

SBL Post

Ausgabe November 2014

Perspektiven für die SBL in Adligenswil Seite 2
Das Ende einer Wohnungsliebe Seite 5

gut zuhause





Wenn der fehlende Lift eine Wohnungsliebe beendet

Mehr als 40 Jahre haben Fritz (80 Jahre) und Klara (76) Baumann an der Elfenastrasse 19 in Luzern gewohnt. Jetzt sorgt der fehlende Lift für das Ende dieser grossen Liebe zur Wohnung und zur Genossenschaft.

Das Wohnzimmer mit alten Obwaldner Möbeln und einer Blumen-Fensterbank erstrahlt im Sonnenlicht, während Klara Baumann-Vonmoos mit Zügelsachen bepackt zu Fuss die drei Stockwerke nimmt: Im Leben von Fritz und Klara Baumann-Vonmoos tut sich was. Nach über 40 Jahren an der Elfenastrasse 19 in Luzern steht der Umzug nach Kriens bevor. «Nicht, weil es uns hier nicht mehr gefällt. Im Gegenteil. Aber dieses Haus hat keinen Lift.» Kein einfacher Entscheid. Besonders für ihren Mann, der seit Geburt nie in einem anderen Quartier als der Hubelmatt gewohnt hat: «So schön die neue Wohnung ist, ich wäre niemals gegangen!»

«So schön die neue Wohnung ist, ich wäre niemals gegangen!»

Das «Dorf» Elfenau

Als Primarlehrer im Geissenstein, später als – markanter – Berufsschullehrer im Heimbach, kennt Fritz Baumann sehr viele Leute. Die Elfenau sei wie ein Dorf gewesen. «Wir waren sofort integriert.» Für ihre drei Kinder sei das Quartier mit der grossen Wiese, Rutschbahn, Sandkasten und Ping Pong-Tisch ein wahres Spielparadies gewesen. Fritz Baumann, für den als passionierter Wanderer und Velofahrer besonders der Blick auf die Berge wichtig ist, liebte die Sicht auf den Pilatus.

Sturmklingeln um Mitternacht

Bei Anekdoten aus 40 Jahren Elfenau beginnen die Augen des Ehepaars zu strahlen. Sie erzählen von Familienfesten mit ihren drei Kindern und acht Grosskindern. Bis heute wird an der Fasnacht das Wohnzimmer mit Luftschlangen dekoriert und dazu werden Bockwürste und Bier, sowie Fasnachtschüechli und Berliner serviert.

Oder die Nachbarn. Mit ihnen wurden Geburtstage gefeiert, wobei man auch Anliegen zum Wäscheplan deponieren konnte. Am meisten schmunzeln müssen sie bei der Schlüsselstory. Klara, die gerne früh zu Bett geht und dann tief schläft, liess eines Nachts den Schlüssel stecken. Als ihr Mann, ein aktiver Vereinsgänger, heimkam, konnte er die Tür nicht öffnen. Sturmklingeln und Anrufe aus der nahe gelegenen Telefonkabine nützten nichts. Klara schlief, das ganze Haus wurde aber wach. So verbrachte er diese Nacht in Nachbarns Wohnung und seine Frau durfte am nächsten Tag Pralinen an die Nachbarn verteilen.

Wechsel der Generationen

Alle Mieter blieben lange und das schweisste zusammen. In den letzten Jahren habe nun aber ein Generationenwechsel und damit die Anonymisierung begonnen. «Ein Grüezi ist heute nicht mehr selbstverständlich», bedauert Fritz Baumann. Trotzdem: Sie wären geblieben. Wenn nur der Lift wäre.

News

Abschaffung Liegenschaftssteuer

Gemäss Volksabstimmung wird im Kanton Luzern die Liegenschaftssteuer auf den 1. Januar 2015 abgeschafft. Die Verwaltung der SBL hat beschlossen, bei der nächsten Mietzinsänderung den entsprechenden Betrag an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben.

Der Wegfall der Liegenschaftssteuer beträgt rund 50'000 Franken. Pro Mietwohnung beträgt die Reduktion somit knapp 1 Prozent des Jahresmietzinses.

Arztpraxis Sternmatt

Nach über 30 Jahren geht Dr. Hans-Ulrich Bühler in den wohlverdienten Ruhestand. Die Arztpraxis für Allgemeinmedizin wird neu von Dr. Benjamin C. Wronn weitergeführt. Die Verwaltung der SBL bedankt sich bei Dr. Bühler für die langjährige, erfolgreiche und angenehme Zusammenarbeit und wünscht seinem Nachfolger einen guten Start und viel Erfolg.



Richtiges Lüften in der kalten Zeit

Der Sommer ist vorbei, die Tage werden kürzer und die Temperaturen sinken. Vor allem in den Herbst- und Wintermonaten ist das richtige Lüften (Stosslüften) der Wohnung sehr wichtig. Auf unserer Website www.sbl-luzern.ch (unter Service, Merkblätter) finden Sie wichtige Tipps zum korrekten Lüften, womit sich auch Energie sparen lässt.

Benützung von Kellerräumen

Kellerräume sind in der Regel unbeheizt, die Aussenbauteile bestehen meist aus Beton und weisen keine Wärmedämmung auf. Daher wird das Klima in Kellerräumen zu einem wesentlichen Teil durch das Aussenklima beeinflusst, das meistens eine höhere Luftfeuchtigkeit als 50% aufweist. So kann es in Kellerräumen schnell einmal zum Erreichen des Taupunktes und somit Auscheiden der Feuchtigkeit als Kondensat kommen. Daher ist die Lagerung von folgenden feuchtigkeitsempfindlichen Materialien in Kellerräumen problematisch:

- Stoffe, Kleider
- Leder
- Papier
- Holzwerkstoffe

Diese Stoffe sind nicht steril und daher ein idealer Nährboden für Schimmel. Bei einer Lagerung dieser Materialien im Keller empfiehlt sich daher, diese luftdicht zu verpacken. Kellerfenster sollen grundsätzlich geschlossen bleiben, da sonst zusätzliche Feuchtigkeit in die Räume eindringt. Hingegen sollte regelmässig kurz und intensiv gelüftet werden (Stosslüften).

Liegenschaften gesucht

Die SBL Wohnbaugenossenschaft will weiter wachsen. Deshalb sucht sie in Stadt und Region Luzern Land und Liegenschaften, um erschwingliche Wohnungen zu erstellen. Hinweise oder Angebote nehmen die Geschäftsstelle oder die Verwaltung gerne entgegen.

Impressum

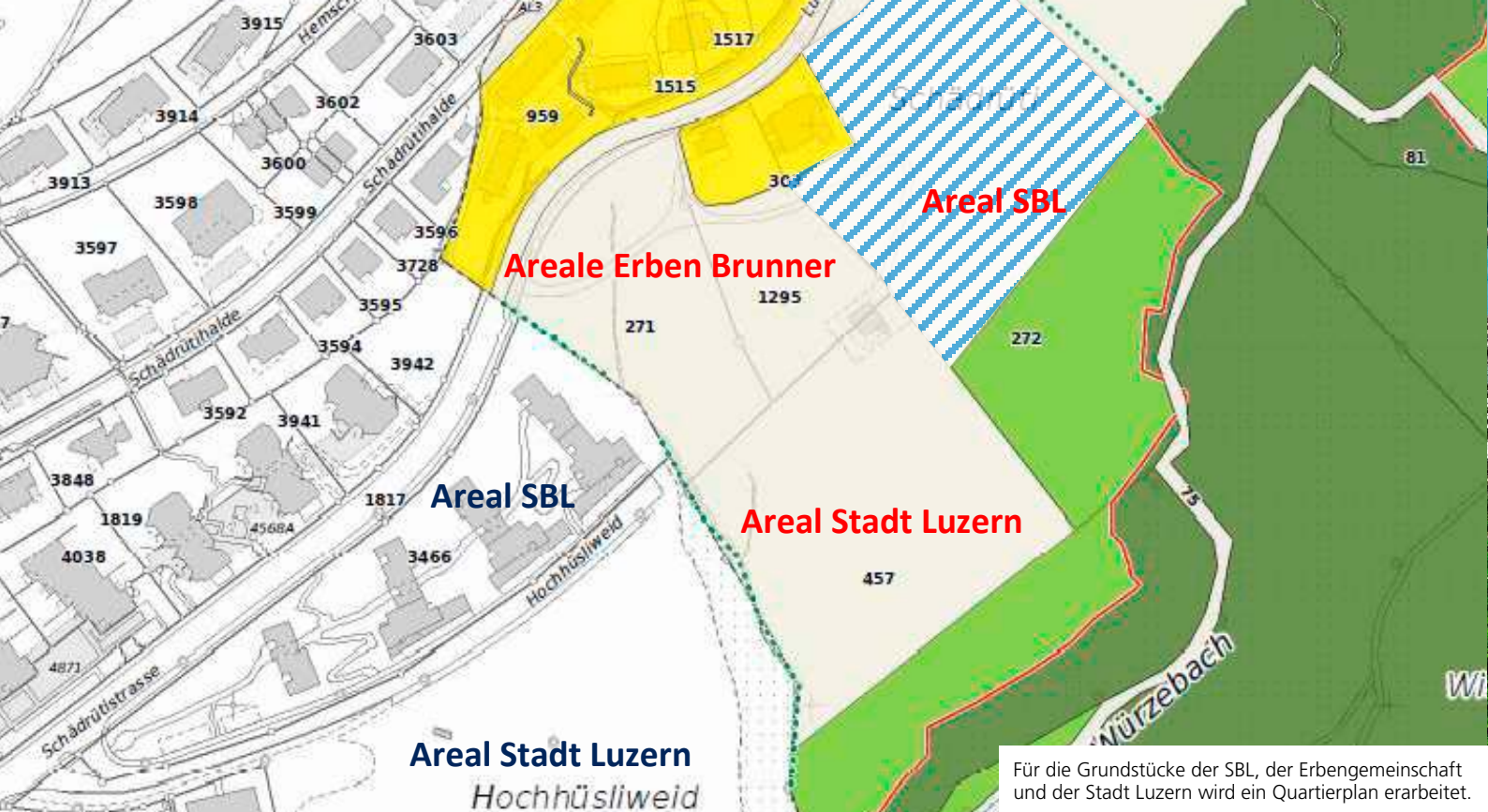
SBL Post
Erscheint periodisch nach Bedarf

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





Seit Jahrzehnten besitzt die SBL Luzern in Adligenswil, unmittelbar an der Stadtgrenze, Landreserven. Die SBL will als Beitrag an einen gesunden Bevölkerungsmix preisgünstigen Wohnraum für den Mittelstand schaffen. Interview mit Markus Mächler.

Was hat die SBL in Adligenswil vor?

Die Pläne der SBL in Ehren. Aber sind Sie in Adligenswil überhaupt erwünscht?

M. Mächler: Ja, wenn wir davon ausgehen, dass in unserer Demokratie das Volk die höchste Instanz ist. Die Gemeindeversammlung hat am 14. Januar 2014 im Rahmen der Zonenplanrevision beschlossen, dieses Gebiet von der Landwirtschaft- in die dreigeschossige Wohnzone umzu-teilen. Im Entwurf des kantonalen Richtplans ist dort ebenfalls ein Siedlungsgebiet vorgesehen. Im Übrigen sind wir gerne noch verstärkt in Adligenswil tätig, seit Jahrzehnten führen wir Häuser am Dorfweg und Sackhof.

Also, können Sie loslegen?

So einfach ist es nicht. Die neue Schweizer Raumplanung verlangt richtigerweise einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Es gibt keine isolierten Kleinzonen mehr, die neu bebaut werden. In unserem Fall heisst das, wir müssen zusammen mit den angrenzenden Grundstücken in einem sogenannten Masterplan aufzeigen, wie das Gebiet der Schädritü sinnvoll und ganzheitlich genutzt werden kann. Erst aufgrund des Masterplans erfolgt die formelle Umzonung in eine Wohnzone.

Wer sind die Nachbarn?

Einerseits die Erbgemeinschaft Brunner, die aus mehreren Familienteilen und entsprechend vielen Berechtigten besteht. Andererseits die Stadt Luzern, die hier noch Land hat.

Und was wollen die Nachbarn?

Sie teilen grundsätzlich unsere Gedanken und betrachten eine Überbauung als sinnvoll. Mit den beiden Sprechern der Erbgemeinschaft Brunner stehen wir in einem sehr konstruktiven Dialog und die Stadt Luzern hat ohnehin den Volksauftrag, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Wir würden zudem die SBL-nahe Fläche bei unserer Siedlung Hochhüslweiid einbeziehen.

Was ist der nächste Schritt?

Wir müssen die Quartierentwicklungsplanung erarbeiten und diese den Behörden als Basis für die Umzonung vorlegen.

Wie gehen Sie vor?

Mit einer Testplanung. Das heisst, wir wollen drei, vier Architekturbüros einladen und ihnen ganz unterschiedliche Aufträge zur Bebauung dieser Fläche geben. Es ist also kein eigentlicher Wettbewerb; wir bezahlen diese Büros, erhalten aber dann ganz unterschiedliche Lösungsansätze. Daraus können wir dann eine Bestvariante auswählen.

Ein langer Weg bis zum Spatenstich?

Lang aber sinnvoll. Wir sind zuversichtlich, dass wir ans Ziel gelangen. Erstens will die Bevölkerung von Luzern und Adligenswil preisgünstigen Wohnraum für den Mittelstand, zweitens sind die Nachbarn konstruktiv mit uns unterwegs. Und für die bestehende SBL-Siedlung Hochhüslweiid kann als Zusatzeffekt die Infrastruktur noch deutlich verbessert werden.



«Wir sind eine starke Stimme des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Luzern geworden, man kann uns nicht mehr überhören»: Dieses Fazit über die Wirkung des G-Net zieht Florian Flohr, Koordinator des G-Net, gut ein Jahr nach der Gründung.

Stimme der Genossenschaften

Klar und deutlich sagt Florian Flohr: «Wir sind keine Super-Genossenschaft in der Stadt Luzern.» Jede einzelne Genossenschaft hat nach wie vor ihre Autonomie. Aber mit dem G-Net haben sich alle 23 gemeinnützigen Wohnbauträger in einer Plattform organisiert (siehe auch www.g-net-luzern.ch).

Das G-Net wird von einem Ausschuss geleitet, der sich wie folgt zusammensetzt:

- Daniel Burri, Präsident Liberale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen
- Florian Flohr, Präsident Oekumenische Wohnraumgenossenschaft
- Markus Helfenstein, Präsident Baugenossenschaft Matt
- Bruno Koch, Geschäftsführer ABL
- Andi Willinig, Geschäftsführer Baugenossenschaft Geissenstein EBG

Als Koordinator ist Florian Flohr tätig. Er ist hauptberuflich Geschäftsführer der Oekumenischen Wohnraumgenossenschaft (OeWL) und kann die Tätigkeit als Koordinator in der «schlanken Organisation G-Net» (Flohr) nur dank der Grosszügigkeit seines Arbeitgebers erfüllen. Die Mitglieder des G-Net – also 22 Baugenossenschaften und eine Stiftung – treffen sich zwei Mal jährlich zu einer Vollversammlung.

Als lokale Branche stärken

Grundsätzlich hat das G-Net eine zweifache Aufgabe: Einerseits die Stärkung nach innen. Die 23 Mitglieder sollen sich gegenseitig kennen, Erfahrungen austauschen, Vertrauen schaffen – und je nach Möglichkeit punktuell zusammenarbeiten. Anders gesagt: Die lokale Genossenschaftsszene soll sich finden und sich als Branche auf der lokalen Ebene stärken.

«Die Stadt hört uns zu»

Die andere Aufgabe ist nach aussen gerichtet: Das G-Net ist Stimme und Sprachrohr des gemeinnützigen Wohnungsbaus. «Das ist wichtig und nötig, weil die Bevölkerung in mehreren Abstimmungen klar zum Ausdruck gebracht hat, dass sie den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Luzern stärken will», betont Flohr. Die Bildung des G-Net kam also genau im richtigen Moment. «Wir sind jetzt als Genossenschaftsszene parat, um in der Ausgestaltung der vom Stadtrat formulierten Wohnpolitik mitzuwirken und tun dies bereits nach Kräften.» Regelmässig steht das G-Net deshalb in Kontakt mit der Verwaltung und den Stadträten. «Wir haben das Gefühl, dass die Stadt uns zuhört.» Das G-Net spürt dabei das Dilemma der Stadt, wenn es um die Veräusserung von Liegenschaften geht, das Dilemma zwischen knappen Finanzen und Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Aber: «Umso wichtiger ist eben genau dieser Dialog, denn ohne Grundstücke und Liegenschaften, sei es von der Stadt oder von Privaten, können unsere 23 Mitglieder ihren Wohnungsbestand nicht erweitern – und das ist bitter nötig.»



1. Carport mit Solaranlage der SBL
2. Gewerbegebäude der SBL
3. Wohnhaus der SBL mit elf Wohnungen
4. Renoviertes Bauernhaus von Markus Portmann
5. Wohn- und Geschäftshaus von Markus Portmann

Bild Aura

Die elf Wohnungen am Kirchrainweg Kriens der SBL sind bezogen. Das Projekt ist in enger Absprache mit Nachbar Markus Portmann, der hier wohnt und arbeitet, entstanden. Die «Herbst-Post» befragte ihn zur Nachbarschaft mit der SBL.

«Doch, mit der SBL stimmt es»

Die SBL Luzern konnte – dank Zufall – ab Plan das ausführungsfähige Projekt Kirchrainweg von einem Generalunternehmer abkaufen. Es ist mitten in Kriens auf dem gleichen Gelände wie das ehemalige Bauernhaus mit Wohn- und Geschäftshaus von Markus Portmann. Er lebt hier mit seiner Familie und führt das Energieberatungsunternehmen e4plus. Ursprünglich war geplant, dass der Neubau von Markus Portmann und das SBL-Mehrfamilienhaus mit Anbau für einen Architekten gleichzeitig gebaut werden. «Das wäre sinnvoll gewesen», sagt Portmann, ist aber durch den relativ späten Verkauf des Projekts an die SBL nicht mehr möglich gewesen. «So gab es dann und wann gewisse Friktionen, wie es zu einer Baustellenzeit nun mal dazu gehört.»

Grosse Photovoltaik-Fläche

Markus Portmann ist ein Energie-Pionier. Sein Wohn- und Geschäftshaus «Haus 2050» ist anfangs Jahr mit dem Energiepreis Watt d'Or ausgezeichnet worden. Als Energiespezialist hat Portmann beim Energiekonzept des SBL-Projekts genau hingeschaut. Hier seine Beurteilung der drei zentralen Kriterien:

- Betriebsenergie: «Die SBL hat die ganze Dachfläche mit einer Photovoltaik-Anlage versehen. Das ist vorbildlich und bedeutet, dass die gesamte Betriebsenergie selber produziert werden kann.»

- Mobilitätsenergie: «Für die nachhaltige Mobilitätsnutzung ist der zentrale Standort wichtig. Dadurch wird die Nutzung im Langsamverkehr gefördert. Positiv ist auch, dass beide Bauherrschaften bei der Baueingabe den Pflichtanteil an Parkplätzen unterschreiten durften. Für die nachhaltige Einstellung der SBL-Bewohner spricht, dass bis jetzt noch gar nicht alle Garagenplätze vermietet werden konnten.»
- Erststellungsenergie: «Sehr positiv ist der Verzicht auf eine Einstellhalle, da deren Bau mit grossem Energieverbrauch verbunden ist. Bei der Materialisierung hätte ich mir aus energetischer Sicht eine Lösung mit mehr Holz gewünscht.»

«Sehr positiv ist der Verzicht auf eine Einstellhalle.»

Zusammenhalt noch fördern

Nicht nur unter dem energetischen Aspekt erteilt Markus Portmann der SBL Luzern gute Noten: «Es handelt sich um eine faire, transparente Bauherrschaft. Doch, mit der Nachbarschaft stimmt es. Noch kennen sich zwar die Bewohnerinnen und Bewohner der SBL-Liegenschaft und von unserem Haus kaum. Die bis Ostern 2015 geplante Ausgestaltung des Innenhofes wird dazu aber sicher einen positiven Beitrag leisten.»