

EINGEBUNDEN, UNVERWECHSELBAR UND EINZIGARTIG

Das Himmelrich soll für Mieterinnen und Mieter sowie Gewerbetreibende gleichermaßen ein solches sein. Unter anderem kleine Ladenlokale und gastronomische Angebote würden die Attraktivität der neuen abl-Siedlung zusätzlich steigern.

Das Himmelrich 3 entlang der Bundesstrasse ist derzeit die grösste Baustelle der Stadt Luzern. Noch klafft dort ein Loch, wo in absehbarer Zeit eine grosszügige, moderne und attraktive Blockrandbebauung mit 250 Wohnungen zu stehen kommt. In der neuen Siedlung soll nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet werden. Die Erdgeschoss sind der gewerblichen Nutzung vorbehalten, angesprochen werden kurz zusammengefasst: Verkauf, Gastronomie und Detailhandel.

Um das Potenzial auszuloten, die Chancen und Risiken einzuschätzen und ein Konzept für die Gewerbenutzung auszuarbeiten, beauftragte die abl die im Immobilienmanagement tätige Fischer AG in Zürich. Der Standort Himmelrich wird von den Fachleuten des Unternehmens grundsätzlich als «eine gute Verkaufslage» bewertet, wie es im Konzept heisst. Das «Aber» ist allerdings nicht weit weg.

Lücken schliessen

Das Neustadt-Quartier, zu dem auch das Himmelrich gehört, hat sich in den vergangenen Jahren beträchtlich entwickelt und tut es weiter. Leben und Arbeiten sind vielfältig und pulsieren. Das Himmelrich ist gemäss Konzept indessen «noch nicht optimal angebunden an die umliegenden Verkaufsflächen». Die Herausforderung werde unter anderem sein, «die Lücken zu schliessen und die neue Überbauung einzubinden».

In der neuen Wohnüberbauung Gewerbe anzusiedeln, sei mit grosser Sorgfalt anzugehen und gelinge nur dann, wenn ein kleines, neues Zentrum aufgebaut werden könne. Fischer empfiehlt im Konzept, möglichst kleine Flächen zwischen 20 und 50 m² anzubieten, deren normale Mieten deswegen gut tragbar seien: «Je mehr (Klein-)Angebote am Ort konzentriert ent-

stehen, desto vielfältiger und attraktiver wird der wahrgenommene Standort.» Eine Analyse der Fischer AG ergab, dass es in Luzern eine grosse Nachfrage nach kleinen und bezahlbaren Flächen gibt.

Keinesfalls Nullachtfünfehn

Wie meistens ist der reizvolle Mix das Tüpfelchen auf dem i: Vorgesehen sind gewerbliche Nutzungen in der Quartiersversorgung (Detailhandel), in der Gastronomie, im Dienstleistungsbereich (zum Beispiel Nachbarschaftsprojekt Vicino, Spitex), in kleinen Ladenlokalen und in Wohnateliers. Die Fischer AG stützt ihre Empfehlungen auf eine ausführliche Umfrage unter Gewerbetreibenden und anderen Fachleuten. Die Antworten sind teilweise widersprüchlich, lassen aber dennoch einen Trend erkennen.

Keine Massenware, lokal und regional, frisch und saisonal, innovativ, modern, freundlich und anziehend, keinesfalls Nullachtfünfehn: So lassen sich die in der Umfrage geäusserten Wünsche zusammenfassen. Die Rede ist von «jungen Labels und kleinen Lädels», denen eine Plattform gegeben werden könne. Bestenfalls fänden sich im neuen Gewerbecluster «unverwechselbare, innovative Unikate, die nur hier in der Überbauung zu finden sind» (vgl. Interview mit Jasmin Kägi auf S. 4). Das generiere Publikum und Leben.

Essen und Trinken

Mit grossen Detailhändlern war und ist die abl im Gespräch. Aus verschiedenen Gründen abgewinkt haben bereits Migros und Coop. Als Standorte für einen Detailhändler böten sich die Ecke Bundesstrasse/Claridenstrasse (zirka 470 m²) und entlang der Bundesstrasse zwischen der Tiefgarageneinfahrt bis hin zur Ecke Him-

melrichstrasse (zirka 510 bis 600 m²) an. Idealerweise trete übrigens der Detailhändler in Kooperation mit «einem kleinen, vorgelagerten Wochenmarkt» in Erscheinung, heisst es im Konzept.

Die grosse Fläche von 355 m² an der Ecke Claridenstrasse/Himmelrichstrasse ist bereits für eine gastronomische Nutzung reserviert. «Ein gut ausgewähltes gastronomisches Konzept bereichert nicht nur die neue

Siedlung im Quartier, sondern wirkt gleichzeitig als eine Attraktion für eine weitläufigere Umgebung», sind die federführenden Fachfrauen überzeugt. Auch die sogenannte Kleingastronomie soll ihren Platz haben, will heissen: Bistros, Cafés, Bars – alles ist denkbar, solange es sich um «handverlesene Unikate» handelt, wie im Konzept festgehalten ist. ■

ATTRAKTIVER GEWERBEMIX

Jasmin Kägi, Leiterin Vermittlung bei der beratenden Firma Fischer, über die Chancen und Risiken der Gewerbenutzung im Himmelrich 3.



Jasmin Kägi, wo kaufen Sie am liebsten ein?

Jasmin Kägi: In kleinen, lokalen und inhabergeführten Shops, die über ein nachhaltiges und einzigartiges Angebot verfügen.

Warum?

Weil es persönlich ist und man weiss, woher die Ware kommt und wer dahinter steht. Die Produkte werden mit Leidenschaft ausgesucht und zusammengetragen, allenfalls selber produziert und haben Qualität.

Wie schätzen Sie den Standort Himmelrich mit Blick auf die gesamte Stadt Luzern ein?

Das Neustadt-Quartier hat sich in den letzten Jahren zum lebendigen Einkaufsort mit unterschiedlichen Läden entwickelt. Wichtig ist fürs Himmelrich ein attraktiver Gewerbemix, der den Standort am Rand des Neustadt-Quartiers aktiviert. Es braucht einen starken öffentlichen Auftritt, um Publikumsverkehr zu generieren. Die Menschen müssen wissen, dass in der «Marktgasse» – so könnte sie vielleicht heissen – entlang der heutigen Claridenstrasse viele tolle Läden zu finden sind. Deshalb empfehlen wir Ladenlokale mit vergleichsweise kleinen Flächen.

Welches sind die grössten Chancen für Gewerbetreibende in der dereinst neu gebauten Siedlung Himmelrich?

Angesprochen sind vor allem junge, kreative und innovative Köpfe aus dem Einzelhandel und der Gastronomie. Sie können Teil eines grösseren vielseitigen Angebots mit handverlesenen Nutzungen werden. Im besten Fall umfasst dieses Angebot Unikate, die nur im Himmelrich erhältlich sind.

Wo orten Sie Risiken? Oder anders herum gefragt: Was sollte die abl tun, damit das Projekt von Erfolg gekrönt sein wird?

Möglichst viele Kleinflächen für junge Labels und kleine Läden anbieten, die bezahlbar sind. Deren Inhaberinnen und Inhaber führen erfahrungsgemäss beliebte Klein-Events durch und sind stark in den sozialen Medien vertreten. Das Himmelrich würde deswegen als attraktiver und belebter Standort wahrgenommen. Weiter ist die Siedlung mit einem Detaillisten zu ergänzen, der ein attraktives Angebot für den täglichen Bedarf anbietet und die Menschen des umliegenden Quartiers anzieht. Ebenfalls von zentraler Bedeutung ist das gastronomische Angebot, das die Menschen zum Verweilen einlädt und die Shops perfekt ergänzt. Eine solche Perlenkette aufzufädeln, braucht von allen Involvierten einen langen Schnauf, und die Geschäftsideen müssen realistisch und ökonomisch umsetzbar sein: Dann wird es gelingen. ■