



Die Baustellen der SBL machen Fortschritte

Bachumlegung – Baubewilligung – Rohbau

Haben Sie keine Angst, Herr Präsident?

Die SBL plant und baut Dutzende von Wohnungen, obwohl die Leerwohnungsziffer steigt. SBL-Präsident Markus Mächler steht Red und Antwort.



Markus Mächler
Präsident SBL Luzern

Die wichtigste Frage vorweg: Haben Sie Angst, dass Sie als SBL-Präsident plötzlich auf leeren Wohnungen sitzen?

Markus Mächler: Nein, überhaupt nicht. Warum sollte ich auch?

Weil der Leerwohnungsbestand seit Jahren nicht mehr so hoch war wie aktuell.

Der Bedarf an preiswerten Wohnungen ist nach wie vor hoch und wird es auch bleiben.

Aber der höhere Leerwohnungsbestand ist Fakt.

Das ist so. Aber es kommt beim Leerwohnungsbestand sehr auf die Region an. In ländlichen Regionen sieht es etwas anders aus als in Stadt und Agglomeration. Im urbanen Raum ist, wie erwähnt, der Bedarf nach preisgünstigen Wohnungen ungebrochen hoch. Wir bei der SBL müssen selten etwas auf die Website stellen. Meistens haben wir Wartelisten.

Ökonomen stellen wegen des Leerwohnungsbestands einen ersten leichten Druck auf die Preise fest.

Das spüren wir zurzeit überhaupt nicht. Aber das liegt natürlich an unserem Produkt. Unsere Wohnungen liegen erstens in Stadt und Agglomeration und zweitens sind unsere Preise immer tiefer als jene im freien Markt.

Warum?

Das hat eben mit dem Wesen, mit der DNA des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu tun. Und das heisst: Wir dürfen keine Rendite

erzielen. Wir müssen uns einzig refinanzieren und Rücklagen für Unterhalt und neue Projekte anlegen.

«Wir dürfen keine Rendite erzielen.»

Markus Mächler
Präsident SBL Luzern

Konkret zur Agglomeration Luzern: die vielen Baukräne in Luzern-Süd, die gebauten und die geplanten Wohnungen. Geht man da nicht an eine Schmerzgrenze?

In Luzern-Süd ist eine gewisse Anspannung nicht auszuschliessen. Fakt aber ist, dass wir in unseren Liegenschaften in Kriens deswegen nicht die geringsten Vermietungsprobleme haben.

In diesen Wochen gehen Sie mit den 74 Wohnungen in Ebikon auf den Markt. Keine schlaflosen Nächte?

Nein, vielmehr bin ich gespannt, wie die Riedmatt ansprechen wird. Wer meldet sich? Erfüllt sich unsere Erwartung, dass wir hier auch ein jüngeres, urbanes, ökologisch affines Segment erreichen können? Mieterinnen und Mieter also, die in Luzern, Zug oder Zürich arbeiten und mit dem ÖV unterwegs sind. Diese Klientel wollen wir ansprechen, genauso wie ältere Personen, die das anliegende Zentrum sowie Bus und Bahn schätzen. Ich bin gespannt, aber zuversichtlich.



Die Baubewilligung Weinbergli ist erteilt

Die Stadt Luzern hat die Baubewilligung für den Rückbau und Neubau Weinbergli erteilt. Noch hält sich die Freude bei der SBL in Grenzen.

Noch drei Jahre – das Weinbergli präsentiert sich in einem völlig neuen Kleid.



Baubewilligungen in der Stadt Luzern sind anspruchsvoll: Die SBL hat das Baugesuch im Juni 2018 eingereicht. Die mit Sehnsucht erwartete Post ist Anfang September 2019 eingetroffen. Dazwischen liegen viele Abklärungen, Verhandlungen und Zusatzschlaufen, insbesondere wegen zweier Einsprachen, des neuen Energiegesetzes und wegen des Allmendlibachs (Seite 4).

60er Jahren oft der Fall. Erfreulicherweise wurden wenige asbesthaltige Verputze gefunden. Diese sind mittlerweile fachmännisch entsorgt. Spezielle Massnahmen für die Entsorgung des übrigen Abbruchmaterials sind somit nicht nötig.

Andererseits galt es zu untersuchen, ob das Tobel unterhalb der Siedlung Giftstoffe enthält. Das hängt mit einem Kapitel Stadtgeschichte zusammen. Um die vorletzte Jahrhundertwende wurde der Bebauungsplan Hirschmatt mit den heute noch weitgehend bestehenden Häusern gebaut. Dafür wurden ältere Gebäude aus Gewerbe und Landwirtschaft abgebrochen und mit dem Material wurde das Tobel unterhalb der späteren Weinbergli-Siedlung aufgefüllt. Auch hier konnten die externen Experten Entwarnung geben: keine giftigen Schadstoffe!

Die letzte Hürde

Trotz allem kommt bei der SBL noch nicht so richtig Freude über die Baubewilligung für das 25-Millionen-Projekt auf. Das liegt an einer letzten, noch nicht bereinigten Einsprache. Erst wenn diese erledigt ist, kann mit dem Abbruch der längst leerstehenden Häuser begonnen werden.

Schadstoffe abgeklärt

Eine letztlich wertvolle, wenngleich aufwändige Zusatzschleife war der Altlastenkataster. Konkret musste die SBL einerseits prüfen, ob Wände, Decken und Böden der abzubrechenden Häuser asbesthaltig sind. Das ist bei Bauten aus den

Die Grundsteinlegung für die drei Mehrfamilienhäuser mit total 45 Wohnungen ist für den Winter 2019/2020 und der Bezug zwei Jahre später geplant.

Weinbergli: Wenn ein Bach für Ärger sorgt

Wasser ist wertvoll, ein Bach meist friedlich. Vor allem in der Stadt. Aber der Allmendlibach im Weinbergli hält die SBL ganz schön auf Trab.



Bauen bedeutet Lärm, aber auch Action: Das Quartier wusste mit der Baustelle gut umzugehen.

Bevor die Häuser im Weinbergli gebaut werden, müssen die «Wasser-Probleme» gelöst sein. Das ist für die Quartierbevölkerung spürbar und hält die SBL auf Trab.

Keine Überschwemmungen mehr

Sicht- und hörbar war der Ersatz der Leitungen für die Umleitung des Allmendlibachs. Die Eindolungen mit Rohrdurchmesser von 35 bis 40 cm wurden zwischen den beiden Weltkriegen gebaut. Bei starken Regen-

fällen drückte das Wasser mit voller Wucht vom Hang herunter. Die Leitungen waren überfordert und die Keller im Haus Sternegg überschwemmt. Die ganze Bachleitung musste aber auch wegen der Vorschriften zum Gewässerraum erneuert werden.

Doppelt so grosse Röhren

Deshalb ist in den letzten Monaten das ganze Leitungswerk quer durch das Weinbergli aufgerissen worden. Die alten Leitungen wurden durch grössere, leistungsfähigere Rohre ersetzt. Diese Baustelle war für die Bewohnerinnen und Bewohner lärmig, aber auch interessant. Eine Baustelle im bewohnten Quartier erfordert seitens Bauherrschaft viele Sicherheitsmassnahmen.

Sorgen wegen der Bachführung

Für den Ersatz der Bachleitung steht die SBL seit über einem Jahr in Verhandlungen mit Stadt und Kanton. Die Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten mussten an die neue Situation angepasst werden. Zudem war eine Ausnahmebestimmung zum Gewässerraum für das Weinbergliprojekt nötig.

Der letzte Ärger

Was noch immer für Ärger sorgt, ist die Führung des Bachs unterhalb der Siedlung. Hier gilt es die grossen Wassermengen mit einem Sturzgefälle so zu fassen, dass sie den Geissensteinring unterqueren und in die Planung des ewl-Areals integriert werden können. Das braucht noch einige Verhandlungen. Die Stadt hat noch kein Projekt ausgelöst.



Die neuen grossen Rohre sorgen
für mehr Verlässlichkeit.

Hochhüsliweid: Der Wettbewerb ist lanciert

Der Architekturwettbewerb für das Neubauprojekt Hochhüsliweid ist lanciert: Die teilnehmenden Teams sind bekannt, die Jury ist gewählt.

Auf Hochhüsliweid geht es zügig vorwärts. Die sogenannte Präqualifikation ist bereits durchgeführt worden. Das heisst: Die Verwaltung der SBL hat aus 61 Bewerbungen 12 Teams eingeladen, die bis Ende Jahr eine Projekteingabe machen können. Das sind die zwölf Teams:

- Ramser Schmid Architekten, Zürich
- ARGE Meyer Gadiant / Rogger Ambauen, Luzern
- Schneider Studer Primas, Zürich
- ARGE Office Haratori, Zürich / Office Winhov, Amsterdam
- Adrian Streich Architekten, Zürich
- DEON Architekten, Luzern

- ro.ma.roeoesli & maeder, Luzern
- Lütolf und Scheuner Architekten, Luzern
- Bosshard & Luchsinger, Luzern
- Guignard & Saner, Zürich
- ARGE camponovo / Zumsteg, Zürich
- kollektiv architekten KLG, Basel

Jury ist auch gewählt

Die Projekte werden von einer Jury beurteilt, die sich gemäss SIA-Vorschriften aus Fachpersonen und Vertretenden aus der Bauherrschaft zusammensetzt. In die Jury hat die SBL folgende Personen gewählt:

Sachpreisrichter/-in seitens SBL

Markus Mächler, Jörg Sprecher, Beat Jäggi und Karin Stutz.

Fachpreisrichter/-in

Thomas Lussi, Kornelia Gysel, Marius Hug, Jürg Rehsteiner und Rainer Zulauf. Sowie ein Ersatz Sachpreis- und ein Ersatz Fachpreisrichter.

Zusätzlich stehen sechs beratende Experten im Einsatz.

Die Jurierung findet im Januar 2020 statt. Die Öffentlichkeit wird im Februar über das Ergebnis orientiert.

Die SBL plant 80 bis 90 Wohnungen als Weiterführung ihrer bestehenden Überbauung auf Hochhüsliweid. Die Generalversammlung der SBL hat dafür einen Rahmenkredit von 45 Millionen Franken gesprochen.

Der ländliche und erholsame Charakter auf Hochhüsliweid wird respektiert.





Zusätzliche Attikawohnungen in Ebikon – mit Sicht auf Kirche, Berg und Bahn!

Ebikon: Jetzt beginnt bereits der Innenausbau

In der Riedmatt Ebikon wurde der Rohbau im Spätsommer vollendet. Im Sinne der Verdichtung kann ein zweites Dachgeschoss gebaut werden.

Die Freude bei der Bauherrschaft und den Handwerkern in Ebikon ist gross, dass der Rohbau fristgemäss vollendet werden konnte – auch wenn kein Aufrichtefest vorgesehen ist.

Zusätzliches Dachgeschoss

Gerne hätte der Generalunternehmer in den letzten Wochen eine Projektanpassung vorgenommen. Nach einer positiven Ebikoner Volksabstimmung über die neue Bau- und Zonenordnung könnte die Riedmatt zusätzlich mit einem weiteren Dachgeschoss ergänzt werden. Leider kann diese Abstimmung erst in etwa zwei Jahren stattfinden. Konkret entstehen im siebten Stockwerk acht weitere grosszügige Wohnungen mit Blick über das Rontal und vom Pilatus bis zum Zugerberg. Diese zusätzliche Wohnnutzung ist eine sinnvolle Ergänzung im Sinne der Verdichtung. Wenn schon Wohnraum entsteht, soll die

optimale Nutzung im Interesse der Ressourcenschonung Boden realisiert werden.

Bald startet Vermietung

Nach der Vollendung des Rohbaus beginnt der Innenausbau. Dieser dauert rund ein Jahr. Im Laufe der nächsten Monate startet die Vermietung. Im Moment werden auf der Geschäftsstelle die Mietpreise kalkuliert und die Vermietungsunterlagen vorbereitet. Ab November 2019 sind diese auf der Website der SBL einsehbar:

www.sbl-luzern.ch/riedmatt

SBL ist optimistisch

Die SBL ist überzeugt, dass die Nachfrage nach diesen 74 Wohnungen und den Gewerbeflächen im Erdgeschoss unmittelbar an der SBB-Linie und beim Dorfzentrum vorhanden ist, sowohl bei jüngeren wie bei älteren Mieterinnen und Mietern.



Markus Greder,
Leiter Technik der SBL

Geht das oder nicht? Schuhe im Treppenhaus

Schuhe vor der Wohnung: ein Thema, das immer wieder für Diskussionen sorgt. Umso wichtiger sind klare Regeln für das Treppenhaus.

In der Wohnung können Mieterinnen und Mieter machen, was sie wollen – soweit es der Mietvertrag zulässt. Anders im Treppenhaus. Es wird von allen genutzt. Das Treppenhaus ist eine gemeinsame Zone. Logisch, dass es hier Missverständnisse und Konflikte geben kann.

Wenn der Hauswart klingelt

Will der Hauswart etwa das Treppenhaus putzen und vor der Tür von Familie XY stehen Schuhe und Kickboards, dann klingelt er und erklärt die Situation. Die Kardinalsfrage ist dabei: Sind Schuhe vor der Haustüre erlaubt oder nicht? Markus Greder, Leiter Technik der SBL, hat dazu eine klare Antwort: «Das Treppenhaus muss jederzeit als Fluchtweg

funktionieren – dies ist die klare Weisung der Gebäudeversicherung. Im Treppenhaus und vor den Wohnungstüren haben somit Schuhe, Jacken, Kickboards und andere Gegenstände nichts zu suchen.»

Markus Greder muss kaum je persönlich eingreifen. Meistens können die Hauswarte Missverständnisse bei der Nutzung des Treppenhauses direkt vor Ort lösen.

Neuere Siedlungen: schuhfrei

Um überstellte Treppenhäuser zu vermeiden, wird laut Greder in den neuen Siedlungen von Beginn an nichts mehr geduldet. «Heute haben die Mieterinnen und Mieter generell ein Platzproblem, auch im Velokeller – denn

jeder hat nicht mehr nur ein Fahrrad, sondern zwei bis drei Velos plus einen Veloanhänger.» Gelegentlich werden deshalb Ausmistaktionen gemacht.

... damit die Häuser leben!

Bei den Hausregeln geht es um die Rücksichtnahme und die Toleranz in einem Mehrfamilienhaus gegenüber anderen. Die SBL setzt dabei auf die allgemeine Hausordnung des Mieterverbands. Mit dieser werden die

Mieterinnen und Mieter beim Vertragsabschluss vertraut gemacht, mit der Wohnungsübergabe wird sie Pflicht.

Zu viel regulieren will die SBL aber nicht. Das gilt auch für das Thema Dekoration: «Es ist ja schön, wenn man ins Haus kommt und sieht, dass nun Adventszeit ist – dann sieht man, dass die Liegenschaft lebt!» Aber auch da: Weniger ist mehr und nichts darf brennbar sein.

Und das sagen die Mieterinnen und Mieter

«Alle Nachbarinnen und Nachbarn handhaben es im und mit dem Treppenhaus in etwa gleich. Das ist gut so und hilft, dass das Zusammenleben funktioniert. Falls der Hauswart mal ein Anliegen hat, das er anders will, meldet er sich und sucht das Gespräch.»

René Sager mit Familie

Elfenaustrasse, Luzern

«Wir wohnen seit 32 Jahren hier. Bei den Jungen läuft vieles anders. Nicht schlechter, aber halt einfach anders. Vor allem bei Spielzeug, im Veloraum oder bei der Erledigung der Reinigungspflicht im Treppenhaus. Ich sage jeweils direkt, was mich stört.»

Kurt Brunner

Elfenaustrasse, Luzern

«Im Treppenhaus ist es eher ruhig und wir grüssen uns, wenn wir uns sehen. Das Zusammenleben ist offen und flexibel. Da wir zuoberst wohnen, dürfen wir, in Absprache mit den Nachbarn auf unserem Stock, den Kinderwagen vor unsere Wohnungstür stellen.»

Anita Christen mit Familie

Sternmattstrasse, Luzern

«Ich hab da ein Problem»

Anrufe, die mit folgendem Satz beginnen, gehen immer wieder mal bei der SBL-Geschäftsstelle ein: «Grüezi, ich habe ein Problem mit meinem Nachbarn.» Zu laute Musik oder ein TV rund um die Uhr, das schreiende Baby oder neue Nachbarn, die sehr oft Gäste haben, die lange bleiben und laut sind ... Ja, Lärm und nicht ausgeführte Reinigungsarbeiten in der Waschküche sind die beiden häufigsten Streitpunkte.

«Ruft uns ein Mieter an, fragen wir ihn zuerst: Haben Sie schon mit dem Nachbarn gesprochen?», so Markus Greder. Die Antwort sei dann meistens: «Ui ... nein, ich will ihm nichts sagen.»

Im Vergleich zu früher fällt der Geschäftsstelle auf: Es wird weniger direkt miteinander geredet. Hinter dem Rücken des anderen zu reklamieren, ist einfacher. «Wenn wir sie zum schlichtenden Gespräch auf die Geschäftsstelle aufbieten wollen, wird das Problem oft wieder runtergespielt.» Dass man zwei Parteien wirklich zitieren muss, kommt laut Markus Greder aber selten vor, etwa einmal pro Jahr.



Es war so gut bei der SBL: Diese Familie kam zurück

Sie wohnten am Spitalweg, zogen weg – jetzt sind sie wieder da, in der gleichen SBL-Siedlung: Karin Wolf und Thomas Stucki mit Kaj und Tim.

Manchmal schreibt das Leben ganz spezielle Geschichten – so bei der Familie Wolf Stucki. Als Karin Wolf und Thomas Stucki, beide heute 49 Jahre alt, ihren ersten Sohn erwarteten, suchten sie eine grössere Wohnung. Sie wünschten sich zwei Kinder. Ein gemeinsamer Freund hat sie 2007 auf die frei werdende 5½-Zimmer-Wohnung der SBL am Spitalweg 6 aufmerksam gemacht. «Diesen Blick in die Weite und die Helligkeit fand ich grandios», erinnert sich Karin Wolf, die als Schulpsychologin Teilzeit arbeitet. Hinzu kamen das tolle Preis-Leistungs-Verhältnis und der gute Groove in dieser Familiensiedlung. «Man muss nur in den Hof schauen, schon sieht man Kinder zum Spielen oder Eltern für einen Schwatz.»

Kein einfacher Abschied

So perfekt die Wohnsituation auch war, 2015 entschieden sich Karin und Thomas für getrennte Wege. Kein einfacher Abschied von der SBL und ihrer familienfreundlichen Siedlung Spitalstrasse. Denn die neuen Wohnungen waren klein, irgendwie herzig, aber

alt. Auch die Lebendigkeit der Spitalstrasse und die Unkompliziertheit der SBL haben ihnen gefehlt: «Bei anderen Verwaltungen muss über alles lange diskutiert werden, bei der SBL kommt man schnell zu einem Konsens und die Sache wird erledigt.» Während zweier Jahre lief das «Experiment» mit zwei Wohnungen. Besonders herausfordernd war dabei die Logistik: «Das hätten wir nicht gedacht – da kamen Fragen wie: Ist der Turnsack von Tim bei dir oder bei mir?»

Die zweite Chance: die Rückkehr!

Dann kam die zweite Chance – nicht nur für die Familie, sondern auch für den Wohnort Spitalstrasse. Per Zufall wurde hier eine Wohnung frei, einfach seitenverkehrt und ohne Weitblick. «Ist es schlau, wieder in die Siedlung zu ziehen, mit der wir unsere Geschichte verbinden?», hat sich Karin selbstkritisch gefragt. In die gleiche Wohnung wäre sie nicht wieder gezogen. Doch die Vorteile überwogen. «Ich kenne keine Wohnung, die so grosszügige Kinderzimmer hat wie diese.» Thomas, der als selbstständiger Kommunikationsberater arbeitet, hat das Wohnerlebnis gemeinsam mit anderen Familien vermisst: «Machen wir!», waren sich Karin und Thomas einig.

«... bei der SBL kommt man schnell zu einem Konsens und die Sache wird erledigt.»

Familie Wolf Stucki

Spitalstrasse 27, Luzern

Seither leben sie mit ihren Kindern Kaj (12) und Tim (10) an der Spitalstrasse 27. Jeder hat sein eigenes Zimmer: Karin kann Klavier spielen, Kaj seine Märklin-Modelleisenbahn aufstellen, Thomas geniesst die Vorzüge des riesigen Balkons.





«Hier in der Spitalstrasse gefällt es uns einfach»:
Karin Wolf und Thomas Stucki mit Kaj und Tim.

Herausgeberin SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern
Redaktion bischof | meier und co.
Gestaltung & Fotografie mesch.ch



Pilatusstrasse 64 **SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern**
Postfach 7743
6000 Luzern 7

T 041 249 00 20
info@sbl-luzern.ch
www.sbl-luzern.ch