



# Die überraschenden Seiten der SBL

Zum Beispiel die Schafe am Dorfweg in Adligenswil

# «Die SBL kann und will überraschen»

*Das Verhältnis zwischen Mieterschaft und SBL hat sich stark verändert – Überraschungen inklusive, wie Karin Stutz, Geschäftsführerin SBL, aufzeigt.*



**Karin Stutz**  
Geschäftsführerin SBL Luzern

## Wie haben Sie es mit Überraschungen?

Karin Stutz: Ich mag Überraschungen, ob positiv oder negativ.

## Beginnen wir mit den positiven ...

Wenn ich etwa aus heiterem Himmel eine E-Mail erhalte, mit der sich jemand für etwas bedankt. Ähnliches mag ich auch privat. Zum Beispiel einen überraschenden Besuch.

## Und die negativen Überraschungen?

Klar, die sind im ersten Moment unangenehm. Hat man sich aber gefasst, führen sie oft zu unerwarteten Lösungen. Negatives wandelt sich in Positives, in neue Chancen.

## Kann die SBL auch überraschen?

Ja, die SBL kann und will überraschen. Das gilt zuallererst im Verhältnis zu den Mieterinnen und Mietern. Ich arbeite seit fast 20 Jahren bei der SBL. In dieser Zeit hat sich das Verhältnis zwischen Mieterschaft und SBL stark verändert. Mieterinnen und Mieter bringen, im Gegensatz zu früher, mehr eigene Ideen, Überlegungen und Vorschläge ein. Als SBL hören wir zu, nehmen Anliegen ernst und gehen bestmöglich darauf ein.

## Können Sie ein Beispiel nennen?

Schafe sind die Passion unseres Mieters Roland Bucher am Dorfweg in Adligenswil. Daraus hat sich ein Mehrwert für die ganze Siedlung entwickelt (Seite 11).

## Gibt es weitere Beispiele?

In der Siedlung Weinbergli wurden wir vom Vorschlag nach einem Gehege für Schild-

kröten überrascht. Inzwischen steht es und sorgt für viel Freude. Andere Beispiele sind die aus den Mieterschaften stammenden Vorschläge für ein Lastenvelo im Weinbergli (Seite 8) oder das kleine Insektenparadies in der Hochhäusliweid 3 bis 15. Wenn ich generell auf den Immobilienmarkt schaue, sind es seit Jahrzehnten wir Baugenossenschaften, die in den Bereichen Natur, Biodiversität, Energie und Lebensräume für überraschende Mehrwerte und Innovationen sorgen.

## Gilt das auch in der neuen Hochhäusliweid?

Dieses Konzept umfasst viele mögliche Überraschungen. Hervorheben möchte ich die geplanten Möglichkeitsräume zur Unterstützung des sozialen Austauschs. Die Mieterinnen und Mieter sollen beim Festlegen der künftigen Nutzung eines halböffentlichen Raumes wie der Gartenzimmer miteinbezogen werden.

## Veröhnt die SBL die Mieterinnen und Mieter mit einer Weihnachtsüberraschung?

Wie jedes Jahr schenken wir in der Woche des 6. Dezembers allen einen Samichlausack. Dazu kommt ein Weihnachtsgeschenk, das «typisch SBL» ist: Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO hat den Referenzzinsatz um ein Viertelpunkt gesenkt. Das geben wir an die Mieterinnen und Mieter weiter.

## Was meinen Sie mit «typisch SBL»?

Ehrlichkeit und Verlässlichkeit. Veränderungen an der Zinsfront geben wir immer 1:1 weiter, ob rauf oder runter. Damit sind wir wieder bei den Überraschungen, die positiv oder negativ sein können.



# In der Elfenau umwelt-freundlich heizen

*In der Heizsaison 2026/27 soll die neue Pellet-heizung in Betrieb sein. Die Baubewilligung für die neue Anlage liegt bereits vor.*

Die Generalversammlung hat Mitte Mai dem Vorhaben der Verwaltung zugestimmt, in der Elfenau die heutige Öl- und Gasheizung zu ersetzen. «Ein weiteres Projekt, mit dem die SBL ihrem Anspruch für nachhaltiges Bauen und Wohnen gerecht wird», erklärt Florin Meier, Leiter Bauwesen bei der SBL. Eine fachtechnische Analyse hat ergeben,

*«Ein weiteres Projekt, mit dem die SBL ihrem Anspruch für nachhaltiges Bauen und Wohnen gerecht wird.»*

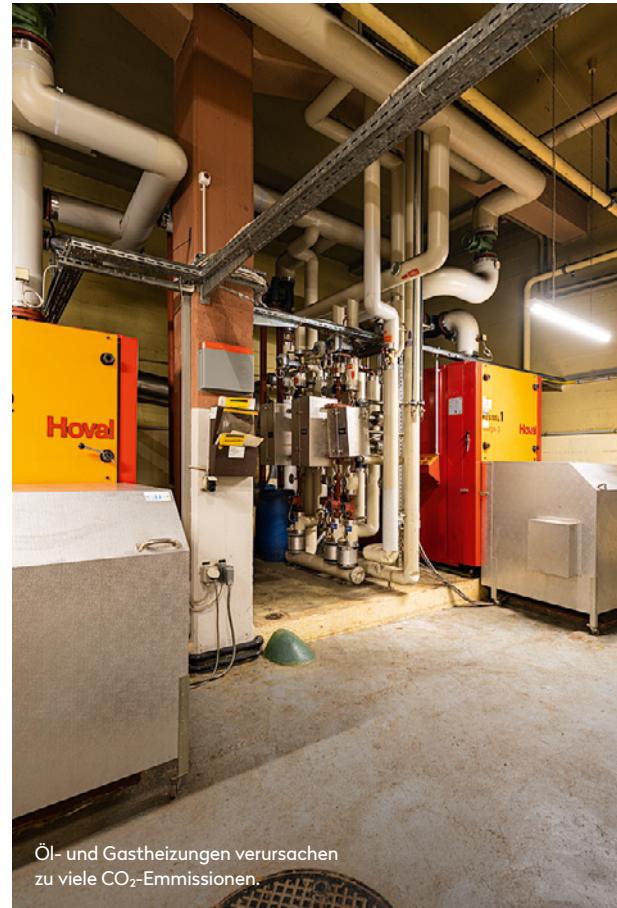
**Florin Meier**

*Leiter Bauwesen SBL Luzern*

dass die ganze Wärmeerzeugungsanlage bald das Ende des Lebenszyklus erreichen wird. Deshalb hat die Verwaltung dieses Projekt der ursprünglich geplanten Strassen-aufwertung vorgezogen.

## Pellets statt Öl und Gas

Seit Jahrzehnten wird die Siedlung Elfenau mit Öl und Gas geheizt. Die SBL hat verschiedene erneuerbare Energieträger geprüft und sich schliesslich für eine Pelletheizung entschieden. Damit können die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb massiv gesenkt werden. Wie die bisherige Heizung soll auch die neue Lösung die ganze Elfenausiedlung der SBL über den eigenen Nahwärmeverbund versorgen. Das hat sich bewährt und ist effizient.



Öl- und Gastheizungen verursachen zu viele CO<sub>2</sub>-Emissionen.

## Baueingabe erfolgt

Das im Mai eingereichte Baugesuch bei der Stadt Luzern wurde Anfang Oktober bewilligt. Parallel dazu wurden die Detailplanung vorangetrieben und Unternehmerofferten eingeholt. Die Realisierung ist für den Sommer 2026 vorgesehen, sodass die Anlage rechtzeitig auf die Heizsaison 2026/27 betriebsbereit ist.

Und, was die Strassenaufwertung betrifft – diese wird mittelfristig umgesetzt werden.



Impressionen vom Spatenstich Hochhäusliweid am 23. Juli 2025.

# Das war für die SBL ein historischer Moment

*Der 23. Juli 2025 wird in die Geschichte der SBL eingehen: Spatenstich für das Projekt Hochhüsliweid.*

«Auf diesen Moment haben wir uns alle mehr als gefreut», sagt Jörg Sprecher, Präsident der SBL: Der Spatenstich bedeutet den Abschluss der rund siebenjährigen Entscheidungs- und Planungsphase und der Übergang in die zweijährige Bauzeit.

## Ziel erreicht: 500 Wohnungen

Mit der Hochhüsliweid realisiert die SBL in ihrer über 70-jährigen Geschichte nicht nur baulich, sondern auch finanziell ihr grösstes Projekt. Für 60 Millionen Franken entstehen 103 Wohnungen für Familien und Singles, für Jüngere und Ältere. Dazu kommen ein Kindergarten, zwei Clusterwohnungen, Studios und Jokerzimmer sowie drei Gewerbeblächen. «Mit diesem Mix wollen wir eine belebte Siedlung schaffen», sagt der Präsident. Erfreulicher-

*«Mit diesem Mix wollen wir eine belebte Siedlung schaffen.»*

**Jörg Sprecher**

*Präsident SBL Luzern*

weise wird mit diesen neuen Wohnungen das strategische Ziel von 500 Wohnungen der SBL erreicht beziehungsweise überschritten.

## Idealer Standort für die SBL

Das Gelände von 10'700 Quadratmetern liegt unmittelbar neben den bestehenden Liegenschaften der SBL auf der Hochhüsliweid. Hier entstehen nach den Plänen des Architekturbüros Guignard & Saner sowie Berchtold

Lenzin Landschaftsarchitekten drei Zeilenbauten mit fünf Geschossen sowie offenen Verbindungen zwischen den Baukörpern. Die Architektur ist einerseits eine Fortschreibung der heutigen Genossenschaftsbauten und fügt sich anderseits elegant in das abfallende Gelände ein. Zwischen den Häusern entsteht viel Freiraum. Eine Spielstrasse verbindet die Neubauten mit den bestehenden vier Häusern der SBL zu einem ganzheitlichen Ensemble.

## Vorbildliches Konzept

Die SBL legt grossen Wert auf nachhaltiges Bauen. Deshalb wird die Hochhüsliweid nach dem Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS mit «Status Gold» realisiert. Das bedeutet: ein energieeffizientes, ressourcenschonendes Projekt mit hoher Lebensqualität. Wichtiger Bestandteil davon ist die Aussenraumgestaltung. «Es war uns wichtig, den bestehenden beliebten Spielplatz einzubeziehen und zu erneuern», so Sprecher. Für die Entwicklung des passenden Spielplatzkonzepts wurde sogar ein separater Wettbewerb durchgeführt.

## Bezug ab Sommer 2027 geplant

Die Bauarbeiten dauern rund zwei Jahre. Während der Bauzeit ist der Zugang zu den Wohnungen im Quartier jederzeit gewährleistet. Voraussichtlich ab Sommer 2027 soll der Bezug etappenweise erfolgen.

## Aktuelle Infos

[www.hochhuesliweid-luzern.ch](http://www.hochhuesliweid-luzern.ch)

# «Genossenschaften sind für Luzern wichtig»

*Das SBL Magazin sprach mit Stadträtin Korintha Bärtsch über die Rolle der Baugenossenschaften für die Wohnpolitik und den Zusammenhalt.*



Korintha Bärtsch während des Interviews mit der SBL im Stadthaus Luzern.

**SBL Magazin:** Sie haben sozusagen von der «Dorfstadt» ins «Stadthaus» gewechselt, richtig?

Stadträtin Korintha Bärtsch: Das hat etwas (lacht). Ich wollte nebst dem Politisieren die Stadt aktiv mitgestalten. Deshalb habe ich Leute gesucht, um die Baugenossenschaft Dorfstadt zu gründen.

**Und jetzt, im Stadthaus, sind Sie immer noch Fan der Baugenossenschaften?**

Definitiv, Baugenossenschaften sind für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt der Stadt Luzern sehr wichtig. Dazu kommt, dass Genossenschaften Zusammenhalt und Gemeinschaft fördern.

**Welche Rollen haben Baugenossenschaften im städtischen Wohnungsmarkt?**

Wir brauchen in der beliebten Stadt Luzern mehr bezahlbaren Wohnraum für alle, auch für Benachteiligte und Ältere. Zudem nehmen Baugenossenschaften den Unterhalt der Liegenschaften ernst.

*«Wir brauchen in der beliebten Stadt Luzern genug bezahlbaren Wohnraum für alle.»*

**Korintha Bärtsch**  
*Stadträtin Stadt Luzern*

**Gilt das alles auch für die SBL?**

Ja, ich schätze die SBL sehr, auch wegen ihres Vorzeigeprojekts Hochhüsliweid.

**Bis 2030 müssen gemäss einer Volksinitiative in Luzern 16 Prozent der Wohnungen gemeinnützig sein. Wo stehen wir heute?**

Wir sind jetzt bei 13,9 Prozent. Ans Ziel kommen wir nur mit zusätzlichen Massnahmen. Das wird Politik und Stimmberichtige in den nächsten Monaten beschäftigen. Auf jeden Fall brauchen wir auch in Zukunft aktive Baugenossenschaften, um das Ziel zu erreichen.

**Wie erklären Sie sich, dass sich für das ausgeschriebene Areal Littau-West keine Baugenossenschaft beworben hat?**

Das ist ein Dämpfer, der mich beschäftigt. Liegt es am Standort? An den Bedingungen der Stadt? An den Ressourcen der Genossenschaften? Der Stadtrat geht über die Bücher und setzt alles daran, dass dies nicht mehr vorkommen wird. Die Kritik am Luzerner Modell zur Vergabe nehmen wir ernst. Wir überarbeiten unsere Konditionen wie Abgabe und Baurechtszins.

**Sind Sie überrascht, dass Baugenossenschaften an ihre Grenzen stossen?**

Es ist nachvollziehbar, weil sie unter anderem stark mit der Ertüchtigung ihrer Liegenschaften aus den 50er bis 70er Jahren beschäftigt sind. Kommen Grossprojekte wie Hochhüsliweid bei der SBL oder Reusszopf der BG Reussbühl dazu, stossen sie verständlicherweise an Grenzen.

**Wie reagieren Sie als Stadt?**

Wir pflegen den Dialog über das G-Net, mit

vierteljährlichen Treffen und mit Workshops. Wir tun alles, um einen neuen Fall Littau-West zu vermeiden.

**Soll die Stadt Projekte entwickeln und sie dann Baugenossenschaften abgeben?**

Dieses Zürcher Modell ist eine Möglichkeit, die wir prüfen. Aber das bedingt wieder mehr Resourcen bei der Verwaltung.

**Nicht nur Genossenschaften fordern einfachere, schnellere Baubewilligungsverfahren.**

Das ist eine Daueraufgabe. Mit den aufgestockten Ressourcen und der neuen digitalen Baueingabe wird es schneller gehen. Und für die SBL konnte der Zeitplan für das Projekt Hochhüsliweid eingehalten werden (*schnunzelt*).

**Zur Person**

Stadträtin Korintha Bärtsch. Sie wurde als Vertreterin der Grünen 2024 in den Stadtrat gewählt und ist Vorsteherin der Baudirektion. Korintha Bärtsch ist Umweltnaturwissenschaftlerin ETH und hat einen Master in Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung.



# News und Termine



Luca Reichmuth mit dem Cargovelo.

## Lastenvelo im Weinbergli

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Weinbergli müssen ihre Einkäufe entweder mit dem Auto tätigen oder mühsam die Sternmattstrasse hochtragen. Ab sofort ist das nicht mehr nötig: Die SBL hat für ihre Siedlung Weinbergli ein Lastenvelo als umweltschonende Alternative angeschafft. Es wird auch Cargobike genannt und verfügt über eine speziell konzipierte Fläche für den Transport von Waren. Der Input dazu kam aus dem «Team Mitwirkung» im Weinbergli. «Wir haben diese Idee gerne aufgenommen, weil sie alltagstauglich und ökologisch sinnvoll ist», sagt Luca Reichmuth, Immobilienbewirtschafter der SBL. «Es ist doch super, wenn man Waren bis 100 Kilogramm transportieren kann, ohne ein Auto zu brauchen.»

Die Nutzung ist einfach. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Weinbergli können die

entsprechende App des TCS herunterladen und sich darin registrieren lassen. «Wir hoffen, dass diese Möglichkeit von den Mieterinnen und Mietern stark genutzt wird», sagt Reichmuth. Eine Ausdehnung auf andere Siedlungen ist aktuell nicht geplant. Damit allein lässt sich das Verkehrsproblem der Stadt Luzern jedoch nicht lösen.

## Mieten sinken!

Der Bund hat den hypothekarischen Referenzzinssatz per 1. September 2025 um einen Viertelpunkt auf 1,25 Prozent gesenkt. So tief lag der Referenzzinssatz seit der Einführung 2008 noch nie. Das hat Auswirkungen auf die Mietpreise: Im Prinzip müssen die Mieterinnen und Mieter selbst aktiv werden und eine Reduktion verlangen, falls der bisherige Mietzins auf einem Zinssatz von 1,50 Prozent oder höher basiert. Nicht so bei der SBL! Die Genossenschaft gibt von sich aus die Mietzinsreduktion an die Mieterinnen und Mieter weiter. Das entspricht der langjährigen – ehrlichen – Praxis der SBL: Veränderungen bei den Zinsen werden automatisch auf den nächstmöglichen Zeitpunkt weitergegeben.

## GV 2025

Die Generalversammlung der SBL hat im Mai grossmehrheitlich alle traktandierten Geschäfte gemäss Antrag der Verwaltung genehmigt. Dazu gehörten neben Geschäftsbericht und Finanzgeschäften namentlich die Sanierung der Heizung Elfenaustrasse (Seite 3). Die Mitglieder der Verwaltung wurden für eine weitere Amtsperiode bestätigt.

## GV 2026

Bereits steht der Termin der nächstjährigen Generalversammlung fest. Sie findet am Montag, 11. Mai 2026 in Luzern statt.



Die Profilstangen zeigen die geplante Aufstockung.

# Acht Wohnungen mit Weitblick in Ebikon

*Für mehr Wohnraum führt kein Weg am Verdichten vorbei. Deshalb wird die SBL 2026 in der Riedmatt Ebikon aufstocken.*

An der Riedmattstrasse – zwischen Bahnhof, Zentrum und Kirche – hat die SBL vor vier Jahren 74 Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten im Erdgeschoss realisiert. Von Anfang an war ein zusätzliches Geschoss vorgesehen. Die damals geltende Bau- und Zonenordnung verunmöglichte aber die entsprechende Gebäudehöhe. Deshalb wurde das Riedmatt-Gebäude so konzipiert, dass in einer späteren Phase ein zusätzliches Geschoss ergänzt werden kann.

## Zusätzliches Geschoss

Die inzwischen revidierte Ortsplanung von Ebikon fördert an zentralen Lagen wie der Riedmattstrasse das Verdichten. Das bedeutet im Fall der SBL die gewünschte Aufstockung. Diesen Frühling wurde das Baugesuch bei der Gemeindeverwaltung eingereicht.

Die Pläne umfassen acht Wohneinheiten nach dem gleichen Grundriss wie im bestehenden Attikageschoss. Einziger Unterschied: Loggias statt Terrassen.

## Baustart Mitte 2026 geplant

Das zusätzliche Geschoss entsteht in Holzbauweise. Das erlaubt eine schnelle Montage und verkürzt die Bauzeit. Was der Bauzeit und insbesondere der Eingriffstiefe ebenfalls zugutekommt, ist die vorausschauend vorhandene Infrastruktur: Der Lift und das Treppenhaus führen bereits heute auf die Ebene des neuen Attikageschosses, die Sanitär- und Heizungsleitungen sind ebenfalls vorbereitet und müssen bloss in das obere Geschoss «gezogen» werden. Die SBL investiert in dieses Projekt über fünf Millionen Franken. Die Bauarbeiten sind für Sommer 2026 terminiert.



Idylle in der hektischen Welt: Roland Bucher bei seinen Schafen am Dorfweg in Adligenswil.

# Roland Bucher: «Schafe öffnen Herzen»

*Roland Bucher hat jemand Neues an den Dorfweg in Adligenswil gebracht: Schafe. Sie «mähen» die Wiese – und erfreuen die Menschen!*

Er lebt am Dorfweg 4, die Kinder sagen ihm einfach «de Maa met de Schof». Roland Bucher ist bei den Kindern so etwas wie der Star der Siedlung. Genaugenommen sind es seine vier Schafe, die im Frühling und Herbst während jeweils ein paar Wochen die Wiesen der Siedlung mähen – oder besser leer fressen. Was die ebenfalls am Dorfweg wohnhafte Geschäftsführerin der SBL Karin Stutz schon länger vorgeschlagen hatte, nahm Roland Bucher diesen Frühling auf: «Statt das steil abfallende Gelände mühsam zu mähen und das Gras wegzwerfen, übernehmen meine Schafe diesen Job», lacht er. Die SBL war sofort einverstanden, «weil uns auch kleine Beiträge zur Biodiversität wichtig sind», so Stutz.

## Auf «das Schaf gekommen»

Sofort hat Roland Bucher das Gelände fachgerecht eingezäunt und schafgerecht hergerichtet. Dann durften sie einziehen, die vier Schafe – und vom ersten Moment an erfreuten sie Jung und Alt. Die Schafe – mit Glöckchen! – erledigen nicht nur den «Mähauftag», sondern «sie öffnen die Herzen der Menschen». Das sagt mit Roli Bucher einer, der nicht viel mit Kitsch am Hut hat, sondern einfach von Schafen begeistert ist. Das begann vor neun Jahren als er sprichwörtlich nicht «auf den Hund», sondern «auf die Schafe» gekommen ist. Seither hält er in Ebikon 15 Ouessantschafe. Sie sind Teil seines Lebens geworden. Er investiert einiges an Zeit und Aufmerksamkeit, stellt aber mit Genugtuung fest: «Wenn es meinen Schafen gut geht, geht es auch mir gut.»

## Tierschutzgerechte Haltung

Schafhaltung ist nicht einfach idyllisch, sondern erfordert Einfühlungsvermögen und Wissen. «Ich bin offiziell als Schafzüchter registriert und werde vom Bundesamt für Landwirtschaft regelmässig kontrolliert.» Zu Recht, denn tierschutzgerechte Haltung ist ihm sehr wichtig. Den artgerechten Umgang mit den Tieren vermittelt er auch der Nachbarschaft. «Man darf und soll sie streicheln, aber keinesfalls selbst füttern.» Er ist dankbar für Brotreste, «aber inzwischen haben alle begriffen, dass sie es mir abgeben und wir es dann gemeinsam verfüttern.» Überhaupt lernt die Bevölkerung mit dem «Gastauftritt» der Schafe im Frühling und Herbst einiges. Zum Beispiel, dass Kälte kein Problem für Schafe ist. «Je kälter, desto besser.» Am wohlsten sei es Schafen zwischen minus und plus 10 Grad. Hitze mögen sie hingegen gar nicht. «Dann ziehen sie sich in ihren Unterstand zurück.»

## Berufliche Umschulung

Aussergewöhnlich ist nicht nur Buchers Hobby, sondern auch seine berufliche Entwicklung. Der gelernte Koch war während 25 Jahren im Gastgewerbe tätig. Aktuell macht er eine zweite Berufslehre zum Sanitärintallateur. Die neue Branche gefällt ihm, «auch wenn es schon speziell ist, in der Berufsschule neben halb so alten Stiften zu sitzen». Nichts verändern will er hingegen an der Wohnsituation. Vor fünf Jahren ist Bucher in die Wohnung zu seiner Partnerin gezogen – ebenfalls Tierliebhaberin, ihre Passion sind Katzen!



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



St. Karli-Strasse 2 **SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern**  
6004 Luzern

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