

SBL Post

Ausgabe Dezember 2011

Unterwilrain: Neubau statt Sanierung

Seite 3

Obergütschrain: Neue Aussenfassade

Seite 4

Porträt: Warum Luthigers schwärmen

Seite 5

gut zuhause



Liebe Mieterinnen und Mieter

Sie halten die erste Ausgabe der «SBL Post» in der Hand. Es ist sozusagen unser Weihnachtsgeschenk an Sie, geschätzte Mieterinnen und Mieter. Wir wollen in Zukunft aktiver informieren und mit einer Mieterumfrage Ende Januar in Erfahrung bringen, was Sie beschäftigt.

Der Ausbau der Information und die Mieterumfrage haben sehr viel mit dem **Selbstverständnis** der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern zu tun. Klar, auch wir müssen das Unternehmen SBL betriebswirtschaftlich führen, Rendite erwirtschaften und schwarze Zahlen schreiben. Aber das allein ist es nicht! Und hier liegt der grosse Unterschied zwischen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und vielen kommerziellen Vermietern, denen es in erster Linie um die Rendite geht.

In den letzten Jahren hat sich bei der SBL Wohnbaugenossenschaft **vieles verändert**. Gemäss dem alten Sprichwort: «Wer nicht mit der Zeit geht, der geht mit der Zeit!» setzt die SBL auf Vorwärtskurs. Wir wollen wachsen, damit wir in Stadt und Region Luzern mehr preisgünstigen und qualitativ guten Wohnraum anbieten können.

Trotz Vorwärtskurs vergessen wir die Kernaufgabe nicht: das **Wohl der Mieterinnen und Mieter**. Es interessiert uns, wie es Ihnen geht, wie Sie die Wohnsituation erleben, oder was Sie von den Leistungen der Hauswarte und Geschäftsstelle halten. Ebenso interessiert uns Ihre Meinung über das Wohnen in der Region Luzern und die Aufgaben des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Die Verwaltung der SBL Wohnbaugenossenschaft hat deshalb beschlossen, nach 2004 wieder eine **Mieterumfrage** durchzuführen. Im Januar werden wir Sie mit dem entsprechenden Dokument bedienen. Wir sind dankbar, wenn möglichst alle Mieterinnen und Mieter die Umfrage ausfüllen. Selbstverständlich erfolgt die Auswertung anonym. Wichtig sind uns ehrliche, offene und konstruktive Antworten. Wir wollen vorwärtskommen.

Vorwärts geht es 2012 mit zwei Projekten, für die wir im auslaufenden Jahr die Vorarbeiten geleistet haben: die Sanierung **Obergütschrain 6** und der Abbruch und Neubau am **Unterwilrain**. Mehr Infos finden Sie auf den folgenden Seiten.

Nun aber wünsche ich Ihnen eine besinnliche Adventszeit und fröhliche **Weihnachten**. Gönnen Sie sich Momente des Abschaltens, der Ruhe und Gelassenheit – so haben Sie Zeit, die «SBL Post» zu lesen.

In diesem Sinn: weihnächtliche Grüsse

Madle

Markus Mächler
Präsident SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

Markus Mächler





Mut am Unterwilrain Littau: Neubau statt Sanierung

Statt viel Geld in ein Sanierungs-Flickwerk zu stecken, soll das Mehrfamilienhaus Unterwilrain durch einen modernen Neubau ersetzt werden. Die Mieter wurden bereits vor etlichen Monaten informiert. Im kommenden Frühling entscheidet die Generalversammlung über einen Kredit von sieben Millionen Franken.

Das Mehrfamilienhaus Unterwilrain 50/52 mit 17 Wohnungen wurde 1966/67 gebaut. Eine detaillierte Analyse des Gebäudezustandes ergab ein wenig erfreuliches Ergebnis: Die Bausubstanz ist schlecht, die Sanitärbereiche sind in einem veralteten Zustand. Die Wohnungen verfügen über viel zu kleine Grundrisse. Ausserdem fehlt ein Lift, und das Gebäude ist nicht behindertengerecht. Ganz zu schweigen von den energetischen Anforderungen, die heute an ein Wohnhaus gestellt werden. Kurz: Das Haus entspricht nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen, ebenso wenig dem Standard an Wohnqualität der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern.

Wohnraum für Familien

Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern verschliesst die Augen vor diesen Tatsachen nicht. Deshalb hat sie einen mutigen und zukunftsorientierten Entscheid gefällt: Abbruch des heutigen Gebäudes und Planung eines Neubaus. Dieser soll zeitgemässe Wohnungen zwischen 3½- und 5½-Zimmern anbieten. Gebaut wird selbstverständlich im Minergie-Standard und als Zielpublikum stehen Familien im Vordergrund.

Die bisherigen Mieterinnen und Mieter sind seit längerem über die Abbruch- und Neubauabsichten informiert. Etliche sind bereits ausgezogen. Soweit wie möglich versucht die SBL, den Mietern innerhalb der Genossenschaft Ersatzwohnungen anzubieten.

Mit der Ausarbeitung des Neubauprojekts hat die SBL das Architekturbüro «ro.ma Rööslü Mäder» und für die Bauleitung das Büro Tripol Architekten AG beauftragt. Vorgesehen ist die Realisierung von 3½-, 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen. Das ganze Gebäude und jede einzelne Wohnung wird rollstuhlgängig sein.

Sieben Millionen Franken

Der weitere Zeitplan sieht vor, dass die Generalversammlung im Frühling 2012 über den Kredit von rund sieben Millionen Franken befinden wird. Nach der Zustimmung und dem Baubewilligungsverfahren wird im Frühling 2012 mit den Abbrucharbeiten begonnen. Das Grundstück steht in einem leicht abfallenden Rutschgebiet, was spezielle Sicherungsmassnahmen erfordert. Es wird eine Heizungsanlage mit Erdsonden und Wärmepumpen installiert. Die elektrische Energie wird mit einer Photovoltaik-Anlage gewonnen.



Spechte haben die Aussenfassaden des Mehrfamilienhauses Obergütschrain 6 entdeckt. Aber lange werden sie ihren Spass nicht mehr haben. Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern wird das Haus sanieren und kräftig Energie sparen.

Obergütschrain: Wenn der Specht an der Fassade pickt...



Das Mehrfamilienhaus Obergütschrain 6 in der Stadt Luzern stammt aus den 70-er Jahren. Abgesehen von den üblichen Unterhaltsarbeiten wurde seit 35 Jahren keine grössere Sanierung vorgenommen. Das Gebäude befindet sich nicht in einem desolaten Zustand. Dennoch hat der Zahn der Zeit seine Spuren hinterlassen. Einige Bauteile kommen allmählich ans Ende ihrer «Lebenszeit». Das betrifft insbesondere die Aussenfassade. Diese sogenannte Kompaktfassade ist mittlerweile so löchrig, dass sich mit grosser Leidenschaft die Spechte daran zu schaffen machen.

Tiefere Energiekosten

Nun erhält das 26-Familienhaus eine neue Aussendämmung und neue Fenster. Damit kann im grossen Stil das Verpuffen von ungenutzter Energie gestoppt werden. Die logische Folge ist eine Senkung der Heizkosten. Im Rahmen dieser energetischen Sanierung wird die Heizung

von Öl auf Gas umgestellt. Gleichzeitig werden Sonnenkollektoren installiert, um die Sonnenenergie zu nutzen. Mit der Reduktion des Energieverbrauchs sinken für die Mieterinnen und Mieter automatisch auch die Heizkosten.

Grössere Balkone

Im Zuge der Fassadensanierung werden die Balkone ersetzt. Das ist nötig. Erstens sind viele Balkone undicht und zweitens entsprechen sie nicht mehr den heutigen bauphysikalischen Anforderungen. Deshalb werden gleichzeitig mit der Sanierung der Aussenfassade die Balkone erneuert, thermisch vom beheizten Gebäude getrennt und vergrössert. Erst nach der Heizperiode, also ebenfalls ab Frühling, wird die Heizung ersetzt. Die SBL investiert in die Aussensanierung Obergütschrain rund vier Millionen Franken. Mit den Bauarbeiten wird im Frühling 2012 gestartet.

Porträt: Luthigers schwärmen seit 49 Jahren von ihrer Wohnung



Theres und Ferdinand Luthiger sind bester Beweis, dass es sich bei der SBL Luzern gut leben lässt: «Nächstes Jahr werden es 50 Jahre her sein, seit wir hier eingezogen sind», lacht Theres Luthiger. 1962 bezog das Ehepaar mit damals drei Kindern an der Elfenaustrasse 19 die neue 6½-Zimmer-Wohnung. Sie suchten eine grosse Wohnung für eine Familie, die noch kräftig wachsen soll. «Eigentlich wollten wir eine 5½-Zimmer-Wohnung, aber Frau Marti auf der Geschäftsstelle hat uns überzeugt, die noch freie, grössere Wohnung zu nehmen», erinnert sich Ferdi Luthiger. Bereut haben sie es bis heute nicht. Die achtköpfige Familie hat sich in der Elfenua immer wohl gefühlt.

Wer 50 Jahre in der gleichen Wohnung lebt, muss in der Tat starke Argumente haben. Luthigers müssen nicht lange überlegen. «Im Sommer haben wir Ausblick auf grüne Bäume, im Winter freien Blick auf die Stadt Luzern», schwärmt Theres Luthiger. Überhaupt, diese Lage: Trotz Naturnähe und Ruhe ist man von der Elfenaustrasse in 15

Minuten in der Stadt oder am Bahnhof. Diese Anbindung war im Berufsleben von Ferdinand Luthiger, dem langjährigen Direktor des Fastenopfers der Schweizer Katholiken, sehr wichtig. «Wir haben bis heute kein Auto.» Ein weiteres Argument für die Treue zu dieser Wohnung ist der günstige Mietzins. Luthigers wissen um das Privileg und überhaupt um die spezielle Aufgabe, die eine gemeinnützige Baugenossenschaft als Liegenschaftsbesitzerin ausübt. «Wir fühlten uns immer fair behandelt, gut betreut, und die SBL nimmt ihre Verantwortung für den Unterhalt der Liegenschaften wahr.»

Ferdi Luthiger ist mittlerweile 81, Theres 77 Jahre alt. Die Kinder sind längst ausgeflogen. Doch die grosse Wohnung kam zu einem zweiten Frühlingserwachen. Luthigers haben ihre 14 Grosskinder regelmässig gehütet. Klar, Luthigers wissen es, einmal wird der Moment des Wegzugs kommen. Heute können sie sich das noch nicht vorstellen. «Wir sind so lange hier, uns gefällt es wie am ersten Tag, diese Wohnung ist ein Teil von uns.»

Die SBL auf einen Blick: 341 Wohnungen

Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern besitzt momentan 654 Objekte in der Stadt Luzern sowie in Adligenswil. Davon sind 341 Wohnungen, vier Gewerbebetriebe (zum Beispiel Arztpraxis, Café Sternegg) sowie 309 Garagen und Parkplätze. Die Mietzinseinnahmen machen pro Jahr rund sechs Millionen Franken (2010) aus. Getragen wird die SBL von momentan 196 Genosschafterinnen und Genosschaftern. Die Geschäftsstelle befindet sich an der Pilatusstrasse 64 in Luzern. Das Team besteht aus Peter Kaufmann, Markus Greder, Karin Stutz und Ursula Buser. Mit ihrem Wohnungsbestand ist die SBL eine der grösseren Wohnbaugenossenschaften in der Stadt und Region Luzern. Erfreulicherweise ist die SBL nicht nur gut organisiert, sondern sie befindet sich auch finanziell in einer ausgezeichneten Verfassung.

BZO Stadt Luzern

Die Stadt Luzern erhält eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO). Im Moment wird die Vernehmlassung ausgewertet. Eine entsprechende Volksabstimmung dürfte 2012 stattfinden. Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern befasst sich intensiv mit der Vorlage und ist grundsätzlich positiv eingestellt. Dank neuer Vorschriften werden verschiedene Siedlungen der SBL aufgewertet und der Handlungsspielraum wird vergrössert. Das gilt insbesondere für die Liegenschaften Weinbergli und Elfenau, bei denen die SBL in den nächsten Jahren Sanierungsvorlagen plant. Im Rahmen der BZO-Revision spricht sich die SBL ausserdem für höhere Nutzungen durch die gemeinnützigen Wohnbauträger aus. Die BZO bietet die einmalige Chance, den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Luzern zu stärken – und so mehr Familien, Senioren und Jungen den Zugang zu preisgünstigem Wohnraum zu ermöglichen.

Luzern

Elfenaustrasse 4 – 28	71 Wohnungen
Elfenaustrasse 11	12 Wohnungen
Elfenaustrasse 12	8 Wohnungen
Elfenaustrasse 13 – 19	24 Wohnungen
Weinberglistrasse 74 – 84	42 Wohnungen
Sternmattstrasse 45	8 Wohnungen
Hochhüslweid 3 – 15	48 Wohnungen
Geissmattstrasse 15 – 17	12 Wohnungen
Spitalstrasse 6, 25 – 29	42 Wohnungen
Obergütschrain 6	26 Wohnungen
Unterwilrain 50 – 52	17 Wohnungen

Adligenswil

Sackhofstrasse 2	6 Wohnungen
Dorfweg 2 – 6	25 Wohnungen

Total 341

Wohnungen

Mietzins-Reduktion

Der Bundesrat hat den Referenzzinssatz auf den 1. Dezember 2011 von 2.75 auf 2.50 Prozent gesenkt. Die SBL gibt die Reduktion an die Mieterinnen und Mieter weiter: Die Mieten werden auf den 1. April 2012 um durchschnittlich drei Prozent gesenkt. Schon immer hat die SBL als faire Vermieterin Veränderungen an der Zinsfront direkt und schnell an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben.

Liegenschaften gesucht

Die SBL Wohnbaugenossenschaft will wachsen. Deshalb sucht sie in Stadt und Region Luzern Land und Liegenschaften zur Erstellung von erschwinglichem Wohnraum. Entsprechende Hinweise oder Angebote nehmen die Geschäftsstelle oder die Verwaltung gerne entgegen.

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