



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 5. Dezember 2018 (StB 688)

B+A 32/2018

Entwicklungsareal Hochhüsliweid

**Baurechtsvertrag betreffend die
Abgabe von Grundstück 1223,
GB Luzern, rechtes Ufer, an die
SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
31. Januar 2019**

Bezug zur Gemeindestrategie 2019–2028 und zum Legislaturprogramm 2019–2021

Strategische Schwerpunkte gemäss Gemeindestrategie

- **Quartiere stärken**
Leitsatz: Die Quartiere sind als Wohn-, Aufenthalts-, Arbeits- und Identifikationsorte der Schlüssel für eine erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung der Stadt Luzern.
- **Sorgsamem Umgang mit den Lebensgrundlagen pflegen**
Leitsatz: Die Stadt Luzern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner sorgen dafür, dass die Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen erhalten bleiben.
- **Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum steigern**
Leitsatz: In der Stadt Luzern sind Strassen, Plätze und Grünräume als attraktive Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsräume gestaltet.

Legislaturgrundsätze und -ziele gemäss Legislaturprogramm

Öffentliche Ordnung und Sicherheit

Legislaturgrundsatz L7 In der Stadt Luzern wird eine friedliche Koexistenz der unterschiedlichen Nutzergruppen in den öffentlich zugänglichen Räumen gelebt.

Kultur, Sport und Freizeit

Legislaturgrundsatz L11 Die Stadt Luzern schafft gute Rahmenbedingungen für ein attraktives Freizeitangebot und ermöglicht ihrer Bevölkerung ein breites Feld an individueller und organisierter Sportbetätigung.

Soziale Sicherheit

Legislaturziel Z15.1 Zwischen 2019 und 2021 sind 300 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen verfügbar oder im Bau.

Verkehr

Legislaturgrundsatz L19 In Luzern sind alle gern, sicher und zuverlässig unterwegs. Das Verkehrssystem bewältigt die Mobilitätsbedürfnisse flächen- und energieeffizient sowie emissionsarm.

Legislaturziel Z19.5

Der Modalsplit entwickelt sich in Richtung der langfristigen Zielwerte der Mobilitätsstrategie, indem die Anteile des Fuss-, des Velo- und des öffentlichen Verkehrs weiter zunehmen. Der Anteil der autofreien Haushalte steigt, und Sharingangebote (Velo, Auto) werden vermehrt genutzt.

Umweltschutz und Raumordnung**Legislaturziel Z20.1**

Die Stadt Luzern strebt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft an. Bis 2021 wird der Energieverbrauch (Leistungsbedarf) auf 4'000 bis 4'400 Watt pro Kopf und der Treibhausgasausstoss auf 4,7 Tonnen CO₂-Äquivalente pro Kopf und Jahr gesenkt.

Legislaturziel Z20.4

Die urbanen Grünräume werden als attraktive Aufenthalts- und Begegnungsräume gestaltet und betrieben. Die naturnahen Freiräume bleiben sowohl innerhalb wie ausserhalb des Siedlungsraums erhalten, werden aufgewertet und besser vernetzt, die Biodiversität wird gefördert. Die Stadt Luzern ist Grünstadt Schweiz mit Gold-Level.

Legislaturziel Z20.6

Mit einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und vielseitig nutzbaren Freiräumen stärkt die Stadt Luzern die Lebensqualität.

Übersicht

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.

Im Bericht und Antrag (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. Demnach ist das Entwicklungsareal an der Hochhüsliweid für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau vorgesehen.

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 18. April 2018 hat der Stadtrat beschlossen, das Grundstück an der Hochhüsliweid im Rahmen einer freiwilligen Ausschreibung im Baurecht an eine gemeinnützige Bauträgerschaft abzugeben. Die Ausschreibung wurde am 28. April 2018 publiziert.

Zwei gemeinnützige Wohnbauträger haben ein Konzept zur Bebauung des Grundstücks eingereicht und dieses am 25. September 2018 dem Beurteilungsgremium zur Bewertung vorgestellt. Das Beurteilungsgremium fasste den Beschluss, dem Stadtrat das Angebot der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern zu unterbreiten. Der Stadtrat folgt der Empfehlung des Beurteilungsgremiums und schlägt vor, das Grundstück im Baurecht an die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern abzugeben.

Der Stadtrat bewertet das Konzept der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern als durchdachtes, überzeugendes Gesamtkonzept. Es unterstützt die Erreichung der städtischen Ziele in der Wohnraumpolitik, indem ein gut durchmischtes Wohnangebot angestrebt wird und innovative Ansätze bei den Themen Energie und Umwelt aufgezeigt werden. Die SBL denkt konzeptionell über den Perimeter des Baurechtsgrundstücks hinaus und schafft dadurch eine hohe Identifikation mit dem Ort. Sie hat geschickt das bestehende Angebot im Quartier in die Überlegungen einbezogen und mögliche Bedürfnisse antizipiert. So ist die SBL beispielsweise auf Vertreter des Vereins Hochhüsliweid-Würzenbach zugegangen, um funktional-räumliche, bauliche und organisatorische Grundlagen für ein freundschaftlich-nachbarschaftliches Verhältnis zu erarbeiten und ein kooperatives und kommunikatives Miteinander zu ermöglichen.

Für den Stadtrat lässt das zweite vorgelegte Konzept der Logis Suisse AG zu vieles offen, besonders im Hinblick auf die Mobilität oder auf die Ziele der Grünstadt Schweiz. Als Folge dieses geringeren Ausarbeitungsgrades ist für den Stadtrat schwierig erkennbar, inwiefern das Konzept individuell und ganzheitlich auf die Qualitäten des Standorts Hochhüsliweid eingeht.

Mit diesem Bericht und Antrag wird die Abgabe im Baurecht an die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern beantragt. Das Baurecht soll für eine Dauer von 70 Jahren eingeräumt werden. Der jährliche Baurechtszins beträgt mindestens Fr. 271'840.– und basiert auf einem Berechnungswert von Fr. 13'592'000.–.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ziele des Stadtrates	8
2 Ausgangslage	8
2.1 Städtische Wohnraumpolitik	8
2.2 Grundstück	9
2.3 Vorgaben der Bau- und Zonenordnung	10
3 Abgabe an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft	10
3.1 Vorstudien	10
3.2 Freiwillige Ausschreibung	11
4 Übersicht Finanzen	12
4.1 Landwert	12
4.2 Berechnungswert und Baurechtszins	12
5 Ausschreibungskriterien	13
5.1 Eignungskriterien	13
5.1.1 Gemeinnützigkeit	13
5.1.2 Solvenz/Bonität	13
5.1.3 Belegungsvorschriften	13
5.1.4 Finanzielles Angebot	13
5.1.5 Baurechtsvertrag	13
5.1.6 Geschossfläche und Nutzung	13
5.1.7 Konzept Quartiertreff	13
5.1.8 Konzept Gebäudestandard 2015 und Mobilität	13
5.1.9 Konzept «Grünstadt Schweiz»	13
5.1.10 Qualifizierung des Projekts	13
5.2 Zuschlagskriterien	14
5.2.1 Bebauungskonzept	14
5.2.2 Qualität, Konzept Quartiertreff	14
5.2.3 Qualität, Gebäudestandard 2015	14
5.2.4 Qualität, Mobilitätskonzept	14
5.2.5 Qualität, «Grünstadt Schweiz»	14
5.2.6 Qualität, Qualifiziertes Planungsverfahren	14
5.2.7 Wohnraumangebot	14

6 Angebote und Beurteilung	14
6.1 Einreichung und Vorprüfung	14
6.2 Präsentation und Beurteilung	15
6.3 Beurteilungsraster	16
6.4 Bewertung	16
6.4.1 SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern	16
6.4.2 Logis Suisse AG	17
6.4.3 Empfehlung des Beurteilungsgremiums	18
6.4.4 Beschluss des Stadtrates	18
7 Bedingungen des Baurechtsvertrags	19
7.1 Regelungen betreffend belastete Standorte	19
7.2 Dauer und Heimfall	19
7.3 Baurechtszinszahlung	19
7.4 Anpassung des Baurechtszinses	20
7.5 Anpassung infolge zusätzlicher Ausnützung	20
8 Postulat 125 2012/2016	21
9 Kreditrechtliche Zuständigkeit	21
10 Antrag	22

Anhang

- 1 Baurechtsvertrag Hochhüsliweid
- 2 Freiwillige Ausschreibung Hochhüsliweid
- 3 Konzeptbroschüre, SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

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 Hochhüsliweid soll ein lebendiges Wohnquartier mit einer eigenständigen Identität und bezahlbaren Wohnungen entstehen. Dazu soll eine Teilfläche des städtischen Grundstücks im Bau-recht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft abgegeben werden.

Der Stadtrat erwartet, dass die Baurechtsnehmerin eine Wohnbebauung erstellt, die einen Beitrag zur Stärkung der Lebensqualität und der sozialräumlichen Durchmischung im Quartier leistet. Die Bebauung soll der Forderung einer Verdichtung nach innen nachkommen und zudem einen Beitrag zur Förderung bestehender Quartierstrukturen leisten. Dies gilt besonders für den bestehenden Quartiertreff mit dem Spielplatz, welcher eine grosse Bedeutung für das gesamte Quartier hat.

Das Projekt soll eine Annäherung an die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ermöglichen. Dazu sol-len die einzelnen Gebäude den aktuellen «Gebäudestandard 2015, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten» (Energierstadt) erfüllen und im Bereich Bauökologie und Gesundheit den ECO-Standard von Minergie erreichen. Zudem muss ein geeignetes Mobilitätskonzept entwickelt und umgesetzt werden.

Der Stadtrat fordert eine hohe Qualität und eine biodiversitätsfreundliche Gestaltung der Grün-räume. Die neue Wohnbebauung soll einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der ökologischen Ziele des Projekts «Grünstadt Schweiz» leisten.

2 Ausgangslage

2.1 Städtische Wohnraumpolitik

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 den Erhalt von preisgünstigem Wohn-raum einzusetzen.

Im Bericht und Antrag 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 Hochhüsliweid 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.

2.2 Grundstück

Das Grundstück 1223, GB Luzern, rechtes Ufer, umfasst eine Fläche von 30'425 m². Das Grundstück liegt am Hang südlich und unterhalb der Strasse Hochhüsliweid. Im Süden verläuft die Grundstücksgrenze entlang des Würzenbachs. Im Osten verläuft die Grundstücksgrenze entlang eines kleinen Bachs und bildet gleichzeitig die Grenze zur Gemeinde Adligenswil. Zudem grenzt das Grundstück an die Würzenbachstrasse und die Würzenbachhalde an. Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt über die Strasse Hochhüsliweid.

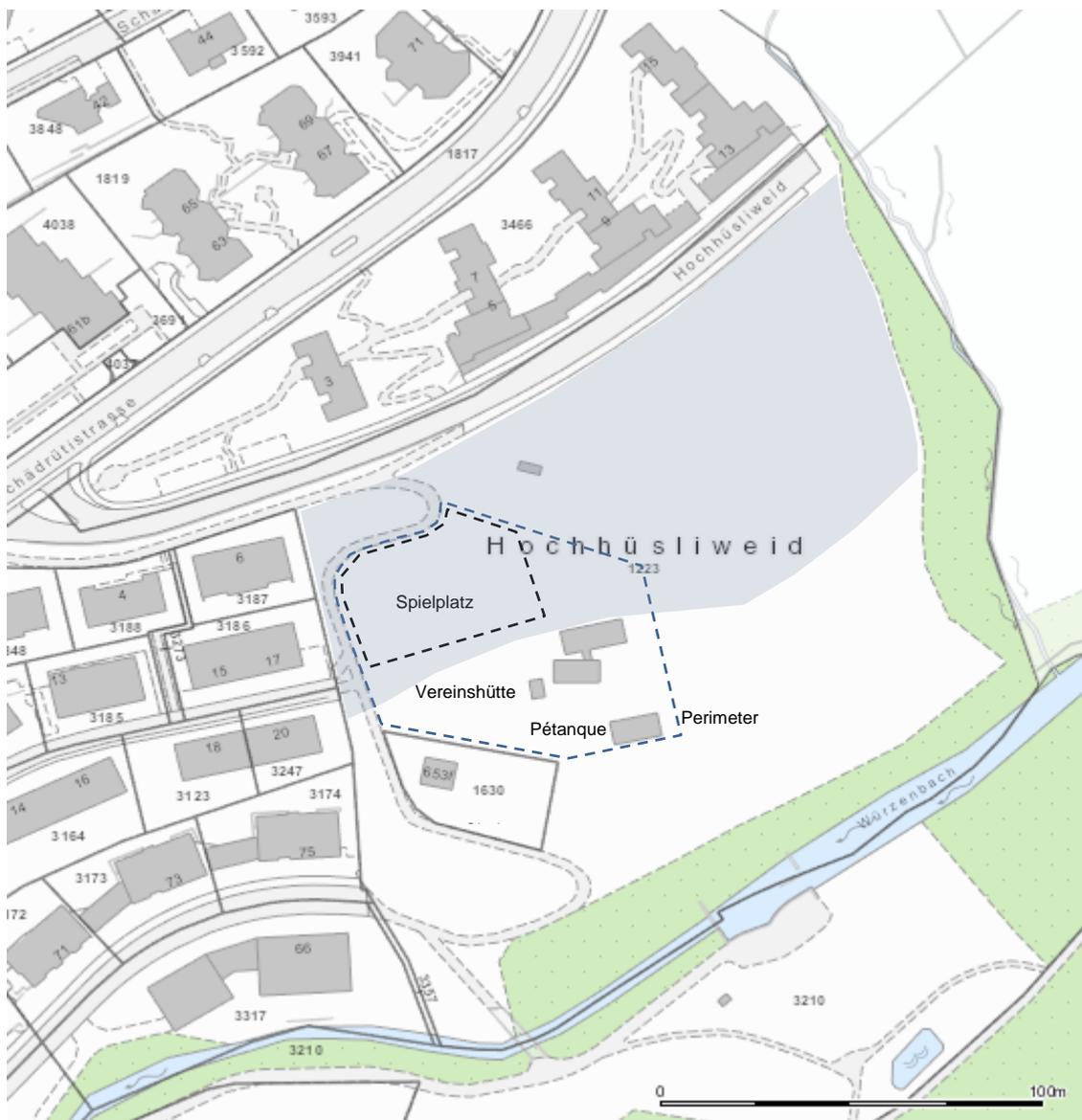


Abb. 1: Das Baurechtsgrundstück (blau), umfassend eine Fläche von 10'711 m²

Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks liegt seit 1973 ein Spielplatz mit zahlreichem Baumbestand. Südlich davon befinden sich mehrere Holzhütten, die im Eigentum des Vereins Hochhüsliweid sind. Der Verein hat im Januar 2006 mit der Stadt einen Mietvertrag über den Standort und das Umfeld der Hütten abgeschlossen. 2007 wurden in diesem Bereich zwei Pétanque-Pisten errichtet, die an den Pétanque Club Würzenbach untervermietet werden.

Das Grundstück 1223, GB Luzern, r. U., umfasst im Südwesten das ebenfalls städtische Grundstück 1630, GB Luzern, r. U. Auf dieser Parzelle befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus aus dem Jahr 1921. Architektur und Gestaltung entsprechen einem typischen Luzerner Bauernhaus. Das Bauwerk ist als schützenswert eingestuft. Das Grundstück 1630, GB Luzern, r. U., ist nicht Teil des Entwicklungsareals.

Für eine Teilfläche des Grundstücks 1223, GB Luzern, r. U., besteht ein Mietvertrag mit dem Verein Hochhüsliweid-Würzenbach mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten. Der Perimeter des Mietvertrags zwischen Verein und Stadt soll an das Konzept angepasst werden, welches die Baurechtsnehmerin in Zusammenarbeit mit dem Verein Hochhüsliweid zu erarbeiten hat. Dabei ist es ein Ziel, dass dieses Konzept im Gestaltungsplan verankert wird und dass Baurechtsnehmerin, Verein Hochhüsliweid und Stadt Luzern den Perimeter des zukünftigen Mietvertrags zwischen Stadt und Verein so definieren, dass dieser vollständig innerhalb der Zone 462 zu liegen kommt. Bis zu dieser Entflechtung der Nutzungen ist eine Übergangsregelung zu treffen.

2.3 Vorgaben der Bau- und Zonenordnung

Im nördlichen Teil des Grundstücks ist eine Teilfläche von zirka 10'454 m² der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 141 zugeteilt, die von der Strasse Hochhüsliweid erschlossen ist. Die Zone 141 erlaubt vier Vollgeschosse bei einer Überbauungsziffer von 0,2 und unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht.

Südlich und unterhalb der Zone 141 befindet sich eine Teilfläche des Grundstücks, welche der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeordnet ist und die Ordnungsnummer 462 trägt. Gemäss geltendem Bau- und Zonenreglement sind hier unter anderem Schulen und Sport- und Freizeitbauten zulässig.

3 Abgabe an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft

3.1 Vorstudien

Die Stadt Luzern hat ein interdisziplinäres Team unter der Leitung des Luzerner Büros Lüscher Bucher Theiler Architekten GmbH beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Klärung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals zu erstellen. Dazu wurden diverse Varianten zur Bebauung des städtischen Grundstücks entwickelt und kritisch beleuchtet. Der Stadtrat hat die Varianten ausgewertet und festgelegt, die Ausschreibung auf die Variante A abzustützen.

Bei der Variante A sind drei Bauten quer zum Hang ausgerichtet. Durchblicke zum südlich gegenüberliegenden Wald binden die Bebauung in die umliegende Landschaft ein. Im Mittelpunkt entsteht ein vielseitig nutzbarer, öffentlicher Aussenraum mit einer Strahlkraft, welche das bestehende Umfeld einbezieht. Der Platz hat das Potenzial für eine identitätsstiftende Wirkung.

Parallel zur Hochhüsliveid ist eine Einstellhalle mit zirka 60 Parkplätzen vorgesehen. Die Erschliessung erfolgt am tiefsten Punkt der Strasse Hochhüsliveid. Im Eingangsgeschoss der Bebauung sind jeweils grosszügige Veloräume möglich.

Da sowohl Chancen als auch Risiken eines Gestaltungsplans in der Verantwortung der Baurechtsnehmerin liegen, dürfen die Chancen eines allfälligen Gestaltungsplans, also eine Mehrausnutzung, gemäss Bericht und Antrag 7/2017 vom 15. März 2017: «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger» nicht in der Landwertschätzung berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurde die Variante A in einer Version ausgearbeitet, die sowohl den Bonus von 15 Prozent auf der Überbauungsziffer wie auch das mit einem Gestaltungsplan mögliche zusätzliche Vollgeschoss ausschliesst. Diese Variante A0 ist Grundlage der Landwertschätzung.

	Anrechenbare Grundstücksfläche	10'454 m ²
	Anrechenbare Gebäudefläche	2'143 m ²
	Überbauungsziffer ÜZ	0,20 (exkl. 15 % Bonus)
	Höhenstaffelung	Vier Vollgeschosse und Attika
	Anzahl Wohnungen	zirka 65
	Total Geschossflächen	10'775 m ²

Abb. 2: Machbarkeitsstudie, Variante A0

3.2 Freiwillige Ausschreibung

Vorliegend handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach dem öffentlichen Beschaffungsrecht. 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 28. April 2018, in der Zeitschrift «Wohnen» der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Ausgabe vom 16. Mai 2018, 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.

4 Übersicht Finanzen

4.1 Landwert

Gemäss B+A 7/2017 legt der Stadtrat den Verkehrswert des Grundstücks auf Basis des Bauvolumens fest, welches im Rahmen der Vorstudien festgelegt wird. Die Schätzung des Verkehrswerts wird bei zwei unabhängigen Fachpersonen in Auftrag gegeben. Liegen die beiden Schätzungen vor, werden sie verwaltungsintern auf ihre Plausibilität geprüft. Diese Plausibilität 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 Variante A0 wurde der Landwert des Grundstücks Hochhüsliweid von der Balmer-Etienne AG auf Fr. 17'650'000.– geschätzt. Die Berechnung fand mit Stichtag vom 31. März 2018 statt. Eine weitere Landwertschätzung der Truvag Treuhand AG vom 15. März 2018 ergab einen um 7,5 Prozent tieferen Landwert von Fr. 16'330'000.–. Beide Schätzungen gingen von vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss aus.

Für das Grundstück an der Hochhüsliweid liegen demnach zwei plausible Landwertschätzungen vor. Auf dieser Grundlage hat der Stadtrat den Verkehrswert auf Fr. 16'990'000.– festgelegt:

Landwertschätzung Balmer-Etienne	Fr. 17'650'000.–
Landwertschätzung Truvag	Fr. 16'330'000.–
Arithmetischer Mittelwert	$\frac{\text{Fr. 17'650'000.–} + \text{Fr. 16'330'000.–}}{2} = \text{Fr. 16'990'000.–}$

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.

Landwert	Fr. 16'990'000.–
Reduktion (20 Prozent)	Fr. 3'398'000.–
Berechnungswert Baurechtszins	Fr. 13'592'000.–

Tab. 2: Berechnung des Baurechtszinses

Der jährlich zu entrichtende Baurechtszins ergibt sich aus der Verzinsung des Berechnungswerts. Als Zinssatz dient der gültige Referenzzinssatz von 1,5 Prozent, dazu kommt ein Zuschlag von 0,5 Prozent für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung. Der zu entrichtende Baurechtszins beträgt somit jährlich Fr. 271'840.– (2 Prozent von Fr. 13'592'000.–). Er wird indexiert.

5 Ausschreibungskriterien

5.1 Eignungskriterien

5.1.1 Gemeinnützigkeit

Die Baurägerschaft hat gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 26. November 2003 (WFV; SR 842.1) gemeinnützig zu sein.

5.1.2 Solvenz/Bonität

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

5.1.3 Belegungsvorschriften

Die Baurägerschaft 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 Baurägerschaft bietet den geforderten Baurechtszins von jährlich Fr. 271'840.–.

5.1.5 Baurechtsvertrag

Die Baurägerschaft akzeptiert die Konditionen des Baurechtsvertragsentwurfs mit ihrer Unterschrift.

5.1.6 Geschossfläche und Nutzung

Die Bebauung muss über eine Geschossfläche von mindestens 10'775 m² verfügen.

5.1.7 Konzept Quartiertreff

Der Fortbestand eines Quartiertreffs, wie er heute in und um die Hütte auf dem Grundstück 1223, GB Luzern, r. U., besteht, ist zu gewährleisten.

5.1.8 Konzept Gebäudestandard 2015 und Mobilität

Die Baurägerschaft wird verpflichtet, für die einzelnen Gebäude den aktuellen «Gebäudestandard 2015, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten» (Energistadt) umzusetzen. Zudem hat die Baurechtsnehmerin ein Mobilitätskonzept zu entwickeln und umzusetzen.

5.1.9 Konzept «Grünstadt Schweiz»

Die Baurägerschaft wird verpflichtet, mit der Planung und Realisierung der Überbauung Hochhüsli-weid einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Zielsetzungen des Projekts «Grünstadt Schweiz» zu leisten.

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 Bebauungskonzept

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

5.2.2 Qualität, Konzept Quartiertreff

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept auf die grosse Bedeutung des Quartiertreffs und des Spielplatzes für das umliegende Quartier eingeht.

5.2.3 Qualität, Gebäudestandard 2015

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

5.2.4 Qualität, Mobilitätskonzept

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das Mobilitätskonzept eine Annäherung an die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ermöglicht.

5.2.5 Qualität, «Grünstadt Schweiz»

Zudem wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept eine Grundlage schafft, um die Ziele des Projekts «Grünstadt Schweiz» zu erreichen.

5.2.6 Qualität, Qualifiziertes Planungsverfahren

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

5.2.7 Wohnraumangebot

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept die städtischen Planungsgrundsätze in Bezug auf das Wohnraumangebot umsetzt.

6 Angebote und Beurteilung

6.1 Einreichung und Vorprüfung

Bis zum Anmeldetermin am 25. Juni 2018 sind Anmeldungen von drei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften eingegangen:

- SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern
- Logis Suisse AG, Baden
- WBG Grüner Ring, St. Gallen

Sämtliche Ausschreibungsunterlagen wurden den genannten Parteien am 26. Juni 2018 zugestellt.

Bis zum Abgabetermin am 13. September 2018 sind zwei Angebote eingegangen:

- SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern
- Logis Suisse AG, Baden

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

Die WBG Grüner Ring aus St. Gallen, welche sich ebenfalls zur Teilnahme angemeldet hatte, teilte am 14. September 2018 mit, dass sie auf die Abgabe eines Angebotes verzichte, weil das Projekt für die Wohnbaugenossenschaft zu gross sei.

6.2 Präsentation und Beurteilung

Die Beurteilung fand am 25. September 2018 in Luzern statt. Die folgenden Personen wirkten im Beurteilungsgremium mit:

Beurteilungsgremium:

- Manuela Jost, Stadträtin Baudirektion, Stadt Luzern, Gremienvorsitz
- Marko Virant, Leiter Immobilien, Stadt Luzern
- Beat Heynen, Projektleiter Baumanagement, Immobilien, Stadt Luzern
- Lena Wolfart, Raumstrategie und Wohnraumpolitik, Stadtplanung, Stadt Luzern
- Kristina Bussmann, Portfoliomanagement, Immobilien, Stadt Bern
- Walter Graf, Bauökonom, Walter Graf GmbH, Luzern

Nicht stimmberechtigte Expertinnen/Experten:

- Dr. Tanja Herdt, ETH-Wohnforum
ETH CASE Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment
- Daniel Bernet, Jurist Baudirektion, Stadt Luzern
- Stefan Herfort, Projektleiter Natur- und Landschaftsschutz, Umweltschutz, Stadt Luzern
- Maya von Dach, Projektleiterin Quartierentwicklung, Quartiere und Integration, Stadt Luzern
- Dominic Church, Projektleiter Strategische Planung, Immobilien, Stadt Luzern

6.3 Beurteilungsraster

Die eingereichten Angebote wurden 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 12'200m ²	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.7	Konzept Quartiertreff	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.8	Gebäudestandard 2015	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.9	Grünstadt Schweiz	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.10	Qualifizierung	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
Zuschlagskriterien		Bewertungsmethode	Punktzahl
4.3.1	Qualität Bebauungskonzept	Erfüllungsgrad 0-10	45
4.3.2	Qualität Konzept Quartiertreff	Erfüllungsgrad 0-10	15
4.3.3	Qualität Gebäudestandard 2015	Erfüllungsgrad 0-10	10
4.3.4	Qualität Mobilität	Erfüllungsgrad 0-10	5
4.3.5	Qualität "Grünstadt Schweiz"	Erfüllungsgrad 0-10	5
4.3.6	Qualität Qualifiziertes Planungsverfahren	Erfüllungsgrad 0-10	10
4.3.7	Qualität Wohnraumangebot	Erfüllungsgrad 0-10	10
		Gesamtpunktzahl (max. 100)	100

Tab. 3: Beurteilungsraster, Beispiel mit bestmöglicher Bewertung

6.4 Bewertung

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

Beide Angebote bauen auf der Machbarkeitsstudie auf, welche der Stadtrat der Ausschreibung zugrunde gelegt hat. Auf dieser Grundlage werden einzelne Themenfelder ergänzt oder konzeptuell vertieft.

6.4.1 SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

Das Angebot der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern wird wie folgt bewertet:

	Punktzahl
Qualität Bebauungskonzept	37
Qualität Konzept Quartiertreff	10
Qualität Gebäudestandard	8
Qualität Mobilitätskonzept	4
Qualität Grünstadt Schweiz	4
Qualität Qualifiziertes Planungsverfahren	8
Qualität Wohnraumangebot	8
79	

Tab. 4: Bewertung SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

Das Beurteilungsgremium sieht im Konzept der SBL ein gut durchdachtes, überzeugendes Gesamtkonzept, welches vertieft auf die Qualitäten des Standorts eingeht. Es gelingt eine hohe Identifikation mit dem Ort.

Die SBL ist auf Vertreter des Vereins Hochhüslweid-Würzenbach zugegangen, um funktional-räumliche, bauliche und organisatorische Grundlagen für ein freundschaftlich-nachbarschaftliches Verhältnis zu erarbeiten, welche ein kooperatives und kommunikatives Miteinander ermöglichen. Zur Qualitätssicherung strebt die SBL eine Zertifizierung «Gold» nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) an, gleichzeitig wird der Gebäudestandard 2015 durch den SIA-Effizienzpfad Energie erfüllt. Die SBL strebt ein autoarmes Wohnen an der Hochhüslweid an und denkt über den Perimeter des Grundstücks hinaus.

Das Konzept der SBL leistet dabei einen Beitrag zur Beruhigung und Aufwertung des öffentlichen Raums an der Strasse Hochhüslweid. Neben zahlreichen gedeckten Veloabstellplätzen werden ergänzende Mobilitätsangebote mit E-Bikes, Cargo-Bikes und Car-Sharing geschaffen.

Das Konzept geht konkret und detailliert auf die Ziele der Grünstadt Schweiz ein und schafft stufengerecht eine Grundlage dafür, die Grünstadt-Ziele zu erreichen. Das Grundstück ist grundsätzlich begehbar und beispielbar, soll aber nur extensiv genutzt werden, um auch der Natur einen Raum zu geben. Die SBL will einen Wettbewerb nach SIA 142 durchführen. Der Verein Hochhüslweid-Würzenbach wird bei den Vorbereitungen zur Ausschreibung des Wettbewerbs einbezogen und erhält Einsitz in der Wettbewerbsjury.

Das Konzept bietet ein gut durchmischtes Wohnangebot. Bestehende Angebote im Quartier wurden mitgedacht und mögliche Bedürfnisse berücksichtigt.

6.4.2 Logis Suisse AG

Das Angebot der Logis Suisse AG wird wie folgt bewertet:

	Punktzahl
Qualität Bebauungskonzept	22
Qualität Konzept Quartiertreff	9
Qualität Gebäudestandard	8
Qualität Mobilitätskonzept	2
Qualität Grünstadt Schweiz	3
Qualität Qualifiziertes Planungsverfahren	6
Qualität Wohnraumangebot	7
57	

Tab. 5: Bewertung Logis Suisse AG

Das Konzept der Logis Suisse AG hält hinsichtlich konkreter Planung vieles offen. Es wird ein Vorgehen in Aussicht gestellt, welches sich konzeptionell an den Zielen der Arealentwicklung orientiert.

Das Beurteilungsgremium sieht im vorgelegten Konzept durchaus einige innovative Ansätze, allerdings hätte es weiter auf die spezifischen Gegebenheiten und Bedürfnisse des Quartiers und des Grundstücks eingehen dürfen.

Die Logis Suisse AG bekennt sich zum Stellenwert des Quartiertreffs und hat dazu Gespräche mit Vertretern des Vereins Hochhüslweid-Würzenbach geführt. Es werden Möglichkeiten skizziert, die

soziale Interaktion mit Hütte und Quartierplatz, Vereinsmitgliedern und künftigen Mieterinnen und Mietern zu gestalten, jedoch könnten diese detaillierter vertieft werden.

Der Gebäudestandard 2015 wird durch den SIA-Effizienzpfad Energie erfüllt. Das Konzept beinhaltet jedoch zu wenig konkrete Aussagen zur Mobilität und zur Parkierung.

Die Logis Suisse AG geht nicht inhaltlich auf die Grünstadt-Ziele ein. Es wird jedoch zugesichert, die Ziele der Grünstadt Schweiz als verbindliche Vorgaben in den weiteren Planungsprozess einfließen zu lassen. Der Umgang mit dem Grünraum soll erst in der weiteren Bearbeitung konkret charakterisiert werden.

Die Logis Suisse AG will einen Studienauftrag nach SIA 143 mit Dialog durchführen. Dieses Verfahren soll es ermöglichen, sowohl in der Vorbereitung wie auch während des zweistufigen Verfahrens Einfluss auf die Projektentwicklung nehmen zu können. Dazu soll der Verein Hochhüsliweid-Würzenbach Einsitz im Beurteilungsgremium erhalten. Gleichzeitig wird eine öffentliche Beurteilung angedacht.

Die Logis Suisse AG strebt ein durchmischtes Wohnraumangebot an.

6.4.3 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Aufgrund dieser Bewertung fasst das Beurteilungsgremium den Beschluss, dem Stadtrat das Angebot der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern zu unterbreiten.

6.4.4 Beschluss des Stadtrates

Für den Stadtrat weist das Konzept der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern eine in sich stimmige Innenstruktur auf, welche ein gut durchmischtes Wohnangebot schafft. Zudem denkt die SBL konzeptionell über den Perimeter des Baurechtsgrundstücks hinaus und schafft dadurch eine hohe Identifikation mit dem Ort.

Der Stadtrat begrüsst, dass die SBL auf Vertreter des Vereins Hochhüsliweid-Würzenbach zugegangen ist, um funktional-räumliche, bauliche und organisatorische Grundlagen für ein freundlich-nachbarschaftliches Verhältnis zu erarbeiten und ein kooperatives und kommunikatives Miteinander zu ermöglichen.

Die SBL strebt ein autoarmes Wohnen an der Hochhüsliweid an und leistet damit einen Beitrag zur Beruhigung und Aufwertung des öffentlichen Raums an der Strasse Hochhüsliweid.

Das Konzept der SBL schafft eine gute Grundlage dafür, die Grünstadt-Ziele zu erreichen. Dabei soll das attraktive Grundstück extensiv genutzt werden, um auch der Natur einen Raum zu geben. Der Stadtrat begrüsst insbesondere das durchdachte, überzeugende Gesamtkonzept der SBL, welches vertieft auf die Qualitäten des Standorts eingeht und das bestehende Angebot im Quartier umfassend mitgedacht und mögliche Bedürfnisse berücksichtigt hat.

Das Konzept der Logis Suisse AG ist weniger detailliert ausgearbeitet. Für den Stadtrat bleibt zu vieles offen, etwa hinsichtlich der Mobilität oder einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Zielen der Grünstadt Schweiz. Als Folge dieses geringeren Ausarbeitungsgrades ist für den Stadtrat nicht erkennbar, inwiefern das Konzept individuell und ganzheitlich auf die Qualitäten des Standorts Hochhüsliweid eingeht.

Der Stadtrat beantragt deshalb mit dem vorliegenden Bericht und Antrag, dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern betreffend das Grundstück 1223, GB Luzern, rechtes 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 Grundbuches 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.

Der bei Beginn des selbstständigen und dauernden Baurechts auf Grundstück xxxx, GB Luzern, r. U., bestehende Spielplatz geht mit der Begründung des selbstständigen und dauernden Baurechts unentgeltlich in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über.

7.3 Baurechtszinszahlung

Der Baurechtszins von Fr. 271'840.– 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 Tagebucheintrags der vorliegenden Öffentlichen Urkunde (pro rata). Der Baurechtszins wird wie folgt gestaffelt:

- a) Ab Datum des Tagebucheintrags der vorliegenden Öffentlichen Urkunde beträgt der jährliche Baurechtszins 1/3, das heisst Fr. 90'613.– (neunzigtausend und sechshundertdreizehn Schweizer Franken);

- b) Ab Bezugsbereitschaft des ersten Mietobjekts, spätestens fünf Jahre nach dem Tagebucheintrag der vorliegenden Öffentlichen Urkunde ist der jährliche Baurechtszins von Fr. 271'840.– (zweihunderteinundsiebzigttausend und achthundertvierzig 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. 13'592'000.– per Vertragsabschluss) und dem Zinssatz (2 Prozent per Vertragsabschluss).

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 Prozent, wobei der Anfangsbasislandwert unterschritten werden kann. Der Betrag von Fr. 13'592'000.– basiert auf dem Indexstand von 101,9 Punkten per September 2018 (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. 13'592'000.– basiert auf einer Machbarkeitsstudie, welche belegt, dass mit einem Neubau mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss, ohne Ausnutzung allfälliger Mehrausnutzungen infolge eines Gestaltungsplans, eine Gesamtgeschossfläche von 10'775 m² 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. 13'592'000.– resultiert aus dem arithmetischen Mittelwert von zwei unabhängigen Landwertschätzungen. Der arithmetische Mittelwert beträgt Fr. 16'990'000.–. 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 Postulat 125 2012/2016

Das Postulat 125, Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion und Jules Gut namens der GLP-Fraktion vom 21. Oktober 2013: «Mehr Transparenz bei der Energieeffizienz im Wohnungsmarkt», fordert den Stadtrat auf zu prüfen, ob im Rahmen der Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern die Chance genutzt werden kann, die Zahl der Liegenschaften, für die ein Gebäudeenergieausweis besteht, erhöht werden kann.

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) zeigt, wie viel Energie ein Wohngebäude, ein einfacher Verwaltungs- oder ein Schulbau bei standardisierter Benützung von Heizung, Warmwasser, Beleuchtung und anderen elektrischen Verbrauchern benötigt. Es handelt sich um einen rechnerischen und statischen Gebäudeenergieausweis, da die relevanten Daten des Gebäudes aus den Berechnungsgrundlagen einmalig von einer GEAK-Fachperson eingegeben werden. Der Energieausweis schafft einen Vergleich zu anderen Gebäuden und gibt Hinweise auf Verbesserungsmassnahmen.

Das Postulat wurde im Sinne des Stadtrates überwiesen. Mit dem B+A 7/2017: «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger» wurden die Abgabemodalitäten bei der Abgabe von Land an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften geregelt. Eine Auflage im Sinne der Forderung des Postulats wurde in diesem Zusammenhang geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass sich die gemeinnützigen Wohnbauträger seit Jahren für Energieeffizienz engagieren. Das G-Net, Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern, lehnt jedoch die kosten- und zeitintensive Auflage ab. Auch sei eine individuelle Beurteilung technisch gar nicht möglich. Aus diesen Gründen wurde die Forderung des Postulats im B+A 7/2017 nicht aufgenommen. Die Stadt kann die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften nicht dazu verpflichten.

Nichtsdestotrotz wird der Stadtrat bei der vorliegenden und bei künftigen Abgaben von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger die Baurechtsnehmerin auffordern, ihre Strategie zur Erstellung von GEAK für ihre Liegenschaften in der Stadt Luzern aufzuzeigen.

9 Kreditrechtliche Zuständigkeit

Das Grundstück 1223, GB Luzern, rechtes Ufer, soll im Baurecht abgegeben werden. Der jährliche Baurechtszins für das Grundstück beträgt Fr. 271'840.–. Gemäss Art. 58 Abs. 2 Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 (GO; sRSL 0.1.1.1.1) ist zur Ermittlung der massgebenden Höhe der Ausgabe bei Baurechtsverträgen das 20-fache des jährlichen Baurechtszinses massgebend. Der so ermittelte Wert liegt demzufolge bei Fr. 5'436'800.–. Damit unterliegt der Beschluss des Grossen Stadtrates betreffend die Zustimmung zum Baurecht gemäss Art. 68 lit. c Ziff. 8 in Verbindung mit Art. 69 lit. d Ziff. 10 GO dem fakultativen Referendum.

10 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern betreffend das Grundstück 1223, GB Luzern, rechtes Ufer, zuzustimmen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 5. Dezember 2018



Beat Züsli
Stadtpräsident



Dr. Urs Achermann
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 32 vom 5. Dezember 2018 betreffend

Entwicklungsareal Hochhüsliweid

Baurechtsvertrag betreffend die Abgabe von Grundstück 1223, GB Luzern, rechtes Ufer, an die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 58 Abs. 2 Ziff. 3, Art. 68 lit. c Ziff. 8 und Art. 69 lit. d Ziff. 10 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern betreffend das Grundstück 1223, GB Luzern, rechtes Ufer, wird zugestimmt
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 31. Januar 2019

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Daniel Furrer
Ratspräsident



Dr. Urs Achermann
Stadtschreiber

 **Stadt
Luzern**
Grosser Stadtrat

Anhang 1

**Baurechtsvertrag
Hochhüslweid**

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 das Offizium, Herrn Stadtpräsident Beat Züsli, geb., von, in Luzern und
Herrn Stadtschreiber Urs Achermann, geb., von, in Luzern

Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin

und

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

Baurechtsnehmerin

08.01.2018/

Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

1.1 Ausgangslage

Die Baurechtsgeberin ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1223 GB Luzern r.U. Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 779 ff. ZGB auf einer Fläche von 10'454 m² ein selbständiges und dauerndes Baurecht am Grundstück Nr. 1223 GB Luzern r.U. 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. 1223 GB Luzern r.U. einzutragen. Das selbständige und dauernde Baurecht ist als Grundstück Nr. (xxxx) GB Luzern r.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. xxxx Stadt Luzern, gemäss Mutationsplan 1:500, vom xx.xx.2018. 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 Gewerberäumlichkeiten) von guter architektonischer und städtebaulicher Qualität zu realisieren und beizubehalten.

2.2 Das selbständige und dauernde Baurecht Nr. (xxxx) GB Luzern r.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. 1223 GB Luzern r.U. einzutragen:

Last Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohn- und Gewerberäumlichkeiten auf einer Fläche von 10'711m² z.G. Nr. (xxxx) 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 271'840.- (zweihunderteinundsiebzigttausend und achthundertvierzig Schweizer Franken), das heisst 2 Prozent von CHF 13'592'000.- (vgl. nachfolgend Ziff. 6).

5.3 Bezahlung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins von CHF 271'840.- 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 90'613 (neunzigtausend und sechshundertdreizehn Schweizer Franken);
- b) Ab Bezugsbereitschaft des ersten Mietobjektes, spätestens fünf Jahre nach dem Tagebucheintrag der vorliegenden Öffentlichen Urkunde ist der jährliche Baurechtszins von CHF 271'840.- (zweihunderteinundsiebzigttausend und achthundertvierzig Schweizer Franken), vollumfänglich zu bezahlen.

5.4 Eintragung im Grundbuch

Die Vereinbarung über die Verpflichtung zur Bezahlung des Baurechtszinses und die Anpassung des Baurechtszinses ist auf den Grundstücken Nrn. 1223 und (xxxx) GB Luzern r.U. wie folgt vorzumerken: "Vereinbarungen betr. Bezahlung und Anpassung des Baurechtszinses".

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 13'592'000.- 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 13'592'000.- basiert auf dem Indexstand von xxx Punkten per xxxx 2018 (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 13'592'000.- basiert auf einer Machbarkeitsstudie, welche belegt, dass mit einem Neubau mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss, ohne Ausnutzung allfälliger Mehrausnutzungen infolge eines Gestaltungsplans, eine Gesamtgeschossfläche von 10'775 m² (zehntausendsiebenhundertundfünfundsiebzig 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 13'592'000.- resultiert aus dem arithmetischen Mittelwert von zwei unabhängigen Landwertschätzungen. Der arithmetische Mittelwert beträgt CHF 16'990'000.- 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. (xxxx) GB Luzern r.U. eine Grundpfandverschreibung in der Höhe von drei jährlichen Baurechtszinsen, somit von CHF 815'520.- (achthundertundfünfzehntausendundfünfhundertzwanzig Schweizer Franken) im ersten Rang, ohne Vorgang.

7.2 Eintragung im Grundbuch

Im Grundbuch ist zulasten von Grundstück Nr. (xxxx) GB Luzern r.U. einzutragen:

Fr. 815'520.- Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) lastend im 1. Rang, ohne Vorgang zu Gunsten der Stadt Luzern.

8 Eigentumsübertragung

8.1 Bestehender Spielplatz

Der bei Beginn des selbständigen und dauernden Baurechtes auf Grundstück Nr. xxxx GB Luzern I.U. bestehende Spielplatz geht 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 Bestehender Mietvertrag mit dem Verein Hochhüsliweid Würzenbach

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie den für das Grundstück 1223 GB Luzern r.U. (vgl. vorstehend Ziff. 8.1) geltenden Mietvertrag kennt. Der Mietvertrag ist mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten versehen.

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 Anlagen zu kennen. 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 11.12.2017 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) 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.

10.3 Grundbucheintragung

Die Abänderung der gesetzlichen Heimfallsregelung ist im Grundbuch vorzumerken.

11 Weitere obligatorische Vertragsbestimmungen

11.1 Überbauungsverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, umgehend nach Rechtskraft des Baurechtsvertrages die notwendigen Planungs- und Bewilligungsverfahren für die Überbauung des Baurechtsareals einzuleiten resp. vorzunehmen und anschliessend ohne Unterbruch die Realisierung in Angriff zu nehmen.

11.2 Zwingende Vorgaben (Auflagen)

- a) Grundsätzliches zu den zwingenden Vorgaben (Auflagen)

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.

- b) Vormerkung im Grundbuch

Diese Vorgaben bilden Auflagen im Rechtssinne. Sie müssen von der Baurechtsnehmerin während der gesamten Dauer des Baurechtsvertrages selber erfüllt werden. Allfälligen Rechtsnachfolgern

müssen diese Auflagen überbunden werden, inkl. der Verpflichtung zur weiteren Überbindung. Diese Verpflichtungen sind im Grundbuch vorzumerken: "Obligatorische Vertragsbestimmungen zum Baurecht".

11.2.1 Zwingende Vorgaben 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 Zwingende Vorgaben bezüglich der bestehenden Anlagen

- a) Bestandteil des Baurechtsgrundstückes Nr. (xxxx) GB Luzern I.U. ist der bestehende Spielplatz. Der Spielplatz ist am heutigen Standort zu erhalten und muss öffentlich bleiben.
- b) Zwingende Vorgaben 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.

11.2.3 Zwingende Vorgaben betreffend Planung und Realisierung

- a) Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, in Zusammenarbeit mit dem Verein Hochhüsliweid Würzenbach ein Konzept zu erarbeiten, welches den Fortbestand eines Quartiertreffs gewährleistet, wie er heute in und um die Hütte Hochhüsliweid besteht. Der bestehende

Mietvertrag zwischen der Stadt Luzern und dem Verein Hochhüsliweid Würzenbach wird an das Konzept angepasst.

- b) 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.
- c) 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 20XX, 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Bereinigung und Einräumung von Dienstbarkeiten (wird ergänzt)

- h) Duldungspflicht für die Immissionen aus dem Quartiertreff
Auf dem städtischen Grundstück 1223 GB Luzern r.U. befindet sich der Quartiertreff Hochhüsliweid. Im Zusammenhang mit dem Bestand und Betrieb des Quartiertreffs können Immissionen gegenüber dem Grundstück (xxxx) GB Luzern r.U. auftreten. Zu Lasten des Grundstücks (xxxx) GB Luzern r.U. wird eine Grunddienstbarkeit begründet, die im Zusammenhang mit dem Bestand und Betrieb des Quartiertreffs bestehenden Immissionen zu dulden und auf Klagen zu verzichten.
Auf dem Grundstück (xxxx) GB Luzern r.U. ist einzutragen:
Last:
Dulden des Bestandes und Betriebes des Quartiertreffs und der daraus entstehenden Immissionen zu Gunsten Grst. 1223 GB Luzern r.U.

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 die Baurechtsnehmerin nicht durch Personen im Ausland beherrscht ist und bei der Baurechtsnehmerin keine rückzahlbaren Mittel (Darlehen von Dritten) von Personen im Ausland bestehen.
- b) Die Baurechtsnehmerin kann darum das selbständige und dauernde Baurecht gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde bewilligungsfrei erwerben. Die unterzeichneten Organe bestätigen im Weiteren, dass sie darüber informiert sind, dass unrichtige Angaben im vorerwähnten Zusammenhang verwaltungsrechtliche, zivilrechtliche und strafrechtliche Sanktionen nach sich ziehen können.

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.

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. nachstehend 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. (xxxx) GB Luzern I.U. zulasten von Grundstück Nr. 1223 GB Luzern I.U. und zu Gunsten der Baurechtsnehmerin gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde Ziff. I;
 - b) Vormerkung auf Grundstück Nr. (xxxx) GB Luzern I.U.: "Vereinbarungen betr. Bezahlung und Anpassung des Baurechtszinses" gemäss vorstehend Ziff. 5;
 - c) Eintragung einer Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im Betrage von CHF 815'520.- (achthundertundfünfzehntausendundfünfhundertzwanzig Schweizer Franken), lastend im 1. Rang, ohne Vorgang auf Grundstück Nr. (xxxx) GB Luzern I.U. zu Gunsten der Stadt Luzern gemäss vorstehend Ziff. 7;
 - d) Vormerkung: "Abänderung der gesetzlichen Heimfallsregelung" gemäss vorstehend Ziff. 10;
 - e) Vormerkung: "Weitere obligatorische Vereinbarungen und Verpflichtungen zum Baurecht" gemäss vorstehend Ziff. 11.
- 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 Urs Achermann

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.: /2018

Ausfertigung: 6 Exemplare

Anhang 2

Freiwillige Ausschreibung Hochhüslweiid

Hochhüsliweid

Freiwillige Ausschreibung

Inhalt

1	Ausgangslage und Zielsetzung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele der Arealentwicklung	4
1.3	Teilnahmevoraussetzungen	5
2	Ausschreibungsverfahren	5
2.1	Grundlagen	5
2.2	Veranstalterin	6
3	Ablauf	7
3.1	Termine	7
3.2	Veröffentlichung	7
3.3	Anmeldung	7
3.4	Begehung und Fragenstellung	8
3.5	Abgabe der Angebote	8
3.6	Vorprüfung	8
3.7	Präsentation und Beurteilung	8
3.8	Abgabebeschluss	9
3.9	Weiterer Prozess	10
4	Ausschreibungskriterien	10
4.1	Bewertungsmethode	10
4.2	Eignungskriterien	10
4.2.1	Gemeinnützigkeit	10
4.2.2	Solvenz / Bonität	10
4.2.3	Belegungsvorschriften	11
4.2.4	Finanzielles Angebot	11
4.2.5	Baurechtsvertrag	11
4.2.6	Geschossfläche und Nutzung	11
4.2.7	Konzept Quartiertreff	12
4.2.8	Konzept, Gebäudestandard 2015 und Mobilität	12
4.2.9	Konzept «Grünstadt Schweiz»	13

4.2.10	Qualifizierung des Projekts	13
4.3	Zuschlagskriterien	14
4.3.1	Qualität, Bebauungskonzept.....	14
4.3.2	Qualität, Konzept Quartiertreff	14
4.3.3	Qualität, Gebäudestandard 2015.....	15
4.3.4	Qualität, Mobilitätskonzept.....	15
4.3.5	Qualität, «Grünstadt Schweiz»	15
4.3.6	Qualität, Qualifiziertes Planungsverfahren	16
4.3.7	Qualität, Wohnraumangebot	16
4.4	Beurteilungsraster	17
5	Landwert und Baurechtszins.....	17
5.1	Landwert	17
5.2	Baurechtszins.....	18
6	Hinweise zur Planung.....	18
6.1	Grundstück.....	18
6.2	Bau- und Zonenbestimmungen.....	20
6.3	Machbarkeitsstudie	22
6.4	Quartiertreff	24
6.5	Energie	25
6.6	Mobilität.....	25
6.7	Städtebau.....	26
6.8	Freiraum und Ökologie	27
6.9	Sicherheit und Statik	27
6.10	Hindernisfreies Bauen.....	28
6.11	Brandschutz	28
7	Einzureichende Unterlagen.....	28
7.1	Angebotsunterlagen	28
7.2	Weitere einzureichende Unterlagen	29
8	Weitere Unterlagen	29
9	Schlussbestimmung.....	30

1 Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Luzern verfügt an der Hochhüsliweid über das Grundstück 1223 GB Luzern r.U., welches eine Fläche von zirka 30'425m² umfasst.



Abbildung 1: Das Grundstück 1223 GB Luzern r.U.

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 gemeinnütziger 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 «Städtische Wohnraumpolitik II» vom 5. Juni 2013 hat der Stadtrat im Hinblick auf die Umsetzung der Initiative eine Auslegeordnung aller städtischen Grundstücke gemacht und das Grundstück an der Hochhüsliweid für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau vorgesehen.

Im nördlichen Teil des Grundstücks ist eine Teilfläche von zirka 10'454 m² der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 141 zugeteilt, die von der Hochhüsliweid-Strasse erschlossen ist. Die Zone 141 erlaubt vier Vollgeschosse bei einer ÜZ von 0.2 und unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht.

Südlich und unterhalb der Zone 141 befindet sich eine Teilfläche des Grundstücks, welche der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeordnet ist und die Ordnungsnummer 462 trägt. Gemäss des geltenden Bau- und Zonenreglements sind hier unter anderem Schulen und Sport- und Freizeitbauten zulässig.

Weitere Unterlagen:

- Beilage 11: Grundbuchauszug Grundstück 1223 GB Luzern r.U.
- Beilage 12: B+A 12/2013 «Städtische Wohnraumpolitik II»
- Beilage 13: Orthophoto Grundstück 1223 GB Luzern r.U.
- Beilage 14: Bau- und Zonenreglement (BZR) Luzern 2014
- Beilage 15: Zonenplan Luzern

1.2 Ziele der Arealentwicklung

Eine Teilfläche des städtischen Grundstücks an der Hochhüsliweid soll im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft abgegeben werden. Es wird erwartet, dass die Baurechtsnehmerin eine Wohnbebauung entstehen lässt, die einen Beitrag zur Stärkung der Lebensqualität im Quartier leistet. Im Rahmen der Ausschreibung wird dafür 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.
- Das Projekt leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der ökologischen Ziele des Projekts Grünstadt Schweiz (v.a. hohe ökologische Qualität der Aussen- und Grünraumgestaltung, biodiversitätsfreundliche Konzeption und Ausgestaltung der Gebäude).

Soziales

- Bezahlbarer Wohnraum – Beitrag zur Umsetzung des Auftrages gemäss B+A 12/2013 «Städtische Wohnraumpolitik II».
- Das Projekt leistet einen Beitrag zur Stärkung der Lebensqualität und der sozialräumlichen Durchmischung im Quartier.
- Das Projekt leistet einen Beitrag zur Förderung bestehender Quartiersstrukturen.

Wirtschaft

- Das Projekt leistet einen Beitrag zur Verdichtung und zur 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 Baurechtsgrundstück entspricht einer Teilfläche des Grundstücks 1223 GB Luzern r.U., die in der Wohnzone mit der Ordnungsnummer 141 liegt. Zusätzlich umfasst das Baurechtsgrundstück einen öffentlichen Fussweg mit einer Fläche von 257 m². Das Baurechtsgrundstück umfasst somit eine Fläche von 10'711 m² und wird für eine Dauer von 70 Jahren zu einem Baurechtszins von jährlich Fr 271'840 abgegeben.

Mit B+A 7/2017 «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. Ein Vertragsentwurf auf Grundlage des Musterbaurechtsvertrags der Stadt Luzern nach B+A 7/2017 liegt bei.

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.

Weitere Unterlagen:

- Beilage 05: Musterbaurechtsvertrag
- Beilage 16: B+A 7/2017 Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger

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	28. April 2018
Richttermin für Anmeldung	25. Juni 2018
Begehung	26. Juni 2018
Fragestellung	28. Juni 2018
Fragebeantwortung	06. Juli 2018
Abgabe der Angebote	13. September 2018
Präsentation der Angebote	25. September 2018
Stadtrat Beschluss Trägerschaft	31. Oktober 2018
Orientierung Öffentlichkeit / Medien	voraussichtlich bis 09. November 2018
Geschäftsprüfungskommission	10. Januar 2019
Grosser Stadtrat	31. Januar 2019
Ablauf der Frist für das fakultative Referendum	10. April 2019
Grundbucheintrag	Nach Gültigkeit des Beschlusses des Grossen Stadtrates (frühestens)

Tabelle 1: Terminplan

3.2 Veröffentlichung

Die Ausschreibung wird über die folgenden Medien veröffentlicht:

- www.hochhüsliweid.stadt Luzern.ch, 28. April 2018
- Kantonsblatt Luzern, Ausgabe vom 5. Mai 2018
- «Wohnen», Zeitschrift der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Ausgabe vom 18. Mai 2018

3.3 Anmeldung

Interessierte Bauträgerschaften müssen sich bis zum 25. Juni 2018 schriftlich anmelden. Dazu ist das Anmeldeformular per A-Post Plus mit dem Vermerk «Ausschreibung Hochhüsliweid 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.

Angebotsunterlagen:

- Beilage 01: Anmeldeformular

3.4 Begehung und Fragenstellung

Angemeldete Teilnehmende können am 26. Juni 2018 an einer Begehung teilnehmen und sich bis zum 28. Juni 2018 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 06. Juli 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 13. September 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.

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 25. September 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

- Marko Virant, Leiter Immobilien, Stadt Luzern
Stellvertretung: Hans Petermann, Leiter Portfoliomanagement, Stadt Luzern IMMO

- 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

- Renato Bomio, Projektleiter Immobilien, Stadt Bern
Stellvertretung: Wird noch bestimmt

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

Nicht stimmberechtigte Experten:

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

- Stefan Herfort, Projektleiter Natur- und Landschaftsschutz, Stadt Luzern Umweltschutz
Stellvertretung: Gregor Schmid, Leiter Umweltschutz, Stadt Luzern

- Sibylle Stolz Niederberger, Leiterin Quartiere und Integration (QUIN), Stadt Luzern
Stellvertretung: Maya von Dach, Projektleiterin Quartierentwicklung QUIN, Stadt Luzern

- Daniel Bernet, Jurist Baudirektion Stadt Luzern

- 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 09. November 2018.

Das Ergebnis der Ausschreibung wird auf der Homepage der Stadt Luzern (www.hochhüsli-weid.stadtluzern.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. 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.

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.

Zum Nachweis dieses Kriteriums müssen die folgenden Dokumente eingereicht werden:

- 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 Baurechtzinses und die Bebauung des Areals gewährleisten.

Zum Nachweis dieses Kriteriums müssen die folgenden Dokumente eingereicht werden:

- 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.

Zum Nachweis dieses Kriteriums muss das folgende Dokument eingereicht werden:

- Belegungsvorschriften

4.2.4 **Finanzielles Angebot**

Die Bauträgerschaft bietet den geforderten Baurechtszins von jährlich Fr. 271'840.–

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.

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

- Beilage 05: Musterbaurechtsvertrag (unterzeichnet)

4.2.6 **Geschossfläche und Nutzung**

Die Bebauung muss über eine Geschossfläche von mindestens 10'775 m² verfügen.

Erläuterung:

Die Stadt Luzern IMMO hat eine Machbarkeitsstudie ausarbeiten lassen welche belegt, dass mit einem Neubau mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss, ohne Ausnutzung allfälliger Mehrausnutzungen infolge eines Gestaltungsplans, eine Gesamtgeschossfläche von 10'775 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 10'775m² festgelegt. Abweichungen sind möglich und müssen begründet werden.

Zu den Zielen für die Entwicklung des Areals zählt die Sicherung von Familienwohnungen. Deshalb ist nach Vorgaben der Stadt ein Kindergarten einzuplanen. In den Angaben zur möglichen Anzahl der Wohnungen ist jeweils die Unterbringung eines Kindergartens zu berücksichtigen.

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

- Beilage 06: Flächen- und Wohnungsspiegel

Weitere Hinweise:

- Siehe 6.3 Machbarkeitsstudie

4.2.7 Konzept Quartiertreff

Der Fortbestand eines Quartiertreffs, wie er heute in und um die Hütte auf dem Grundstück 1223 GB Luzern r. U., besteht, ist zu gewährleisten.

Erläuterung:

Es wird erwartet, dass die Baurechtsnehmerin in Zusammenarbeit mit dem Verein Hochhüsliweid Würzenbach ein Konzept erarbeitet, welches den Fortbestand eines Quartiertreffs gewährleistet, wie er heute in und um die Hütte Hochhüsliweid besteht. Der Spielplatz ist am heutigen Standort zu erhalten und muss öffentlich zugänglich bleiben, möglichst auch während der Bauphase.

Zum Nachweis dieses Kriteriums muss das folgende Dokument eingereicht werden:

- verbindliche Erklärung zur geplanten Vorgehensweise

Weitere Hinweise:

- Siehe 6.4 Quartiertreff

4.2.8 Konzept, Gebäudestandard 2015 und Mobilität

Die Bauträgerschaft wird verpflichtet, für die einzelnen Gebäude den aktuellen „Gebäudestandard 2015, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten“ (Energierstadt) umzusetzen. Zudem hat die Baurechtsnehmerin ein Mobilitätskonzept zu entwickeln und umzusetzen

Erläuterung:

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

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

- Beilage 07: Formblatt Gebäudestandard 2015
- Beilage 08: Formblatt Parkierung

Weitere Hinweise:

- Siehe 6.5 Energie
- Siehe 6.6 Mobilität

4.2.9 Konzept «Grünstadt Schweiz»

Die Bauträgerschaft wird verpflichtet, mit der Planung und Realisierung der Überbauung Hochhüsliweid einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Zielsetzungen des Projekts «Grünstadt Schweiz» zu leisten.

Erläuterung:

Die Stadt Luzern wurde im November 2017 erstmals mit dem Label «Grünstadt Schweiz» ausgezeichnet. Erwartet werden weitere kontinuierliche Verbesserungen. Die Vorgaben sind auf Standards und Label abgestützt.

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

- Beilage 09: Formblatt «Grünstadt Schweiz»

Weitere Hinweise:

- Siehe 6.8 Freiraum und Ökologie

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 10: 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 und die Ziele der städtischen Wohnraumpolitik 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.

Die Wohnbebauung an der Hochhüsliweid soll einen Beitrag zur Stärkung der Lebensqualität im Quartier leisten. Dieser Tatsache ist durch die Schaffung von angemessenen sozialen und öffentlichen Räumen Rechnung zu tragen. Es wird erwartet, dass die Vorgehensweise zur Sicherung des Fortbestands des Quartiertreffs und der Bezug der Bebauung zum öffentlichen Raum an der Hochhüsliweid-Strasse sich im Bebauungskonzept widerspiegelt.

Das Kriterium wird anhand der eingereichten Ausführungen zum Bebauungskonzept bewertet.

Weitere Hinweise:

- Siehe 6 Hinweise zur Planung

4.3.2 Qualität, Konzept Quartiertreff

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept auf die grosse Bedeutung des Quartiertreffs und des Spielplatzes für das umliegende Quartier eingeht.

Erläuterung:

Der Treffpunkt mit Hütte und Spielplatz hat eine grosse Bedeutung für das umliegende Quartier und bedient ein Einzugsgebiet, welches weit darüber hinaus geht. Es wird erwartet, dass die Teilnehmenden dieser grossen Bedeutung des Quartiertreffs Rechnung tragen.

Gleichzeitig birgt die unmittelbare Nachbarschaft zwischen Quartiertreff und neuen Wohnbauten ein Konfliktpotential. Aus diesem Grund wird die Baurechtsnehmerin aufgefordert, zusammen mit dem Verein Hochhüsliweid eine gemeinsame Grundlage für ein nachhaltig gutes Nachbarschaftsverhältnis zu erarbeiten. Es wird erwartet, dass dabei sowohl betriebliche wie auch bauliche Massnahmen betrachtet werden.

Das Beurteilungsgremium wird anhand der eingereichten Erklärung zur geplanten Vorgehensweise (4.3.2) bewerten, inwiefern diese geeignet ist, das Konfliktpotenzial zu reduzieren und den Fortbestand des Quartiertreffs zu gewährleisten.

Weitere Hinweise:

- Siehe 6.4 Quartiertreff

4.3.3 **Qualität, Gebäudestandard 2015**

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

Erläuterung:

Bei den energetischen Anforderungen an die Gebäude stehen dem Baurechtsnehmer die beiden Standards Minergie-P-ECO oder Minergie-A-ECO oder das Vorgehen gemäss SIA-Effizienzpfad Energie zur Wahl. 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

4.3.4 **Qualität, Mobilitätskonzept**

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das Mobilitätskonzept eine Annäherung an die Ziele der 2000-Watt Gesellschaft ermöglicht.

Erläuterung:

Die Baurechtsnehmerin hat ein Mobilitätskonzept zu entwickeln und umzusetzen. Das Mobilitätskonzept soll den Bewohnern Anreize und Möglichkeiten aufzeigen, um auf das eigene Auto zu verzichten, und eine Annäherung an die Ziele der 2000-Watt Gesellschaft ermöglichen.

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

- Beilage 08: Formblatt Parkierung

Weitere Hinweise:

- Siehe 6.6 Mobilität

4.3.5 **Qualität, «Grünstadt Schweiz»**

Zudem wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept eine Grundlage schafft, um die Ziele des Projekts «Grünstadt Schweiz» zu erreichen.

Erläuterung:

Die Bauträgerschaft wird verpflichtet, mit der Planung und Realisierung der Überbauung Hochhüsliweid einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Zielsetzungen des Projekts «Grünstadt

Schweiz» zu leisten. Die Erreichung der Zielsetzungen ist bauphasengerecht nachzuweisen und zu dokumentieren.

Das Kriterium wird anhand der eingereichten Ausführungen zu den Zielen des Projekts «Grünstadt Schweiz» bewertet. Zudem muss das folgende Dokument ausgefüllt und eingereicht werden:

- Beilage 09: Formblatt «Grünstadt Schweiz»

Weitere Hinweise:

- Siehe 6.8 Freiraum und Ökologie

4.3.6 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 10: Formblatt Qualifizierung

4.3.7 Qualität, Wohnraumangebot

Es wird bewertet, mit welcher Qualität das eingereichte Konzept die städtischen Planungsgrundsätze in Bezug auf das Wohnraumangebot umsetzt.

Erläuterung:

Zu den Zielen für die Entwicklung des Areals zählt die Sicherung von Familienwohnungen und die sozialräumliche Durchmischung.

Aufgrund der Lage und Umgebung eignet sich das Areal insbesondere für Haushalte mit Kindern. Um Wohnraum für unterschiedliche Familiengrössen und -konzepte zu bieten sowie auf einen allfälligen künftigen Generationenwechsel reagieren zu können, wird eine gewisse Diversität an Wohnungsgrundrissen gefordert.

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. Ferner ist die Wohnfläche pro Person ein wichtiger Faktor zur Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft. Deshalb gibt die Stadt bei der Abgabe eigener städtischer Areale als Richtgrösse einen durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von rund 35 m² pro Person vor (vgl. dazu Raumentwicklungskonzept der Stadt Luzern).

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

- Beilage 06: 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 12'200m ²	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.7	Konzept Quartiertreff	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.8	Gebäudestandard 2015	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.9	Grünstadt Schweiz	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
4.2.10	Qualifizierung	Erfüllt/Nicht Erfüllt	Erfüllt
Zuschlagskriterien		Bewertungsmethode	Punktzahl
4.3.1	Qualität Bebauungskonzept	Erfüllungsgrad 0-10	45
4.3.2	Qualität Konzept Quartiertreff	Erfüllungsgrad 0-10	15
4.3.3	Qualität Gebäudestandard 2015	Erfüllungsgrad 0-10	10
4.3.4	Qualität Mobilität	Erfüllungsgrad 0-10	5
4.3.5	Qualität "Grünstadt Schweiz"	Erfüllungsgrad 0-10	5
4.3.6	Qualität Qualifiziertes Planungsverfahren	Erfüllungsgrad 0-10	10
4.3.7	Qualität Wohnraumangebot	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 Lüscher Bucher Theiler, Variante A 0 (siehe 6.3) wurde der Landwert des Grundstücks Hochhüsliweid von der Balmer-Etienne AG auf Fr. 17'650'000.– geschätzt. Die Berechnung fand mit Stichtag vom 31. März 2018 statt. Eine zweite Landwertschätzung der Truvag Treuhand AG vom 15. März 2017 ergab einen um 7.5 Prozent tieferen Landwert von Fr. 16'330'000.– Beide Schätzungen gingen von vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss aus.

Für das Grundstück an der Hochhüsliweid liegen demnach zwei plausible Landwertschätzungen vor.

Auf dieser Grundlage hat der Stadtrat den Verkehrswert wie folgt festgelegt:

Landwertschätzung Balmer-Etienne	Fr. 17'650'000.–
Landwertschätzung Truvag	Fr. 16'330'000.–
Arithmetischer Mittelwert	$\frac{\text{Fr. 17'650'000} + \text{Fr. 16'330'000}}{2} = \text{Fr. 16'990'000}$

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 16'990'000.-
Reduktion (20 Prozent)	Fr 3'398'000.-
Berechnungswert Baurechtszins	Fr. 13'592'000.-

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. 271'840.– (2 Prozent von Fr. 13'592'000.-) Er wird indexiert.

6 Hinweise zur Planung

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

6.1 Grundstück

Das Baurechtsgrundstück entspricht einer Teilfläche des Grundstücks 1223 GB Luzern r.U.

Das Grundstück 1223 GB Luzern r.U. liegt am Hang südlich und unterhalb der Hochhüsliweid-Strasse. Im Süden verläuft die Grundstücksgrenze im Würzenbach. Im Osten verläuft die Grundstücksgrenze entlang eines kleinen Bachs und bildet gleichzeitig die Stadtgrenze zur Gemeinde Adligenswil.

Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt über die Hochhüsliweid- Strasse. Zudem grenzt das Grundstück an die Würzenbachstrasse und die Würzenbachhalde an. An der Würzenbachhalde hat sich eine Strassengenossenschaft gebildet, die durch Herrn Marc Bieri von der Kanzlei Mayr von Baldegg Bieri Agten, Luzern vertreten wird.

Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich seit 1973 ein Spielplatz mit zahlreichem Baumbestand. Südlich davon befinden sich mehrere Holzhütten, die Eigentum des Vereins Hochhüsliweid sind. Der Verein hat im Januar 2006 mit der Stadt einen Mietvertrag über den Standort und das Umfeld der Hütten abgeschlossen. 2007 wurden in diesem Bereich zwei Petanque-pisten errichtet, die an den Pétanque Club Würzenbach untervermietet werden.

Das Grundstück 1223 GB Luzern r.U. umfasst im Südwesten das ebenfalls städtische Grundstück GB Luzern 1630 r.U. Auf dieser Parzelle befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus aus dem Jahr 1921. Architektur und Gestaltung entsprechen einem typischen Luzerner Bauernhaus. Das Bauwerk ist als «schützenswert» eingestuft. Das Grundstück 1630 GB Luzern r.U. ist nicht Teil des Entwicklungsareals.

Für eine Teilfläche des Grundstücks 1223 GB Luzern r.U. besteht ein Mietvertrag mit dem Verein Hochhüsliweid- Würzenbach mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten. Der Perimeter des Mietvertrags zwischen Verein und Stadt soll an das Konzept angepasst werden, welches die Baurechtsnehmerin in Zusammenarbeit mit dem Verein Hochhüsliweid zu erarbeiten hat. Dabei ist es ein Ziel, dass dieses Konzept im Gestaltungsplan verankert wird und dass Baurechtsnehmerin, Verein Hochhüsliweid und Stadt Luzern den Perimeter des zukünftigen Mietvertrags zwischen Stadt und Verein so definieren, dass dieser vollständig innerhalb der Zone 462 zu stehen kommt. Bis zu dieser Entflechtung der Nutzungen ist eine Übergangsregelung zu treffen.

Es sind keine relevanten Dienstbarkeiten und Grundlasten eingetragen.

Im öffentlichen Kataster der belasteten Standorte liegt kein Eintrag zum Areal vor.

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

Weitere Unterlagen:

- Beilage 05: Musterbaurechtsvertrag (unterzeichnet)
- Beilage 11: Grundbuchauszug Grundstück 1223 GB Luzern r.U.
- Beilage 13: Orthophoto Grundstück 1223 GB Luzern r.U.
- Beilage 18: Mitteilung über die Belastung von Standorten, 11. Dezember 2017

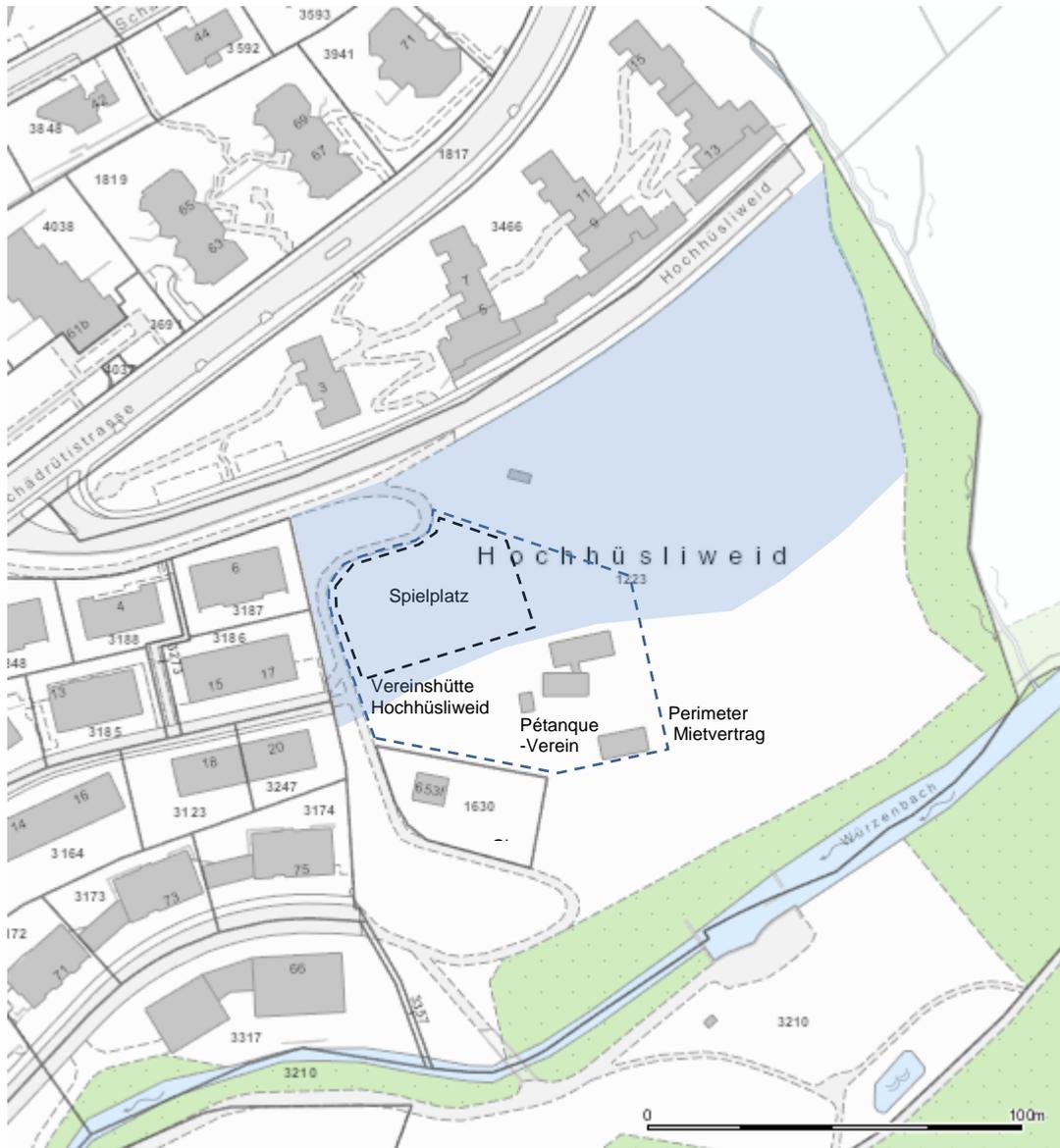


Abbildung 2: Das Baurechtsgrundstück(blau) umfasst eine Fläche von 10'711 m².

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.

Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone, mit folgenden massgebenden Vorschriften:

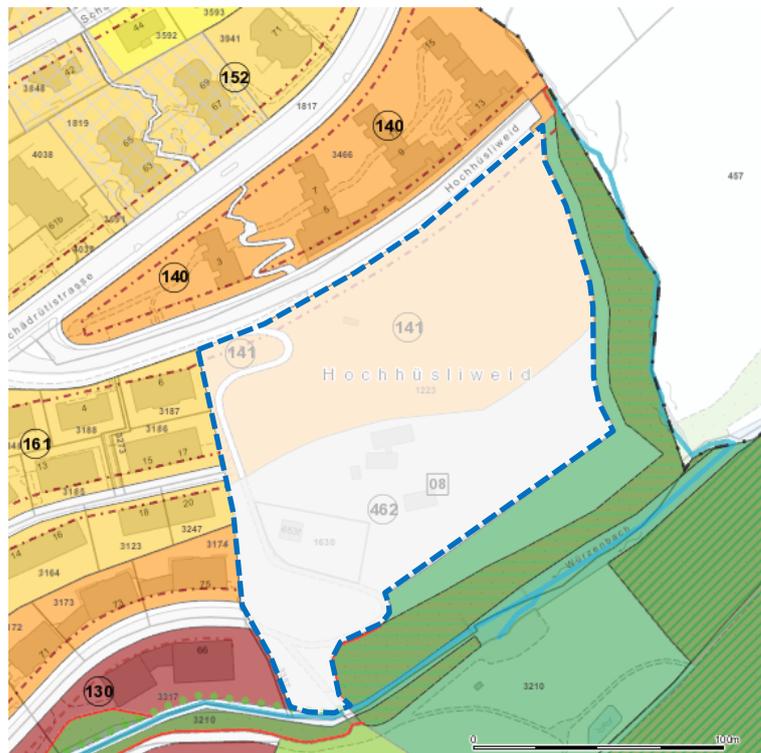


Abbildung 4: Perimeter des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan ist ein zusätzliches Vollgeschoss möglich. Nach Art. 24 des geltenden Bau- und Zonenreglements kann ein Bonus auf die Überbauungsziffer gewährt werden. Der Bonus für die Errichtung von gemeinnützigem Wohnraum beträgt 5 Prozent und insgesamt maximal 15 Prozent.

Weitere Unterlagen:

- Beilage 14: Bau- und Zonenreglement (BZR) 2014
- Beilage 15: Zonenplan Luzern
- Beilage 17: Merkblatt Gestaltungsplan der Stadt Luzern vom 1. Mai 2014

6.3 Machbarkeitsstudie

Die Stadt Luzern IMMO hat ein interdisziplinäres Team unter der Leitung des Luzerner Büros Lüscher Bucher Theiler Architekten GmbH beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Klärung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals zu erstellen. Mit der Machbarkeitsstudie sollte die Eignung verschiedener Bebauungsszenarien erörtert werden, um die Ziele der Arealentwicklung optimal umzusetzen. Dazu wurden diverse Varianten zur Bebauung des städtischen Grundstücks entwickelt und kritisch beleuchtet. Der Stadtrat hat die Varianten ausgewertet und festgelegt, die Ausschreibung auf die Variante A abzustützen.

Bei der Variante A sind drei Bauten quer zum Hang ausgerichtet. Durchblicke zum südlich gegenüberliegenden Wald binden die Bebauung in die umliegende Landschaft ein. Im Mittelpunkt entsteht ein vielseitig nutzbarer, öffentlicher Aussenraum mit einer Strahlkraft, welche das bestehende Um-

feld einbezieht. Der Platz hat das Potenzial für eine identitätsstiftende Wirkung. Parallel zur Hochhüsliweid ist eine Einstellhalle mit zirka 60 Parkplätzen vorgesehen. Die Erschliessung erfolgt am tiefsten Punkt der Strasse Hochhüsliweid. Im Eingangsgeschoss der Bebauung sind jeweils grosszügige Veloräume möglich.

	Anrechenbare Grundstücksfläche	aGSF = 10'454m ²
	Anrechenbare Gebäudefläche	aGbF= 2'432 m ²
	Überbauungsziffer ÜZ	ÜZ=0.23 (inkl. 15% Boni)
	Höhenstaffelung	4 Vollgeschosse + Attika
	Anzahl Wohnungen	zirka 70
	Total Geschossflächen	GF = 12'213 m ²

Abbildung 5: Machbarkeitsstudie Lüscher Bucher Theiler Architekten, Variante A

Die Hochhüsliweid-Strasse bietet als verkehrsberuhigte Begegnungszone einen attraktiven Freiraum mit hohem Nutzwert. Mit der Variante A ist es zudem möglich, den Spielplatz und den Baumbestand weitestgehend zu erhalten. Spielplatz und Hütte übernehmen eine wichtige Rolle als Bindeglied zwischen alter und neuer Überbauung. Die städtebauliche Verträglichkeit, die Adressbildung und die Qualität der Wohnungen und des Aussenraums zählen zu den besonderen Stärken der Variante A.

Im Juli 2017 wurde die Machbarkeitsstudie der Stadtbaukommission (SBK) vorgestellt. Die SBK erachtete sowohl den Bonus von 15 % auf der ÜZ wie auch das mit einem Gestaltungsplan mögliche zusätzliche Vollgeschoss als städtebaulich verträglich. Die Erschliessung mit der parallel zum Hang angelegten Einstellhalle wurde als richtig erachtet. Die Strasse Hochhüsliweid verstand die SBK als städtischen Raum und als Begegnungszone.

Da sowohl Chancen als auch Risiken eines Gestaltungsplans in der Verantwortung der Baurechtsnehmerin liegen, dürfen die Chancen eines allfälligen Gestaltungsplans, also eine Mehrausnützung, gemäss B+A 7/2017 «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger» nicht in der Landwertschätzung berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurde eine Version der Machbarkeitsstudie Variante A erarbeitet, die sowohl den Bonus von 15 % auf der ÜZ wie auch das mit einem Gestaltungsplan mögliche zusätzliche Vollgeschoss ausschliesst. Diese Variante A 0 ist Grundlage der Landwertschätzung.

	Anrechenbare Grundstücksfläche	aGSF = 10'454m ²
	Anrechenbare Gebäudefläche	aGbF= 2'143 m ²
	Überbauungsziffer ÜZ	ÜZ=0.20 (exkl. 15% Boni)
	Höhenstaffelung	4 Vollgeschosse + Attika
	Anzahl Wohnungen	zirka 65
	Total Geschossflächen	GF = 10'775 m ²

Abbildung 6: Machbarkeitsstudie Lüscher Bucher Theiler Architekten, Variante A 0

Weitere Unterlagen:

- Beilage 19: Machbarkeitsstudie Lüscher Bucher Theiler Architekten

6.4 Quartiertreff

Zu den wichtigen Einrichtungen der Quartiersinfrastruktur zählt der Spielplatz und die Hütte Hochhüsliweid, welche sich auf dem städtischen Grundstück befinden. Der Spielplatz entstand erstmals im Jahr 1974. Nach der Gründung des «Verein Spielhaus Würzenbach» wurde 1977 eine erste Hütte erstellt. Die Hütte wurde 1980 nach einem Brand ersetzt und 1985 durch eine Zweite ergänzt. Die Vereinsstruktur wurde 1991 neu aufgestellt. Seither ist der «Verein Hochhüsliweid» für die Anlage zuständig.

Hütte und Spielplatz haben eine grosse Bedeutung für das umliegende Quartier und bedienen ein Einzugsgebiet, was weit darüber hinaus geht. Neben dem Verein Hochhüsliweid und dem Pétanqueverein, nutzen auch die Spielgruppe Würzenbach-Büttenen, sowie Pfadi, Jungwacht und Blauring die Anlage.

Mit Unterstützung der Quartiersarbeit, des Quartiersvereins, und des Vereins Hochhüsliweid wurden im Zeitraum von Juni bis September 2017 drei Veranstaltungen in der Hütte Hochhüsliweid durchgeführt, um den Einbezug von Interessenvertretern aus dem Quartier zu ermöglichen. Die Anwesenden wurden eingeladen, Anliegen und Anregungen für die weitere Arbeit mit auf den Weg zu geben.

Weitere Unterlagen:

- Beilage 20: Einbezug der Quartierskräfte
- Beilage 21: Workshop am 27. September 2017

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.

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.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde die Firma Brücker & Ernst beauftragt, für die Hochhüsliweid in Luzern eine Potentialstudie im Rahmen der Anforderungen an ein 2000-Watt-Areal auszuarbeiten. Die durchgeführte Bewertung zeigt auf, mit welchem Aufwand die Anforderungen an den SIA Effizienzpfad Energie und an ein 2000-Watt-Areal erreicht werden können.

Im Rahmen der Potenzialstudie wird empfohlen, ein adäquates Energie-Monitoring zu betreiben und ein auf die Lage abgestimmtes Mobilitätskonzept zu entwickeln und umzusetzen.

Weitere Unterlagen:

- Beilage 22: Gebäudestandard 2015, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten, Energiestadt
- Beilage 23: Vorprüfung 2000-Watt Areal, Brücker & Ernst

Zusätzliche Informationsquellen:

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

6.6 Mobilität

Das Grundstück wird über die Schädritstrasse und die Hochhüsliweid-Strasse erschlossen. Im Rahmen der Vorstudien wurde das Ziel formuliert, die Hochhüsliweid-Strasse als verkehrsberuhigte Begegnungszone zu gestalten und so einen attraktiven Freiraum mit hohem Nutzwert zu schaffen.

Öffentlicher Verkehr

In 400m / 5 Minuten Gehdistanz zum Grundstück befindet sich die Haltestelle Würzenbach der Buslinie 8. In 200m / 3 Minuten Entfernung vom Grundstück befindet sich an der Schädritstrasse die Bushaltestelle Hochhüsliweid mit weiteren Busverbindungen zur Brüelstrasse und nach Adligenswil.

Fussgänger und Veloverkehr

Im Süden ist das Grundstück über Fusswege an die Würzenbachstrasse angebunden. Im Rahmen der Vorstudien wurde angedacht, in der Fortsetzung der Würzenbachhalde eine neue Veloroute zu schaffen, welche die Siedlungsgebiete von Luzern und Adligenswil verbinden könnte. Aus verschiedenen Gründen kann die Veloverbindung in absehbarer Zeit nicht umgesetzt werden.

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

Es gilt das Parkplatzreglement der Stadt Luzern. Die Bebauung wird neu der Zone III gemäss Parkplatzreglement der Stadt Luzern zugeordnet. Demnach müssen für Bewohner mindestens 30 Prozent und dürfen maximal 70 Prozent des Normalbedarfs für Parkplätze erstellt werden. Im Rahmen des bestehenden Parkplatzreglements sind autoarme Konzepte erwünscht. Das reduzierte Angebot soll durch Massnahmen wie z.B. Ladestationen für die Elektromobilität und Carsharing-Standorte begleitet werden. Die Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Wohnsiedlung sind in Einstellhallen anzuordnen.

Weitere Unterlagen:

- Beilage 24: Parkplatzreglement der Stadt Luzern
- Beilage 25: Handbuch «Veloparkierung Empfehlung zu Planung, Realisierung und Betrieb»
- Beilage 26: Grundlagenbericht Autoarmes Wohnen und Arbeiten Stadt Luzern, August 2014

Zusätzliche Informationsquellen:

- Bundesamt für Strasse ASTRA: www.astra.ch
- Velokonferenz Schweiz: www.velokonferenz.ch
- <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

Bis in die frühen 1930er Jahre war das Würzenbachtal weitestgehend unbebaut und von Streuobstwiesen geprägt. Damals befanden sich auch auf dem städtischen Grundstück noch Obstbäume. Mit dem Bau der Würzenbachmatte und der Würzenbachstrasse wurden bis zu den späten 1950er Jahren neue Baufelder erschlossen.

In den Jahren bis 1970 wurde das untere Würzenbachtal dicht bebaut. An Würzenbachmatte und Würzenbachstrasse rückte die Bebauung bis an das städtische Grundstück heran, während der Bereich oberhalb der Schädritstrasse noch weitgehend unbebaut blieb.

Bis 2010 wurde die Hochhüsliweid-Strasse bis an die Stadtgrenze fortgesetzt. Oberhalb davon entstanden bis zur Schädritstrasse die Bauten der SBL Wohnbaugenossenschaft. Der Hang oberhalb der Schädritstrasse wurde über die Stadtgrenze hinweg durchgehend bebaut.

Heute ist vom See bis zum Ortskern Adligenswil ein durchgehendes Siedlungsband entstanden, welches zwar an der Stadtgrenze schmaler wird, jedoch nicht abreisst. Dabei ist die Bebauung süd-

lich der Schädritstrasse fast durchgehend parallel zum Hang ausgerichtet. Erst ab der Hochhüsliweid-Strasse findet ein Wechsel zu einer Ausrichtung quer zum Hang statt. Beide Ordnungssysteme stossen an das städtische Grundstück an.

Die Hochhüsliweid bietet das Potenzial für attraktive Familienwohnungen, weil sie nah an der Natur und an geeigneten Angeboten für Kinder gelegen ist.

6.8 Freiraum und Ökologie

Wichtige Rahmenbedingungen für die Aussenraumgestaltung ergeben sich aus dem landschaftlichen und naturräumlichen Umfeld der Hochhüsliweid. Das Grundstück 1223 GB Luzern r.U. wird an der Hangkante zum steil abfallenden Taleinschnitt des Würzenbachs und entlang des an der Stadtgrenze verlaufenden Bachs durch einen naturnahen Waldstreifen gefasst. Dadurch entsteht der Eindruck einer räumlich gefassten Geländekammer. Östlich schliesst sich auf Adligenswiler Gebiet eine weitere Geländekammer an. Am südlichen Rand der Hochhüsliweid sowie südlich des Würzenbachs besteht ein Mosaik aus wertvollen Feucht- und Magerwiesenflächen.

Der wertvolle Baumbestand im Bereich des Spielplatzes ist weitestgehend zu erhalten, um die ökologische Vernetzung zu unterstützen.

Die Lebensqualität in städtischen Räumen hängt eng mit der Verfügbarkeit und der Qualität von Grünräumen zusammen. Mit der Zertifizierung als «Grünstadt» hat sich der Stadtrat zu einer nachhaltigen Entwicklung, Ausgestaltung und Pflege der Grünräume in der Stadt Luzern, insbesondere unter ökologischen Gesichtspunkten, bekannt. Die entsprechenden Zielsetzungen gelten nicht nur für öffentliche Grün- und Parkanlagen, sondern auch für weitere Grundstücke im Eigentum der Stadt bzw. für solche die sie im Baurecht an Dritte abgibt. Die konkreten Zielvorgaben werden im Formblatt 09 «Grünstadt Schweiz» erläutert.

Weitere Unterlagen:

- Beilage 27: Naturwerte im Gebiet Hochhüsliweid / Würzenbach
- Beilage 28: Auszug aus dem Baumkataster

6.9 Sicherheit und Statik

Im Jahr 2017 wurde die Firma Keller & Lorenz beauftragt, den Baugrund zu erkunden und die lokalen geologisch-geotechnischen Verhältnisse zu beschreiben. Das vorliegende geotechnische Gutachten dient als Grundlage für die weitere stufengerechte Projektierung.

Hinsichtlich der Erdbebengefährdungszone wird das Baugebiet der Zone 1 mit Beschleunigungswerten von 0.6 m/s^2 zugeschlagen. 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.

Der Projektbereich wird in die Baugrundklasse E eingestuft. Allenfalls könnten Teile des Baubereichs bei tiefliegender Bodenplatte der Baugrundklasse A zugewiesen werden, was mit ergänzenden Sondierbohrungen zu überprüfen wäre.

Für die Wohnnutzungen sind Schutzräume gemäss Vorschriften zu erstellen. Der Sicherheit im öffentlichen Raum ist besondere Beachtung zu schenken.

Weitere Unterlagen:

- Beilage 29: Geologisches Gutachten, Firma Keller und Lorenz
- Beilage 30: Leitungskataster
- Beilage 31: Versickerungskarte
- Beilage 32: Gefahrenzonenkarte

Zusätzliche Informationsquellen:

- 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).

Zusätzliche Informationsquellen:

- 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.

Zusätzliche Informationsquellen:

- 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: Flächen- und Wohnungsspiegel
- Beilage 07: Formblatt Gebäudestandard 2015
- Beilage 08: Formblatt Parkierung
- Beilage 09: Formblatt «Grünstadt Schweiz»

- Beilage 10: Formblatt Qualifizierung

7.2 Weitere einzureichende Unterlagen

Gleichzeitig mit den Angebotsunterlagen einzureichen sind:

- Graphische und schriftliche Darstellungen des Konzepts mit Aussagen zu:
 - sämtlichen Ausschreibungskriterien (siehe 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
- Zu 4.2.7, 4.3.2: Konzept Quartiertreff:
 - verbindliche Erklärung zur geplanten Vorgehensweise

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 11: Grundbuchauszug Grundstück 1223 GB Luzern r.U.
- Beilage 12: B+A 12/2013 «Städtische Wohnraumpolitik II»
- Beilage 13: Orthophoto Grundstück 1223 GB Luzern r.U.
- Beilage 14: Bau- und Zonenreglement (BZR) Luzern 2014
- Beilage 15: Auszug aus dem Zonenplan Luzern
- Beilage 16: B+A 7/2017 «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger»
- Beilage 17: Merkblatt Gestaltungsplan der Stadt Luzern vom 1. Mai 2014
- Beilage 18: Mitteilung über die Belastung von Standorten, 11. Dezember 2017
- Beilage 19: Machbarkeitsstudie Lüscher Bucher Theiler Architekten
- Beilage 20: Einbezug der Quartierskräfte

- Beilage 21: Workshop am 27. September 2017
- Beilage 22: Gebäudestandard 2015, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten, Energiestadt
- Beilage 23: Vorprüfung 2000-Watt Areal, Brücker & Ernst
- Beilage 24: Parkplatzreglement der Stadt Luzern
- Beilage 25: Handbuch «Veloparkierung Empfehlung zu Planung, Realisierung und Betrieb»
- Beilage 26: Grundlagenbericht Autoarmes Wohnen und Arbeiten Stadt Luzern, August 2014
- Beilage 27: Naturwerte im Gebiet Hochhüsliweid / Würzenbach
- Beilage 28: Baumkataster
- Beilage 29: Geologisches Gutachten, Keller und Lorenz
- Beilage 30: Leitungskataster
- Beilage 31: Versickerungskarte
- Beilage 32: 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 18. April 2018 verabschiedet.

Mit der Ausschreibungsteilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen.

Anhang 3

**Konzeptbroschüre,
SBL Wohnbaugenossenschaft
Luzern**

HOCHHÜSLI— WEID LUZERN



KONZEPT ZUR BEBAUUNG DER HOCHHÜSLIWEID

SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

Titelbild Die Visualisierung stellt die zugrundeliegende Konzeptidee dar.
Für die Realisierung ist das Wettbewerbskonzept massgebend.

Bewerbungsdossier Hochhüsliweid

SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

Markus Mächler, Präsident

Peter Kaufmann, Geschäftsführer

Pilatusstrasse 64, 6003 Luzern

041 249 00 20 | info@sbl-luzern.ch

Machbarkeitsstudie / Bebauungskonzept

Lüscher Bucher Theiler Architekten gmbh, Luzern

Töpferstrasse 5, 6004 Luzern

041 417 02 30 | architekten@lbt.ch

Beratung Freiraumgestaltung

BNP Landschaftsarchitekten, Zürich

Eichstr. 23, 8045 Zürich

044 820 73 00 | kontakt@bnp-landschaftsarchitekten.ch

Energie

brücker+ernst gmbh sia

Patrick Ernst

Neuweg 19, 6003 Luzern

041 541 50 09 | info@bruecker-ernst.ch

Visualisierung

vdp Studio GmbH

Urs Poppe

Löwenstrasse 11, 6004 Luzern

041 410 24 05 | ucp@vdp-studio.com

Layout / Grafik / Fotografie

mesch web consulting & design gmbh

Christian Müller

Michael Fankhauser

Pilatusstrasse 35, 6003 Luzern

041 210 60 60 | welcome@mesch.ch

KONZEPT ZUR BEBAUUNG DER HOCHHÜSLIWEID



SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage	5
2. Ziele SBL für die Hochhüslweiid	7
3. Areal, Quartier	9
3.1 Bestand	9
3.2 Wohnungsbestand	10
3.3 Längerfristige Entwicklung	10
4. Nachhaltiges Nutzungskonzept	11
4.1 Strategische Vorgabe	11
4.2 Zielmarkt Wohnungen	11
4.3 Kindergarten	12
4.4 Option Kindertagesstätte	12
4.5 Gemeinschaftliche Nutzungen	13
4.6 Bezahlbarer Wohnraum	13
4.7 Wirtschaftlichkeit	14
4.8 Umwelt – Nachhaltiges Bauen	15
5. Bestehende Nutzungen	17
5.1 Spielplatz	17
5.2 Bauten Verein Hochhüslweiid	17
6. Städtebau – Architektur – Nachhaltigkeit	19
6.1 Städtebau – Architektur	19
6.2 Nachhaltige Bauweise – Energie	20
7. Mobilität	21
7.1 Parkierung allgemein	21
7.2 Parkierung Autos	22
7.3 Parkierung Mofas Roller	23
7.4 Parkierung Velos	23
7.5 Elektromobilität	23

8. Freiraum	25
8.1 Potential Aussenräume	25
8.2 Bereich Strasse Hochhüsliweid	26
8.3 Nutzungskonzept Freiraum – Grünstadt Schweiz	26
8.4 Spielflächen	27
8.5 Innere Verbindungen	27
8.6 Zufahrt	27
9. Beurteilung der Ausschreibungskriterien	29
9.1 Eignungskriterien	29
9.2 Zuschlagskriterien	30
9.3 Weitere Absichten SBL	31
10. Landwert und Baurechtszins	33
11. Termine	35
12. Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern	37
12.1 Kurzportrait SBL	37
12.2 Verwaltung	37
12.3 Geschäftsstelle	39
12.4 Referenzen	39
13. Anhang Pläne	41
14. Beilagen	53



DIE GRÜNE INSEL IM QUARTIER



1. AUSGANGSLAGE

Die Stadt Luzern will das Areal «Hochhüsliweid» (Teil der Parzelle Nr. 1223, GB Luzern, rechtes Ufer) an eine gemeinnützige Institution abgeben. Auf dem Grundstück soll, gemäss dem politischen Auftrag aus der Volksabstimmung vom 17. Juni 2012, «bezahlbarer Wohnraum» entstehen.

Die Bedingungen für die Abgabe im Baurecht sind in der Ausschreibung enthalten, welche vom Stadtrat am 18.04.2018 verabschiedet wurde.

Wesentliche Kriterien sind

- Beitrag zur Lebensqualität im Quartier
- Beitrag zur sozialräumlichen Durchmischung
- Beitrag zur Förderung bestehender Quartierstrukturen
- Beitrag zur Erreichung Ziele Gebäudestandard 2015 und Projekt Grünstadt Schweiz
- Beitrag zur Verdichtung und Schaffung Wohnraum



GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSBAU

Die SBL ist seit mehr als 40 Jahren an der Hochhüslweiid.

2. ZIELE SBL FÜR DIE HOCHHÜSLIWEID

Die SBL ist Eigentümerin der Bauten an der Hochhüsliweid. Daher sieht sie ein grosses Potential, indem der Perimeter über beide Grundstücke gelegt werden kann und eine gesamtheitliche Betrachtung und deren Umsetzung möglich wird.

Das Potential liegt in folgenden Punkten, die im vorliegenden Konzept enthalten sind:

- Das Angebot der Wohnungen kann über einen grösseren Bereich des Quartieres geprüft und abgestimmt werden. Durch einen entsprechend gestalteten Wohnungsmix kann den Mietern die Chance geboten werden, dass sie bei veränderten Lebenssituationen und Bedarf an Wohnfläche in der gleichen Umgebung ein passendes Ersatzangebot finden. Soziale Netzwerke bleiben erhalten.
- Der gemeinsame Bereich des Strassenraumes wird aussenräumlich aufgewertet und als neues Zentrum im Quartier etabliert. Der Ort gewinnt an Bedeutung; hier begegnen sich die Quartierbewohner.
- Die Chance für eine Aufhebung der Einzelgaragen an der Hochhüsliweid entsteht dank dem vergrösserten Betrachtungsperimeter.
- Die Partizipation der bestehenden Quartierbewohner und der Grundeigentümer in der Entwicklung der neuen Bebauung kann zielgerichtet mit bestehenden Strukturen umgesetzt werden und ermöglicht eine grosse Akzeptanz gegenüber der neuen Bebauung.
- Die aktuelle Parkplatzsituation verbesserte sich dank einem Mobilitätskonzept unter Einbezug der bestehenden Bauten der SBL.

Das neue entstehende Subzentrum verankert die SBL im Quartier. Die SBL leistet einen Beitrag zu qualitativ attraktivem Wohnraum und bietet Wohnungen u.a. für neue Bewohner in der Stadt Luzern. Für eine allfällige Weiterentwicklung des Quartiers in Richtung Adligenswil gemäss Masterplan bildet das Quartierzentrum eine Vorinvestition für ein dannzumal noch notwendigeres Infrastrukturangebot.



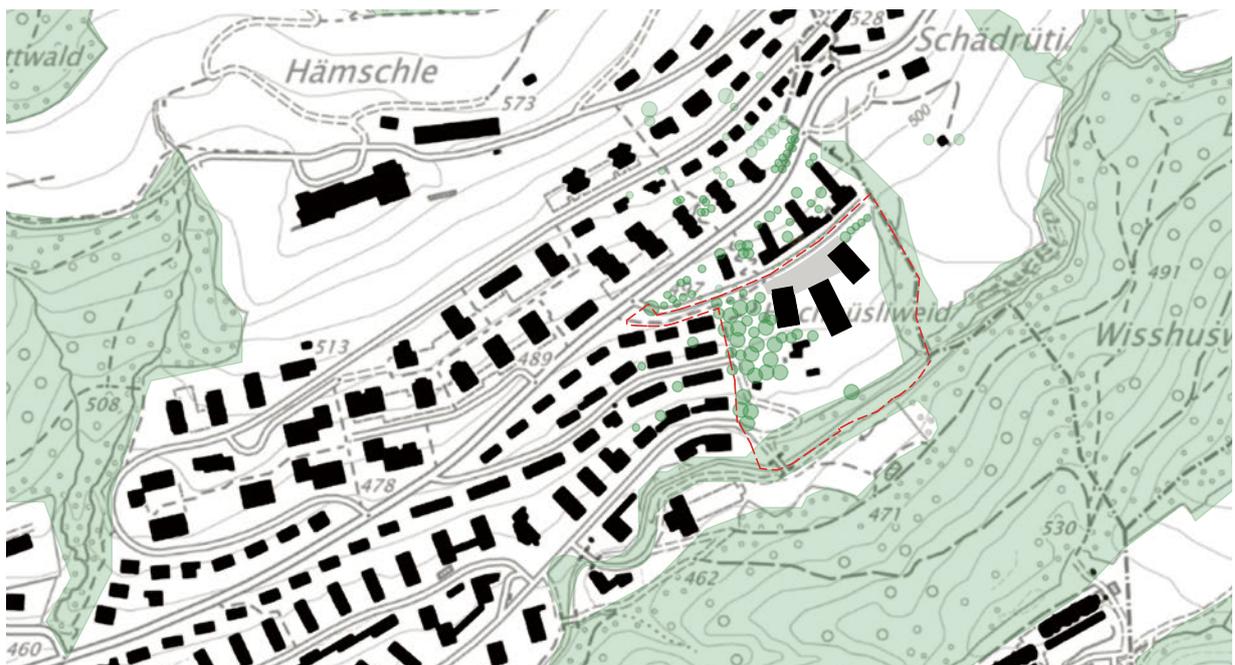
3. AREAL, QUARTIER

3.1 Bestand

Das Areal Hochhüsliweid ist als Grünraum am Rande der Stadt und am Rande des Siedlungsgebietes ein qualitativ hochstehender, selten vorhandener Landschaftsraum. Die Landschaftskammer ist geprägt einerseits durch die freie Fläche sowie die starke Fassung durch den Wald mit Bach und den losen, lockeren Baumbestand im Bereich des heutigen Spielplatzes.

Das nahezu unbebaute Grundstück ist heute in zwei Bauzonen unterteilt. Der obere Teil ist Wohnzone. In dieser liegt auch die Erschliessungsstrasse und der Spielplatz, welcher heute ein beliebter Aufenthaltsort des Quartiers ist. Der untere Bereich ist eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen. In diesem Bereich liegen drei Gebäude, welche verschiedenen Gruppen zur Freizeitanutzung dienen und vom Verein Hochhüsliweid betrieben werden.

Die Hochhüsliweid liegt am Rande des Würzenbachquartieres. Im Umfeld sind ausser Wohnen keine weiteren Nutzungen im Umfeld vorhanden. Die Infrastrukturen für das Quartier liegen an der Würzenbachstrasse. Das Gebiet ist durch Buslinien im Würzenbach und an der Schädritstrasse mit ÖV erschlossen. Der bestehende Fahrweg bietet eine direkte Fuss- und Velo-Verbindung Richtung Würzenbach.



3.2 Wohnungsbestand

Der Gebäudebestand der direkten Umgebung sind die Bauten der SBL oberhalb des Areals aus dem Jahr 1973 und die auf der gleichen Höhe wie das Areal liegenden Zeilenbauten an der Würzenbachhalde aus dem Ende der 60er Jahre.

In den bestehenden Bauten der SBL werden 48 Wohnungen angeboten. Der Anteil an 3½ Zimmerwohnungen beträgt 50 %, jener der 4½ und 5½ 30 %.

3.3 Längerfristige Entwicklung

Private, die Stadt Luzern und die SBL sind Eigentümer von benachbarten Parzellen auf dem Gemeindegebiet von Adligenswil. Längerfristig ist vorgesehen, diese Grundstücke in Bauzonen zu überführen und sie dann über die Hochhüsliweid zu erschliessen. Dies wurde durch die Erarbeitung des Masterplanes mit der Definition von Qualitätszielen für die Entwicklung festgehalten. Die Fortführung wird zu einer Stärkung des Subzentrums Schädritstrasse / Hochhüsliweid führen. Die Anbindung an das Zentrum Würzenbach bleibt zentral, in der weiteren Siedlungsentwicklung Richtung Adligenswil jedoch wird die Funktion als Subzentrum an Bedeutung gewinnen. Vor diesem Hintergrund werden wir zu gegebener Zeit das Angebot an Wohnen mit Serviceleistungen prüfen.

4. NACHHALTIGES NUTZUNGSKONZEPT

4.1 Strategische Vorgabe

Das unbebaute Grundstück ist heute ein bedeutender grüner Freizeitraum im Quartier. Diese Qualität soll weiterbestehen. Deshalb soll die neue Bebauung möglichst konzentriert erfolgen. Die prägenden Elemente des Grünraumes entlang des Baches und des Waldes, der Baumbestand mit Spielplatz und das Nutzungsangebot für die Freizeit bleiben erhalten. Die neu entstehende Insel Hochhüsliweid mit integriertem Bestand steht sozusagen im Wald mit einer gewissen Eigenständigkeit, welche sich über die Nutzungen ins Quartier integriert und sich vernetzt.

Das Areal soll mit möglichst hoher Ausnützung bebaut werden. Die Grundstücks- und die «Ohnehin»-Kosten der Überbauung müssen sich auf möglichst viele vermietbare Flächen verteilen können. Nur so gelingt es, die Mietpreise im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus möglichst tief und demzufolge «bezahlbar» zu halten.

Gleichzeitig muss die Bebauung eine verträgliche Dichte mit hoher Wohnqualität aufweisen.

Das neue Angebot an Wohnungen soll mehrheitlich Familienwohnungen enthalten. Dieses Angebot soll ergänzt werden durch Wohnungen, welche den Mietern ermöglichen, im Quartier zu bleiben, wenn neue Lebensabschnitte zu anderen Wohnbedürfnissen führen. Die bestehenden Gebäude der SBL oberhalb der Hochhüsliweid werden in diese Betrachtungen mit einbezogen. Das gut im Quartier abgestimmte Angebot fördert daher die soziale Durchmischung.

Die räumlichen und nutzungsmässigen Vorschläge beruhen auf dem zugrundeliegenden Baukonzept. Diese sollen beim Wettbewerb sinngemäss vorgegeben werden.

4.2 Zielmarkt Wohnungen

Die SBL hält in ihrem gesamten Portefeuille 239 Familienwohnungen (> 4-Zimmer). In der bestehenden Liegenschaft Hochhüsliweid 3 – 15 befinden sich 15 Familienwohnungen. Mit dem Angebot, das auf dem

Baurechtsareal erstellt werden kann, will die SBL etwa zur Hälfte ebenfalls Familien mit Kindern ansprechen. Die andere Hälfte soll aus 3 ½- und 2½-Wohnungen bestehen, welche hauptsächlich für Ehepaare und Einzelpersonen in der Nachfamilienphase geeignet sind. Gleichzeitig sind diese Kleinwohnungen auch sehr gut für jüngere Einzelpersonen oder Alleinerziehende geeignet. Zudem wollen wir mindestens versuchsweise neue Wohnformen wie z.B. Clusterwohnungen ausprobieren können. Auch werden sog. Joker-Zimmer das Angebot ergänzen.

Aus geographischer Sicht erwarten wir einerseits Umzuger (z.B. aus der näheren Quartierumgebung), welche sich eine modernere Wohnung leisten wollen. Andererseits jedoch auch Zuzuger aus einem weiteren Umkreis, welche in Zentrumsnähe und trotzdem ruhig wohnen wollen.

4.3 Kindergarten

Der von der Stadt Luzern geforderte Kindergarten bietet eine Chance der Vernetzung mit dem Quartier und unterstützt das Subzentrum des Quartieres Schädritstrasse / Hochhüsliweid. Der Bestand des Spielplatzes ermöglicht eine attraktive erweiterte Aussenraumnutzung.

Der Kindergarten kann im Hause West in der Spielplatznähe angelegt werden. Die Aussenräume lassen sich gut kombinieren. Die Erschliessung findet direkt über den Aussenraum statt.

Mit der Stadt wird ein langfristiger Mietvertrag angestrebt. Die SBL ist offen für eine gegenseitige Vereinbarung bezüglich Ausbau und Finanzierung, die während des weiteren Projektverlauf abgesprochen werden soll.

4.4 Option Kindertagesstätte

Auf dem Platzniveau im Haus Ost bietet sich die Möglichkeit eine Kindertagesstätte einzurichten, welche gut an den öffentlichen Raum angebunden ist. Bei Bedarf, welcher zu prüfen ist, wird die Kita durch Dritte betrieben. Die SBL erwartet spätestens mit der Erweiterung Richtung Adligenswil, dass dieser erreicht wird.

Das Angebot wird als Ergänzung zur wöchentlich angebotenen Robinson-Spielgruppe in der Hochhüsliweid-Hütte betrachtet.

4.5 Gemeinschaftliche Nutzungen

Die gemeinschaftlichen Nutzungen befinden sich auf der Ebene der Strasse. Die beidseitige Aufwertung stärkt die Adressierung und ist identitätsbildend. Die Räume sind multifunktional und generieren mehr Öffentlichkeit.

Denkbare Nutzungen

- Veloabstellplätze
- Mieter-Velowerkstatt
- Hobbyraum mit Geräten
- Musikzimmer
- Kinderwagenabstellplätze
- Spitex Standort
- Büroräume für Mieter
- Jokerzimmer für Mieter
- Atelierräume

Die Hochhüsliweidhütte bildet einen wichtigen gemeinschaftlichen Raum im Quartier. Die SBL sieht ihre Angebote als Ergänzung.

Die SBL hat die Absicht mit den Nutzern (aktuelle Quartierbewohner, Verein Hochhüsliweid, potentielle Mieter) einen partizipativen Prozess zu führen, damit die gemeinschaftlichen Nutzungen breit abgestützt sind und so auch nachhaltig bestehen können. Es soll bei allen Beteiligten Akzeptanz und Vertrauen geschaffen werden. Die bestehenden Strukturen (Spielplatz, Hütten) können integriert und nach Bedarf ergänzt werden.

4.6 Bezahlbarer Wohnraum

Bauen am Hang führt automatisch zu aufwändigeren Konstruktionen. Die schwierigere Erschliessung und der grössere Anteil an baulich notwendigen Untergeschossen verteuern die Bauweise.

Die Erstellungskosten für Neubauten werden auch für eine Genossenschaft auf dem üblichen Marktniveau liegen. Kosten sparen können wir mit optimal organisierten Grundrissen und wenig Verkehrsflächen. Vor dem Hintergrund der Nutzungsdauer werden wir bei den Konstruktionen und der Materialwahl grossen Wert auf Dauerhaftigkeit und möglichst wenig «Modeerscheinungen» legen. Dazu gehört auch, dass wir über den Minimalmassen bei den Zimmergrössen liegen, welche vom Bundesamt für Wohnungswesen empfohlen werden. Die SBL bietet kompakte Wohnungen, die preisgünstig erstellt werden können und attraktiv sind. (Zu) kleine, enge Räume können in

späteren Jahren nicht korrigiert werden, sind somit nicht nachhaltig. Auf lange Sicht werden grössere Räume geschätzt sein und bleiben. Eine ökologische Bauweise, welche wir grundsätzlich verfolgen, verteuert tendenziell das konventionelle Bauen.

Spielraum bei der Mietzinsgestaltung besteht vor allem bei den Kosten des Landerwerbs. Alle anderen Kosten können bei der sog. Kostenmiete keine massgebende Rolle spielen. Unsere Erfahrung mit zwei in den letzten Jahren bezogenen Neubauten zeigen, dass wir mit der Anfangsmiete nur knapp unter oder genau im Bereich der Marktmiete liegen werden. Die Vorteile einer gemeinnützigen Trägerschaft liegen in der Erwirtschaftung von minimalen Gewinnen. Diese müssen nur gerade für die künftige Erneuerung der Objekte reichen. Mittel- und langfristig wird so die quartierübliche Marktmiete um 10 bis 20 % unterschritten werden können.

Das Wohnungsangebot bietet mehrheitlich grosse Wohnungen ($\geq 4\frac{1}{2}$ Zimmer). Der Wohnungsmix ist wie folgt:

Typ	Anzahl Whg	øm ² / Whg	Tot. %
2½ Zimmer	13	65	15 %
3½ Zimmer	29	54	33 %
4½ Zimmer	29	99	33 %
5½ Zimmer	15	124	17 %
6½ Zimmer	2	142	2 %
Total	88		100 %

Dies ergibt gemäss Belegungsreglement eine minimale Anzahl von Bewohnern von 228. Der Wohnflächenbedarf pro Person beträgt 36.5 m²/HNF.

In den Nutzflächen gemäss Beilage 06 sind die allgemeinen Räume (Kita, Kindergarten, zumietbare Zimmer, Velo) sowie die Einstellhalle mit Plätzen für den Bestand auch enthalten.

4.7 Wirtschaftlichkeit

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit erstreckt sich nicht bloss auf möglichst geringe Erstellungskosten. Vielmehr richten wir den Fokus auf die Lebenszykluskosten. Der zu erwartende Unterhalt der Liegenschaft wird sich stark auf den ökonomischen Aspekt auswirken. In der Folge werden bei der

Planung und Bebauung des Areals folgende wesentliche Elemente beachtet werden müssen:

- Projektauswahl: gut organisierte, kompakte Baukörper mit optimalen Grundrissen
- einfache Gebäudehülle mit klarem Dämmperimeter (wenige Vor- und Rücksprünge)
- einfache, erprobte Haustechnikanlagen; nur so viel wie notwendig
- Erzeugung der Heizenergie und des Warmwassers mittels erneuerbarer Energie
- Auswahl von dauerhaften Baumaterialien
- unterhaltsarme Umgebungsgestaltung
- Wohnflächen-Reduktion bei den Verkehrsflächen
- Reinigungsfreundlichkeit

4.8 Umwelt – Nachhaltiges Bauen

Die Ausschreibung erfordert den Gebäudestandard 2015, Energie / Umwelt für öffentliche Bauten. Dieser richtet den Fokus im Wesentlichen auf die Bereiche Energieeffizienz und Umweltschonung. Wir beabsichtigen die Planung und Bebauung mit dem neuen «Standard nachhaltiges Bauen Schweiz» SNBS umzusetzen und zertifizieren zu lassen. Damit werden alle drei Bereiche der Nachhaltigkeit ausgewogen und umfassend von Beginn an der Planung bis in den Betrieb der Bauten und die einzelnen Schritte gesteuert.

Der SIA-Effizienzpfad Energie für 2000-Watt-kompatibles Bauen ist mit dem SNBS 2.0 weitestgehend abgedeckt. Demnach werden die Neubauten höchste Qualitäten in Bezug auf die Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien im Kontext der Erstellung, dem Betrieb und der am Standort induzierten Mobilität aufweisen. Ergänzende Themenfelder aus dem SNBS, wie zum Beispiel «Planung und Zielgruppen», «Nutzung und Raumgestaltung», «Lebenszykluskosten», «Regionalökonomie» und «Natur und Landschaft» werden das Projekt hin zu einer nachhaltigen Gesamtentwicklung führen. Die Gold-Zertifizierung wird angestrebt.



**MITEINANDER ZU NEUEN
LÖSUNGEN**

5. BESTEHENDE NUTZUNGEN

5.1 Spielplatz

Der Spielplatz ist eine wichtige Einrichtung, welche auf dem Grundstück im Bereich der Wohnzone seit 1974 angesiedelt ist. Die Stimmung auf dem dispers angelegten Spielplatz im Baumbestand ist einmalig. Er wird im Wesentlichen am Ort belassen. Gewisse Geräte müssen aufgrund der Bebauung verlegt werden, andere müssen ihres Alters wegen ersetzt werden. Bei den zu ersetzenden Spielgeräten wird der Fokus auf dem Naturerlebnis liegen und Naturmaterialien wie Sand, Steine, Wasser, Weiden, Erde, Rindenschnitzel etc. verwendet werden.

Diese Erneuerung des Spielplatzes wird zusammen mit den Nutzern und der Stadt im Rahmen der Planungsarbeiten der Umgebung entwickelt werden.

5.2 Bauten Verein Hochhüsliweid

Die Bauten sind in verschiedenen Phasen entstanden und werden heute durch den Verein Hochhüsliweid betrieben. Das Angebot wird von Quartierbewohnern aber auch von weiteren Interessenten genutzt.

Die Situation mit der Nähe von Wohnbauten zur Hochhüsliweidhütte birgt Konfliktpotential durch die Schallemissionen des Hüttenbetriebs. Die zukünftigen Mieter werden durch die Möglichkeit der Mitnutzung integriert. Die neuen Bewohner sollen die Hochhüsliweidhütte als «ihren» Gemeinschaftsraum verstehen und dadurch mit grösserer Akzeptanz dem Betrieb gegenüberstehen. Die SBL befindet sich in Gesprächen mit den Vertretern des Vereins Hochhüsliweid und dem Quartierverein.

Baulich wird dieser Nähe durch Anordnung von gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss (Kindergarten) und durch Anpassung der Wohnungsgrundrisse im Haus West Rechnung getragen. So können die Schlafzimmer auf die ruhigere Ost- bzw. Westseite gelegt werden. Mit schallabsorbierenden Decken an Balkonen wird der Schallpegel reduziert.

Mit der Strategie «miteinander» wird ein Prozess stattfinden, der Bewohner, Hüttennutzer, Verein und SBL gemeinsam zu Lösungen führt. Die SBL beabsichtigt die Mitgliedschaft ihrer Mieter im Verein Hochhüsliweid zu fördern. Der Umgang mit Unstimmigkeiten soll in einem zu definierenden organisierten Prozess zusammen mit dem Verein stattfinden können.

Allenfalls sind partielle bauliche Massnahmen an den Hütten bzw. Zugängen zu diskutieren (u.a. Lage Zugang, teilweise überdeckter Aussenraum)

Im Rahmen des Architekturwettbewerbes wird ein Vertreter des Vereins als Experte im Beurteilungsgremium Einsitz nehmen.



Vielfältiger Bestand

6. STÄDTEBAU – ARCHITEKTUR – NACHHALTIGKEIT

Dem Konzept der SBL liegt das in der Machbarkeitsstudie im Auftrag der Stadt Luzern erarbeitete Projekt zugrunde. Die SBL definiert ihre Vorgaben mit diesem Bebauungskonzept, welche nach einer allfälligen Zusage als Grundlage des Projektwettbewerbes nach SIA 142 genutzt wird.

6.1 Städtebau – Architektur

Die Positionierung von drei Gebäuden quer zum Hang erlaubt eine dichte Setzung im Quartier und ermöglicht trotzdem durchfliessende Aussenräume in der Fallrichtung des Hanges mit den entsprechenden Durchblicken. Das Bebauungskonzept bildet die strukturelle Fortsetzung des Bestandes oberhalb der Hochhüsliveid. Der Bezug in die Weite bleibt als konzentrierte Aussicht möglich. Die Integration der neuen Bebauung funktioniert vor allem auch nutzungsmässig. Ein neuer, zentraler Ort Hochhüsliveid wird etabliert, der durch die neuen Bewohner belebt wird und auch von Anwohnern im Quartier genutzt werden kann. Ein Ort der Identifikation und Öffentlichkeit entsteht. Die Strasse wird zum Quartierplatz ausgeweitet. Der Fahrzeug-Verkehr wird minimiert und stark beruhigt.

Die heutige Wohnzone W4 ist mit einer Überbauungsziffer ÜZ von 0.2 und mit 4 Vollgeschossen definiert. Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht kann mit Erfüllung der Kriterien maximal eine erhöhte ÜZ von 0.23 und ein Bonusgeschoss zugesprochen werden. Die Konzentration der Bauten wurde in der Konzeptstudie geprüft und als mögliche Ausgangslage bewertet. Die Stadtbaukommission hat diese grundsätzlich als verträglich betrachtet. Die SBL beabsichtigt, die maximale Verdichtung umzusetzen. Damit wird eine optimale wirtschaftliche Ausgangslage geschaffen, um einen Beitrag für bezahlbaren Wohnraum leisten zu können.

Das Wettbewerbsverfahren soll im Detail die verträgliche Dichte belegen. Es wird zeigen, ob bezüglich der Gebäudehöhen partielle Anpassungen notwendig sind.

6.2 Nachhaltige Bauweise – Energie

Die Setzung und Ausdehnung, sowie die Erschliessung der Baukörper, haben ein geringes Aushubvolumen zur Folge. Dies ist ein wesentlicher Faktor, um Bauten nachhaltig zu erstellen. Die Wohnbauten sind mit einer Gebäudehüllzahl von 1.1 sehr kompakt gestaltet und weisen in den Hauptnutzräumen eine sehr gute Tageslichtversorgung auf. Die Primärtragstruktur ist aufgrund der geringen Spannweiten kompromisslos sehr material- und kosteneffizient gestaltet. Im Rahmen des Wettbewerbes ist eine Holzbauweise oder eine hybride Konstruktion zu prüfen, die SBL strebt diese an. Die Sekundärstruktur wird nach den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens von der Primärstruktur getrennt installiert und gewährleistet damit kürzere Erneuerungszyklen. Auch der Innenausbau ist auf einen massvollen Einsatz der Ressourcen bedacht und setzt diese gezielt und sparsam ein. Mit dem SNBS Standard bestehen ideale Voraussetzungen in umwelttechnischer Hinsicht und für das Innenraumklima, sehr gute Qualitäten zu schaffen.

Für die Energieversorgung kann am Standort ein dynamisches Erdspeichersfeld realisiert werden, das mittels Wärmepumpe die Wärme für Heizung und Warmwasser bereitstellt. Im Sommerhalbjahr kann mittels Kühlung über die Bodenheizung wiederum Wärme dem Erdreich zur Regeneration zurückgeführt werden, was in der Jahresbilanz zu einer Effizienzsteigerung der Gesamtenergieversorgung führt. Zudem trägt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach zu einem wesentlichen Anteil der Eigenstromversorgung bei.

Das Projekt leistet in Bezug auf die Erstellung und den Betrieb einen essentiellen Beitrag im Kontext der 2000-Watt-Gesellschaft, indem Ressourcen in der Erstellung geschont werden und der Betrieb eine positive Energiebilanz aufweist. Die gute Teilbilanz wird zusätzlich verbessert mit einem schonenden Mobilitätsverhalten: Attraktiver Langsamverkehr, kombinierte Mobilitätsangebote, Car-Sharing sowie eine bessere Nahversorgung.

7. MOBILITÄT

Das Grundstück befindet sich gemäss Einteilung des ARE in der ÖV-Gütekategorie B (gute Erschliessung). Jedoch sind die Kriterien knapp erreicht. Die Distanz zur Linie 8 (Würzenbach) ist grösser als 500 m, das Kursintervall beträgt 10–15 Minuten und zusätzlich verringert die Hanglage die Attraktivität. Die Linie 26 ist näher gelegen jedoch nicht direkt mit dem Zentrum der Stadt verbunden und hat ein Kursintervall von 30 Minuten. Die Postautolinie 73 bedient die gleiche Haltestelle an der Schädritstrasse mit einem Intervall von 15 Minuten während der Hauptverkehrszeiten mit Verbindung zum Bahnhof Luzern. Es wird ein Mobilitätskonzept angestrebt. Dieses wird in der ersten Phase vor dem Architekturwettbewerb in einer Projektgruppe entworfen und kann dann zusammen mit dem zu realisierenden Projekt präzisiert werden. Teil dieses Konzeptes ist die Unterstützung eines Elektro-Fahrdienstes für Bewohner der SBL-Siedlungen. Trotz Hanglage soll die Wohnlage ohne eigenes Auto attraktiv sein.

7.1 Parkierung allgemein

Die Parkplätze werden auf ein Mass reduziert werden, welches tiefer ist als der Bedarf/Wohnung der heutigen Siedlung an der Hochhüslweid. Diese Optimierung wirkt sich positiv auf die Kosten und somit auf die Mieten aus.

Die heutigen Einzelgaragen auf Strassenniveau sind für den öffentlichen Raum unattraktiv. Das Potential der Hochhüslweid als attraktiver öffentlicher Raum kann erst durch die Gesamtbetrachtung der SBL genutzt werden. In der Gesamtbetrachtung können die Garagenplätze der erdgeschossigen Parkierung entlang der bestehenden Bauten mehrheitlich in die neu zu erstellende Einstellhalle der Neubauten verlegt werden. Die bestehenden Garagen werden frei für gemeinschaftliche Nutzungen und für Veloparkierung.

Der Parkplatzbedarf wird folglich über die Grundstücke SBL und Stadt Luzern betrachtet. Die SBL verfügt aktuell über 22 Garagenplätze und 12 Aussenparkplätze. Etwa weitere 20 Parkplätze sind heute auf der Strasse vorhanden, welche bewirtschaftet werden.

7.2 Parkierung Autos

Die Autos werden früh an der Hochhüslweid gesammelt und in die zentrale Einstellhalle geführt werden. Aufgrund des aktuellen Parkplatzreglementes der Stadt Luzern ist das Grundstück der Zone IV zugeteilt, soll jedoch neu der Zone III angehören. Es ergibt sich folgender Normbedarf:

	Bewohner	Besucher
Hochhüslweid neu, Parz 1223 88 Whg, 10 764m ² BGF	108 (1PP/100m ²)	12 (1PP/1000m ²)
Hochhüslweid bestehend, Parz 3466 48 Whg, 4 480m ² BGF	48 (min 1/Whg)	4 (1PP/1000m ²)
Normbedarf Total 100 %	156 PP	16 PP
Reduktion 70 % / 60 %	109 PP	10 PP
Reduktion 30 % / 20 %	47 PP	3 PP

Heute bestehende

Parkplätze bestehend gedeckt	22
Parkplätze bestehend offen	32
Total bestehende	54

Die mögliche zonenbedingte Reduktion ist zwischen 70–30 % definiert. Durch die gute Erschliessung und den relativ grossen Anteil an grossen Wohnungen können die Parkplätze reduziert werden. Aus der Erfahrung des heutigen Bestandes der SBL an der Hochhüslweid ist der Bedarf bei etwa 1.1 PP/Wohnung. Die SBL plant mit einer Reduktion von rund 50 % des Normbedarfes über beide Grundstücke, auch durch Verbesserung des Mobilitätsangebotes.

Die SBL wird folgende Parkplätze für beide Grundstücke anbieten

Einzelgaragen Ost bestehend	4 PP
Offene Parkplätze West bestehend	12 PP
Plätze Einstellhalle neu	73 PP
Total	89 PP
Entspricht inkl. Besucher	0.64 PP/Whg

Die Besucherparkplätze liegen bei den bestehenden Aussenplätzen. Car-sharingparkplätze sind bei den bestehenden, gedeckten, offenen Garagenplätzen vorgesehen.

7.3 Parkierung Mofas Roller

Die motorisierten Zweiräder werden im Bereich der bestehenden Garagen platziert.

7.4 Parkierung Velos

Die Anzahl Parkplätze wird gemäss Richtlinien Stadt Luzern umgesetzt. Der Bedarf wird dezentral auf der Ebene der Strasse gelöst werden. Auf der einen Seite stehen die bestehenden Velo- bzw. Garagenräume zur Verfügung. Auf der gegenüberliegenden Seite der neuen Bebauung werden je Haus Veloabstellräume angeboten. Zusätzlich besteht ein Angebot an Abstellflächen bzw. Lademöglichkeiten für E-Bikes und Veloanhänger.

Für Kurzparkierer und Besucher steht ein offener Bereich in den bestehenden Garagen zur Verfügung. Dieser Anteil beträgt ca. 30 % gemäss Empfehlung.

Normbedarf	Bewohner	Besucher
Hochhüslwei neu, Parz 1223	152 (1PP/2 Zimmer)	enthalten
Hochhüslwei bestehend, Parz 3466	81 (1PP/2 Zimmer)	enthalten
Veloabstellplätze Total erforderlich	233	enthalten

7.5 Elektromobilität

Alle Parkieranlagen werden derart ausgerüstet, dass sie für die Ladung von Fahrzeugen mit Elektrospeicher (Akkus) geeignet sind bzw. problemlos nachgerüstet werden können. Die Elektroverteilung der Liegenschaft wird für derartige Installationen vorbereitet sein und mindestens Leerrohre müssen zu den Parkplätzen führen. Je nach Nachfrage werden die Abstellplätze ab Betriebsbeginn mit Ladestationen ausgerüstet.

Für Transporte wird ein SBL-eigenes Angebot für Cargo e-Bikes bereitgestellt, welches das Wohnen am Hang ohne Auto attraktiver macht.



NATURNAH WOHNEN



8. FREIRAUM

Die charakterstarke Lage des Grundstücks am Hang mit der Aussicht auf den dichten Baumbestand südöstlich des Grundstücks, den umgebenden Gewässern und dem angrenzenden Naturspielplatz unter Bäumen werden als besondere Qualitäten des Ortes gelesen und in die Umgebungsgestaltung integriert. Ziel ist es, die naturnahe Umgebung zu erhalten und durch gezielte Eingriffe natürlich weiter zu gestalten.

Der baumüberstandene Uferbereich der Gewässer geht fließend in eine natürliche Wiesenlandschaft über. Bei Neupflanzungen werden ausschliesslich heimische Pflanzen verwendet. Das gesamte Grundstück wird von Bäumen gerahmt. Um die drei neuen Gebäudekörper werden, durch die zusätzliche lockere Setzung von Bäumen, Landschaftskammern entstehen. Im Gegensatz zu diesem sehr natürlichen Raum steht der urbanere Bereich entlang der Erschliessungsstrasse Hochhüslweid. Hier öffnet sich eine Platzsituation, deren Kanten durch die Neubauten auf der einen Seite und die bestehende Überbauung der SBL auf der gegenüberliegenden Strassenseite definiert werden. Dichte Beläge sind für die Erschliessungsflächen vorgesehen. Mittig gelegen hebt sich eine leicht erhöhte chaussierte Fläche ab, die mit mehrstämmigen Laubbäumen überstellt ist und von Sitzkanten begrenzt wird. Der Bereich wird zum kommunikativen Quartiertreffpunkt und sowohl der versiegelte als auch der chaussierte Platzbereich kann zum Treffen, Spielen und Austauschen genutzt werden. Westlich des Grundstücks zieht sich ausserdem der bestehende Spielplatz über das Grundstück, der soweit wie möglich, erhalten wird. Die wenigen Spielgeräte und Bäume, die der neuen Überbauung weichen müssen, werden an anderer Stelle ersetzt.

8.1 Potential Aussenräume

Die Baukörper enthalten nebst den Wohnungen auch die privaten Aussenräume in Form von Loggien/Balkonen. Es gibt auf der Ebene des Erdgeschosses keine privaten Aussenräume, die in die Umgebung hineinragen. Der gesamte Aussenraum wird gemeinschaftlich genutzt.

Der Hang bleibt unterhalb des Vorplatzes und zwischen den Gebäuden erhalten und wird naturnah gestaltet, die natürliche Topografie schliesst an die neuen Baukörper an.

Der Aussenraum ist in verschiedene Zonen aufgeteilt

- Bereich Platz – Strasse Hochhüsliweid: Befestigte Fläche und chaussierter Platzbereich. Der neue Quartiertreffpunkt, der verschiedene Aktivitäten ermöglicht.
- Bereich Spielplatz: grossflächiger Bestand. Spielgeräte, die durch die Bebauung ersetzt werden müssen, können gemeinsam mit den Kindern vor Ort entwickelt werden.
- Bereich Zone zu Wald, Wiese, Bach: Sehr naturnah kann hier auf der Wiese, zwischen den Bäumen und an den Bächen gespielt und erkundet werden.
- Bereich zwischen Bauvolumen: Durchfliessen der Landschaft. Durch den minimierten Eingriff bleibt die spezielle topografische Situation erhalten und wird weiterhin als Wiesenfläche mit wenigen locker gesetzten Bäumen sichtbar bleiben.

8.2 Bereich Strasse Hochhüsliweid

Die Strassenfläche Hochhüsliweid ist als neuer Quartierplatz Teil des Aussenraumkonzepts. Da die Strasse zum heutigen Zeitpunkt eine Sackgasse ist und die Fahrzeuge am Beginn der Strasse in die Einstellhalle geleitet werden, kann die Strasse als Spiel- und Begegnungsfläche mitgenutzt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Strasse ausgebaut und verlängert werden sollte, bleibt der Quartierplatz erhalten. Der Strassenbereich wird als Begegnungszone eingerichtet.

8.3 Nutzungskonzept Freiraum – Grünstadt Schweiz

Ein naturnaher Freiraum gewinnt immer mehr an Bedeutung. Bei dieser neu entstehenden Wohnsiedlung prüfen wir eine Zertifizierung der Umgebungsgestaltung, um die Wertschätzung des Raums zu unterstützen. Eine naturnahe Gestaltung mit den positiven Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanze ist bei diesem Projekt besonders Rechnung getragen. Dafür wird ein Anteil von mindestens 50 % der Aussenräume naturnah und ökologisch wertvoll gestaltet. Versiegelte Flächen werden minimiert und die Aussenräume leisten einen Beitrag zur lokalen ökologischen Vernetzung und haben eine hohe ökologische Durchlässigkeit. Wertvolle bestehende Grün- und Lebensräume wie Bach, Wald und Wiese bleiben erhalten. Der naturnah gestaltete Raum um die Gebäude bietet die Möglichkeit, Kleinstrukturen bereitzustellen, welche die Vielfalt fördern und die Vernetzung der Räume unterstützen. Um die Biodiversität zu fördern, werden die Dächer der Neubauten begrünt.

Auf unnötige Ausleuchtung in der Nacht wird verzichtet, um Lichtverschmutzung zu vermeiden. Nur die Haupterschliessungen zu den Gebäuden werden beleuchtet sein.

8.4 Spielflächen

Durch den bestehenden Spielplatz westlich des Grundstücks sind schon heute grosszügige Flächen dem Kinderspiel vorbehalten. Einige Spielgeräte werden im Zuge des Neubaus ersetzt werden müssen. Hier wird ein naturnaher Ersatz angestrebt. Dafür können Materialien wie heimische Hölzer, Mulch, Steine etc. genutzt werden. Das gemeinsame Erarbeiten der neuen Spielorte mit den anwohnenden Kindern ist gewünscht.

8.5 Innere Verbindungen

Die Neubauten sind von der Strasse Hochhüsliweid über den neuen Quartierplatz erschlossen. Eine Fusswegverbindung führt westlich des Grundstücks zu den verschiedenen Spielfeldern. Die Spielbereiche sind auch untereinander mit verschiedensten Trampelpfaden erschlossen.

Die Vereinsgebäude haben eine separate Erschliessung, die auch mit Fahrzeugen genutzt werden kann.

Für das restliche Grundstück sind keine weiteren Erschliessungswege angedacht. Hier soll der sehr natürliche Charakter vorherrschen und die Durchwegung informell stattfinden.

8.6 Zufahrt

Die Einfahrt am Anfang der Siedlung nimmt den Verkehr früh von der Strasse weg. Sie quert das Trottoir, der kontinuierliche Fussweg verläuft unterhalb der Rampe Richtung Schädritstrasse und entlang des Gebäudes über die Einfahrt weiter auf die Hochhüsliweid.



9. BEURTEILUNG DER AUSSCHREIBUNGSKRITERIEN

9.1 Eignungskriterien

Nr.	Thema	Erfüllung	
4.2.1	Gemeinnützigkeit	Wir belegen den Status Gemeinnützigkeit im Anhang.	✓
4.2.2	Solvenz / Bonität	Wir verfügen über ausreichende personelle und finanzielle Ressourcen. Die geforderten Nachweise (Selbstdeklaration, Bonitätsnachweis, Betreibungsregisterauszug sowie Geschäfts- und Jahresrechnung mit Revisionsbericht) finden sich im Anhang.	✓
4.2.3	Belegungsvorschriften	Die Vorschriften liegen bei. Der Zusatz bezüglich Hauptwohnsitz ist berücksichtigt.	✓
4.2.4	Finanzielles Angebot	Der geforderte Baurechtszins von CHF 271'840 p.a. wird akzeptiert. Die geforderten Nachweise (Angebotsformular und unterzeichneter Musterbaurechtsvertrag) finden sich im Anhang.	✓
4.2.5	Baurechtsvertrag	Die Konditionen des Baurechtsvertragsentwurfs werden akzeptiert. Der Unterhalt vom Weg, der Zustand des Spielplatzes und der Ausbau und die Miete des Kindergartens sind zu klären.	✓
4.2.6	Geschossfläche	Vorgesehen sind gemäss Konzeptstudie total 15'111 m ² . Die Mindestfläche wird somit erreicht. Das Formblatt Flächen- und Wohnungsspiegel findet sich im Anhang.	✓
4.2.7	Konzept Quartiertreff	Die verbindliche Erklärung zur geplanten Vorgehensweise findet sich im Anhang.	✓
4.2.8	Gebäudestandard 2015, Mobilität	Im Einklang mit der Planung nach dem SNBS 2.0 wird die Erreichung des Gebäudestandards 2015 erfüllt. Das Formblatt Gebäudestandard findet sich im Anhang. Die Planung der Abstellplätze für Fahrzeuge wird sich an den vorgängig genannten Standards orientieren Das Formblatt Parkierung findet sich im Anhang.	✓
4.2.9	Grünstadt Schweiz	Das Formblatt Grünstadt Schweiz findet sich im Anhang.	✓

Nr.	Thema	Erfüllung	
4.2.10	Qualifizierung des Projekts	Wir werden einen Architekturwettbewerb nach SIA 142 auf der Grundlage dieses Bewerbungskonzepts durchführen. Wir werden bei der Zusammensetzung der Wettbewerbsjury die Vorgabe mindestens eines städtischen Mitglieds einhalten und werden weiter ein Mitglied des Vereines Hochhüsliveid als Experte einladen. Wir werden die Auswahl der Fachjury zusammen mit der Baurechtsgeberin treffen. Das Formblatt Qualifizierung findet sich im Anhang.	✓

9.2 Zuschlagskriterien

Nr.	Thema	Erfüllung	
4.3.1	Qualität Bebauungskonzept	Das definitive Bebauungskonzept wird aufgrund des Bewerbungskonzeptes in einem Architekturwettbewerb definiert. Dies ist die Grundlage für den nachfolgenden Gestaltungsplan und die Baueingabe.	✓
4.3.2	Qualität Konzept Quartiertreff	Die Mitwirkung und der Einsitz als Experte im Preisgericht des Wettbewerbes ermöglicht eine frühe, aktive Einflussnahme des Vereins Hochhüsliveid auf das Projekt. Intensive Gespräche vor dem Wettbewerb bilden die Grundlage für eine abgestimmte Haltung.	✓
4.3.3	Qualität Gebäudestandard 2015	Die Planung und Bebauung wird mit dem neuen «Standard nachhaltiges Bauen Schweiz» SNBS umgesetzt und zertifiziert. Damit werden alle drei Bereiche der Nachhaltigkeit ausgewogen und umfassend von Beginn an der Planung bis in den Betrieb der Bauten in den einzelnen Schritten gesteuert.	✓
4.3.4	Qualität Mobilitätskonzept	Ein Carsharing-Angebot ist eine Selbstverständlichkeit, wir prüfen auch hier die Zusammenarbeit mit der ewl. Die Abstellplätze für Autos und Zweiräder werden mit Ladestationen für den elektrischen Betrieb ausgerüstet. Das SBL-Cargo e-Bike Angebot deckt Transportbedürfnisse der Bewohner ab.	✓

Nr.	Thema	Erfüllung	
4.3.5	Qualität Grünstadt Schweiz	Durch die konzentrierte Bebauung kann ein grösstmöglicher Anteil der Aussenräume naturnah und ökologisch wertvoll gestaltet werden und unterstützt somit eine Verbesserung der Kriterien des Labels «Grünstadt Schweiz» für die Stadt Luzern.	✓
4.3.6	Qualität qualifiziertes Planungsverfahren	Die Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs nach SIA 142 gemäss dem vorliegenden Bewerbungskonzept ist für uns eine Selbstverständlichkeit, ebenso wie der Einbezug der städtischen Fachperson. Der Experte des Vereins Hochhüsliweid unterstützt die Projektauswahl.	✓
4.3.7	Qualität Wohnraumangebot	Der breitgefächerte Wohnungsmix mit Schwergewicht auf Grosswohnungen, sowie der Einbezug des Bestandes bietet für das Quartier ein ausgewogenes und somit auf gute soziale Durchmischung ausgerichtetes Angebot.	✓

9.3 Weitere Absichten SBL

Die SBL beabsichtigt gemäss vorgesehener Quartierentwicklung des Masterplanes, die Erweiterung des Siedlungsraumes mitzugestalten. Daher ist das Areal der Hochhüsliweid für die SBL besonders wichtig, wirkt es doch als Initialzündung der Entwicklung.



10. LANDWERT UND BAURECHTSZINS

Auf Basis der überarbeiteten Machbarkeitsstudie (durch Lüscher Bucher Theiler Architekten) haben wir eine Wirtschaftlichkeitsanalyse für das Projekt erarbeitet.

Gemäss Muster-Baurechtsvertrag nach B+A 7/2017 ist der Landwert und der jährliche Baurechtszins festgelegt.

Der jährliche Baurechtszins beträgt CHF 271'840, basierend auf einem Landwert von CHF 13'592'000.

Unsere interne Analyse zeigt auf, dass aufgrund der geschätzten Erstellungskosten sowie der zu erzielenden Mieterträge auf diesem Areal die Wirtschaftlichkeit des Projektes gegeben ist.



Wanderweg

11. TERMINE

Projektschritte	Daten / Fristen	Bemerkungen
Stadtrat Beschluss Trägerschaft	31. Oktober 2018] Stadt Luzern im Lead (Verwaltung + Politik)
.....	
Orientierung Öffentlichkeit	9. November 2018	
.....	
Grosser Stadtrat	31. Januar 2019	
.....	
Frist fakultatives Referendum	10. April 2019	
.....	
Grundbucheintrag	Mai 2019	
<hr/>		
Ausarbeitung Nutzungskonzept Hütten mit Verein & Stadt	ab Juni 2019	
.....	
Zusammenstellung Jury und Teilnehmer Architektur-Wettbewerb; Wettbewerbsprogramm erstellen	ab Juni 2019	SBL (Mitarbeit Stadt) wenn kein Referendum
.....	
Erarbeitung des Mobilitätskonzeptes	ab Juni 2019	
.....	
Erarbeitung Wettbewerb inkl. Jurierung	September – Dezember 2019	Teilnehmer / Jury
.....	
Erarbeiten Gestaltungsplan	Januar – Juli 2020	SBL – Projektverfasser (Mitwirkung Stadt gemäss Ablaufplan, Kap. 6.2 der Ausschreibung)
.....	
Einreichung Gestaltungsplan	Sommer 2020	
.....	
Genehmigung Gestaltungsplan	Ende 2020	Stadt Luzern
.....	
Erarbeitung Bauprojekt gemäss Gestaltungsplan	ab Januar 2021	ohne Einsprachen
.....	
Bewilligungsverfahren	ab Sommer 2021	
.....	
Möglicher Baubeginn	Frühjahr 2022	ohne Einsprachen
.....	
Bauphase ganzes Volumen	zwei Jahre	
.....	
Bezug	ab Frühling 2024	
.....	
Abschlussphase / Dokumentation / Bauabrechnung	3. Quartal 2024	

Hinweis: nicht beurteilbar sind Verzögerungen wegen allfälliger Einsprachen oder Referendum



DIE SBL IST IN LUZERN REICHLICH VERTRETEN.

Luzern

- A** Elfenaustrasse 4–28, 11, 12, 13–19 | 6005 Luzern
- B** Geissmattstrasse 15–17 | 6004 Luzern
- C** Hochhüslweid 3, 7, 9, 11, 13, 15 | 6006 Luzern
- D** Obergütschrain 6 | 6003 Luzern
- E** Sternau 5 | 6005 Luzern
- F** Sternmattstrasse 45 | 6005 Luzern
- G** Spitalweg 6 | 6004 Luzern
- H** Spitalstrasse 25–29 | 6004 Luzern
- I** Weinberglistrasse 74–84 | 6005 Luzern

Luzern-Littau

- J** Unterwilrain 50/52 | 6014 Luzern-Littau

Adligenswil

- K** Dorfweg 2–6 | 6043 Adligenswil
- L** Sackhof 2 | 6043 Adligenswil

Kriens

- M** Kirchrainweg 2 | 6010 Kriens
- N** Unter Sidhalden 7/9 | 6010 Kriens

12. DIE SBL WOHNBAU-GENOSSENSCHAFT LUZERN



12.1 Kurzportrait SBL

Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern erstellt und vermietet qualitativ gute, zeitgemässe, gesunde und preiswerte Wohnungen an attraktiven Lagen in der Region Luzern. Sie wurde 1947 als gemeinnütziger Wohnbauträger gegründet und legt Wert auf nachhaltiges, faires und mieterfreundliches Handeln. 1947 startete die SBL mit 12 Wohnungen an der Geissmattstrasse in Luzern, heute besitzt und bewirtschaftet sie 370 Wohnungen und 4 Gewerbe.

Wohnungsmix

– 2 Zimmerwohnungen	26
– 3 Zimmerwohnungen	105
– 4 Zimmerwohnungen	166
– 5 Zimmerwohnungen	55
– 6 Zimmerwohnungen	17
– 7 Zimmerwohnungen	1
– Gewerbe	4

Aktuell betragen die Mietzinseinnahmen rund CHF 6.4 Mio., der Vermietungsgrad beträgt 98 – 99 %. Die SBL verfügt über ein internes Kontrollsystem (IKS), Abläufe und Kompetenzen werden in einem Organisationsreglement definiert. Durch die eingeschränkte Revision wird sichergestellt, dass die Jahresrechnung den gesetzlichen Vorschriften und Statuten entspricht.

12.2 Verwaltung

Die SBL wird strategisch durch die Verwaltung (Vorstand) geführt

- **Präsident** Markus Mächler, Architekt HTL / SIA / Raumplaner FSU
Präsident Baukommission
- **Vizepräsident** Gregor Hug, Vizedirektor LUKB
Mitglied Finanzkommission
- Urs Hirschi, Unternehmer | Mitglied Baukommission
- Beat Jäggi, Architekt HTL / NDS-U | Mitglied Baukommission
- Thomas Peter, dipl. Immobilien-Treuhänder | Mitglied Finanzkommission
- Jörg Sprecher, Rechtsanwalt | Mitglied Baukommission
- Dieter Steiger, Rechtsanwalt | Präsident Finanzkommission



Verwaltung der SBL



Geschäftsstelle der SBL

12.3 Geschäftsstelle

Die operativen Geschäfte werden durch die Geschäftsstelle der SBL wahrgenommen:

- Peter Kaufmann | Geschäftsführer
- Markus Greder | Techn. Leiter
- Karin Stutz | Immobilien-Bewirtschafterin
- Ursula Buser | Sekretariat

12.4 Referenzen

Mehrfamilienhaus Unterwilrain, Luzern

Baujahr 2013
14 Wohnungen
Photovoltaik
Wärmepumpe
Zertifizierter Minergiestandard
Baukosten ohne Land CHF 7.5 Mio.



Mehrfamilienhaus Kirchrain, Kriens

Baujahr 2014
11 Wohnungen
Photovoltaik
Wärmepumpe
Zertifizierter Minergiestandard
Baukosten ohne Land CHF 5.9 Mio.



Projekt Weinberglistrasse, Luzern

Projekt 2017/2018; Bezug 2020
46 Wohnungen
Photovoltaik
Wärmepumpe
Zertifizierter Minergiestandard geplant
Baukosten ohne Land CHF 24 Mio.





Situation M 1:1000



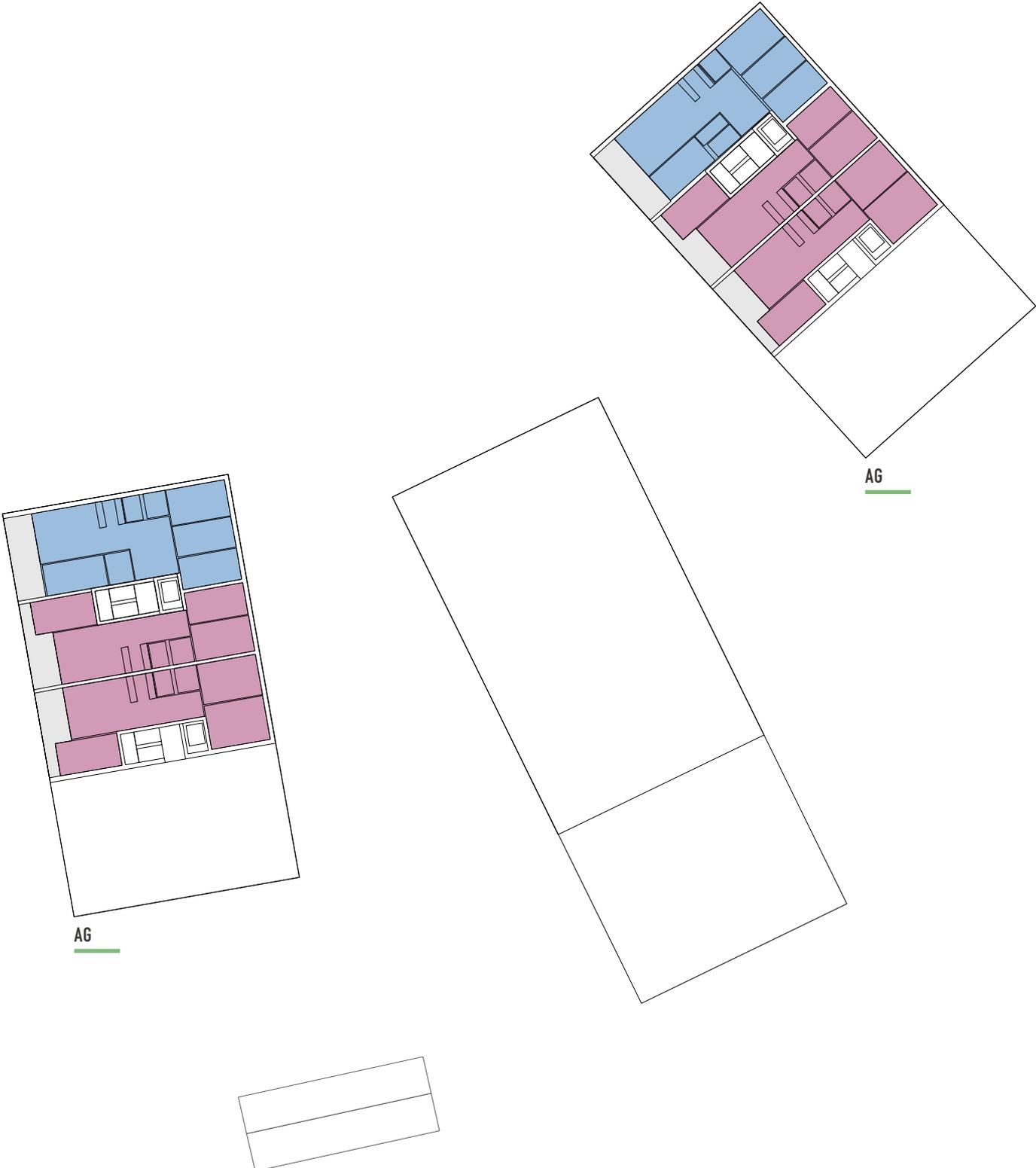
13. ANHANG PLÄNE

Als Grundlage für die Eingabe und zur Beurteilung der zu erreichenden Vorgaben wurde das Bebauungskonzept der Machbarkeitsstudie überarbeitet.

Attikageschoss

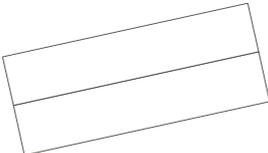
4½-Zimmer-Wohnung

5½-Zimmer-Wohnung



Attikageschoss 3.0G

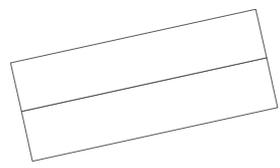
- 3½-Zimmer-Wohnung
- 4½-Zimmer-Wohnung
- 5½-Zimmer-Wohnung



0 5m 10m 20m Mst. 1:500

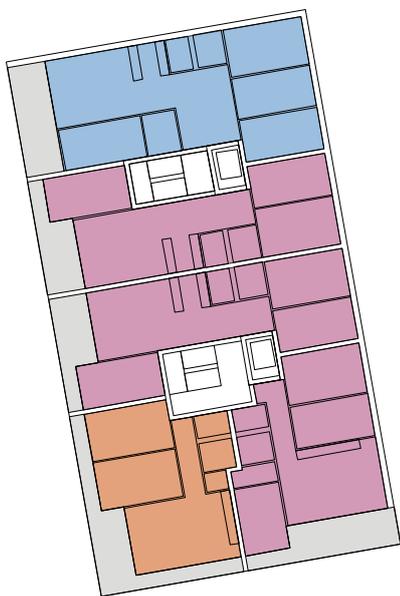
3.0G
2.0G

- 3½-Zimmer-Wohnung
- 4½-Zimmer-Wohnung
- 5½-Zimmer-Wohnung

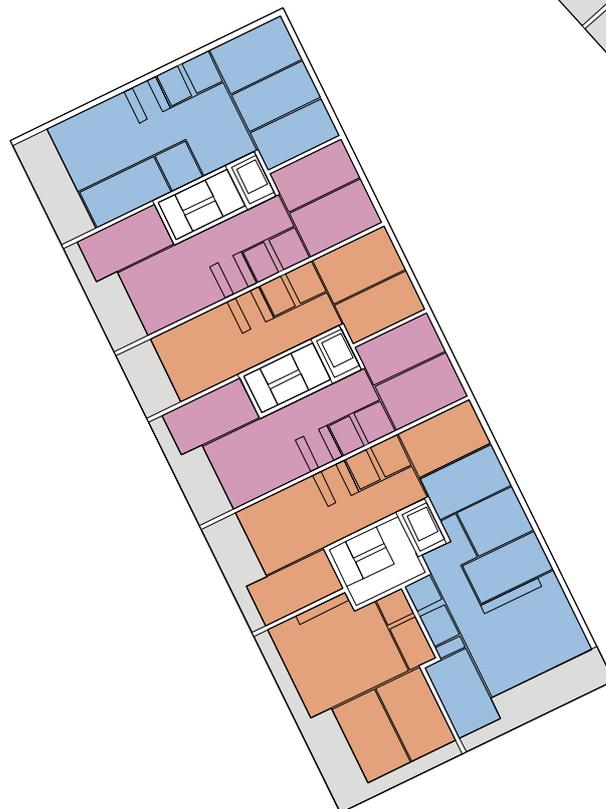


2.0G
1.0G

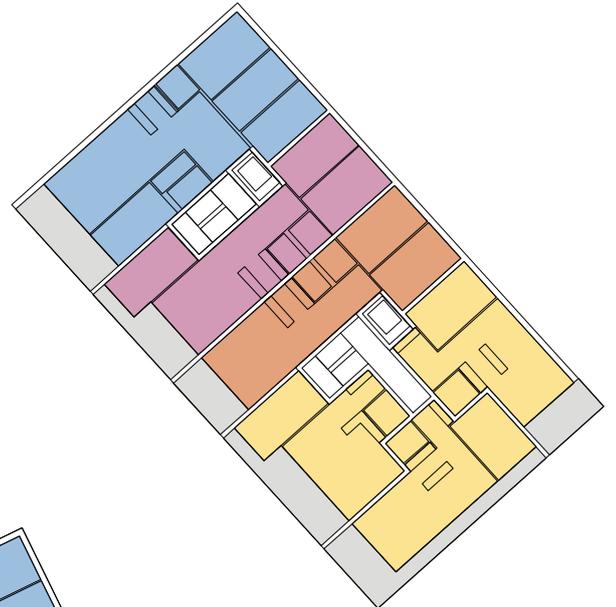
- 2½-Zimmer-Wohnung
- 3½-Zimmer-Wohnung
- 4½-Zimmer-Wohnung
- 5½-Zimmer-Wohnung



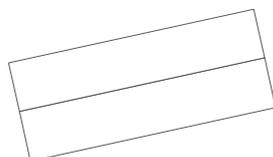
1.0G



2.0G



2.0G



0 5m 10m 20m Mst. 1:500

1.06 EG

- 2½-Zimmer-Wohnung
- 3½-Zimmer-Wohnung
- 4½-Zimmer-Wohnung
- 6½-Zimmer-Wohnung
- KiGa | KITA | Zimmer



EG

EG

1.06



EG
1.UG

- 2½-Zimmer-Wohnung
- 3½-Zimmer-Wohnung
- 4½-Zimmer-Wohnung
- 5½-Zimmer-Wohnung
- 6½-Zimmer-Wohnung
- KiGa | KITA | Zimmer



0 5m 10m 20m Mst. 1:500

1.UG
2.UG

- 2½-Zimmer-Wohnung
- 3½-Zimmer-Wohnung
- 4½-Zimmer-Wohnung
- 5½-Zimmer-Wohnung
- KiGa | KITA | Zimmer



2.UG

2.UG

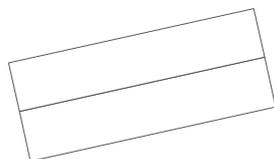
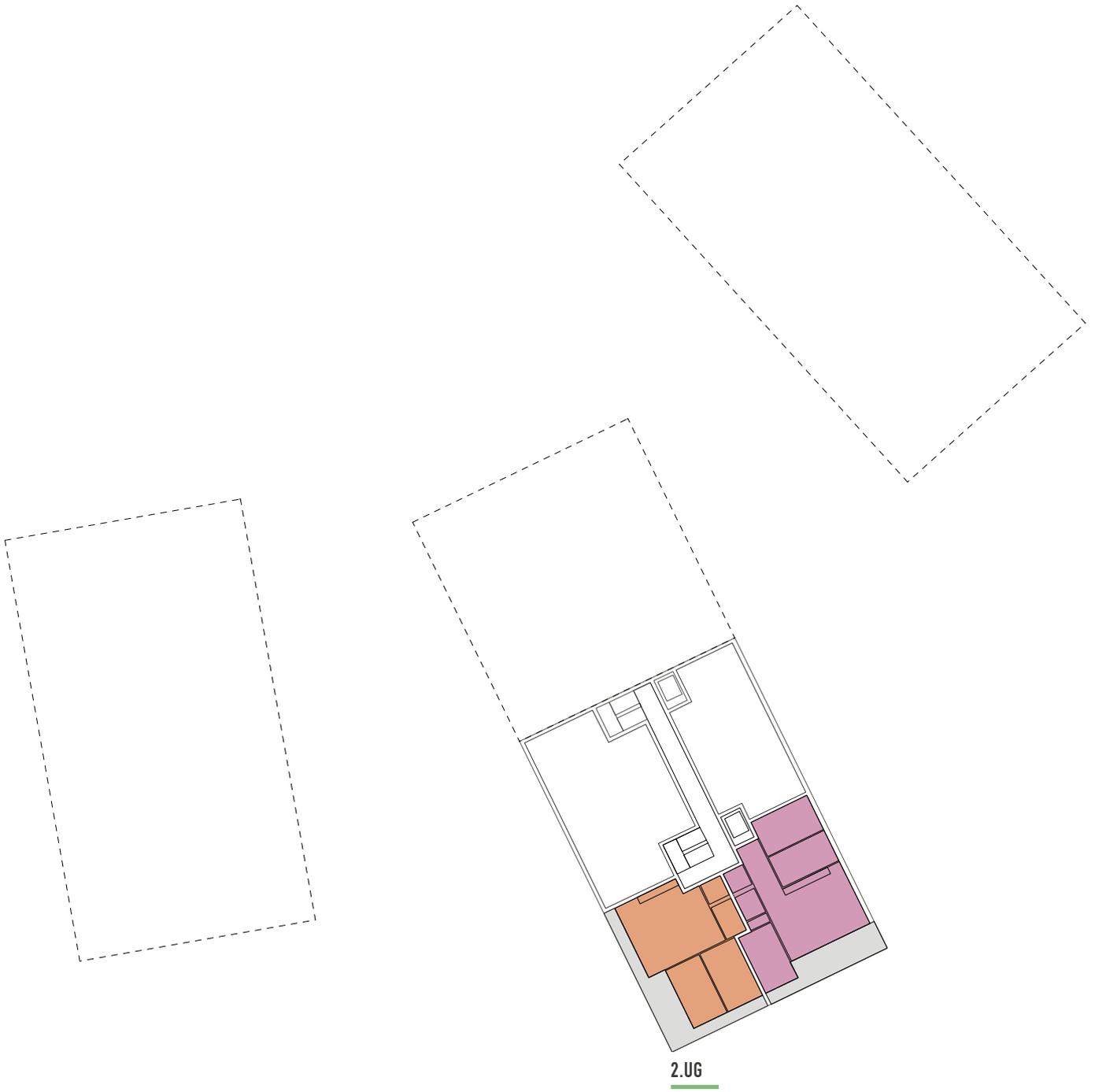
1.UG



2.UG

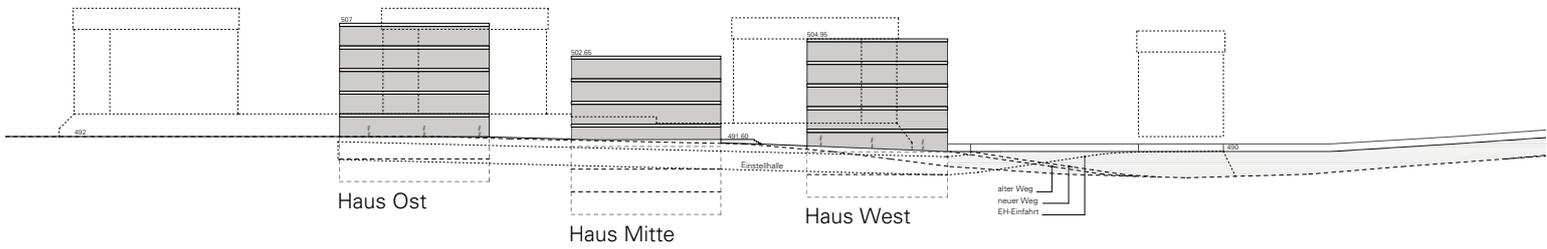
3½-Zimmer-Wohnung

4½-Zimmer-Wohnung

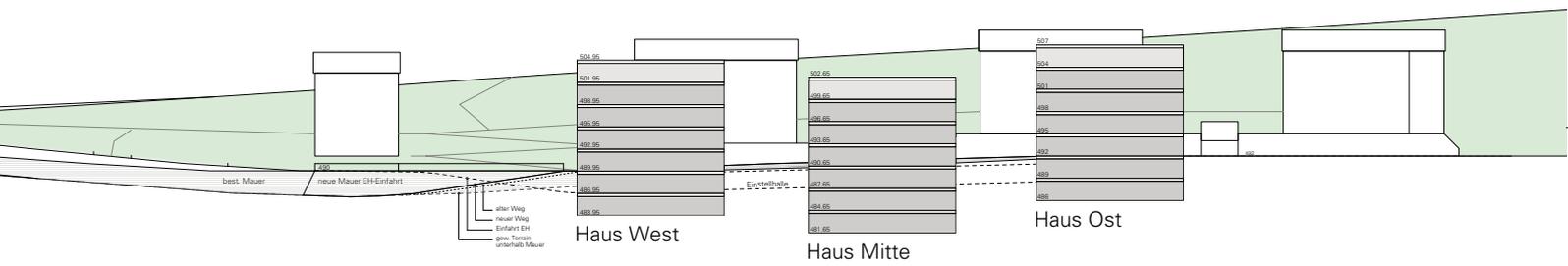


0 5m 10m 20m Mst. 1:500

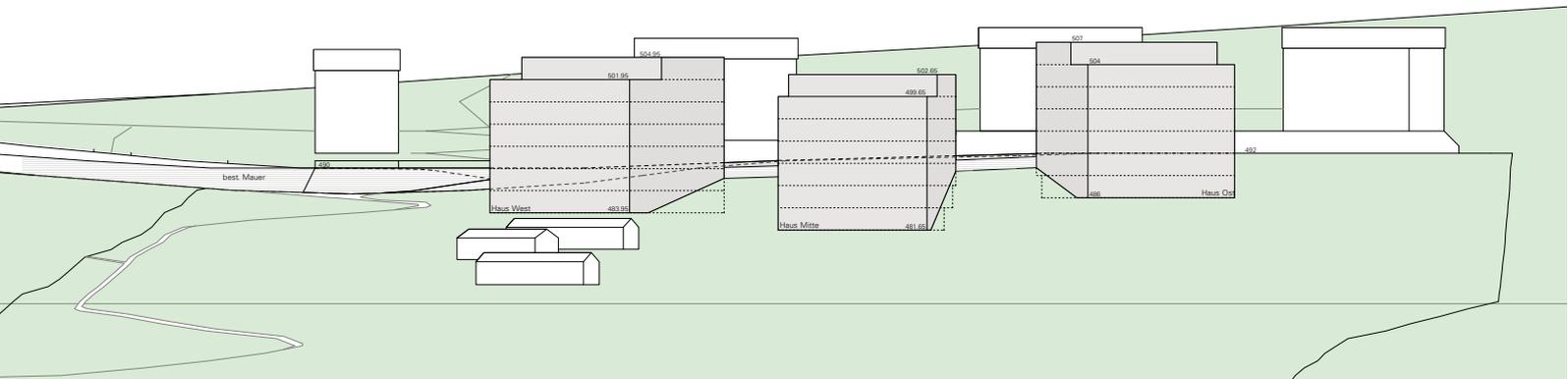
QUERSCHNITT BLICK NACH SÜDEN



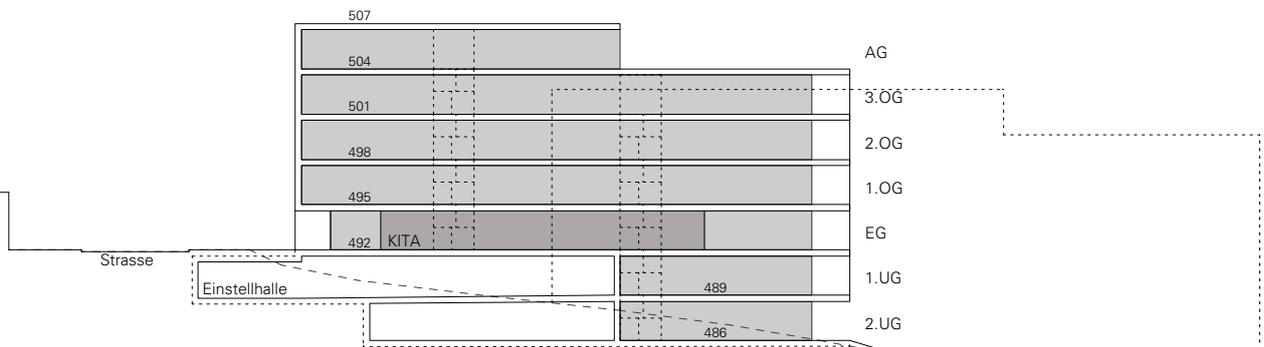
QUERSCHNITT BLICK NACH NORDEN



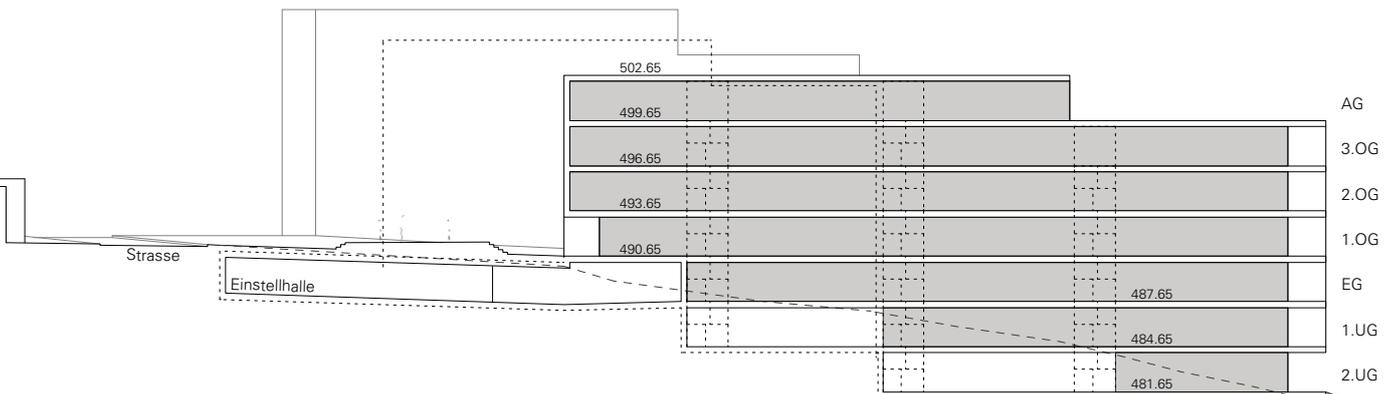
ANSICHT BLICK NACH NORDEN



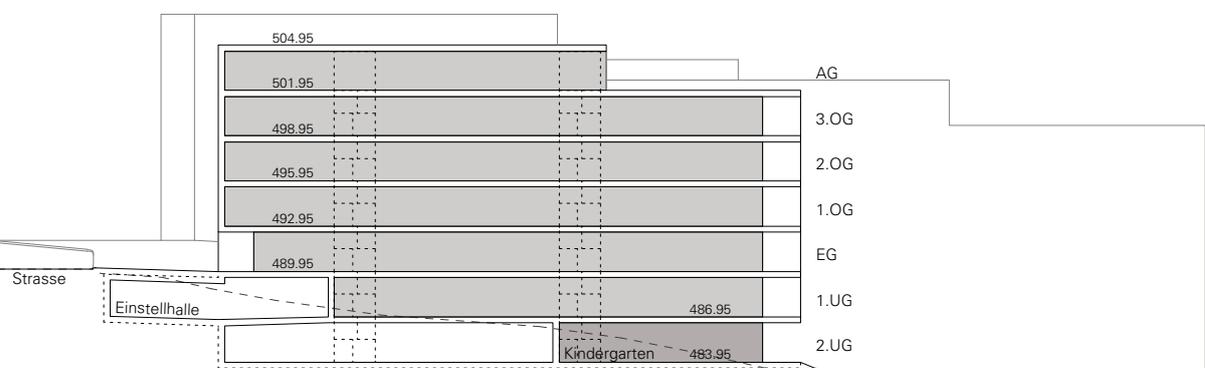
QUERSCHNITT HAUS OST



QUERSCHNITT HAUS MITTE



QUERSCHNITT HAUS WEST



14. BEILAGEN

- Beilage 01 Anmeldeformular
- Beilage 02 Verfasserblatt
- Beilage 03 Selbstdeklaration
- Beilage 04 Angebotsformular zur Übernahme im Baurecht
- Beilage 05 Musterbaurechtsvertrag
- Beilage 06 Flächen- und Wohnungsspiegel
- Beilage 07 Formblatt Gebäudestandard 2015
- Beilage 08 Formblatt Parkierung
- Beilage 09 Formblatt «Grünstadt Schweiz»
- Beilage 10 Formblatt Qualifizierung

- Nachweis zu 4.2.1 Nachweis der Gemeinnützigkeit
- Nachweis zu 4.2.1 Statuten der Genossenschaft
- Nachweis zu 4.2.2 Solvenz- und Bonitätsnachweis
- Nachweis zu 4.2.2 Betreibungsregisterauszug
- Nachweis zu 4.2.2 Geschäfts- sowie Revisionsbericht und dazugehörige Rechnung des letzten abgeschlossenen Jahres
- Nachweis zu 4.2.3 Belegungsvorschriften
- Nachweis zu 4.2.7 verbindliche Erklärung zu Quartiertreff zur geplanten Vorgehensweise

- CD mit Abgabedokumenten

gut zuhause

