



Wohnraum in der Balance

Zwischen preisgünstig und nachhaltig

«Strategie im Einklang mit den Finanzen»

Geschäftsführerin Karin Stutz äussert sich in einer Standortbestimmung zu den aktuellen Projekten und Herausforderungen der SBL.



Karin Stutz
Geschäftsführerin SBL Luzern

Welche Themen beschäftigen die Verwaltung und Geschäftsstelle im Moment am meisten?

Karin Stutz: Es ist ganz klar das Projekt Hochhüsliweid. Darauf sind unsere personellen, fachlichen und finanziellen Ressourcen am stärksten fokussiert. Wir bauen an exponierter Lage ein Projekt mit rund 100 Wohnungen und öffentlichen Nutzungen. Dabei wollen wir neue Aspekte des Wohnens realisieren und konsequent auf Nachhaltigkeit setzen. Unser Projekt Hochhüsliweid ist super und ein toller Beitrag an die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Luzern. Dieser wird dringend und noch während Jahren benötigt. Wir haben Freude an diesem Vorhaben. Aber man muss sich bewusst sein, die Hochhüsliweid ist für die SBL ein eigentliches Grossprojekt. Noch nie in der 75-jährigen Geschichte haben wir auf einen Schlag 100 Wohnungen geplant und realisiert.

Müssen denn andere Projekte und Arbeiten zurückstehen?

Zurückstehen ist das falsche Wort. Aber klar, wir müssen priorisieren. Wir können nicht alles gleichzeitig machen. Denn wir haben eine hohe unternehmerische Verantwortung. Die Strategie der SBL muss mit den Finanzen im Einklang stehen.

Aber, finanziell ist doch die SBL kerngesund?

Das war und ist sie. Die Aufgabe des aktuellen Führungsteams ist es, dass die SBL auch in Zukunft finanziell gesund bleibt. Das schulden wir unseren Genossenschafterinnen

und Genossenschaftern und den Mieterinnen und Mietern. Darum braucht es diese Balance zwischen Wünschbarem und Machbarem.

Was heisst dieser Grundsatz konkret?

Die Sanierungsplanung, die uns über mehrere Jahre beschäftigen wird, aber auch die Umgestaltung der Elfenaustrasse werden wir dann auslösen, wenn es von der finanziellen Belastung her vertretbar ist. So sieht verantwortungsvolle Unternehmensführung aus.

«Aktuell sind unsere personellen, fachlichen und finanziellen Ressourcen am stärksten auf das Projekt Hochhüsliweid fokussiert.»

Karin Stutz

Geschäftsführerin SBL Luzern

Hat nach dem Vorwärtskurs der letzten Jahre für die SBL eine neue Phase begonnen?

Der Vorwärtskurs war absolut richtig. Wir konnten wachsen und gehören mittlerweile zu den grösseren Baugenossenschaften in der Stadt Luzern. Das war und ist richtig. Aber jetzt hat tatsächlich eine neue Phase begonnen. Wir müssen das Angestossene verarbeiten können, und wir stehen am Anfang der Ära der Sanierungen.





Der beliebte Spielplatz Hochhüsliweid soll noch attraktiver gestaltet werden.

Hochhüsliweid: Details und Spielplatzplanung

Nachhaltig bauen und trotzdem preisgünstigen Wohnraum anbieten: Dieses Spannungsfeld ist bis in die aktuelle Detailplanung spürbar.

Bei der Planung des grossen Projekts Hochhüsliweid mit rund 100 Wohnungen, Kindergarten, Begegnungszone und Clusterwohnungen ist die SBL erfreulicherweise auf Kurs.

Spannungsfeld

Zurzeit stehen unzählige Detailfragen im Fokus. So gilt es Konstruktionsfinessen aber auch Gestaltungs- und Ausstattungsfragen zu klären. Florin Meier, Leiter Bauwesen bei der SBL, sagt es so: «Während bisher sehr konzeptionell gearbeitet wurde, geht es aktuell um Optimierungen in der Konstruktionstiefe.» Genau bei diesen Details wird das Spannungsfeld einer gemeinnützigen Bauträgerschaft besonders stark spürbar: Einerseits will man preisgünstigen Wohnraum schaffen und andererseits nachhaltig bauen. Es gilt Zielkonflikte zu lösen, weil sich die SBL in der Nachhaltigkeit hohe Ansprüche gesetzt hat. Zum Beispiel «Status Gold» beim Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).

Spielplatzgestaltung

Ein wichtiger Bestandteil der Siedlung ist der über die Stadtgrenze hinaus bekannte Spielplatz Hochhüsliweid. Der beliebte Spielplatz soll nicht nur erhalten, sondern zusätzlich aufgewertet werden. Dafür sind mehrere Spielplatzgestalter zu einem kleinen Wettbewerb eingeladen worden. Die teilnehmenden Firmen werden ihre Konzeptvorschläge Anfang Dezember dem Evaluationsteam präsentieren. Dieses besteht aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Luzern (Stadtgrün), dem Quartierverein Seeburg-Würzenbach-Büttenen, dem Verein Hochhüsliweid Würzenbach, dem Planungsteam (Landschaftsarchitekt und Architekt) sowie der SBL. Der Einbezug des Vereins Hochhüsliweid ist der SBL ein grosses Anliegen. Damit soll gewährleistet sein, dass die Quartierinteressen angemessen einfließen. Als nächster Meilenstein folgt im Jahr 2024 die Baueingabe bei der Stadt. Bis zum Baustart dauert es aber noch.



Viel Grünraum kontrastiert mit dem grossen Strassenraum.

Elfenaustrasse: Es braucht etwas Geduld

Die Aufwertung der Elfenaustrasse zur Begegnungszone begeistert. Die Ausführung ist aber erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Die heutige Elfenaustrasse mag niemanden zu befriedigen. Die SBL will deshalb einiges ändern. Anstelle der tristen, breiten Strasse soll eine bewohnerfreundliche Begegnungszone mit Tempo 20 entstehen.

Klares Ja an Generalversammlung

Das Projekt ist bisher überall auf Zustimmung gestossen. So auch an der Generalversammlung der SBL. Sie hat das Projekt für die Umgestaltung des Strassenraums zwischen den Liegenschaften Elfenau 4 bis 28 sowie 11 bis 19 einstimmig genehmigt. Das Projekt umfasst eine langfristige Instandstellung mit verbesserter Fundation und einem neuen Belag. Das Tempo soll reduziert, die Sicherheit erhöht und der Aussenraum gestalterisch aufgewertet werden. Für die Anwohnerinnen und Anwohner entstehen

neue Velo- und Mofaparkplätze. Die Planung nimmt auch die Sorgen um die Erwärmung des Stadtklimas und die schwindende Biodiversität auf. So sind die Entsiegelung von weiten Flächen und eine unterirdische Abfallentsorgung vorgesehen. Die technisch neuen Fundationsschichten werden gleichzeitig als Schwammkörper ausgebaut. Sie bieten Wurzelraum für Bäume und ermöglichen die Wasserspeicherung. Das alles sind gute Voraussetzungen für eine intensivere Vegetation.

Noch etwas Geduld

Die Generalversammlung hat die Verwaltung ermächtigt, dieses Projekt zu gegebener Zeit zu realisieren. Im Herbst 2024 wird in Abstimmung mit anderen Projekten der SBL der optimale Zeitpunkt evaluiert.

In Adligenswil alle Optionen offen halten

Die SBL hat wegen ihrer Liegenschaft Sackhofstrasse 2 Einsprache gegen die Ortsplanungsrevision Adligenswil eingereicht.



Liegenschaft Sackhof optimal nutzen.

«Wir haben aktuell keine Bauabsichten, wollen uns aber nicht planungsrechtlich auf Vorrat einschränken lassen»: Mit diesen klaren Worten begründet SBL-Präsident Jörg Sprecher die Einsprache gegen die Ortsplanungsrevision im Rahmen der öffentlichen Auflage.

Kaum noch die heutige Nutzung

Es geht um das 1968 erbaute Sechs-Familienhaus an leicht abfallender Hanglage im Wohnquartier Sackhof. Aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes müssen die Bauzonen und die Ausnützung neu umschrieben werden; massgeblich ist der Fussabdruck der Gebäude. Das Problem liegt bei der Umsetzung durch die Gemeinde.

Gemäss dem ersten Vorschlag würde das Grundstück in Bezug auf Ausnützung und Gebäudehöhe gegenüber dem Ist-Zustand schlechter gestellt. «Eine Verdichtung ist auch mit der derzeitigen Version kaum zu realisieren», so SBL-Präsident Jörg Sprecher. «Das widerspricht den raumplanerischen Zielsetzungen.»

Eigene Studie erstellt

Der SBL-Präsident hält fest, dass man in einem guten Austausch mit dem Gemeinderat stehe. Zwei Mal hätten direkte Gespräche stattgefunden, was von der SBL geschätzt wurde. Auf Empfehlung der Behörden habe die SBL eine Studie über mögliche Nutzungen des Grundstücks in Auftrag gegeben. Schon länger sei klar, dass das Grundstück sinnvoller genutzt werden könnte, vor allem wenn eine kleine Treppe im Gelände erworben werden könnte. Die SBL ist optimistisch, dass es in der zweiten Auflage Verbesserungen geben wird.

Land Schädritü

Im guten Austausch mit dem Gemeinderat ist die SBL auch beim zweiten Adligenswiler Brennpunkt: das Land an der Stadtgrenze, anschliessend an das Terrain Hochhüliweid. «Die Entwicklung ist positiv», sagt Sprecher. Der Gemeinderat sei gewillt, die Grundstücke der SBL, einer Erbgemeinschaft und der Stadt Luzern nun von der Landwirtschafts- in die Reservezone umzuteilen – ein erster Schritt in Richtung Einzonung. Die drei Landeigentümer haben das mögliche Potenzial bereits vor einigen Jahren mit einer Testplanung ermittelt.

Klärende Informationen zu aktuellen Wohnfragen

Höhere Lebenskosten, steigende Zinsen, explodierende Energiepreise, neues Datenschutzgesetz: Das müssen Sie wissen.

Bei der SBL sind im Jahr 2023 die Mieten gestiegen. Warum?

Es stimmt, die Mieten sind moderat erhöht worden. Der Grund liegt beim gestiegenen Referenzzinssatz. Seit es den Referenzzinssatz als Massstab für die Wohnkosten gibt, gab es nur eine Richtung: nach unten. Erstmals in diesem Jahr wurde der Referenzzinssatz am 1. Juni erhöht.

Warum zeigt sich die SBL nicht kulant und übernimmt die Zinserhöhung?

Weil die SBL jede Senkung des Referenzzinssatzes unmittelbar an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben hat. Die Mietzinse sind gesunken. Das hat die SBL als verantwortungsvolle und faire Vermieterin gerne gemacht. Auch andere Reduktionen, wie zum Beispiel die Abschaffung der Liegenschaftssteuer sind unmittelbar 1:1 weitergegeben worden.

Bei den Mietzinsen gilt seit Jahren: Runter wenn möglich, rauf wenn nötig – das versteht die SBL unter einer tragfähigen Sozialpartnerschaft.

Fair ist, dass die SBL jetzt im Gegenzug die Mieten im Gleichklang zum Referenzzinssatz erhöht. Für alle Vermieter steigen die Zinsbelastungen, die Energiepreise und die

Unterhaltskosten ebenfalls. Die SBL hat die Erhöhung jedoch verzögert durchgeführt und frühzeitig informiert. Runter wenn möglich, rauf wenn nötig – das versteht die SBL unter einer tragfähigen Sozialpartnerschaft.

Wo liegen aktuell die Mieten der SBL im Vergleich?

Die Mietzinse bei der SBL liegen immer noch unter den Marktpreisen.

Wie stark belasten die höheren Nebenkosten die Mieterinnen und Mieter?

Das macht vielen zu schaffen. Der Einfluss der SBL ist hier begrenzt. Beim Gasnetz sind der Genossenschaft die Hände gebunden. Heizöl ist grundsätzlich teuer. Deshalb sind die Appelle an das Energiesparen sehr wichtig.

Wird die vor einem Jahr lancierte Möglichkeit von Akontozahlungen für die Nebenkosten genutzt?

Sehr sogar. Eine Mehrheit der Mieterinnen und Mieter hat freiwillige Akontozahlungen geleistet, um spätere Nachzahlungen zu vermeiden.

Wie geht die SBL mit dem neuen Datenschutzgesetz um?

Was verlangt ist, wird erfüllt. Die persönlichen Angaben der Mieterinnen und Mieter, die nötig sind, werden intern genutzt und nur gezielt weitergegeben (zum Beispiel an Handwerker). Daten, die funktional nicht nötig sind, werden gar nicht gespeichert. Die entsprechende Datenschutzerklärung ist auf der Homepage zu finden.

Lebensraum erhalten: Bestandsanalyse erstellt

*Die SBL trägt zu ihren Liegenschaften Sorge.
In einer Bestandsanalyse wurde der Lebenszyklus
der Liegenschaften detailliert ermittelt.*



In der langfristig ausgelegten Sanierungsstrategie dürften sie im Vordergrund stehen: Geissmatt, Sternau, Sternmatt, Sackhof.

In welchem baulichen Zustand befinden sich die einzelnen Siedlungen und deren Bauteile? Wo, wie und wann gibt es Handlungsbedarf? Zur Klärung dieser Fragen hat die SBL eine Bestandsanalyse erstellt. Darauf aufbauend definierte die SBL pro Immobilie eine Strategie, welche den Lebenszyklus der

Bauteile berücksichtigt. Dabei spielen die drei Säulen der Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle: Wirtschaft, Umwelt und Soziales. Die einzelnen Strategien werden nun aufeinander abgestimmt und auf der Zeitachse mittel- bis langfristig eingeplant.

Keine Aufregung für Mietende

Die Strategie kann entsprechend des Lebenszyklus einer Liegenschaft von kleineren Sanierungsarbeiten über eine Erweiterung oder Aufstockung bis zum Neubau gehen. «Mit dieser Analyse und der langfristig angelegten Strategie wollen wir die Mieterinnen und Mieter keineswegs verunsichern», hält SBL-Geschäftsführerin Karin Stutz fest. Es handle sich um eine Planung auf rein strategischer Ebene. Denn aktuell liege der Fokus der SBL personell, betrieblich und finanziell auf dem Neubauprojekt Hochhüsliweid. Erst anschliessend folge die vertiefte Planung des Erhalts der Liegenschaften. Priorisiert werden dabei logischerweise die Objekte mit dem dringendsten Handlungsbedarf. Einige kleinere Sofortmassnahmen, die sich aus der Bestandsanalyse ergeben haben, wurden bereits umgesetzt. So etwa die Erneuerung des Dachs im Sackhof.

Digitalisierung

Auch die Digitalisierung hält Einzug: Mit Unterstützung des digitalisierten Portfoliomanagement der SBL können künftig Zustände und Eingriffe digital dokumentiert sowie dynamisch geplant werden. Das hat den Vorteil, dass die Datenverarbeitung und die Planung vereinfacht werden.



Tipps und News der SBL



Tipps gegen Einbrüche

Bei früherem Eindunkeln steigen die Einbruchszahlen drastisch an. Umso wichtiger ist das richtige Verhalten:

- Haustüre abschliessen.
- Fenster konsequent schliessen.
- Nachbarschaft über Abwesenheiten informieren.
- Briefkasten bei längerer Abwesenheit von Vertrauensperson leeren lassen.
- Zeitschaltuhren erzeugen abwechslungsweise Licht und halten Einbrecher fern.
- Schlüssel nie unter Fussmatten und Blumentöpfen deponieren.
- Bei verdächtigen Beobachtungen sofort Polizeinotruf 117 alarmieren.



Tipps gegen Energieverlust

Es braucht wenig, um mit dem richtigen Verhalten den Wärmeverlust zu reduzieren und die eigenen Energiekosten zu senken:

- Fenster nicht kippen.
- Zwei Mal täglich Stosslüften oder Querlüften.
- Heizung herunterschrauben: im Schlafzimmer reichen 18°C, im Wohnraum 20°C, dafür warme Socken und Pulli anziehen.
- Duschen statt baden und beim Einseifen das Wasser ausschalten. So können bis zu 80 Prozent Wasser und Energie gespart werden.
- Tropfende Hähne umgehend der Verwaltung melden, Reparatur spart Wasser.

Generalversammlung

Die von 48 Personen besuchte Generalversammlung der SBL hat alle traktandierten Geschäfte genehmigt. Präsident Jörg Sprecher durfte dabei insbesondere auf ein erfolgreiches Jubiläumsjahr zurückblicken. Die Generalversammlung wurde eingehend über

den gesunden Finanzhaushalt informiert. Dass der Nettomiettertrag gesteigert werden konnte, liegt vor allem an der Vollvermietung der neu bezogenen Siedlung Weinberglistrasse. Den neuen Mietzinseinnahmen Weinbergli stehen Mietzinsausfälle während der Bauzeit gegenüber.

Einstimmig Ja sagten die Anwesenden zur Umgestaltung der Elfenaustrasse (Seite 4). Hugo Odermatt, Präsident der Baukommission, informierte über aktuelle Projekte: Fertigstellung Weinbergli, Portfolioanalyse Bestandsliegenschaften (Seite 7) und Neubau Hochhüsliweid (Seite 3). Die Fragen zu all diesen Vorhaben zeugen vom grossen Interesse und der Identifikation der Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit der SBL.

Geschäftsstelle

Auf der Geschäftsstelle kommt es zu einem Personalwechsel: Die Immobilienbewirtschafterin Jasmina Bekcic hat die SBL verlassen, um sich persönlich neu zu orientieren.



Ihre Nachfolge wird **Luca Reichmuth** (Bild) antreten. Der Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA, hat zuletzt als Mitarbeiter Disposition und Mietwesen bei der Dienststelle Asyl- und Flüchtlingswesen des Kantons Luzern gearbeitet. Er wird seine Stelle am 1. Februar 2024 antreten.





Liegenschaftsbesitzende zum Verkauf an Baugenossenschaften ermutigen.

G-Net-Kampagne für Baugenossenschaften

Ist es Liegenschaftsbesitzenden mit günstigem Wohnraum ernst, verkaufen sie an Genossenschaften! Dazu ist eine Infokampagne geplant.

«Viele private oder institutionelle Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften wissen gar nicht, wie finanziell gesund und wie leistungsfähig Baugenossenschaften sind», sagt Florian Flohr als Koordinator des G-Net. Diesem Zusammenschluss von 27 gemeinnütziger Wohnbauträger in der Stadt Luzern gehört auch die SBL an. Aber: das grösste Problem der Baugenossenschaften ist der Zugang zu Grundstücken oder Liegenschaften, um ihre Kernaufgabe ausüben zu können: preisgünstigen Wohnraum erhalten und schaffen. Deshalb muss die Möglichkeit zum Verkauf von Liegenschaften an Baugenossenschaften bekannter werden.

Faire Preise im Verkauf

Tatsache ist, dass längst nicht alle Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer bei einem Verkauf maximale Renditen herauspressen wollen. Das gilt namentlich für Erbgemeinschaften. Viele möchten eine nachhaltige und sozial verantwortungsvolle Nutzung ihres Eigentums auf Dauer sichern. Das gilt speziell

für private Eigentümer von Mehrfamilienhäusern und Erbgemeinschaften, aber auch für KMU oder Institutionelle mit sozialer Verantwortung. Das heisst: Der Verkaufspreis eines Hauses muss fair für beide Seiten sein. Einerseits ein marktkonformer Preis. Andererseits ein Preis, damit eine Genossenschaft mit preisgünstigen Mieten angemessene Erträge erzielen kann.

Auf den Geschmack bringen

«Es ist sehr gut, wenn sich Genossenschaften in der Stadt Luzern als Partner für Liegenschaftsverkäufe bekannter machen», sagt SBL-Präsident Jörg Sprecher. Vor allem Private hätten oft eine gute Beziehung zu ihren Mieterinnen und Mieter und wollen deshalb möglichst verhindern, dass ihre Liegenschaft Opfer einer Luxussanierung oder eines teuren Neubaus würde. Das G-Net entwickelt aktuell in Zusammenarbeit mit WOHNEN SCHWEIZ, dem Dachverband der bürgerlichen Baugenossenschaften eine entsprechende Kampagne.



Die Pfarrersfamilie fand das Glück auf Erden

Die sechsköpfige Familie Suter ist mit ihrer Wohnung an der Unter Sidhalden 9 in Kriens wunschlos glücklich. Wir haben sie besucht.

Das Leben hat ihnen in die Hände gespielt. Vor sechs Jahren haben Joel und Rebekka Suter mit ihren zwei Kindern Zug verlassen. Eigentlich wollten sie in die Stadt Luzern ziehen. Doch es hat sie nach Kriens an die Unter Sidhalden verschlagen. Das war der Anfang einer glücklichen Wohngeschichte. «Unsere erste Wohnung an dieser ausgezeichneten Lage war gut, aber nachdem unsere Familie auf vier Kinder angewachsen war, wünschten wir uns mehr Platz», erzählt Joel Suter. Ehefrau Rebekka wusste, dass die Familie in der 5½-Zimmer-Wohnung zwei Hausnummern weiter auf der Suche nach Wohneigentum waren. «Ich habe ihnen mehrmals gesagt, wenn sie wegziehen, würden wir wahnsinnig gerne ihre Wohnung übernehmen.»

SBL entschied sich für Familie

So kam es denn auch. «Wir haben sofort gehandelt und ein fröhliches Bewerbungsdossier mit den Fotos unserer Kinder zusammengestellt», erzählt Vater Joel und Rebekka ergänzt: «Dann haben wir der SBL unsere Unterlagen vorbeigebracht und gesagt, dass wir halt schon sehr, sehr gerne diese Wohnung mieten möchten.» Suters mussten nicht lange warten und erhielten nach wenigen Tagen den Zuschlag. Ganz im Sinne der SBL, die auch für grössere Familien bezahlbaren Wohnraum schaffen will.

Am Puls des Lebens

Auch gut drei Jahre später wissen Suters mit Levin (12), Jaron (10), Ayana (5) und Ayleen (3) ihr Glück zu schätzen. Sie leben in dreifacher Hinsicht an den Brennpunkten ihres Alltags:

Das Schulhaus Roggern befindet sich ganz in der Nähe, ebenso der für die Jungs wichtige Fussballplatz und nur ein paar Gehminuten entfernt arbeitet Joel Suter als Pfarrer der Freikirche ICF. Nicht nur die Lage stimmt, auch

«Wir haben der SBL gesagt, dass wir halt schon sehr, sehr gerne diese Wohnung mieten möchten.»

Rebekka Suter
Unter Sidhalden, Kriens

die grosse Wohnfläche und der Garten mit viel Umschwung. Dazu kommt die Ruhe an dieser städtischen Wohnlage und ein faszinierender Rundblick auf das Bergpanorama von der Rigi über den Fronalpstock bis an den Pilatushang. Damit kann selbst nicht jede Eigentumswohnung mithalten.

Fast schon Luxusprobleme

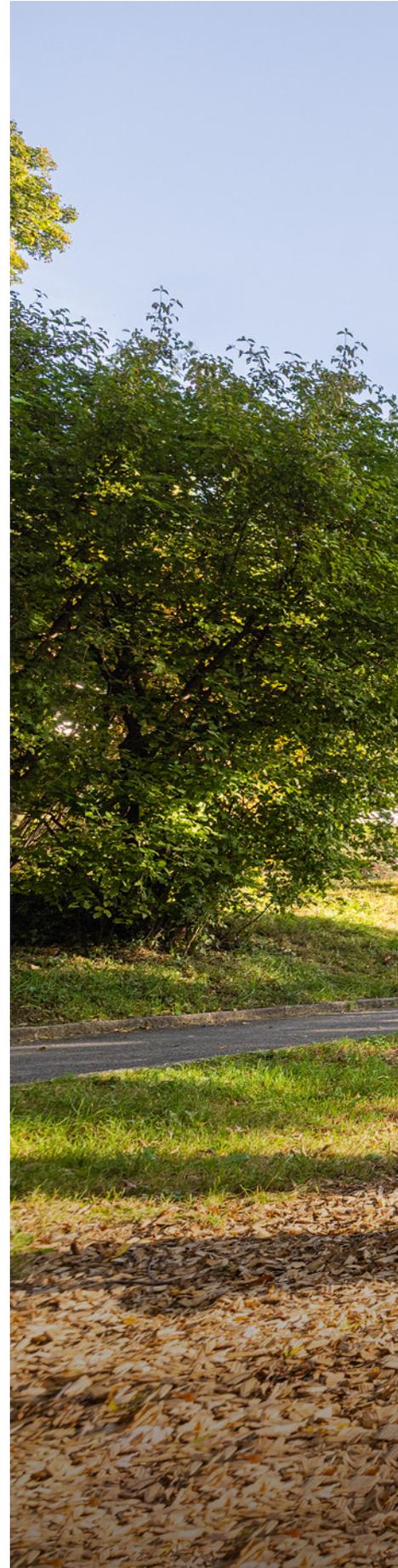
Für die Kinder zählt aber anderes. «Ich kann bei diesem Strauch bis zur Stelle, wo sich die Äste teilen, rauf klettern,», zeigt die fünfjährige Ayana voller Stolz. Für die Buben zählt der grosse Rasen zum Kicken. Das gefällt auch ihren Kollegen. Und hier liegt das einzige kleine Problem von Suters. Die Kinder müssen lernen, auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen. «Unser Garten kann nicht zum Quartierspielplatz mutieren», so die Mutter. In der Tat, auch im Garten Eden ist nicht alles möglich!





Wohnen bei der SBL macht glücklich:
Die Familie Suter an der Unter Sidhalden

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



Zähringerstrasse 23 **SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern**
6003 Luzern

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