



# SBL baut Wohnraum für die Zukunft

*Grossprojekte Weinbergli – Höchhüsliweid – Ebikon*

# Schritt für Schritt

*Sie werden staunen, wenn Sie die folgenden Seiten lesen. Im Moment laufen bei der SBL drei Grossprojekte.*



Markus Mächler  
Präsident SBL Luzern

In der über 70-jährigen Geschichte war noch nie so viel Dynamik in der SBL. Aber keine Angst, wir «überlüpfen» uns nicht. Wir sind stark genug, diese Projekte zu stemmen und damit die SBL Schritt für Schritt in die Zukunft zu bringen. Das habe ich auch der Mieterin E. Z. gesagt, die mir kürzlich beim Gang durch eine unserer Siedlungen die Frage gestellt hat: «Herr Mächler, warum will eigentlich die SBL unbedingt wachsen?» Ich habe Verständnis für diese Frage, und sie macht mich weder nervös noch sprachlos. Frau Z. habe ich kurz erläutert, dass es zwei Gründe sind, weshalb wir auf die Karte Wachstum setzen.

---

*«Wir sind stark genug, diese Projekte zu stemmen.»*

**Markus Mächler**  
*Präsident SBL Luzern*

---

**Das eine:** Das Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum in Städten und Agglomerationen ist ungebrochen gross. Der leichte Anstieg der Leerwohnungsquote betrifft ländliche Gebiete. Dazu kommt im Fall der Stadt Luzern, dass der Stadtrat den Auftrag hat, bis ins Jahr 2037 über 2000 gemeinnützige Wohnungen zu schaffen. Dieser Auftrag gibt sich der Stadtrat nicht selber, das entspricht dem Willen der Bevölkerung gemäss einer Volksabstimmung im Jahre 2012.

**Das andere:** Dank unserer Vorgänger in der Genossenschaft und in der Verwaltung ist die SBL kerngesund. Wir haben strukturell, personell und finanziell die nötigen Ressourcen, um grössere Projekte zu realisieren. Wenn die Gemeinden und die Bevölkerung gemeinnützige Wohnungen wollen, sind wir da und bereit, unsere Rolle zu spielen. Das entspricht auch dem Auftrag gemäss unseren Statuten.

Es geht uns nie um blinden Aktivismus, wir werden auch nicht abheben. Wir müssen einfach mithelfen, qualitativ guten Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zu schaffen. Für den Mittelstand, für die Jüngeren, für die Älteren.

Was heisst «müssen»? Das ist unsere Aufgabe, das ist unsere Passion und Leidenschaft. Dafür wurden wir in die Verwaltung (Vorstand) der SBL gewählt. Wir nehmen diesen Auftrag mit Freude an!





Die bestehenden sechs Mehrfamilienhäuser werden durch drei Baukörper (orange eingefärbt) ersetzt.

# Zukunftsprojekt 1 Weinbergli

*An vertrautem Standort neue Wohnqualität schaffen: Darum geht es im Weinbergli, dem ersten grossen SBL-Projekt für morgen.*

Generationen von Mieterinnen und Mietern haben ihr Daheim an der Weinberglistrasse 74 bis 84 geschätzt. Doch längst ist klar, dass die 1957 gebauten Häuser sanierungsbedürftig sind und den aktuellen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen. Nach einer sorgfältigen Abklärungs- und Planungsphase hat sich die SBL für Ersatzneubauten entschieden. Über die Gründe und den Planungsprozess sind die Bewohnerinnen und Bewohner laufend informiert worden.

Die Generalversammlung der SBL hat im Mai 2018 einen Kredit von 25 Millionen Franken für den Abbruch und den Neubau beschlossen. Realisiert wird das Projekt von den MSA Meletta Strebler Architekten Luzern und dem Landschaftsplaner Freiraumarchitektur.

## Mit Blick auf die Stadt

Die heutigen sechs Mehrfamilienhäuser werden durch drei kompaktere Baukörper ersetzt. Aus den 42 entstehen 45 neue Wohnungen

mit 2½ bis 6½ Zimmern. Die Anlage ist in den Hang gebaut und dank raffinierter Anordnung mit den Balkonen auf die Stadt ausgerichtet. Die Fassade besteht aus Schweizer Holz. Dank einer Einstellhalle wird das Gelände verkehrsfrei. Im Aussenraum sind grosszügige Freiräume mit Spielflächen, eine durchdachte Wegführung und nach Möglichkeit auch Pflanzflächen geplant. In Verbindung mit dem Gemeinschaftsraum wird ein «Quartier im Quartier» entstehen. In allen drei Gebäuden können die Mieterinnen und Mieter für Besuche, Studienzwecke oder Ähnliches zeitlich befristet ein «Jokerzimmer» dazumieten.

## Baubeginn am 1. April

Die Mieterinnen und Mieter sind seit langem über den Beginn der Rückbauarbeiten im April 2019 informiert. Soweit möglich bietet die SBL Ersatzwohnraum an. Alle Mietverträge enden im März. Im Moment läuft das Baubewilligungsverfahren. Der neue Wohnraum kann 2022 bezogen werden.

# Zukunftsprojekt 2 Hochhüsliweid

*Die beliebte Wohnsiedlung Hochhüsliweid soll erweitert werden. Die SBL hat vom Stadtrat Luzern den Zuschlag für das Baurecht erhalten.*

So könnte die  
künftige Überbauung  
Hochhüsliweid aussehen.

Wer in einer SBL-Wohnung in der Hochhüsliweid lebt, weiss, was er hat: Blick auf Wälder, Wiesen und See, genug Freiräume – und das alles an erhöhter Lage auf Stadtboden. Also beste Wohnlage, und erst noch mit bezahlbaren Mietpreisen. Davon sollen noch mehr Bewohnerinnen und Bewohner profitieren.

SBL bei der Stadt um das Baurecht bewerben kann. Gleichzeitig hat die ausserordentliche Generalversammlung einen Rahmenkredit von 45 Millionen Franken für die Planung und die Realisierung gesprochen.

## **Bis 88 Wohnungen möglich**

Mit diesem grossen Schritt in die Zukunft können 70 bis 88 Wohnungen gebaut werden. Angedacht sind je zur Hälfte Familienwohnungen sowie Kleinwohnungen für Singles und Ältere. Ein Kindergarten wird dazu gehören und der beliebte öffentliche Spielplatz Hochhüsliweid soll aktiv in das Projekt eingebunden werden.

## **Erste Hürde genommen**

Unmittelbar vor Redaktionsschluss kam die erfreuliche Nachricht aus dem Stadthaus: Die Stadt hat die Bewerbung der SBL als die beste Eingabe beurteilt und sich für die Abgabe des Landes an die SBL entschieden. Damit ist die erste – sehr entscheidende – Hürde genommen. Als nächstes wird der Baurechtsvertrag ausgearbeitet. Dieser muss vom Grossen Stadtrat genehmigt werden. Anschliessend folgt ein intensiver Planungsprozess mit Architekturwettbewerb, Projektierung, Bewilligungsverfahren und schliesslich mit dem Spatenstich. Der Bezug der Wohnungen wird auf Frühling 2024 möglich sein.



## **Fortsetzung der Siedlung**

Unterhalb der SBL-Mehrfamilienhäuser Hochhüsliweid 3 bis 11 besitzt die Stadt Luzern 30'000 Quadratmeter Land. Auf einem Drittel der Fläche will der Stadtrat dem Volksauftrag nachkommen, mehr gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen. Für die SBL ist diese Nähe eine einmalige Chance. Das hat auch die ausserordentliche Generalversammlung so gesehen. Sie gab grünes Licht, damit sich die



Diese Landfläche erhält  
die SBL im Baurecht von  
der Stadt Luzern.



Der Neubau Riedmatt ist in vollem Gang.

# Zukunftsprojekt 3 Riedmatt Ebikon

*Neue Dimensionen für die SBL in Ebikon: Der Neubau Riedmatt führt zu einer Verjüngung des Wohnungsbestandes, zu einer neuen Mietergruppe und zur Präsenz im Rontal.*

Beim Projekt Ebikon ist eigentlich alles anders als sonst bei der SBL. Das beginnt beim Bau. Die SBL übernimmt das Gebäude Riedmattstrasse 1 bis 5 schlüsselfertig vom Luzerner Generalunternehmer Gebrüder Amberg. Dafür hat die ausserordentliche Generalversammlung einen Kredit von 53 Millionen Franken plus 2 Millionen Franken Nebenkosten bewilligt. Es geht um 82 Wohnungen mit zwischen 1½ und 4½ Zimmern. Im Parterre befinden sich Gewerbeflächen. Die Wohnungen sind auf fünf Stockwerken. Dazu kommen zwei Attikageschosse.

## Faszinierender Standort

Das Projekt ist im Bau. Somit können die Mieterinnen und Mieter bereits 2020 einziehen. Der heterogene Wohnungsmix wird Familien, Ältere, aber auch Jüngere ansprechen. Menschen, die von der speziellen Lage fasziniert sind. Zentraler und urbaner als die Riedmatt geht nicht: Das Gebäude

liegt unmittelbar neben dem Bahnhof Ebikon, also auf der Achse Luzern–Zug–Zürich. Ein idealer Wohnort für jüngere, urbane Leute, die nicht vom Auto abhängig sein wollen. Die ausgezeichnete Lärmisolation wird für eine ruhige Wohnatmosphäre sorgen. In Gehdistanz befinden sich auch der Bus, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen.

## Neu auch im Rontal

Mit dem Projekt Ebikon setzt die SBL offensiv auf Zukunft:

- Die neue, urbane Mietergruppe
- Die Verjüngung des Wohnungsbestandes, denn der Grossteil der SBL-Bauten stammt aus den 60er bis 80er Jahren.
- Die Riedmatt ist das erste Projekt in Ebikon. In der Wachstumsregion Rontal ist die Nachfrage nach gutem, bezahlbarem Wohnraum ungehalten gross.

# Wie halten Sie es mit dem Lüften?

*Jeden Winter die gleiche Frage: «Wie richtig lüften?» Es geht um die Balance zwischen Frischluft und unnötigem Verpuffen von Wärme und Energie. Das SBL Magazin hat drei Bewohnende gefragt.*



**Verena Bachmann**

*Kirchrain, Kriens*

«Ich lüfte morgens und abends quer. Bei Bedarf auch zwischendurch, vor allem nach dem Kochen. Am Anfang musste ich hier mehr lüften, weil die Heizung zu warm eingestellt war.»



**Werner Diethelm**

*Elfenastrasse, Luzern*

«Wir öffnen die Fenster dreimal täglich ganz für drei bis vier Minuten. Nicht länger, damit es drinnen nicht zu kalt wird.»



**Karin Matter**

*Dorfweg, Adligenswil*

«Am Morgen ist Querlüften angesagt, daher bin ich dankbar, dass ich auf mehreren Seiten der Wohnung Fenster habe. Sonst versuche ich, die Temperatur möglichst tief zu halten, und habe tagsüber immer ein kleines Fenster gekippt.»

## **Richtig lüften – so gehts!**

Für eine wohlige Wärme in der Wohnung muss die Luft frei zirkulieren können. Möbel und Vorhänge sollten daher die Heizkörper nicht verdecken. Geschlossene Roll- und Fensterläden sorgen in der Nacht dafür, dass die Wärme besser in den Räumen bleibt.

**Stosslüften:** Ständig geöffnete Kippfenster in den kalten Monaten verschwenden viel Energie und verbessern die Luftqualität nur wenig. Optimal ist es, drei- bis viermal am Tag mehrere Fenster gleichzeitig während rund fünf bis zehn Minuten zu öffnen. Dieses «Querlüften» lässt weniger Wärme entweichen als das dauerhafte Lüften. Zudem wird die Luftqualität verbessert. Wohnungen mit kontrollierter Raumlüftung sind ständig mit frischer Luft versorgt. Das Lüften ist im Winter meistens nicht notwendig. Offene Kippfenster verbrauchen auch da zu viel Energie.

**Richtige Temperatur:** Die Raumtemperatur soll nicht durch das Öffnen von Fenstern reguliert werden, sondern durch die korrekte Einstellung der Heizkörperventile respektive Thermostatventile.

# Zum Glück gibts die «gute Lotte»

*Lotte Greber ist mehr als eine pflichtbewusste Hauswartin in der Siedlung Spitalstrasse. Die «gute Lotte» will, dass es allen gut geht.*



Lotte Greber: «Hier muss man Kinder gerne haben.»

Seit 15 Jahren lebt und arbeitet sie in der Siedlung Spitalstrasse. Das Wirken als guter «Hausgeist» bereitet ihr richtig Freude. Sie trägt damit massgeblich zu einem harmonischen Zusammenleben in der denkmalgeschützten Siedlung bei.

## **Lebensraum für Familien**

«Man muss Kinder gerne haben, um hier wohnen und arbeiten zu können», erklärt sie. Seit die Liegenschaften 2003 saniert wurden, hat sich die Spitalstrasse immer mehr zu einer Familiensiedlung entwickelt. Das speziell lebhafteste Flair und ein nicht selbstverständlicher Gemeinschaftssinn unter den Bewohnenden sind aus dieser Zeit erhalten geblieben.

## **Wunsch an Bewohnende**

Toleranz, Eigenverantwortung und eine offene Kommunikation sind die Grundzutaten

für Grebers Erfolg. Ihre Arbeit sei vergleichbar mit der eines Schulhausabwarts. Kaum hat man etwas geputzt, kann es auch schon wieder schmutzig sein. Das braucht Geduld und Verständnis. Dabei kann in seltenen Fällen auch Greber an ihre Grenzen stossen. Ihr grösster Wunsch an ihre Mitbewohnenden und darüber hinaus ist ein verantwortungsbewusster Umgang mit Abfall. «Littering empfinde ich als grosses Problem unserer Zeit.»

## **Zusammenhalt unter Nachbarn**

Läuft mal was nicht, wie es sollte, bevorzugt Greber das persönliche Gespräch. Regelmässig kommt ein Grossteil der Nachbarschaft zu verschiedenen Anlässen zusammen. Im Oktober stand beispielsweise ein Gartentag für alle Bewohnerinnen und Bewohner an. Das stärkt den Gemeinschaftsgeist und den Sinn für Mitverantwortung. Kleinere Streitigkeiten, wie beispielsweise in der Waschküche, kommen aber auch hier mal vor. Wenn die Streitparteien es nicht schaffen, sich einig zu werden, tritt Greber manchmal als Vermittlerin auf – eben die «gute Lotte». Eine Polizistin sei sie aber definitiv nicht. Angst, dass es ihr langweilig werden könnte, hat sie nicht. «Arbeit gäbe es genug für eine 100-Prozent-Stelle.» Das Wichtigste lässt sich aber gut in ihrem 50-Prozent-Pensum erledigen. Weitere 50 Prozent arbeitet sie auswärts bei Fumetto. Das Geheimnis ihres Erfolgs liegt vor allem im Spass an der Arbeit und im aussergewöhnlichen Arbeitsort. «Ich kann mir nicht vorstellen, diesen Job woanders zu machen», erklärt sie.



Gut gelaunt beim Wischen – die Lieblingsarbeit von Lotte Greber.



# «Hier kann sich unsere Familie entschleunigen»

*Familie Mladenovic lebt erst seit einem Jahr bei der SBL in der Hochhüsliweid. Und bereut es nicht. «Wir fühlen uns hier sehr wohl.»*

Eine Genossenschaftswohnung: Das war für die vierköpfige Familie Mladenovic Neuland. Oder Zufall. Sanja und Nenad Mladenovic erinnern sich an die aufreibende Wohnungssuche. Unter allen besichtigten Wohnungen war die in der Hochhüsliweid in Luzern der Favorit. «Wir waren wirklich glücklich, als wir den Zuschlag erhalten haben», so Nenad Mladenovic.

Sanja Mladenovic:  
«Wir fühlen uns hier sehr wohl.»



## Sich daheim fühlen

Die Familie hat sich auf Anhieb in diesen Standort am grünen Stadtrand verliebt. «Wir wohnen jetzt in der Stadt mit ländlicher Lebensqualität.» Sanja Mladenovic zählt auf: Luka (7) und Sara (6) haben den Hochhüsliweid-Spielplatz vor der Tür, es ist ruhig und der Wald liegt in Gehdistanz. Das schätzen die Eltern, die beide in Luzern arbeiten. Sie als Assistentin in einer Bank, er als Schichtleiter. «In der Hochhüsliweid sind wir richtig daheim, hier können wir herunterfahren und uns ent-

schleunigen.» Ein Privileg ist der See und die Badi in Gehdistanz. Ist ihnen nach Shoppen oder Ausgang zumute, nehmen sie den Bus vor der Haustür und sind in zehn Minuten im Stadtzentrum.

## Genossenschaft ist anders

Erst mit der Zeit haben die Mladenovics gemerkt, was es mit der «Genossenschaft» auf sich hat. «Etwas ist uns von Anfang an aufgefallen», erinnert sich die Mutter. «Der Mietzins war tiefer als bei vergleichbaren Wohnungen.» Dazu kamen Vorzüge, die sie nicht wissen konnten. Sanja Mladenovic erwähnt die ausgesprochen familienfreundliche Stimmung und das gute Einvernehmen in der Nachbarschaft. «Offenbar legt die Genossenschaft SBL grossen Wert darauf, dass die Zusammensetzung der Mieterinnen und Mieter stimmt.» Wenn sie von «familienfreundlich» spricht, ist dies mehr als ein Schlagwort und beschränkt sich nicht auf die nahe gelegenen Schulhäuser und die Vereine, sondern: «Als Familie sind wir hier nicht nur geduldet, hier können wir wirklich leben und uns wohlfühlen.» Die Erreichbarkeit und die nahe Schule ermöglichen das gemeinsame Mittagessen. «Wir legen viel Wert darauf, dass wir regelmässig am Mittag gemeinsam essen und die Kinder von ihrem Schulalltag erzählen können.»

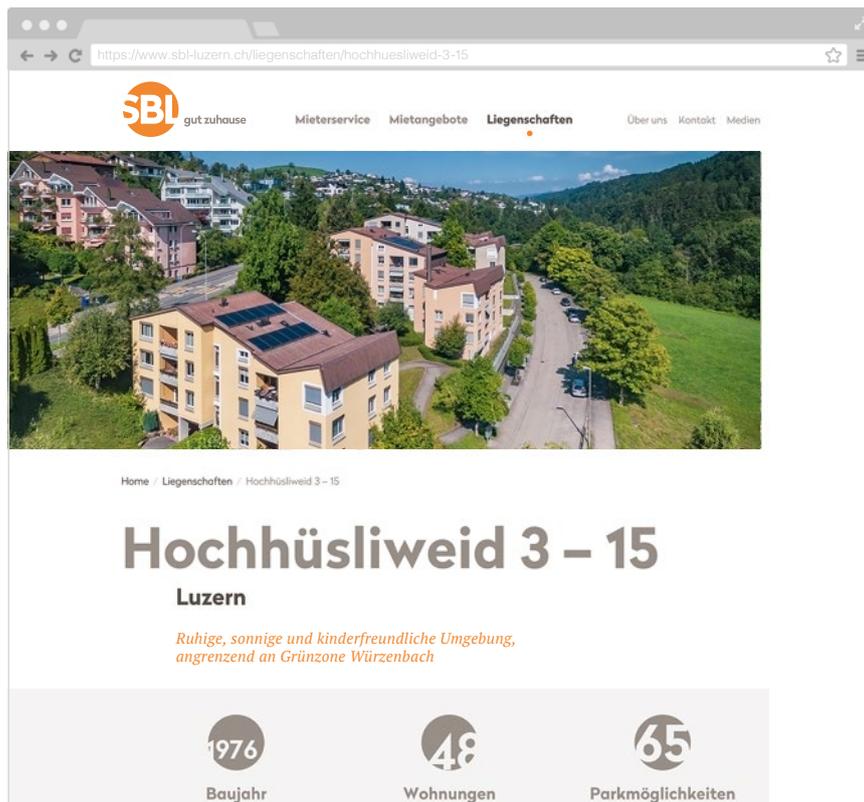
Deshalb kann sich Familie Mladenovic im Moment nichts Besseres als ihre 4½-Zimmer-Wohnung in der Hochhüsliweid vorstellen.

# Frischer und moderner: die SBL im neuen Kleid

*Die Zeit war reif für einen neuen Look. Aber nicht nur das: Reparaturen über die Website melden oder Schlüssel online bestellen – ab sofort ists möglich.*

Das SBL Magazin hat sich einer sanften Verjüngungskur unterzogen. Frischer, leichter und moderner kommt es daher. Nach wie vor gibt die Farbe Orange den Grundton an, doch tut sie dies etwas zurückhaltender als früher. Dafür erhalten Fotos und Abbildungen mehr Raum.

Frisch und modern präsentiert sich der neue Webauftritt der SBL.



## «Gut zuhause» bei der SBL

Das neue Logo steht mit seiner runden und durchlässigen Form für die SBL-Gemeinschaft – eine offene Gemeinschaft, in der die Menschen «gut zuhause» sind. Davon

erzählt das Magazin. Es hält Geschichten aus dem Leben in den Siedlungen bereit und lässt Menschen aus der SBL-Gemeinschaft zu Wort kommen. Zudem berichtet es über aktuelle Projekte und Zukunftspläne der SBL. Auch wertvolle Tipps, wie zum Beispiel in der aktuellen Ausgabe zum richtigen Lüften, finden sich im Magazin.

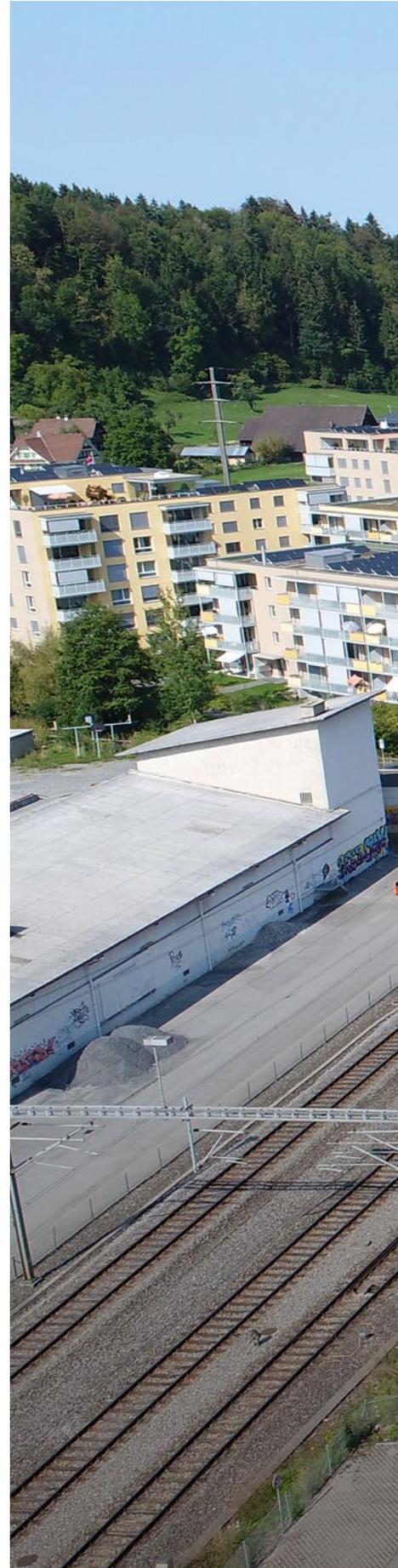


## Mobiltaugliche Website

Nicht nur das Magazin kommt moderner daher, sondern auch die Website. Sie wurde komplett neu gestaltet – visuell und technisch. Nun kann man bequem auch vom Mobiltelefon oder Tablet aus auf die SBL-Website zugreifen. Deren Inhalte passen sich dem jeweiligen Gerät an. Und ganz wichtig: Neu können auch Reparaturmeldungen oder Schlüsselbestellungen online abgewickelt werden. Zudem finden sich auf der Website Merkblätter zu Themen wie Kompostieren oder Kellerbenützung. Oder die verschiedenen Siedlungen der SBL: Dazu gibt es auf der Website attraktive Siedlungsporträts mit grosszügigen Bildern. So oder so lohnt sich ein Blick auf [www.sbl-luzern.ch](http://www.sbl-luzern.ch)!



Herausgeberin SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern  
Redaktion bischof | meier und co.  
Gestaltung 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