

Geschäftsführerin: «Spannender Job»

SBL-Jubiläum: Fast 500 Wohnungen

Elfenau: Strassenraum umgestalten

Wohnen: So geht Energiesparen



«Bei der SBL ist jeder Tag anders»

Seit 2020 ist Karin Stutz als Geschäftsleiterin der SBL Luzern tätig. Wir haben uns mit ihr über Arbeit, Wohnungsbau und Freizeit unterhalten.



Karin StutzGeschäftsleiterin SBL Luzern

Schauen wir zurück: Würden Sie nochmals Ja zu dieser Stelle sagen?

Karin Stutz: Ja, ganz klar. Dieser Job ist herausfordernd, aber vor allem spannend.

Wieso spannend?

Weil bei der SBL jeder Tag anders ist. Zur Tätigkeit als Geschäftsführerin gehören die Zusammenarbeit mit dem Präsidenten und der Verwaltung, die Teamführung, strategische Themen, Bewirtschaftungsfragen und das Netzwerken in Politik und Wirtschaft.

Bei aller Vielfalt gab es wohl in den letzten zwei Jahren Schwerpunkte?

Ja, wir hatten die Aufgabe zwei neue Siedlungen in unseren Bestand aufzunehmen. Die Riedmatt Ebikon und das Weinbergli Luzern. Das bedeutete 175 neue Mietverträge für Wohnungen, Gewerbe und Garagenplätze. Ein Quantensprung für die SBL, den unser Team gut bewältigt hat.

Auf was sind Sie ganz besonders stolz?

Auf die Jokerzimmer im Weinbergli. Die SBL hat etwas Neues gewagt. Seit kurzem können die Mieterinnen und Mieter die Jokerzimmer und den Gemeinschaftsraum buchen. Die Belegungen sind erfreulich und zeigen, dass wir damit den Nerv der Zeit getroffen haben.

Wie hat sich die SBL personell verändert?

Bereits vor meiner Wahl zur Geschäftsführerin sind mit Peter Kaufmann, Markus Greder und Ursula Buser langjährige, verdiente SBL-Mitarbeitende in Pension gegangen. Mit Sandra Helfenstein, Jasmina Bekcic, Flo-

rin Meier und mir wurde die Geschäftsstelle innerhalb von drei Jahren neu zusammengesetzt. Dazu kam in der Verwaltung der Präsidentenwechsel von Markus Mächler zu Jörg Sprecher sowie der Rücktritt von Urs Hirschi und die Neuwahl von Patricia Hirschi und Roland Limacher. Ich bin sozusagen das Fossil der Geschäftsstelle, weil ich seit 2006 bei der SBL tätig bin (lacht).

Wie hat sich dadurch die Arbeit verändert?

Einerseits konzentriert sich die Verwaltung mit dem neuen Präsidenten stärker auf die Strategie und setzt bei der operativen

«Mit den Jokerzimmern hat die SBL den Nerv der Zeit getroffen.»

Karin Stutz

Geschäftsleiterin SBL Luzern

Leitung auf die Geschäftsstelle. Anderseits ist mir Teamarbeit sehr wichtig. Wir haben eine wöchentliche Teamsitzung. Dadurch ist zum Beispiel der Leiter Bauwesen über Bewirtschaftungsfragen im Bild und umgekehrt.

Reicht es noch für Ihre geliebten Schwyzerörgeli-Stunden bei Sepp Feierabend?

(lacht) Nehme ich das Schwyzerörgeli in die Hand, dreht sich der Schalter und ich vergesse die SBL. Ich habe gelernt, dass mich die Verantwortung nicht Tag und Nacht auffressen darf. Führen heisst auch gesunde Distanz und Gelassenheit zu bewahren.





Das perfekte Geschenk zum SBL-Jubiläum

Die SBL feierte ihren 75. Geburtstag doppelt: offiziell an der Generalversammlung und fröhlich am Weinbergli-Einweihungsfest.

Seit 1947 bietet die SBL Wohnbaugenossenschaft in Luzern, Kriens, Adligenswil und Ebikon preisgünstigen Wohnraum an. Der Leistungsausweis mit demnächst 500 Wohnungen ist beachtlich.

Offizielle Worte...

Die SBL setzte in ihrem Jubiläumsjahr zwei Akzente. Der erste war die Generalversammlung im Frühsommer. Dabei gab es Lob von Stadträtin Manuela Jost: «Für die städtische Wohnpolitik ist die SBL seit 75 Jahren eine zuverlässige Partnerin.» Die Stadträtin wür-

«Die SBL ist eine zuverlässige Partnerin.»

Manuela Jost

Stadträtin

digte speziell die «grossen, preisgünstigen Wohnungen in lebenswerten Quartieren». Damit leiste die SBL einen wichtigen Beitrag, dass Familien in der Stadt bleiben und neue zuziehen würden. Jost wünscht sich, dass die SBL so aktiv wie bisher bleibt. «Der Stadtrat braucht agile Baugenossenschaften wie die SBL, damit der Anteil gemeinnütziger Wohnungen von 13,5 auf 16 Prozent gesteigert werden kann. »

... und fröhliches Fest des Lebens

Den offiziellen Worten der Stadträtin folgte die Bestätigung am 20. August 2022: Nach langen Jahren der Planung und des Bauens konnten die drei neuen Mehrfamilienhäuser Weinbergli mit einem freudigen Fest eingeweiht werden. Dazu waren nicht nur die neuen Mieterinnen und Mietern mit ihren vielen Kindern, sondern auch die Bewohnerinnen und Bewohner der anderen SBL-Siedlungen eingeladen. Vor über 400 gut gelaunten Gästen freute sich SBL-Präsident Jörg Sprecher: «Mit dem Weinbergli-Projekt ist es uns einmal mehr gelungen, in der Stadt lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum für Familien zu schaffen.» Zu einem tollen Erlebnis wurde das Fest durch die vielen Begegnungen, die Festwirtschaft, das Kinderprogramm und den Zauberer Alex Porter.





Impressionen vom Weinbergli-Fest mit einem Programm für Jung und Alt.



Weinbergli balanciert mit Nähe und Distanz

Architektonisch eigenwillig und zugleich Zusammenhalt fördernd: Darin liegen die Stärken der neuen Weinbergli-Siedlung.



Die markanten Balkone.

Die SBL hat ihre sechs veralteten Mehrfamilienhäuser an der Weinberglistrasse für 26 Millionen Franken durch drei kompakte Neubauten mit 45 (bisher 42) Wohnungen ersetzt.

Abgedrehte Balkone

Bereits auf den ersten Blick sorgen die rötlichen Holzfassaden für einen Farbtupfer im Quartier. Wichtiger für das Wohngefühl ist der Umgang mit der Verdichtung. «Mehr Dichte heisst mehr Nähe», sagt Architekt

Felix Gut von Meletta Strebel Architekten. «Aber, wieviel Nähe ist noch gut? Wann wird es zu dicht?» Um die Privatsphäre im verdichteten Raum zu wahren, wurden halb vorstehende, halb eingezogene Balkone geschaffen. Diese Lösung bietet erst noch einen besseren Blick auf Stadt und Seebecken.

Urbanes Naturgefühl

Auch im Aussenraum ging es um die Balance zwischen Nähe und Distanz. Die Architekten haben mit den Landschaftsarchitekten von Freiraum Architektur Luzern das Verhältnis der Häuser zum Aussenraum neu inszeniert: Statt traditionell mit der Abfolge Weg/Treppe/Vorplatz/Eingang wurden die Aussenräume um 90 Prozent gedreht. So sind öffentliche Orte entstanden, die zum Verweilen und Spielen einladen. Dazu Ralf Pahlisch von Freiraumarchitekur: «Wohnen geht über die Wohnungstür hinaus.» Das Wegnetz rückt die Quartiere Weinbergli und Elfenau (Seite 6) näher zusammen. Dazu kommt ein sorgfältiges Bepflanzungskonzept mit der Umpflanzung des alten Feigenbaums, 9'600 Wild- und Prachtstauden, 22'000 Blumenzwiebeln und 76 Bäumen.

Familien im Fokus

Die hohe Qualität der Wohnungen und der Aussenräume kommt bei den Mieterinnen und Mietern gut an wie sich am Weinbergli-Fest (Seite 3) gezeigt hat. Besonders wohl fühlen sich hier Familien. Diese wollte die SBL auch in erster Linie ansprechen: mit grosszügigen Grundrissen, Jokerzimmern, preisgünstigen Mietzinsen und einem Kinderrabatt.





Elfenau: Weniger Tempo, mehr Lebensqualität

Auch nach Abschluss der Weinbergli-Siedlung wird im Quartier weiter gebaut: Die Elfenaustrasse wird aufgewertet.

«Der Strassenraum Elfenau ist aktuell schon eine triste Angelegenheit», sagt Florin Meier als Leiter Bauwesen der SBL ohne Umschweife: grau, breit, abweisend und zu viel Verkehr mit zu hohen Tempi. «Das wollen wir ändern.» Damit nimmt die SBL ihre Verantwortung für lebenswerte Aussenräume auch für ihre Bewohnerinnen und Bewohner in der Elfenau-Siedlung wahr. «Wir schaffen eine zusammenhängende Umgebung, indem wir die Formensprache der angrenzenden Weinbergli-Siedlung in der Elfenau fortsetzen.»

Tempo 20 fördert Begegnungen

Der Projektperimeter umfasst die Strasse und die Umgebung der Häuser Elfenau 4 bis 28 sowie 11 bis 19. Die Strasse wird zu einer Begegnungszone mit Tempo 20 umgestaltet. Die Bereiche rund um die Liegenschaften werden im Stil des Weinbergli neu angelegt. Sie sollen Begegnungen fördern, und dies in einem guten Mix zwischen Privatsphäre

und Öffentlichkeit. Dazu gehört ein neues Bepflanzungskonzept. Im Sinne der Nachhaltigkeit, die der SBL sehr wichtig ist, hat die Artenvielfalt mit standortgerechten Pflanzen grosse Bedeutung. Zu nachhaltigen Wohnformen gehört zudem der Ausbau an gedeckten Mofa- und Veloparkplätzen. Wie bereits die Weinbergli-Siedlung erhält auch die Elfenau eine zentrale Abfallentsorgungsanlage mit Unterflurcontainern.

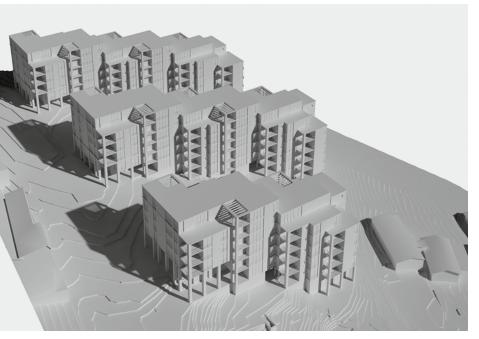
Kombination mit Heizungsersatz

Der SBL ist dieses Projekt rund eine Million Franken wert. Entgegen der ursprünglichen Planung starten die Bauarbeiten erst im 2023. Aktuell laufen Abklärungen für den Ersatz des Heizsystems. «Wenn wir schon den Strassenraum aufreissen, machte es Sinn allfällige Synergien für die Leitungen für den Heiz-Nahverbund zu nutzen», so Meier. Die Abklärungen seien weit fortgeschritten. Der Entscheid über das Vorgehen fällt demnächst



Projekt Hochhüsliweid geht zügig vorwärts

Das Projekt Hochhüsliweid kommt gut voran: Der Gestaltungsplan ist bewilligt und das Vorprojekt bald abgeschlossen.



Modell der geplanten Hochhüsliweid-Überbauung.

Die SBL hat von der Stadt Luzern den Zuschlag erhalten, um in der Hochhüsliweid, angrenzend an ihre heutigen 48 Wohnungen, ein Neubauprojekt zu realisieren.

Keine einzige Einsprache

Im Januar 2022 wurde der Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt und die Profilstangen aufgestellt. Erfreulicherweise wurde innerhalb der Auflagefrist keine einzige Einsprache eingereicht. «Das freut uns enorm», sagt SBL-Geschäftsführerin Karin Stutz. Denn: «Ein Gestaltungsplan ohne Einsprachen in Stadt wie Luzern die ganz grosse Ausnahme.» Deshalb konnte die Stadt den Gestaltungsplan Ende September genehmigen. Das führt die SBL auf das gute Einvernehmen mit dem Quartier und dem Verein Hochhüsliweid Würzenbach zurück. Dazu kommt die hohe

Qualität des Projekts, unter anderem mit dem angestrebten Status «Gold» der SNBS-Zertifizierung.

«Ein Gestaltungsplan ohne Einsprachen ist in einer Stadt wie Luzern die ganz grosse Ausnahme.»

Karin Stutz

Geschäftsleiterin SBL Luzern

Grundrisse optimiert

Parallel zum Bewilligungsverfahren durch die Stadtbehörden hat die SBL das Team der Fachplanerinnen und -planer zusammengestellt. Zudem wurde intensiv am Bauprojekt gearbeitet. Dabei sind, wie in dieser Phase üblich, Anpassungen vorgenommen worden. Die Grundrisse der Wohnungen wurden überarbeitet und optimiert. Es konnte ein besseres Verhältnis zwischen vermietbaren Wohnflächen und Erschliessungsräumen wie Treppenhäuser erreicht werden. Der positive Effekt: Die Anzahl Wohnungen konnte leicht erhöht werden. «Damit wird die Wirtschaftlichkeit verbessert», sagt Florin Meier, der als Leiter Bauwesen der SBL die Bauherrenvertretung wahrnimmt. Keine Abstriche wurden bei der halböffentlichen Nutzung mit Kindergarten, Gewerbe, Co-Working-Räumen und Jokerzimmern gemacht. Wenn es weiterhin so rund läuft, kann das Vorprojekt Ende Jahr abgeschlossen werden.



SBL prüft preisgünstiges Wohneigentum

Die SBL könnte in Zukunft neben Mietwohnungen auch preisgünstiges Wohneigentum anbieten. Die Nachfrage jedenfalls wäre vorhanden.

Unter preisgünstigem Wohnraum verstehen die meisten Mietwohnungen. Eigentum ist die grosse Ausnahme. Eigentlich erstaunlich, weil die gesetzlichen Grundlagen seit Jahren vorhanden wären. SBL-Präsident Jörg Sprecher fasst zusammen: «Jawohl, man darf als Baugenossenschaft Wohneigentum realisieren.»

Die Nachfrage nach Wohneigentum in der Region Luzern ist gross.



Klare Bedingungen

Die Bedingungen sind aber anspruchsvoll. Konkret: Das Bundesgesetz verpflichtet eine Baugenossenschaft, die Eigentumswohnungen nach einer gewissen Zeit ohne Gewinn zurück- oder weiterzuverkaufen. Laut Sprecher ist diese Bedingung tatsächlich eine Einschränkung für die Verkäufer- wie die Käuferseite. Sie dürfte aber von potenziellen Interessierten akzeptiert werden, «weil sich der Mittelstand angesichts der hohen Preise Wohneigentum fast nicht mehr leisten kann.» In diese Lücke könnten die SBL, wie auch andere gemeinnützige Bauträger, springen. «Hier liegt ein grosses Marktpotenzial brach», so Sprecher.

Noch nichts beschlossen

So interessant und vielversprechend die SBL Wohneigentum einstuft, beschlossen ist noch nichts. Ernsthaft überlegt wurde die Realisierung von Eigentum in einem Teil des Projekts Hochhüsliweid. Nach intensiver Prüfung hat sich die Verwaltung aber dagegen entschieden. Die Kombination von Stockwerkeigentum und Baurecht erachtete sie bei diesem Projekt als problematisch. Noch wichtiger aber ist, dass im Baurechtsvertrag mit der Stadt Luzern Wohneigentum nicht vorgesehen ist. Das Thema bleibt bei der SBL aber auf der Traktandenliste. Die Verwaltung wird Wohneigentum bei künftigen Ersatzbauten prüfen. Vor allem aber kann sich Sprecher vorstellen, dass auf der künftigen Überbauung Schädrüti Adligenswil ein Teil im Eigentum entstehen wird.



Socken und Pulli: Tipps zum Energie sparen

Im Winter droht eine Strommangellage. Alle sind gefordert, den Energieverbrauch zu senken. Die SBL gibt Tipps für den Alltag.



Küche

Kochen

Wasser mit Wasserkocher erwärmen und in Topf umgiessen oder mit Deckel kochen.

Backofen

Auf Vorheizen verzichten spart 20 Prozent Energie, Gerichte etwas länger im Ofen lassen, früher ausschalten und Restwärme nutzen.

Kühlschrank

Gefrierfach regelmässig abtauen, Eisschicht erhöht Strombedarf. Ideale Temperatur liegt bei 7° (Kühlschrank) und –18° (Gefrierschrank).

Geschirrspüler

Füllen und Geschirr nicht vorwaschen.



Bad

- Duschen statt baden und beim Einseifen das Wasser abstellen, womit bis zu 80 Prozent Wasser und Energie gespart wird.
- Tropfende Hähnen umgehend der Verwaltung melden, denn die Reperatur spart Wasser.



Heizen und lüften

- Fenster nicht kippen, zwei Mal pro Tag Stosslüften oder Querlüften.
- Heizung herunterschrauben: im Schlafzimmer reichen 18° C, im Wohnraum 20° C, dafür warme Socken und Pulli tragen.



Geräte

 Geräte über Nacht ganz abschalten, nicht im Stand-by-Modus belassen, Akkus vom Netz nehmen.



Waschen

- Secomat nicht die ganze Nacht laufen lassen und nicht für einzelne Wäschestücke einschalten.
- Waschmaschine füllen, überfüllen aber vermeiden.



Licht

- Wenn immer möglich ausschalten, auch nur für kurze Zeit.
- Lampen gezielt nutzen.

Höhere Nebenkosten

Wer will kann nun die Akontozahlung für die Nebenkosten freiwillig erhöhen. Dies um spätere Nachzahlungen zu vermeiden. Wer das möchte, soll sich mit der SBL Geschäftsstelle in Verbindung setzen.



«Ich bin sicher keine Schlaftablette»

So stellt man sich eine jung gebliebene Rentnerin vor: Bigi Stadelmann. Wir haben sie am Kirchrainweg in Kriens für unser Mieterporträt besucht.

Vor uns steht eine selbstbewusste, sportlich gekleidete Frau. Die 68 Jahre sieht man ihr nicht an, man spürt hingegen ihre wohltuende Gelassenheit. Bigi Stadelmann hat in ihrem Leben schon sehr vieles erlebt. Ihre Eltern führten je ihr eigenes Geschäft. Der Apfel fällt bekanntlich nicht weit vom Stamm. Auch sie war mit ihrem langjährigen Ehemann selbständig tätig. Er kreierte für die Fasnacht Masken, sie Kostüme. «Das war eine schöne aber strenge Zeit», sagt sie rückblickend. Die letzten zehn Jahre arbeitete Stadelmann im Shop des Gletschergartens. Der Publikumskontakt war ganz nach ihrem Geschmack.

Lozärner Fasnächtleri

Bigi Stadelmann sagt, was sie sieht, denkt und empfindet, etwa, dass sie «glücklich geschieden» sei und sie lacht dabei. Jammern kennt sie nicht. Das liegt an ihrem Naturell. Es gebe nun mal unterschiedliche Typen. Die einen zögerlich, die andern entschlossen. Sie erklärt das mit einem Bild aus dem Alltag: Gewisse Leute wüssten nicht mal bei der Busstation, ob sie nun einsteigen wollen oder nicht. Sie selbst sei ganz anders: «Ich bin lebensfreudig, zackig, aktiv und sicher keine Schlaftablette.» Kein Wunder ist die Stadtluzernerin seit Kindsbeinen aktive Fasnächtlerin. Sie spielt seit Jahrzehnten und auch heute noch, in der altehrwürdigen Boheme, eine der ältesten Guuggemusigen Schällibaum, früher Saxofon. Vorher war sie Mitglied bei den Gaguggern.

Neues entdecken

Die vitale Rentnerin kann gut allein sein, auch unterwegs. Als Besitzerin eines GA besucht sie

beispielsweise Städte. «In Grossstädten wie Zürich oder Basel fahre ich Tram, damit ich die Quartiere kennenlerne.» Sie geniesst aber auch Gesellschaft. Zum Beispiel als Leiterin der Seniorengruppe bei den Naturfreunden Luzern.

Wunsch nach Zusammenhalt

Seit 2017 lebt Stadelmann am Krienser Kirchrain 2 in einer der beiden Attikawohnungen mit grossen zweieinhalb Zimmern. «Diese urbane Lage ist super, vorne Blick auf das Zentrum der Stadt Kriens, hinten auf

«Vorne habe ich den Blick auf das Zentrum der Stadt Kriens, hinten auf grüne Wiesen und Pilatus.»

Bigi Stadelmann

Kirchrainweg, Kriens

grüne Wiesen und Pilatus.» Einzig eines vermisst sie: Die Blumen, die früher in der Aussenanlage geblüht haben.

Freundschaftlichen Kontakt im Haus pflegt sie zu ihrer ebenfalls im Rentenalter stehenden Nachbarin. Sie würde auch gerne die jüngeren Leute auf den andern Etagen kennenlernen. «Man muss sich nicht dauernd auf der Matte stehen, aber wenigstens einmal im Jahr ein kleines Fest würde dem Zusammenhang im Haus gut tun. »





Fasnächtlerin durch und durch: Bigi Stadelmann mit einem selbst genähnten Kostüm.



Herausgeberin SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern Redaktion bischof I meier und co. Gestaltung & Fotografie mesch.ch Fotografie Umschlag & Seite 3,4 Severin Ettlin





Zähringerstrasse 23 SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern 6003 Luzern

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