

Projekte auf öffentlichem Grund partnerschaftlich entwickeln: Das Quartier Tribschen Luzern

Ausgangslage:

Ein Grundstück von 53'000m² hinter dem Bahnhof beheimatete unter anderem den städtischen Werkhof und wurde durch dessen Verlegung im Jahr 2000 frei. Das gewerblich dominierte Quartier hatte einen schlechten Ruf und dient unter anderem dem Strassenstrich. Sein Potenzial ist jedoch, dank der Nähe zum Bahnhof und zum See, gross.

Ziele der Stadt Luzern:

Auf dem Areal soll eine stark verdichtete, städtebaulich, architektonisch und ökologisch gute Überbauung entstehen, welche südöstlich des Bahnhofs eine eigentliche Quartierbildung auslöst.

Die Stadt will nicht selber bauen.

Das künftige Quartier soll durchmischts sein und neben Eigentums-, genossenschaftlichen und privaten Mietwohnungen auch Büros, Läden und einen Quartierladen enthalten.

Durch den frühzeitigen Einbezug mehrerer privater Investoren soll ein marktfähiges Konzept entstehen.

Beteiligte Akteure:

→ Stadt Luzern

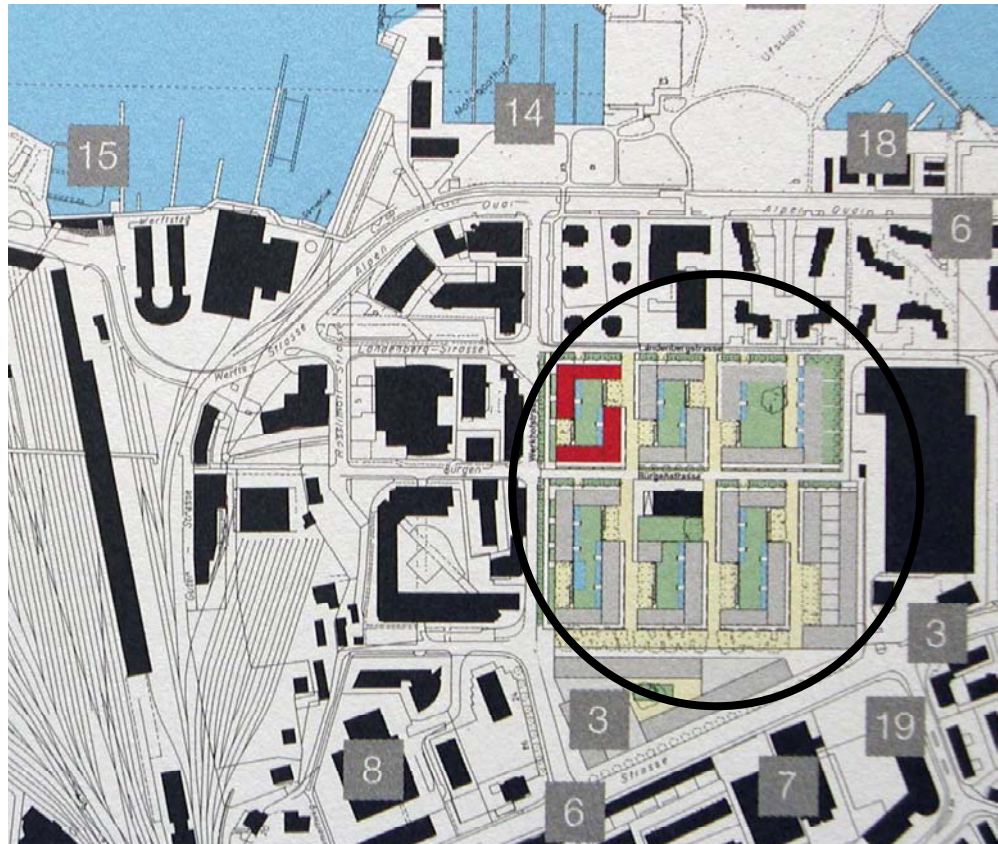
→ Bauträger:

Suva	3876m ² im Baurecht	Fr. 200'000.-/Jahr	Mietwohnungen
Generalunternehmer	3876m ² Kauf	Fr. 6,41 Mio	Eigentumswohnungen
ABL	5345 m ² Baurecht	Fr. 270'000.-/Jahr	Mietwohnungen u.a. (Details siehe unten)
Generalunternehmer	3106 m ² Kauf	Fr. 4,41 Mio	Eigentumswohnungen
CSS	7538m ² Kauf	Fr. 14,1 Mio	Hauptsitz CSS, Wohnungen, Laden

Der Quartierplatz und die „Wohngassen“ zwischen den Baufeldern bleiben im Eigentum der Stadt.

→ Für verschiedene Aufgaben (Durchführung des Wettbewerbs, Marktstudie, Koordination der Investoren, Öffentlichkeitsarbeit) werden externe Projektbegleiter beigezogen.

→ Im weiteren Betrachtungsperimeter des Wettbewerbs waren einige unbebaute bzw. unüberbaute Grundstücke von Privaten (18'000 m²). Auf diesem Areal sind noch keine Bauten realisiert.



Chronologie:

1990 Ideenwettbewerb

1997: Beschluss über Verlegung des städtischen Werkhofes

1997 Öffentliche Ausschreibung. Fünf Investoren werden ausgewählt, welche bereit sind, das Projekt gemeinsam zu entwickeln. Zweistufiger Projektwettbewerb zusammen mit den privaten Grundeigentümern und der Stadt.

1998: Aufgrund des Wettbewerbsergebnisses wird das Areal in Baufelder aufgeteilt und unter die Bauträger aufgeteilt.

1999: Vertragsverhandlungen mit den Käufern bzw. Baurechtsnehmern. Basis sind Kostenberechnungen auf Grund der gegebenen Ausnützung und mit dem Ziel, dass die Landkosten nicht mehr als etwa 20% der gesamten Investitionskosten ausmachen sollten. Bei den Vertragsverhandlungen spielen auch die möglichen Altlasten eine grosse Rolle.

Nov. 2000 Volksabstimmung zur Landabtretung. Verlegung Werkhof abgeschlossen

2003-2005 Baubeginn für die 5 Baufelder

2004-2006 Bezug der Bauten (total ca 330 Wohnungen)

Das Projekt der ABL (Allgemeine Baugenossenschaft Luzern, 2000 Wohnungen, 8000 Mitglieder):

Ursprüngliche Vertragspartnerin der Stadt war die Stiftung GSW (Dachorganisation der Stadtluzerner Wohnbaugenossenschaften). Bis auf die ABL zogen sich jedoch alle BG aus verschiedenen Gründen vom Projekt zurück.

Die ABL realisierte auf ihrem Baufeld 85 Wohnungen zwischen 2,5 und 5,5 Zimmern. Die Mieten für 4,5 Zimmer betragen zwischen 1637.- und 2291.- Franken netto. Ferner erstellte die ABL zwei Pflegewohnungen mit 24 Betten (betrieben von der städtischen Sozialdirektion), sechs Ateliers, ein Quartiercafé und eine Gästewohnung (Mitglied des Gästewohnungsringes deutscher und österreichischer Wohnbaugenossenschaften), hingegen keinen Gemeinschaftsraum.

Als Baurechtsnehmerin erhielt sie auf dem Landpreis einen Rabatt von 10%.

Weiterführende Informationen:

www.tribschenstadt.ch (Links zu den Investoren)

www.abl.ch

Weitere Beispiele:

Überbauung Grünwald, auf Baurechtsland der Stadt Zürich: Ca 270 Miet- und Alterswohnungen, Quartierplatz und –Infrastrukturen, öffentlicher Park, Krippe, Hort, Kindergarten, Pflegewohnung, Jugendtreff. Bauträgerinnen sind zwei Wohnbaugenossenschaften und eine Stiftung: www.wohnen-am-gruenwald.ch