

obere Bernstrasse

# Vermietungsdokumentation Ateliers und Gewerbe



*Arbeiten im Quartier: Das sind die Atelier-Räumlichkeiten an der oberen Bernstrasse*

Stand: 9. Juli 2024 / abl

## Inhalt

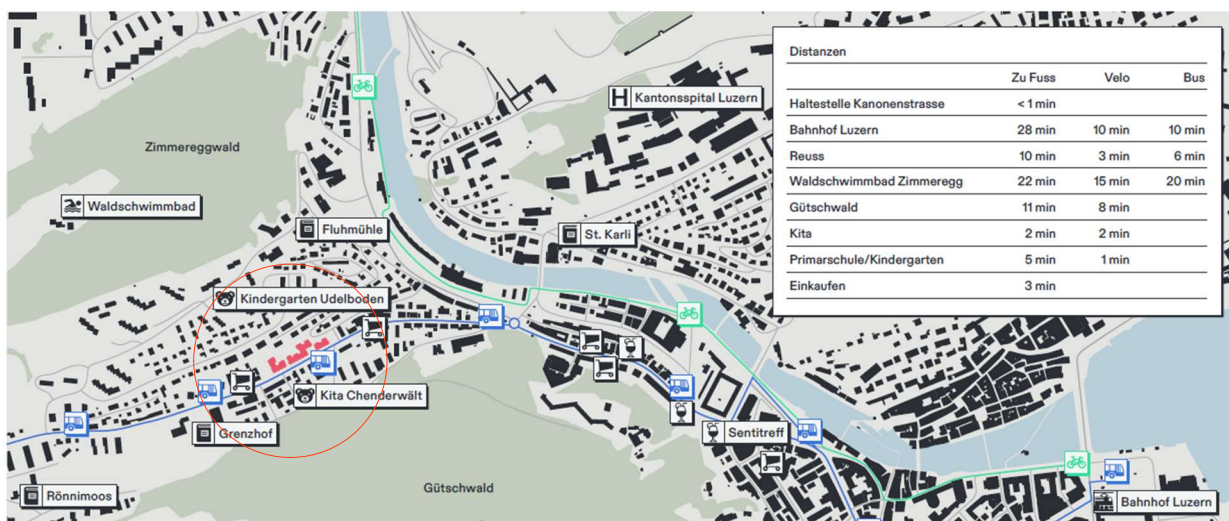
1	Das Projekt	3
1.1	Die Siedlung	4
1.2	Die Ateliers und das Gewerbe	5
2	Ihre Idee ist gefragt!	7
3	Gewerbelokal	8
3.1	Fakten	8
3.2	Ausbaustandard	8
3.3	Grundriss	9
4	Ateliers	10
4.1	Fakten	10
4.2	Ausbaustandard	10
4.3	Grundrisse	11
5	Bewerbungsprozess	20

# 1 Das Projekt

Im Bernstrasse-Quartier bauen die beiden Genossenschaften abl und Matt gemeinsam bis 2024 eine Siedlung mit Wohnungen, Ateliers und Gewerbeflächen mit gemeinschaftlich nutzbaren Innen- und attraktiven Aussenräumen.

Die Siedlung bietet hohe Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten in einem lebendigen Quartier. Nebst dem Siedlungspark bieten der nahegelegene Zimmeregg- und Gütschwald und die Reuss in unmittelbarer Nähe Erholungsräume in der Natur.

Nach den Zielwerten der 2000-Watt-Gesellschaft erstellt, kommen an der oberen Bernstrasse erneuerbare Energien zum Einsatz. Den Strom produzieren die Solaranlagen auf dem Dach, überschüssig produzierte Energie wird ins Stromnetz eingespeist. Wärme für Heizung und Warmwasser liefert das ewl-Fernwärmenetz, ohne dass dabei zusätzliche CO2-Emissionen entstehen. Umweltfreundlicher Verkehr wird in der Siedlung gefördert: In der Einstellhalle gibt es auch Ladestationen für Elektroautos, viele Veloabstellplätze und mit dem direkten ÖV-Anschluss am Quartierplatz ist man zu Fuss oder auf Rädern in zehn Minuten mitten im Zentrum oder im Grünen.



*Leben an der oberen Bernstrasse: Zentrumsnah, urban, modern wohnen und arbeiten in einem genossenschaftlich gestalteten Umfeld.*



## 1.1 Die Siedlung

Ob Familie, Wohngemeinschaft, Paar- oder Einzelhaushalt: hier finden unterschiedliche Lebensmodelle ein neues Zuhause.

Insgesamt entstehen in drei Häusern 142 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern. Im Erdgeschoss stehen neun Ateliers je nach Lage für halböffentliche und öffentliche Nutzungen zur Verfügung. Wer Arbeiten und Wohnen im gleichen Quartier gerne verbindet, kann hier seinen Traum verwirklichen.

Während die Wohnungen den Rückzug ins Private bieten, schaffen Gemeinschaftsflächen Möglichkeiten für Austausch, Mitwirkung und Mitgestaltung. Der Gemeinschaftsraum kann von allen Bewohnerinnen und Bewohnern für Freizeitaktivitäten wie Yoga, Kinderbetreuung, Filmabende, Quartierzmorge oder Geburtstagsfeste genutzt werden.

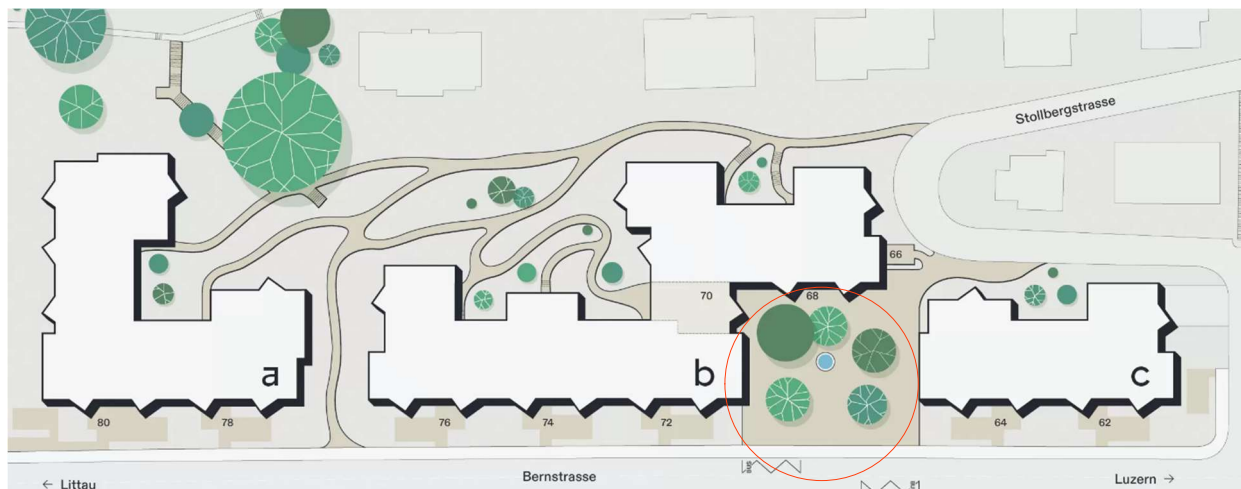
Im Aussenraum entsteht ein ruhiger, naturnaher Park und ein 700 Quadratmeter grosser Quartierplatz. Die Räume können unterschiedlich genutzt werden und ermöglichen ein aktives Siedlungsleben.



*Der Blick über den Park zur Siedlung.*

## 1.2 Die Ateliers und das Gewerbe

Um den neuen Quartierplatz und entlang der Bernstrasse sind im Erdgeschoss verschiedene Ateliers angesiedelt. Je nach Zugang eignen sie sich halböffentliche oder öffentliche Nutzungen. Die Gewerbefläche an der Ecke der Bernstrasse 64 ist dem Quartierplatz zugewandt und wird als Verkaufsfläche mit kleinem Gastroangebot vermietet.



*Der Quartierplatz mitten im Quartier.*

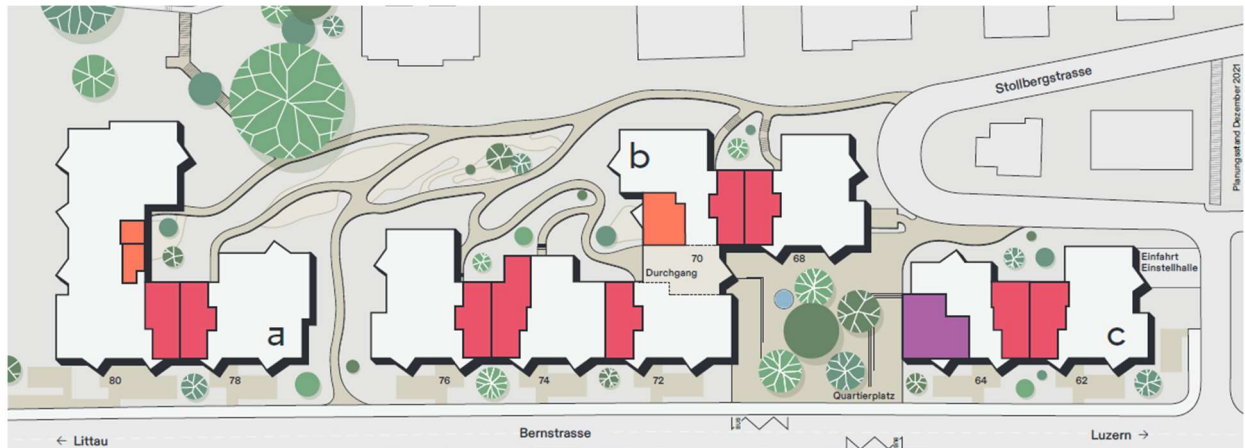
Der Quartierplatz verschafft dem Quartier ein neues Zentrum. Durch die direkte ÖV-Anbindung (Bushaltestelle direkt beim Quartierplatz) dauert die Fahrt zum Bahnhof Luzern nur 10 Minuten. Zudem gibt es Carsharing-Angebote direkt im Quartier, sowie Parkplätze für Kundinnen und Kunden in der Einstellhalle. Wer seinen Arbeitsplatz an die obere Bernstrasse verlegt, liegt zentral, profitiert vom Netzwerk der Genossenschaft und dem Austausch mit den anderen Mieterinnen und Mietern.



*So soll es auf dem Quartierplatz an der oberen Bernstrasse dereinst aussehen*



Die Atelierflächen stehen je nach Lage halböffentlichen und öffentlichen Nutzungen zur Verfügung. Profitieren Sie vom Netzwerk der Genossenschaft als Start-up-Büro, Yogastudio, Schmuckatelier, Gesundheitspraxis, Architekturbüro, Nähatelier oder Tattoostudio – gefragt sind kreative und überraschende Geschäftsideen.



*Die Ateliers sind rot eingefärbt, das Gewerbelokal violett.*

## 2 Ihre Idee ist gefragt!

Für die Ateliers und das Gewerbelokal an der Bernstrasse suchen wir ab sofort neue innovative Ideen. Insgesamt sind neun Ateliers (Nutzflächen zwischen 54.3 und 76.4 m<sup>2</sup>) und ein Gewerbelokal (Nutzfläche 85.6 m<sup>2</sup>) zu vermieten.

In der Gewerbefläche in Haus C ist ein ausführliches Konzept für einen Lebensmittelladen mit Bistro/Café (kein Gastrobetrieb möglich) erwünscht. Für die Räumlichkeiten der Ateliers braucht es kein Konzept, jedoch einen Kurzbeschrieb der geplanten Nutzung. Die Ateliers sind auf zwei Ebenen konzipiert und zeichnen sich durch verschiedene Raumhöhen aus: Ein Raum liegt ebenerdig hin zur Bernstrasse, der hintere Teil liegt ein Halbgeschoss höher und ist mit Bad und kleiner Küche ausgestattet. Der Zugang zum Atelier findet regulär über das allgemeine Treppenhaus statt. Die zwei Ateliers, welche dem Quartierplatz zugewandt sind, verfügen über einen Direktzugang über den Aussenraum.

Mit Ihrer Idee ergänzen und bereichern Sie die Siedlung sowie das ganze aufstrebende Quartier an der Bernstrasse. Bewerben Sie sich jetzt!

### **allgemeine baugenossenschaft luzern abl**

Die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) wurde 1924 in Luzern gegründet und ist heute die grösste gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft der Zentralschweiz. Sie steht für eine verantwortungsbewusste Wohnraumpolitik ohne Spekulation.

In 14 Siedlungen mit über 2'200 Wohnungen bietet die abl Lebensqualität für Familien, Seniorinnen und Senioren, Einzelpersonen und Wohngemeinschaften. Insgesamt 4'500 Menschen leben und wohnen bei der abl. Insgesamt besteht die abl aus rund 13'500 Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Teilweise erneuerte ältere Liegenschaften sowie zeitgemässe und innovative Neubauten sorgen für einen attraktiven Wohnungsmix. Die Mieten sind nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet und entsprechen dem Wert der einzelnen Wohnung.

### **Baugenossenschaft Matt (BG Matt)**

Menschen bestimmen unseren Geschäftsalltag: Genossenschafter/-innen, Mietende, Mitarbeitende, Geschäftspartner, Nachbarn, Behörden.

Wohnen ist unser Thema. Jeder Mietende hat seine individuelle Vorstellung von Wohnen. Unsere Aufgabe ist es, Wohnungen für verschiedene Anspruchsgruppen zur Verfügung zu stellen.

Lebensraum: Als moderne Wohnbaugenossenschaft bieten wir neben einem vielfältigen Mietwohnungsangebot auch attraktive, gemeinsam nutzbare Innen- und Aussenräume an und ermöglichen so die Basis für ein generationenübergreifendes Zusammenleben.

Als gemeinnützige Genossenschaft bauen und sanieren wir mit guten planerischen und architektonischen Lösungen unter Berücksichtigung der künftigen Bedürfnisse.

### 3 Gewerbelokal

#### 3.1 Fakten

Anzahl:	1 Lokal (abl)
Mietbeginn:	Sommer 2024
Mietdauer:	Mindestmietdauer 5 Jahre
Nettomietzins:	CHF 210 pro m <sup>2</sup> / Jahr
Nebenkosten:	Die Akontobeträge belaufen sich für Verkaufsflächen auf CHF 40 pro m <sup>2</sup> / Jahr
Sicherstellung:	Es wird eine Sicherstellung in Form eines Mietkautionskontos bei der Bank einverlangt.
Mitgliedschaft:	Es wird keine Mitgliedschaft bei einer der beiden Genossenschaften an das Mietverhältnis gekoppelt.
Bewilligungen:	Der/die Mieter/-in muss alle im Zusammenhang mit dem Ausbau und Betrieb ihres Geschäftes erforderlichen behördlichen Bewilligungen auf eigene Kosten einholen.
Öffnungszeiten:	Die erwarteten Mindestöffnungszeiten sind wie folgt: Montag bis Freitag: 09.00 – 18.30 Uhr Samstag: 9.00 – 16.00 Uhr

#### 3.2 Ausbaustandard

Alle Mietobjekte werden im Rohbau übergeben.

##### **Folgende Leistungen werden im Grundausbau durch die Vermieterin erbracht:**

- Fenster / Fensterfronten
- Türen inklusive Schliessanlage
- Stark- und Schwachstrominstallationen: bis ans Mietobjekt
- Trittschalldämmung und / oder Wärmedämmung
- Heizung: Unterflurkonvektor vorhanden
- Lüftung: Installationen bis ans Mietobjekt
- Boden / Wände / Decken: im Rohzustand
- Sanitäranlagen / Toilettenanlagen: 1x IV WC ausgebaut
- Küche: Anschlüsse vorgesehen
- Briefkastenanlagen

##### **Folgende Leistungen werden im Innenausbau durch der/die Mieter/-in erbracht\*:**

- Lüftung: Verteilung innerhalb Mietobjekt
- Verteilung Strom innerhalb Mietobjekt
- Einbau Bodenbelag (Parkett, Platten etc.)
- Einbau von weiteren Sanitäranlagen / Toilettenanlagen
- Einbau einer Küche
- Gipser/-Malerarbeiten
- Raumaufteilung, Schränke, Beleuchtung etc.

*\*Diese Aufzählung ist nicht abschliessend und wird in einem Schnittstellenpapier genau definiert.*

Der\*die Mieter\*in übernimmt die Flächen für Ihren individuellen Mieterausbau voraussichtlich im Sommer 2024. Die Einholung allfälliger behördlicher Bewilligungen, insbesondere der Baubewilligung für Mieterausbauten, obliegt dem\*der Mieter\*in. Alle Mieterausbauten erfordern die vorherige schriftliche Zustimmung seitens der Vermieterin. Dazu sind der Vermieterin die Pläne, sowie die Kostenvoranschläge vorzulegen.



### 3.3 Grundriss

#### Bernstrasse 64

Vermieterin: abl  
Nutzfläche: 85.6 m<sup>2</sup>  
Stockwerk: Erdgeschoss  
Atelier-Nummer: 177021001



## 4 Ateliers

### 4.1 Fakten

Anzahl:	9 Ateliers (abl: 6 Ateliers, BG Matt: 3 Ateliers)
Mietbeginn:	Sommer 2024
Mietdauer:	Mindestmietdauer 5 Jahre
Nettomietzins:	CHF 230 pro m <sup>2</sup> / Jahr
Nebenkosten:	Die Akontobeträge belaufen sich für Verkaufsflächen auf CHF 40 pro m <sup>2</sup> / Jahr
Sicherstellung:	Es wird eine Sicherstellung in Form eines Mietkautionskontos bei der Bank einverlangt.
Mitgliedschaft:	Es wird keine Mitgliedschaft bei einer der beiden Genossenschaften an das Mietverhältnis gekoppelt.
Bewilligungen:	Der*die Mieter*in muss alle im Zusammenhang mit dem Ausbau und Betrieb ihres Geschäftes erforderlichen behördlichen Bewilligungen auf eigene Kosten einholen.

### 4.2 Ausbaustandard

Alle Mietobjekte werden im Edelrohbau übergeben.

#### **Folgende Leistungen werden im Grundausbau durch die Vermieterin erbracht:**

- Fenster / Fensterfronten
- Türen inklusive Schliessanlage
- Stark- und Schwachstrominstallationen: fertig ausgebaut
- Unterlagsboden inkl. Trittschalldämmung und / oder Wärmedämmung
- Heizung: Bodenheizung vorhanden
- Lüftung: fertig ausgebaut
- Wände: Grundputz
- Decken: im Rohzustand
- Sanitäranlagen / Toilettenanlagen
- Küche
- Treppenkonstruktion ohne Belag
- Garderobe: fertig ausgebaut
- Briefkastenanlagen

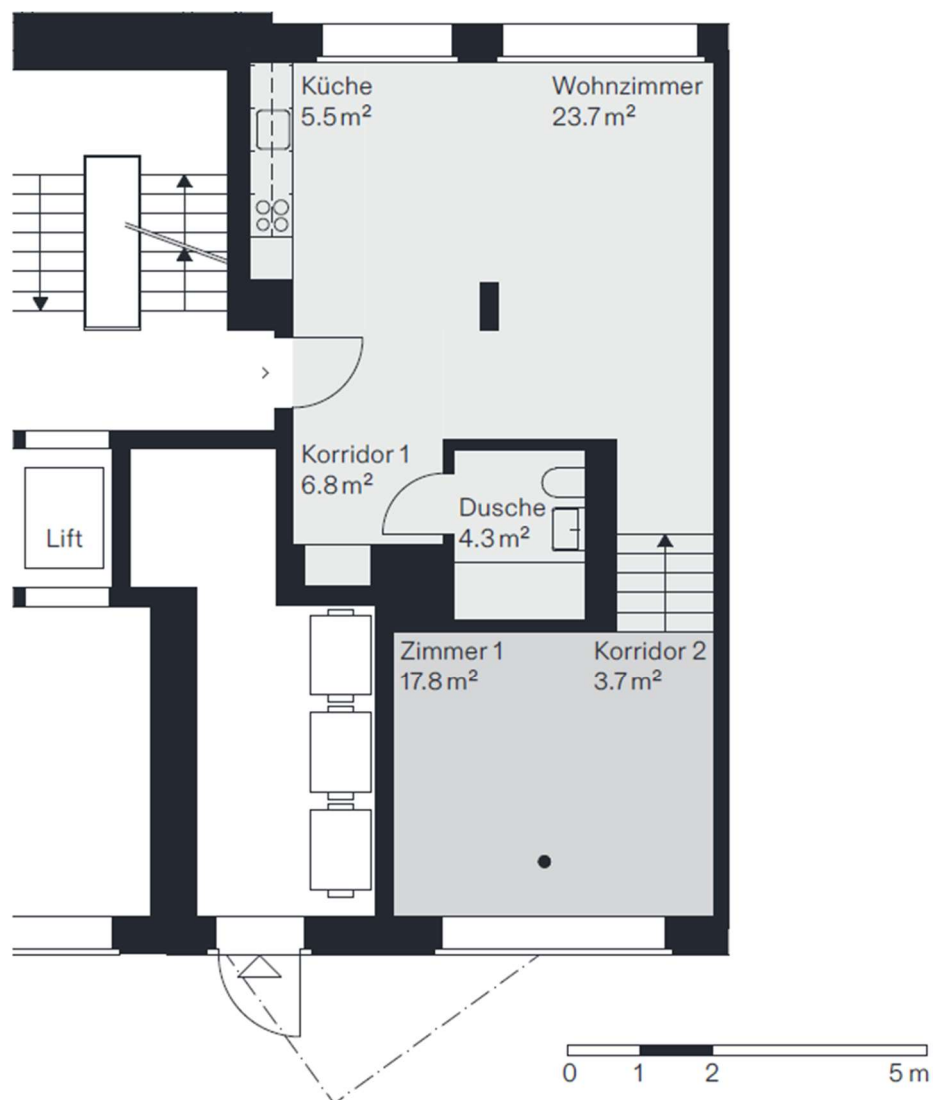
#### **Folgende Leistungen werden im Innenausbau durch die Mieterin erbracht\*:**

- Einbau Bodenbelag (max. R-Wert von 0.130)
- Gips-/Malerarbeiten
- Weitergehende Einbauten wie Schränke, spezielle Einrichtungen, erhöhte Schallschutzanforderungen, Beleuchtung etc.

*\*Diese Aufzählung ist nicht abschliessend und wird in einem Schnittstellenpapier genau definiert.*

Der\*die Mieter\*in übernimmt die Flächen für Ihren individuellen Mieterausbau voraussichtlich im Sommer 2024. Die Einholung allfälliger behördlicher Bewilligungen, insbesondere der Baubewilligung für Mieterausbauten, obliegt dem/der Mieter\*in. Alle Mieterausbauten erfordern die vorherige schriftliche Zustimmung seitens der Vermieterin. Dazu sind der Vermieterin die Pläne, sowie die Kostenvoranschläge vorzulegen.

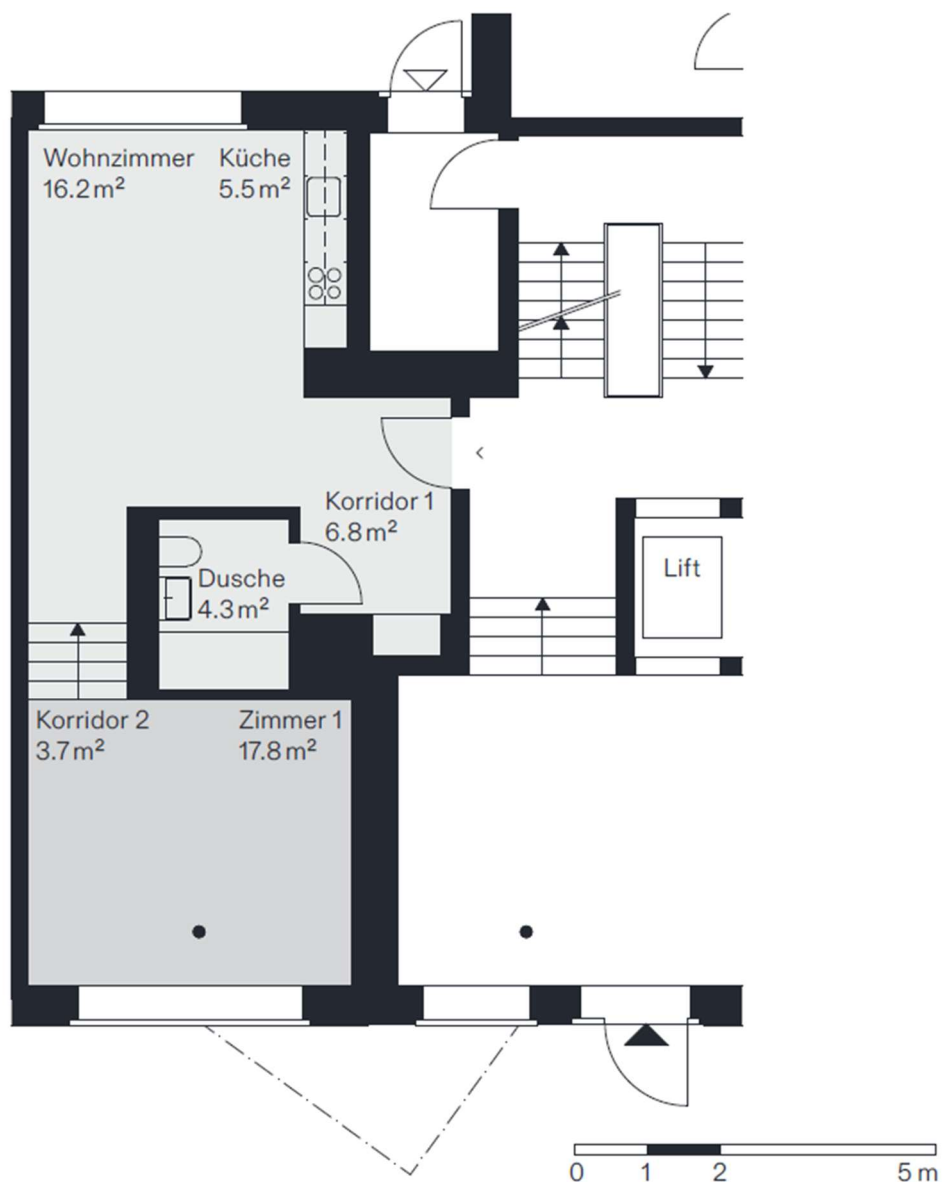
### 4.3 Grundrisse



Adresse	Bernstrasse 80, 6003 Luzern
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	61.8m <sup>2</sup>
Nettomiete	CHF 230 pro m <sup>2</sup> /Jahr
Nebenkosten	CHF 210 pro Monat
Mietzinsdepot	CHF 1500
Bezugstermin	1. Mai 2024
Objektnummer	bs80A201
Vermieterin	BG Matt



Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Abweichungen im Grundriss vorbehalten.

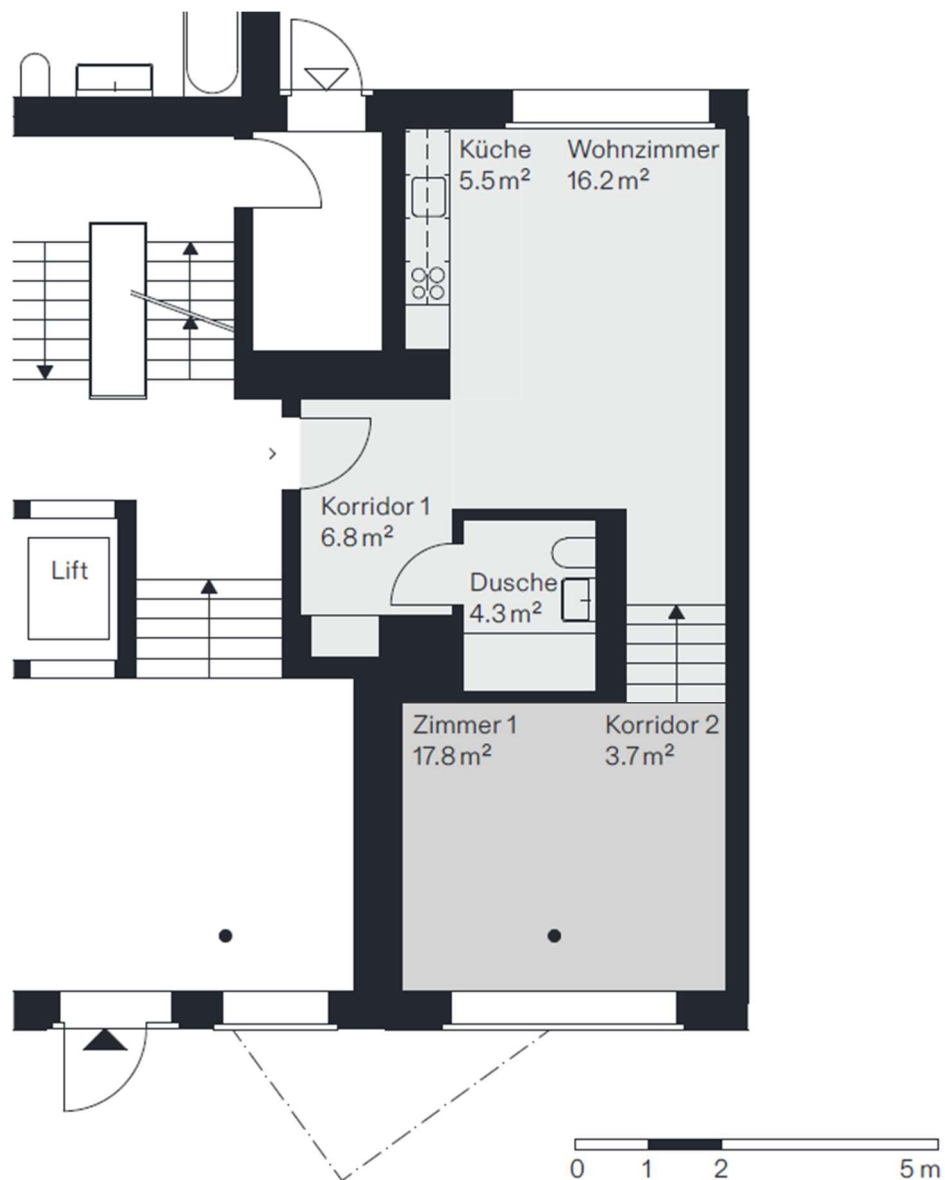


Adresse	Bernstrasse 78, 6003 Luzern
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	54.3m <sup>2</sup>
Nettomiete	CHF 230 pro m <sup>2</sup> /Jahr
Nebenkosten	CHF 210 pro Monat
Mietzinsdepot	CHF 1500
Bezugstermin	1. Mai 2024
Objektnummer	bs78A303
Vermieterin	BG Matt

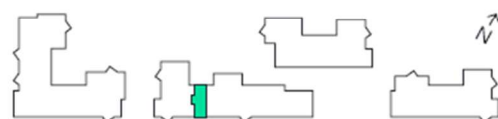


Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Abweichungen im Grundriss vorbehalten.

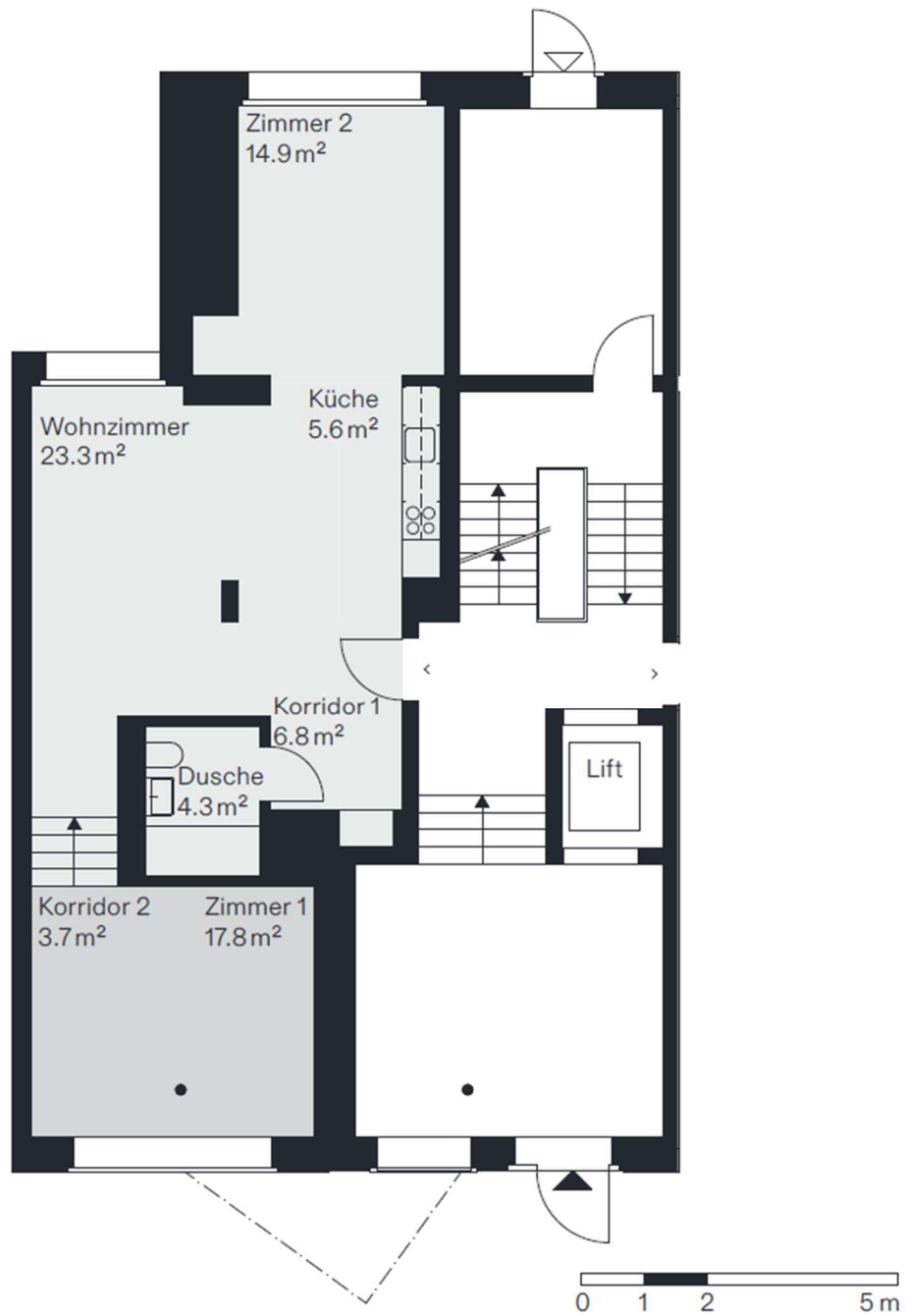




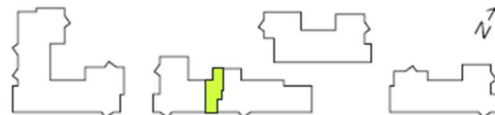
Adresse	Bernstrasse 76, 6003 Luzern
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	54.3 m²
Nettomiete	CHF 230 pro m²/Jahr
Nebenkosten	CHF 210 pro Monat
Mietzinsdepot	CHF 1500
Bezugstermin	1. Juni 2024
Objektnummer	bs74B101
Vermieterin	BG Matt



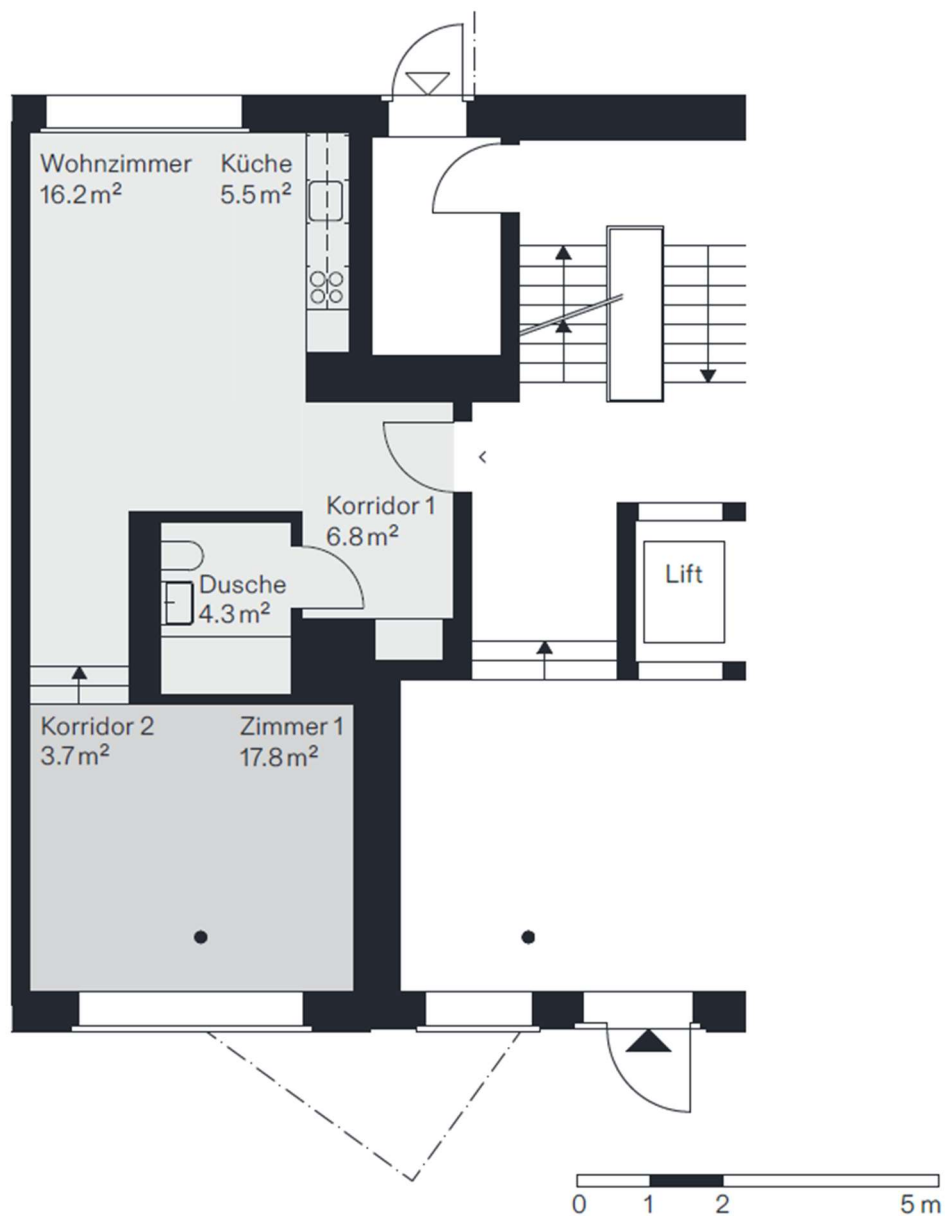
Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Abweichungen im Grundriss vorbehalten.



Adresse	Bernstrasse 74, 6003 Luzern
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	76.4 m²
Nettomiete	CHF 230 pro m²/Jahr
Nebenkosten	CHF 40 pro m²/Jahr
Bezugstermin	1. Juni 2024
Objektnummer	177061001
Vermieterin	abl



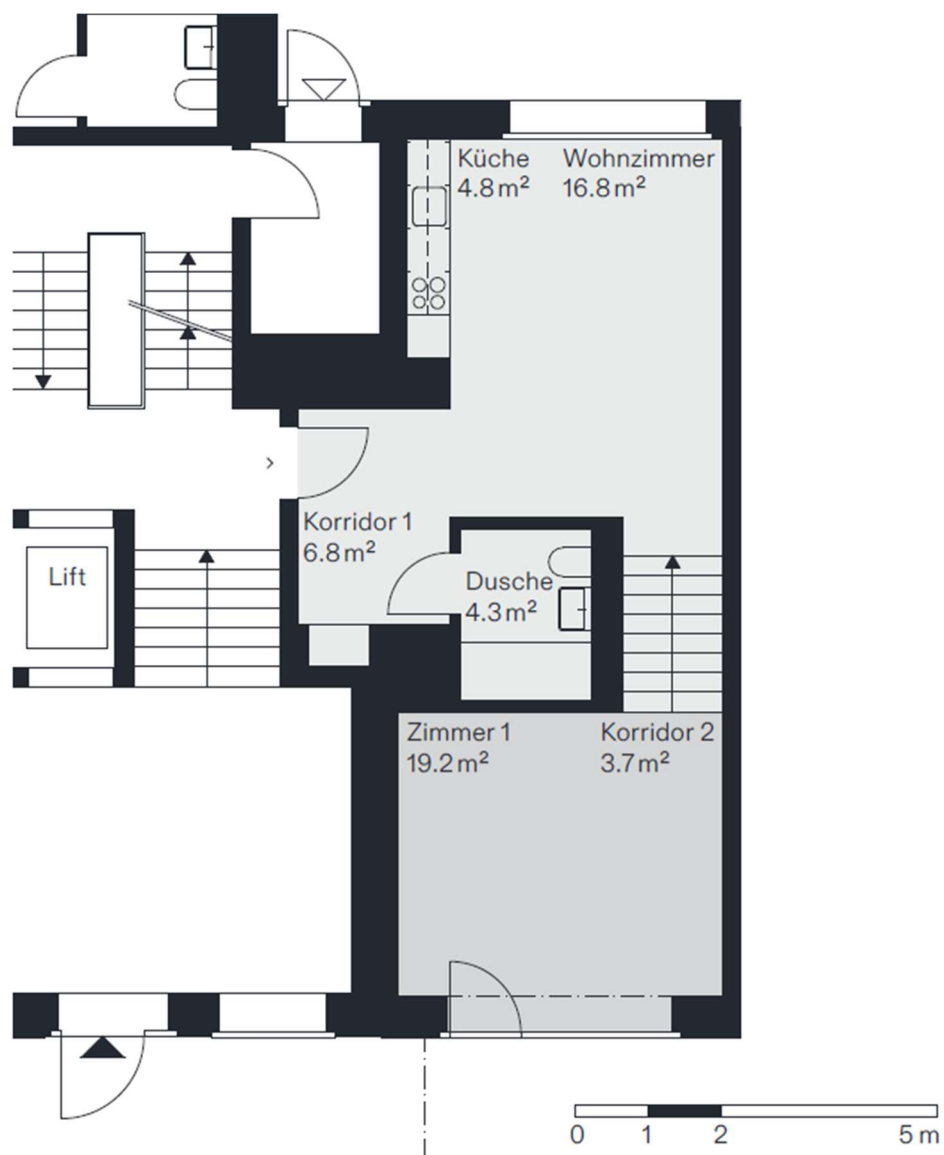
Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Abweichungen im Grundriss vorbehalten.



Adresse	Bernstrasse 72, 6003 Luzern
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	54.3 m²
Nettomiete	CHF 230 pro m²/Jahr
Nebenkosten	CHF 40 pro m²/Jahr
Bezugstermin	1. Juni 2024
Objektnummer	177051001
Vermieterin	abl



Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Abweichungen im Grundriss vorbehalten.

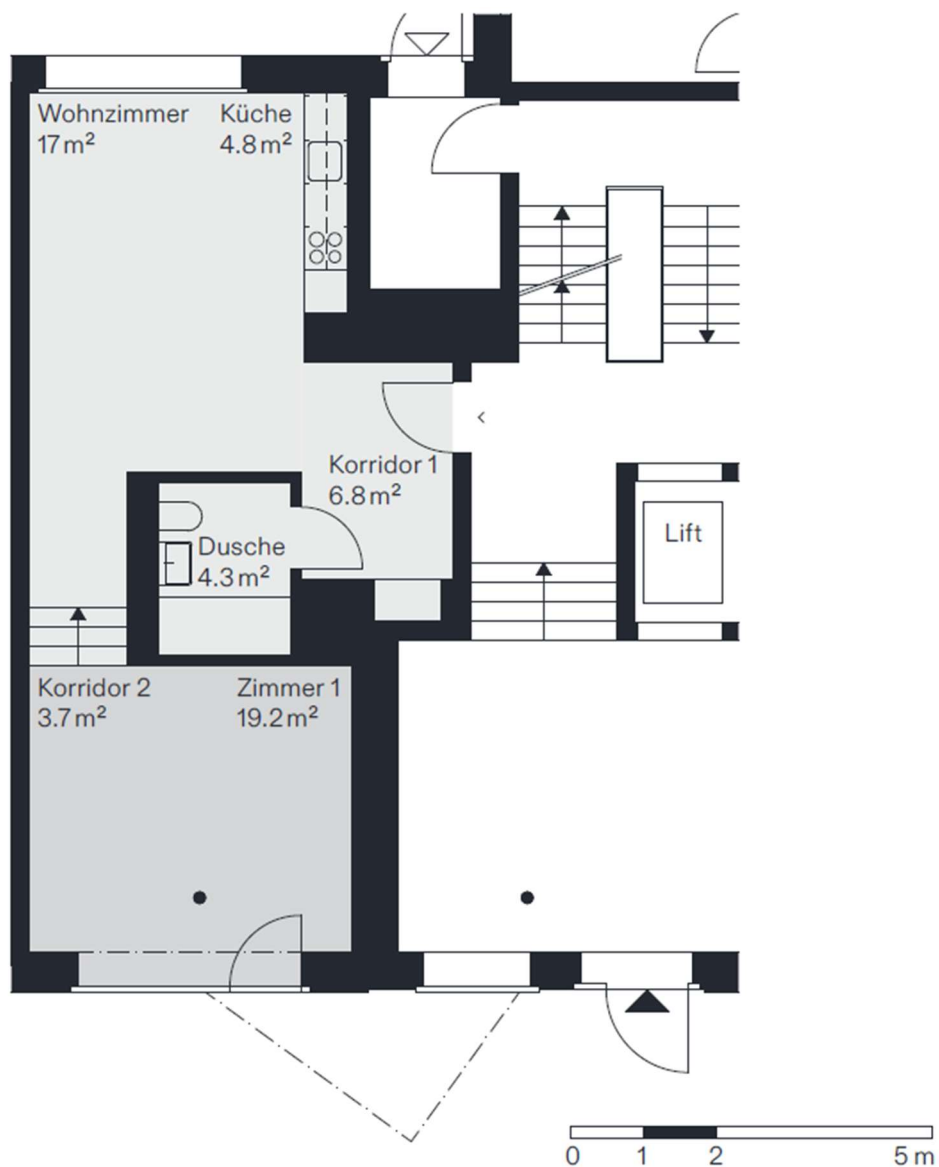


Adresse	Bernstrasse 70, 6003 Luzern
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	55.6 m²
Nettomiete	CHF 230 pro m²/Jahr
Nebenkosten	CHF 40 pro m²/Jahr
Bezugstermin	1. Juni 2024
Objektnummer	177041002
Vermieterin	abl



Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Abweichungen im Grundriss vorbehalten.

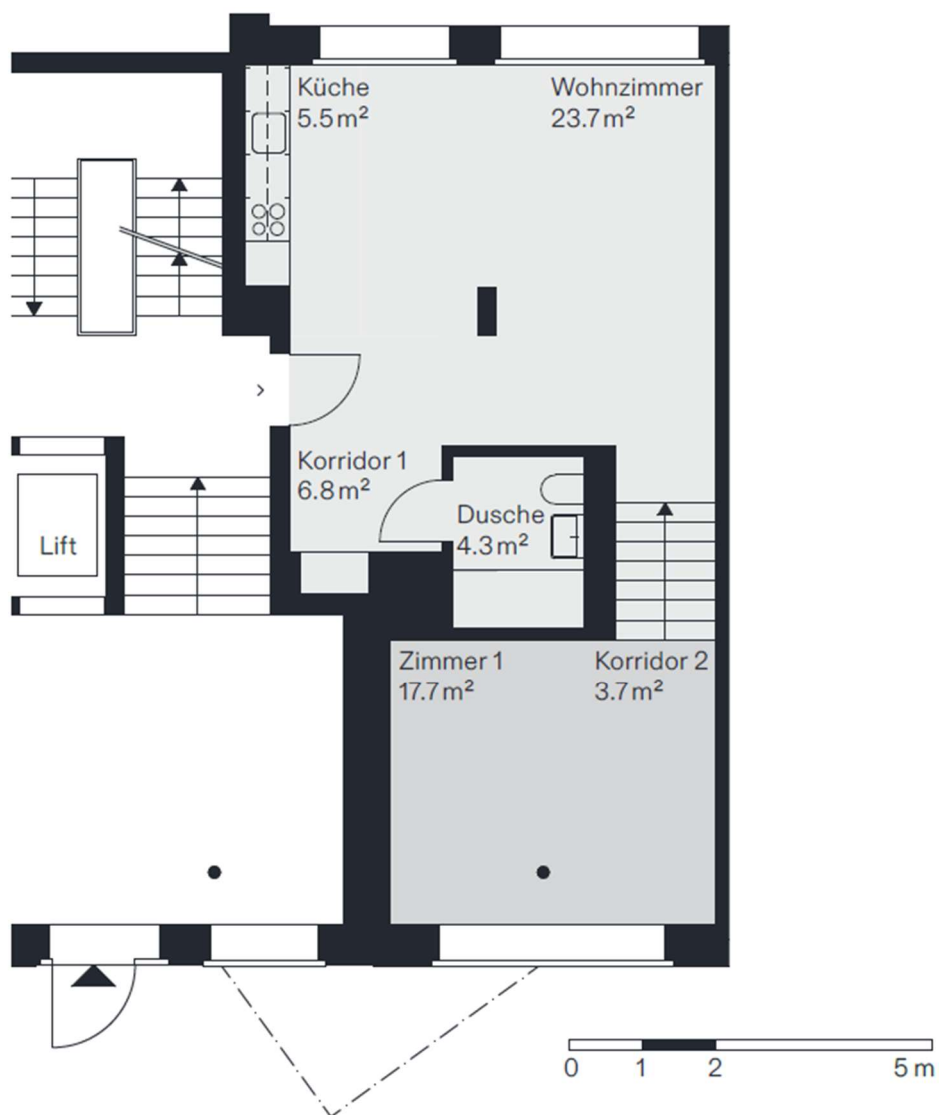




Adresse	Bernstrasse 68, 6003 Luzern
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	55.8 m <sup>2</sup>
Nettomiete	CHF 230 pro m <sup>2</sup> /Jahr
Nebenkosten	CHF 40 pro m <sup>2</sup> /Jahr
Bezugstermin	1. Juni 2024
Objektnummer	177031001
Vermieterin	abl



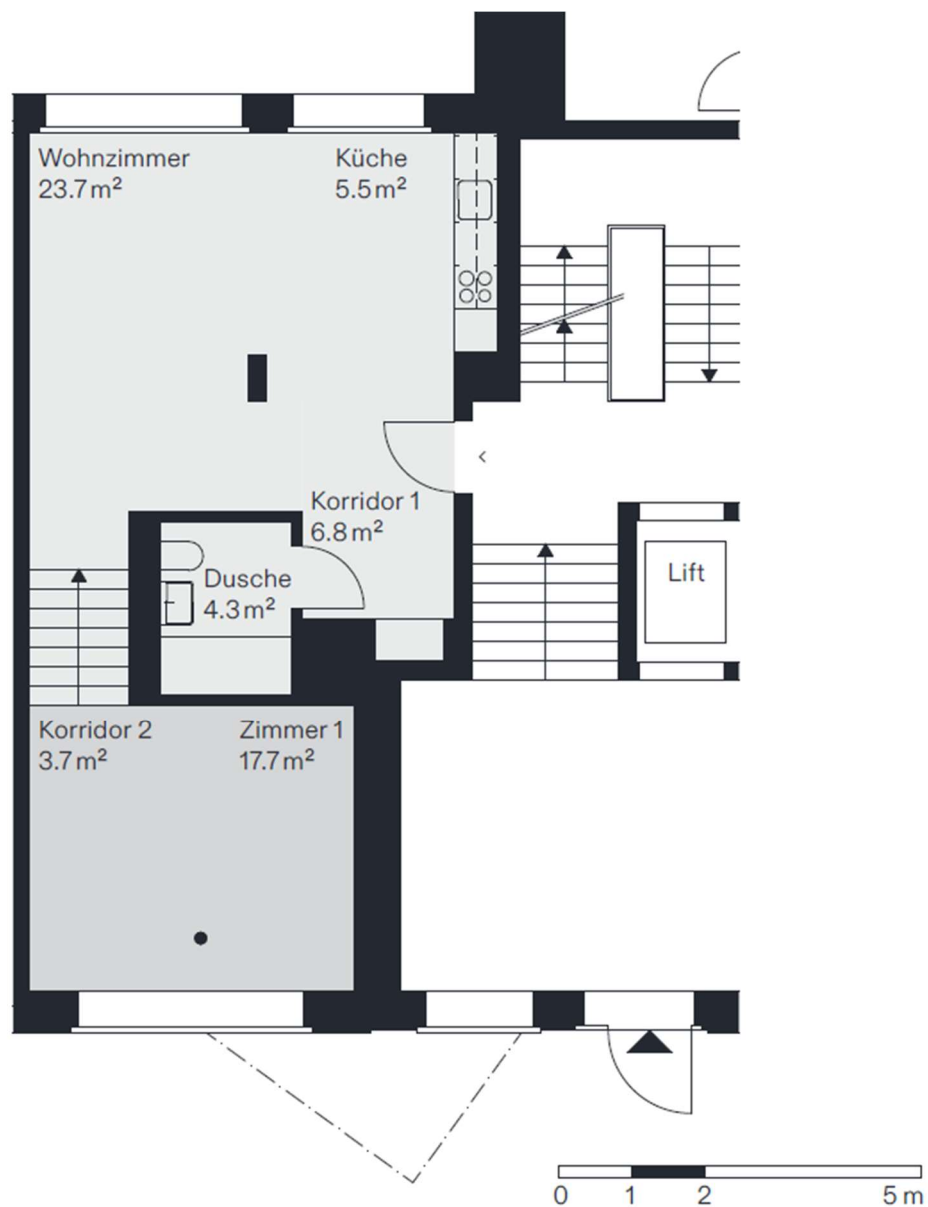
Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Abweichungen im Grundriss vorbehalten.



Adresse	Bernstrasse 64, 6003 Luzern
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	61.7 m <sup>2</sup>
Nettomiete	CHF 230 pro m <sup>2</sup> /Jahr
Nebenkosten	CHF 40 pro m <sup>2</sup> /Jahr
Bezugstermin	1. Juli 2024
Objektnummer	177021003
Vermieterin	abl



Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Abweichungen im Grundriss vorbehalten.



Adresse	Bernstrasse 62, 6003 Luzern
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	61.7 m <sup>2</sup>
Nettomiete	CHF 230 pro m <sup>2</sup> /Jahr
Nebenkosten	CHF 40 pro m <sup>2</sup> /Jahr
Bezugstermin	1. Juli 2024
Objektnummer	177011001
Vermieterin	abl



Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Abweichungen im Grundriss vorbehalten.

## 5 Bewerbungsprozess

Bezug Gewerbelokal: Sommer 2024  
Bezug Atelier: Sommer 2024

### Kontakt abl

Die Bewerbungen sind per E-Mail einzureichen an:

Nathalie Baumeler, Immobilienbewirtschafterin, [n.baumeler@abl.ch](mailto:n.baumeler@abl.ch).

Bei Fragen steht sie Ihnen gerne auch telefonisch unter 041 227 29 58 zur Verfügung.

### Kontakt BG Matt

Die Bewerbungen sind per E-Mail einzureichen an:

Peter Joller, Immobilienbewirtschafter, [peter.joller@bgmatt.ch](mailto:peter.joller@bgmatt.ch).

Bei Fragen steht er Ihnen gerne zur Verfügung.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.bernstrasse.ch](http://www.bernstrasse.ch).