



**Stadt
Luzern**

Kommunikation

Entwicklungsareal obere Bernstrasse: Abgabe an Baugenossenschaften

E-Mail

Medien der Stadt Luzern

Medienmitteilung

Mediensperfrist: 23. März 2015, 11 Uhr

Luzern, 23. März 2015

Die Stadt Luzern besitzt 13 Grundstücke an der oberen Bernstrasse, die für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen sind. Der Stadtrat will elf Liegenschaften der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL) im Baurecht zu einem jährlichen Baurechtszins von 68'000 Franken abgeben. Die beiden anderen Grundstücke will er der Baugenossenschaft Matt für 990'000 Franken verkaufen. Die beiden Baugenossenschaften beabsichtigen, das Areal gemeinsam zu entwickeln. Der Grosse Stadtrat wird voraussichtlich am Donnerstag, 30. April 2015, über das Vorhaben entscheiden.

Auf dem Areal obere Bernstrasse befinden sich fünf unbebaute sowie acht Grundstücke mit Wohnhäusern, die zurzeit alle vermietet sind. Die Stadt hat die Grundstücke Ende der Sechziger- und Anfang der Siebzigerjahre im Hinblick auf einen möglichen Ausbau der Bernstrasse erworben. Eine Verbreiterung der Bernstrasse hätte einen Rückbau der meisten Gebäude zur Folge gehabt. Aus diesem Grund wurden sie nur noch minimal unterhalten. Die Häuser sind sanierungsbedürftig und haben einen sehr hohen Investitionsbedarf.

Stadtrat und Parlament haben 2013 im Rahmen der Wohnraumpolitik entschieden, das Areal dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die Entwicklung des Areals ist ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung der Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“, die 2012 von den Stadtluzerner Stimmberechtigten angenommen wurde. Die Initiative verpflichtet den Stadtrat, den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen bis in 25 Jahren von 13 auf 16 Prozent zu erhöhen. Dazu müssen in der Stadt Luzern voraussichtlich 2300 neue gemeinnützige Wohnungen oder fast 100 pro Jahr gebaut werden.

135 Wohnungen

Um die Entwicklung des Areals an der oberen Bernstrasse voranzutreiben, hat die Stadt 2009 eine Entwicklungspartnerschaft unter 25 Wohnbaugenossenschaften lanciert. Aus der Aus-

Stadt Luzern
Kommunikation
Hirschengraben 17
6002 Luzern
Telefon: 041 208 83 00
Fax: 041 208 85 59
E-Mail: kommunikation@stadtluzern.ch
www.kommunikation.stadtluzern.ch

schreibung gingen die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) und die Baugenossenschaft Matt als Interessenten für ein gemeinsames Projekt hervor. Die beiden Genossenschaften haben eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die aufzeigt, dass auf dem Areal rund 135 Wohnungen in verschiedenen Grössen realisiert werden können. Der durchschnittliche Mietzins für eine 4,5-Zimmer-Wohnung inklusive Nebenkosten wird bei rund 2000 Franken liegen.

Abgabe im Baurecht und Verkauf

Der Stadtrat will der ABL elf Liegenschaften im Baurecht abgeben. Die beiden Grundstücke Bernstrasse 88 und 90 hingegen will er der Baugenossenschaft Matt verkaufen. Sie ist bereits Eigentümerin der beiden angrenzenden Parzellen Bernstrasse 92 und 94 und plant, diese vier Grundstücke als Ganzes zu überbauen. Eine Bebauung über vier Grundstücke – zwei im Eigentum und zwei im Baurecht – wäre zwar theoretisch möglich, technisch und ökonomisch jedoch nicht sinnvoll und nicht umsetzbar.

Ausgehend von einer Kapitalisierung der zu erwartenden Erträge mit 4,9 Prozent ergibt sich für die Gesamtüberbauung ein Ertragswert von 53 Millionen Franken. Nach Abzug der auf Basis der Machbarkeitsstudie veranschlagten Baukosten in der Höhe von 47,6 Millionen Franken verbleibt ein Landwert von 5,4 Millionen Franken respektive von 548 Franken pro Quadratmeter. Daraus ergibt sich für die elf Grundstücke, die im Baurecht abgegeben werden, ein jährlicher Baurechtszins von 68'000 Franken und für die beiden zu verkaufenden Grundstücke ein Preis von 990'000 Franken. Mit dem Verkauf der beiden Liegenschaften erzielt die Stadt einen Buchgewinn von 750'000 Franken.

Bezug voraussichtlich 2019

Gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern sind die Genossenschaften verpflichtet, die Bebauung gemäss „SIA-Effizienzpfad Energie“ für 2000-Watt-kompatibles Bauen zu realisieren. Zudem ist in den Verträgen mit den Baugenossenschaften festgehalten, dass sie für den gesetzlich vorgeschriebenen Gestaltungsplan ein Wettbewerbsverfahren durchführen müssen. Die Überbauung kann aber in Etappen erfolgen. Die beiden Genossenschaften werden im Herbst 2015 die Vorbereitung des Wettbewerbs in Angriff nehmen und diesen im Frühjahr 2016 durchführen. Nach Vorlage des Wettbewerbsergebnisses erfolgt zirka im Frühjahr 2017 die Projektierung mit anschliessender Baueingabe. Ausgehend von einem Baustart im Herbst 2017 ist mit dem Bezug der ersten Wohnungen im Frühjahr 2019 zu rechnen.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen:

Stadt Luzern

Baudirektion

Stadträtin Manuela Jost, Baudirektorin

Telefon: 041 208 85 05

E-Mail: baudirektion@stadtluzern.ch