, aber auch mit Blick auf die effektive Zahl der von Mietern belegten Parkplätzen in den bestehenden Siedlungsteilen der Genossenschaft, ist dies eine wirtschaftliche und absolut realistische Vorgabe für die weitere Planung und Realisierung.

Gemäss den Berechnungsgrundlagen aus der erwähnten Broschüre kann beim Areal Eichwaldstrasse je nach Betrachtung bei einer Anzahl von 11 bis 39 PP von einer „autoarmen“, bei weniger als 13PP von einer „autofreien“ Siedlung gesprochen werden.

Im Vorfeld des Architekturwettbewerbs soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, das verbindliche Rahmenbedingungen für die Berechnung der Abstellplätze festlegt, die rechtliche Sicherstellung und die Rückfallmassnahmen definiert.

Aus heutiger Sicht sollen 12 oberirdische Parkplätze erstellt werden. 2-3 sollen als witterungsgeschützte Car-Sharing Plätze und mindestens 2 behindertengerecht ausgeführt werden.

Auf den Bau einer unterirdischen Parkgarage kann verzichtet werden.

Damit können die baulichen und finanziellen Risiken, die der Bau von Untergeschossen im örtlichen Baugrund mit dem hoch liegenden Grundwasserspiegel birgt, erheblich gemindert werden.

Eine autofreie Siedlung benötigt weit mehr Veloabstellplätze und Nebenflächen als in den Richtlinien der Stadt Luzern vorgesehen sind. Für die weitere Planung wird davon ausgegangen, dass pro Zimmer oder Mitarbeiter 1 Velo abgestellt werden muss. Gerechnet wird mit einer Zahl von 200 zentral gelegenen Stellplätzen und zusätzlichen Flächen für Veloanhänger, Spezialutensilien und eine Velo-Werkstätte.

→ **Sch**: provisorisches Verkehrskonzept



Wohnen autofrei (0.0-0.2) - autoarm (0.2 - 0.5)		W	A	K			
autofreies Wohnen (0.0)	Beschäftigte (0.0)+KundInnen (0.2)	0	0	0.9		0.9	autofrei
autofreies Wohnen (0.0)	Beschäftigte+KundInnen Min. Zone III (0.1+0.2)	0	1.8	0.9		2.6	
autofreies Wohnen (0.0)	Beschäftigte+KundInnen Min. Zone IV (0.5+0.5)	0	8.8	2.2		11.0	
autoarmes Wohnen (0.2)	Beschäftigte (0.0)+KundInnen (0.0)	11.2	0	0		11.2	
autofreies Wohnen (0.15)	Beschäftigte+KundInnen (0.2+0.2)	8.4	3.5	0.9		12.8	
autoarmes Wohnen (0.2)	Beschäftigte+KundInnen Min. Zone III (0.1+0.2)	11.2	1.8	0.9		13.8	
autoarmes Wohnen (0.3)	Minimum Zone III (Berechnung gem. Reglement)	16.8	1.8	2.0		20.5	
autoarmes Wohnen (0.2)	Beschäftigte+KundInnen Min. Zone IV (0.5+0.5)	11.2	8.8	2.2		22.2	
autoarmes Wohnen (0.5)	Beschäftigte+KundInnen Min. Zone IV (0.5+0.5)	28	8.8	2.2		39.0	autoarm

Wettbewerbsverfahren (4.3.4)

Die Bauherrschaft beabsichtigt einen Projektwettbewerb nach SIA 142 im offenen oder selektiven Verfahren (Präqualifikation) durchzuführen. In Absprache mit der Stadt Luzern, die auch in der Jury vertreten ist, wird das genaue Verfahren gemäss SIA 142 bestimmt. Es wird eine breite Vielfalt an Lösungsvorschlägen angestrebt. Dazu sollen nebst erfahrenen auch jüngere Architektinnen und Architekten zum Zug kommen.

Da der Aussenraum für die Überbauung von zentraler Bedeutung ist, wird den planenden Teams vorgeschrieben, sich bereits in der Wettbewerbsphase mit Landschaftsarchitekten zusammenzuschliessen.

Die EBG verfügt über eine lange Tradition aus Studien- und Wettbewerbsverfahren. Dabei wurden jeweils auf freiwilliger Basis auch Vertreter der Stadtbehörden (in der Regel der Stadtarchitekt) in die Jury eingebunden. Wegen der hohen Qualität der Siedlung Geissenstein wurde jeweils auch die Denkmalpflege eingebunden, was mit Blick auf das Salzlager an der Eichwaldstrasse auch hier sinnvoll erscheint.

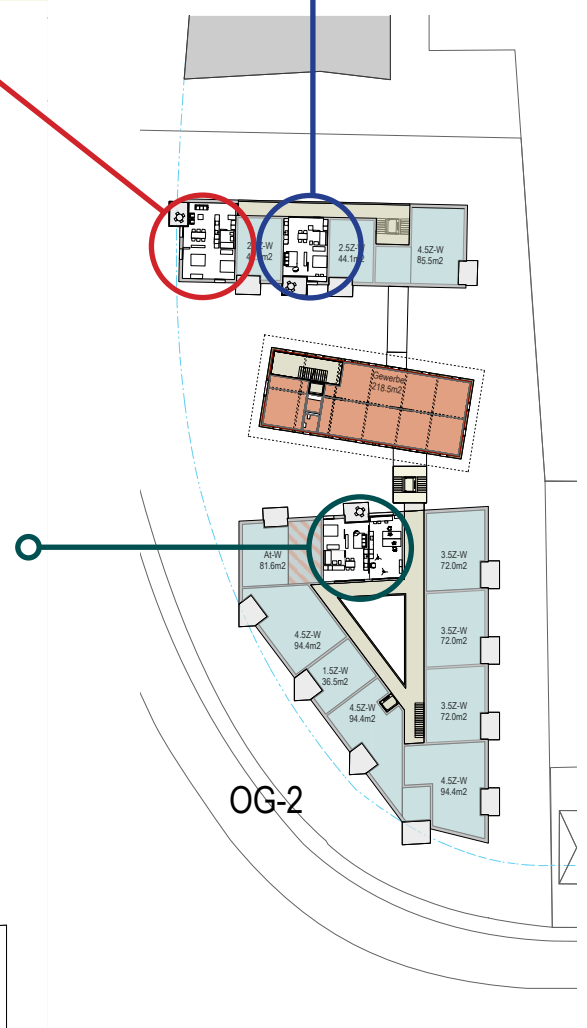
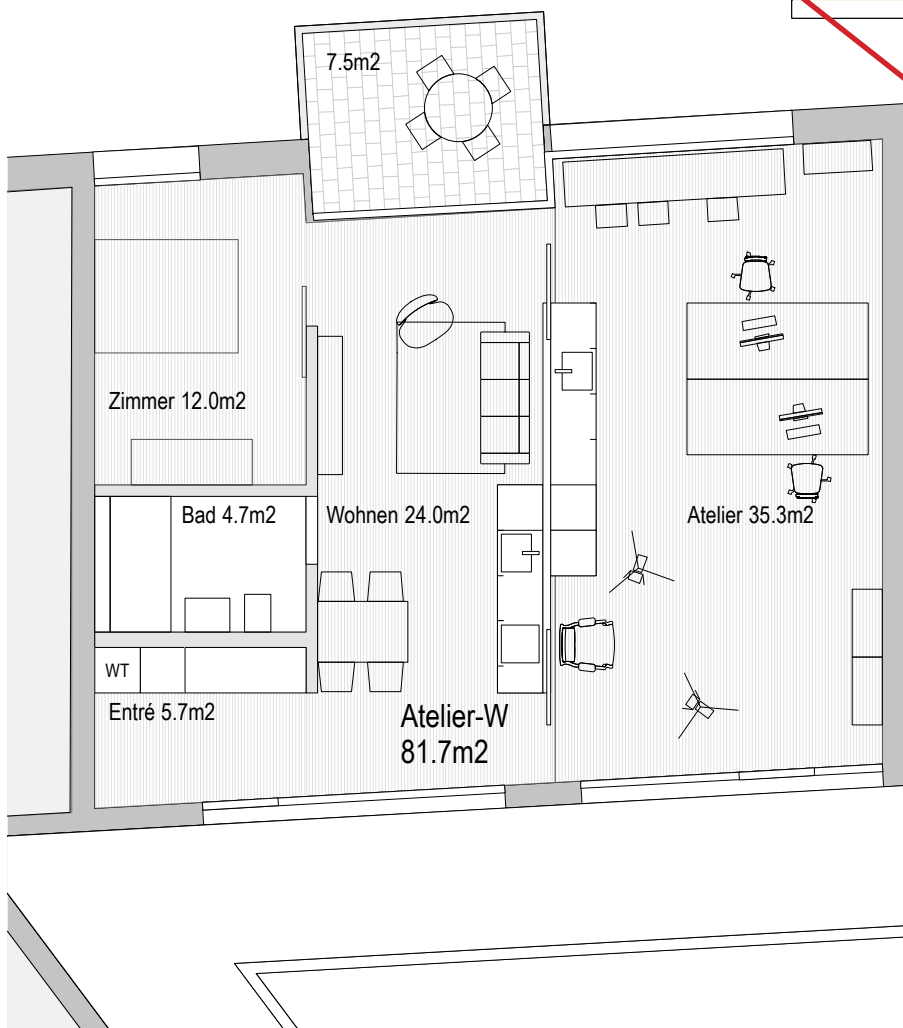
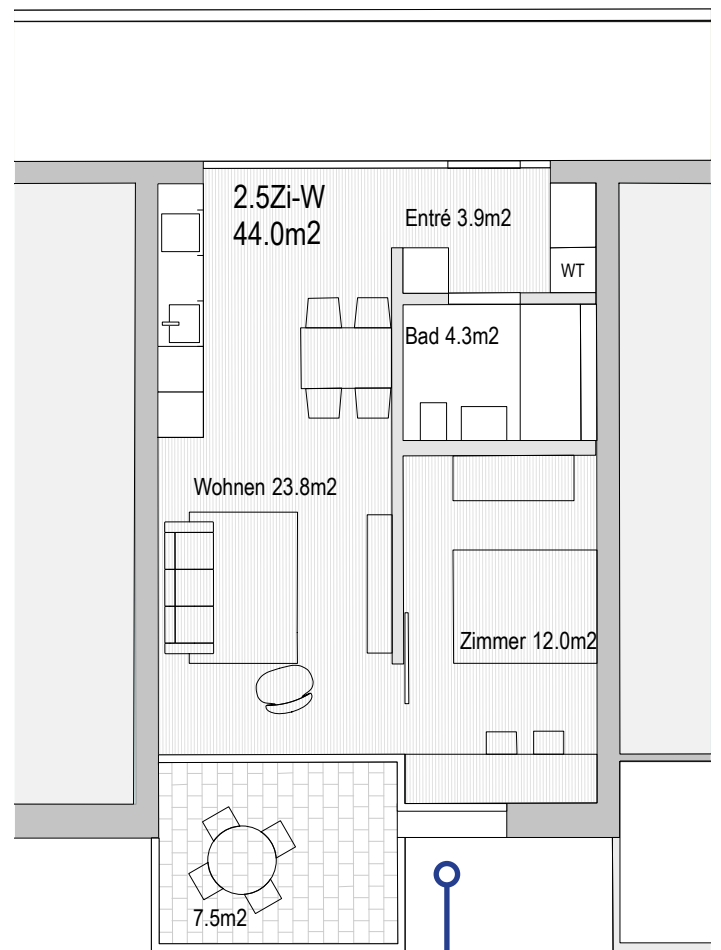
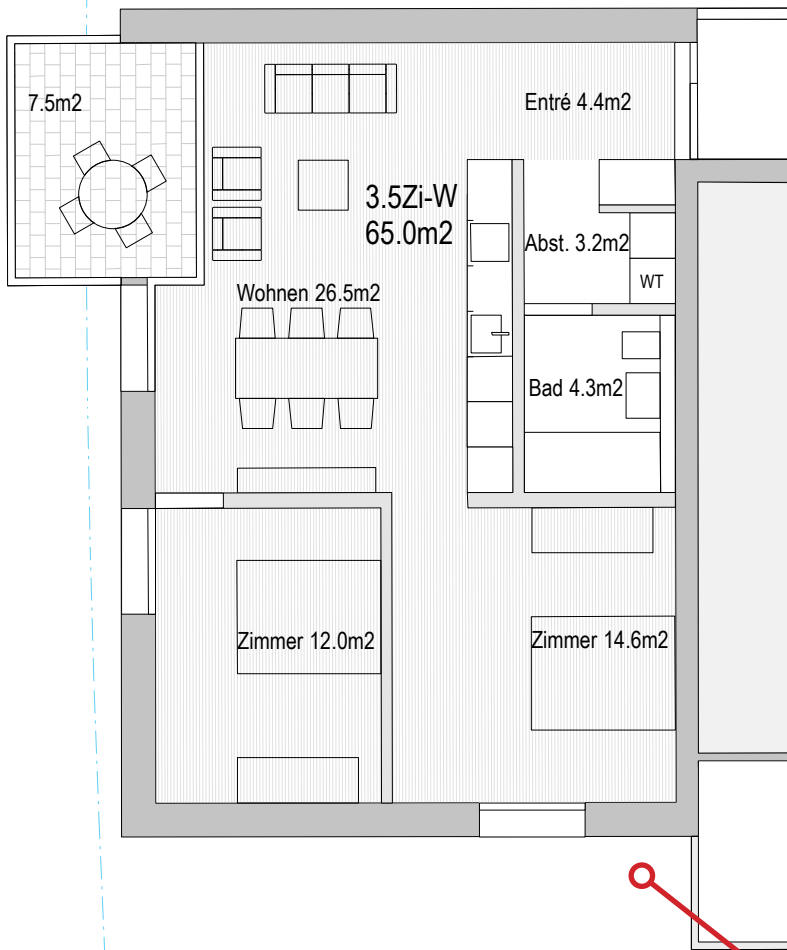
Beispiele von Studien- und Wettbewerbsverfahren der EBG:

- Planung der Kernsiedlung Geissenstein 1910 in einem international ausgeschriebenen Wettbewerb
- Siedlungsentwicklung Hügelweg (Bezug 1992)
- Siedlungsentwicklung Waldweg (Bezug 1998 und 2002)
Schweizer Heimatschutzpreis, Preis für gutes Bauen
- Siedlungsentwicklung Dorfstrasse (Bezug 2008 bis 2013)
Preis für gute Baukultur des Kantons Luzern

→ **St**: Auszeichnung guter Baukultur



Auszeichnung Erweiterung Wohnüberbauung Dorfstrasse Luzern



Neue Wohn- und Arbeitsformen (4.3.5)

Die EBG sucht die Zusammenarbeit mit kompetenten Partnern, die alternative Wohnformen anbieten und an weiteren Expansionsmöglichkeiten interessiert sind. Aktuell bestehen Kontakte zur Stiftung Brändi, die bei einem Zuschlag zugunsten der EBG bereit ist, Einzelwohnungen, Wohngruppen und gegebenenfalls auch Gewerberäume zu mieten.

Die EBG verfügt bereits heute über ein Wohnhaus mit Alterswohnungen (Do 31a) und somit über Erfahrung mit den speziellen Bedürfnissen und Anforderungen der betagten Mitmenschen. Denkbar wäre somit eine Alterswohngruppe, die autonom funktionieren könnte (mit entsprechend angepassten Vermietungsbedingungen).

Obwohl die Eichwaldstrasse nicht direkt im hippen Neustadtquartier liegt, sind die Wege zu Uni, Bahnhof und den Luzerner Ausgehmeilen derart kurz, dass auch junges und studentisches Wohnen durchaus denkbar ist. Dies insbesondere, wenn die Vermietung des Salzlagers zu einer gut durchmischten Siedlung führen sollte.

Für die Nutzung der Gewerberäume bestehen Kontakte zur Genossenschaft Wohnwerk Luzern, die im Vermieten von Kleingewerbe- und Atelierflächen über grosse Erfahrung verfügt. Auch ein attraktiver Mieter von zusammenhängenden Gewerbeflächen kann durchaus zu einer Belebung des kleinen Quartiers beitragen.

→ **T**: Absichtserklärungen Stiftung Brändi

→ **U**: Absichtserklärungen Wohnwerk Luzern

Beispielwohnungen

Die spezielle Konstellation der Baukörper um den mit etlichen Gemeinschafts- und Erschliessungsfunktionen aufgeladenen zentralen Bereich um das Salzmagazin ermöglicht auch ein Angebot an Wohnungen, das in dieser Art im Raum Luzern bei Neubauten kaum verfügbar ist. Die Wohnungen bieten auf gut austariertem Raum alles, was zum zeitgemässen ökologischen Wohnen gehört. Angeschlossen an das inneren Erschliessungssystem der Siedlung, das informelle Kontakte ermöglicht und die BewohnerInnen in den zentralen Bereich führt, orientieren sie sich auf diesen zentralen Raum und partizipieren am Gemeinschaftsleben. Die Wohnungen verzichten auf überflüssige Erschliessungszonen und bieten ein übersichtliches Raumangebot, das sich auch bestens für eigenständiges, aber auf tiefem Niveau begleitetes Wohnen von beeinträchtigten Personen eignet.

Ergänzt mit einem zusätzlichen grossen Raum wird eine solche Kleinwohneinheit zur Atelierwohnung, die sich an Personen richtet, die freiberuflich tätig sind oder für Studium oder Neben-Job Bedarf an grosszügiger Arbeitsfläche haben. Das Raumangebot der Wohnung lässt sich je nach Bedarf auf ganz unterschiedliche Weise nutzen.

● 2½-ZI-WOHNUNG

44m² - ca. Fr. 950.- mtl. netto

Übersichtliche, gut zonierte Kleinwohnung für alle, die sich trotz schmalen Budget eine eigene Wohnung leisten wollen.

● 3½-ZI-WOHNUNG

65m² - ca. Fr. 1'250.- mtl. netto

Effiziente Kleinwohnung mit allem Notwendigen für Alleinstehende oder Paare jeden Alters

● ATELIER-WOHNUNG

82m² - ca. Fr. 1'300.- mtl. netto

Wohnung mit grosszügigem Arbeitsbereich in Ergänzung zum vollständigen Raumangebot einer gut geschnittenen Kleinwohnung.

Impressum

WOHNGENOSSENSCHAFT GEISSENSTEIN – EBG

Dorfstrasse 32

6005 Luzern

041 360 61 03

www.geissenstein-ebg.ch

andi.willinig@geissenstein-ebg.ch

PROJEKTGRUPPE

Andi Willinig	Geschäftsführer EBG	Projektleitung
Simon Peggs	Bauchef EBG	Mitglied Projektgruppe
Jessica Barmet	Mitarbeiterin Bauabteilung EBG	Protokoll, Sekretariat
Willi Voney	Höing Voney Architekten Luzern	Fachbegleiter Architektur
Georg Höing	Höing Voney Architekten Luzern	Fachbegleiter Architektur
Stefan Meier	Wüest Partner AG, Zürich	Fachbegleiter Marktchancen
Jörg Lamster	Studio Durable, Zürich	Fachbegleiter Haustechnik
Philipp Ineichen	Präsident EBG	
Alex Widmer	Mitglied Aufsichtsrat, Stv. Präsident	

Luzern, 9. April 2018

