

Gewerbevermietung Neubausiedlung Himmelrich 3, 2. Etappe

Vermietungsdokumentation für Interessentinnen und Interessenten



So soll die fertiggestellte Siedlung Himmelrich 3 dereinst aussehen; Blick in die Claridenstrasse.

Stand: 6. Dezember 2021 / abl

Inhalt

1	Allgemeine Informationen zum Projekt Himmelrich 3	3
2	Wichtige Fakten zur Vermietung	6
3	Informationen zum Ausbau (Grundausbau / Mieterausbau)	7
4	Die Grundrisse im Detail	8
4.1	Gastrolokal Claridenstrasse 1	8
4.2	Gewerbelokal Claridenstrasse 3	9
4.3	Gewerbelokal Claridenstrasse 5	10
4.4	Gewerbelokal Claridenstrasse 5	11
4.5	Gewerbelokal Claridenstrasse 5a	12
5	Bewerbungsprozess, Zeitplan	13
6	Ansprechpersonen für Fragen	13
7	Einblicke in die aktuelle Baustelle	14



Unsere bestehenden Gewerbemieterinnen und -Mieter freuen sich auf Sie!

1 Allgemeine Informationen zum Projekt Himmelrich 3

Die allgemeine Baugenossenschaft Luzern AB baut nach den Plänen des Architekturbüros Enzmann und Fischer zwischen 2019 bis 2023 eine Wohn- und Geschäftssiedlung mit insgesamt 255 Wohnungen. Die erste Etappe mit 179 Wohnungen und 16 Gewerbe-/Gastrobetrieben und sozialen Institutionen im Erdgeschoss wurde im September 2019 eröffnet. Mit dem Bau der zweiten Etappe entlang der Claridenstrasse entstehen bis Sommer 2023 weitere 76 Neubauwohnungen mit spannenden Gewerbeflächen.

Nah und mittendrin

Die Siedlung Himmelrich 3 befindet sich mitten im urbanen Neustadtquartier der Stadt Luzern. Sie ist zentral gelegen und gut erreichbar mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln. In Gehdistanz befinden sich Bahnhof, Bushaltestellen, Naherholungsgebiete, Schulen, Kindertagesstätten und Kulturangebote. In rund fünf Minuten Fahrdistanz sind die Autobahneinfahrten Richtung Norden und Süden erreichbar. Mit der Fertigstellung der ersten Etappe 2019 hat sich das Himmelrich zu einem lebendigen, trendigen und menschenfreundlichen Ort entwickelt. Die Bewohnerinnen und Bewohner schätzen die Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, die unmittelbar im Erdgeschoss der Siedlung eingemietet sind.



Zentral gelegen, mitten im sympathischen Trendquartier Neustadt: Die Siedlung Himmelrich 3.

Spannende Lokale für unterschiedliche Nutzungen

Für die Gewerbelokale der zweiten Bauetappe an der Claridenstrasse suchen wir per Frühling/Sommer 2023 als Ergänzung der bisherigen Erdgeschossnutzungen ab sofort kreative Gewerbe- und Gastrokonzepte, neue, innovative Ladenideen und kleine Labels. Insgesamt fünf Lokale unterschiedlicher Grössen von rund 90 bis 160 m² sind im Angebot, die in den Grundrissplänen ersichtlich sind. In der Gewerbefläche am Kopf des Zeilenbaus ist ein Gastrokonzept erwünscht. Die vier weiteren Gewerbebetriebs entlang der Claridenstrasse sind räumlich auf zwei Ebenen konzipiert und zeichnen sich durch verschiedene Raumhöhen aus: Ein Raum liegt ebenerdig hin zur Claridenstrasse, der hintere Teil im «Hochparterre» ein Halbgeschoss höher zur Bahnlinie. Alle Flächen werden im Rohbau abgegeben.



Insgesamt fünf Lokale warten auf Ihre Idee. In Lokal 2 ist ein Kindergarten vorgesehen.

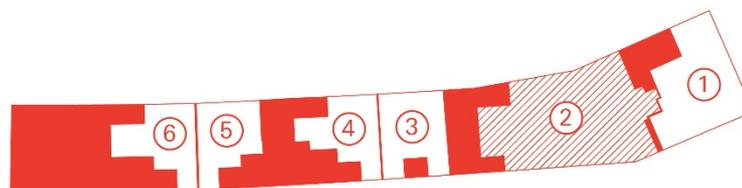
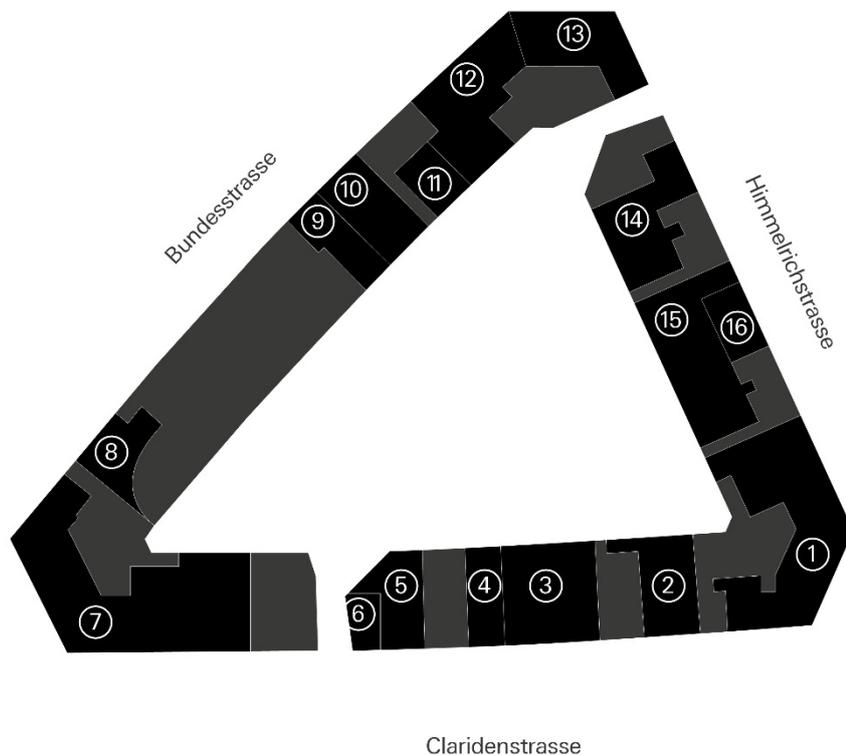
Ihre Idee wird im Himmelrich 3 Wirklichkeit

Mit Ihrem Konzept ergänzen und bereichern Sie das aktuelle Angebot für die Wohn- und Geschäftssiedlung – und helfen mit, dass die Claridenstrasse sich zu einer lebendigen Laden- und Marktgasse entwickelt. Interessiert? Bewerben Sie sich jetzt!

Die abl: Bald 100 Jahre gemeinnützige Bautradition

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 bietet die abl Lebensqualität in mehr als 2100 Wohnungen für Paare, Familien, Seniorinnen und Senioren, Singles und Wohngemeinschaften. Insgesamt 4500 Menschen leben und wohnen bei der abl, die rund 13000 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zu ihrer Gemeinschaft zählt. Weitere Informationen zu unserer Genossenschaft finden Sie unter: abl.ch

Alle Gewerbelokale auf einen Blick



Bezogen seit 2019

- | | | | |
|---------------|-------------|-----------------------|------------------------|
| ① PETRUS | ⑤ crea-arte | ⑨ abl-Geschäftsstelle | ⑬ Restaurant Majorelle |
| ② Kaffeekranz | ⑥ manoAmano | ⑩ Marta Flohmarkt | ⑭ Spitex |
| ③ einzigart | ⑦ Denner | ⑪ Terranova-Libros | ⑮ Contenti |
| ④ Vicino | ⑧ fein.fair | ⑫ Orthopädie Graf | ⑯ himmelrichoptik |

Bezug ab 2023

- ① Gewerbe – Gastro
- ② Kindergärten Stadt Luzern
- ③ Gewerbe
- ④ Gewerbe
- ⑤ Gewerbe
- ⑥ Gewerbe

Übersicht aller Gewerbetreibenden im Himmelrich 3 seit 2019. In Rot: Gewerbelokale der 2. Etappe.

2 Wichtige Fakten zur Vermietung

Mietbeginn (Übergabe Rohbau):	geplant auf Frühling 2023
Mietdauer:	Mindestens 5 Jahre befristet
Eröffnung:	1. August 2023
Objektübergabe:	Das Mietobjekt wird im Rohbau übergeben. Ein Schnittstellenpapier wird im Verhandlungsprozess definiert. (Details siehe nächstes Kapitel)
Nettomietzins:	Die Verhandlungsbasis des Nettomietzinses ist auf den Plänen ersichtlich.
Nebenkosten:	Die Akontobeträge belaufen sich für Verkaufsflächen auf CHF 40 pro m ² / Jahr
Sicherstellung:	Es wird eine Sicherstellung in Form eines Mietkautionsskontos bei der Bank einverlangt. Es wird keine abl-Mitgliedschaft an das Mietverhältnis gekoppelt.
Lagerflächen:	Können im Untergeschoss bei Bedarf für netto CHF 100 pro m ² / Jahr dazugemietet werden.
Parkplätze:	Es ist eine Einstellhalle vorhanden. Parkplätze können für CHF 180 – 200 (je nach Parkplatzgrösse) dazu gemietet werden.
Bewilligungen:	Die Mieterin 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 – Freitag: 09.00 – 18.30 Uhr Samstag: 09.00 – 16.00 Uhr

3 Informationen zum Ausbau (Grundausbau / Mieterausbau)

Alle Mietobjekte werden im Rohbau übergeben.

Folgende Leistungen werden im Grundausbau durch die Vermieterin erbracht:

- Fenster / Fensterfronten
- Aussentüren / Notausgänge inklusive Schliessanlage
- Stark- und Schwachstrominstallationen: bis ans Mietobjekt
- Heizung: Bodenheizung vorhanden
- Lüftung: Installationen bis ans Mietobjekt
- Unterlagsboden inkl. Trittschalldämmung und / oder Wärmedämmung
- Wände / Decken: im Rohzustand
- Sanitäranlagen/Toilettenanlagen: Anschlüsse vorgesehen
- Küche: Anschlüsse vorgesehen
- Briefkastenanlagen

Folgende Leistungen werden im Innenausbau durch die Mieterin erbracht*:

- Lüftung: Verteilung innerhalb Mietobjekt
- Verteilung Strom innerhalb Mietobjekt
- Einbau Bodenbelag
- Einbau von Sanitäranlagen/Toilettenanlagen
- Einbau einer Küche
- Einbau Treppe (Gewerbeateliers): Position variabel
- Gips-/Malerarbeiten
- Raumaufteilung

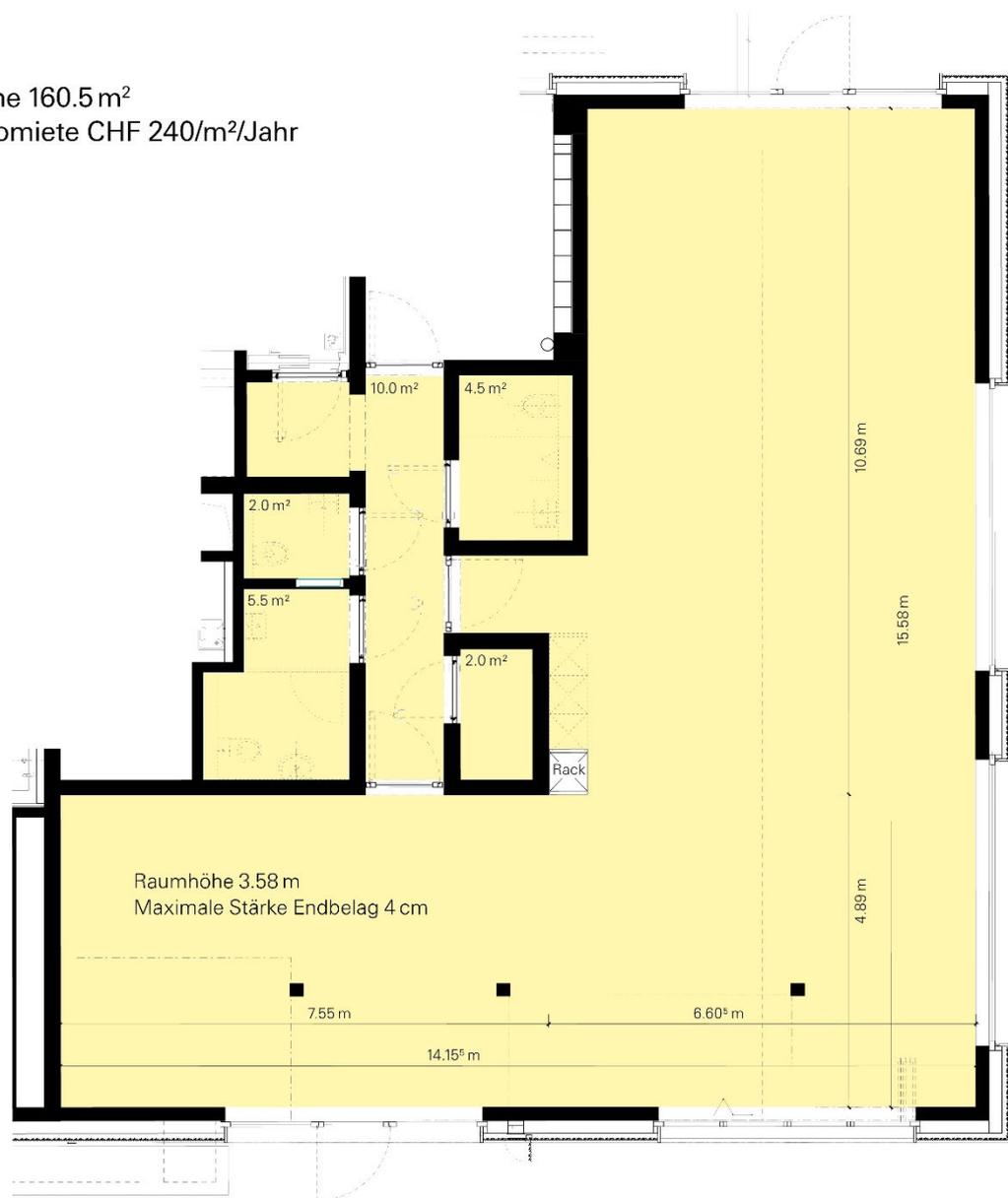
**Diese Aufzählung ist nicht abschliessend und wird in einem Schnittstellenpapier genau definiert.*

Die Mieterin übernimmt die Flächen für Ihren individuellen Mieterausbau voraussichtlich im Frühling 2023. Die Einholung allfälliger behördlicher Bewilligungen, insbesondere der Baubewilligung für Mieterausbauten, obliegt der Mieterin. Alle Mieterausbauten erfordern die vorherige schriftliche Zustimmung seitens der Vermieterin. Dazu sind der Vermieterin die Pläne, sowie die Kostenvoranschläge vorzulegen.

4 Die Grundrisse im Detail

4.1 Gastrolokal Claridenstrasse 1

Fläche 160.5 m²
Nettomiete CHF 240/m²/Jahr



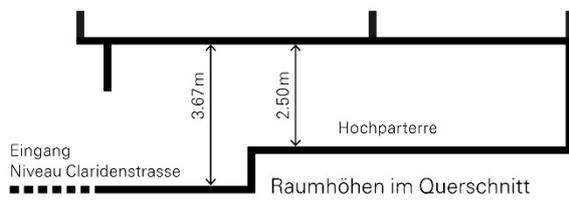
0 1 2 3 4 5 m



4.2 Gewerbelokal Claridenstrasse 3

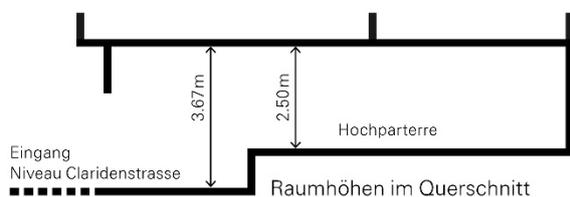
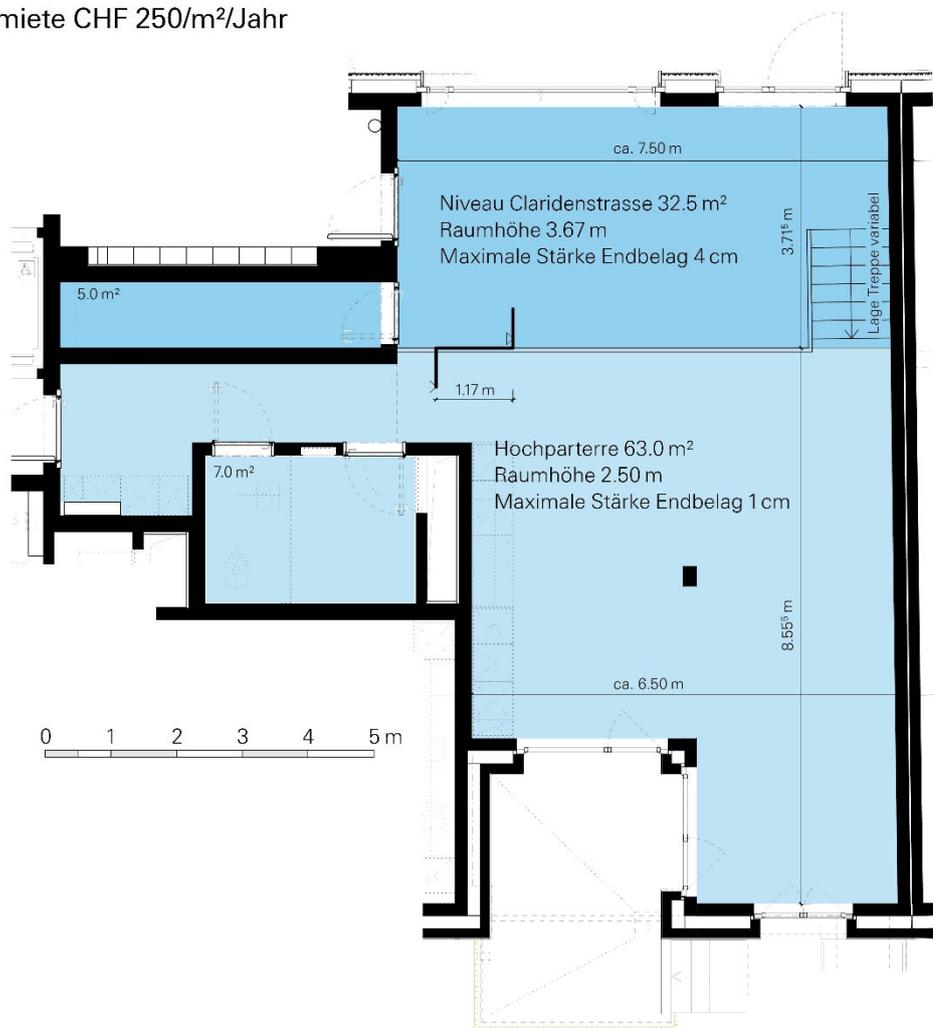
Fläche 105.0 m²

Nettomiete CHF 250/m²/Jahr



4.3 Gewerbelokal Claridenstrasse 5

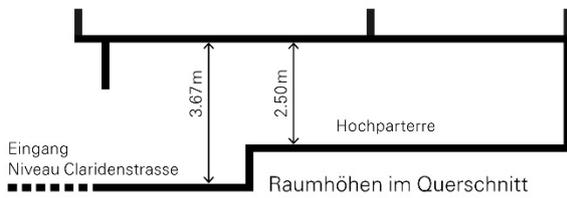
Fläche 95.5 m²
 Nettomiete CHF 250/m²/Jahr



4.4 Gewerbelokal Claridenstrasse 5

Fläche 91.5 m²

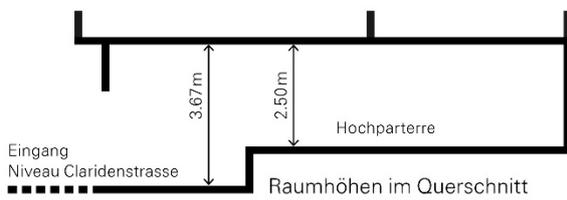
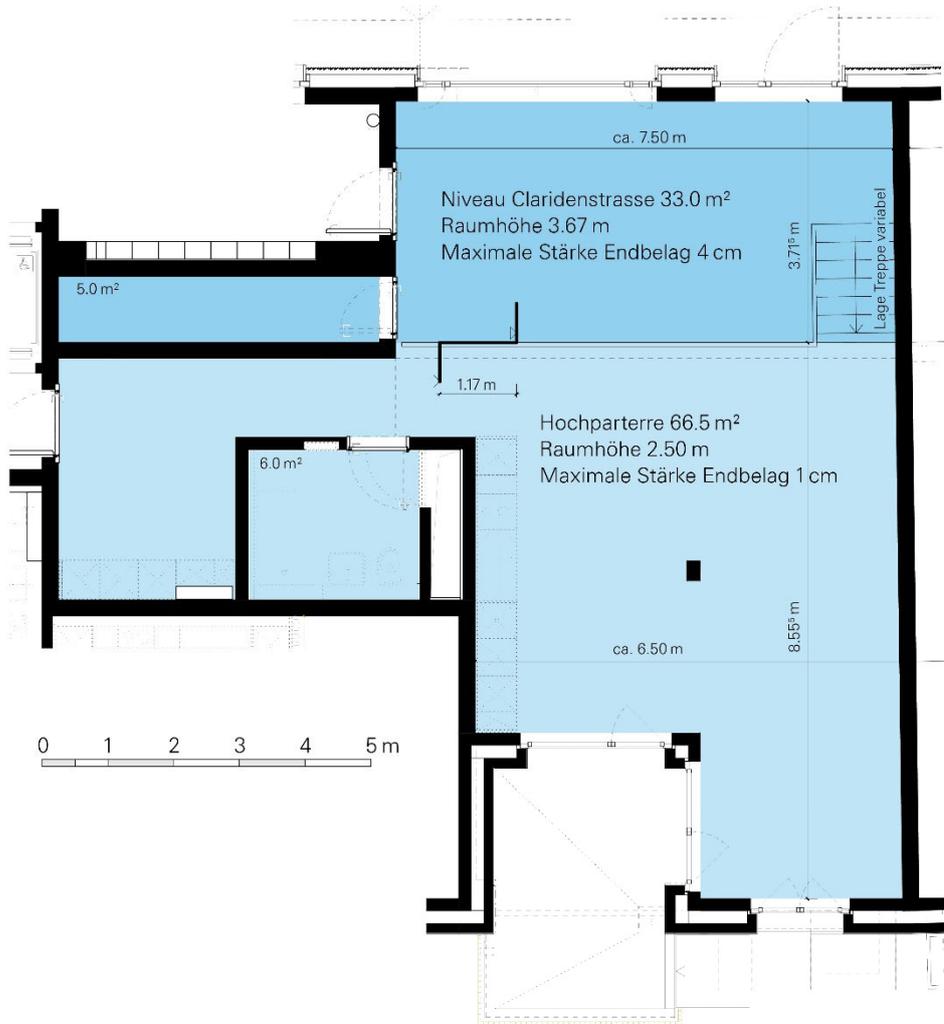
Nettomiete CHF 250/m²/Jahr



4.5 Gewerbelokal Claridenstrasse 5a

Fläche 99.5 m²

Nettomiete CHF 250/m²/Jahr



5 Bewerbungsprozess, Zeitplan

Bewerbung einreichen:	10. Dezember 2021 bis 28. Februar 2022
Auswahl und Prüfung der Konzepte:	März 2022
Vertragsverhandlungen:	März 2022 bis Oktober 2022
Bezug der Lokale für den Innenausbau:	Frühling 2023
Eröffnung:	1. August 2023

Die Bewerbungen sind per E-Mail einzureichen an Priska Ronner, Immobilienbewirtschafterin, p.ronner@abl.ch.

Weitere Informationen sowie das Anmeldeformular finden Sie unter abl.ch/gewerbe.

6 Ansprechpersonen für Fragen

Priska Ronner

Immobilienbewirtschafterin

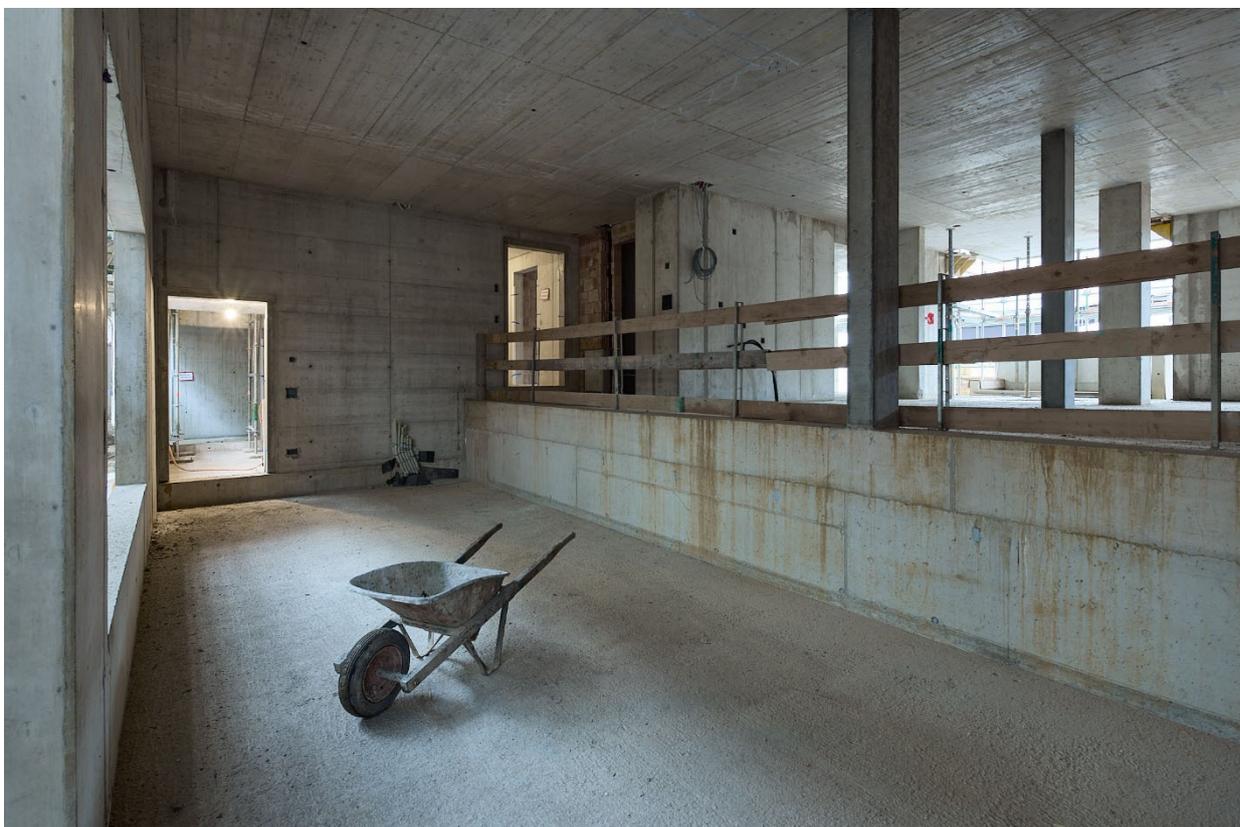
Telefon 041 227 29 47

p.ronner@abl.ch

7 Einblicke in die aktuelle Baustelle



Gastrolokal, Claridenstrasse 1 (Dezember 2021)



Gewerbelokal mit Versatz (Dezember 2021)