

immo!invest

DIE PLATTFORM FÜR STANDORTE UND IMMOBILIEN

Wirtschaftsraum Luzern Arbeiten und leben im Herzen der Schweiz



Interviews:

- Reto Wyss, Luzerner Regierungsrat und Finanzdirektor
- Andreas Zettel, Wirtschaftsförderung Luzern

Weitere Artikel:

- Standort Luzern: Fokussierte Schwerpunkte für die wirtsch. Entwicklung
- «Buy-to-let»: Eine Modellrechnung von Privatanlegern

Projekte:

- Neuer unterirdischer Durchgangsbahnhof Luzern
- Smart City: Luzern Nord auf dem Weg zur Smart City



Holen Sie
Unterstützung!
+41 41 444 40 11

Wie lang ist Ihre To-do-Liste?

schmid.lu

SCHMID
Ideen verwirklichen.



GROSSE VISIONEN? GRÖSSERE ERGEBNISSE.

**Sunrise Telekommunikations-Infrastruktur:
Das smarte Fundament jeder Immobilie.**

Von der Leitung bis zur Leistung! Mit Sunrise erhalten Sie alles, um Ihre Liegenschaften fit fürs digitale Leben und Arbeiten zu machen: individuell, flexibel, kalkulierbar, fair.

Gleich informieren:

058 388 79 05



Sunrise

Impressum



April 2023

Titelbild: Luzern Hauptbahnhof

info@immo-invest.ch

www.immo-invest.ch

Erscheinung / Auflage

6x pro Jahr / 9000 Ex.

Abopreise

1 Jahr Print und Digital CHF 70.-

1 Jahr Digital CHF 45.-

2 Jahre Print und Digital CHF 130.-

2 Jahre Digital CHF 80.-

Einzelpreis: CHF 9.-

Herausgeber

Banovi AG

Bahnhofstrasse 6

8952 Schlieren

Telefon: 044 500 24 22

www.banovi.ch

Redaktion

Linda von Euw, Janina Fischer,

Jessica Bill

Verkauf

Arun Banovi, Sabine Billeter

Grafik / Layout

Jérôme Bucher, Banovi AG

Korrektur

Paul Dütschler

Weitere Produkte

immoTable

immoTermine.ch

Haftungsausschluss

Der Inhalt dient lediglich der Information unserer Leserinnen und Leser und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar.

immo!invest ist Medienpartner der Schweizerischen Vereinigung für Standortmanagement SVSM



www.svsm-standortmanagement.ch

Arbeiten und Leben im Herzen der Schweiz

Im Herzen der Schweiz tut sich einiges. Und das in ganz unterschiedlichen Bereichen – von wohnen und arbeiten über Verkehr bis hin zu Bildung, Mitwirkung und Innovation.

Viel Neues entsteht momentan in Luzern Nord. Darunter 1500 Wohnungen, 4000 Arbeitsplätze, 850 Studienplätze, zwei Erholungszonen und diverse kulturelle Einrichtungen. Das Gebiet soll zu einer modernen, ökologischen und lebhaften Smart City werden. Die Transformation ist bereits in vollem Gang: Verschiedene Projekte befinden sich im Bau, andere in Planung. Diverse Zwischennutzungen beleben das Gebiet schon heute (S. 34).

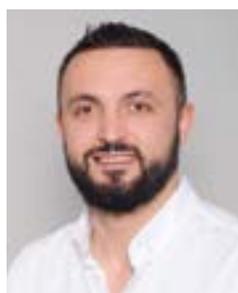
Nicht zuletzt mit dem boomenden Arbeits- und Lebensraum Luzern Nord wird sich auch das Reusstal stark weiterentwickeln. Von der Reuss geht aktuell jedoch ein hohes Hochwasser-Risiko aus. Das Projekt «Hochwasserschutz und Renaturierung Reuss» soll Menschen, Tiere und Infrastrukturen schützen, die Reuss ökologisch aufwerten und die Lebensqualität der Bevölkerung steigern (S. 25).

Der Kanton Luzern zählt immer mehr Studierende – die bestehende Infrastruktur auf dem Hochschulcampus Horw hat ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Dank einem Ausbau des Campus sollen hier neue Synergien entstehen und künftig rund 4000 Studierende und 1000 Mitarbeitende des HSLU-Departements Technik und Architektur sowie der Pädagogischen Hochschule Luzern Platz finden (S. 32).

Auch beim Verkehr stösst Luzern an seine Grenzen – und auch hier ist weiteres Wachstum prognostiziert. Der Bypass Luzern soll die Situation auf den Autobahnen A2 und A14 entspannen. Läuft alles nach Plan, wird dieser ab zirka 2035 befahrbar sein (S. 22).

Die Liste der spannenden Projekte geht weiter: In Root wurde die Wohnüberbauung Hagenmatt in rekordverdächtigen acht Monaten totalsaniert und durch sechs Neubauten ergänzt (S. 30). Die Gemeinde Hochdorf hat ein 8.6 Hektar grosses Areal gekauft, um es gemeinsam mit ihrer Bevölkerung zu entwickeln (S. 48). Und auf dem Wellisareal in Willisau soll in den nächsten Jahren ein neues, modernes Wohn- und Gewerbequartier entstehen (S. 51).

Diese und weitere Projekte stellen wir Ihnen in der aktuellen Luzern-Ausgabe vor. Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre.



Arun Banovi

Geschäftsführer immo!invest

06 Facts & Figures
Luzern – der Wirtschaftsstandort mit Rückenwind



08 «Mit der Steuergesetzrevision bleiben wir ein attraktiver Wirtschaftsstandort.»
DER LUZERNER REGIERUNGSRAT UND FINANZDIREKTOR RETO WYSS ERKLÄRT DAS LUZERNER SONDERMODELL.



12 «Die zentrale Lage ist ein grosses Plus»
ANDREAS ZETTEL SPRICHT ÜBER AKTUELLE PROJEKTE, DIE HERAUSFORDERUNGEN DER UNTERNEHMEN UND SEINE ARBEIT.



15 Standort Luzern:
Schwerpunkte für die wirtschaftliche Entwicklung

20 Neuer Durchgangsbahnhof Luzern

22 Bypass Luzern entlastet die A2 und die A14

24 Einblick in die Klimastrategie des Kantons Luzern

26 Greenpower: Einzigartiges Energie-Ökosystem in Dagmersellen

28 Schlössli Schöneegg wird zum Innovationscampus

30 Totalsanierung und Neubau in Rekordzeit

31 Smart Living für Tausende Bewohner, wo früher Papier hergestellt wurde



32 Neuer Campus Horw schafft Synergien



34 Luzern Nord auf dem Weg zur Smart City

37 Datenschutz und Immobilien – aktuell wie selten zuvor

38 «Buy-to-let»: Eine Modellrechnung aus der Perspektive von Privatanlegern

40 Die Balance zwischen realitätsnahen Analysen und visionären Kreationen

42 Urban Manufacturing!



44 Bis 2040 wird alles neu auf dem Rösslimatt-Areal

46 Neue Drehscheibe der Energiebranche im Verkehrshaus Luzern

47 Reussperle Buchrain: Neue repräsentative Geschäftshäuser im Bau

48 Gemeinde Hochdorf kauft und entwickelt Südi-Areal

49 Kriens: Alte Ziegelei soll in neuem Glanz erstrahlen

50 Pistor baut ihren Hauptsitz aus



51 Wandel auf dem Wellisareal



52 Neue Visitenkarte für Sursee

54 Hammerwald Sursee: Neuer Gewerbe- und Bürokomplex



STRÜBY

Erfolgreich planen – mit Freude bauen



Architektur & Holzbau
als Gesamtleistung



SCHWEIZER
HOLZ

www.strueby.ch



Wirtschaftsraum Luzern

Luzern – der Wirtschaftsstandort mit Rückenwind

DIE ERFOLGREICHE NEUAUSRICHTUNG DES WIRTSCHAFTSSTANDORTES LUZERN IM LETZTEN JAHRZEHNT HAT DIE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG VORANGETRIEBEN. DIE WIRTSCHAFT DES KANTONS IST INTERNATIONALER UND WERTSCHÖPFUNGSSTÄRKER GEWORDEN. EIN VIELFÄLTIGES BRANCHENSPEKTNUM, ATTRAKTIVE ARBEITSPLÄTZE FÜR DIE BEVÖLKERUNG UND EINE SPITZENPOSITION IM INTERNATIONALEN STEUERWETTBEWERB SIND AUSDRUCK DIESES WANDELS.

Text: Andreas Zettel, Bild: zVg.

Mutige Entscheide und die daraus resultierende Dynamik prägten in den letzten zwei Jahrzehnten die Entwicklung des Standortes Luzern, wobei das 1998 eröffnete KKL als Symbol des Wandels diente. Im Zuge dieser Erneuerung baute Luzern den Hochschulstandort aus und steigerte seine steuerliche Attraktivität für Einwohner und Unternehmen.

Nach Jahren starken Wachstums und wirtschaftlichen Wohlstands steht Nachhaltigkeit heute hoch im Kurs des Zeitgeistes. Nebst wirtschaftlichen und sozialen Aspekten werden besonders ökologische Themen stärker gewichtet als in der Vergangenheit. Insbesondere die Berücksichtigung des Klimaschutzes ist zu einem echten Gradmesser für die Zukunftsfähigkeit von Geschäftsmodellen geworden. Unternehmen müssen sich dieser Herausforderung stellen und die richtige Balance zwischen dem Business von heute und dem von morgen finden.

Der Kanton unterstützt die globalen Anstrengungen im Klimaschutz und strebt bis 2050 eine Netto-Null-Emission von Treibhausgasen an. Die Klimastrategie des Kantons Luzern lädt die Wirtschaft und die Unternehmen ein, gemeinsam an diesem Ziel mitzuarbeiten. Ein zentrales Leuchtturmprojekt wird in dieser Ausgabe genauer vorgestellt: das einzigartige Energie-Ökosystem in Dagersellen.

In den Bereichen Steuern, Erreichbarkeit und Bildung bleibt der Kanton durch die geplante Steuergesetzrevision und den Bau von zwei Generationenprojekten in der Verkehrsinfrastruktur (Durchgangsbahnhof und Bypass) wettbewerbsfähig. Der Ausbau der Hochschulstandorte in Horw und Luzern sichert derweil den Unternehmen den Zugang zu den künftig benötigten Fachkräften. ■

Testimonials



Adrian Steiner
CEO, Thermoplan AG

«Thermoplan setzt auf den Wirtschaftsstandort Luzern, weil man hier gut ausgebildete und loyale Fachkräfte in allen Bereichen findet.»



Makoto Nakao
*President,
GC International AG*

«Die Dentalmedizin in der Schweiz gehört zu den qualitativ besten der Welt. Luzern hat uns punkto Infrastruktur, Bildung und Sicherheit überzeugt.»



Dr. Ralf P. Halbach
*CEO, Geistlich
Pharma AG*

«Der attraktive Wirtschaftsstandort überzeugt Menschen aus der ganzen Schweiz und aus dem Ausland, nach Luzern zu ziehen und hier zu arbeiten. Die Erfahrung zeigt: Die Vorzüge, in Luzern zu leben, sind ein starkes Argument.»



Peter Ruppeiner
*CEO und Co-Founder,
AVANTYARD LTD.*

«Luzern entwickelt sich immer mehr zum Hotspot für Persönlichkeiten mit innovativen Ideen und Startups. Ein attraktiver Standort mit einer überschaubaren Grösse eignet sich hervorragend, um schnell ein Netzwerk aufzubauen.»



Team Wirtschaftsförderung Luzern o.ä.



Wirtschaftsförderung Luzern

Alpenquai 30, CH-6005 Luzern
+41 41 367 44 00
info@luzern-business.ch, www.luzern-business.ch

Facts & Figures

WIRTSCHAFTSREGION LUZERN IN ZAHLEN

Bevölkerung

STÄNDIGE BEVÖLKERUNG
2021: 420.326, 2011: 381.966

ANTEIL STÄDTISCHE BEVÖLKERUNG
2021: 63.9%

ANTEIL AUSLÄNDISCHE BEVÖLKERUNG
2021: 19.3%

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM
1991-2021: +28.8%

WACHSTUMSPROGNOSE
2020-2050: +17.8% (BFS-Referenzszenario)

Beschäftigte

TOTAL BESCHÄFTIGTE
2020: 255.882, 2011: 230.777

**BESCHÄFTIGTE NACH
WIRTSCHAFTSEKTOR**
72.4% (3. Sektor)
22.4% (2. Sektor)
5.2% (1. Sektor)

ARBEITSLOSENQUOTE
2022: 1.3%, 2011: 2.1%

Wirtschaft und Unternehmen

ANZAHL UNTERNEHMEN
2021: 31.140, 2011: 21.047

BRUTTOINLANDPRODUKT
2020: ca. 28 Mia. CHF
PRO EINWOHNER: 67.936 CHF

BRANCHENFOKUS STANDORTPROMOTION

1. International Headquarters & Family Business, 2. Life Sciences & Health
3. ICT & New Work, 4. Green Tech, 5. Advanced Manufacturing, 6. Building Technology

Steuern und Finanzkraft

**GEWINNSTEUERSATZ FÜR
UNTERNEHMEN**
2023: 12.15% (Stadt Luzern), 2010: 18.4%

NATIONALER FINANZAUSGLEICH
2023: -95 Mio. CHF, 2013: -371 Mio. CHF

TOTAL GEWINN- UND KAPITALSTEUERN JP
2021: 219 Mio. CHF, 2011: 134 Mio. CHF

Immobilienmarkt

WOHNUNGSBESTAND
2021: 206.813, 2011: 178.338

WOHNUNGSWACHSTUM
1990-2020: +58%

LEERWOHNUNGSZIFFER
2022: 0.91%, 2011: 0.8%

BÜRO ANGEBOTSQUOTE
2022: 2.3% (Region Luzern)

«Mit der Steuergesetzrevision bleiben wir ein attraktiver Wirtschaftsstandort.»

DER LUZERNER REGIERUNGSRAT UND FINANZDIREKTOR RETO WYSS ERKLÄRT IM INTERVIEW DIE VORTEILE DES LUZERNER SONDERMODELLS BEI DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG UND WELCHE MASSNAHMEN DER KANTON IN SACHEN NACHHALTIGKEIT UND DIGITALISIERUNG TRIFFT.

Interview: Linda von Euw, Redaktion: ARUN Banovi, Bild: zVg.

Zur Person

Reto Wyss ist seit 2011 als Regierungsrat für den Kanton Luzern tätig. Von 2011 bis 2019 war er Bildungs- und Kulturdirektor und seit dem 1. Juli 2019 Finanzdirektor. Der Die-Mitte-Politiker agierte von 1999 bis 2011 als Gemeindepräsident seines Heimatortes Rothenburg. Seine Berufskarriere startete Wyss mit einer Lehre zum Bauzeichner, welcher ein Studium zum Bauingenieur HTL folgte. Bis 2011 war der zweifache Vater Geschäftsführer und Mitinhaber der Wyss + Partner Bauingenieure AG.



Sie sind seit 2011 als Regierungsrat tätig und kandidieren im April für eine vierte Amtszeit. Was gefällt Ihnen an Ihrem aktuellen Amt als Finanzdirektor des Kantons Luzern?

Auch nach 12 Jahren empfinde ich es als Privileg, Regierungsrat im Kanton Luzern sein zu dürfen. Für mich ist das eine spannende, vielseitige und herausfordernde Ausgabe. Als Finanzdirektor kümmere ich mich neben den Finanzen um die Informatik, Immobilien und das Personal. Diese Querschnittsfunktionen und die daraus resultierenden Verantwortlichkeiten bereiten mir Freude. Unser Departement darf die Ressourcen zur Verfügung stellen, die die anderen Departemente benötigen, um die entsprechenden Dienstleistungen an der Bevölkerung zu erbringen.

Wo sehen Sie derzeit die grössten Herausforderungen?

Bei übergeordneter Betrachtung gehören nebst der Gesundheitsversorgung die Mobilität und Nachhaltigkeit dazu. Innerhalb des Finanzdepartements haben wir mehrere interessante Immobilienprojekte, die wir vorantreiben dürfen – beispielsweise den Ausbau des Campus Horw. Mit einem Budget von 365 Millionen Franken ist dies das bislang grösste Projekt des Kantons Luzern. Zudem haben wir gerade das Baugesuch für die kantonale Verwaltung am Seetalplatz in Emmen aufgelegt. In diesem Neubau für rund 175 Millionen Franken wollen wir die Verwaltung bündeln. Zu den anspruchsvollen Aufgaben gehört die laufende Suche nach einem Standort in der Stadt Luzern für das Luzerner Museum sowie für das Kantonsgericht. Da wir für beide einige Tausend Quadratmeter Platz benötigen, gestaltet sich das Vorhaben nicht ganz einfach.

Sie arbeiten momentan an der Steuergesetzrevision 2025. Finden dabei die weltweiten Unsicherheiten wie die Klimaproblematik oder der Krieg in der Ukraine Beachtung?

Im Kanton Luzern registrieren wir eine sehr positive Entwicklung. Die Steuergesetzreform soll die Voraussetzungen schaffen, damit der Kanton Luzern auch weiterhin ein attraktiver Standort für natürliche und juristische Personen bleibt und sich optimal weiterentwickeln kann. Im Jahr 2000 hatten wir noch 2,5 Milliarden Franken Schulden – heute verfügen wir über ein Nettovermögen von mehr als 300 Millionen Franken. Dies ist uns dank einer ambitionierten und anspruchsvollen Steuer- und Finanzpolitik gelungen. Im Parlament haben wir einen Klima- und Energiebericht besprochen und setzen die entsprechenden Massnahmen um. Die Situation in der Ukraine wirkt sich natürlich auf viele Bereiche aus. Wir haben unter Berücksichtigung der aktuellen Lage ein stabiles Fundament für die Steuergesetzreform geschaffen und blicken dieser positiv entgegen.

Sie sehen sich als Brückenbauer zwischen Stadt und Land. Wo liegen die Diskrepanzen?

Neben der Stadt und der Agglomeration als urbanes Zentrum gibt es viele landwirtschaftlich geprägte Regionen, insbesondere im Luzerner Hinterland. Gerade diese Vielseitigkeit macht den Kanton interessant. Wir liegen zentral, sind gut erreichbar und können attraktive Naherholungsgebiete bieten. Insofern möchte ich nicht von Diskrepanzen sprechen, sondern von unterschiedlichen Ausgangslagen. Unsere Aufgabe ist es, bei allen Entscheidungen diese unterschiedliche Betroffenheit im Auge zu behalten. Eine Agglomerationsstadt hat andere Bedürfnisse als eine länd-



«WIR SCHAFFEN ANREIZE ZUM VERDICHTETEN BAUEN»

lich geprägte Gemeinde im Entlebuch. Dank dem kantonalen Finanzausgleich können wir in allen Gemeinden vergleichbare Dienstleistungen für die Bevölkerung anbieten.

Sie haben eine Lehre als Bauzeichner und danach ein Studium zum Bauingenieur absolviert. Inwiefern fliessen Ihre damals erworbenen Kenntnisse in Ihre jetzige Tätigkeit ein?

Ich bin ein grosser Freund des dualen Bildungssystems: Eine Berufsausbildung ist nicht besser oder schlechter als der akademische Weg. Sie ist einfach anders. Während meiner Lehre habe ich gelernt, Verantwortung für die von mir ausgeführte Arbeit zu übernehmen und diese sehr exakt zu erledigen. Das kommt mir in meiner heutigen Aufgabe als Finanzdirektor zugute. Gerade im Immobilienbereich weiss ich, wie Bauprojekte aufgelegt werden und kenne die Abläufe. Grundsätzlich ist eine Ausbildung wie ich sie geniessen durfte eine gute Basis für eine breite Bandbreite an Aufgaben.

Welche Strategie verfolgen Sie in Ihrem Departement in Sachen Digitalisierung?

Ich bin überzeugt, dass der digitale Wandel eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung unserer Gesellschaft und Wirtschaft darstellt.

Insofern haben wir eine Digitalstrategie erarbeitet, die auf den gesamten Kanton ausgerichtet ist und dessen zukunftsgerechte Entwicklung sicherstellen soll. Verwaltungsintern wollen wir unsere Dienstleistungen zeitgemäss – sprich digital – erbringen. Das Service-Portal haben wir gemeinsam mit den Luzerner Gemeinden aufgelegt. Dieses soll kommunale und kantonale Dienstleistungen online anbieten. Geplant ist ein digitales Zugangstor für sämtliche Angebote der öffentlichen Hand des Kantons Luzern. Uns geht es nicht nur darum, eine optimale Lösung für die Verwaltung zu finden, sondern auch eine, die den Bewohnerinnen und Bewohnern das Leben erleichtert.

Was macht den Kanton Luzern für Unternehmen attraktiv?

Wir bieten gute Rahmenbedingungen, etwa bei der Gewinnbesteuerung, die wir im Jahr 2012 halbiert haben. Damit waren wir einige Jahre der Kanton mit der tiefsten Gewinnbesteuerung juristischer Personen – das hat sich positiv ausgewirkt. Mit der geplanten Steuergesetzrevision stellen wir sicher, dass wir auch in Zukunft ein attraktiver Wirtschaftsstandort sind. Aber auch unsere Bildungsinstitutionen sind ein wichtiger Faktor. Wir haben bewusst in die Bildung investiert und gehören zu den eher jüngeren Bildungskantonen. Ausserdem profi-

tieren wir von unserer zentralen Lage und den ausreichend zur Verfügung stehenden Flächen für Unternehmen. Uns ist bewusst, dass wir uns mit den angrenzenden Kantonen in einem kompetitiven Umfeld bewegen. Wir müssen uns stetig bewegen, um attraktiv zu bleiben.

Der Kanton Luzern setzt bei der Wirtschaftsförderung auf ein Sondermodell.

Richtig. Wir sind der einzige Kanton der Schweiz, der die Wirtschaftsförderung nicht kantonal regelt, sondern in eine Stiftung ausgelagert hat. Dort sind die Unternehmen als Partner der Kantone und Gemeinden vertreten. Wir sind überzeugt, dass es wichtig ist, dass die Wirtschaft mitentscheiden kann und sich wertgeschätzt fühlt. Wir legen deshalb grossen Wert auf die Bestandespflege und möchten für gute Rahmenbedingungen für die Privatwirtschaft sorgen. Wir streben ein qualitatives Wachstum an und erhalten für unser Modell gute Feedbacks.

Wie steht es um die Zersiedelung im Kanton Luzern und was wird dagegen unternommen?

Wir unterstützen den haushälterischen Umgang mit dem Boden und versuchen, dies mit gesetzlichen Grundlagen zu fördern. Verdichtetes Bauen ist in unserem Richtplan und in den kom-

munalen Zonenplänen das Gebot der Stunde. Aufgrund des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zählen wir heute 21 Gemeinden, die ihre Bauzonen um bis zu 70 Hektaren reduzieren müssen – sogenannte Rückzonungsgemeinden. Dies ist kein einfacher Prozess, aber wir bleiben dran. Mit unserem Richtplan möchten wir die Entwicklung ermöglichen und gleichzeitig unserer Kulturlandschaft Sorge tragen.

Vor allem in den Zentren herrscht Wohnungsnot. Welche Massnahmen müssen getroffen werden, um die Situation zu entschärfen?

Dieses Problem kann die öffentliche Hand alleine nicht lösen. Hier ist ein Zusammenspiel zwischen der Privatwirtschaft, Investoren und der öffentlichen Hand gefragt. Wir schaffen Anreize zu verdichtetem Bauen, indem wir höhere Ausnutzungen ermöglichen. Zudem stellen wir geeignete Flächen für Wohnungsbauten zur Verfügung wie beispielsweise beim Seetalplatz oder in Ebikon. So können rund 200 Wohnungen realisiert werden. ■

Anzeige

NEXTPROPERTY AG

Schliessen Sie sich der Initiative, für eine unabhängige und selbstbestimmte Immobilienwirtschaft, als Aktionär oder Partner an.

WIR INSERIEREN AUCH

HIER MEHR ERFAHREN

«Die zentrale Lage ist ein grosses Plus»

ANDREAS ZETTEL IST LEITER UNTERNEHMENSENTWICKLUNG UND STELLVERTRETENDER DIREKTOR DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG DES KANTONS LUZERN. IM INTERVIEW SPRICHT ER ÜBER AKTUELLE PROJEKTE, DIE HERAUSFORDERUNGEN DER UNTERNEHMEN UND SEINE ARBEIT.

Interview: Arun Banovi, Redaktion: Janina Fischer, Bild: zVg.

Zur Person

Andreas Zettel ist Leiter Unternehmensentwicklung und stellvertretender Direktor der Wirtschaftsförderung des Kantons Luzern. Sein beruflicher Weg hat ihn 2015 nach Luzern zurückgeführt. Im Bereich Unternehmensentwicklung unterstützt er bestehende und neue Luzerner Unternehmen. Im Rahmen von konkreten Standortentwicklungsprojekten hilft er mit, die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Luzern zu sichern. Andreas Zettel wohnt mit seiner Familie in Rothenburg.



Herr Zettel, welche Ziele verfolgt die Wirtschaftsförderung Luzern?

Wir verfolgen drei Hauptziele. Das erste sind spannende und gute Arbeitsplätze für unsere Bevölkerung. Das zweite ist, Steuererträge für die Leistungen von Kanton und Gemeinden zu generieren. Und das dritte ist die positive Wahrnehmung des Wirtschaftsstandorts Luzern von innen und aussen.

Wofür sind Sie als Leiter Unternehmensentwicklung zuständig?

Als Leiter Unternehmensentwicklung liegt mein Hauptfokus auf den bestehenden Unternehmen des Kantons Luzern. Wir haben etwas mehr als 30'000 Unternehmen und unterstützen diese dabei, sich positiv zu entwickeln. Meist drehen sich unsere Projekte mit Unternehmen um deren Standort. Wenn ein Unternehmen beispielsweise wächst, ändern sich seine Bedürfnisse. In diesem Zusammenhang können sich Fragen nach Erweiterungen oder einem Standortwechsel stellen.

Welches sind aktuell die grössten Herausforderungen der Unternehmen?

Themen rund um begrenzte Ressourcen wie Bauland und Gewerbeflächen stellen Unternehmen häufig vor Herausforderungen. Ein anderes grosses Thema ist aktuell der Fach- und

Arbeitskräftemangel. Aktuell sind grössere Unsicherheiten vorhanden, wie etwa der Ukraine-Krieg oder die Inflation. Dazu gehören auch Themen wie Energiepreise und Lieferengpässe. Diese Herausforderungen zeigen uns einmal mehr auf, wie abhängig wir letztlich davon sind, was ausserhalb der Schweiz passiert.

Welches sind aktuell die bedeutendsten Bauprojekte im Kanton Luzern?

Der ganze Kanton Luzern hat eine hohe Baudynamik. Sehr viel läuft aktuell in den beiden Entwicklungsschwerpunkten Luzern Nord und Luzern Süd. In der Smart City Luzern Nord entsteht die neue zentrale kantonale Verwaltung. In Luzern Süd gibt es bereits viele Projekte in Realisierung wie das Nidfeld-Areal oder die Pilatus-Arena mit dem Pilatus Tower, dem höchsten Hochhaus Luzerns. Der Campus Horw der Hochschule Luzern wird bis Ende dieses Jahrzehnts erweitert und erneuert.

Was macht den Kanton Luzern als Wohnort attraktiv?

Im Kanton Luzern ist für alle etwas dabei. Wir haben tolle Wohnlagen und ganz unterschiedliche Regionen und Landschaften. Wir haben eine grossartige Stadt mit einem wunderbaren kulturellen Angebot. Wir haben Seen, Berge und ein touristisches Angebot, das auch der Bevölkerung zur Verfü-

Anzeige



Den Immobilienmarkt in der Zentralschweiz kennen wir seit Jahrzehnten. Nehmen Sie Platz. Unsere Spezialisten übernehmen.

Luzern | Schwyz | Stans | Zug

arlewo.ch

gung steht. Das alles macht Luzern zu einem attraktiven Gesamtpaket. Ausserdem ist Luzern von der Grösse her ein überschaubarer Ort. Man kann sich hier gut integrieren, wir haben viele Vereine und tolle Veranstaltungen. Insgesamt ist die Lebensqualität in Luzern herausragend.

Wie sieht es mit freiem und günstigem Wohnraum aus im Kanton Luzern?

Wohnraum ist auch in Luzern ein Thema. Wir haben eine Leerwohnungsziffer von etwas unter einem Prozent. Das ist ein Durchschnittswert: Manche Gemeinden haben praktisch keine freien Wohnungen, in anderen gibt es durchaus Angebote. Auch bei den Preisen ist es so: Während etwa der Wohnraum in der Stadt Luzern relativ teuer ist, gibt es auch Gemeinden, in denen es günstigere Angebote gibt. Gleichzeitig wird viel gebaut. Das ist auch das Wichtigste im Moment: Dass Bauprojekte realisiert werden und neue Wohnungen zügig auf den Markt kommen.

Welche Gemeinden sind neben der Stadt Luzern bei Unternehmen besonders beliebt?

Wir haben 80 tolle Gemeinden im Kanton Luzern, und jede Gemeinde hat ihre eigenen Stärken. Bezogen auf die Anzahl Unternehmen sind neben der Stadt Luzern die grossen Gemeinden in der Agglomeration wie Emmen, Kriens, Horw und Ebikon bedeutende Standorte. Sursee als zweites Zentrum des Kantons ist aufgrund seiner Lage ebenfalls attraktiv für Unternehmen. Aber auch in Regionen wie Willisau oder Hochdorf gibt es viele tolle Unternehmen, besonders in der Industrie. Diese breite und vielfältige Wirtschaftsstruktur ist eine der Stärken von Luzern.

Warum sollte ein Unternehmen nach Luzern kommen anstatt nach Zürich, Bern oder Basel?

Die zentrale Lage mitten in der Schweiz ist ein grosses Plus. Man ist schnell in Basel oder Zürich, aber auch in Italien oder Deutschland. Zusätzlich haben wir

sehr attraktive Unternehmenssteuern, eine breite Bildungslandschaft und gute Fach- und Arbeitskräfte.

Wo steht der Kanton Luzern in Sachen Digitalisierung?

Ich betrachte das Thema vor allem aus der Perspektive der Wirtschaftsstruktur. Wir haben beispielsweise viele IT-Dienstleister, die sich auf Digitalisierung spezialisiert haben. Bei den meisten Unternehmen ist das Thema schon lange angekommen. Aber Digitalisierung hört ja nicht auf. Der Wandel ins digitale Geschäftsmodell ist fortlaufend, und es kommen ständig neue Themen dazu. Auch wir greifen diese Themen auf. Vergangenes Jahr haben wir beispielsweise einen Hub für künstliche Intelligenz mitgegründet. Dieser macht das Thema KI sichtbar und hilft den Unternehmen in der Anwendung. Wir unterstützen Unternehmen auch dabei, sich für Digitalisierungsprojekte mit passenden Partnern zu vernetzen.

Als Wirtschaftsförderer haben Sie einen relativ jungen Beruf. Was zeichnet diesen Beruf für Sie aus?

Ich komme mit unglaublich vielen interessanten Leuten in Kontakt – sei es aus Unternehmen, aus der Politik oder aus der Verwaltung. Ausserdem sind wir an der Quelle neuer Ideen und Projekte. Auch fachlich hat dieser Beruf viele Facetten: Von Betriebswirtschaft über Raumplanung und Immobilien bis hin zu Politik und Kommunikation. Für mich ist es ein Privileg, diese Arbeit machen zu dürfen. ■



Arealentwicklung: Fokussierte Schwerpunkte für die wirtschaftliche Entwicklung

DER KANTON LUZERN SETZT IN SEINER RÄUMLICHEN UND WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG AUF GUT ERSCHLOSSENE GEBIETE MIT HOHEM POTENZIAL. DIESE GROSSFLÄCHIGEN ARBEITSGEBIETE SIND IM KANTONALEN RICHTPLAN FESTGELEGT UND BEFINDEN SICH IN UNTERSCHIEDLICHEN PHASEN UND REGIONEN. DAMIT SOLL EIN AUSREICHENDES ANGEBOT AN FLÄCHEN AN DEN AM BESTEN GEEIGNETEN LAGEN SICHERGESTELLT WERDEN. FÜR UNTERNEHMEN UND INVESTOREN BIETEN DIESE GEBIETE SPANNENDE ENTWICKLUNGSSCHANCEN.

Text: Andreas Zettel, Bilder: zVg.

Bereits im kantonalen Richtplan 2009 wurden die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte festgelegt. Schon vor der Zustimmung der Schweizer Bevölkerung zum Raumplanungsgesetz hatten die kantonalen Planer damit den Fokus gesetzt auf eine verstärkte räumliche Konzentration der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung entlang der attraktivsten Verkehrslagen. Für die etwas dezentraleren Lagen stehen weitere planerische Instrumente zur Verfügung, damit auch dort eine adäquate Entwicklung der Unternehmen möglich ist.

Integrale Raum- und Wirtschaftsentwicklung

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist ein zentrales Element in der Weiterentwicklung der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (ESP). Nur wenn Infrastrukturen und Wachstum in einer guten Symbiose stehen, entstehen langfristig funktionierende Gebiete. Die Optimierung der Verkehrserschliessung ist häufig die Basis für die ESP-Entwicklung. Dabei setzt der Kanton Luzern nebst der Planung von Strassen und Schienen insbesondere einen Fokus auf die Förderung der nachhaltigen Mobilität, nicht zuletzt im Hinblick auf die klimapolitischen Ziele. Die Unternehmen sind ihrerseits gefordert, ein betriebliches Mobilitätsmanagement einzuführen und ihren Teil zu leisten, damit der Verkehr optimal fließen kann.



Instrument der abgestimmten Standortförderung

Durch seine zentrale geografische Lage und die ständige Arbeit an den wichtigsten Standortfaktoren für Unternehmen ist der Kanton Luzern heute als Unternehmensstandort besonders attraktiv. Durch die enge Kooperation des Kantons mit den Regionen und Gemeinden in der Standort- und Wirtschaftsförderung sind die kantonalen ESP das wichtigste Verbindungsstück zur Raumplanung. Alle Entwicklungsschwerpunkte sollen verfügbare, attraktive Flächenangebote, verbunden mit einem erfolgsversprechenden Vermarktungsprofil, erhalten. Die Basis wird im gemeinsam getragenen Gebietsmanagement der ESP in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und Investoren gelegt.

Strategische Arbeitsgebiete als Spezialangebot

Als strategische Arbeitsgebiete (SAG) werden zusammenhängende grössere Flächen bezeichnet, welche im Richtplan festgesetzt werden. Aktuell gibt es im Kanton Luzern drei solche Gebiete. Sie sind zwischen 10 und 30 ha gross. Viel Fläche also, um grosse Ideen und Projekte zu verwirklichen. Gemäss den formulierten Kriterien ist deren Nutzung besonders wertschöpfungsstarken Unternehmen und Immobilienentwicklungen vorbehalten. Die Entwicklung der Areale erfolgt in enger Abstimmung mit dem Kanton Luzern und den jeweiligen Standortgemeinden. Die Wirtschaftsförderung Luzern agiert als erste Ansprechpartnerin für potenzielle Interessenten. ■

Stadtregion Luzern



ESP Luzern Süd

Traumhaft eingebettet zwischen Luzern, Horw und Kriens erstreckt sich ein vielfältiges Siedlungsgebiet mit urbanem Charakter und direkt angrenzendem Naherholungsgebiet. Die fortlaufende Transformation in ein urbanes, kreatives und nachhaltiges Wohn- und Arbeitsgebiet ist in vollem Gange. Luzern Süd ist mit sämtlichen Verkehrsmitteln regional und überregional bestens erschlossen. Besonders der Velo-Highway «Freigleis» stösst als Arbeits- und Freizeitverbindung auf Begeisterung. www.luzernsued.ch



ESP Luzern Nord

In der Smart City Luzern Nord treffen mit Emmen und Luzern die zwei bevölkerungsreichsten Gemeinden des Kantons aufeinander. Rund um den Seetalplatz, bestens erschlossen und malerisch gelegen an den Flüssen Reuss und Kleine Emme, entsteht derzeit das urbane Herz des ESP-Perimeters, welcher sich vom Bahnhof Littau bis zum Bahnhof Waldibrücke zieht. Im flächenmässig grössten ESP gibt es eine grosse Breite von Angeboten für Unternehmen und Bevölkerung. www.luzernnord.ch



ESP Luzern Ost

Der Raum Luzern Ost umfasst sechs Rontaler Gemeinden. Direkt an die Autobahn A14 angebunden und mit allen Verkehrsmitteln erschlossen, liegt Luzern Ost direkt auf der Achse der Wirtschaftsräume Luzern, Zug und Zürich. Nebst grossen Industriefirmen finden hier insbesondere international ausgerichtete Unternehmen ihren Platz. Gleichzeitig bieten die grünen Hügel der Region und der nahegelegene Gewässerraum der Reuss Naherholung vor der Haustür. www.luzernost.ch



ESP Luzern Bahnhof

Das weltweit bekannte Postkarten-Luzern ist die kulturelle und wirtschaftliche Metropole der Zentralschweiz. Das Jahrhundertprojekt Durchgangsbahnhof wird die nationale und internationale Erreichbarkeit von Luzern auf Dauer sicherstellen und den Ausbau hin zur nachhaltigen Mobilität in der gesamten Grossstadt-Region ermöglichen. Das Stadtzentrum am See wird eine neue Prägung erhalten, da im direkten Umfeld des Bahnhofs neue, einmalige städtebauliche Chancen entstehen.



ESP Rothenburg Station

Dieser im Norden der Stadtregion gelegene ESP zeichnet sich durch eine hohe Lagequalität und Entwicklungsdynamik aus und verfügt über ein grosses Weiterentwicklungspotenzial. Aktuell wird in einem kooperativen Prozess ein Gesamtkonzept Siedlung und Verkehr erarbeitet, welches die Basis bildet für die zukünftige bauliche, verkehrsverträgliche und wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets.



SAG Schweissmatt Inwil

Das grösste der drei strategischen Arbeitsgebiete im Kanton Luzern befindet sich in der Gemeinde Inwil. Das beinahe 30 ha grosse Landstück liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahn A14 (Hauptverkehrsachse Luzern-Zug-Zürich) und ist in planungsrechtlicher Vorbereitung für die Ansiedlung eines wertschöpfungsstarken Grossunternehmens.

Regionen Sursee, Seetal, Willisau und Wiggertal



ESP Sursee

Die Entwicklung von Stadt und Region Sursee hin zu einem modernen kleinstädtischen Zentrum am Sempachersee zeichnet sich seit Jahrzehnten ab. Die Stadt ist auch als Unternehmensstandort interessant. So siedelten sich über die Jahre zahlreiche Unternehmen an, welche von der perfekten Anbindung auf Schiene und Strasse profitieren. Mit der Aufnahme ins Agglomerationsprogramm steht der Stadt Sursee der nächste Entwicklungsschritt bevor. Vom Arbeitsgebiet im Norden der Stadt erreichen Unternehmen schweizweit ihre Kunden innert kurzer Zeit.



ESP Hochdorf-Römerswil

Hochdorf ist das regionale Zentrum des Luzerner Seetals. Die hohe landschaftliche Qualität trifft hier auf spannende Unternehmen. Insbesondere die Industrie hat sich im Laufe der Zeit im Seetal niedergelassen. Das prägt. So ist das Seetal auch heute noch jene Region mit dem höchsten Anteil im zweiten Sektor. Die grossen Baulandreserven sind ein wesentlicher Vorteil des ESP und insbesondere auch dessen Potenzial. Aktuell wird ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept erarbeitet.



ESP Reiden / Wikon

Die Gemeinden Wikon und Reiden liegen an der Grenze zum Kanton Aargau und sind verkehrstechnisch bestens erschlossen mit der eigenen Autobahnausfahrt zur A2. Neben der Nord-Süd-Verbindung ist auch die Ost-West-Verbindung A1 in unmittelbarer Nähe. Diese Lage und auch das industrie- und gewebefreundliche Umfeld (der ESP grenzt nur an wenigen Punkten an Wohngebiete) machen den ESP zu einem stark nachgefragten Standort für Unternehmen.



ESP Willisau

Das schmucke Städtchen Willisau ist das regionale Zentrum des Luzerner Hinterlands. Kleine und mittelgrosse Gewerbe- und Industriebetriebe unterschiedlicher Branchen haben sich hier niedergelassen. Mit der Competec Logistik (Brack) ist in den vergangenen Jahren eine grosse Ansiedlung gelungen, und das Unternehmen baut weiter kräftig aus in Willisau. Es gibt noch Baulandreserven, und städtebauliche Entwicklungen auf dem ehemaligen Wellisareal sind im Gang. Aktuell wird die räumliche und nutzungsmässige Vision für den ESP Willisau für dessen Weiterentwicklung erstellt.



ESP Dagmersellen

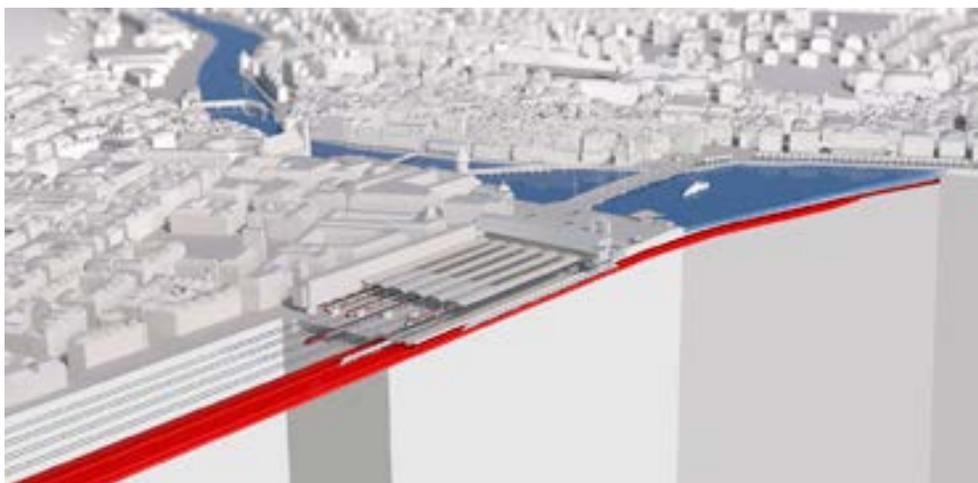
Der Entwicklungsschwerpunkt Dagmersellen ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen. Er liegt in unmittelbarer Nähe des Autobahnanschlusses der A2, der Bahnhof ist in Fussdistanz, und es gibt auch einen Industrieleisanschluss. Der ESP ist geprägt von grossen industriellen Unternehmen wie Pan Gas, Misapor, Emmi oder Hiestand und verfügt über ein grosses Lager- und Logistikangebot, v.a. durch die Firma Galliker AG. Der ESP verfügt noch über Erweiterungspotenzial.

SAG Honrich Sempach

Das strategische Arbeitsgebiet befindet sich direkt an der Autobahn. Ganz in der Nähe kämpften die alten Eidgenossen in der berühmten Schlacht von Sempach um ihre Eigenständigkeit. Eigenständig ist auch das Profil. Wo sonst finden Unternehmen heute noch 10 ha Land mit Seesicht zur Bebauung? Das mit dem Wakkerpreis ausgezeichnete Städtli überzeugt mit hoher Qualität. Eine Bedingung gibt es: das Land ist wertschöpfungsstarken Unternehmen und Nutzungen vorenthalten.

SAG Mehlsecken Reiden

Die Lage des SAG Reiden könnte zentraler nicht sein. Eingemittelt zwischen den Städten Basel, Bern, Luzern und Zürich liegt es im Kreuz der beiden das Land durchquerenden Autobahnen A2 und A1. Der Autobahnanschluss Reiden liegt direkt neben dem Areal. Die rund 20 ha Land bieten strategische Entwicklungsmöglichkeiten für ein wertschöpfungsstarkes Unternehmen, welches hier die Lagegunst und das hohe Potenzial nutzen möchte für einen nächsten grossen Schritt. ■



Der geplante Durchgangsbahnhof aus der Vogelperspektive.

Neuer Durchgangsbahnhof Luzern

LUZERN ERHÄLT FRÜHESTENS 2040 EINEN DURCHGANGSBAHNHOF, DER KÜRZERE REISE- UND UMSTEIGEZEITEN SOWIE VERDICHTETE FAHRPLANTAKTE ERMÖGLICHT. ZUDEM PROFITIERT DER GESAMTE KANTON VON EINEM AUSBAU DES ÖFFENTLICHEN VERKEHRS.

Text: Linda von Euw, Bilder: zVg.

Der Bahnhof Luzern ist der sechstgrösste Bahnhof der Schweiz: Hier steigen täglich rund 100'000 Passagiere ein und aus. Das Problem: Die zweigleisige Zufahrt hat ihre Kapazitätsgrenze erreicht und ist störungsanfällig. Das prognostizierte Wachstum in der öV-Mobilität des Kantons Luzern beträgt bis 2030 rund 40 Prozent. Die Schienenmobilität ist in den letzten zehn Jahren bereits um 50 bis 100 Prozent gestiegen – insbesondere auf den kantonalen Hauptentwicklungsachsen.

Das Bundesamt für Verkehr, die SBB, die Kantone Luzern, Nidwalden und Obwalden, die Stadt Luzern, der Regionale Entwicklungsträger LuzernPlus, der Verkehrsverbund Luzern und die Zentralbahn wollen darum mit dem Durchgangsbahnhof Luzern (DBL) das Bahnangebot ausbauen sowie verschiedene Infrastruk-

turprojekte realisieren. Der geplante Durchgangsbahnhof gilt als Generationenprojekt der Zentralschweiz.

Geplant ist eine unterirdische Durchmesserlinie mit vier tiefergelegten Gleisen unter dem bestehenden Kopfbahnhof. Diese wird ergänzt durch eine 3.5 Kilometer lange unterirdische und doppelspurige Zu- und Wegfahrt ab Ebikon (Dreilindentunnel) sowie einer ebenfalls unterirdischen doppelspurigen Zu- und Wegfahrt in das Gebiet Heimbach (Neustadttunnel). Die bestehenden oberirdischen Abstellanlagen beim Bahnhof Luzern werden teils verschoben, da sie dann nicht mehr direkt mit dem unterirdischen Durchgangsbahnhof verbunden sind.

Der DBL schafft die Voraussetzungen für schnellere Verbindungen im S-Bahn-System der Region sowie eine schnellere Nord-Süd-Verbindung via Luzern. Damit werden nicht nur die Weichen für mehr Mobilität gestellt, sondern auch für das Erreichen der Klimaziele im Sinne einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung. Denn in den Agglomerationen sowie bei Verbindungen zwischen regionalen Zentren liegt das grösste Verlagerungspotenzial zum Umstieg auf den öffentlichen Verkehr.

Die Visualisierung zeigt die Seitenansicht des Durchgangsbahnhofs.





Die vorgesehene Linienführung.

Doch auch die wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten werden mit dem DBL optimiert: Die Bevölkerung wird mobiler, und im Zentrum der Stadt Luzern entsteht dank dem Freiwerden oberirdischer Gleisinfrastruktur neuer Raum für städtebauliche Entwicklungen. Die beliebten Tourismus-Kantone Ob- und Nidwalden profitieren ausserdem von einer besseren Erschliessung.

Von den Angebotsverbesserungen wird insbesondere die Achse Zürich–Zug–Luzern–Sursee–Olten profitieren. Gerade die Strecke Luzern–Zug–Zürich gilt als die meistbefahrene Bahnlinie im Raum Luzern. Der DBL verdichtet mit neu sechs Fernverkehrszügen von Luzern nach Zürich den Fahrplan, ermöglicht einen 30-Minuten-Takt als Basisangebot im Fernverkehr und den Viertelstundentakt im Regionalverkehr.

Der DBL bietet die Möglichkeit, die im NEAT-Konzept vorgesehene Fahrzeit zwischen Luzern und Mailand zu bewerkstelligen und lässt das Tessin näher an die Deutschschweiz rücken: 20 Minuten Fahrzeit kann dank dem DBL eingespart werden. Die Nord-Süd-Verbindung via Luzern wird somit schneller sein als die-

jenige via Zürich, die über den stark frequentierten Hauptbahnhof Zürich führt.

Das eidgenössische Parlament hat dem Ausbauschritt 2035 für die Bahninfrastruktur im Jahr 2019 zugestimmt. Die SBB arbeiten derzeit am Vorprojekt, dessen Abschluss in den ersten Monaten des Jahres 2023 erwartet wird. Darauf folgt die Prüfung der Resultate einer Studie zur Realisierungsabfolge, welche etwa weitere sechs Monate in Anspruch nehmen dürfte. 2027 wird das Bundesparlament darüber entscheiden, ob der DBL nach 2030 realisiert werden kann. Bei einem reibungslosen Ablauf könnte der Durchgangsbahnhof nach einer rund zehnjährigen Bauzeit frühestens im Jahr 2040 eröffnet werden.

Die Kosten werden mit Abschluss des Vorprojekts vorliegen. Das Projekt wird über den Bahninfrastrukturfonds (BIF) finanziert. Auftraggeberin des Projekts DBL ist das Bundesamt für Verkehr (BAV). Den Auftrag für die Planung und Umsetzung haben die SBB. Die Bahninfrastruktur wird schrittweise ausgebaut – die Ausbauschritte werden alle vier Jahre vom National- und Ständerat festgelegt. ■



Die Visualisierung zeigt die Einhausung im Bereich Grosshof.

Bypass Luzern entlastet Strassennetz

DIE A2 UND A14 HABEN IHRE KAPAZITÄTSGRENZEN ERREICHT – DER BYPASS LUZERN SOLL DANK DEM AUSBAU UND ANPASSUNGEN AUF DER A2 UND A14 SOWIE ZWEI NEUEN JEWEILS ZWEISPURIGEN TUNNELS FÜR EINE ENTSPANNUNG DER SITUATION SORGEN.

Text: Linda von Euw, Bild: zVg.

In den vergangenen zehn Jahren hat der Verkehr von und nach Luzern um rund 20 Prozent zugenommen. Prognostiziert ist ein weiteres Wachstum – die A2 und A14 stossen aber bereits jetzt an ihre Kapazitätsgrenzen. Bei der Verzweigung Rotsee vor Luzern treffen die Verkehrsströme der Nord-Süd-Achse A2 und der A14 von Zürich-Zug aufeinander. Auf der Stadtdurchfahrt kommen der regionale und lokale Ziel- und Quellverkehr hinzu. Um die Situation zu entspannen, will der Bund die Verkehrssituation auf den beiden Autobahnen mit dem Bypass Luzern massgebend verbessern. Ohne den Bypass würde der Ausweichverkehr auf das untergeordnete Strassennetz zunehmen und in der Folge auch den öffentlichen Verkehr behindern.

Das Kernelement des Bypasses besteht aus zwei zweispurigen Tunneln mit einer Länge von 3760 Metern Richtung Norden und 3850 Metern Richtung Süden, die die Stadt Luzern und die Reuss unterqueren. Im Norden lie-

gen die Anschlusspunkte im Bereich Ibach und im Süden im Bereich Grosshof (Luzern-Kriens). Der projektierte Tunnel-Bypass soll primär den Transitverkehr aufnehmen.

Zudem ist ein Ausbau der A14 im Norden von heute vier auf künftig sechs Fahrstreifen ab der Verzweigung Rotsee bis Anschluss Buchrain geplant. Um dies zu bewerkstelligen, wird der Tunnel Rathausen mit einer dritten Röhre erweitert. Die Bauwerke werden an der Verzweigung Rotsee angepasst. Bei der Verzweigung Rotsee wird die Fahrspur A2/A14 Basel in Richtung Zug auf zwei Spuren ausgebaut, um den bestehenden Engpass zu eliminieren.

Neu wird die A2 zwischen der Verzweigung Rotsee und dem Anschluss Luzern-Kriens zur Stadtautobahn, die ausschliesslich dem Ziel-, Quell- und Binnenverkehr der engeren Agglomeration Luzern dient. Daran erschlossen sind Emmen Süd, Luzern-Zentrum und Luzern-Kriens. Bei Bedarf, also



Die Grosshofbrücken als neues Eingangstor für die Stadt Kriens.

beispielsweise im Ereignisfall oder bei Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten, dient die Stadtautobahn als Ausweichroute zum Bypass und umgekehrt.

Im Süden ist im Tunnel Spier zwischen den Anschlüssen Luzern-Horw und Hergiswil eine Ummarkierung auf je drei Fahrstreifen in beide Richtungen geplant. Der dritte Fahrstreifen verlängert jeweils die Ein- und Ausfahrtsspur. Die Stadt Kriens erhält mit den neuen Grosshofbrücken ein neues Eingangstor: Auf dem Dach ist eine Parkanlage mit Wegen vom Sonnenberg nach Kriens, Horw und Luzern geplant. Unterhalb der Brücke soll ein vielfältiger Nutzungsmix aus Cafés, Läden und Gewerbeflächen entstehen.

Der Bypass Luzern sieht den Bau von drei neuen Strassenabwasserbehandlungsanlagen (SABA) in Rathausen, bei der Verzweigung Rotsee und bei Grosshof-Kriens vor. Dank diesen wird

das Schmutzwasser der Autobahn auf ökologische Weise gereinigt, bevor es in die umliegenden Gewässer fließt.

Das Entlastungsprojekt Bypass soll den Verkehrsfluss auf den Autobahnen verbessern und die Funktionalität der Nord-Süd-Achse sicherstellen. Zudem werden damit Ausweichrouten bei Unfällen oder Unterhaltsarbeiten geschaffen. Die Zentralschweiz und die Agglomeration Luzern profitieren von einer besseren Erreichbarkeit, und die Stadtautobahn wird vom Durchgangsverkehr entlastet. Nicht zuletzt wird die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erhöht.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 1,8 Mrd. Franken und werden vom Bund finanziert. Läuft alles nach Plan, soll der Bypass nach rund 12 Jahren Bauzeit – unter Vorbehalt der noch ausstehenden Plangenehmigungsverfügung – zirka 2035 befahrbar sein. ■



Der Tunnel Rathausen wird mit einer dritten Röhre erweitert.

Der Kanton Luzern plant verschiedene Massnahmen sowohl zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung.



Einblick in die Klimastrategie des Kantons Luzern

DER KANTON LUZERN VERFOLGT IM UMGANG MIT DEN HERAUSFORDERUNGEN DES KLIMAWANDELS EINE DOPPELSTRATEGIE. ER WILL MASSNAHMEN SOWOHL ZUM KLIMASCHUTZ ALS AUCH ZUR ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL UMSETZEN.

Text: Janina Fischer, Bild: zVg.

Der Klimawandel ist eine globale Herausforderung. Auch der Kanton Luzern erwartet in Zukunft trockenere Sommer, mehr Hitzetage, mehr Starkniederschläge und schneeärmere Winter.

Luzern verfolgt Doppelstrategie

In seiner Klimapolitik strebt der Kanton Luzern in Übereinstimmung mit der Zielsetzung des Bundes und des Klimaabkommens von Paris das Ziel an, die Treibhausgasemissionen im Kanton bis 2050 auf netto null zu senken. Netto null bedeutet, dass zwar weiterhin Treibhausgasemissionen in bestimmten Bereichen entstehen, diese aber in mindestens gleichem Umfang wieder aus der Atmosphäre entfernt werden.

Da die Auswirkungen des Klimawandels in den nächsten Jahren – auch mit Klimaschutzmassnahmen – weiter zunehmen werden, will der Kanton Luzern zusätzlich Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel umsetzen.

Diese Doppelstrategie und entsprechende Massnahmen hat der Luzerner Regierungsrat in seinem Planungsbericht «Klima- und Energiepolitik 2021 des Kantons Luzern» festgehalten. 2022 hat er in seiner «Massnahmen- und Umsetzungsplanung Klima und Energie 2022–2026» konkret aufgezeigt, wie welche Massnahmen in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen.

Massnahmen von Raumentwicklung bis Bildung

Ein Massnahmenüberblick zeigt insgesamt 134 Massnahmen zu Klimaschutz und -anpassung in diversen Bereichen wie Raumentwicklung, Gebäude, Mobilität und Verkehr, Umgang mit Naturgefahren, Energie, Entsorgung und Recycling, Wasserwirtschaft, Waldwirtschaft, Landwirtschaft, Gesundheit, Industrie oder Bildung.

Als konkrete Massnahmen zum Klimaschutz will der Kanton Luzern beispielsweise energetische Vorschriften für Neubauten anpassen, umweltfreundliche Baumaterialien fördern, Programme zur effizienten Ressourcennutzung in der Landwirtschaft lancieren oder innovative Ansätze zur Abfallvermeidung im Gewerbe prüfen.

Zur Anpassung an den Klimawandel plant der Kanton Luzern etwa raumplanerische Massnahmen zum Hochwasserschutz, die Sensibilisierung von vulnerablen Bevölkerungsgruppen bei Hitzewellen, die Förderung der Wiederbewaldung oder gesetzliche Grundlagen für die klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

Alle Massnahmen sind in der Massnahmen- und Umsetzungsplanung des Kantons Luzern detailliert beschrieben. ■

Reuss-Projekt soll vor Hochwasser schützen und Lebensräume sichern

DAS REUSSTAL IST EINER DER BEDEUTENDSTEN LEBENS- UND ARBEITSRÄUME IM KANTON LUZERN. VON DER REUSS GEHT AKTUELL JEDOCH EIN BETRÄCHTLICHES HOCHWASSER-RISIKO AUS. DAS GROSSPROJEKT «HOCHWASSERSCHUTZ UND RENATURIERUNG REUSS» WILL DAS ÄNDERN.

Text: Janina Fischer, Bild: zVg.

Über 135'000 Menschen leben und arbeiten im Reusstal. Nicht zuletzt mit dem boomenden Arbeits- und Lebensraum Luzern Nord wird sich die Region stark weiterentwickeln.

Hochwasser verursacht grosse Schäden

Von der Reuss geht aktuell jedoch ein beträchtliches Hochwasser-Risiko aus. Die heutigen Dämme sind über 150-jährig – es besteht die Gefahr, dass sie schweren Hochwassern nicht mehr standhalten. Allein das Hochwasser im Jahr 2005 verursachte entlang der Reuss und der Kleinen Emme an Gebäuden und öffentlichen Infrastrukturen Schäden in der Höhe von 345 Millionen Franken.

Mit dem Projekt «Hochwasserschutz und Renaturierung Reuss» will der Kanton Luzern den Hochwasserschutz und Renaturierungsmassnahmen aufeinander abstimmen und einen mehrfachen Nutzen generieren. Es soll Menschen, Tiere, Infrastrukturen und Güter schützen, die Reuss und ihren Gewässerraum ökologisch aufwerten und die Lebensqualität der Bevölkerung erhalten und steigern.

Verbreiterung der Reuss schützt vor Hochwasser

Das geplante Reuss-Projekt sieht an geeigneten Stellen eine Verbreiterung des Gewässers vor. Das führt zu einer Absenkung des Wasserspiegels und sorgt damit für den Hochwasserschutz. Höhere Dämme böten weniger Schutz als eine breitere Reuss, und eine tiefere Reuss würde das Grund-

wasser im Reusstal und damit das Trinkwasser im Kanton Luzern gefährden. Wo Siedlungen und Infrastrukturen den benötigten Platz für die Aufweitung beschränken, werden bestehende Dämme erhöht und vereinzelt flache Dämme neu geschaffen.

Das Reuss-Projekt gliedert sich in fünf geografische Abschnitte. Auf allen sollen spezifische Schutz- und ökologische Massnahmen realisiert werden.

Bau wird rund zwölf Jahre dauern

Die öffentliche Auflage des Projekts fand im Herbst 2019 statt. Im Juni 2022 hat der Regierungsrat das Projekt bewilligt, aufgrund von Beschwerden ist es jedoch noch nicht rechtskräftig. Daher wird sich das Projekt zeitlich nach hinten verschieben. Nach der rechtskräftigen Projektbewilligung wird der Regierungsrat einen Sonderkredit für die Realisierung des Vorhabens beantragen, über den die Bevölkerung abstimmen wird. Die Bauarbeiten zur Ausführung des Projekts werden rund zwölf Jahre in Anspruch nehmen. ■





Sie planen in Dagmersellen ein Ökosystem aus erneuerbaren Energien. Von links: Peter Galliker, CEO von Galliker Transport, Marc Heim, Leiter Division Schweiz von Emmi, Martin Schwab, CEO von CKW und Roger Britschgi, Managing Director Switzerland von PanGas.

Greenpower: Einzigartiges Energie-Ökosystem in Dagmersellen

IN DAGMERSELLEN IST EIN ÖKOSYSTEM AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN GEPLANT. HERZSTÜCK IST EIN GROSSES HOLZHEIZKRAFTWERK, DAS FRÜHESTENS AB 2027 WÄRME UND ERNEUERBARE ENERGIE, UNTER ANDEREM FÜR GRÜNEN WASSERSTOFF, PRODUZIEREN SOLL.

Text: Janina Fischer, Bild: zVg.

IDEE / NUTZUNG:
Energie-Ökosystem

LAGE:
Dagmersellen

GESAMTINVESTITION:
200 Mio. Franken

PLANUNG UND REALISIERUNG:
2022 – 2027

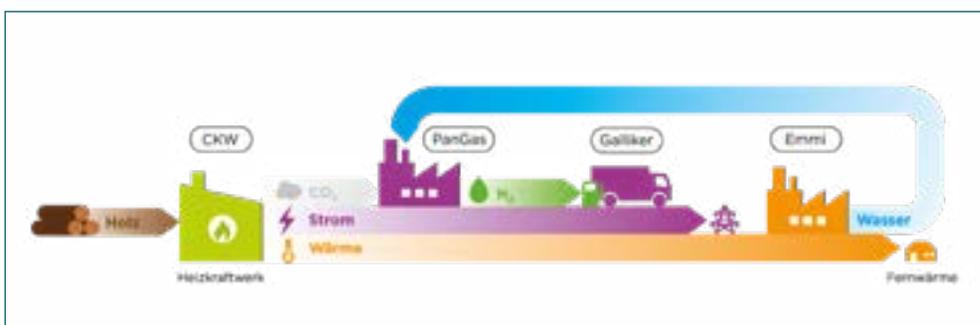
PROJEKTPARTNER:
Galliker Transport, Emmi,
PanGas, CKW

In Dagmersellen soll in den nächsten Jahren ein schweizweit einzigartiges Energie-Ökosystem entstehen. Das Transportunternehmen Galliker, die Milchverarbeiterin Emmi, die Industriegase-Produzentin PanGas und die Energieversorgerin CKW haben Ende 2022 eine gemeinsame Absichtserklärung unterzeichnet.

Das Projekt ist für die Partner ein wichtiger Schritt zur Erreichung der Energiestrategie-Ziele der beteiligten Unternehmen und der Schweiz. «Zusammen wollen wir die Energiewende vorantreiben und mit dem geplanten Energie-Ökosystem einen signifikanten Beitrag zur Dekarbonisierung und Diversifizierung der Energieversorgung leisten», erklärt Martin Schwab, CEO von CKW.

Am Anfang des Energie-Ökosystems steht ein von CKW betriebenes Holzheizkraftwerk zur Produktion von Wärme und Strom. PanGas wird einen Teil des Stroms für die Herstellung von Wasserstoff zur Versorgung der LKW-Flotte von Galliker verwenden. Zusätzlich gewinnt PanGas aus dem Verbrennungsprozess grünes CO₂; beispielsweise für den Einsatz in der Nahrungsmittelindustrie.

«Bei PanGas beschäftigen wir uns seit jeher mit Wasserstoff. Es freut uns sehr, dass wir mit diesem Projekt massgeblich zur CO₂-Reduktion beitragen können und dem Schweizer Dekarbonisierungsziel ein grosses Stück näherkommen», so Roger Britschgi, Managing Director PanGas.



Das Energie-Ökosystem soll als geschlossener Kreislauf funktionieren.

Mit der erneuerbaren Energie aus dem Holzheizkraftwerk deckt Emmi einen Teil der am Produktionsstandort Dagmersellen benötigten Wärmeenergie für die Produktion von Frischkäsespezialitäten wie Mozzarella oder Ricotta sowie Milchpulver ab. Mit Blick auf die Kreislaufschliessung liefert Emmi zudem demineralisiertes Wasser aus der Produktion von Milchprodukten für die Wasserstoff-Herstellung.

«Dieses im Verbund mit drei regional verankerten nationalen Partnern konzipierte einzigartige Energie-Ökosystem ermöglicht eine nachhaltigere Produktion unserer Milchprodukte und verringert unsere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen», so Marc Heim, Leiter Emmi Schweiz.

Das Holzheizkraftwerk wird im Vollausbau Strom und Wärme produzieren. Gut einen Drittel der Wärme nutzt Emmi. Weitere mögliche Wärme-Abnehmer sind die örtliche Industrie sowie Wärme-

verbunde in den umliegenden Dörfern. Das Holzheizkraftwerk soll soweit möglich mit regionalen Waldhackschnitzeln und Altholz betrieben werden. Dafür sind bis zu 200'000 Tonnen Holz pro Jahr notwendig.

Die vier Unternehmen planen, insgesamt rund 200 Mio. Franken in die Produktion, die Verteilung und die Nutzung der erneuerbaren Energien zu investieren. Bis das Energie-Ökosystem gebaut werden kann, braucht es weitere Planungs- und Bewilligungsschritte. In der Detailplanung soll die gesamte Wertschöpfungskette organisiert werden. Bevor Baugesuche eingereicht werden können, muss auch die Zonenplanung der Gemeinde Dagmersellen angepasst werden.

Die Bevölkerung wird regelmässig über den Projektstand informiert. Die aktuelle Planung rechnet mit einer Inbetriebnahme frühestens im Jahre 2027. ■



Die Erweiterung entsteht hangseitig auf der linken Seite.

Schössli Schöneegg wird zum Innovationscampus

DER HISTORISCHE HAUPTSITZ DER AXON-ACTIVE-GRUPPE SOLL UM EINEN NEUBAU ERWEITERT WERDEN. DER INNOVATIVE AXON-CAMPUS WIRD RUND 150 ARBEITSPLÄTZE BIETEN UND DÜRFTE ÜBER DIE SCHWEIZ HINAUS FÜR AUFMERKSAMKEIT SORGEN.

Text: Linda von Euw, Bilder: zVg.

Das historische Schössli Schöneegg mit dem dazugehörigen Chalet auf der Wilhelmshöhe in Luzern gehört seit 1998 Stefan Muff, dem Hauptaktionär der Axon-Active-Gruppe. Gemeinsam mit seinem Bruder Bruno renovierte Muff das damals stark sanierungsbedürftige Gebäude in enger Absprache mit der Denkmalpflege. Danach diente es als Hauptsitz der Endoxon AG, die Technologien für digitale Landkarten entwickelte und 2006 an Google verkauft wurde. Seit 2008 ist das «Schössli» Hauptsitz der Axon Active Group, die sich strategisch im Bereich der digitalen Transformation positioniert. Axon befasst sich mit komplexen Big-Data-Lösungen für weltweit operierende Unternehmen wie auch mit digitalen Ökosystemen für diverse Branchen. Die Unternehmensgruppe zählt heute über 750 Mitarbeitende an 18 Standorten rund um den Globus. Am Hauptsitz arbeiten derzeit 50 Personen – Tendenz stark steigend.

Mit dem Schössli Schöneegg hatte Muff von Anfang an grosse Visionen. Bereits beim Kauf plante er Erweiterungen ein. Stand heute kann das Gebäude die künftigen Anforderungen als Zentrum zum Erbringen digitaler Dienstleistungen sowie für die geplante Forschungstätigkeit und das neu entwickelte Betriebskonzept «Deep-Working» nicht mehr erfüllen. Deshalb sieht das neu aufgelegte Projekt einen ergänzenden Neubau als «Axon Campus» vor, der als Innovations-Labor dienen soll. Dieses soll die interdisziplinäre Kooperation verschiedener Interessensgruppen und Ideen fördern. Der Campus führt Akteure aus Bildung, Politik, Behörden und Wirtschaft zusammen und lässt sie an zukunftsweisenden Gesellschafts- und Geschäftsformen teilhaben. Gleichzeitig können die Innovationen in digitalen Ökosystemen erlebt und getestet werden. Die Umgebung soll auch für Start-ups ideale Voraussetzungen bieten, weshalb über das Projekt auch als «Silicon Valley der Zentralschweiz» berichtet wurde.



Skizze des geplanten Anbaus.

Um den Ansprüchen eines modernen Campus gerecht zu werden, muss das künftige Raumangebot offen, flexibel und multifunktional gestaltet werden. Vorgesehen ist eine Bruttogeschossfläche von 1500 Quadratmetern mit rund 150 Arbeitsplätzen. Projektiert sind ausserdem eine Kantine von gehobener Qualität mit Produktionsküche sowie ein voll digitales und multifunktionelles Auditorium für 120 Personen mit geschlossenem Bar-Bereich. Der Neubau wird den besonderen örtlichen Verhältnissen und der daraus resultierenden Gefahrenlage aufgrund möglicher Hangrutsche und Steinschläge angepasst. Eine umfassende Hangsicherung ist durch den Neubau gewährleistet. Den sich wandelnden Mobilitätsansprüchen wird ebenfalls Rechnung getragen: mittels angemieteter Parkplätze auf Niveau Gibraltarstrasse und der Einrichtung von e-mobilitätskonformen Park- und Veloplätzen in dem auf 15 Mio. Franken veranschlagten

Neubau. Zurzeit läuft noch der Bewilligungsprozess. Mit dem Bezug wird frühestens 2025 gerechnet.

Der Kraftort Wilhelmshöhe soll dank dem Projekt des renommierten Architekturbüros von Daniele Marques aus Luzern verstärkt zu einem Haus der Begegnung und der digitalen Transformation werden. Muff schwebt vor, dass sich der Ort zu einem gesamtheitlichen Innovationsstandort entwickelt. Eine mögliche Öffnung der Räume an den Wochenenden für Bildungsinstitutionen oder andere kuratierte Veranstaltungen sei denkbar. ■



Die Wohnüberbauung Hagenmatt aus der Luft.

Totalsanierung und Neubau in Rekordzeit

DIE WOHNÜBERBAUUNG HAGENMATT IN ROOT KONNTE IN NUR ACHT MONATEN TOTALSANIERT UND OPTIMAL VERDICHTET WERDEN.

Text: Linda von Euw, Bild: zVg

OBJEKT:
Sechs Wohngebäude

NAME:
Wohnüberbauung Hagenmatt

ORT:
6037 Root LU

WOHNFLÄCHEN:
56 bis 115 m²

TIEFGARAGENPLÄTZE:
In bestehender Tiefgarage

BAUWEISE NEUBAU:
Holzelementbau

FASSADE:
Kompaktfassade mit Abrieb

BESONDERHEITEN:
Verdichtetes Bauen, auf der bestehenden Fläche Wohnraum saniert und neu geschaffen

GRUNDSTÜCKFLÄCHE:
24'000 m²

GRUNDEIGENTÜMER:
Schürch Immobilien AG, Root

VERTRETUNG BAUHERRSCHAFT:
Die Liegenschaftsverwalter AG

ARCHITEKT:
Rigert + Bisang Architekten, Luzern

GENERALUNTERNEHMER:
Sanierung: PP Baumanagement AG
Neubauten: Strüby Konzept AG

Die Wohnüberbauung Hagenmatt in Root mit rund 160 Wohnungen ist ein gutes Beispiel für eine gelungene Totalsanierung und Nachverdichtung: Die in den 1970er-Jahren erbaute Siedlung bot ideale Voraussetzung für dieses Vorhaben. Für die Umsetzungen engagierte Die Liegenschaftsverwalter AG als Vertreterin der Eigentümerin Schürch Immobilien AG die PP Baumanagement AG aus Kriens mit der Gesamtprojektleitung, Kostenplanung und Bauleitung. Zudem wurden sechs Neubauten mit insgesamt vierzehn Reiheneinfamilienhäusern und vierzehn 2,5-Zimmer-Wohnungen im Holzbau von der Strüby Konzept AG aus Seewen SZ im Auftrag der Eigentümerschaft realisiert.

Nebst einer attraktiveren Gestaltung der Wohnungen hatte die Sanierung auch eine optimierte Gebäudeerscheinung sowie neugestaltete Aussenräume und eine energetische Optimierung zum Ziel. Letztere wurde dank technischen Massnahmen wie dreifach verglasten Fenstern oder einem Anschluss ans EWL-Fernwärmesystem sowie dem Abschalten der Öl-Heizung erreicht. Für mehr Wohnkomfort wurden in der bestehenden Liegenschaft Bodenheizungen eingebaut, die Balkone erweitert, die Küchen mit neuen Geräten ausgestattet und die Nasszellen erneuert.

Die neugebauten Ein- sowie Mehrfamilienhäuser sind allesamt zweigeschossig und betten sich harmonisch in die zuvor nicht optimal genutzten Überbauungsflächen ein. Sie überzeugen durch mi-

nergietaugliche Gebäudehüllen, begrünte Flachdächer, grosszügig konzipierte Dachterrassen sowie durch grosse Fenster, die für lichtdurchflutete Häuser sorgen. Die Totalsanierung der Überbauung Hagenmatt sowie die Errichtung der sechs Neubauten konnte etappenweise innert acht Monaten abgeschlossen werden.

Die schnelle Bauzeit ist – gerade bei den Neubauten – dem gewählten Holzbau geschuldet: Die Bauteile werden vorgefertigt auf die Baustelle geliefert, sodass vor Ort direkt mit der Montage begonnen werden kann. Die Strüby Unternehmungen beziehen jährlich rund 20'000 Kubikmeter Holz direkt von Schweizer Waldbesitzern. Das Holz wird in der jeweiligen Region gesägt und verleimt, bevor es weiterverarbeitet wird. Dank diesen kurzen Wegen wird graue Energie massgebend reduziert.

Der Inhaber der Die Liegenschaftsverwalter AG, Andreas Gasser, ist nebst der kurzen Bauzeit stolz, dass das Gesamtkostenbudget des Projekts von 42 Millionen Franken sogar noch unterschritten werden konnte. Zudem war die Wohnqualität für die Mieter, die in der ersten Etappe noch nicht vom Umbau betroffen waren, zu keiner Zeit eingeschränkt. Gasser hebt hervor, dass mit einer geschickten Verdichtung mittels Aufstockungen, Anbauten oder Ergänzungsbauten mehr Wohnraum auf bestehenden Flächen geschaffen und der Landverschleiss gleichzeitig eingedämmt werden konnte. ■

Smart Living für Tausende Bewohner, wo früher Papier hergestellt wurde

WO WÄHREND 300 JAHREN PAPIER HERGESTELLT WURDE, ENTSTEHEN IN CHAM AM ZUGERSEE 1'200 INTELLIGENTE, NACHHALTIGE WOHNUNGEN UND BÜRO-GEBÄUDE. «SMART LIVING», EIN STANDARD DER ZUKUNFT, BEZEICHNET DEN UMGANG MIT DIGITALER TECHNIK, VERNETZUNG INTELLIGENTER GERÄTE UND FUNKTIONEN, UM VIELFÄLTIGE ANWENDUNGEN UND DIENSTE FÜR DIE BEWOHNER BEREITZUSTELLEN. SMART LIVING IST MEHR ALS SMART HOME.

Text: Linda von Euw.

Moderne, attraktive Wohnungen sind heute intelligent. „Smart Living“ heisst das Schlagwort, was so viel bedeutet wie: «Umgang mit digitaler Technik, welche die Vernetzung intelligenter Geräte und Funktionen nutzt, um vielfältige Anwendungen und Dienste bereitzustellen. Smart Living ist mehr als ein Smart Home.» Der Investor glaubt, dass Smart Living zukünftig Standard sein wird.

Bedienerfreundlichkeit und Energieanzeige in Echtzeit als wichtige Anforderung für Bewohner

Zu den Anforderungen gehörten Endnutzerbedürfnisse, wie die einfache, zentrale Bedienung von Licht, Beschattung, Raumklima und Zutrittssystemen. Beim Thema Energie soll der Verbrauch in Echtzeit erfasst und für Bewohner visualisiert werden können.

Mehr Effizienz in Gebäudeunterhalt und Verwaltung

Anforderungen seitens Immobilienverwaltung beinhalten den klassischen Informations- und Datenaustausch an Mieter und Stockwerkeigentümer. Auch das zur Verfügung Stellen von Gebrauchsanweisungen sowie zentraler Zugriff auf Verbrauchsdaten für die Energieabrechnungen, was zu mehr Effizienz und Kosteneinsparungen im Unterhalt führt.

Arealübergreifendes Energie- und Gebäudemanagement

Arealübergreifende Anforderungen umfassen die Integration des Energie- und Gebäudemanagementsystems. Es geht also nicht um, einzelne Wohnung, son-

dern um eine Überbauung als «Smart City» zurealisieren, mit durchgehender Konnektivität über alle Systeme.

Zentrale Steuerung von Gebäudefunktionen mit Touchscreen oder Smartphone App

Mit dem Gebäudeautomations-System von eSMART lassen sich über ein Bedienpanel/Touchscreen oder der Smartphone App Gebäudefunktionen wie die Videogegensprechanlage, Raumklima, Licht oder Beschattung benutzerfreundlich und zentral steuern. Der Immobilienverwalter kann auf Verbrauchsdaten zugreifen und mit den Bewohnern über den Touchscreen kommunizieren. Zusätzlich zeigt der Touchscreen den Verbrauch von Strom, Heizung und Wasser in Echtzeit an, was die Verbrauchs-Gewohnheiten der Bewohner positiv beeinflusst und ihnen hilft, Energie und Kosten zu sparen.

Kommunikation über bestehende Stromleitung, ohne zusätzliche Verkabelung

Kommuniziert wird über die bestehende Stromleitung und lässt sich daher problemlos sowie kostengünstig und nachhaltig integrieren, sowohl in Neu- als auch in Bestandsbauten. Mikromodule werden z.B. direkt hinter dem Lichtschalter montiert und kommunizieren übers bestehende Stromnetz (Powerline-Kommunikations-Technologie).

Smart Living ist eine herausfordernde, zukunftsorientierte Aufgabe für alle am Projekt beteiligten Parteien. ■
Weitere Info's unter: www.myesmart.com



So soll der Campus Horw in Zukunft aussehen.

Neuer Campus Horw schafft Synergien

DER GEPLANTE CAMPUS FÜR DIE BEIDEN HOCHSCHULBEREICHE TECHNIK UND ARCHITEKTUR SOWIE PÄDAGOGIK ÜBERZEUGT MIT EINEM GROSSZÜGIGEN PLATZANGEBOT, MODERNEN UND FLEXIBEL NUTZBAREN RÄUMLICHKEITEN SOWIE EINER HARMONISCHEN GESTALTUNG.

Text: Linda von Euw, Bilder: zVg.

Der Kanton Luzern zählt immer mehr Studierende – die bestehende Infrastruktur auf dem jetzigen Campus Horw hat ihre Kapazitätsgrenzen aber bereits erreicht und einige Gebäudeteile sind zudem veraltet. Dank den Erneuerungen und Erweiterungen des Hochschulcampus in Horw sollen nach Fertigstellung ab dem Jahr 2029 rund 4000 Studierende und 1000 Mitarbeitende des HSLU-Departements Technik und Architektur sowie der Pädagogischen Hochschule Luzern Platz finden.

Die beiden Institutionen bleiben dabei eigenständige Organisationen mit einer je eigenen Identität und mit unterschiedlichen Kulturen. Der Campus lässt diese Diversität zu und ermöglicht eigenständige Auftritte. Trotzdem prägt ihn Gemeinsamkeit nach innen und aussen. Die gemeinsame Nutzung von Räumen und Einrichtungen, überschneidende und komplementäre Lehr-, Forschungs- und Dienstleistungsangebote sowie die zentrale

Bewirtschaftung der Campusanlage basieren auf gemeinsamen Abmachungen und bewirken Synergien. Dadurch entsteht für die Pädagogische Hochschule wie auch Technik & Architektur ein qualitativer und ökonomischer Mehrwert. Geplant sind zwei neue Baukörper: Im Norden ein sechsgeschossiges Hauptgebäude der PH Luzern und im Süden ein siebengeschossiger Bau des Departements Technik & Architektur der Hochschule Luzern. Die bestehenden Trakte II, III und IV werden saniert und um ein Geschoss erweitert. Die leicht versetzte Anordnung der neuen Bauvolumen sorgt für eine spannungsvolle Gesamtkomposition auf dem Areal. Den Zuschlag für das Projekt erhielt das Architekturbüro Penzel Valier AG aus Zürich.

Die Architekten haben sich für eine Hybridbauweise aus Beton und Holz entschieden. Für die Erweiterung der Bestandesbauten sowie für die ausserliegenden Raumschichten der Neu-



Die neuen Bauvolumen werden leicht versetzt angeordnet.

bauten soll unter anderem heimisches Holz zur Verarbeitung kommen. Dieses verleiht den Unterrichtsräumen eine angenehme und warme Atmosphäre. Die innenliegenden grossen Raumbereiche werden aus Recyclingbeton konstruiert.

Die Unterrichts- und Büroräume der beiden Neubauten entstehen rund um zentrale Atriumfiguren. Die Räumlichkeiten werden flexibel und an sich verändernde Bedürfnisse anpassbar gebaut. Die Atrien vernetzen die Institute der jeweiligen Schulen untereinander sowie mit den übergeordnet genutzten Sockelgeschossen. Diese

sehen gemeinsame Nutzungen für den Gesamtcampus wie Bibliothek, Mensa, Audimax oder Campusaula vor.

Die rötliche Farbgebung der verschiedenen Fassaden-Elemente setzt die bestehende Tradition und Identität des Campus Horw fort.

Für die Realisierung des rund 365 Millionen kostenden Projekts sowie für den späteren Betrieb des Campus ist eine eigens dafür gegründete Aktiengesellschaft, die Immobilien Campus Luzern-Horw AG, verantwortlich. Die Realisierung ist ab 2026 vorgesehen. Die etappierte Inbetriebnahme ab 2029. ■



Der neue Campus Horw entsteht in Hybridbauweise aus Beton und Holz.



Erholungsräume schaffen Lebensqualität: Am Reusszopf besteht bereits die grüne Oase von Luzern Nord.

Luzern Nord auf dem Weg zur Smart City

IN LUZERN NORD PASSIERT VIEL. DAS GEBIET SOLL IN NEUEM GLANZ ERSCHEINEN UND ZU EINER MODERNEN, ÖKOLOGISCHEN UND LEBHAFTEN SMART CITY WERDEN. IN DEN KOMMENDEN JAHREN ENTSTEHEN HIER UNTER ANDEREM 1500 NEUE WOHNUNGEN UND 4000 ZUSÄTZLICHE ARBEITSPLÄTZE.

Text: Janina Fischer, Bilder: LuzernPlus.

IDEE / NUTZUNG:
Smart City

LAGE:
Luzern Nord

GESAMTINVESTITION:
Rund 1 Milliarde

PLANUNG UND REALISIERUNG:
2010 bis zirka 2035

GEBIETSFLÄCHE:
Rund 5x Altstadt von Luzern

VERKEHRSANBINDUNG ÖV:
3 S-Bahn-Linien und 7 Buslinien,
7 Minuten zum Bahnhof Luzern

WÄRME- UND KÄLTE:
gebietsübergreifender Wärmeverbund und Anschluss Fernwärmenetz

ANZAHL BESUCHER:INNEN:
105'000 pro Jahr

BEISPIELE FÜR SMART CITIES:
Smart City Wien
Seestadt Aspern
Smart City Graz
Smart City PHV Heidelberg

Luzern Nord ist ein Entwicklungsschwerpunkt des Kantons Luzern. In den kommenden Jahren sollen hier schrittweise 1500 neue Wohnungen, 4000 zusätzliche Arbeitsplätze, 850 Studienplätze, zwei Erholungszonen und diverse kulturelle Einrichtungen entstehen.

Um zu einem modernen, ökologischen und lebhaften Zentrum am Fluss zu werden, soll sich Luzern Nord als Smart City entwickeln. Eine Smart City nutzt Technologien, Innovationen und Daten, um die Lebensqualität der Menschen zu erhöhen, den Standort für Unternehmen attraktiver zu machen, die Infrastruktur effizienter zu nutzen und Ressourcen zu schonen.

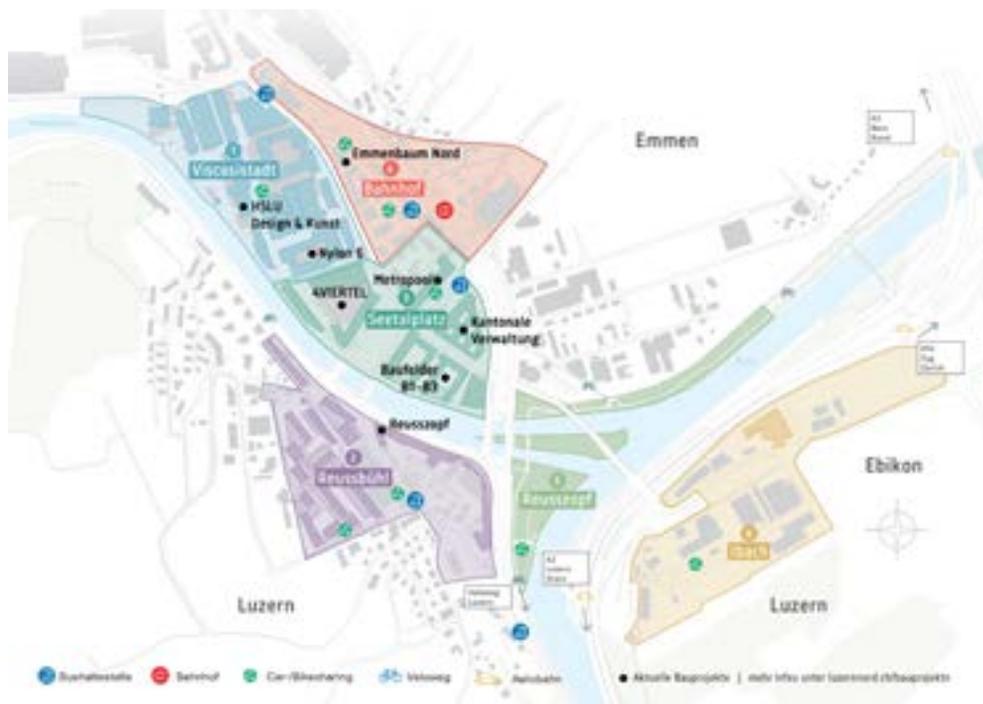
Bisher fehlten in der Zentralschweiz noch konkrete Beispiele für den Smart-City-Ansatz in einer Gebietsentwicklung. Luzern Nord soll ein erstes Praxisbeispiel mit wegweisendem

Charakter werden – mit den gleichzeitigen Entwicklungen der Stadt Luzern zu einer Smart City wie auch möglichen Kooperationen auf dem Weg zu einer Smart Region Luzern. An diesem vernetzten Ansatz beteiligt sind die Gemeinde Emmen, die Stadt Luzern, der Kanton, der Verkehrsverbund, die Wirtschaftsförderung, Unternehmen, Arealentwickler und die Bevölkerung.

Die beteiligten Partner sind überzeugt, dass sich das Gebiet Luzern Nord besonders als Smart City eignet, da überdurchschnittlich viele innovative Unternehmen, Investoren und Organisationen vor Ort sind und die Zusammenarbeit bereits gut funktioniert.

Smartness hat viele Dimensionen

Der Smart-City-Ansatz ist geprägt von sechs Dimensionen: «Mobility», «Living», «Economy», «Environment», «Governance» und «People». In den Smart-City-Dimensionen «Living»



Luzern Nord gliedert sich in sechs Teilgebiete. Die angrenzenden Gebiete Seetalstrasse und Littauerboden gehören ebenfalls zum Entwicklungsschwerpunkt.

und «People» war in Luzern Nord das partizipative Pilotprojekt «Quartier-effekt» ein Meilenstein. Es ermöglicht der Bevölkerung, eigene Ideen für die Quartiergestaltung zu finanzieren und umzusetzen. Aber auch im Kleinen entstanden spannende Projekte, etwa eine smarte Box, aus der die Bevölkerung via App Bälle, Badminton-Schläger und andere Spiele spontan kostenfrei ausleihen kann.

Der Materialmarkt «Offcut» im Gebiet Reussbühl verfolgt mit der Wiederverwertung von Rest- und Gebrauchsmaterialien das Ziel der Kreislaufwirtschaft, passend zur Dimension «Environment».

Die Überbauung «4VIERTEL» am Seetalplatz sorgt in der Dimension «Mobility» für neue Ansätze und stellt ihren Bewohnerinnen und Bewohnern eine Mobilitätstation mit Sharing-Fahrzeugen wie E-Autos, E-Roller, E-Cargobikes und E-Bikes bereit. Zudem erhalten alle autofreien Haushalte jährlich Gutscheine für den ÖV, einen Veloservice oder das hauseigene Sharing-Angebot.

In der Dimension «Economy» entstand 2022 mit dem Viscosistadt Lab eine neue Forschungsk Kooperation für nachhaltige Textilien. Es will damit die textilen Kompetenzen am Standort in Luzern Nord neu ausrichten.



Die Viscosistadt entwickelt sich schrittweise zum kreativen Teil von Luzern Nord.



Rund um den neuen Seetalplatz entsteht ein städtischer Ort mit hoher Dichte.

Transformation in vollem Gange

Die Transformation von Luzern Nord ist in vollem Gange. Während sich einige Projekte im Bau befinden, wurden bei anderen wichtige planerische Entscheide gefällt.

In der Viscosistadt wird aktuell ein historisches Industriegebäude der ehemaligen Nylon-6-Fabrik umgebaut. So entstehen rund 20'000 Quadratmeter neue Flächen für Büro und Gewerbe. Gleich angrenzend befindet sich die Baustelle der Überbauung «4VIERTEL» in der Schlussphase. Ab Sommer 2023 ziehen hier die ersten Bewohnerinnen und Bewohner von Luzern Nord ein.

In der Nähe des Bahnhofs Emmenbrücke entstehen bis 2024 im «Gerliswil Central» 42 neue Wohnungen. Dem Gebiet direkt um den Bahnhof Emmenbrücke sollen das Gebäude Emmenbaum Nord und das neu gestaltete Quartier Schützenmatt ein frisches Gesicht geben.

Die Überbauung der Wohnbaugenossenschaft Rüssegg am Seetalplatz befindet sich kurz vor Baueingabe für rund 380 Wohnungen. Gleich gegen-

über der Kleinen Emme in Reussbühl entstehen ab 2024 ebenfalls 80 genossenschaftliche Wohnungen. Kurz vor Baustart stehen die Projekte «Metropool» der Luzerner Kantonalbank und die kantonale Verwaltung am Seetalplatz.

Einen etwas längeren Zeithorizont hat das Gebiet Reussbühl West. Das gewerblich-industriell genutzte CKW-Areal soll in den kommenden Jahren zu einem attraktiven und lebendigen Stadtquartier werden.

Auch wenn noch keine neuen Wohnungen bezogen wurden, lebt Luzern Nord bereits heute. Verschiedene Zwischennutzungen wie der kulturelle Treffpunkt «NF49» (bis November 2022) oder die «Garage Emma» mit Ateliers für Kreative, zahlreiche Veranstaltungen wie «Design Schenken» oder die Schweizermeisterschaft der Velokuriere, Kinos und Freizeitangebote wie der «Adventure Room» bescherten Luzern Nord im vergangenen Jahr rund 105'000 Besucherinnen und Besucher. Hinzu kommen tausende Gäste an der Sommerbar «Nordpol» an der Reuss. ■

Datenschutz und Immobilien – aktuell wie selten zuvor

DIE KOMBINATION DER BEGRIFFE «DATENSCHUTZ» UND «IMMOBILIEN» MAG AUF DEN ERSTEN BLICK NICHT SELBSTVERSTÄNDLICH SEIN. DIE FORTSCHREITENDE DIGITALISIERUNG IN DER IMMOBILIENBRANCHE UND DIE AUSWIRKUNGEN DES NEUEN DATENSCHUTZGESETZES WERDEN DIES ÄNDERN.

Text: Seidel & Partner, Bild: zVg.

Was ist Datenschutz und was nicht?

Es ist keine Regelung zum Umgang mit Sachdaten, wie etwa zur Verwendung von definierten Datenformaten oder Vorgaben zur Datendurchgängigkeit in Bauprojekten. An einer solchen Regelung fehlt es heute leider weitestgehend, letztlich zum Nachteil der Immobilieneigentümer. Das Datenschutzgesetz (DSG) regelt die Bearbeitung von Personendaten unter anderem durch Privatpersonen und Unternehmen. Jede Person soll grundsätzlich über die Verwendung ihrer Daten selbst bestimmen können. Das Schweizer Datenschutzrecht ist so konzipiert, dass die Bearbeitung von Personendaten durch Private grundsätzlich erlaubt ist, sofern die im DSG bestimmten Grundsätze (z.B. Zweckbindung, Datenminimierung) eingehalten werden. Das revidierte DSG tritt am 1. September 2023 in Kraft. In einem Immobilienzyklus finden sich zahlreiche Ansatzpunkte für den Umgang mit Personendaten. Nachfolgend werden einige Bereiche beleuchtet:

Vermarktung durch Makler

Durch ihre Aktivität gelangen Makler in Kontakt mit Interessenten, deren Kunden- und Personendaten sie bearbeiten. Makler sind deshalb neu gesetzlich verpflichtet, eine Datenschutzerklärung aufzusetzen. Darin müssen sie die betroffene Person unter anderem darüber informieren, welche Daten zu welchem Zweck erhoben resp. verarbeitet werden, wie die Bearbeitungsmodalitäten aussehen und welche Rechte ihr zustehen. Die Erklärung kann auf der Website oder in den AGB publiziert werden. Werden für den Verkaufsprozess Mieterspiegel verwendet, so ist Vorsicht geboten. Entweder sind Personendaten

zu schwärzen oder die Mieterschaft hat der Weitergabe an Kaufinteressenten explizit zuzustimmen bzw. die Mietverträge enthalten Klauseln, die die Weitergabe im Verkaufsprozess zulassen.

Bewirtschaftungsdaten

Im Rahmen der Bewirtschaftung werden häufig Daten bearbeitet: Mieterchecks vor Vertragsabschluss, Nutzerdaten über den Betrieb einer Liegenschaft, Daten aus Zutrittskontrollen (ausserhalb der Liegenschaft oder zur Miereinheit), Netzwerkdaten, elektronischer Concierge oder smarte Lösungen, welche seitens Vermieterschaft angeboten werden (wie Tablets in Mieträumen, Smart Homes etc.). Das DSG schafft für jeden Leistungserbringer eine Verpflichtung, über die von ihm bearbeiteten Daten Rechenschaft abzulegen und eine gesetzeskonforme Handhabung sicherzustellen. Es ist daher zu empfehlen, eine individualisierte datenschutzrechtliche Analyse durchzuführen. Bei einer solchen sind unter anderem die konkreten Umstände und Datenflüsse, Art der Daten und Leistungserbringung sowie die Speicherorte zu beachten. Die Mieterschaft ist jeweils über sämtliche Bearbeitungen ihrer Personendaten zu informieren, sofern nicht entsprechende Grundlagen im Mietvertrag vorhanden sind.

Angebot ins Ausland

Richten sich Verkaufsangebote auch an Personen im EU-Raum, so sind die Vorgaben der europäischen Datenschutzverordnung (DSGVO) zu beachten. Diese sind in einigen Punkten wesentlich strenger als die Regelungen des DSG. Allenfalls ist der Einsatz von Geoblockern zu prüfen. ■



Seidel & Partner Rechtsanwältinnen AG ist spezialisiert auf Rechtsfragen für Bau, Planung und Immobilien. Unser Fokus liegt auf wertschöpfungs- und lösungsorientiertem Support für KMU's, Investoren, Genossenschaften und Behörden. Wir streben wirtschaftlich sinnvolle Lösungen an; anwaltstypische Prozessführungen sind für uns nur das letzte Mittel.

Kontakt

Dr. Wolf S. Seidel &
Lic. iur. Simon Kohler
Seidel & Partner Rechtsanwältinnen AG
Balz-Zimmermann-Strasse 7
8302 Kloten
Telefon 044 590 20 12
info@seidelpartner.ch
www.seidelpartner.ch

«Buy-to-let» Eine Modellrechnung aus der Perspektive von Privatanlegern

WELCHE WESENTLICHEN RISIKEN STELLEN SICH BEI EINER BUY-TO-LET-INVESTITION UND WIE VERHÄLT SICH DIESE INVESTITIONSART IN EINEM RELATIVEN VERGLEICH ZU ALTERNATIVEN KAPITALMARKTINVESTITIONEN. DIESEN ÜBERGEORDNETEN FRAGESTELLUNGEN GING DIE AUTORIN IM RAHMEN IHRER ABSCHLUSSARBEIT AM CENTER FOR URBAN & REAL ESTATE MANAGEMENT (CUREM) AN DER UNIVERSITÄT ZÜRICH NACH.

Text: Anissa Kühni, Bild: zVg.



Zur Person

Anissa Kühni, geboren 1991. Architekturstudium an der Berner Fachhochschule, Abschluss 2016. Master of Advanced Studies UZH in Real Estate, Abschluss 2021. Ab 2016 bei der Frutiger AG in der Projektentwicklung für diverse Arealentwicklungen mit Schwerpunkt «Wohnen» sowie Akquisitionen tätig. Seit 2023 als Projektmanagerin für Immobilienentwicklungen bei der Swiss Prime Site Solutions AG für den Immobilienfonds «Akara Swiss Diversity Property Fund PK» beschäftigt.

«Buy-to-let» eröffnet Schweizer Privatanlegern einen Weg, am Immobilienmarkt zu partizipieren und erfreute sich im Zuge des Tiefzinsumfeldes an wachsender Beliebtheit. Der Anteil vermieteter Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser machte im Jahr 2019 volumengewichtet 17,0% aller neu abgeschlossenen Wohneigentumsfinanzierungen aus. Somit wurde mittlerweile beinahe jede sechste Immobilie mit der Absicht erworben, diese anschliessend zu vermieten. Zumeist wird aufgrund des zur Verfügung stehenden Geldvermögens in Eigentumswohnungen und damit in kleinere Losgrössen investiert.

Das Ziel der Abschlussarbeit bestand darin, Privatanlegern die wesentlichen Risiken aufzuzeigen, die mit einer Buy-to-let-Investition einhergehen, und einen relativen Vergleich zu alternativen Kapitalmarktinvestitionen herzustellen. Hierzu wurde ein Modell zur Investitionsanalyse erarbeitet, welches die Rentabilität einer 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung seit dem Erwerb 2000 bis zur Veräusserung 2020 betrachtet. Anhand von Untersuchungen in verschiedenen Märkten im Raum Bern und mittels unterschiedlicher Sensitivitäten bezüglich des Einsatzes von Fremdkapital wurden deren Auswirkungen auf die Rentabilitätskennzahlen veranschaulicht. ¹ Vgl. Credit Suisse 2020, S. 7

Ergebnis

Riskante Investitionsstrategie: In Bezug auf die Haltephase verdeutlichte sich, dass insbesondere die Wahl des Fremd-

finanzierungsgrades und das vorherrschende Zinsniveau über die erzielbare Eigenkapitalrendite entscheidet und gleichzeitig auch die höchste Ausgabenposition bildet. In den ersten Jahren der Haltedauer resultierten bei einer hohen Fremdkapitalquote von 75% und einem Zinsniveau von durchschnittlich 3,70% ausschliesslich negative Nettoerträge. In Hinblick auf die Veräusserung der Immobilie zeigte sich, dass die Wertentwicklung die bedeutendste Determinante für den Erfolg der Buy-to-let-Anlage bildete (s. Abb. 1). Der potenziell erzielbare Marktwert unterliegt dabei zyklischen Schwankungen. Einhergehend mit einer erhöhten Fremdfinanzierungsquote und dem damit verbundenen Verschuldungsrisiko in Bezug auf steigende Zinsen und möglicher Wertverluste, bilden diese Faktoren das Hauptrisiko der Buy-to-let-Anlage. Ist zusätzlich ein grosser Anteil des Vermögens in eine einzige Immobilie gebunden, entsteht daraus ein erhebliches Klumpenrisiko, das durch den Effekt der steigenden Zinsen und Wertverluste zusätzlich erhöht wird. Dabei gilt es zu beachten, dass eine Überwälzung der steigenden Zinsen auf den Mieter aufgrund gesetzlicher Einschränkungen und des träge reagierenden Referenzzinssatzes nur beschränkt stattfinden kann. Zudem gehen höhere Zinsen meist mit steigenden Inflationsraten einher. Da die Wohnungsmieten meist nicht vollständig an den Konsumentenpreisindex gekoppelt sind, führt eine Inflation zu einer teils realen Reduktion der Mieteinnahmen.

Die Betrachtung über die verschiedenen Märkte – je nach Standort der Liegenschaft – verdeutlichte zudem, dass die regionalen Disparitäten zu grossen Unterschieden in der Rentabilität und im Anlagerisiko des Privatanlegers führen können und ein weiteres Risiko für die Buy-to-let-Anlage darstellen. In Bezug auf den Werterhalt der Immobilie sollte der Privatanleger deshalb vor allem die Lagequalität und das Objekt beurteilen.

Vergleich Kapitalmarktinvestitionen

Der Vergleich mit den beiden Anlageklassen Schweizer Aktien und Bundesobligationen zeigte, dass die Buy-to-let-Strategie durchaus eine attraktive Alternative darstellen konnte (vgl. Abb. 2+3). Es war möglich, die Rendite der Immobilie über den Betrachtungszeitraum durch den Einsatz von Fremdkapital nochmals zu verbessern, dies ging allerdings mit einem deutlich höheren Risiko einher (s. Abb. 3). Es gilt ferner zu beachten, dass die Risiko-Rendite-Eigenschaften um die Variable der Liquidität erweitert werden müssen: In einem schwachen wirtschaftlichen Umfeld ist der Verkauf einer Immobilie nur unter zeitlich gegebenen Umständen möglich und meistens mit finanziellen Einbussen verbunden.

Fazit

Die Entscheidung für eine Buy-to-let-Anlage sollte nicht leichtfertig erfolgen. Ein aus Mangel an alternativen Anlageklassen und tiefen Finanzierungskosten heraus finanzierter Immobilienerwerb berücksichtigt häufig nicht die gleichzeitig eingegangenen Risiken. Die Liegenschaft muss auch in einem höheren Zinsumfeld effektiv tragbar bleiben, und es sollte nicht auf weitere Wertentwicklungsgewinne als Investitionsstrategie gesetzt werden. Daraus lässt sich schliessen, dass insbesondere die Mieteinnahmen über den Erfolg oder den Misserfolg der Buy-to-let-Anlage entscheiden. ■

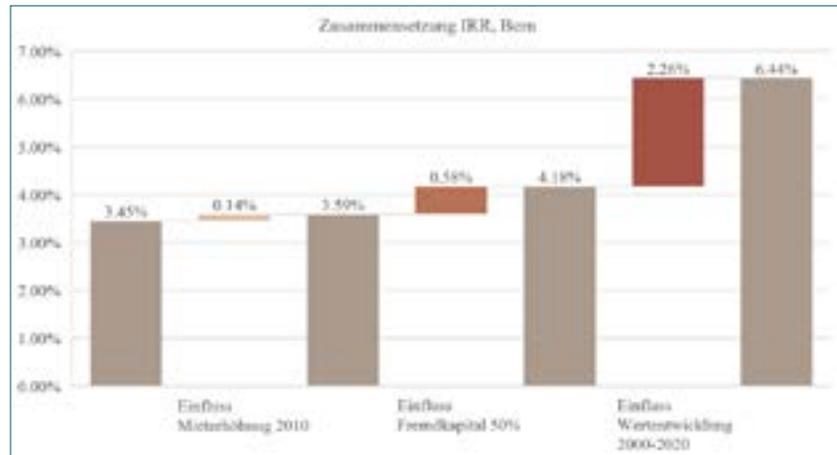


Abb. 1: Zusammensetzung IRR, am Beispiel der Stadt Bern.

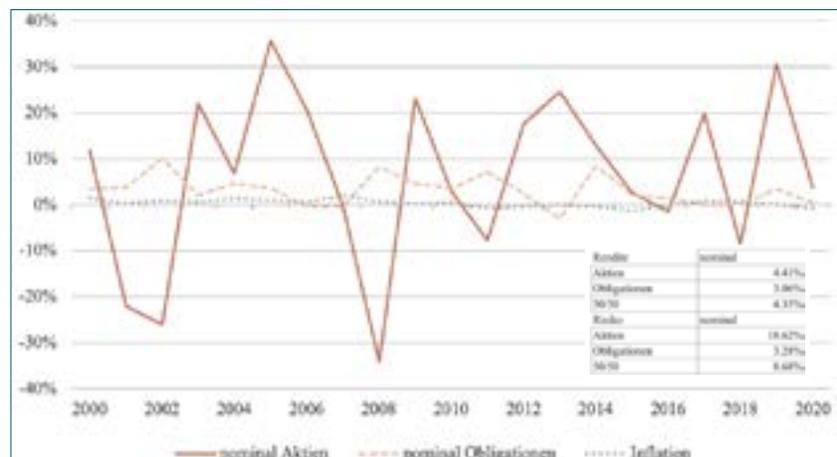


Abb. 2: Jährliche Renditen von Aktien und Obligationen, Betrachtungszeitraum 2000–2020.

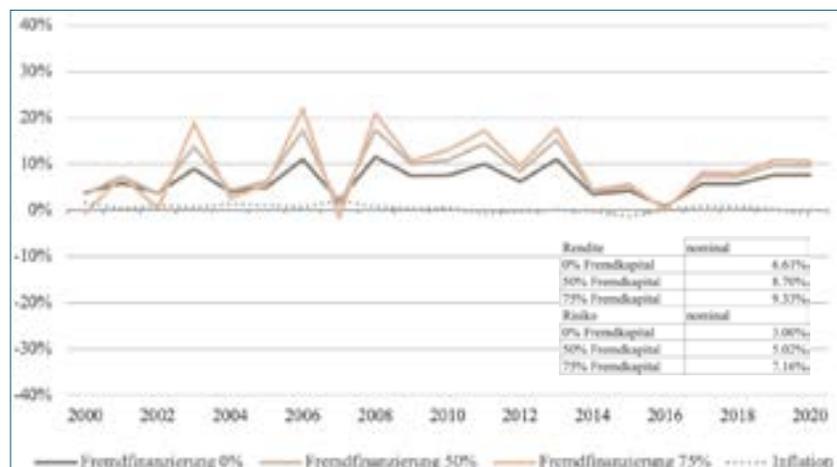


Abb. 3: Jährliche Renditen Buy-to-let in der Stadt Bern, Betrachtungszeitraum 2000–2020.

Die Balance zwischen realitätsnahen Analysen und visionären Kreationen

IM AUFTRAG DER BAUHERRSCHAFT EVALUIEREN IMMOBILIENENTWICKLER:INNEN GRUNDSTÜCKE ODER OBJEKTE, ANALYSIEREN DIE MARKTSITUATION UND INTEGRIEREN DIESE INS PORTFOLIO. DIE REALISIERUNG VON IMMOBILIENPROJEKTEN IST EIN KOMPLEXER PROZESS. DIE AUFGABE VON IMMOBILIENENTWICKLERN IST ES, DIESEN PROZESS PROFESSIONELL ZU GESTALTEN, UM WERTSCHÖPFUNG UND WERTVERMEHRUNG DER GEPLANTEN LIEGENSCHAFT POSITIV ZU BEEINFLUSSEN. FÜR DIESE ARBEIT VERFÜGEN DIE BERUFSLEUTE ÜBER EINE HOHE FACHKOMPETENZ IM IMMOBILIENBEREICH.

Text: Gery Lerner, Bild: zVg.



Zur Person

Gérard Lerner ist in Thalwil aufgewachsen und hat das Wirtschaftsgymnasium an der Kantonsschule Zürich Enge besucht. Danach hat er Architektur und Städtebau an der ETH Zürich und an der TU Delft studiert. In den letzten 17 Jahren sammelte Lerner zahlreiche Erfahrungen in den Bereichen Architektur, Projektentwicklung und Bau – sowohl in der Schweiz als auch im Ausland. Heute arbeitet er als Akquisiteur und Entwickler bei der Schmid Immobilien AG in Ebikon.

Im Auftrag der Bauherrschaft suchen Immobilienentwickler nach geeigneten Grundstücken für ein Immobilienprojekt oder Nutzungsideen für eine bestehende Liegenschaft. Zu Beginn eines Projektes untersuchen sie das Potenzial eines Standortes und erarbeiten Machbarkeitsstudien für verschiedene Nutzungsvarianten. Sie initiieren den Kontakt mit den kommunalen Raumplanungs- und Baubehörden, zur Abklärung.

Immobilienentwickler:innen führen interdisziplinäre Teams mit Fachleuten – dazu gehören beispielsweise Architekten, Behörden, Immobilienvermarkter, Kostenplaner, Juristinnen und Bauherrenvertreter. Sie bearbeiten Finanzierungslösungen, beurteilen Bewertungen sowie Grundstückkauf- und Werkverträge. Sie planen das Bauprojekt, analysieren Plangrundlagen und stellen die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Normen sicher. Zum Abschluss eines Projektes stellen sie sicher, dass das Objekt reibungslos in den Betrieb übergeht und die relevanten Dokumentationen an die Bauherrschaft übergeben werden.

Für die professionelle Abwicklung verfügen Immobilienentwickler:innen über Wissen in Marktforschung und Immobilienmarketing, der Investitionsrechnung, in Planungs- und Bauprozesse sowie in Planungs- und Baurecht.

Voraussetzungen zur Ausbildung

Für den eidg. Fachausweis ist eine 3-jährige berufliche Grundbildung, Maturitätszeugnis, Abschluss einer höheren Fachschule, einer Hochschule oder gleichwertiger Ausweis vorgeschrieben. Analytische Fähigkeiten, gute betriebswirtschaftliche und bautechnische Kenntnisse sowie Kunden- und Serviceorientierung sind für die Ausbildung unerlässlich.

Die Ausbildung dauert 1 1/2 Jahre und kann berufsbegleitend absolviert werden.

Gérard Lerner, wie sieht Ihr Berufsalltag in maximal fünf Sätzen beschrieben aus?

Der Berufsalltag eines Projektentwicklers ist vielseitig und abwechslungsreich. Auf der Suche nach neuen Entwicklungsmöglichkeiten ist man ständig im Gespräch mit Maklern, privaten und institutionellen Grundstückseigentümern und Projektverkäufern. Zum wesentlichen Bestandteil des Akquisitionsaltages gehören baurechtliche Abklärungen anhand der geltenden Planungs- und Baugesetze sowie Gespräche mit den Behörden und Architekten. Des Weiteren spielen Wirtschaftlichkeitsberechnungen und allgemeine Marktanalysen bei der Auswertung von Projektchancen eine zentrale Rolle.

Welche Grundausbildung eignet sich für eine spätere Tätigkeit als Immobilienentwickler?

Mit interdisziplinären Studiengängen wie zum Beispiel Architektur und Städtebau hat man meiner Meinung nach gute Voraussetzungen.

Es gibt verschiedene Ausbildungsangebote. Welchen Lehrgang empfehlen Sie künftigen Berufsträgern?

Mit einer Architekturausbildung in Kombination mit Bauökonomie und Baurecht macht man sicher nichts falsch.

Welche Talente und Eigenschaften sind wichtig?

In diesem Beruf profitiert man von konzeptionellem, kreativem und vernetztem Denken. Wichtig sind darüber hinaus ein Flair für Zahlen sowie Neugier, Offenheit und Flexibilität.

Was schätzen Sie an Ihrem Beruf besonders?

Mir gefallen vor allem die Abwechslung sowie die interdisziplinären Prozesse – man ist in ständigem Austausch mit den unterschiedlichsten Akteuren wie Eigentümer, Behörden, Nutzergruppen, Investoren, Banken und Verkäufer. Täglich balanciert man zwischen realitätsnahen Analysen und visionären Kreationen, was ich sehr spannend finde.

Wie wird man ein guter Immobilienentwickler?

Um Immobilien zu entwickeln, benötigt man vor allem breite und fundierte Er-

fahrungen in den Bereichen Architektur, Bauökonomie und Baurecht. Proaktives Verhalten, vernetztes Denken, Entscheidungs- und Kontaktfreudigkeit sind unabdingbare Sozialkompetenzen, die man mitbringen sollte.

Was raten Sie jungen Berufseinsteigern, um erfolgreich im Beruf Fuss fassen zu können?

Man muss Ausdauer haben und weit-sichtig sein. Auch Leidenschaft für Kreativität, Neugier und Offenheit ebnen den Weg zum Erfolg.

Welche Meilensteine und Highlights haben Sie in Ihrem Berufsleben bislang erreicht und erlebt?

Nach dem Studium sammelte ich unterschiedliche Erfahrungen als Entwurfsarchitekt in verschiedenen Architekturbüros im In- und Ausland. Dabei konnte ich fundamentale Erkenntnisse in der Bauprojektplanung gewinnen. Danach hatte ich die Möglichkeit, als Bautreuhänder bei Grossbauprojekten wie zum Beispiel der Europaallee Zürich mitzuwirken. In dieser Zeit konnte ich wertvolle Erfahrungen in den Bereichen TUAusschreibungen, Vertragswesen und Bauabläufen machen. Die letzten Jahre war ich vermehrt als Bauherrenvertreter und Baumanager für private Unternehmen wie etwa Visionapartments aktiv. In der Rolle als Head of Real Estate konnte ich mein gesamtes Wissen von Akquisition, Entwicklung, Planung, Vergabewesen und Realisation anwenden.

Anzeige

Gemeinsam schaffen wir bleibende Werte.

Ob Neubau oder Bestandsobjekt:
Sprechen Sie mit uns über Ihre Projekte.

+41 71 228 52 08, benjamin.bolt@asga.ch
www.asga.ch



â asga
pensionskasse

Urban Manufacturing!



Viele Unternehmen legen Wert auf «spannende» Gebäude für ihre Unternehmensbasis.

IN EINER ZUNEHMEND DIGITAL GEPRÄGTEN WIRTSCHAFT SPIELT DER WOHNORT HEUTE KEINE SO GROSSE ROLLE MEHR. DAZU KOMMT EIN STETIG WACHSENDER FACHKRÄFTEMANGEL, SODASS FIRMEN HEUTE ÜBERLEGEN, SICH DORT ANZUSIEDELN, WO DIE HÖCHSTE VERFÜGBARKEIT VON FACHKRÄFTEN IST. DAS BLEIBEN WOHL NOCH LÄNGER URBANE GEBIETE, AUCH WENN SICH DER TREND IN DER COVID-PANDEMIE ABSCHWÄCHTE.

Text: Markus Müller*, Bild: Freepik

Vor über zehn Jahren erstellten wir für eine Wirtschaftsregion eine interne Studie zur nutzerzentrierten Standortentwicklung. Im Kernfokus standen Hightech-Unternehmen, deren Bedürfnisse in Ansiedlungsprozessen berücksichtigt werden sollten. Mit Hightech-Unternehmen waren nicht bloss die «Googles» und «Facebooks» der heutigen Wirtschaft gemeint, sondern allgemein Firmen, die mit modernsten Mitteln wirtschaften, also auch produzierendes Gewerbe. Grössere Firmen, die einen neuen Standort suchten, waren interessiert, eine ihnen thematisch nahestehende Hochschule in geografischer Nähe zu haben. Dies, um den Austausch mit Wissenschaft und Lehre sicherstellen zu können und um in relativer Nähe um Studienabgänger:innen mit attraktiven Angeboten buhlen zu können. Google macht es vor: 2004 startete das amerikanische Unternehmen in Zürich mit zwei Mitarbeitenden. Heute bietet die Hightech-Firma in Zürich rund 5'000 Arbeitsplätze an. Dies nicht bloss, weil Zürich eine schöne Stadt ist, sondern vor allem weil die renommierte «Eidgenössische Technische Hochschule» (ETH) in Zürich zu Hause ist. Die Studie ergab auch, dass Mitarbeitende solcher Firmen ein grosses Freizeit- und Kulturangebot vor Ort, also kurze Wege, suchen. Auch wenn Landpreise in der Stadt höher liegen als auf dem Land: Viele Unternehmen legen Wert auf «spannende» Gebäude für ihre Unternehmensbasis (siehe beispielhaftes Artikelbild). Die Stadt bietet oft interessante Branchen, in denen früher Industriefirmen angesiedelt waren. Als PR-Effekt und aus Sicht eines guten

Employer Brandings ist dies nicht zu unterschätzen.

Warum also sollten sich urbane Standorte überlegen, künftig wieder vermehrt Angebote für produzierendes Gewerbe zu schaffen? Die Antwort: Mindergenutzte Flächen werden funktional durchmischt und damit aufgewertet. Die Kommune trägt zu kürzeren Wegen bei, entlastet den teilweise überlasteten Nahverkehr, das Pendleraufkommen vermindert sich, was zu einer erhöhten Nachhaltigkeit eines Standorts führt. Indem Arbeitsplätze in der Kommune geschaffen werden, wird die Kaufkraft gesteigert und damit einhergehend auch die Gewerbesteuererinnahmen. Urban Manufacturing ist ein Megatrend, bei dem man zwischen «urbaner Industrie», «urbanen Manufakturen» (Handwerk) und «urbaner Landwirtschaft» (Urban Farming) unterscheidet. Ein Zukunftsthema, das für jede Stadt und urbane Region sehr interessant ist und als Thema in der Standortentwicklung im Auge behalten werden sollte. Warum nicht einmal ein Zukunftsbild erstellen, das zeigt, wie ein nachhaltiger Standort künftig mit einer gesunden Durchmischung von produzierendem Gewerbe, Freizeit und Wohnen aussehen könnte? ■

*Markus Müller ist Vorstandsmitglied der SVSM, entwickelte und führte mehr als 10 Jahre eine Standortmanagement-Organisation. Er ist Gründer und Geschäftsführer der Firma «SOULWORXX», die heute u. a. im Bereich der Standortentwicklung und -innovation tätig ist. Der vorliegende Artikel ist gekürzt und erschien im Original erstmals im Juni 2022 im digitalen Innovationsmagazin INNOV8!



SVSM
Schweizerische Vereinigung
für Standortmanagement

SCHWEIZERISCHE VEREINIGUNG FÜR STANDORTMANAGEMENT SVSM – DER DACHVERBAND FÜR STANDORT- UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Die SVSM ist eine praxisorientierte und unabhängige Anlaufstelle für Fragen rund um das Thema Standortmanagement und Wirtschaftsförderung. Als Dachverband zählt sie rund 80 Mitglieder aus den Bereichen Standortmanagement, Regionenmarketing, Wirtschaftsförderung und Immobilien. Die Vereinigung fördert den interdisziplinären Erfahrungsaustausch und das Networking und setzt sich für die Professionalität im Standortmanagement ein. Mit der Veranstaltungsreihe «SVSM Dialog» organisiert die SVSM halbjährlich eine hybride Fachtagung mit wechselndem Fokus auf dem Standortmanagement bzw. der Wirtschaftsförderung. Seit 2007 vergibt die Organisation die SVSM Awards für innovative Projekte in der Standort- und Wirtschaftsförderung und wählt eine verdiente Persönlichkeit zur/zum Standortmanager:in des Jahres.

www.svsm-standortmanagement.ch
info@svsm-standortmanagement.ch

Schwerpunkte der Arealentwicklung im Wirtschaftsraum Luzern





Das rosafarbene Gebäude an der Güterstrasse 7 wurde 1905 errichtet und nun sanft saniert.

Bis 2040 wird alles neu auf dem Rösslimatt-Areal

DAS SBB-AREAL RÖSSLIMATT SOLL SICH VON EINEM DURCH GLEISFELDER GEPRÄGTEN ORT ZU EINEM NACHHALTIGEN URBANEN STADTQUARTIER WANDELN. BIS 2040 ENTSTEHT AUF RUND 42'000 QUADRATMETERN EIN NEUER LEBENSRAUM, DER SCHON HEUTE ALS «2000-WATT-AREAL IN ENTWICKLUNG» VON ENERGIE SCHWEIZ ZERTIFIZIERT IST.

Text: Janina Fischer, Bilder: © SBB CFF FFS.

IDEE / NUTZUNG:
Bildung, Dienstleistung, Verkauf und Gastronomie

LAGE:
Luzern

PLANUNG UND REALISIERUNG:
2018 bis 2040

RENOVATION BESTEHENDER BAUTEN:
2020 bis 2021

BAUSTART NEUER BAUTEN:
2021

GRUNDSTÜCKFLÄCHE:
42'000 m²

FUNKTIONEN SBB AG:
Arealentwicklung, Grundeigentümer, Bauherrschaft, Auftraggeber, Immobilienvermarkter

BAUHERRSCHAFT:
SBB AG

GENERALUNTERNEHMER:
Anliker AG (Baufeld A), Implenia AG (Baufelder B, C)

Das Areal Rösslimatt mitten in Luzern grenzt zweiseitig an Gleisanlagen. Bis 2040 soll es komplett umgestaltet werden.

Das Areal ist auf verschiedene Baufelder aufgeteilt und wird in drei Etappen realisiert. In der ersten Etappe zwischen 2018 und 2025 werden die Baufelder A bis C entwickelt und die Güterstrasse 7 sanft saniert. In der zweiten Etappe von 2025 bis 2040 ist für die freiliegenden Flächen eine Zwischenutzung geplant. In der dritten Etappe und nach der Realisierung des Durchgangsbahnhofs Luzern ab ungefähr 2040 ist auf den Baufeldern D bis F die Entwicklung neuer Nutzungen mit dem Schwerpunkt Wohnen geplant.

Auf dem Baufeld A entsteht ein 180 Meter langes, nachhaltiges Gebäude des Architekten Rolf Mühlethaler. Es wird am Standort eines alten Güterschuppens realisiert, der 2020 abgebrochen wurde. Die Fassade des Neubaus ist geprägt von umlaufenden Veranden sowie einer zweigeschossigen Arkade auf der Seite der neuen Walter-von-

Moos-Promenade mit einer witterungsgeschützten Holz-Glas-Fassade aus heimischem Holz.

Der Neubau verfügt über rund 21'600 Quadratmeter vermietbare Fläche. Ende 2019 konnte die Hochschule Luzern als Hauptmieterin gewonnen werden. Sie beabsichtigt, auf rund 16'000 Quadratmeter ihren Hochschulbetrieb ab dem Herbstsemester 2025 zu starten. Das Erdgeschoss wird geprägt sein von publikumsorientierten Nutzungen wie einer Mensa, einem Café, Begegnungszonen und einem grossen Hörsaal. Besonders die Gleisloggia, eine markante zweigeschossige Öffnung des langen Gebäudes, und der neu gestaltete Bürgerplatz bilden zusammen mit den vorgesehenen Gastro-Nutzungen neue urbane Treffpunkte.

Auf den Baufeldern B und C soll ein Gebäude mit gemischter Nutzung entstehen. Nach dem im Februar 2020 abgeschlossenen Architekturwettbewerb wurde das Siegerprojekt der Arbeitsgemeinschaft Demuth Hagenmüller



In der ersten Etappe werden die Baufelder A bis C entwickelt und die Güterstrasse 7 sanft saniert.

Lamprecht Architekten mit Alessandra Villa Architektur zur weiteren Bearbeitung vom Begleitgremium empfohlen und befindet sich aktuell im Bau.

Im September 2020 bekannte sich das Pharmaunternehmen MSD zum Standort Luzern. Es wird auf den Baufeldern B und C rund 15'000 Quadratmeter Bürofläche beziehen. Die Arealvorbereitung startete im zweiten Quartal 2021, und der Bezug ist für 2025 geplant.

Beide Neubauten verfügen über heute noch nicht vermietete Flächen.

Das Gebäude an der Güterstrasse 7 wurde 1905 errichtet und ist als erhaltenswertes Objekt im Bauinventar der Stadt Luzern eingetragen. Bei diesem Gebäude mit der historischen Fassadengestaltung handelt es sich um einen 7-geschossigen Mauerwerksbau, bestehend aus einem Untergeschoss, fünf Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Er umfasst Gewerbe- und Wohnflächen. Der Bau wurde 2020 saniert, die Flächen 2021 bezogen. Die sanfte Sanierung ermöglichte, die

Wohnungen zu moderaten Mietzinsen wieder zur Verfügung zu stellen.

Das Areal Rösslimatt wird nachhaltig, nachfrageorientiert und qualitativ hochstehend entwickelt. Mit der Anbindung des Areals an das Fernwärme- und Kältenetz von Energie Wasser Luzern wird eine zu 100 Prozent nachhaltige Erzeugung von Wärme und Kälte gewährleistet. Durch die zentrale Lage lassen sich die gegebenen ÖV-Angebote sowie mehrere Angebote für Car- und Velo-Sharing optimal nutzen.

Zusätzlich zu den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft werden die Ziele der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft der Stufe Silber eingehalten. Im September 2019 wurde das Rösslimatt für seine nachweislichen und vorbildlichen Resultate nach den 2000-Watt-Areal-Kriterien in der Phase Entwicklung ausgezeichnet und 2021 rezertifiziert. ■

Der Neubau weist energietechnische Ausstattungen der neusten Generation auf.



Neue Drehscheibe der Energiebranche im Verkehrshaus Luzern

DAS VERKEHRSHAUS DER SCHWEIZ SCHAFFT MIT DER ENERGIEAUSSTELLUNG AUF EINER FLÄCHE VON 600 QUADRATMETERN EINEN WEITEREN SCHWERPUNKT ZU EINEM WICHTIGEN THEMA IM EIGENS DAFÜR ERSTELLTEN NEUBAU NAMENS HOUSE OF ENERGY.

Text: Linda von Euw., Bild: zVg

Im Verkehrshaus Luzern ist mit dem «House of Energy» eine neue, langfristige Plattform rund um das Thema Energie entstanden. Nicht nur Verkehr und Mobilität sind mit Energie verbunden – für jede Art der Fortbewegung ist Energie vonnöten. Aber auch rund um das Brennthema Klimawandel spielt sie eine tragende Rolle: Allein der Verkehr in der Schweiz verursacht mehr als einen Drittel des CO₂-Ausstosses.

Die komplexen Zusammenhänge erschliessen sich vielen Menschen noch nicht. Dies will das Verkehrshaus mit der neuen Ausstellung ändern. Auf einer Fläche von 600 Quadratmetern sollen die Zusammenhänge und deren Auswirkungen auf die Gesellschaft aufgezeigt werden: Wie agieren Wohnen und Mobilität miteinander? Wie könnten innovative Lösungen und die Energiezukunft der Schweiz im Jahr 2050 aussehen? Besucherinnen und Besucher können hier Exponate und interaktive Attraktionen besichtigen, die die Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft der Energie aufzeigen und erlebbar machen. Des Weiteren sind ab 2023 verschiedene Konferenzen und Events zum Thema Energie geplant.

Das von Gigon Guyer Architekten aus Zürich eigens dafür gebaute Gebäude anstelle der ehemaligen Halle «Schienenverkehr 1» wurde mit energietechnischen Ausstattungen der neusten Generation konzipiert: Minergie P ist Standard, die Energiezentrale läuft via Wassernutzung,

und auf dem Dach sowie auf der Fassade wurden Photovoltaikanlagen installiert. Dank dieser Energiezentrale soll das gesamte Verkehrshaus künftig grösstenteils mit erneuerbarer Energie betrieben werden können. Bei der Realisierung des Projekts arbeitete das Verkehrshaus mit Partnern aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft zusammen. Das «House of Energy» soll als Bildungs-ort für Schulen und Hochschulen sowie als Experimentierlabor und Innovationsstandort für das Initiieren und Begleiten von Aktivitäten und Projekten im Rahmen der nachhaltigen Mobilität dienen.

Das Verkehrshaus der Schweiz in Luzern versteht sich mit seinen starken Besucherzahlen von 500'000 bis 600'000 Personen pro Jahr im Museum als Partner im Transformationsprozess hin zur angepeilten Netto-Null-Klimaneutralität im Jahr 2050. Mit der neuen Energieplattform sollen das Interesse und die Auseinandersetzung mit den Themen Energie und Mobilität mit Schwerpunkt Schweiz gefördert werden. Die Ziele umfassen die Wissensvermittlung, das Schaffen eines starken Bezugs zum Alltag der Besuchenden sowie die transparente Darstellung der Herausforderungen samt der möglichen Lösungsansätze und die Kommunikation in Bezug auf Schulen und die Berufswelt. Die interaktive Ausstellung wird im April 2023 eröffnet der Neubau und hat ohne Energiezentrale und Mieterausbau rund 37,8 Millionen Franken gekostet. ■



Die neuen Geschäftshäuser befinden sich an gut erschlossener Lage.

Reussperle Buchrain: Neue repräsentative Geschäftshäuser im Bau

IN DER REUSSPERLE BUCHRAIN DIREKT AM REUSSKANAL ENTSTEHEN ZWEI NEUE GESCHÄFTSGEBÄUDE. SIE UMFASSEN INSGESAMT RUND 6600 QUADRATMETER GEWERBE- UND BÜROFLÄCHEN, DIE IM STOCKWERKEIGENTUM VERÄUSSERT WERDEN.

Text: Janina Fischer, Bild: zVg, Swiss Interactive.

Direkt am Reusskanal in Buchrain entstand in den vergangenen Jahren in mehreren Etappen ein lebendiges, neues Quartier mit acht Mehrfamilien-Wohnhäusern. Ein autofreier Innenhof, diverse Grünzonen sowie Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung schaffen in der Reussperle Buchrain Erholungs- und Begegnungsräume.

Jetzt realisiert die Alfred Müller AG dort zusätzlich zwei moderne Geschäftshäuser. Sie werden gut sichtbar direkt an der Hauptzufahrtsstrasse nach Buchrain gebaut und sollen durch ihre Platzierung eine Ankunftszone für Besuchende der Reussperle Buchrain schaffen.

Die beiden Gebäude der Reussperle umfassen auf drei beziehungsweise vier Etagen insgesamt rund 6600 Quadratmeter Gewerbe- und Büroflächen. Das Besondere daran: Diese Flächen werden im Stockwerkeigentum angeboten. «Kaufen statt mieten» lautet hier das Motto.

Die Reussperle-Geschäftshäuser überzeugen durch eine markante, zeitgemässe Architektur mit hohem Identifikationscharakter. Die flexiblen Flächenangebote eignen sich für inhaber- oder eigentümergeführte Unterneh-

men aus verschiedensten Branchen und unterschiedlicher Grösse. Die eigenen vier Wände lassen sich nach individuellen Wünschen einteilen und ausbauen. Aussen überzeugen die Gebäude durch eine markante, raumbildende Architektur mit hohem Identifikationscharakter. Dazu gehört die edle, nachhaltige Fassade in schwarzem Glas, eingefasst mit eloxierten Aluminiumbändern, sowie die hochwertigen Holz-Aluminium-Fenster. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach liefert erneuerbaren Strom aus eigener Produktion.

Die Geschäftshäuser sind sowohl mit den privaten als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erschlossen. Der Autobahnanschluss A14 ist lediglich ein paar Fahrminuten entfernt. Die Bushaltestelle Reussbrücke, mit Verbindungen im Halbstundentakt zu den Bahnhöfen Ebikon und Luzern, befindet sich direkt vor der Tür. Diverse Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten in der Umgebung sowie der nahe gelegene Reusskanal als Erholungsgebiet tragen zur hohen Attraktivität des Standorts bei. Der Baustart der beiden Geschäftshäuser Reussperle ist im September 2022 erfolgt, der Bezug der fertig ausgebauten Fläche ist ab August 2024 geplant. ■

IDEE / NUTZUNG:
Geschäfts- und Gewerbehäuser

LAGE:
Buchrain

BAUSTART NEUER BAUTEN:
September 2022

BEZUG:
August 2024

NUTZFLÄCHE:
6659 m² (Gebäude 1: 2371 m²,
Gebäude 3/5: 4288 m²)

PARKPLÄTZE:
120 in der Einstellhalle, 35 im Freien

GENERALUNTERNEHMUNG:
Alfred Müller AG, Baar

ARCHITEKTEN:
GKS Architekten, Luzern

Der Erwerb des Südi-Areals durch die Gemeinde erlangte breite Zustimmung durch die Bevölkerung.



Gemeinde Hochdorf kauft und entwickelt Südi-Areal

DIE GEMEINDE HOCHDORF HAT EIN 86'000 QUADRATMETER GROSSES AREAL GEKAUFT, UM ES GEMEINSAM MIT IHRER BEVÖLKERUNG ZU ENTWICKELN. DANK DIESEM MITWIRKUNGSPROZESS GEWANNEN DIE VERANTWORTLICHEN EIN KLARES BILD ÜBER DIE VORSTELLUNGEN DER BEVÖLKERUNG.

Text: Janina Fischer, Bilder: zVg.

Ende August 2021 informierte die Geschäftsleitung der in der Region als «Südi» bekannten Hochdorf-Gruppe, dass sie ihr 86'000 Quadratmeter grosses Areal in Hochdorf verkaufen wolle. Kurz darauf beschloss der Hochdorfer Gemeinderat, am Bieterverfahren teilzunehmen.

Ende September 2022 diskutiert. In einem dritten Schritt erhielt die Bevölkerung Ende Oktober 2022 die Möglichkeit, in einer Onlineumfrage die Inputs aus den ersten zwei Schritten zu bewerten, gewichten und die entstehende Vorstellung weiter zu schärfen.



Seit Anfang 2022 ist die Gemeinde Hochdorf Eigentümerin der Grundstücke, die zuvor der Hochdorf-Gruppe (rot) und ihrer Pensionskasse (grün) gehörten.

IDEE / NUTZUNG:
Arealentwicklung

LAGE:
Hochdorf

PLANUNG UND REALISIERUNG:
ab 2022

GRUNDSTÜCKFLÄCHE:
86'000 m²

GRUNDEIGENTÜMER:
Gemeinde Hochdorf

MITWIRKUNGSPROZESS:
September bis November 2022

TESTPLANUNG:
Ab Sommer 2023

NUTZUNGSPLANUNG:
Bis Ende 2026

AUFTRAGGEBER:
Gemeinderat Hochdorf

PROJEKTSTEUERUNG:
Gemeinderat Hochdorf

FACHLICHE BEGLEITUNG:
Wüest Partner AG

VERFAHRENSBEGLEITUNG:
ZEITRAUM Planung AG

Der Erwerb des Areals durch die Gemeinde für über 60 Millionen Franken bedurfte unter anderem der Zustimmung durch das Hochdorfer Stimmvolk. Mit 87,6 Prozent Ja-Stimmen stiess das Vorhaben auf grosse Unterstützung.

Seit Anfang 2022 ist die Gemeinde Hochdorf Eigentümerin der Grundstücke, die zuvor der Hochdorf-Gruppe und ihrer Pensionskasse gehörten. Die Hochdorf-Gruppe hat das Areal bis Ende 2025 zurückermietet, mit der Option auf Verlängerung um ein Jahr. Die Gemeinde möchte diese Zeit für die Entwicklungsplanung des Areals nutzen.

Dabei soll die Hochdorfer Bevölkerung eine entscheidende Rolle spielen. Am Anfang des Projekts stand ein dreistufiger Mitwirkungsprozess. In einem ersten Schritt fanden bis Mitte September 2022 qualitative Fokusgespräche mit Interessierten statt. Die Inputs aus diesen Gesprächen wurden in einem zweiten Schritt an einem öffentlichen Mitwirkungsanlass

Dank den vielen Rückmeldungen gewannen die Verantwortlichen ein klares Bild über die Vorstellungen der Hochdorfer Bevölkerung. Eine grosse Mehrheit wünscht sich einen zentralen Begegnungsort mit einladenden Plätzen und Wegen. Wichtig ist ihnen ein breiter Wohnungsmix sowie attraktive Büro- und Gewerbeflächen. Ein zentraler Faktor in der weiteren Planung sollen zudem ökologische Massnahmen sein.

Die Erkenntnisse und die daraus abgeleitete Vision wurden in einem Bericht zusammengefasst und der Bevölkerung Ende Februar 2023 präsentiert. Sie bilden die Grundlage für die im Sommer 2023 anstehende Testplanung, wo Themen wie Städtebau, Verkehrsplanung oder bauliche Dichte ein erstes Mal beleuchtet werden.

Die Gemeinde möchte bis zum Ende des Rückmietvertrages Ende 2025 oder 2026 die Nutzungsplanung inklusive Zonenplanrevision für einen Teil des Areals abschliessen. ■



Bis 2024 soll die Alte Ziegelei saniert werden.



Die Alte Ziegelei ist stadtbekannt und steht seit über 100 Jahren in Kriens.

Kriens: Alte Ziegelei soll in neuem Glanz erstrahlen

SIE IST WEIT ÜBER 100 JAHRE ALT – UND VOM ZAHN DER ZEIT GEZEICHNET. MIT EINER TOTALSANIERUNG SOLL DIE ALTE ZIEGELEI KRIENS ALS ZEUGIN DER LOKALEN WIRTSCHAFTSGESCHICHTE ERHALTEN BLEIBEN.

Text: Janina Fischer, Bilder: zVg, Seiler Linhart Architekten.

Die Alte Ziegelei unterhalb des Bellparks in Kriens ist stadtbekannt. Sie wurde in der Zeit des wirtschaftlichen Aufschwungs Ende des 19. Jahrhunderts gebaut. Zwischen 1889 und 1899 erweiterte Luzern seinen Häuserbestand um 25 Prozent, die Nachfrage nach gebrannten Ziegeln war hoch. Mangelhafte Lehmvorkommen und eine unbeständige Geschäftsführung führten die Ziegelei im Jahr 1900 jedoch in den Konkurs.

Nach mehreren Besitzerwechseln wurde das Gebäude in den 1920er-Jahren zu einem Wohnhaus umgebaut. Seither hat es mehrere bauliche Veränderungen erfahren und ist dadurch historisch gewachsen. Zwischenzeitlich wurde es ins Verzeichnis der schützenswerten Gebäude des Kantons Luzern aufgenommen. Bis vor kurzem wohnten und arbeiteten in der Alten Ziegelei junge Familien, Kreative, Handwerkerinnen und Lebenskünstler.

Das Gebäude hat einen hohen Sanierungsbedarf. Als Grundeigentümerin entschloss sich die Schmid Immobilien AG zur Sanierung der Alten Ziegelei und ein Bauprojekt in einem begleiteten Verfahren zu entwickeln.

Ein Fachgremium aus Vertretenden der Bauherrschaft, der Denkmalpflege und

der Stadt Kriens sowie externen Architekten und Ingenieuren beurteilte die Projektentwürfe von vier eingeladenen Architekturteams. Die Projekte sollten den Bezug zur Geschichte der Alten Ziegelei erfüllen, die Interessen der Denkmalpflege umsetzen und die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümerin berücksichtigen. Das Siegerprojekt stammt von Seiler Linhart Architekten aus Luzern.

Es sieht vor, die historisch gewachsenen dreiseitigen Anbauten des Gebäudes zu entfernen und die Alte Ziegelei auf ihren Kern zurückzubauen. Die historischen Fassaden sollen saniert und das zentrale Element des natürlich belichteten Innenhofs wiederhergestellt werden. An der Ost- und Westseite soll das Wohngebäude mit einer Laubenkonstruktion ergänzt werden. Geplant sind insgesamt 18 Wohnungen, verteilt auf die drei Obergeschosse, und vier Ateliers im Erdgeschoss. Auch nach der Sanierung soll das gemeinschaftliche Leben unter einem Dach in der Alten Ziegelei im Vordergrund stehen.

Die Bauarbeiten starten im Frühling 2023 und sollen bis Ende 2024 dauern. Die Investition beträgt rund elf Millionen Franken. ■

IDEE:

Sanierung

NUTZUNG:

Wohnen, Gewerbe

LAGE:

Kriens

GESAMTINVESTITION :

ca. 11 Mio. Franken

PLANUNG UND REALISIERUNG:

2020 bis 2024

GRUNDSTÜCKFLÄCHE:

3765 m²

GRUNDEIGENTÜMER / VER-

MARKTUNG / BAUHERRSCHAFT:

Schmid Immobilien AG, Ebikon

BAUMANAGEMENT:

Schmid Architektur & Baumanagement AG, Ebikon

BAUUNTERNEHMUNG:

Schmid Bauunternehmung AG, Ebikon

ARCHITEKTEN:

Seiler Linhart Architekten, Luzern

BAUSTART:

Frühling 2023

FERTIGSTELLUNG:

Ende 2024

Die neuen Geschäftshäuser befinden sich an gut erschlossener Lage.



Pistor baut ihren Hauptsitz aus

DIE FIRMA PISTOR WILL IHRE HOCHAUTOMATISIERTE LOGISTIKLÖSUNG AUSBAUEN UND DAMIT DEN WACHSTUMSKURS FORTSETZEN. DAFÜR BENÖTIGT PISTOR MEHR PLATZ. AB 2026 ENTSTEHT DESHALB AM HAUPTSITZ IN ROTHENBURG AUF 31'700 QUADRATMETERN EINE NEUE INFRASTRUKTUR. DAMIT KÖNNTEN WEITERE ARBEITSPLÄTZE FÜR DIE REGION GESCHAFFEN WERDEN.

Text: Janina Fischer, Bild: zVg., Swiss Interactive

Die Pistor AG hat seit über 40 Jahren ihren Hauptsitz an der Hasenmoosstrasse – nahe des Bahnhofs Rothenburg Station. Das Unternehmen bietet über 25'000 Produkte sowie innovative Dienstleistungen an: «Als Grosshändlerin und Dienstleisterin beliefern wir seit längerem nicht nur Bäckereien und Confiserien, sondern auch Gastronomie- und Gesundheitsbetriebe wie beispielsweise Spitäler und Altersheime. Letztere wollen wir vermehrt mit Medizinalverbrauchsartikeln beliefern», erklärt der Pistor-CEO, Patrick Lobsiger. Er betont, dass das Unternehmen grundsätzlich auf Wachstumskurs sei, weshalb mehr Platz benötigt werde.

Vorgesehen sind auf knapp 32'000 Quadratmetern vor allem Lager-, Warenumschlags- und Distributionsflächen. Hinzu kommen Auto-, LKW- und Veloparkplätze sowie neue Büroflächen. Diese sollen auf der Wiese zwischen dem Hauptsitz und dem ACE Café realisiert werden. Da das Grundstück in der Landwirtschaftszone liegt, ist eine Umzonung Voraussetzung. Diese erfüllt die Vorgaben des Teilrichtplans Siedlunglenkung 2030 von Luzern Plus. Die Rothenburger Stimmbevölkerung hat diesem Vorhaben am 12. März 2023 zugestimmt. Der Regierungsrat des Kantons Luzern muss den Entscheid der Stimmberechtigten in einem Genehmi-

gungsverfahren noch formell bestätigen. Lobsiger freut sich über das Vertrauen der Rothenburgerinnen und Rothenburger: «Mit der ausgebauten Infrastruktur und unseren hochautomatisierten Logistiklösungen wollen wir unseren Genossenschäftern und Kunden die effizienteste und zuverlässigste Lieferkette am Markt bieten», sagt Lobsiger.

Der Neubau soll ab 2026 in drei Etappen in einer CO₂-reduzierenden Bauweise erstellt werden. Für jede Etappe sind rund zwei Jahre eingeplant. Keines der Gebäude wird die Höhe von 30 Metern überschreiten. Eine ökologische Aufwertung der Neubauten durch eine Begrünung der Umgebung ist vorgesehen. Die Flachdächer sollen ebenfalls begrünt und mit sickerfähigem Belag sowie Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Der für den Ausbau des Hauptsitzes veranschlagte zweistellige Millionenbetrag soll auch den Erwerb von weiteren E-LKWs umfassen. Allein bis Ende 2023 will Pistor AG ihren Bestand von heute drei auf neu elf E-LKWs ausbauen.

Das Unternehmen mit derzeit rund 616 Mitarbeitenden gilt als wichtiger Arbeitgeber in Rothenburg. Mit der Erweiterung könnten weitere Arbeitsplätze für die Zentralschweiz geschaffen werden.



Läuft alles nach Plan, ist der früheste Baustart im Jahr 2025 möglich.

Wandel auf dem Wellisareal

AUF DEM DREI HEKTAREN GROSSEN WELLISAREAL IN WILLISAU SOLL EIN NEUES, MODERNES WOHN- UND GEWERBEQUARTIER ENTSTEHEN. DAS PROJEKT STEHT AM ANFANG. IM HERBST 2024 SOLL DIE BEVÖLKERUNG ÜBER DIE NOTWENDIGE TEILZONENPLANÄNDERUNG UND DEN BEBAUUNGSPLAN ABSTIMMEN.

Text: Janina Fischer, Bild: Herzog & de Meuron, zVg.

Das Wellisareal liegt am nördlichen Ortseingang von Willisau, neben dem historischen Stadtkern, direkt an der Hauptverkehrsachse und in der Nähe des Bahnhofs. Es umfasst eine Fläche von 30'000 Quadratmetern.

1927 siedelte sich mit der Orgelbau AG eine auf die Herstellung von Kirchenorgeln spezialisierte Unternehmung in der damals noch weitgehend unbebauten «Grundmatt» vor den Toren der Altstadt Willisau an. Mit der Gründung der Wellis AG im Jahr 1931 als Tochtergesellschaft der Orgelfabrik nahm die bewegte Geschichte der Möbelproduktion ihren Lauf. Die Wellis AG war spezialisiert auf Designermöbel und international bekannt unter dem Label «Team by Wellis».

Mit dem Wachstum der Firma entwickelte sich das Fabrikareal bis in die 1980er-Jahre zu seiner jetzigen Grösse. Bis heute sind auf dem Areal Möbelfirmen beheimatet.

Der nördliche Teil des Wellisareals gehört der Foroom Immobilien AG. Sie hat mit der GKA Immobilien AG ein langfristiges Kaufrecht abgeschlossen. Der südliche Teil ist im Besitz der Familie Toluoso. Hier befindet sich auch die Steinindustrie

Toluoso AG. Gemeinsam wollen die Eigentümer das Areal in den kommenden Jahren zu einem Wohn- und Gewerbequartier weiterentwickeln. Aufgrund der zentralen und verkehrstechnisch günstigen Lage sowie der Arealgrösse ist die Entwicklung und zukünftige Nutzung des Areals von hohem öffentlichem Interesse.

Für die Testplanung wurden drei renommierte Planungsteams aus Luzern, Zürich und Basel zugezogen. Am meisten überzeugt hat das Konzept des Basler Architekturbüros Herzog & de Meuron. Es sieht vor, das Areal zu einem «offenen, lebendigen Wohn- und Werkraum» umzugestalten. Das Areal soll auf Bestehendem aufbauend in einzelnen Etappen weiterentwickelt werden und so organisch und nachfragegerecht wachsen. Einzelne Industriebauten sollen erhalten bleiben.

Das Projekt von Herzog & de Meuron wurde weiterbearbeitet und soll den Weg ebnen für die Teilzonenplanänderung und den Bebauungsplan, die für eine Transformation des Areals nötig wäre. Nach der Planung und einer öffentlichen Auflage sollen die Stimmberechtigten im Herbst 2024 über die Teilzonenplanänderung entscheiden. Läuft alles nach Plan, ist der früheste Baustart im Jahr 2025 möglich. ■

IDEE / NUTZUNG:

Transformation zu Wohn- und Gewerbequartier

LAGE:

Willisau

PLANUNG UND REALISIERUNG:

2019 bis 2035 / 2040

RENOVATION BESTEHENDER BAUTEN:

ca. 2025

BAUSTART NEUER BAUTEN:

ca. 2025

GRUNDSTÜCKFLÄCHE:

30'000 m²

AREALENTWICKLUNG:

GKA Immobilien AG Willisau, vertreten durch Progreedis Baumanagement AG, Willisau

NUTZUNGSPLANUNG:

Bis Ende 2026

GRUNDEIGENTÜMER:

Foroom Immobilien AG, Willisau (Teilbereich Nord), Fam. Toluoso, vertreten durch CAS GRUPPE AG, Kriens (Teilbereich Süd)

KAUFRECHT:

GKA Immobilien AG, Willisau (Teilbereich Nord)

PLANUNGSVERANTWORTUNG:

GKA Immobilien AG, Stadt Willisau

ARCHITEKTEN TESTPLANUNG:

Herzog & de Meuron, Basel, Deon Architekten AG, Luzern, Stücheli Architekten AG, Zürich

VERFAHRENSBEGLEITUNG

TESTPLANUNG:

ZEITRAUM Planungen AG, Luzern



Der CO2-neutrale Holzbau ist 49 Meter hoch.

Neue Visitenkarte für Sursee

AUF DEM ULRICH-AREAL ENTSTEHT MIT ALEA EIN NACHHALTIGES UND INNOVATIVES BAUPROJEKT, WELCHES WOHNEN UND ARBEITEN VEREINT. DIE INITIANTEN SIND KEINE AUSWÄRTIGEN INVESTOREN, SONDERN GUT VERNETZTE UND IN SURSEE VERWURZELTE UNTERNEHMER.

Text: Linda von Euw, Bilder: zVg.

IDEE / NUTZUNG:

Wohn- und Geschäftshaus auf dem Ulrich-Areal mit rund 70 Wohnungen sowie, Büro-, Verkaufs und Gastroflächen

PLANERGEMEINSCHAFT:

Leuenberger Architekten AG und Deon AG

LANDSCHAFTSARCHITEKT:

Cyclus GmbH

BAUHERRSCHAFT:

Möbel Ulrich AG und Truvag AG

BEBAUUNGSPLAN:

ZEITRAUM Planungen AG, Luzern

Die seit rund 60 Jahren in Sursee ansässigen Möbel Ulrich AG und Truvag AG planen gemeinsam auf dem Ulrich-Areal zwischen der Ringstrasse und der Pilatusstrasse ein Büro-, Gewerbe- und Wohnhaus, welches das bestehende Möbelhaus ergänzt und belebt. Das Projekt namens ALEA soll zur neuen Visitenkarte für den Ort werden: Vorgesehen sind 70 bezahlbare Mietwohnungen, die zwischen 2,5 und 4,5 Zimmer umfassen und im Holzbau erstellt werden. Hinzu kommen 2400 Quadratmeter Gewerbe- und 1600 Quadratmeter Verkaufs- und Gastroflächen. Das Projekt punktet nicht zuletzt mit seiner zentralen Lage direkt am Bahnhof.

Der rund 49 Meter hohe CO2-neutrale Holzbau wurde von der Planergemeinschaft Leuenberger Architekten AG aus Sursee und Deon AG aus Luzern entwickelt. Die Wohnungen werden sichtbare Holzträger und teilweise auch Holzwände aufweisen. Das umweltfreundliche Material ist atmungsaktiv, isolierend, sehr stabil und tragfähig. ALEA bedeutet im Altgriechischen «Wärme und Schutz» – diese Merkmale sollen für die zukünftigen Bewohner und Arbeitnehmenden sichtbar und spürbar werden. Aus Brandschutzgründen musste lediglich bei der Fas-

sadengestaltung auf das heimische und nachhaltige Holz verzichtet werden.

Aber auch seiner lateinischen Bedeutung wird ALEA mit seiner Würfelform gerecht. Der untere Teil des Gebäudes umfasst drei Etagen – dieser wird in den Hang integriert. Sichtbar wird somit die Silhouette mit rund 41 Metern Höhe. Während der obere Teil des Gebäudes für die Wohnnutzung vorgesehen ist, steht der Sockelbereich für Büros, Läden, Gewerbe und Gastronomie zur Verfügung. Eine Passerelle schafft eine sichere und schnelle Fussgänger Verbindung zwischen dem Kotten-Quartier und dem Bahnhof. Alle Plätze und Verbindungen des Neubaus sind öffentlich zugänglich.

Das sorgfältig durchdachte Verkehrskonzept soll den motorisierten Individualverkehr auf ein Minimum beschränken: Zu diesem Zweck sind Sharing-Angebote für Autos, Velos und E-Scooter geplant. Die Einstellhalle wird dementsprechend mit einer minimalen Anzahl an Parkplätzen bestückt. Die Mietpreisgestaltung soll darüber hinaus Anreize für ein Leben ohne Auto bieten. Um den Langsamverkehr zu fördern, sind grosszügige Abstellplätze für Velos konzipiert.



ALEA vereint Wohnen und Arbeiten.

Damit die Mieter nicht anonym leben, sollen das Miteinander und die Durchmischung gefördert werden: Ein öffentlicher Platz mit Restauration auf der Höhe des Bahnhofs schafft mit verschiedenen Sitzmöglichkeiten rund um das Gebäude Begegnungsmöglichkeiten. Den Bewohnern steht zudem eine begrünte Dachterrasse zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Des Weiteren sind mehrere begrünte Etagenterrassen geplant.

Den regional stark verwurzelten Initianten ist es wichtig, dass «Surseer für Surseer» bauen:

Nicht nur bei den ausführenden Partnern wurde auf eine regionale Verankerung geachtet, auch bei der Vermietung sollen bevorzugt Personen mit Wohn- oder Arbeitsort Sursee berücksichtigt werden. Ausserdem wird die Truvag AG mit rund 80 Mitarbeitenden ihren Hauptsitz in den Neubau verlegen. Mit dem von der Möbel Ulrich AG und der Truvag AG geplanten Gebäude wollen die beiden traditionsreichen Unternehmen einen Mehrwert für Sursee schaffen und das Areal bereichern. Die Baukosten sollen sich auf einen zweistelligen Millionenbetrag belaufen. —

Einladung für den 97. immoTable Wirtschaftsraum Winterthur

**Donnerstag
01. Juni 2023
ab 13.15 Uhr**

Programm

- 13.15 Uhr** Türöffnung und Begrüssungskaffee
- 14.00 Uhr** Eröffnung Event
- 14.10 Uhr** Referate
- 16.00 Uhr** Networking/Apéro



Visualisierung des Hammerwald-Komplexes.

Hammerwald Sursee: Neuer Gewerbe- und Bürokomplex

UNWEIT DER AUTOBAHN ENTSTEHEN BIS 2026 IN SURSEE AUF 27'000 QUADRATMETERN FLEXIBEL NUTZBARE GEWERBE-, BÜRO- UND AUSSTELLUNGSFLÄCHEN, DIE PLATZ FÜR BIS ZU 600 ARBEITSPLÄTZE BIETEN.

Text: Linda von Euw., Bild: zVg.

BAUHERRSCHAFT:
Hammerwald AG, Sursee

ARCHITEKT:
Cerutti Partner Architekten AG,
Rothenburg

VERMARKTUNG / VERKAUF:
Arlewo AG, Luzern

REALISATION:
2025 / 26

An der Allmendstrasse in Sursee erfolgt in wenigen Monaten der Spatenstich für das Gewerbepjekt Hammerwald. Geplant sind zwei Gebäudekomplexe sowie ein dreigeschossiges Parkdeck mit 450 Autoabstell- sowie Veloparkplätzen. Der Neubau soll Platz für rund 600 Arbeitsplätze bieten. Die Flächen im Gebäude A1 werden vermietet, während diejenigen im Gebäude A2 zum Verkauf stehen. Die insgesamt 27'000 Quadratmeter umfassenden Flächen werden für eine flexible Nutzung konzipiert. Bis 2025/26 soll der Komplex fertiggestellt sein.

Das Gebäude A1 erhält sieben Geschosse, deren Mietflächen sowohl vertikal als auch horizontal erschlossen werden können. Die Flächen im sechsgeschossigen Gebäude A2 werden im Stockwerkeigentum veräussert. Die Stadt Sursee ist in den letzten Jahren stark gewachsen – dadurch fehlt vielen lokalen Gewerblern der Platz, um sich weiterentwickeln zu können. Dieser Umstand war Paul Fuchs, Inhaber der Hoch- und Tiefbau AG, bewusst, weshalb er gemeinsam mit Alex und Jörg Lütolf von der Sustra AG sowie Urs Meyer und Christoph Geiser von der Cerutti Partner Architekten AG die Hammerwald AG gründete. Das Ziel: Ein umfassendes Gewerbegebäude für Sursee zu erschaffen.

Die Inhaber sind sich einig: «Der Hammerwald soll für das lokale Gewerbe ein flexibles Flächenangebot zu attraktiven Konditionen bieten», so Paul Fuchs.

Unter der architektonischen Leitung von Urs Meyer, Cerutti Partner AG, wird das Gebäude A1 mit Gewerbe-, Ausstellungs- und Büroflächen bestückt. Das Gebäude A2 erhält höhere Räume und wird für grössere Nutzlasten mit einem integrierten Autolift für Lieferwagen gebaut. Die im A2 entstehenden Einheiten sind speziell auf Handwerksbetriebe ausgelegt. Das Parkdeck ist für Lastwagen befahrbar und ermöglicht die ebenerdige Anlieferung in der Ebene 1. Dank Treppenhauuskernen und Steigzonen sind flexible Unterteilungen der Flächen sowie vertikale Verbindungen über mehrere Ebenen möglich. Neben den Handwerksbetrieben soll der Hammerwald die unterschiedlichsten Unternehmen und Branchen ansprechen.

Der Gebäudekomplex punktet mit seiner Nähe zum Autobahnzubringer sowie zum Bahnhof Sursee. Das Naherholungsgebiet Surseerwald liegt direkt angrenzend. Das nachhaltige Energiekonzept sieht die Energieerzeugung mittels Grundwassernutzung über Energiepfähle vor. ■



REAL
ESTATE
AWARD



JETZT *kostenlos* BEWERBEN

ANMELDESCHLUSS

24.04.2023

Wir empfehlen die Teilnahme

sia

SVIT
SCHWEIZ

SWISS 
ENGINEERING
STV UTS ATS


FRZ
Flughafenregion
Zürich

GEMEINSAM VORSPRUNG GESTALTEN



Die Steiner AG ist ein führender Immobiliendienstleister mit den Schwerpunkten Projektentwicklung und -realisierung. Mit einem Entwicklungsportfolio von mehr als CHF 6 Milliarden gehören wir zu den grössten Immobilienentwicklern der Schweiz. Unser Portfolio umfasst eine breite Palette an Projekten aus den Bereichen Wohnen, Büro, Industrie und Logistik sowie eigene Produktinnovationen wie die Marken Werkarena, Manufakt oder Steiner Hybrid Hotel. In der Romandie ist Steiner Construction Marktführer für die Realisierung von Immobilien im Total-/Generalunternehmermodell. Unsere über 100-jährige Erfahrung bringen wir in die zwei neugeschaffenen Bereiche Steiner Financial Initiatives für neue Anlagelösungen und Steiner Digital für digitale Kollaborationsplattformen entlang des Immobilienlebenszyklus ein.