



«Wir zügeln freudig in die neue SBL-Wohnung»

Jakob und Sandra Weissenbacher beim Zügeln in Ebikon

Aktuelle Wohnthemen – die SBL ist mittendrin

Leerwohnungsziffer, Mietzinsformular, Corona: Wohnthemen sind und bleiben im Gespräch. SBL-Präsident Markus Mächler nimmt Stellung.



Markus Mächler
Präsident SBL Luzern

Zuerst das aktuellste Thema: Erstaunt Sie das Ja der Stimmberechtigten zur Formularpflicht über den Zins des Vermieters?

Markus Mächler: Ich habe mir ein Nein gewünscht, weil mit dem Formular die Verwaltung ohne Nutzen komplizierter wird. Aber das Volk hat entschieden, das ist zu akzeptieren.

Was stört Sie am Ja?

Dieses Formular ist nicht nötig und kann höchstens das gute Verhältnis zwischen Mieterschaft und Vermieterschaft durch gegenseitiges Misstrauen verschlechtern. Will ein Interessent die Vormiete wissen, geben unsere Leute auf der Geschäftsstelle ohne rot zu werden eine klare Antwort. Das direkte Gespräch ist besser als ein Formular. Wir haben bei den Mietzinsanpassungen sowieso einen sauberen Mechanismus.

Was heisst das?

Wenn wir Wohnungen sanieren und attraktiver machen, rechnen wir sehr genau, ob eine Mietzinsanpassung nötig ist. Wenn ja, fällt sie moderat aus, weil wir als Genossenschaft keine Gewinnziele haben. Zum sauberen Mechanismus gehört auch, dass wir Veränderungen wie das Auf oder Ab beim Referenzzinssatz oder vor sechs Jahren die Abschaffung der Liegenschaftssteuer an unsere Mieterinnen und Mieter weitergegeben haben.

Ein anderes Wohnthema, das zu reden gibt, ist die Leerwohnungsziffer.

Ja, die Leerwohnungsziffer ist mit 1,53 Prozent so hoch wie seit 21 Jahren nicht mehr.

Schlafen Sie schlechter, weil die SBL aktuell Grossprojekte plant und baut?

Nein, das ist zum Glück nicht der Fall. Ich widerspreche der Statistik nicht, kann aber von unseren Alltagserfahrungen sprechen. Konkret von der Riedmatt Ebikon. Stand Ende September waren für die 76 Wohnungen 40 Mietverträge unterzeichnet und die Gewerbefläche im Erdgeschoss vermietet.

Was schliessen Sie daraus?

Der Bedarf an qualitativ gutem und bezahlbarem Wohnraum ist im Einzugsgebiet der SBL nach wie vor vorhanden. Wir halten am Wachstumskurs fest und leisten unseren Beitrag an eine gute Wohnversorgung.

«Bedarf an qualitativ gutem und bezahlbarem Wohnraum ist vorhanden.»

Markus Mächler
Präsident SBL Luzern

Wie hat sich Corona ausgewirkt?

Ich danke den Mieterinnen und Mietern, dass in diesen schwierigen Zeiten im Haus Wohnfrieden herrscht.

Hat Corona Konsequenzen?

Homeoffice ist gekommen und wird teilweise bleiben. Der Trend zum Wohnen und Arbeiten wird uns bei den Sanierungs- und Neubaulprojekten sicher beschäftigen.



Hochhüsliweid: mit Poesie und Zugkraft

Der Projektwettbewerb Hochhüsliweid ist entschieden. Das Siegerprojekt hat «viel Poesie» – jetzt geht es bereits schwungvoll weiter.

Unterhalb der Zeilenbauten wird die Siedlung talwärts fortgeführt.

Die SBL will neben ihren 48 Wohnungen an der Schädritstrasse 10700 Quadratmeter eingezontes Land überbauen. Kurz vor den Sommerferien stand der Sieger des Projektwettbewerbs fest: «Zapfer» von Guignard & Saner Architekten, Zürich, mit Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich.

Vor lauter Poesie vergisst die SBL die knüppelharte Umsetzung nicht. Der nächste grosse Schritt wurde bereits in Angriff genommen. Die Architekten haben sich zügig an die Ausarbeitung des Gestaltungsplans gemacht.

Wohnbedürfnisse der Zukunft

Die SBL schafft zur Hälfte Wohnraum für Familien (4½-, 5½- und 6½-Zimmer-Wohnungen). Die andere Hälfte der 91 Wohnungen ist für Ehepaare in der Nachfamilienphase, Alleinerziehende oder Einzelpersonen vorgesehen. Geplant sind auch Clusterwohnungen für ältere Mietende, die in der Nachfamilien- oder Pensionierungsphase eine neue Wohnform erproben wollen. Die Jokerzimmer ermöglichen die Durchmischung verschiedener Lebensphasen und Lebensstile. Integriert sind ein Kindergarten und ein Angebot für Co-Working.

Spielplatz Hochhüsliweid bleibt

Die SBL betont, dass der beliebte Spielplatz Hochhüsliweid bestehen bleibt. Ebenso wird die Nachbarschaft mit der Freizeitanlage des Vereins «Hochhüsliweid» in der Planung einen zentralen Stellenwert einnehmen.

Modern und ökologisch

Das raffinierte Projekt umfasst drei sechsgeschossige Zeilenbauten, die mit Abtreppungen sorgfältig in die abfallende Topografie eingepflegt sind. Die Holzbauten führen die Tradition des genossenschaftlichen Wohnungsbaus mit Zeilenbauten zeitgemäss weiter. Darum lobte die Jury das Projekt in den höchsten Tönen: «In der Verzahnung von Städtebau, Wohnqualität und Konstruktion entfaltet das Projekt seine Poesie.»

Weitere Planung

- Gestaltungsplan Anfang 2021
- Baugesuch etwa Ende 2021
- Spatenstich etwa Ende 2022
- Bezug frühestens ab 2024



Vermietung in Ebikon läuft gut

Per 1. Oktober 2020 waren in der Riedmatt Ebikon bereits 40 der 76 Wohnungen vermietet – ganz zur Freude der SBL.

Das erste Projekt der SBL in der Gemeinde Ebikon ist auf Anhieb eine Erfolgsgeschichte: Das zentral gelegene Gebäude direkt neben dem Bahnhof kommt auf dem Markt erfreulicherweise gut an.

Modernes Konzept kommt an

Offenbar entspricht diese spezielle, ja mutige Lage mit dem modernen Wohnungsprofil einem Bedürfnis. Angesprochen werden Menschen, die in Ebikon, Luzern, Zug oder Zürich arbeiten und stark auf den

öffentlichen Verkehr setzen, oder auch Familien und Ältere, die gerne urban und zentral wohnen. Die SBL hat in die Riedmatt 49 Millionen Franken investiert. Und speziell für die SBL: Die Riedmatt Ebikon ist nach der Krienser Sidhalde das zweite Projekt, das die SBL nicht selbst entwickelt, sondern von einem Generalunternehmer im Aushubstadium erworben hat.

www.sbl-luzern.ch/riedmatt

Bereit zum Bezug: Die modernen Wohnungen in der Riedmatt werden in diesen Wochen bezogen.





«Täglich sind wir von unserem alten Zuhause in Ebikon auf dem Weg zur Arbeit am Bau vorbeigefahren und haben uns gefragt, wie diese Wohnungen wohl aussehen. Bei der Besichtigung haben wir uns sofort in die Wohnung verliebt: Der Blick auf Pilatus und Rotsee, die zentrale Lage und die Minergie-Bauweise haben uns überzeugt. Wir wünschen uns ein tolles Verhältnis mit den Nachbarn – oder, wenn mal eine «Hand» fehlt, dass man sich gegenseitig hilft.»

Jakob und Sandra Weissenbacher

Strassentransportfachmann und Kundenberaterin

«Für uns als junge Familie hat der Neubau viele Vorteile: der Waschturm in der Wohnung, die Grünfläche und der Spielplatz im Innenhof, die zentrale Lage mit guten ÖV-Verbindungen nach Luzern und der geräumige Schnitt der Wohnung mit grossen Fenstern. Wir waren schon länger interessiert, in eine Genossenschaftswohnung zu ziehen. Als wir von der SBL Post über den Neubau Riedmatt bekamen, haben wir die Chance genutzt. Wir sind gespannt auf das Zusammenleben.»

Jan und Nicole Dwernicka

Logistiker und OPS-Agentin



«Wir sind begeistert von der Lage der Riedmatt: Alles ist direkt hier oder nah – die Kirche, der Beck, die Post, der Zug, der Arzt. Das ist sehr wichtig in unserem Alter. Wir haben diese Wohnung gewählt, weil uns die Treppen in unserem Einfamilienhaus zu viel wurden. Und dennoch liegt die Riedmatt nahe von unserem alten Zuhause. Wir sind sehr zufrieden, wie schnell die SBL bei Anliegen reagiert. Fürs Zusammenleben wünschen wir uns einfach den Frieden.»

Theodor und Trudi Niederberger

Pensioniert

Das neue Weinbergli wächst und wächst

Die Baustelle der SBL im Weinbergli-Quartier wird immer grösser, der Rohbau schiesst in die Höhe und das Interesse für die Vermietung steigt.



Die Baustelle Weinbergli wird immer grösser.

Der Allmendli-Bach plätscherte ruhig und richtig beruhigend durch die Baustelle. Jetzt ist er nur noch unterhalb der Elfenaustrasse sichtbar. Er ist eine wahre Freude, zumal diese Bachverlegung bei der SBL zu manchen Zusatzsitzungen und Sorgenfalten geführt hatte. Die Bachverlegung ist aber das Einzige, was auf der Weinbergli-Baustelle im Moment abgeschlossen ist. Sonst wird gebaggert, gehämmert, gemauert und gebaut, was das Zeug hält.

Täglich Baufortschritte

Die sechs Mehrfamilienhäuser Weinbergli-Strasse 74 bis 84 sind 2018 abgebrochen worden. Im April dieses Jahres – mitten im Lockdown – konnten die Bauarbeiten für die Ersatzbauten in Angriff genommen werden. Im letzten halben Jahr ist viel, sehr viel auf der Baustelle gelaufen. Der Aushub ist inzwischen

abgeschlossen. Im Moment wird fundiert und der Rohbau wächst in die Höhe, die Fortschritte können laufend beobachtet werden. Übrigens, apropos beobachten: Die SBL hat eine Beobachtungsplattform geschaffen, die sehr intensiv genutzt wird. Fast schon könnten die Betreiber einer Buvette auf die Idee kommen, hier eine «Filiale» zu eröffnen ... Mit dem Hochschliessen des Rohbaus wird auch die Baustelle immer grösser und komplexer. Es gehen immer mehr Handwerker und Unternehmer ein und aus. Das bedeutet grösseren Bedarf an Parkplätzen, mehr Umtriebe und mehr Lärm. SBL-Präsident Markus Mächler sagt dazu: «Bauen ohne Lärm geht einfach nicht. Darum danken wir für das Verständnis der Nachbarschaft.»

Unterflur-Anlage

Die Baustelle ist trotz Corona im Zeitplan. Laufend werden auch Details oder ergänzende Ideen geprüft. So steht inzwischen beispielsweise fest, dass das Weinbergli für die Entsorgung eine perfekte Unterflur-Anlage erhalten wird. Das heisst, dass ein Lastwagen des Strasseninspektorats die unter dem Boden platzierte Recycling-Anlage abtransportieren kann.

Vermietung ab Spätherbst

Die neuen Wohnungen interessieren offensichtlich. Obwohl noch eifrig gebaut wird, gibt es erste Anfragen. Die SBL nimmt alle Interessierten auf einer Liste auf. Sobald im Spätherbst 2021 die Vermietung beginnt, werden diese frühen Interessenten mit den Unterlagen bedient.



Auf Weinbergli werden Wohnräume
wahr: Visualisierungen der Aussen-
ansicht und eines Innenraums.



Karin Stutz: «Die SBL liegt mir am Herzen»

Karin Stutz ist die neue Geschäftsführerin der SBL Luzern. Sie arbeitet seit 14 Jahren bei der SBL – und dies mit Begeisterung.



In einer der bisher spannendsten Phasen der SBL übernimmt Karin Stutz die Geschäftsführung.

Dass Karin Stutz bei einer Baugenossenschaft «gelandet» ist, liegt auf der Hand. Bereits als Kind war sie vom Maurer-Handwerk fasziniert. Ihr Vater führte in Willisau das bekannte Baugeschäft Stutz. Doch er wollte auf keinen Fall, dass seine Tochter Maurerin wird. «Diese Welt ist viel zu roh für Frauen», hiess es bei der Baumeister-Familie.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

So absolvierte Karin Stutz das KV bei einer Bank und war während vieler Jahre für die Raiffeisenbank Root und die Raiffeisenbank Luzern tätig. 2006 wechselte sie als «Sachbearbeiterin» zur SBL Luzern. Hier wirkte sie als Frau der Zahlen sowie

während vieler Jahre als Stellvertreterin des bisherigen Geschäftsführers Peter Kaufmann. Genauso wichtig wie Franken und Bilanzen ist Karin Stutz die Idee des gemeinnützigen Wohnungsbaus. «Das ist eine total spannende Sache.» Diese Branche sei nicht mit konventionellen Immobilienbesitzern vergleichbar. Das nachhaltige und innovative Bauen sowie die Förderung des Zusammenhalts sind für sie die grossen Stärken der gemeinnützigen Bauträger. Man nimmt es ihr ab, wenn sie sagt: «Die SBL ist eine Herzensangelegenheit.»

Wachstum ist spannend

Sie freut sich, dass sie nach einem ein-tägigen Assessment von der Verwaltung zur neuen Geschäftsführerin gewählt worden ist. Ihr Amtsantritt fällt in eine spannende und bewegte Zeit. Einerseits der laufenden Projekte als Ausdruck des Wachstums der SBL, andererseits weil sich generationenbedingt das Team auf der Geschäftsstelle zu grossen Teilen neu zusammensetzt.

Vielseitig und aktiv

Karin Stutz ist ein äusserst aktiver und geselliger Mensch. Zusammen mit ihrem Partner und den drei erwachsenen Kindern lebt sie in einer SBL-Wohnung am Dorfweg in Adligenswil. Sie teilt die Leidenschaft ihres Partners für Motorrad-Oldtimer und jene ihrer Kinder für Eishockey (auch als Teamleiterin) und Fussball. Karin Stutz war zehn Jahre Fourier in der Feuerwehr – und findet neben Job, Familie und Haushalt Zeit für Schwyzerörgeli-Stunden bei Sepp Feierabend.



Ordnung muss sein: Einstellhalle und Fassade

Klare Verhältnisse erleichtern das Zusammenleben: keine Warenlager in der Einstellhalle und keine politischen Plakate!

Einstellhallen sind gross, ruhig und wenig begangen. Da kann die Versuchung gross sein, hier nicht nur das Auto zu parkieren. Die gesetzlichen Grenzen sind aber klar: Das Auto muss immer innerhalb der Markierung parkiert werden und beim Abstellplatz darf ein Satz Pneu gelagert werden. Das ist aber schon alles!

Kein Zwischenlager in der Garage

Damit ist gesagt, dass es nicht zulässig ist, den Abstellplatz als Zwischenlager zu missbrauchen, etwa für Benzin, Diesel, Altpapier, Karton, Holz oder sogar Möbel. Genauso ist es untersagt, Reparaturen und Unterhaltsarbeiten aller Art in der Einstellhalle durchzuführen oder sogar ein offenes Feuer zu entfachen. Diese Nutzungen sind gemäss

dem Brandschutz der Gebäudeversicherung strikte verboten.

Keine Politfahnen!

Klar ist die Hausordnung auch für Fahnen und Transparente. Ein Aushang muss von der Geschäftsstelle der SBL bewilligt werden. Allerdings wird diese Bewilligungspraxis sehr restriktiv ausgelegt. Die SBL hält sich an die Empfehlungen des Hauseigentümerverbandes HEV, der von der Bewilligung von Fahnen mit politischer, religiöser oder kommerzieller Werbung im Aussenbereich von Liegenschaften abrät. Das heisst für die SBL Luzern: keine politische Werbung an Hausfassaden oder auf Balkonen – so sympathisch eine Initiative auch sein mag!

Die schriftliche GV der SBL hat alle Anträge genehmigt

Die ursprünglich für den 11. Mai 2020 geplante Generalversammlung der SBL konnte wegen der Pandemie nicht physisch abgehalten werden. Die SBL hat aufgrund der Verordnung betreffend Schutzmassnahmen wegen Covid 19, die Generalversammlung schriftlich durchgeführt.

Erfreulicherweise konnte an dieser «Mini-GV» festgestellt werden, dass 124 Stimmberechtigte das Kuvert auf die Post gebracht hatten. Markus Mächler freut sich über die hohe Beteiligung und interpretiert dies als Zeichen grosser

Verbundenheit zwischen den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern mit der SBL Luzern.

Geschäftsbericht, Jahresrechnung, Revisionsbericht, Gewinnverwendung, Budget 2021 und die Wahl der Revisionsstelle wurden mit Ja-Anteilen von je über 95 Prozent genehmigt. Zustimmung fand erneut der Rahmenkredit von sechs Millionen Franken für allfällige Liegenschaftskäufe. Ein Antrag von Daniela Tanno zur Rechnungslegung wurde aufgrund der Antworten der Verwaltung mit 59 gegen 48 Stimmen abgelehnt.



Plötzlich im Wohnraum arbeiten – was nun?

Corona stellt alles auf den Kopf. Zdravko Injic verbrachte bisher wenig Zeit unter der Woche mit der Familie am Unterwilrain. Jetzt ist alles anders.

Wo früher das Gäste- und Umkleidezimmer der Familie Injic am Unterwilrain 50 in Luzern-Littau war, steht jetzt ein gut eingerichtetes Büro mit zwei Screens und einem bequemen Stuhl. Hier hat sich Zdravko Injic (36) ein Büro eingerichtet. «Am Anfang war es nicht einfach, doch ich gewinne zwei Stunden Arbeitsweg pro Tag – Lebensqualität pur.»

Laptop nicht mehr in der Küche

Der Marketingspezialist für ein internationales Unternehmen arbeitet seit März Vollzeit zu Hause. «Schon früher war ich einen Tag pro Woche mit dem Laptop am Küchentisch, das geht Vollzeit nicht mehr.» Denn am Esstisch findet das Familienleben statt. Hier wird gespielt und gegessen. Ivana Injic (36) kümmert sie sich um Levin (10) und Filipa (7) und arbeitet Teilzeit als Verkäuferin.

«Wir schätzen uns glücklich, an so einem Ort zu leben, mit dem Wald gleich hinter dem Haus und doch nicht weit weg von der Stadt.»

Zdravko Injic

Unterwilrain 50, Littau

Warum gerade diese Wohnung?

Die Nähe zum Schulhaus Rönimoos war der Hauptgrund, wieso die Familie Injic 2014 von ihrer alten Wohnung in den damals neu gebauten Unterwilrain 50 gezogen ist. «Wenn man eine neue Wohnung sucht, zählen erst die Hard Facts und erst nachdem man eingezogen ist, spürt man auch die Verwaltung.» Bei der SBL-Wohnung passt für die vierköpfige Familie glücklicherweise beides. Zu den Hard Facts zählen für die Familie Injic die Lage in der Nähe von Schule und Natur, der Wald mit Vitaparcours, der familienfreundliche Charakter der Siedlung und das gute Preis-Leistungsverhältnis. «Wir erleben die SBL als fair, kundenorientiert und sie reagiert schnell.» Positiv ist die «tiefere» Nebenkostenabrechnung im Vergleich zur vorherigen Wohnung – Minergie sei Dank! «Mit unserer 5½-Zimmer-Wohnung sind wir sehr happy – einzig ein eigener Waschturm wäre manchmal von Vorteil.»

Kaffeekultur im Lockdown

Besonders gepflegt wird das Zusammenleben auf dem Spielplatz vor dem Haus und dem Begegnungsort mit Bänken, Tisch und «Pergola» hinter dem Haus. Während des Lockdowns hat sich die Kaffee- und Spielkultur unter Mieterinnen und Mietern kurzerhand hierhin verlegt – das war Gold wert. «Corona hat das Zusammenleben im Haus intensiviert.»





Eine glückliche Familie – auch dank gutem Wohnort: Zdravko, Filipa, Ivana und Levin Injic.

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



Pilatusstrasse 64 SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern
Postfach 7743
6000 Luzern 7

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

