



# Die Geschichte der SBL Luzern

75 Jahre SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern  
von Markus Mächler



# Vorwort

*Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern wird 75 Jahre alt. Sie hat sich in dieser Zeit prächtig entwickelt.*



Markus Mächler  
SBL-Präsident Luzern 2011 – 2021

Was 1947 mit zwei Mehrfamilienhäusern bzw. zwölf Wohnungen begann, zeigt sich im Jubiläumsjahr 2022 mit 18 Liegenschaften, 447 Wohnungen und einzelnen Gewerbeflächen. Zudem sind weitere ca. 90 Wohnungen auf Hochhüslweiid in Planung. Die SBL zählt heute zu den grossen, gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften der Stadt Luzern. Sie ist finanziell und organisatorisch gut aufgestellt. Zu verdanken ist das den bisher verantwortlichen Personen in der Verwaltung und auf der Geschäftsstelle. Sie haben sich alle während ihrer Amtszeiten aktiv, vorausschauend und umsichtig um den statutarischen Auftrag der SBL gekümmert. Im Rückblick ist erkennbar, dass bauen, vermieten und unterhalten von preisgünstigem Wohnraum mit besten Absichten sowie viel Engagement und Fachwissen gelebt wurde. Viel Wohnraum wurde geschaffen, ganz im Sinne der Erfordernisse der jeweiligen gesellschaftlichen Wohnraumanliegen.

Artikel 2 der Statuten verlangt von den SBL-Organen unter anderem, «gesunde» Wohnungen und Wohnhäuser zu erstellen bzw. zu beschaffen. Hat sich dieser Auftrag in den Gründerjahren hauptsächlich um Fragen der Feuchtigkeit und Beheizbarkeit der Wohnungen gedreht, so sind diese Anforderungen inzwischen gesetzlich geregelte Mindeststandards. Die SBL interpretiert heute «gesund» als ökologisch hochwertig und möglichst umweltschonend. So werden Neuplanungen nicht den Mindestvorschriften angepasst, sondern es werden möglichst ressourcen-

schonende Bauverfahren gewählt. Zur Erzeugung von Heizungswärme und Warmwasser kommen fossilfreie Anlagen zur Anwendung. Zudem wird versucht, möglichst viel Elektrizität mit Photovoltaikanlagen für den Eigenverbrauch zu erzeugen. Bereits 2013 konnte das Mehrfamilienhaus Unterwilrain 50 im Minergie-A-Standard als Vorzeigeobjekt bezogen werden.

In den letzten 25 Jahren hat sich die SBL stark entwickelt und ist enorm gewachsen. Das politische Umfeld hat dieses Wachstum gefordert und teilweise auch gefördert. Die Umsetzung hat den Akteuren der gemeinnützigen Institutionen viel abverlangt: Geldmittel mussten bereitgestellt werden, Objekte und/oder Bauland mussten gesucht und gefunden werden, die Organe mussten viel Zeit für die Planung und Begleitung der Projekte einsetzen. Dies alles hat die SBL in meiner präsidentalen Amtszeit eindrücklich gelebt und umgesetzt. Vor diesem Hintergrund bedanke ich mich besonders bei den Kolleginnen und Kollegen der Geschäftsstelle sowie der Verwaltung für ihr kritisch-konstruktives Mitarbeiten. Solche Leistungen sind nur in Teamarbeit möglich. Ich freue mich über eine weiterhin positive Entwicklung der SBL und wünsche ihr für die Zukunft die nötige Energie und Ausdauer.

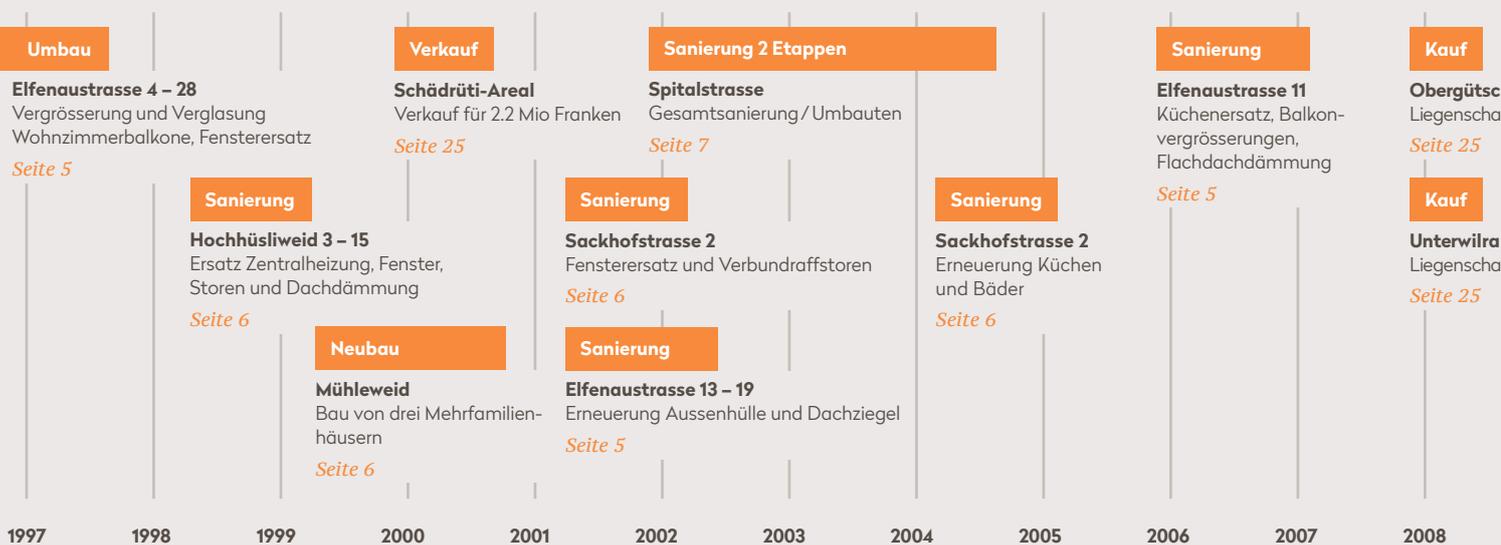
**Markus Mächler**, April 2022



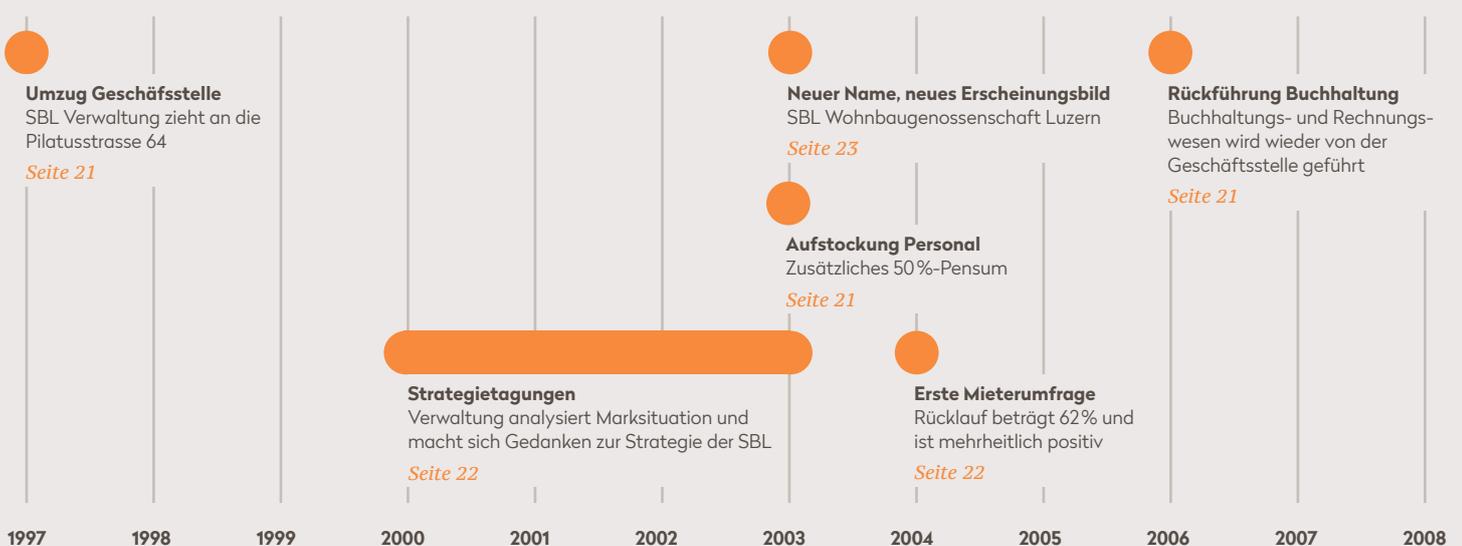
# 1997 – 2022

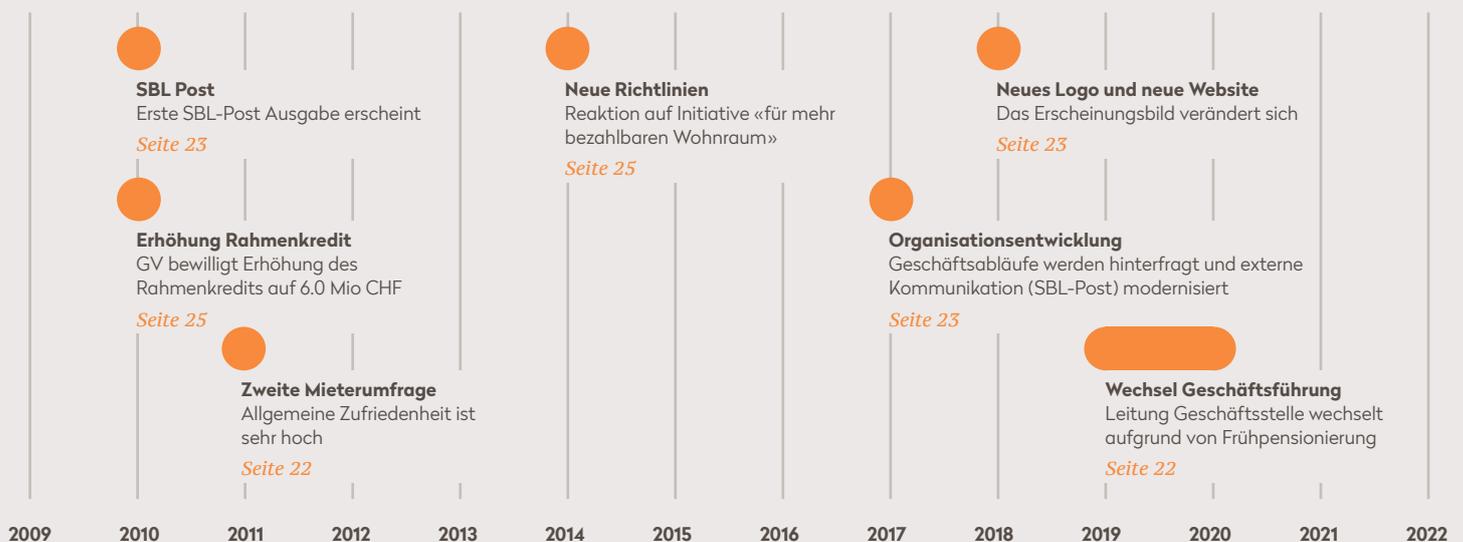
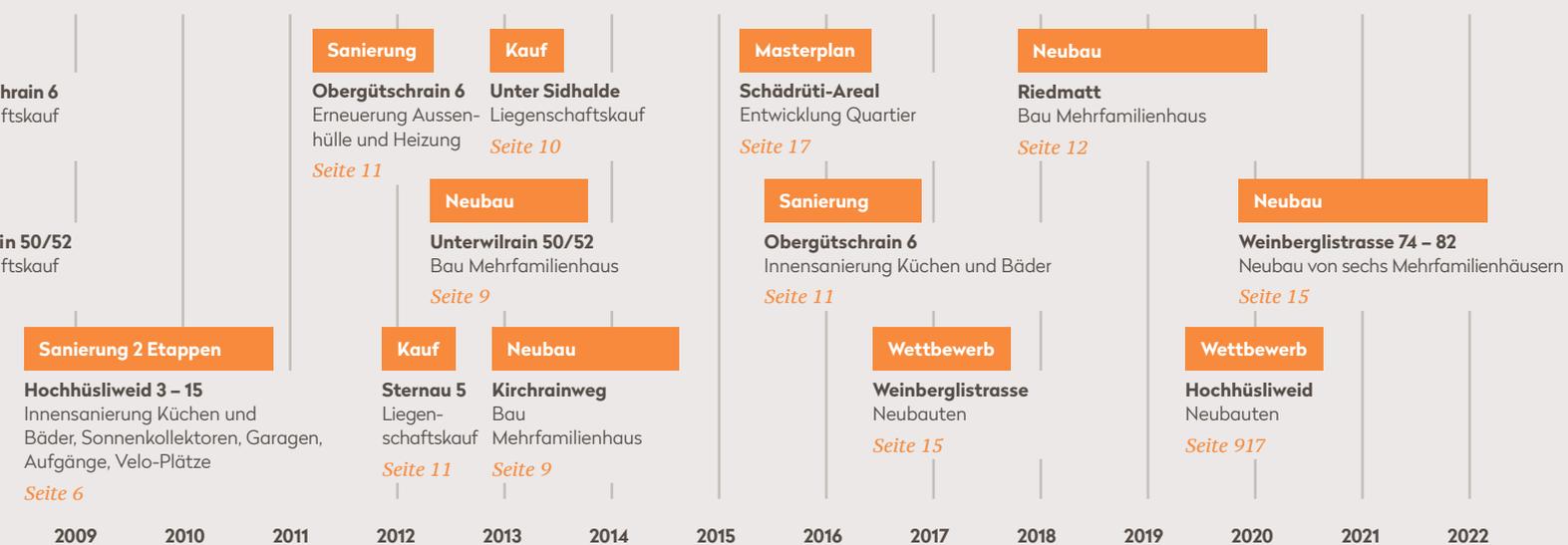
## SBL im Überblick

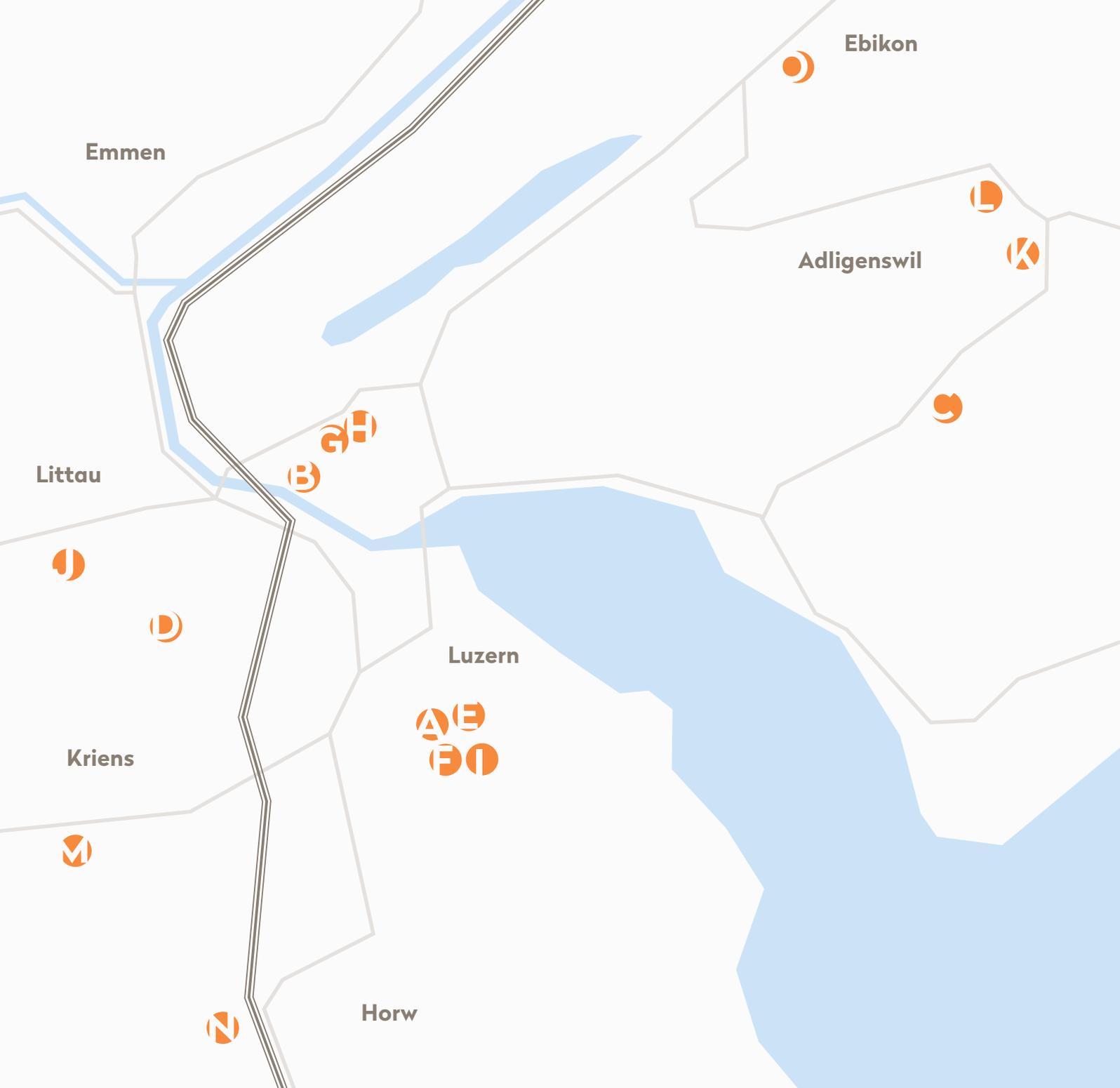
### Entwicklung der Liegenschaften der SBL *ab Seite 5*



### Entwicklung der SBL Verwaltung/Geschäftsstelle *ab Seite 21*







### Luzern

- A Elfenaustrasse 4–28, 11, 12, 13–19 | 6005 Luzern
- B Geissmattstrasse 15–17 | 6004 Luzern
- C Hochhüsliweid 3, 7, 9, 11, 13, 15 | 6006 Luzern
- D Obergütschrain 6 | 6003 Luzern
- E Sternau 5 | 6005 Luzern
- F Sternmattstrasse 45 | 6005 Luzern
- G Spitalweg 6 | 6004 Luzern
- H Spitalstrasse 25–29 | 6004 Luzern
- I Weinberglistrasse 74–84 | 6005 Luzern
- J Unterwilrain 50 / 52 | 6014 Luzern-Littau

### Adligenswil

- K Dorfweg 2–6 | 6043 Adligenswil
- L Sackhof 2 | 6043 Adligenswil

### Kriens

- M Kirchrainweg 2 | 6010 Kriens
- N Unter Sidhalden 7 / 9 | 6010 Kriens

### Ebikon

- O Riedmatt 1, 3a, 3b, 5 | 6030 Ebikon

# Immobilien im Wandel

*Bei Sanierungen oder beim Unterhalt ihrer Liegenschaften handelt die SBL stets zukunftsorientiert und hat ökologische Aspekte im Blick.*

## Die ersten 50 Jahre

Die SBL Wohnbaugenossenschaft wurde 1947 gegründet. Sie entsprang einem Kreis von Politikern und Gewerbetreibenden der Konservativen Volkspartei, der späteren CVP und heutigen Die Mitte. Sofort wurde mit dem Bau der ersten zwei Mehrfamilienhäuser Geissmattstrasse 15 und 17 in Luzern begonnen.

50 Jahre später besitzt die SBL 323 Wohnungen, vier Gewerbeflächen und 195 Autoabstellplätze (davon 77 in Garagen/Einstellhallen). Der Wohnungsspiegel präsentiert sich wie folgt:

- 3 × 1-Zimmer-Wohnungen
- 29 × 2- oder 2½-Zimmer-Wohnungen
- 129 × 3- oder 3½-Zimmer-Wohnungen
- 130 × 4- oder 4½-Zimmer-Wohnungen
- 19 × 5- oder 5½-Zimmer-Wohnungen
- 13 × 6½-Zimmer-Wohnungen

## Erneuerungen Elfenaustrasse

Im Jubiläumsjahr 1997 (50 Jahre SBL) werden die Erneuerungsarbeiten an den Häusern Elfenaustrasse 4 bis 28 abgeschlossen. Ausgeführt sind: neue Fassadendämmung und -verkleidung, Fensterersatz, Rollläden anstelle von Fensterläden, Vergrösserung Wohnzimbalkone mit Verglasung (Wintergarten) und neue Hauseingänge. Das Projekt und die Bauleitung sind dem Büro Flory/Mächler übertragen. Die Baukosten belaufen sich auf 6,1 Mio. Franken.

Eine vergleichbare Erneuerung an der Aussenhülle wird im Jahr 2001 an den Häusern

Elfenaustrasse 13 bis 19 umgesetzt. Nach der Krediterteilung erfolgt umgehend der Baustart. Bei diesen Gebäuden ist zusätzlich ein Dachziegellersatz nötig. Diese Baukosten werden 2002 abgerechnet und betragen 1,7 Mio Franken. Speziell zu bemerken ist hier ein sehr positives Echo der Mieterschaft (mehrere Dankesmeldungen).



Im Zusammenhang mit der Planung der Ersatzbauten an der Weinberglistrasse und dem Projekt der ewl, im Geissensteinring eine Fernwärmeleitung zu bauen, prüft die SBL, wie zukünftig die Heizenergie für die 172 Wohnungen auf Elfenu/Weinbergli/Sternegg erzeugt werden soll. Die BAP GROUP AG (Roland Limacher) erarbeitet im Jahr 2016 eine Studie mit Empfehlungen, wie die SBL künftig mit der Energie- und Wärmegewinnung in der Siedlung Elfenu/Weinbergli verfahren soll.

## Neubauten auf Mühleweid in Adligenswil

Im Nachgang zur Fusion mit der Baugenossenschaft Adligenswil (1971) kaufte die SBL im Jahr 1973 etwa 6500 m<sup>2</sup> Bauland auf der Mühleweid. Weil oberhalb des Areals die neue Kantonsstrasse geplant war, gab es auf der unteren Seite Richtung Dorfzentrum keine direkte Erschliessungsmöglichkeit. Nachdem das Strassenprojekt aufgegeben wurde, musste sich die SBL dort neu orientieren. Durch die Unterzeichnung eines Baurechtsvertrags mit der Katholischen Kirchgemeinde Adligenswil im Jahr 1997 kann die gewünschte Erschliessung des Areals Mühleweid von unten her erfolgen. Damit ist das Weiterplanen nach dem Vorprojekt möglich und der Gestaltungsplan wird vom Architekturbüro Flory/Mächler zur Eingabe beim Gemeinderat fertiggestellt. Im Dezember 1998 erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung und das Projekt wird an der Generalversammlung vom März 1999 beschlossen. Der Bezug der 25 Wohnungen – sie sind innert kürzester Zeit voll vermietet – erfolgt ab Herbst 2000. Die drei Häuser und die Einstellhalle kosten 9,6 Mio. Franken.

Dorfweg 2 und 4, Adligenswil



## Sackhofstrasse 2, Adligenswil

Das von der Baugenossenschaft Adligenswil übernommene Sechsfamilienhaus mit Baujahr 1968 hatte im Jahr 1989 eine Teilrenovierung der Aussenhülle erfahren (Betonteile, Flach-



dach). Im Jahr 2001 werden alle Fenster durch Holzmetallfenster mit einem tiefen K-Wert ersetzt. Ebenso werden die Verbundraffstoren erneuert. Im Jahr 2004 steht eine tiefgreifende Innensanierung an: Ersetzt werden das Leitungswerk für Wasser und Abwasser, die Küchen und Bäder sowie die Abluftanlagen.

## Erneuerungen auf Hochhüsliweid

Die 1975/76 erbauten fünf Häuser Hochhüsliweid 3 bis 15 müssen erneuert werden: Ersatz der Zentralheizung und der Warmwassererzeugung, Teilersatz von Fenstern und Storen, zusätzliche Wärmedämmung aller Dachflächen, Ersatz der Welleternitplatten. Die a.o. GV vom 17. August 1998 stimmt den Baukosten von 1,8 Mio. Franken zu. Der Baustart erfolgt umgehend und die Arbeiten werden noch im selben Jahr abgeschlossen.

Eine Erneuerung im Inneren wird durch die Bauconsilium AG im Jahr 2007 geplant und umgesetzt: Küchenersatz, Ersatzinstallationen und Apparate der Sanitäräume, Einbau von Sonnenkollektoren im Dach, neue Wohnungstüren. Die Ausführung erfolgt in zwei Etappen (2008 und 2009), kostet 4,6 Mio. Franken und wird planungsgemäss abgeschlossen. Um die ganze Siedlung wieder

den aktuellen Mieterbedürfnissen anzupassen, wird schliesslich auch die Strassenfront der Unterstände und Hauseingänge umgebaut. Es entstehen dabei für 1,5 Mio. Franken Garagenboxen, Velounterstände, neue Briefkastenanlagen und eine neue, gedeckte Zugstreppe zwischen den Häusern 9 und 13.

### Historisch wertvolle Bauten an der Spitalstrasse

Die vier Laubenganghäuser an der Spitalstrasse (Baujahre 1934/35, 93 Wohnungen, fast alle mit drei Zimmern) gehören seit dem Jahr 1991 der SBL. Sie sind als schützenswert sowohl im kantonalen Bauinventar (BILU) als auch im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet. Weil die

Spitalstrasse, Ergänzung und Erneuerungen, 2002 (oben) und nach Abschluss der Sanierung, 2004 (unten)



Siedlung den gestiegenen Ansprüchen an Mietwohnungen nicht mehr entspricht, werden im Jahr 1999 erste Überlegungen zur Sanierung der Liegenschaft angestellt und die Verwaltung beschliesst eine grundlegende Sanierung. Das Architekturbüro Lüscher-Bucher-Theiler macht im Jahr 2000 diverse Variantenstudien (Totalsanierung bis «sanfte» Renovation). Zusammen mit den Behörden werden die bewilligungsfähigen Umbauten und Neubauteile festgelegt. Es geht um tiefgreifende Erneuerungen innen, Renovationen an den Fassaden und Dächern, die Zusammenlegung von Wohnungen zu grossen Familienwohnungen, Ergänzungsbauten entlang der Spitalstrasse sowie die Erstellung einer Autoeinstellhalle mit etwa 60 Plätzen. Die prognostizierten Baukosten von 10,5 Mio. Franken werden an der Generalversammlung 2001 gutgeheissen. Damit handelt es sich um das bisher grösste Sanierungs- bzw. Umbauprojekt der SBL-Geschichte. Nach der Baubewilligung vom 27. März 2002 erfolgt der Spatenstich für die erste Etappe am 7. Mai 2002, die Neuvermietung wird auf Frühling 2003 geplant. Die zweite Etappe folgt unmittelbar und die Wohnungen können ab September 2004 bezogen werden. Der gesamte Baukredit von 18,35 Mio. Franken kann eingehalten werden. 20 Firmen, die am Umbau beteiligt sind, sind zugleich auch Genossenschafter. Sie leisten 66 Prozent des Kostenvolumens.

Im Jahr 2021 werden umfangreichere Sanierungsarbeiten an den Westfassaden nötig. An den Balkonbrüstungen aus rohem, gestrichenem Beton werden einzelne Armierungsseisen entrostet und Risse geflickt.



Spitalstrasse 27, letzte Etappe, 2003

Elfenastrasse 11, 2005 (links) und 2007 (rechts)



## Elfenastrasse 11

Das sogenannte Punkthaus, erbaut 1968/69, wurde an der Aussenhülle im Jahr 1988 umfassend erneuert. Im Innern stehen 2006 Sanierungsarbeiten an: Küchenersatz, Balkonvergrösserung und -verglasung, Aufhebung von 1-Zimmer-Wohnungen, Haus- und Wohnungstürenersatz. Die Kosten belaufen sich auf 1,4 Mio. Franken. Im Anschluss daran erfolgt 2007 der Ersatz der Flachdachdämmung und des Terrassenbelags im Attikageschoss.



die Bauarbeiten unter der Leitung von Tripol-Architekten. Gleichzeitig melden sich die ersten Mietinteressentinnen und -interessenten.

Das 14-Familien-Haus wird per 1. Dezember 2013 der Geschäftsstelle SBL übergeben. Anlässlich der Jahrestagung des Verbands WOHNEN SCHWEIZ darf die SBL das Objekt als eines der ersten MFH mit Minergie-A-Zertifikat in der Schweiz vorstellen. Die Bauabrechnung wird im März 2016 präsentiert und weist Baukosten von 7,49 Mio. Franken (0,27 % unter KV) aus.

## Kirchrainweg, Kriens

Anfangs 2012 kann die SBL der GU Eberli AG für ein geplantes Projekt im Zentrum von Kriens ein Kaufangebot machen (11 Kleinwohnungen, eine grössere Gewerbefläche, Garagen und Parkplätze). Anlässlich der ordentlichen GV wird dazu ein Rahmenkredit von 7,0 Mio. Franken bewilligt. Das Projekt von Architekt Iwan Bühler, das günstige Eigentumswohnungen vorsieht, muss umgeplant werden (SBL-Standard, Minergie).



## Unterwilrain 50/52, Littau

Die Liegenschaft (Baujahr des Gebäudes: 1967) hat bereits bei der Übernahme vom Voreigentümer einen deutlichen Unterhalts- und/oder Erneuerungsbedarf. Die Verwaltung orientiert an der Generalversammlung 2008 (Zustimmung zum Kaufvertrag) über die Absicht, kurzfristig ein Neubauprojekt zu planen. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Littau ist in Revision und es ist eine höhere Ausnützung zu erwarten. Die Machbarkeitsstudie von 2010 bestätigt, dass ein Ersatzbau die beste Nutzungsvariante wäre.

Das Büro ro.ma (Röösli-Mäder) erarbeitet 2011 ein Bauprojekt, wobei der Minergie-A-Standard erreicht werden soll. In der Folge ergeben sich neue Lösungen im Energiebereich mit Wärmepumpen, Erdsonden und speziell leistungsfähigen Photovoltaikanlagen auf dem Gebäudedach. Bereits 2012 beginnen



Kirchrainweg, Kriens, Baustelle, 2013

Der Baustart (Rückbau bestehender Gebäude) erfolgt noch im Spätherbst. Ab März 2013 wird der Neubau erstellt. Er kann im Mai 2014 bezogen werden. Als Neuerung für die SBL wird hier eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Wärmegegewinnung betrieben. Diese Innovation ist notwendig, weil keine Erdsonden bewilligt werden können, da die Liegenschaft an eine Grundwasserschutzzone mit Wasserfassung für die ewl grenzt. Alle Wohnungen sind rasch vermietet und im Gewerbebau zieht ein Architekturbüro ein.

Am 10. November 2015 wird die Bauabrechnung präsentiert: 5,9 Mio. Franken (3,5 % über KV) ohne die Umplanungsarbeiten.

### Unter Sidhalde, Kriens

Die Gebr. Amberg Bauunternehmung AG bietet der SBL im April 2012 ein Mehrfamilienhaus mit 17 Wohnungen an. Das Objekt ist Teil einer grösseren Überbauung in der Unter Sidhalde, leicht erhöht über der Ebene Vorder Schlund / Grabenhof. Das Bauprojekt stammt vom Büro Meletta Strebel Architekten (MSA). Die Siedlung befindet sich bereits im Ausbaustadium. Eine Einflussnahme der Käufer-

schaft ist noch beschränkt möglich. Die Verwaltung ist sehr interessiert. An der a.o. GV vom 18. Juli 2012 wird der Kaufkredit von 12,5 Mio. Franken ohne Gegenstimme gesprochen.



Das 17-Familien-Haus Sidhalde 7/9 in Kriens kann die SBL im Oktober 2013 übernehmen. Leider treten im Nachgang viele Baumängel zutage, die bis zur GV 2014 noch nicht alle bereinigt werden können. Die Firma Amberg beauftragt nacheinander drei Bauleitungsbüros mit der Ausführung und ist mit keinem restlos zufrieden. Nach der Übernahme und der Erstvermietung muss die SBL noch etwa vier Jahre lang kleine Fehler und Mängel beheben.

## Obergütschrain 6

Das MFH mit 26 Wohnungen, 6 Bastelräumen und 26 Auto-Einstellhallenplätzen wurde 1982 erbaut und 2008 von der SBL erworben. Bereits beim Kauf ist klar, dass die Bausubstanz gut ist, doch mittelfristig einige Unterhaltsarbeiten auszuführen sein werden. Ein Erneuerungsprojekt in zwei Etappen und ein Zeitplan dazu werden 2010 beschlossen. Das Baugesuch wird im Sommer 2011 eingereicht (neue Fassadenverkleidung mit zusätzlicher Wärmedämmung, neue Fenster, neues Flachdach, Heizung von Öl auf Gas umstellen, Sonnenkollektoren für Warmwasser auf Dach, alle Balkone massiv vergrößern sowie mit Glas und Schiebelementen ausrüsten). Noch im selben Jahr wird mit den Arbeiten begonnen. Die Bauleitung obliegt dem Büro Bauconsilium AG.



Obergütschrain, 2009 (unten) und 2012 (oben)

2014 wird die zweite Etappe (neue Küchen, neue Bäder, Teilersatz Leitungswerk, Sanierung Treppenhaus) durch die Schmid Generalunternehmung AG geplant, dann 2015 gestartet und im Herbst 2016 abgeschlossen.

Beide Bauabrechnungen schliessen mit Kosten im prognostizierten Rahmen ab: 1. Etappe 4,24 Mio. Franken (inkl. einiger Projekterweiterungen), 2. Etappe 3,07 Mio. Franken.

## Sternau 5 (ehemals Ritterstrasse 5)

Das fünfgeschossige Vierfamilienhaus aus dem Jahr 1932 wird 1998 von Architekt Roman Lüscher erneuert bzw. im Dachgeschoss und an der Südfassade umgebaut. Die Liegenschaft grenzt im Osten an die SBL-Parzelle der Weinberglistrasse 82/84 und wird der SBL angeboten. Die Verwaltung beurteilt einen



Erwerb als dienlich, insbesondere im Hinblick auf die Pläne für die Erneuerung der Häuser an der Weinberglistrasse 74–84. Die Übernahme erfolgt am 31. Dezember 2012 zum Preis von 1,975 Mio. Franken.

Im Rahmen des Architekturwettbewerbs für die Neubauten Weinberglistrasse (in den Jahren 2016/2017) spielt die Liegenschaft eine bedeutende Rolle. Allerdings weist das Siegerprojekt des Wettbewerbs aus, dass das Gebäude noch einige Jahre weiterbestehen könne, ohne die Siedlungsqualität zu beeinträchtigen. In der Folge verzichtet die Verwaltung darauf, das Objekt im Zusammenhang mit den Weinbergli-Neubauten und der Umgestaltung der Strasse Sternau zu verändern. Eine Beurteilung des Zustands und des Erneuerungsbedarfs wird auf später verschoben. Allerdings wird die Umgebung (Gartengestaltung) zusammen mit den Freiräumen der Weinbergli-Neubauten umgestaltet und teilweise neuen Nutzungen zugeführt.

## Riedmatt, Ebikon

Im Frühsommer 2018 erhielt die SBL das Angebot zum schlüsselfertigen Erwerb der Liegenschaft Riedmatt 1–5 in Ebikon (82 Wohnungen). Zwar hatten erste Gespräche mit Fa. Amberg AG für diese Liegenschaft bereits im Jahr 2011 zur Übernahme eines geplanten Wohngebäudes stattgefunden. Aber es wurde uns mitgeteilt, dass Fa. Amberg das Objekt nicht en bloc, sondern im Stockwerkeigentum verkaufen wolle. Das ist für die SBL nicht interessant.

Inzwischen war das Projekt im Rohbau begriffen; Wünsche im Ausbau konnten noch beschränkt aufgenommen werden. Die a.o. GV vom 21. August 2018 genehmigte den Kauf. Die Rohbauarbeiten wurden im Herbst 2019 beendet, die Ausbauarbeiten bis Sommer 2020. Das Objekt konnte im Herbst



übernommen werden, leider mit einigen Baumängeln. Das verlangte folglich vermehrte Baustellenbesuche durch Verwaltung und Geschäftsstelle. Die Vermietung lief hervorragend, was für die Behebung der Baumängel in bezogenen Wohnungen sorgte und entsprechend aufwendig war. Die Kinderarzt-Praxis im Erdgeschoss konnte im November 2020 eröffnet werden. Anfangs 2021 konnten auch die Büroräume bezogen werden.

Riedmatt, Ebikon, August 2018





Riedmatt, Ebikon, Hofanlage, 2021

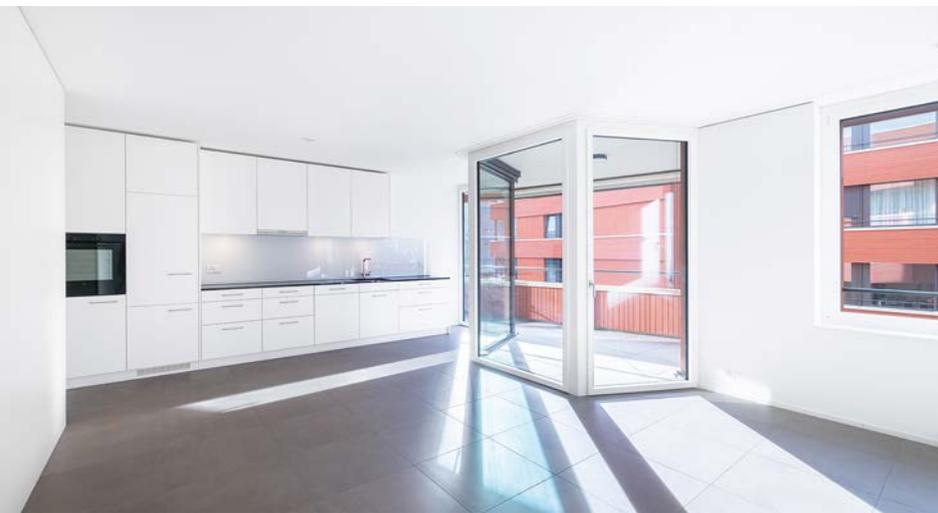


Weinberglistrasse 74, 2018 (oben) und nach Entfernung des Fassadengerüsts, 2021 (unten)

## Weinberglistrasse 74–82, Bachumlegung

In der Langfristplanung der Verwaltung war immer vorgesehen, dass die sechs Siebenfamilienhäuser an der Weinberglistrasse (Baujahre 1956/57) in den 2010er-Jahren grundlegend erneuert werden sollen. Letzte Aufwertungsmassnahmen bildeten 1992 der Ersatz der Küchen und Badezimmer sowie 1995 der Fenster. Im Jahr 2008 wird erkannt, dass die Stadt eine Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) angehen will, wobei die politische Forderung nach «innerer Verdichtung» umzusetzen sei. Die SBL erachtet für die Liegenschaft Weinbergli eine höhere Geschosshöhe als vertretbar. Sie lässt 2010 eine Studie ausarbeiten, welche die Verträglichkeit der Gebäudehöhen aufzeigt. Vor diesem Hintergrund wird die Anpassung der Anzahl Geschosse in die Revision aufgenommen und

Balkon Weinberglistrasse, Blick zur Stadt (oben) und Wohn- Esszimmer mit Küche (unten), 2021



sie erwächst mit der Volksabstimmung 2014 in Rechtskraft. Damit ist auch geklärt, dass an diesem Ort Neubauten zu planen sein werden.

Um den in der BZO vorgesehenen Bonus in der Nutzungsziffer zu erhalten, ist ein Architekturwettbewerb durchzuführen. Im Rahmen der Festlegung des Bauprogramms macht sich die Verwaltung Gedanken zur Rolle ihrer Siedlung Elfenau-Weinbergli-Sternegg im Geissensteinquartier. Zur Klärung offener Fragen erfolgen Workshops, an denen Vertreter des Quartiervereins und der Nachbarn «Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG», die städtische Pensionskasse sowie die katholische Kirchgemeinde teilnehmen.

Im Jahr 2016 werden der Organisator sowie die Jury bestimmt, das Wettbewerbsprogramm erstellt und der Wettbewerb ausgeschrieben. Zehn Planungsteams nehmen teil und geben Ende Jahr einen Beitrag ab. Die Jury entscheidet sich im Februar 2017 für das Projekt des Teams Meletta Strebel Architekten (MSA) und freiraumarchitektur gmbh. Es folgt unmittelbar die Erarbeitung des Vorprojekts und der Kostenprognose. Die Generalversammlung stimmt dem Projekt und den veranschlagten Kosten von 25 Mio. Franken zu. In den Kosten enthalten ist auch die zwingend notwendige Umlegung des Allmendlibachs, der eingedolt durch die Siedlung führt und öfters Wasserschäden verursacht.

Die Baugesuche für die Neubauten und die Bachumlegung werden im Sommer 2018 eingereicht. Die Bewilligung für den Allmendlibach (inkl. Zusicherungen der Mitfinanzierung der öffentlichen Hände) erhält die SBL im Februar 2019. Die Bauarbeiten beginnen unmittelbar und können Ende 2020 von den Amtsstellen abgenommen werden. Das Baugesuchsverfahren für die Wohnbauten dauert deutlich länger (Einsprachen von Nachbarn, Umplanung infolge neuer Energievorschriften). Der Bewilligungsentscheid kommt Ende September 2019. Aufgrund rechtzeitiger Informationen an die Mieterschaft und aktiver Hilfe beim Wohnungswechsel durch die



Weinberglistrasse, Kontrollschacht zur neuen Bachleitung, 2018 (oben) und Baustelle Neubau 2020 (unten)

Geschäftsstelle entstehen keine Mieterklagen und keine weiteren Verzögerungen. Mit der Räumung und den Rückbauarbeiten kann sofort begonnen werden.

Ende März 2020 ist der Aushub erstellt und die Rohbauarbeiten werden angegangen.

Im Spätherbst 2021 erfolgt die Übergabe der Häuser 74 und 78 von der Bauleitung (MSA) an die SBL. Das Haus 82 kann Ende März 2022 bezogen werden. Die Umgebungsarbeiten sowie die Erneuerungen an der Weinberglistrasse und der Sternau dauern noch bis im Sommer 2022.

## Elfenastrasse Umgestaltung

Die neue Bachleitung ab der Weinbergli-  
strasse zum Geissensteinring quert die  
Elfenastrasse und verläuft entlang der Ost-  
fassade des Hauses Elfenastrasse 13/15.  
Zur Umlegung muss ein grosser Graben ge-  
öffnet werden (Rohrdurchmesser 100 cm).  
Die Mieter beidseitig der Elfenastrasse  
benützen zunehmend Fahrräder, die unge-  
schützt am Strassenrad abgestellt werden.  
Beide Umstände sowie ein allgemein not-  
wendiger Strassenunterhalt veranlassen die  
SBL, ein Strassenprojekt im Sinne einer Be-  
gegnungszone (Tempo 20) auszulösen. Das  
entsprechende Baugesuch, erarbeitet vom  
Büro freiraumarchitektur gmbh, wird im Früh-  
jahr 2021 eingereicht und im Herbst darauf  
bewilligt. Die Umsetzung soll 2023 erfolgen.  
Sie umfasst neben der vorschriftsmässigen  
Umgestaltung des Strassenraums auch ver-  
schiedene Velounterstände sowie eine Keh-  
richt-Unterfluranlage vor dem Haus 13.

## Hochhüsliweid, Baurechtsareal

Im Zuge der neuen städtischen Wohnraum-  
politik macht die Stadtverwaltung im Jahr 2018  
ihr Areal südlich der Strasse Hochhüsliweid  
baureif. Es wird in die viergeschossige Wohn-  
zone mit offener Bauweise eingeteilt. Zudem  
liegt nun eine Machbarkeitsstudie auf der  
Grundlage des Masterplans aus dem Jahr 2015  
(SBL, Erben Brunner, Stadt Luzern) vor. Die  
ca. 10 500 m<sup>2</sup> Bauland werden zur Nutzung

im Baurecht durch gemeinnützige Bauträger  
ausgeschrieben. Die Verwaltung beschliesst,  
sich zu bewerben. Die a.o. GV vom August  
2018 unterstützt die Bewerbung. Sie nimmt  
Kenntnis von den mutmasslichen Baukosten  
von 45 Mio. Franken für die allfällige Umset-  
zung des Projekts, falls die SBL den Zuschlag  
der Stadt erhalten wird. Zusammen mit dem  
Architekturbüro Lüscher-Bucher-Theiler (lbt)  
und Spezialingenieuren wird ein Bebauungs-  
konzept erarbeitet und eingereicht, das eine  
Siedlung im SNBS-Energiestandard ausweist.  
Im Januar 2019 entscheidet sich der Stadtrat,  
dem Konzept der SBL den Zuschlag zu ertei-  
len. Der dazu notwendige Baurechtsvertrag  
wird im April 2019 nach der Zustimmung durch  
den Grossen Stadtrat unterzeichnet.

Elfenastrasse 17, Hauszugang



Hochhüsliweid, Baugespann für  
Gestaltungsplan, 2021

Für die folgende Projektierung wird ein Archi-  
tekturwettbewerb durchgeführt. Unter den  
61 Bewerbern werden zwölf Büros zur Teil-  
nahme eingeladen (davon zwei sogenannte  
Nachwuchsbüros). Die Wettbewerbsbeiträge  
werden vor Weihnachten 2019 eingereicht  
und im Frühjahr 2020 beurteilt. Nachdem  
die Jury zwei Vorschläge als nahezu gleich-  
wertig gut bewertet, wird eine Überarbei-  
tungsrunde mit Zusatzaufträgen durchge-

führt. Schliesslich gewinnt das Zürcher Büro Guignard & Saner zusammen mit Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten den ersten Rang und damit den Planungsauftrag.

Nach intensiven Abklärungen und Gesprächen mit der Stadtverwaltung (speziell auch Feuerwehr, Stadtforstamt, Stadtgärtnerei), dem Quartierverein und besonders mit dem Verein Hochhüslweid Würzenbach (Betreiber der Freizeitanlage unterhalb des Areal) werden ein Richtprojekt und darauf basierend ein Gestaltungsplan ausgearbeitet. Die Bebauung soll 90 Wohnungen, Coworking-Arbeitsplätze, Gemeinschaftsanlagen und einen Kindergarten umfassen. Zudem werden eine Autoeinstellhalle und viele Abstellplätze für Zweiräder vorgesehen. Über Terrain

soll eine reine Holzbauweise angewendet werden. Die Strasse Hochhüslweid soll eine Wohnstrasse werden. Eine Kostenschätzung beläuft sich auf 50 Mio. Franken. Der Gestaltungsplan wird im Dezember 2021 zur Genehmigung eingereicht. Ab Frühjahr 2022 kann das Vorprojekt ausgearbeitet werden.

Hochhüslweid, Architekturmodell  
(bestehende und neue Bauten), 2021



## Weitere Liegenschaften

Für wenige Liegenschaften sind in den 25 Jahren keine grösseren Investitionen notwendig geworden.



**Geissmattstrasse 15-17:** Die ersten SBL-Häuser entsprechen nicht mehr einem heute gewünschten Baustandard. Sie sind jedoch in einem vertretbaren Zustand und können noch problemlos vermietet werden. Mittelfristig ist Handlungsbedarf angezeigt.



**Sternmattstrasse 45 (Sternegg):** Das Objekt mit Baujahr 1980/81 ist periodisch unterhalten worden. Die Wohnungen entsprechen knapp den heutigen Ansprüchen. Die Gewerberäume sind bei Mieterwechsel saniert worden (Restaurant 2003, Arztpraxis 2014). Energetisch ist die Gebäudehülle allerdings in einem ungenügenden Zustand.



**Elfenaustrasse 12:** Das Achtfamilienhaus mit der Sicht-KS-Fassade aus den Jahren 1988/89 ist aus Mietersicht völlig problemlos, jedoch muss die Fassade periodisch gereinigt und hydrophobiert werden. Ebenso sind die Stahlkonstruktionen der Balkone zu reinigen, zu entrostern und wo nötig neu zu streichen. Letztmals wurden diese Arbeiten 2019 ausgeführt.



Jasmina Bekcic, Ursula Buser, Sandra Helfenstein (v.l.n.r.)

Urs Mattmann, Markus Mächler (v.l.n.r.)



Markus Mächler, Gregor Hug, Jörg Sprecher, Thomas Peter, Dieter Steiger, Urs Hirschi, Beat Jäggi (v.l.n.r.)

Ursula Buser, Karin Stutz (v.l.n.r.)



Karin Stutz, Markus Mächler, Gregor Hug (v.l.n.r.)



Martin Trinker, Peter Kaufmann, Dominic Illi, Hans-Peter Christen, Markus Mächler (v.l.n.r.)

# Entwicklung der SBL

*Die vergangenen 25 Jahre waren geprägt von umfassenden Professionalisierungen nach innen und aussen.*

## **Das Jubiläumsjahr 1997**

Im Jahr 1996 trat Rosa Marti nach 40-jähriger Tätigkeit von allen ihren Ämtern bei der SBL zurück. Damit mussten viele Aufgaben neu verteilt und teilweise neu organisiert werden. Unter anderem wurden das Buchhaltungs- und Rechnungswesen sowie das Mietzinsinkasso der Redinvest AG übertragen.

Im September 1997 zügelt die Geschäftsstelle an die Pilatusstrasse 64.

Der Jahresumsatz beläuft sich in diesem Jahr auf 4,56 Mio. Franken und die Katasterschätzungen der SBL-eigenen Liegenschaften auf 67,7 Mio. Franken. Die Generalversammlung beschliesst im Frühling eine ausserordentliche Jubiläumsverzinsung des Genossenschaftskapitals von 5 Prozent.

Die umfangreiche Fassadensanierung (zusätzliche Wärmedämmung) der Häuser Elfenaustrasse 4 bis 28 mit der Vergrösserung und Verglasung der Wohnzimmerbalkone, sowie dem Ersatz aller Fenster wird nach zweijähriger Bauphase abgeschlossen. Die Baukosten belaufen sich auf 6,1 Mio. Franken.

Grossen Ärger bereitet der Entscheid des Regierungsrates, das SBL-Land auf Schädtrüti unterhalb der Kantonsstrasse auszuzonen und der Beschwerde zum Verbleib in der Bauzone nicht zu folgen.

## **Baurechtsland auf Schädtrüti**

Das der SBL gehörende, oberhalb der Kantonsstrasse (Luzernerstrasse) liegende Areal

(ca. 7600 m<sup>2</sup>) wurde im Jahr 1986 im Baurecht von der Gesellschaft «Zur Linde» mit zweigeschossigen Doppelhäusern bebaut. Eine Nutzung nach den Zielen des gemeinnützigen Wohnungsbaus war nicht möglich. Als der Kanton gegen Ende des Jahrhunderts die Luzernerstrasse ausbaut – und dabei ein paar Quadratmeter des SBL-Areals benötigt – beschliesst die SBL, das gesamte Areal an die Baurechtsnehmer zu verkaufen. Die a.o. GV im Jahr 2000 genehmigt den Handel. Der Erlös (2,2 Mio. Franken) wird als Rückstellung für eine Ersatzbeschaffung verbucht.

## **Neuorganisation der Geschäftsstelle**

Mit dem Wachstum der Anzahl Wohnungen steigt die Arbeitsbelastung auf der Geschäftsstelle deutlich. Im Jahr 2002 wird entschieden, die Personalressourcen zu erweitern, wobei teilweise Pensenaufstockungen möglich sind. Die Bewirtschaftung der Liegenschaften (Vermietung, Kleinunterhaltsarbeiten) beanspruchen den aktuellen Geschäftsführer Markus Greder sehr stark. Zudem ist es der Verwaltung ein Anliegen, das Buchhaltungs- und Rechnungswesen wieder selbst auf der Geschäftsstelle zu führen. Mit dieser Ausgangslage wird eine neue Führungskraft mit kaufmännischem Hintergrund für ein 50-Prozent-Pensum gesucht und in Peter Kaufmann gefunden. Er tritt seine Tätigkeit im November 2003 an und übernimmt gleichzeitig auch die Hauptverantwortung auf der Geschäftsstelle. Die definitive Übernahme der Buchhaltung erfolgt 2006.



## Umfragen

Die SBL entschliesst sich, im Jahr 2004 erstmals in ihrer Geschichte eine Mieterumfrage durchzuführen. Es interessieren Fragen zum Wohlbefinden in den Wohnungen, zur Wohnlage, zur Nachbarschaft, zum Mietzins, zu Wünschen und zur Wahrnehmung der Geschäftsstelle. Der Rücklauf von allen Befragten beträgt 62 Prozent. Mit Befriedigung können die Geschäftsstelle und die Verwaltung zur Kenntnis nehmen, dass die Antwortenden grossmehrheitlich mit ihrer Wohnsituation und der SBL als Vermieterin zufrieden sind.

Eine weitere Umfrage führt die Verwaltung 2011 durch. Diesmal werden neben der Mie-

Beispiel der Umfrage bei Genossenschaftler\*innen und Mieter\*innen 2012

terschaft auch die Genossenschaftler an-geschrieben. Die Auswertung der Antworten zeigt folgende Schwerpunkte: Die allgemeine Zufriedenheit ist überall sehr hoch. Der Wachstumskurs und die energetische Sensibilität werden unterstützt. Eine Ausweitung des Wohnungssegments auf «Wohnen im Alter» wird gewünscht.

## Die strategische Führung der Genossenschaftsverwaltung

Die Mieterschaft der SBL hat intensiven Kontakt zur Geschäftsstelle, spürt aber kaum etwas von der Verwaltung. Die Arbeit der Verwaltung betrifft zur Hauptsache die strategischen Geschäftsbereiche. Auch die Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen erhalten in der Regel nur an den Generalversammlungen Einblick in die Arbeit der SBL-Verwaltung.

Im Nachgang zur allgemeinen Erholung der Wirtschaft (auch des Bauwesens) zwischen 1997 und 2000 befasst sich die Verwaltung aktiv mit der zukünftigen Entwicklung der SBL. In den Jahren 2000, 2002 und 2003 werden spezielle Strategietagungen durchgeführt. Dabei werden Analysen der jeweiligen Marktsituation, der aktuellen Möglichkeiten der SBL sowie gewünschte Entwicklungen und Massnahmen besprochen und beschlossen. Wichtig zu wissen: Zwischen 2000 und 2003 befindet sich die Gesamtwirtschaft (auch im Kanton Luzern) erneut in einer Depression, die ab 2004 endet. Die Themen und Ergebnisse dieser Tagungen: Situation der SBL (Markt, Organisation), gemeinnütziger Wohnraum ist nach wie vor gefragt, Wachstum anstreben, Grund- und Restfinanzierung Projekt Spital-/Geissmattstrasse, Leitbild der SBL, Finden eines neuen Namens, Kommunikation extern, Zustandsanalyse aller Liegen-schaften und Erneuerungsbedarf. Gleichzeitig wird auch die Organisation der Geschäfts-stelle erneuert (siehe dazu Kap. «Neuorgani-sation der Geschäftsstelle» auf Seite 21).

Im Jahr 2007 gibt sich die SBL ein IKS (In-ternes Kontrollsystem) für die Verwaltung und

### 2. Die Vermietungspraxis der SBL

Wie stark sind Sie mit folgenden Aussagen (nicht) einverstanden?

		sehr einver- standen	eher einver- standen	eher nicht einver- standen	gar nicht einver- standen
2.1	Bei der Vermietung berücksichtigt die SBL vor allem Familien.				
2.2	Für die Vermietung stellt die SBL künftig Belegungsvorschriften (Einkommen, Anzahl Personen etc. pro Wohnung) auf und setzt sie konsequent um.				
2.3	Aus Rücksicht auf die Umwelt senkt die SBL mit Sanierungen den Energiever- brauch.				
2.4	Die SBL darf für Investitionen in erneuerbare Energien (Heizung, Warmwasser, allg. Strom) leicht höhere Mieten verlangen.				

### 3. Die Position der SBL

Wie stark sind Sie mit folgenden Aussagen (nicht) einverstanden?

		trifft sehr zu	trifft eher zu	trifft eher nicht zu	trifft gar nicht zu
3.1	Die SBL ist gut und professionell geführt.				
3.2	Die SBL hat eine leistungsstarke und kompetente Geschäftsstelle.				
3.3	Die SBL verbessert mit der «SBL Post» die Information von Mietern und Genos- senschaftlern.				
3.4	Es gelingt der SBL, preisgünstigen Wohnraum anzubieten.				
3.5	Die SBL ist glaubwürdig und fair.				
3.6	Die SBL nimmt die Mieterinnen und Mieter ernst.				
3.7	Der Mietzins bei der SBL ist tiefer als eine vergleichbare Wohnung bei einem anderen Vermieter.				
3.8	Die SBL kümmert sich ausreichend um die laufende Erneuerung der Wohnungen.				
3.9	Der SBL geht es vor allem um Rendite und Geld.				
3.10	Auf dem Immobilienmarkt braucht es auch in Zukunft gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften.				
3.11	Das Image der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften in der Öffentlichkeit ist gut.				

### 4. Die Zukunft der SBL

Wie stark sind Sie mit folgenden Aussagen (nicht) einverstanden?

		sehr einver- standen	eher einver- standen	eher nicht einver- standen	gar nicht einver- standen
4.1	Die SBL soll in der Stadt Luzern wachsen – mit dem Bau oder dem Erwerb von Liegenschaften.				
4.2	Die SBL wird vermehrt in der Agglomeration Luzern aktiv (Bau oder Erwerb von Liegenschaften), weil das Wachstum auf Stadtboden begrenzt ist.				
4.3	Die SBL realisiert künftig neu auch Eigentumswohnungen für den Mittelstand.				
4.4	Die SBL erstellt künftig Wohnraum für das Alter.				
4.5	Die SBL schafft Wohnraum für das Alter, kombiniert mit unterstützenden Dienst- leistungen wie Spitex, Coiffeur, Sozialdienst möglichst im Haus/Quartier.				
4.6	Die SBL baut künftig Wohnraum für die zunehmende Zahl von Studentinnen und Studenten in der Region Luzern.				



die Geschäftsstelle. Die erste Anwendung 2008 zeigt keinen Bedarf für Änderungen der Geschäftstätigkeit.

Die Geschäftsabläufe werden im Jahr 2017 erneut hinterfragt (Verwaltung und Geschäftsstelle); ein weiterer Schritt in der Organisationsentwicklung wird beschlossen. Hauptsächlich geht es darum, operative Leistungen möglichst in der Geschäftsstelle abzuwickeln und die Verwaltung dadurch zu entlasten. Das externe Kommunikationskonzept wird überprüft und die «SBL-Post» modernisiert.

Im Sommer 2019 muss die Umsetzung der Erkenntnisse und Beschlüsse unterbrochen werden. Der Geschäftsführer Peter Kaufmann erkrankt und fällt aus. Seine Stellvertreterin, Karin Stutz, übernimmt interimistisch die Geschäftsführung. Im Frühling 2020 wird Peter Kaufmann pensioniert. Die Verwaltung muss für die Geschäftsführung eine neue Person suchen. Im Auswahlverfahren stellt sich Karin Stutz als beste Option heraus.

Im Spätherbst 2020 wird die Organisationsentwicklung weitergeführt. Infolge Personalwechsels in der Geschäftsstelle sowie angekündigter Demissionen in der Verwaltung können bisherige Arbeitsabläufe und Entscheidungsfindungen hinterfragt und angepasst werden. Dem Ziel der Entlastung der Verwaltung von operativen Aufgaben und Ausbau der operativen Tätigkeiten auf der Geschäftsstelle wird entsprochen. Ein wichtiger Schritt hierbei ist die Anstellung eines «Leiters Bauwesen» in der Geschäftsstelle. Diese Funktion übernimmt ab Frühjahr 2021 Florin Meier.

### **Kommunikation gegen aussen**

Die zweite Strategietagung der Verwaltung im Jahr 2002 behandelt neben Finanzierungen und Bautätigkeiten schwer gewichtig folgende Themen: Leitbild der SBL, neuen Namen finden, Kommunikation extern. Die erste Anwendung der Neuheiten in der Kommunikation kommt 2003. Die Generalversammlung



SBL Logo vor 2003

nimmt zustimmend Kenntnis vom Slogan und vom Erscheinungsbild und beschliesst die Statutenänderung des Genossenschaftsnamens. Fortan soll er lauten: «SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern». Die Motivation für diese Änderung liegt darin, dass der Ausdruck «soziale» Baugenossenschaft vermehrt als Unterorganisation des städtischen Sozialamtes wahrgenommen wird. Diesen Auftrag aber erfüllt die 1985 errichtete «Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern» (die SBL gehört auch zu den Stifterinnen). Sie hat insbesondere das Ziel, Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben.



Der grafische Auftritt ab 2003

Eine weitere Neuerung im Jahr 2010: Die Kommunikation nach aussen wird von Kurt Bischof unterstützt. Ab diesem Jahr erscheint die «SBL-Post» jeweils im Herbst als Informationsbroschüre und im Frühjahr mit dem Geschäftsbericht der SBL. Dieser dient jeweils auch als offizielle Unterlage für die Generalversammlung.

2017 wird die äussere Kommunikation überprüft und das Erscheinungsbild der «SBL-Post» mit externer Unterstützung hinterfragt. Ab 2018 soll für alle Aussenauftritte die Kommunikationsagentur bischof-meier mit Mesch Web Consulting & Design zusammenarbeiten. Die Homepage der SBL wird grund-





*Wir legen Wert auf nachhaltiges, faires und mieterfreundliches Handeln.*

Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern erstellt und vermietet qualitativ gute, zeitgemässe, gesunde und preiswerte Wohnungen an attraktiven Lagen in der Region Luzern.

Aktuelles



Beispiele der Kommunikation gegen aussen: Website ab 2018 (oben), SBL Magazin ab 2010 (unten links) und ab 2018 (unten rechts)

legend erneuert. Ein neues SBL-Logo wird beschlossen.



## Die Wachstumsstrategie

Gemäss den Ergebnissen der Strategietagungen in den Jahren 2000–2004 sucht die SBL nach Möglichkeiten zum Wachstum. Einerseits versucht sie Liegenschaften zu erwerben, um den Wohnungsbestand weiter zu vergrössern, andererseits soll das Personal auf der Geschäftsstelle besser ausgelastet werden.

Mit den Liegenschaften Obergütschrain 6 (Baujahr 1982, 26 Wohnungen, 26 Plätze in Autohalle) und Unterwilrain 50/52 (Baujahr 1967, 17 Wohnungen, 6 Autogaragen) kann die SBL im Jahr 2008 einen grossen Schritt in der Wachstumsstrategie machen. Die Generalversammlung gibt ihre Zusage für 9,2 Mio. bzw. 2,5 Mio. Franken. Die Übernahme dieser Liegenschaften erfolgt noch im selben Jahr.

2009 wird die SBL angefragt, die Verwaltung von Mehrfamilienhäusern der katholischen Kirchgemeinde Luzern zu übernehmen. Ein Angebot wird gemacht, von der KG geprüft und verworfen. Weitere, ähnliche Anfragen werden von der SBL geprüft, aber als nicht geeignet befunden und negativ beantwortet.

Bald muss erkannt werden: Bei echtem Kaufinteresse ist sehr rasches Handeln notwendig. Geeignete Liegenschaften sind sehr gefragt. Die Verwaltung legt der Generalversammlung 2010 einen Antrag vor und diese beschliesst die Statutenänderung betreffend den Rahmenkredit von 6,0 Mio. Franken für allfällige Liegenschaftskäufe.

Ebenfalls 2010 beschliesst die Verwaltung, zukünftig Areale und Liegenschaften in der

engeren Agglomeration im Zuge der Wachstumsstrategie zu prüfen und ggf. zu erwerben.

Im Nachgang zur Volksinitiative «für zahlbaren Wohnraum» im Juni 2012 kann sich die SBL für die Ausschreibungen an den Liegenschaften Eichwäldli (2015) und Hochhüslweid (2018) beteiligen. Weitere Bewerbungen für spätere Jahre bleiben vorbehalten.

## Umsetzung der Initiative «für zahlbaren Wohnraum»

Am 17. Juni 2012 nehmen die Stimmberechtigten der Stadt Luzern die Initiative «für zahlbaren Wohnraum» mit 58 Prozent Ja-Stimmen an. Das führt zu Aktivitäten in der städtischen Wohnraumpolitik sowie einem neuen Umgang mit städtischen Grundstücken und Liegenschaften, die sich zum Wohnen eignen. Unter anderem stellt die Stadt den gemeinnützigen Baugenossenschaften Areale im Baurecht zur Verfügung. Die Bewerber haben allerdings zahlreiche Auflagen zu akzeptieren.

Mit der Annahme der Volksinitiative «für zahlbaren Wohnraum» zeigt sich deutlich eine unterstützende Grundhaltung von Wohnbaugenossenschaften gerade auch in Luzern. Im Nachgang wenden sich Stadtrat und Parlament vermehrt und wirksam der Wohnraumpolitik zu. Dabei werden die gemeinnützigen Baugenossenschaften bei vielen Geschäften einbezogen und in ihren Tätigkeiten unterstützt. Es bildet sich zudem eine lose Vereinigung der städtischen Genossenschaften im «G-Net». Diese Gruppe fördert den Austausch der gemeinnützigen Bauträger untereinander und wird zur Ansprechpartnerin für die städtische Politik.

Die Verwaltung der SBL erarbeitet im Jahr 2014 zwei Richtlinien: die eine zur Vermietung/Wohnungsvergabe (Mindestbelegung), welche dem langjährigen Verhalten der SBL entspricht und jetzt belegt werden muss, die andere zu Vergünstigungen für Familien mit Kindern (nur für Neubauwohnungen ab diesem Datum), welche nur für den internen Gebrauch beschlossen wird.



# SBL Verwaltung & Geschäftsstelle

# Ehemalige

## Die Verwaltung

### Armand von Werdt

Dr. iur. Rechtsanwalt

*Mitglied der Verwaltung*

1971–1999

*Präsident*

1987–1999

### Werner Zai

Stv. Direktor

*Mitglied der Verwaltung*

1969–2009

*Vizepräsident*

1987–1999

*Präsident*

1999–2009

### Hans Hirschi

Unternehmer

*Mitglied der Verwaltung*

1976–1999

### Rosa Marti

Kauffrau

*Mitglied der Verwaltung*

1983–1996

### Urs Mattmann

lic. iur. Rechtsanwalt

*Mitglied der Verwaltung*

1983–2011

*Vizepräsident*

1999–2009

*Präsident*

2009–2011

### Markus Mächler

Architekt HTL SIA  
Raumplaner FSU

*Mitglied der Verwaltung*

1983–2021

*Präsident*

2011–2021

### Elisabeth Notaro

Unternehmerin

*Mitglied der Verwaltung*

1996–2009

### Urs Hirschi

Unternehmer

*Mitglied der Verwaltung*

1999–2021

### Thomas Peter

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

*Mitglied der Verwaltung*

2009–2019

## Die Geschäftsstelle

### Rosa Marti

*Mitarbeiterin*

1957–1969

*Geschäftsführerin*

1969–1990

### Markus Greder

*Mitarbeiter*

1987–1990

*Geschäftsführer*

1990–2003

*Technischer Leiter*

2003–2021

### Elsbeth Hufschmid

*Sachbearbeiterin*

1996–2006

### Ursula Buser

*Sachbearbeiterin*

2001–2020

### Peter Kaufmann

*Geschäftsführer*

2003–2020



# SBL Verwaltung & Geschäftsstelle

# Aktuell

## Die Verwaltung

### Jörg Sprecher

Dr. iur., Rechtsanwalt und Notar

*Mitglied Verwaltung*

2015 – heute

*Präsident*

2021 – heute

### Dieter Steiger

lic. iur. HSG  
Dipl. Steuerexperte  
Rechtsanwalt und Notar

*Mitglied Verwaltung*

1999 – heute

*Vizepräsident*

2009 – 2013

### Hugo Odermatt

MAS FHO in Real Estate  
Management, Valuation  
Certified Expert ISO 17024 / SEC 04.1

*Mitglied Verwaltung*

2019 – heute

### Roland Limacher

Dipl. HLK-Ing. HTL

*Mitglied Verwaltung*

2021 – heute

### Gregor Hug

Kundenberater Privatkunden

*Mitglied Verwaltung*

2007 – heute

*Vizepräsident*

2013 – heute

### Patricia Hirschi

MAS in Immobilienmanagement IFZ

*Mitglied Verwaltung*

2022 – heute

### Beat Jäggi

Dipl. Architekt HTL / NDS-U

*Mitglied Verwaltung*

2011 – heute

### BDO Luzern

*Revisionsstelle*

## Die Geschäftsstelle

### Karin Stutz

*Immobilienbewirtschafterin,  
stv. Geschäftsführerin*

2006 – 2020

*Geschäftsführerin*

2020 – heute

### Jasmina Bekcic

*Immobilien-Bewirtschafterin*

2019 – heute

### Florin Meier

*Leiter Bauwesen,  
stv. Geschäftsführer*

2021 – heute

### Sandra Helfenstein

*Sekretariat*

2020 – heute



## Impressum

**Herausgeberin** SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

**Redaktion** Markus Mächler

**Gestaltung** Mesch Web Consulting & Design

**Bilder** Markus Mächler und Mesch Web Consulting & Design





Zähringerstrasse 23 **SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern**  
6003 Luzern

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

