

# SBL Post

Ausgabe November 2015

## Glücklich wohnen: Die Luzerner Baudirektorin Manuela Jost zur Wohnpolitik

Seite 2



gut zuhause



**Die Luzerner Baudirektorin, Stadträtin Manuela Jost, setzt auf die Baugenossenschaften, um die hohen Ziele bei der Bereitstellung von gemeinnützigen Wohnungen zu erreichen. Manuela Jost nimmt im SBL-Interview Stellung.**

## **Manuela Jost: «Ich erwarte, dass die Baugenossenschaften innovativ sind.»**

### **Welche Bedeutung hat der gemeinnützige Wohnungsbau in der städtischen Wohnpolitik?**

Manuela Jost: Eine sehr hohe. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist ein wichtiges Instrument für einen gesunden Wohnungsmarkt in der Stadt Luzern. Ich erwarte nicht, dass sich der gemeinnützige Wohnungsbau auf die hohen und auf die tiefen Einkommen ausrichtet. Für letztere, im Sinne von Sozialwohnungen, haben wir die Stiftung GSW. Die Zielgruppe der gemeinnützigen Wohnbauträger ist der Bevölkerungsteil, der für die Wohnkosten beschränkte Mittel hat. Also der Mittelstand. Die Arbeitsteilung zwischen privaten Anbietern, gemeinnützigen Genossenschaften und der Stiftung GSW in Luzern funktioniert und macht Sinn.

### **Das Volk gab dem Stadtrat einen klaren Auftrag für mehr gemeinnützigen Wohnraum.**

Genau. Die 2012 angenommene Volksinitiative verpflichtet uns in den nächsten 25 Jahren den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen von bisher 14 auf 16 Prozent zu steigern. Das sind rund 2300 Wohnungen.

### **Ist dieses hohe Ziel realistisch?**

Das Ziel ist hoch. Aber Volksauftrag ist Volksauftrag. Wir müssen es erreichen, und ich darf mit Freude feststellen, dass wir auf Kurs sind.

### **Was heisst das in Zahlen?**

Die Zahlen zeigen, dass effektiv von gemeinnützigen Wohnbauträgern von Mitte 2012 bis 2014 150 Wohnungen neu gebaut oder geschaffen wurden. Das ist für die

Anfangsphase erfreulich, denn gemäss dem Bericht und Antrag Wohnraumpolitik sind wir über den ganzen Zeitraum von 25 Jahren betrachtet von durchschnittlich 100 neuen gemeinnützigen Wohnungen pro Jahr in der Stadt ausgegangen. Uns war jedoch bewusst, dass die konkreten Massnahmen der Wohnraumpolitik erst in fünf bis zehn Jahren ihre volle Wirkung auf dem Wohnungsmarkt entfalten werden, sodass wir dereinst rückblickend und rechnerisch von 100 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr sprechen können.

Es wurden zudem wurden drei neue Wohn- und Baugenossenschaften gegründet. Interessant werden somit die Zahlen sein, welche wir im Rahmen des ersten Zwischenberichts 2019 dem Parlament kommunizieren werden. Dann wird sich zeigen, ob die städtischen Massnahmen Wirkung zeigen.

### **Genossenschaften beklagen sich über zu viele Vorschriften der Stadt?**

Wir setzen die Rahmenbedingungen, wollen und können aber nicht in die unternehmerische Freiheit der Genossenschaften eingreifen. Zu den Rahmenbedingungen gehören zum Beispiel Abgabe von Land im Baurecht oder Verkauf, energetische Vorschriften und die verträgliche Dichte. Das ergibt sich unter anderem aus der Bau- und Zonenordnung und aus den Bebauungsplänen beziehungsweise Gestaltungsplänen. Hingegen verzichten wir, etwa im Unterschied zu Zürich, auf Belegungsvorschriften. Die Vermietungspraxis liegt in der unternehmerischen Verantwortung der Genossenschaften.

### **Was kann die Stadt den Genossenschaften überhaupt anbieten?**

Wie erwähnt haben wir nur sehr beschränkt Land, das wir abgeben können. Immerhin sind jetzt die für den

**«Die Arbeitsteilung zwischen privaten Anbietern, gemeinnützigen Genossenschaften und der Stiftung GSW in Luzern funktioniert und macht Sinn.»**





Hochhüslweid-Areal auf Gemeindegebiet von Luzern und Adligenswil, im Vordergrund die Parzelle der SBL Luzern

gemeinnützigen Wohnungsbau geeigneten Areale als solche festgelegt. Was wir den Genossenschaften weiter anbieten können, ist bei den Gestaltungsplänen ein Ausnützungsbonus von 5 Prozent.

#### **Wie nehmen Sie die SBL Luzern wahr?**

Die SBL Luzern gehört zweifellos zu den aktiven und agilen Genossenschaften. Ich spüre, die wollen wirklich etwas bewegen und suchen zum Glück aktiv nach Wegen, um den Wohnungsbestand zu erhöhen.

#### **Wie hat sich das Modell G-Net, der Zusammenschluss von 23 Baugenossenschaften, aus Ihrer Sicht entwickelt?**

Sehr gut. Ich bin wirklich froh, dass wir im G-Net eine Ansprechstelle für den gemeinnützigen Wohnungsbau haben und dort eine interne Information und Koordination stattfindet. Das G-Net ist schweizweit immer noch ein Novum und hat sich sehr bewährt. Der Austausch zwischen G-Net und Stadt ist kurz, unkompliziert und partnerschaftlich.

#### **Hat nicht der Gemeindeteil Littau-Reussbühl noch sehr viel Potenzial für den gemeinnützigen Wohnungsbau?**

Doch. Im Detail wird sich das im Rahmen der jetzt angestossenen Zusammenführung der bisherigen Littauer Bau- und Zonenordnung und der Bau- und Zonenordnung des Stadtteils Luzern zeigen. Entscheidend werden dann die jeweiligen Bebauungspläne sein, zum Beispiel für die Areale Vorderruopigen, Langweiher 3, Rönimoos, Littau West sowie Reussbühl Ost und West.

## **Manuela Jost zum Stand der Entwicklung**

### **Die grossen Schübe sollen auf Arealen passieren, die der Stadtrat für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorsieht. Zum Beispiel bei der Industriestrasse, aber dort harzt es doch stark?**

Sagen wir mal so, in der Industriestrasse ist der Ansatz mit der Schaffung von Raum für Wohnen und Kleingewerbe anspruchsvoll. Nächstes Ziel ist, mit den fünf gemeinnützigen Baugenossenschaften, die in der «Koope-ration Industriestrasse» zusammengeschlossen sind, einen Baurechtsvertrag abzuschliessen. Ja, der Prozess war lang und aufwändig, zum Teil auch weil wir Neuland betreten haben, aber jetzt stehen wir in den Schlussverhandlungen. Ich bin zuversichtlich, dass wir dem Grossen Stadtrat einen mehrheitsfähigen Baurechtsvertrag vorlegen können und hier ab 2019 rund 160 gemeinnützige Wohnungen entstehen können.

### **Bereits die Hürde des Parlaments genommen hat das Areal Bernstrasse.**

Ja, der Grosse Stadtrat hat dem Verkaufs- und Baurechtsvertrag mit den Baugenossenschaften Matt und ABL zugestimmt. Hier ist eine 2000-Watt-Wohnsiedlung mit 135 gemeinnützigen Wohnungen geplant. Auch dieser Weg war recht lang. Ebenfalls braucht es Zeit, wenn das Parlament Bebauungspläne oder Zonenplanrevisionen genehmigen muss.

### **Gehen wir zum Areal Urnerhof.**

Das städtische Grundstück mit Familiengärten ist neu in der Wohn- und Arbeitszone. Die Hälfte des Grundstücks



## SBL-Präsident Markus Mächler

**Die Zusammenarbeit der Genossenschaften und der Stadt Luzern ist intakt. Dennoch gehen die Anliegen und Interessen manchmal auseinander. Markus Mächler, Präsident der SBL, zu den drei Themen, die ihm besonders unter den Nägeln brennen:**

• **Auflagen der Stadt bei der Abgabe von Arealen:**

Die vielen von der Stadt bestimmten Auflagen sind für die Baugenossenschaften ein Ärgernis. Wir haben ja unsere Statuten und Reglemente, nach denen wir planen und bauen müssen. Die weichen vielleicht in einzelnen Punkten von den konkreten Vorstellungen der Stadtbehörden ab, denn nicht an jedem Ort und in jedem Fall ist zum Beispiel ein 2000-Watt-fähiges Projekt oder die Abgabe im Baurecht sinnvoll. Solche Auflagen werden aber von der Politik (Grosser Stadtrat) offenbar gefordert. Das macht dann die Investitionen teuer und den Unterhalt der Liegenschaften aufwändig. Für die SBL gilt: Wir werden nur Liegenschaften von der Stadt übernehmen, wenn die Bedingungen auch für uns stimmen.

• **Lange Planungszeiten:**

Es stimmt, mit der öffentlichen Hand zu bauen kostet Zeit und Nerven. Die Entscheidungsabläufe sind nicht auf Effizienz ausgelegt und manchmal auch schwer verständlich. Insbesondere die politischen Abläufe sind dazu noch unberechenbarer. Gerade in der Stadt lähmen oft politische Forderungen einzelner Parteien ein zügiges Arbeiten. Trotzdem: Ein sorgfältiger Planungsprozess kann die anschliessende Bauphase verkürzen und damit Geld sparen. Die Wahrheit liegt wie so oft in der goldenen Mitte.

• **Areal Schädprüti-Hochhüsliweid:**

Zusammen mit der Stadt und den Erben Brunner ist die städtebauliche Planung angelaufen. Hier nehme ich die Stadtverwaltung als sehr zielgerichtet und kooperativ wahr. Es bleibt zu hoffen, dass der anschliessende politische Prozess bis zur Landabgabe ebenfalls problemlos verlaufen wird. Das Grundstück auf dem Stadtboden ist ja bereits eingezont. Hier wäre von den Voraussetzungen her ein zügiges Umsetzen der Planung möglich – wenn nicht übertriebene Forderungen gestellt werden. Die SBL ist hier startklar!

## lungen auf den einzelnen Arealen

soll dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Hier ist die Machbarkeitsstudie abgeschlossen. Aufgrund dieser können die Rahmenbedingungen für die Genossenschaften formuliert werden.

**Wie weit sind Sie beim Areal Eichwald?**

Auch hier ist es darum gegangen, die Rahmenbedingungen für die Baugenossenschaften zu klären. Das ist ein Kernpunkt auf allen Arealen, die Rahmenbedingungen frühzeitig zu klären, damit Genossenschaften wissen, was für sie möglich ist. Im Fall Eichwald war dies insbesondere beim denkmalgeschützten alten Salzmagazin nötig. Hier sollen dereinst knapp 50 Wohnungen möglich sein.

**In der Nähe befindet sich das Areal Steghof?**

Hier ist es nicht viel anders. Es geht um das Klären der Rahmenbedingungen. Wir prüfen, ob es nicht sinnvoll wäre, nicht nur auf dem Areal des alten Hallenbades gemeinnützigen Wohnraum zu bauen, sondern im Sinne einer grosszügigeren Planung auch das gesamte Areal, inklusive des heutigen Feuerwehrdepots.

**Für die SBL Luzern hat das Areal Hochhüsliweid auf Luzerner und Adligenswiler Boden hohe Priorität.**

Das liegt auch in unserem Interesse. Die Stadt, die SBL und eine private Erbgemeinschaft haben sich zusammengetan, um einen Quartierplan zu erarbeiten, der Auskunft geben wird, was auf diesem Terrain sinnvoll möglich ist. Diese Zusammenarbeit ist vorbildlich.





## Die fast perfekte Wohnung

**Der Umzug vom Eigenheim in eine Mietwohnung ist für viele Menschen im Alter ein schwieriger Schritt. Nicht so für Maria Züger. Mit der SBL-Wohnung am Kirchrainweg in Kriens hat sie ihre Traumwohnung gefunden – zumindest fast.**

«Keine fünf Minuten habe ich meinen Umzug bereut», strahlt Maria Züger und blickt über ihre riesige Terrasse. In der Tat: Ein kleines Paradies zwischen Sankt Gallus-Kirche, Pilatus und Grünfläche. Seit Juni 2014 wohnt sie am Kirchrainweg 2. Die vielen Sitzmöglichkeiten, umgeben von Kästen mit farbigen Blumen und Bäumen, laden zum Verweilen ein. Im Sommer habe sie quasi auf der Terrasse gelebt. «Meine Kinder können die schönen Pflanzen ja dann später in ihren Gärten brauchen», sagt sie augenzwinkernd.

### **«Kein Einkaufen, ohne jemanden zu treffen»**

#### **Vom Hang mitten ins Zentrum**

Auch wenn man der 73-Jährigen ihr Alter nicht anmerkt, ist die aufgestellte Ostschweizerin froh, dass sie ihr 6.5-Zimmer-Haus am Hang selber räumen konnte. Im Dorf und nahe beim Bus wollte sie im Alter wohnen. Ihre heutige 2.5-Zimmer-Wohnung hat Züger entdeckt, weil sie zum Einkaufen immer um die Ecke parkiert hatte. In die Lage und die Terrasse dieser Wohnung hat sie sich sofort verliebt, dafür aber auf zwei Sachen verzichtet: Ein weiteres Zimmer und eine Badewanne. «Ich habe nur das Nötigste mitgenommen – aber es stimmt so für mich.» Der Platz reiche sogar, dass alle drei Grosskinder hier übernachten können. Einzig mit der Wärmeregulation der

Wohnung hat sie noch zu kämpfen. Im Minergiehaus kommt sie regelmässig ins Schwitzen. Sie müsse mal die SBL anrufen und nachfragen. Das lasse sich bestimmt regeln.

#### **Die Krienserin mit Ostschweizer Dialekt**

In Kriens fühlt sie sich zu Hause. Hier wohnt sie seit über 40 Jahren – «auch wenn man das nicht hört», lacht Züger. Ihr Dialekt und die handbemalten Appenzeller Bauernschränke im Wohnzimmer verraten ihre Ostschweizer Herkunft. Bell, der Arbeitgeber ihres Mannes, war «Schuld», dass sie nach Kriens gezogen sei. Ihr Mann war jahrelang Direktor der Metzgerei auf dem Platz Zentralschweiz.

#### **Nur TomTom ist (noch) ratlos**

Bis heute ist Züger eine vielbeschäftigte Frau: Gymnastik, Schwimmen, Grosskinder hüten oder als Freiwillige im Altersheim helfen. Und auch sonst habe sie immer Programm. Durch ihre 25 Jahre im Sankt Gallus-Chor kenne sie viele Leute. «Kein Einkaufen ohne jemanden zu treffen», schmunzelt sie. Und dann ist da noch die Verwandtschaft, die ihren Besuch gerne mit einem Ausflug auf den Pilatus verbindet. Züger hat sich schon daran gewöhnt, dass sie dann vor das Haus stehen muss. «Irgendwie findet mit dem Auto niemand den Kirchrainweg 2.» Es müsse wohl am TomTom liegen...

# Richtig lüften im Winter

**In den Wintermonaten häufen sich die Klagen über Kondenswasserbildung in den Wohnungen. Das beeinträchtigt die Wohnqualität und verursacht erhebliche Schäden. Dem kann mit dem richtigen Verhalten beim Lüften entgegengewirkt werden. Hier die wichtigsten Tipps.**



- Die Fenster 3 bis 5 Mal täglich während je 5 bis 6 Minuten vollständig öffnen (Querlüftung). So wird in kurzer Zeit viel Luftfeuchtigkeit abgeführt, ohne dass Heizenergie verloren geht.
  - Zusätzliches Lüften nach dem Kochen, Duschen und Baden sowie nach der Benützung der Waschküche.
  - Nie zu lange lüften! Dadurch werden die Wände unnötig ausgekühlt und die Bildung von Schimmelpilz gefördert. Feuchte Raumluft sollte nicht in andere Räume, sondern direkt nach aussen geleitet werden.
  - Dauerlüften mit Klappfenstern ist nur in der warmen Jahreszeit zu empfehlen. Im Winter geht dadurch sehr viel Heizenergie verloren. Deshalb sollte im Winter auf das Lüften in Kippstellung in untergeordneten Räumen wie Keller oder Garage verzichtet werden.
- **Für die Raumtemperatur empfiehlt sich:**  
**Schlafräume: 17 bis 20° C/Thermostat-Stufe 2-3**  
**Wohnräume: 20 bis 21° C/Thermostat-Stufe 3**  
**Bad: 22° C/Thermostat-Stufe 4**
  - Kondenswasser auf der Innenscheibe kann sich gelegentlich bei Isolierglas-Fenstern bilden. Das ist ein Indiz für gute Fenster, aber gleichzeitig ein Anzeichen, dass die Raumluft zu feucht ist. Also: dringend lüften!

## News

### Heizen mit Seewasser?

Die Stadt Luzern hat den «Richtplan Energie» erarbeitet. Er zeigt Möglichkeiten auf, wie Seewasser zum Heizen verwendet werden kann. Denn die ewl prüft im Gebiet Geissensteinring-Elfenau den Bau einer Seewasserleitung. Hier könnte sich die SBL anschliessen, wenn die bestehenden Heizzentralen in der Elfenau und im Weinbergli erneuert werden müssen. Die Geschäftsstelle hat ein erstes Gespräch mit der ewl geführt.

### Liegenschaften oder Land gesucht

Die SBL Wohnbaugenossenschaft will weiter wachsen, um mehr qualitativ guten und preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Dazu braucht die SBL Liegenschaften oder Bauland. Für Hinweise oder Angebote ist die Geschäftsstelle oder die Verwaltung sehr dankbar und zeigt sich bei einem Vertragsabschluss gegenüber Vermittlern auch entsprechend erkenntlich!

## 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

