

Aus fünf Standorten werden zwei

Bildungsstätte statt Bürogebäude: Die Hochschule Luzern wird 2025 Ankermieterin der ersten Rösslimatt-Etappe.

Roman Hodel

Lauter fröhliche Gesichter waren an der gestrigen Medienorientierung von SBB, der Hochschule, dem Kanton und der Stadt Luzern auszumachen. Es lag nicht am offerierten Dreikönigskuchen, sondern natürlich an der Verkündigung des langersehten Ankermieters für die erste Etappe des SBB-eigenen Rösslimattareals beim Luzerner Bahnhof. In das 200 Meter lange Bürogebäude zieht nun doch keine grosse Firma, sondern die Hochschule Luzern (HSLU) mit den Departementen Wirtschaft und Soziale Arbeit. Sie mietet mit 16 000 Quadratmetern die grösste Fläche des Gebäudes mit dem Namen Perron. Rund 3000 Studierende, 6500 Weiterbildungsteilnehmende und 400 Mitarbeitende finden darin dereinst Platz zum Lernen, Lehren und Forschen. Im Gegenzug löst die HSLU ihre Standorte Rösslimatt 48, Werfstrasse 1/3, Inseliquai 12b, Frankenstrasse 7/9 und Zentralstrasse 7 auf – einzig die Zentralstrasse 9 bleibt der Schule erhalten.

«Dieser Zusammenzug bedeutet der letzte Puzzelstein im Infrastrukturausbau der Hochschule Luzern», sagte Marcel Schwerzmann, Regierungsrat (parteilos) und Präsident des Konkordatsrats Fachhochschule Zentralschweiz. «Zudem können wir damit die Stadt weiterhin gut als Hochschulstandort positionieren.» Die HSLU hatte erst letztes Jahr neue Gebäude in Rotkreuz (Informatik) und Emmenbrücke (Design und Kunst) bezogen, nächstes Jahr folgt Kriens (Musik) und später der Ausbau des Campus Horw.

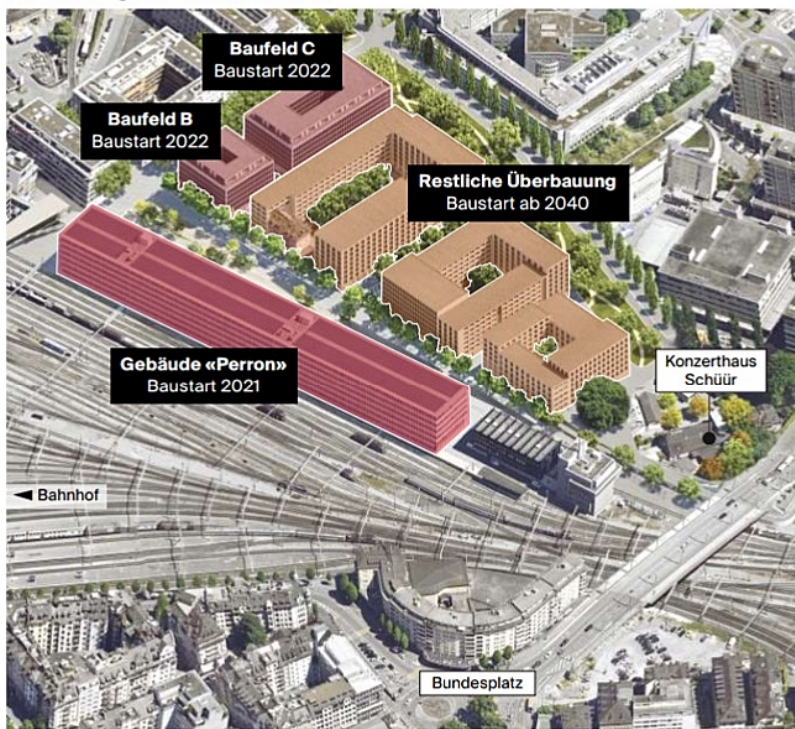
Synergien sollen die höheren Mietkosten ausgleichen

Weil die HSLU im neuen Perron-Gebäude mehr Miete bezahlen muss als in den bisherigen Liegenschaften, habe der Konkordatsrat seine Zusage an Auflagen geknüpft. Schwerzmann: «Die Hochschule Luzern muss die Mehrkosten durch Synergien ausgleichen, damit die Trägerkantone nicht finanziell zusätzlich belastet werden.»

Wie das gehen soll, erklärte HSLU-Rektor Markus Hodel: «Unter anderem werden wir künftig nur noch eine Mensa und eine Bibliothek betreiben, können bei der IT-Infrastruktur sparen und die Raumbelastung optimieren.» Er betonte aber im gleichen Atemzug, dass man bezüglich Mietzinsen «gute Konditionen» verhandelt habe. Vom neuen Standort ist der Rektor selbstverständlich überzeugt: «Nebst Synergien bietet das neue Gebäude Perron Entwicklungspotenzial für die Zukunft mit Blick auf die steigende Anzahl der Weiterbildungsteilnehmenden.» Zudem trage die HSLU wesentlich zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region Luzern bei, weil sie Firmen anziehe, darunter Start-ups.

Der Mietvertrag dauert 30 Jahre, zudem hat die HSLU ein Vormietrecht für die restlichen, noch nicht vermieteten Teile des

Überbauung Quartier Rösslimatt



Quelle: SBB / Grafik: Martin Ludwig



Das künftige Hochschulgebäude von der Güterstrasse her gesehen, welche zur Begegnungszone wird.

Visualisierung: Architron/SBB

Perron-Gebäudes. Es ist üblich, dass der Konkordatsrat die Flächen für die Hochschule stets nur anmietet, nie aber selber besitzt. Dass das Perron-Gebäude erst 2025 bezugsbereit sein wird, bezeichnete Hodel als ideal: «Denn just auf dieses Jahr enden mehrere Mietverträge an unseren aktuellen Standorten.»

Interessant dabei ist: Genau diese lange Zeitspanne war einer der Hauptgründe, weshalb die SBB über Jahre keinen Hauptmieter für dieses Gebäude fand (wir berichteten). «Insbesondere kleinere Firmen wollen möglichst rasch einziehen – fünf Jahre Warten ist für sie schlicht zu lang», erklärte Susanne Zenker, Leiterin Development bei den SBB, an der Medienorientierung. «Und grössere Firmen sind zeitlich zwar flexibler, doch können

Neues Stadtquartier in sechs Etappen

Auf dem Areal des heutigen Güterbahnhofs Rösslimatt entsteht bis im Jahr 2040 ein neues Stadtquartier auf total sechs Baufeldern, nach Zielvorgaben eines 2000-Watt-Areals. Das Perron-Gebäude (Baufeld A, siehe Haupttext) bildet den Auftakt. Ebenfalls zeitnah realisiert werden sollen laut der Arealigentümerin SBB die **Baufelder B und C** entlang der Bürgerstrasse. Hierfür haben SBB Immobilien einen Architekturwettbewerb ausgeschrieben, der im Frühling 2020 abgeschlossen sein soll. In den beiden Gebäuden sind primär Büros und im Erdgeschoss teils «publikumsorientierte Nutzungen» vorgesehen,

also Gastro oder Läden. Mit dem Baubeginn ist frühestens 2022, mit dem Bezug 2024 zu rechnen.

Ebenfalls zeitnah, ab 2021, soll die Liegenschaft **Güterstrasse 7** zu Wohnzwecken saniert werden – deren Erhalt ist Teil des Gestaltungsplans. Die Adresse war vor zwei Jahren öfter in den Medien, weil **Hausbesetzer** das rosafarbene Haus in Beschlag genommen hatten. Die restlichen Baufelder werden erst zu einem späteren Zeitpunkt (ab 2040) überbaut, unter anderem mit Wohnungen, darunter auch gemeinnützige. Bis dann dienen jene Teile des Areals als Bauinstallationsplatz für den Durchgangsbahnhof. (hor)

die den Platzbedarf schwer abschätzen, weil sie oft nicht wissen, ob sie in fünf Jahren noch 500 oder vielleicht schon 1000 Mitarbeitende beschäftigen.» Entsprechend erfreut zeigte sie sich über die Bekanntgabe des Hauptmieters: «Das ist ein Meilenstein, denn Arealentwicklungen dieser Grösse sind aufwendig und zeitintensiv.» Vor sieben Jahren hatte die Arealplanung begonnen. 2015 fanden erste Gespräche mit der HSLU statt. Laut Zenker gab es anfänglich drei bis fünf Interessenten, am Ende seien es noch zwei gewesen. Vor allem mit Inkrafttreten des Gestaltungsplans 2018 hätten sich die Verhandlungen konkretisiert.

Firmen hätten mehr Miete bezahlt als die Schule

Allerdings machte Zenker keinen Hehl daraus, dass eine Firma für die gleichen Flächen mehr Miete bezahlt hätte als nun die HSLU: «Diesbezüglich können wir der Hochschule dank Kosteneinsparungen entgegenkommen.» So werde etwa das Parkgeschoss wesentlich kleiner ausfallen, weil die HSLU nur wenig Parkplätze benötige und die Stadt diesbezüglich keine Mindestanzahl vorgebe. Es ist laut Zenker «leider» immer noch so, dass grosse Firmen einen hohen Parkplatzbedarf hätten, egal wie zentral der Standort liege.

Kaum Parkplätze, das freute nicht zuletzt die Stadtluzerner Baudirektorin Manuela Jost (GLP): «Das Verkehrsaufkommen in diesem Gebiet ist heute schon hoch.» Passend dazu sollen weite Teile des Rösslimatt-Areals autofrei werden. Im Vorbereich des Perron-Gebäudes ist eine Begegnungszone mit Tempo 20 geplant. Und schliesslich soll der Frohburgsteg, welcher vom Bahnhof zum Radisson- und zum künftigen Perron-Gebäude führt, aufgewertet werden. Jost bezeichnete den verkündeten Hauptmieter als «ideale Lösung» für die Stadt: «Das Warten hat sich gelohnt.» Die HSLU stärke Luzern als Forschungs-, Bildungs- und Wirtschaftsstandort. «Und sie wird nicht zuletzt das neue Quartier beleben, auch abends», so Jost.

Erste Etappe kostet 99 Millionen Franken

Vorerst besteht die Belegung jedoch aus einer Baustelle: Noch dieses Jahr soll der Rückbau des Güterschuppens beginnen. Anstelle von diesem würde – rechtskräftige Baubewilligung vorausgesetzt – Ende 2021 der Bau des Perron-Gebäudes nach Plänen des Berner Architekten Rolf Mühlethaler starten. Die Stahl-/Betonkonstruktion wird von einer Holzfassade eingefasst sein. «Eine Reminiszenz an den Güterschuppen», wie Mühlethaler sagte. 2025 sollen dann die ersten Unterrichtsstunden stattfinden. Das Investitionsvolumen für die erste Etappe beträgt insgesamt 99 Millionen Franken.

Hinweis

Kommentar zum Thema Seite 4.