

SBL Post

Ausgabe November 2017



Weinbergli: Alles wird neu Seite 2

Adligenswil: Die SBL beharrt! Seite 5

Mieterportrait: Hans und Lydia Meier Seite 6

Das grösste Erneuerungsprojekt in der über 70-jährigen Geschichte der SBL Luzern: Die Ersatzneubauten für die Mehrfamilienhäuser Weinberglistrasse 74 bis 84. Das Projekt ist ein Mix aus Respekt gegenüber der Quartierstruktur, raffinierten Ideen in der Architektur und der Aussenraumgestaltung.

Neubau Weinbergli: Respekt dem Quartier und raffinierte

Spielbereich

Kleinkinder Spielbereich

«Wir haben uns den Entscheid wirklich nicht leicht gemacht», sagt Markus Mächler als Präsident der SBL Luzern, wenn er auf die Mehrfamilienhäuser 74 bis 84 an der Weinberglistrasse zu sprechen kommt. Die Gebäude stammen aus dem Jahr 1957. Die Wohnungen sind günstig, beliebt aber nicht mehr zeitgemäss und vor allem stark sanierungsbedürftig. Nach dem sorgfältigen Abwägen der Vor- und Nachteile einer Sanierung oder Ersatzbauten hat sich die SBL für den Abbruch und die Neubauten entschieden.

«Wir können dadurch attraktivere Wohnungen schaffen, die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen

und dank einer geschickten Architektur sogar die Anzahl Wohnungen von heute 42 auf 48 Einheiten erhöhen.» Konkret will die SBL mit dem Neubau folgende Ziele erreichen, «die den Werten unserer SBL als gemeinnützige Baugenossenschaft entsprechen»:

- Attraktiver Wohnungsmix für den Mittelstand
- Einfache Zugänglichkeit in einem stark abfallenden Gelände
- Alters- und Behindertentauglichkeit
- Kostenbewusste Planung und Ausführung

Für die Neubauten (ohne Rückbau und Bachumlegung) rechnet die SBL Luzern mit Kosten von etwa 20 Millionen Franken.

«Wir haben uns den Entscheid wirklich nicht leicht gemacht.»

Markus Mächler

t gegenüber e Gestaltung

Zeitplan

Der provisorische Zeitplan sieht folgende Schritte vor:

- Bis Januar 2018: Eingabe Baugesuch bei der Stadt Luzern
- Mai 2018: Generalversammlung entscheidet über Baukredit
- Sommer 2018: Baubewilligung liegt vor
- Spätherbst 2018: Beginn Vorbereitungsarbeiten
- Herbst 2020: Erste Etappe bezugsbereit

Erschliessung über Weinberglistrasse

Mit einem Architekturwettbewerb suchte die SBL nach der bestmöglichen Umsetzung. Als Sieger aus dem Wettbewerb ging das Projekt von MSA Meletta Strebel Architekten AG Luzern/Freiraumarchitektur GmbH Luzern hervor. Zum konzeptionellen Ansatz sagt Felix Gut von MSA Meletta Strebel Architekten AG: «Wir wollen die bestehende Siedlung und den Charakter des Quartiers respektieren, aber mit einer geschickten Verdichtung die Wohnqualität steigern.» Das bedeutet eine Architektur, die eine eigenständige Fortführung des bestehenden Quartiererscheinungsbildes ist und eine klare Gliederung beinhaltet. Ein Kernpunkt des Projekts ist die stufenlose Erschliessung, die über die Weinberglistrasse erfolgen soll. Laut Markus Mächler war dieser Erschliessungsvorschlag ein ganz wichtiger Grund, weshalb sich die Jury für dieses Projekt entschieden hat. In der Tat bezeichnet auch Felix Gut das steil abfallende Gelände einerseits als «Knacknuss», zugleich aber auch als Chance, «weil so ein attraktiver Blick auf die Stadt Luzern möglich ist».

Zusätzliches Geschoss

Gebaut werden drei Mehrfamilienhäuser. Aufgrund der neuen Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern ist im Sinne der Verdichtung ein zusätzliches Geschoss möglich. «Das haben wir natürlich umgesetzt», so Felix Gut. Denn mit dieser Verdichtung kann ein Beitrag zu «mehr Wohnraum in Luzern» geleistet werden. Die geplanten Grundrisse haben

nichts mehr mit den heutigen Wohnungen zu tun. Sie sind grösser und dennoch kann die Anzahl von 42 auf 48 Wohneinheiten gesteigert werden. Die Wohnungsgrößen reichen von Zweieinhalb-Zimmern bis Sechseinhalb-Zimmern (Attika); der Schwerpunkt liegt aber bei Zweieinhalb- und Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen.

Zielgruppen Familien und ältere Menschen

Die Grundrisse charakterisiert der Architekt als «modern aber unaufgeregt, so wie es eben zu einer normalen Familien- oder einer Alterswohnung passt.» Das bedeutet zum Beispiel einen kombinierten Wohn- und Essraum mit offener Küche. Die Zimmer sind multifunktional konzipiert und nicht als fixe Nutzung als Kinder- oder Elternzimmer definiert. Ab Viereinhalb-Zimmern haben die Wohnungen zwei Nasszellen.

Maximale Sonneneinstrahlung

Raffiniert ist die Fassade. Sie ist nicht glatt und flach, sondern hat eine leichte ordnende Strukturierung. Zudem sind die Balkone leicht auskragend. Das hat drei Vorteile:

- eine optimale Nutzung der Sonneneinstrahlung,
- durch den leichten Versatz die Ausrichtung mit Aussicht über die Stadt Luzern
- und eine optimale Privatsphäre durch den Einzug in die Fassadenebene.

Errichtet wird eine Holzfassade, «womit wir einen hohen ökologischen Effekt erzielen können», so Gut. Gebaut wird selbstverständlich im Minergiestandard. Im Moment noch offen ist die Energieerzeugung. Die SBL prüft die Vor- und Nachteile von Erdwärme, Wärmepumpe und Photovoltaik.



«Das steil abfallende Gelände war eine Knacknuss, zugleich aber auch eine Chance, weil so ein attraktiver Blick auf die Stadt Luzern möglich ist.»

Felix Gut

Spannende Aussenräume

Grossen Wert wird auf die Gestaltung des Aussenraums gelegt. «Wir wollen so viel Aussenraum wie möglich nutzbar machen», sagt Markus Bieri von der Freiraumarchitektur GmbH Luzern. Dafür wird die klassische Aufteilung zwischen Zugangswegen und Spielplätzen durchbrochen. «Wir wollen einerseits die öffentliche Belebung erreichen und andererseits die Möglichkeit zum Rückzug nicht verunmöglichen.» Letzteres wird vor allem durch die Zwischenräume erreicht (siehe Plan). Die heutigen markanten Bäume werden nach Möglichkeit erhalten, neu werden nur einheimische Pflanzen gesetzt.

Mieterinformation

Die SBL Luzern legt grossen Wert auf eine transparente und aktuelle Information der Mieterinnen und Mieter. Seit rund zwei Jahren werden die Bewohnerinnen und Bewohner informiert. Bei Wohnungskündigungen sind nur noch befristete Mietverträge bis zum Abbruch unterschrieben worden. Bei der Vergabe von älteren Wohnungen an der Elfenastrasse und der neuen Wohnungen haben die bisherigen Mieter Priorität.



«Wir wollen so viel Aussenraum
wie möglich nutzbar machen.»

Markus Bieri

Der Präsident hat das Wort

Schritt um Schritt

Mit Hau-Ruck-Übungen kommt man im gemeinnützigen Wohnungsbau nicht weit. Es braucht Geduld. Aber wer bereit ist, Schritt um Schritt vorwärts zu gehen, kommt mit der Zeit ans Ziel. Drei Beispiele:

- Wir engagieren uns seit drei Jahren für unser Grossprojekt Abbruch/Neubau der Mehrfamilienhäuser Weinbergli (Seiten 2 bis 4). Wir haben uns die nötige Zeit für strategische Überlegungen, durchdachte Entscheide und den Austausch mit den Mieterinnen und Mietern genommen. Schritt um Schritt gehen wir jetzt an die Detailplanung, das Baubewilligungsverfahren und dann an die Bauarbeiten.
- Schritt um Schritt ist auch das Tempo bei der Bebauung Schädprüti/Hochhüslweid (nebenstehender Text). Es wird noch Jahre dauern bis zum Spatenstich – wir haben den dafür nötigen langen Atem!
- Und beim dritten grossen Projekt, dem in der Öffentlichkeit stark diskutierten Eichwald-Areal in der Stadt Luzern: Hier ging es in den letzten Monaten auf politischer Ebene – sagen wir – jeweils zwei Schritte vorwärts und wieder einen rückwärts. Aber auch hier haben wir Geduld, Ausdauer, Verständnis für die politische Klärung und sehr viel Zuversicht. Vor allem weil uns von allen Seiten bescheinigt wird, dass wir ein hervorragendes Konzept ausgearbeitet haben und darum als Sieger aus der Ausschreibung hervorgegangen sind.

Wie gesagt: «Hau-Ruck-Übungen» passen nicht zum gemeinnützigen Wohnungsbau. Schritt um Schritt ist das nachhaltige Tempo. Der Austausch mit Behörden, Mieterschaft, Planern, Nachbarn und Unternehmern braucht Zeit. Daraus resultieren am Schluss Lösungen, die fundiert sind. Und das ist mir definitiv lieber als die sogenannte Dynamik der heutigen Zeit, die sich oft als oberflächliches «Hire and Fire» entlarvt.

Markus Mächler
Präsident SBL Luzern



Adligenswil: Die SBL beharrt!

Die SBL beschäftigt sich weiterhin intensiv mit der Bebauung des Schädprüti-Landes auf der Grenze Luzern/Adligenswil. Eine gute Grundlage für dieses Ziel ist das ausgezeichnete Einvernehmen mit der Erbengemeinschaft Brunner, die die benachbarten Grundstücke besitzt. Zusammen mit der Erbengemeinschaft und der Stadt Luzern (sie besitzt Land auf Adligenswiler Boden) konnte über das ganze Terrain von über 75'000 Quadratmetern eine sogenannte Testplanung erarbeitet werden. Diese zeigt auf, was in einer gesamtheitlichen Planung während den kommenden 15 Jahren möglich ist. Es ist ein respektables Volumen an preiswerten Wohnungen, die hier geschaffen werden können. So weit so gut!

Aber: Das Vorhaben ist nur schon deshalb komplex, weil es auf Stadtluzerner und auf Adligenswiler Boden liegt. Bei der Stadt Luzern ist dieses Gebiet seit längerem für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. Komplizierter ist die Ausgangslage auf Adligenswiler Boden. Die Gemeindeversammlung gab im Jahr 2014 – ganz im Sinne der SBL – dem Gemeinderat den Auftrag, das Gebiet neu der Wohnzone zuzuteilen. Der Gemeinderat hat davon aber in der nun bewilligungsreifen Revision der Ortsplanung abgesehen.

Selbstverständlich hat die SBL dagegen Einsprache erhoben. Inzwischen fanden die Einspracheverhandlungen statt. Dabei gab der zuständige Gemeinderat und Bauvorsteher Peter Stutz bekannt, dass der Gemeinderat unmittelbar nach der Inkraftsetzung der vorliegenden Ortsplanung die nächste Revision in Angriff nimmt. Dabei wird das Schädprütiland zum Thema. Aufgrund dieser Perspektive gilt die Einsprache formell als erledigt – die SBL pocht aber umso beharrlicher auf die Umsetzung des Volkswillens von 2014!

Mental die richtige Einstellung – das war und ist das Erfolgsgeheimnis von Hans und Lydia Meier: Vor 17 Jahren sind sie von ihrem Einfamilienhaus in eine 4.5-Zimmer Wohnung der SBL in Adligenswil gezogen. Und sie haben es noch keine Sekunde bereut.

Die richtige Entscheidung

Die Sonne strahlt. Der 76-Jährige Hans Meier sitzt auf seiner weitläufigen Terrasse im obersten Stock der SBL-Überbauung am Dorfweg. Der Blick des Uradligers schweift vom Meggerwald über die Adliger Kirche bis zur Rigi. Mit einem Lächeln sagt er: «Uns fehlt es an nichts!»

Platz für Jüngere geschafft

Seine Frau und er haben alles «richtig» gemacht. Anstatt sich am Eigenheim festzuklammern, haben sie vor 17 Jahren entschieden, ihr Haus im Buggenacher Jüngeren zu überlassen und in eine 4.5-Zimmerwohnung zu ziehen. «Wir hätten das Haus und die immense Arbeit rundherum schon noch einige Jahre machen können, doch das Angebot war zu verlockend.» Zentral gelegen, mit Lift, der Bus vor der Tür, die Wohnung grosszügig – Meiers zögerten nicht lange und wurden Erstmietler dieser SBL-Wohnung.

Nicht nur Einfamilienhäuser

Der ehemalige Gemeindeammann weiss wie wichtig der gemeinnützige Wohnungsbau ist. Er selber hat in Adligenswil als Gründer und Mitglied der WBG Familia seinen Beitrag geleistet. Zu der Zeit gab es im Dorf nur Einfamilienhäuser. «Dabei sollten doch die anderen Leute auch schön und bezahlbar wohnen können.»

Heute ist der gemeinnützige Wohnungsbau nicht weniger wichtig. Im Gegenteil: Die Ressourcen sind be-

schränkt. «Wir müssen Sorge tragen zum Boden.» Der Bedarf nach mehr Raum pro Person nehme aber zu und dadurch der Wohnraum ab, beobachtet Meier die Problematik. In seiner Gemeinde ist er allerdings zufrieden mit dem Stellenwert des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Auch sei mit dem neuen Raumplanungsgesetz der Trend zur besseren Nutzung des Baulandes gegeben.

Guter Mix

Am Dorfweg schätzen Meiers auch das Zusammenleben. Ein bunter Mix aus Alt und Jung. Gegen 20 Kinder treffen sich auf dem Spielplatz, die Älteren plaudern beim Vorbeigehen. «Ich habe immer Freude, wenn ich Kinderstimmen höre.» Auch die Nachbarschaftshilfe funktioniert. So kriegen Hans und Lydia Meier etwa das Babyphone, wenn die Nachbarin abends mal weg ist. «Das gehört doch zu unserem Leben, dass man zueinander schaut.»

Lob für die SBL

Die SBL betitelt Meier als «ausserordentlich konziliant und familienfreundlich». Er gehe an die Generalversammlung und werde via Infoblatt informiert, ansonsten komme er vor allem mit dem Hauswartspaar in Berührung. «Sie schauen wahnsinnig gut zur Umgebung und zu uns Mietern.» Sei ein Anliegen da, werde sofort versucht es umzusetzen.



Hans Meier auf seinem Balkon mit Aussicht auf sein Adligenswil.

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