

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» (Energienestadt). 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 Mehrnutzungen 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“ (Energienstadt) 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

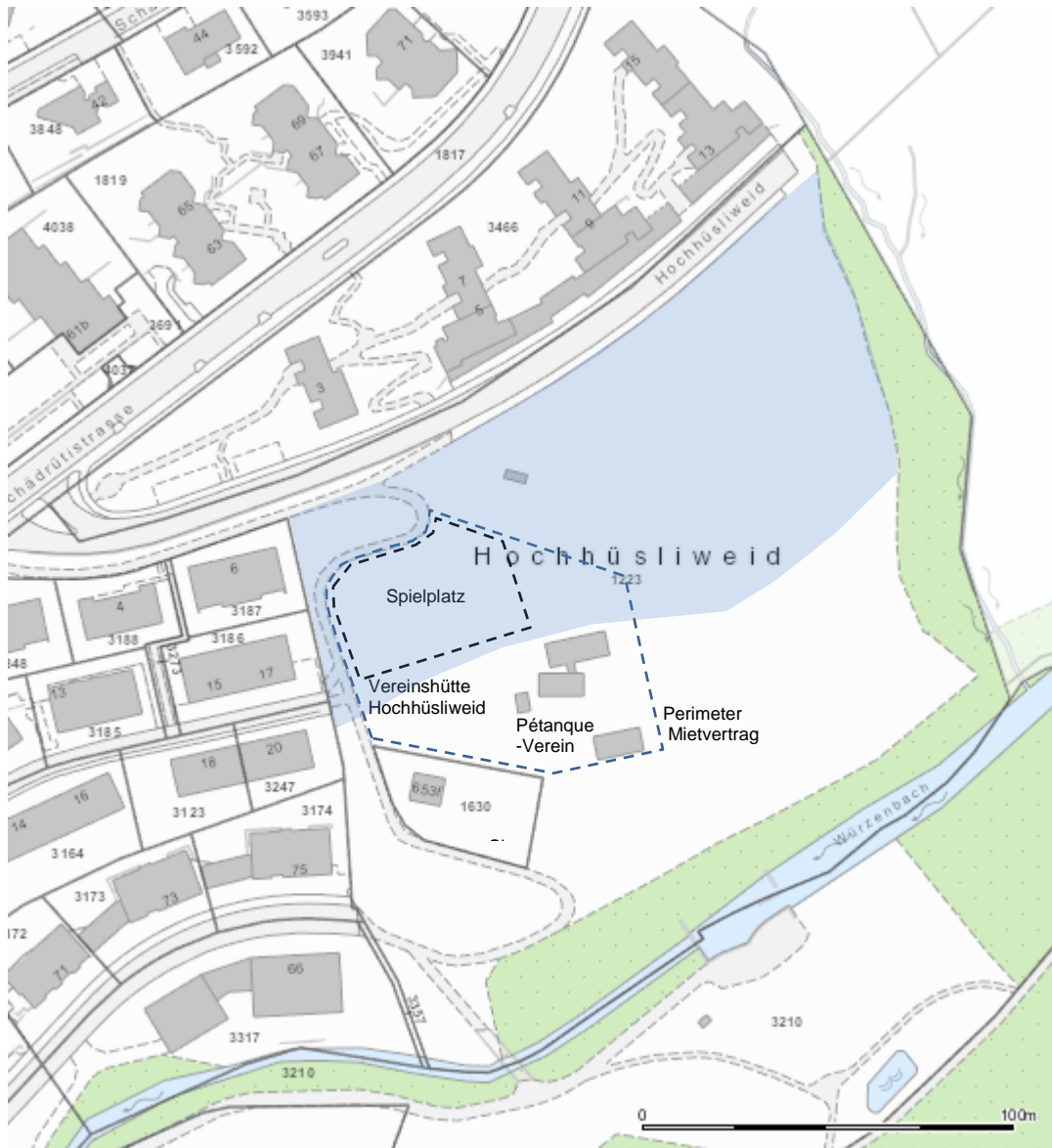


Abbildung 2: Das Baurechtsgrundstück(blau) umfasst eine Fläche von 10'711 m².

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:

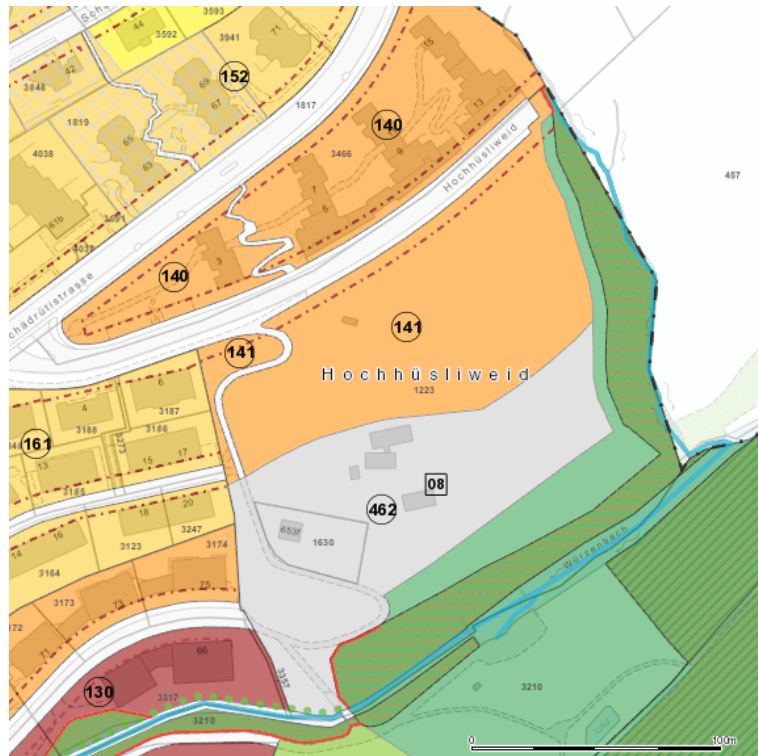


Abbildung 3: Auszug aus der Bau- und Zonenordnung, Stadt Luzern

▪ **Art.5 BZR Wohnzone (WO)**

¹ Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

a. zum Wohnen und

b. für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

³ In den Bestimmungen im Anhang sind Gebiete bezeichnet, in denen gemeinnützige Wohnungen zu erstellen sind.

⁴ Der Stadtrat legt Details zum gemeinnützigen Wohnbau wie Anforderungen und Anteile pro Gebiet in einer Verordnung fest.

Die Wohnzone 141 unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Es wird erwartet, dass die Baurechtsnehmerin unter Mitwirkung der Stadt Luzern Immobilien einen Gestaltungsplan erarbeitet, dessen Perimeter sowohl die Wohnzone 141 wie auch die angrenzende Zone 462 für Sport- und Freizeitanlagen umfasst. Die Baurechtsnehmerin trägt die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass des Gestaltungsplans. Die Stadt Luzern Immobilien trägt die Kosten für ihre eigene Mitwirkung bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans. Die Mieter der Grundstücke 1223 und 1630 GB Luzern r.U. sowie weitere Nutzer des Quartiertreffs werden im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans einbezogen.

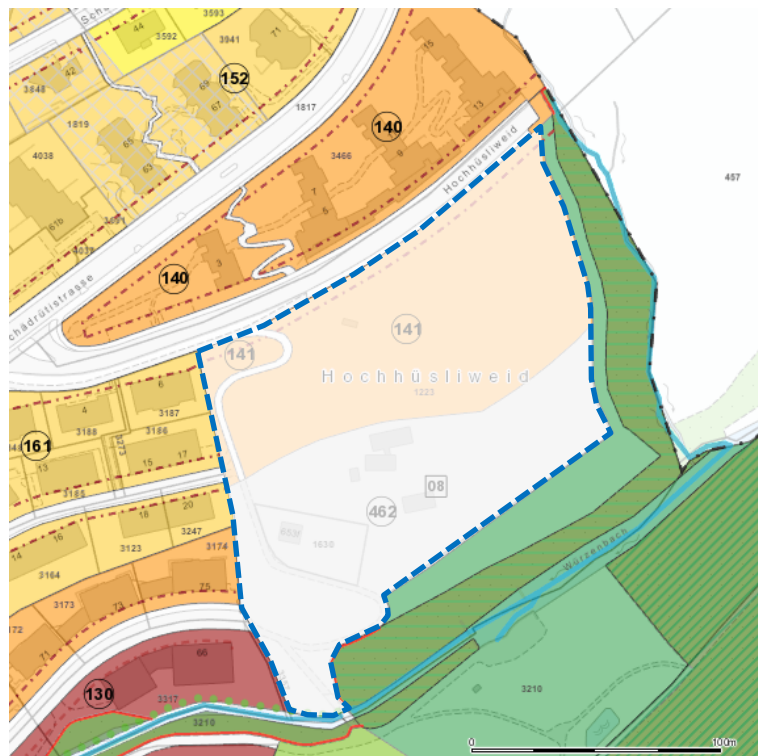


Abbildung 4: Perimeter des Gestaltungsplans

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.