

# SBL Post

Ausgabe Oktober 2013

**Warum es Familie Vogt  
an der Spitalstrasse gefällt**

**Wie die SBL auf die neue  
Wohnpolitik der Stadt reagiert**

gut zuhause





**Der Luzerner Stadtrat erkennt das Potenzial der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Er weiss, dass er seine Ziele in der Wohnraumpolitik nur erreichen kann, wenn die Genossenschaften mitziehen. Dafür hat der Stadtrat Massnahmen entwickelt.**

## **Stadt Luzern setzt in der Wohnpolitik auf die Wohnbaugenossenschaften**

Im Bericht «Wohnraumpolitik II» (er wird im Herbst im Parlament behandelt) formuliert der Stadtrat den Kern seiner Wohnraumpolitik so: Allen Bevölkerungsgruppen in der Stadt muss hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung stehen, damit die soziale Durchmischung gewährleistet bleibt. Das soll mit sechs Zielen erreicht werden:

- Die Stadt fördert die sozialräumliche Durchmischung in allen Quartieren.
- Die Stadt setzt sich für einen nachhaltigen Wohnflächenverbrauch ein.
- Die Stadt fördert flexible Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse der Lebensphasen.
- Die Stadt will energieeffizientes Wohnen.
- Die Stadt setzt sich für die Sicherung von Familienwohnungen ein.
- Die Stadt sorgt dafür, dass der Zugang für spezielle Gruppen zum Wohnungsmarkt ermöglicht wird.

### **Ausnützungsbonus und Areale**

Die Stimmberechtigten haben mit ihrem Ja zur Volksinitiative «Für bezahlbaren Wohnraum» im Sommer 2012 dem Stadtrat den Auftrag erteilt, den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen bis in 25 Jahren von 13.3 auf 16 Prozent zu erhöhen. Das bedeutet, es entstehen bis in 25 Jahren 2300 neue gemeinnützige Wohnungen (fast jede dritte Wohnung oder etwa 100 pro Jahr). Der Stadtrat hat 21 Massnahmen entwickelt, von denen etliche die Baugenossenschaften betreffen. Aufgrund der neuen Bau- und Zonenordnung unterstützt die Stadt Bauherrschaften, die gemeinnützige Wohnungen erstellen. Bei Gestaltungsplänen sollen sie einen zusätzlichen

Ausnützungsbonus von fünf Prozent erhalten. Zudem sind in der BZO die Areale Bernstrasse, Urnerhof und Industriestrasse für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. Eventuell kommen im Stadtteil Littau weitere hinzu. Grundsätzlich könnten sich auch die Areale Eichwaldstrasse, Hallenbad, Feuerwehr, Langweiher 3, Hochhüslweid, Rönimoos und Vorderruopigen für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen. Ein wichtiger Partner für den Stadtrat wird künftig das Netzwerk «G-Net» sein. Das «G-Net» ist von 18 der 25 Baugenossenschaften als Plattform für den Austausch und die Interessenvertretung gegründet worden. Selbstverständlich bleibt jede Baugenossenschaft eigenständig.

**Welche Auswirkungen hat die Wohnpolitik der Stadt – vorausgesetzt der Bericht wird vom Grossen Stadtrat so verabschiedet – auf die Tätigkeit der SBL. SBL-Präsident Markus Mächler nimmt zu 5 Stichworten Stellung.**

Markus Mächler  
Präsident SBL Luzern

## 6 Stichworte zu den Auswirkungen der Wohnpolitik auf die SBL

### **Mieterumfrage 2013:**

In der Mieterumfrage 2013 haben wir unsere Genossenschafter und Mieter gefragt, was sie von der städtischen Wohnpolitik erwarten. Die klare Mehrheit hat zum Ausdruck gebracht, dass sie eine Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wünscht. Die Tätigkeit der Genossenschaften müsse ein Bestandteil der städtischen Wohnpolitik sein. Wir sehen uns also mit der erklärten Wachstumsstrategie getragen – und der Stadtrat darf sich mit seiner Politik ebenfalls unterstützt fühlen. Der Bericht zur Wohnpolitik ist wie eine Quittung auf den Vorwärtkurs, den die SBL verfolgt.

### **Belegungsvorschriften:**

Wir spüren deutlich, dass der Stadtrat auf Belegungsvorschriften drängt. Das ist auch verständlich, denn alleine mit der Abgabe von Liegenschaften an die Genossenschaften ist die Wohnraumpolitik nicht abgeschlossen. Es ist Ziel der Stadt, dass auch die entsprechenden Zielgruppen diese für sie bestimmten Wohnungen beziehen werden. Wir Baugenossenschaften werden zukünftig vermehrt darauf achten, dass zum Beispiel Familienwohnungen nicht nur von einer oder zwei Personen bewohnt werden. Oder dass die günstigsten Wohnungen nicht an gut Verdienende abgegeben werden.

### **Baurecht:**

Der Stadtrat hält im Bericht fest, dass er kaum mehr Liegenschaften verkaufen wird. Das heisst, dass sich die Baugenossenschaften auf Baurecht einstellen müssen. Grundsätzlich kann die SBL das Baurecht als Ausnahme akzeptieren. Wenn jedoch der politische Wille zu Baurecht auch vom Parlament unterstützt wird, bleibt uns keine Wahl – oder wir müssten auf städtische Liegen-

schaften verzichten. Es wird dann darauf ankommen, ob der Stadtrat faire Bedingungen für Baurechte anbieten wird.

### **Projekte:**

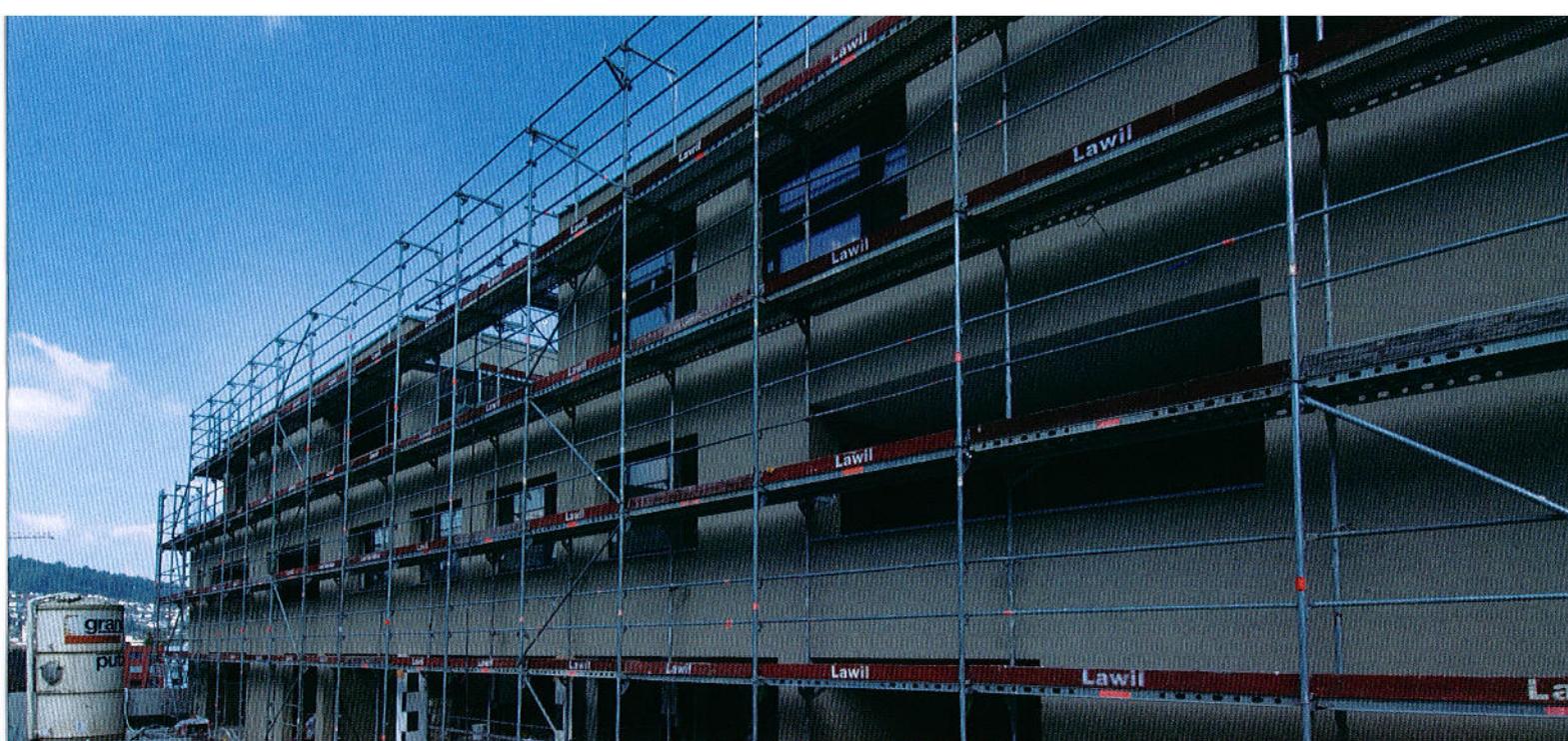
Im Bericht zur Wohnbaupolitik zeigt der Stadtrat auf, welche städtischen Areale für gemeinnützigen Wohnungsbau geeignet sind. Ebenfalls macht er klar, dass er diese den Baugenossenschaften übergeben will. Die SBL wird sich für zwei, drei Areale besonders interessieren. Wir haben im Sinn, in den nächsten Jahren zusätzliche Liegenschaften zu erwerben und damit die Wachstumsstrategie umzusetzen.

### **Zusammenarbeit:**

Wir sind offen für Kooperationen mit anderen Genossenschaften. Konkret interessieren wir uns mit der Baugenossenschaft Matt, die im Stadtteil Littau stark positioniert ist, für ein städtisches Grundstück im Gebiet Rönningmoos. Wir können uns gut vorstellen, gemeinsam eine Quartierplanung anzugehen und gemeinsam zu bauen. Für den späteren Betrieb einer solchen Liegenschaft müsste aus unserer Sicht eine klare Abgrenzung stattfinden können.

### **Ausnützungs-Bonus:**

Im Rahmen der neuen Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern steht den gemeinnützigen Wohnbauträgern unter bestimmten Bedingungen ein zusätzlicher Ausnützungsbonus zu (Gestaltungsplanvorschrift, Planung im Konkurrenzverfahren, nachgewiesene Gemeinnützigkeit usw.). Diese Bevorzugung kann die SBL unterstützen. Sie befähigt damit nämlich die Baugenossenschaften, auf dem Liegenschaftsmarkt konkurrenzfähig aufzutreten – und trotzdem preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Der Bonus soll 5% betragen. Die Zukunft wird zeigen, ob dieses Instrument auch tatsächlich zu mehr gemeinnützigem Wohnraum führen wird.



**Die SBL Luzern hat 17 neue Wohnungen: Mitte Oktober werden die Mieter an der Sidhalde in Kriens einziehen. Das Resultat ist erfreulich. Der Weg aber, wie die SBL zu diesem Neubau gekommen ist, ist untypisch für die Immobilienpolitik der SBL.**

## Ein untypischer Weg, wie die SBL zu 17 neuen Wohnungen kommt

Normalerweise tritt die SBL Luzern selber als Bauherrin auf. Sei es bei Neubauten oder Sanierungen. Ganz anders verhält es sich im Fall Sidhalde Kriens. Die Generalunternehmung Amberg hat der Genossenschaft angeboten, in ihrer vierteiligen Überbauung Sidhalde Kriens im Rahmen eines bewilligten Gestaltungsplans ein Haus zu kaufen. Die Generalunternehmerin sah darin die Chance für einen sinnvollen Mix. Sie selber konzentriert sich auf die Eigentumsobjekte, während die SBL Mietwohnungen anbieten könnte.

### **12.5 Millionen Franken bewilligt**

Dieses Angebot war einmalig und kurzfristig. Doch die SBL war in der Lage, rasch zu reagieren und zu entscheiden. Im Juli 2012 genehmigte eine ausserordentliche Generalversammlung einstimmig den entsprechenden Kredit von 12.5 Millionen Franken. Die SBL Luzern sieht in diesem Geschäft eine gute Möglichkeit, den Wachstumskurs fortzusetzen und an einer attraktiven Lage zu neuen guten Familienwohnungen zu kommen. Seit dem GV-Beschluss wurde das Mehrfamilienhaus durch die Generalunternehmerin realisiert. In diesen Tagen wird es schlüsselfertig der SBL übergeben.

«Dieses Vorgehen ist für uns untypisch, aber warum auch nicht», so Geschäftsleiter Peter Kaufmann. Die SBL sei flexibel, wenn es darum gehe, den Vorwärtkurs weiterzuführen und zu wachsen. «Wir sind sehr interessiert an neuen Objekten oder an Bauland und sind auch bereit, neue Wege zu gehen.»

### **Familienfreundliches Umfeld**

Vom Qualitätsanspruch her entsprechen die Wohnungen dem SBL-Standard. «Die Mieter dürfen sich auf guten, qualitativen Wohnraum freuen», so Kaufmann. Die Mietwohnungen verfügen grundsätzlich über den gleichen Standard wie die Eigentumswohnungen. Die 17 Wohnungen verteilen sich auf fünf Etagen und haben eine Grösse von 2½, 3½, 4½ und 5½ Zimmern.

Die Mietzinse liegen zwischen 1350 und 3300 Franken. Es handelt sich um ein klassisches Wohnungsangebot für den Mittelstand mit Schwerpunkt Familien. Das zeigt sich speziell auch bei der Erschliessung. Die Siedlung Sidhalde ist verkehrsfrei, weil die Erschliessung für alle Wohnungen durch die unterirdische Tiefgarage erfolgt. Die ganze Überbauung ist Bestandteil eines durchdachten Gestaltungsplans mit viel Freiraum und Grün.



## Wieso die Familie Vogt Kessler drei Wohnungstüren hat

**Die denkmalgeschützten Häuser Spitalstrasse der SBL direkt beim Kantonsspital Luzern. Eine innovative Siedlung, die lebt. Hier wohnt seit zweieinhalb Jahren die vierköpfige Familie Vogt Kessler: Marcel (41), Lucia (32), Sofia (5) und Michael (3).**

Vor den Backsteinhäusern steht ein ganzer Park von Kickboards, die Innenhöfe sind von Schaukeln oder Fussballgoals geprägt und beim Betreten der Wohnungen stechen Zeichnungen ins Auge: So ist es bei Familie Vogt Kessler an der Spitalstrasse 25 in einer von vier zusammengehörenden Bauten. «Eigentlich wollten wir gar nicht umziehen, aber wir sahen die Wohnung immer wieder ausgeschieden, mochten die Siedlung bereits von meiner Schwester her und haben sie dann doch besichtigt», erinnert sich Mutter Lucia. Eine Besichtigung mit Folgen: «Wir haben uns in diese Wohnung verliebt.»

### Was für eine Nachbarschaft!

Nicht nur die zentrale Lage, die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zugleich die Nähe zur Natur schätzen Vogt Kesslers, sondern besonders die Nachbarschaft: «Man kann viel miteinander tun, muss aber nicht», erzählt Vater Marcel, der als Konstrukteur arbeitet. Im Innenhof werden Grilladen, ein Töggelikastenturnier, Freiluftkino oder ein Flohmarkt organisiert. Dieses enge Zusammenleben mit anderen ist besonders für die Kinder Sofia und Michael wichtig. «Sie lernen dadurch viel früher

Sozialkompetenz», sagt Lucia, die zwei Tage pro Woche als Kindergartenlehrperson arbeitet.

### Leben in einem Denkmal

Einzigartig ist die Siedlung auch durch ihren denkmalgeschützten Charakter: «Oder welche Wohnung hat schon drei Eingangstüren?», lacht Vater Marcel. Auf ihrer Wohnfläche befanden sich früher drei Arbeiterwohnungen, bei deren Umbau die Türen nicht entfernt werden durften. Die mittlere Türe ist für die Familie zur Haupttüre geworden.

Die Miete der 6 ½-Zimmer-Wohnung ist bereits die zweite Erfahrung der Familie mit der SBL: «Sie macht uns einen unkomplizierten und grosszügigen Eindruck. Letzthin hat sie uns sogar kleine Gärten bewilligt.» Eigentlich gibt es nur einen einzigen Punkt, der ihnen Sorgen macht: Das Balkongeländer, das für Kinder zu einfach zu überwinden ist. Abgesehen davon sind Vogt Kesslers aber so schnell nicht von der Spitalstrasse 25 wegzubringen. «Und wer weiss aus welcher Sandkastenfreundschaft später mal mehr wird...», lachen Lucia und Marcel Vogt Kessler.

# News

## Unterwilrain

Der Ersatzbau Unterwilrain 50/52 Luzern-Littau ist im Dezember 2013 bezugsbereit. Zwei Drittel der 14 Wohnungen sind vermietet, vorwiegend an mittelständische Familien. Auf dieses Projekt ist die SBL Luzern ganz besonders stolz. Statt viel Geld in den bisherigen sanierungsbedürftigen Bau zu investieren, hat sich die SBL zu einem Abbruch und Neubau entschieden. Nach Plänen des Architekturbüros ro.ma Rööslä Mäder werden 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-, 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>- und 5<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmerwohnungen gebaut. Der Stolz der SBL hat nicht nur mit dem Mut zum Ersatzbau zu tun, sondern auch, weil es eines der ersten Mehrfamilienhäuser der Schweiz im Minergie A-Standard ist. Das heisst: Der Neubau produziert mehr Energie als die Mieter brauchen. Das Ziel ist erfreulich, der Weg war aber nicht ganz einfach. Denn Minergie A ist in der Planung wie in der Ausführung aufwändig. Die SBL investiert in das Projekt Unterwilrain 7,6 Millionen Franken.

## Kirchrain Kriens

Gemäss Zeitplan läuft eine weitere Baustelle der SBL Luzern: Am Kirchrain Kriens entsteht ein Mehrfamilienhaus mit acht 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub> und drei 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmerwohnungen. Es sind nicht explizit Alterswohnungen, aber die SBL realisiert sie in erster Linie für die ältere Generation. Dafür sprechen nicht nur Wohnungsgrösse und Rollstuhlgängigkeit, sondern auch die zentrale Lage. Die Bauarbeiten haben im April begonnen, am 19. September war Aufrichte und im April/Mai können die Mieter einziehen. Die SBL Luzern hat dafür einen Kredit von 7,0 Millionen Franken gesprochen.

## Referenzzinssatz

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist noch einmal gesunken. Wie das Bundesamt für Wohnungswesen bekanntgegeben hat, liegt der für die Mietzinsen in der Schweiz relevante Referenzzins seit dem 3. September bei 2 Prozent und damit 0,25 Prozentpunkte unter dem letztmals publizierten Satz. Die SBL wird ihrer bisherigen Praxis treu bleiben und die Senkung in der Regel an die Mieter weitergeben.

## Klausurtagung

Die Verwaltung (Vorstand) der SBL Luzern führt ein Mal jährlich eine ganztägige Klausur durch, um die langfristige Ausrichtung der Genossenschaft zu überprüfen und grössere Projekte zu behandeln. Die diesjährige Klausurtagung fand vor den Sommerferien statt. Dabei wurde der bisherige Vorwärts- und Wachstumskurs bekräftigt. Das heisst: Die SBL Luzern ist sehr an neuen Liegenschaften oder Grundstücken interessiert. Hinweise oder Angebote werden gerne entgegengenommen.



Schon bald ist sie bereit zur Benützung – die Küche im Haus Unterwilrain 50/52.

## Impressum

SBL Post  
Erscheint periodisch nach Bedarf

Herausgeber  
SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern  
Pilatusstrasse 64, Postfach 7743, 6000 Luzern 7  
Telefon 041 249 00 20, Fax 041 249 00 21  
info@sbl-luzern.ch, www.sbl-luzern.ch

Öffnungszeiten Geschäftsstelle  
Montag bis Freitag 8.00 bis 11.45 Uhr

Konzept/Redaktion/Design  
bischof | meier und co., Hochdorf

