

SBL Post

Ausgabe November 2016

**Eichwald: Warum die SBL
den Zuschlag erhielt** Seite 2

Weinbergli: Neubauten Seite 4

Wohnglück in Kriens-Sidhalden Seite 5

gut zuhause



Editorial

Ein Freudentag!

Am 8. Juni 2016 erhielten wir Post vom Stadtrat von Luzern. Darin wurde uns mitgeteilt, dass wir den Zuschlag für die Überbauung des Areals Eichwald erhalten haben. Die SBL soll also im Eichwald eine grosse Überbauung mit etwa 55 Wohnungen, Arbeitsplätzen und öffentlichen Nutzungen realisieren.

Sie können sich vorstellen, wie uns dieser Brief gefreut hat. Der 8. Juni war ein Freudentag! Endlich, endlich haben wir nach jahrelangen Bemühungen um geeignetes Land und Liegenschaften das Ziel erreicht und können auf Stadtboden wieder einmal – im grösseren Stil - neu bauen und unseren Bestand von 374 Wohnungen um über 50 Einheiten erhöhen.

Wir waren nicht die einzigen, die ein Auge auf dieses sehr interessante Areal geworfen hatten. Etliche Interessenten hatten aber von einer Eingabe abgesehen, weil der Stadtrat zwingend den Einbezug des denkmalgeschützten Salzmagazins verlangt hatte.

Gefreut hat uns nicht nur der Zuschlag als solcher, sondern die Begründung: Stadträtin Manuela Jost hat gegenüber den Medien gesagt, finanziell habe die SBL nicht das Punktemaximum geholt, dafür habe sie aber konzeptionell am meisten überzeugt. Gibt es eine bessere Bestätigung für das, was die SBL will, was der gemeinnützige Wohnungsbau leisten kann? Offenbar hat unser Konzept mit der Verbindung von Wohnen und Arbeiten, dem Einbezug des Salzmagazins, dem SNBS-Nachhaltigkeitsstandard (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz) und die öffentliche Zugänglichkeit überzeugt. Wir gehen natürlich davon aus, dass der Grosse Stadtrat die Beurteilung der Exekutive teilt und die Vergabe bestätigen wird.

Mit Freude machen wir uns dann an die Arbeit, und ganz wichtig: Trotz dieser grossen Aufgabe sind wir fit, um weitere Projekte an die Hand zu nehmen. Jedes Angebot von Bauland oder Liegenschaften schauen wir seriös an.

Markus Mächler
Präsident SBL Luzern



Das ehemalige Salzmagazin bleibt erhalten und wird in das neue Überbauungskonzept miteinbezogen.

Das im Besitz der Stadt Luzern stehende Gelände Eichwaldstrasse liegt zwischen Eichhof, Horwer- und Eichwaldstrasse. Der Charakter dieses Stadtteils mit Wohnen, Arbeiten und Freizeit will die SBL in ihrer Überbauung aufnehmen. Drei der heute noch stehenden Bauten auf dem Gelände dürfen abgebrochen werden, nicht aber das dominante ehemalige Salzmagazin. Deshalb sieht das Überbauungskonzept der SBL oberhalb und unterhalb des Salzmagazins je einen Gebäudekomplex vor.

Es sollen vor allem 2^{1/2}- bis 3^{1/2}-Zimmer-Wohnungen entstehen, die sowohl von Jüngeren wie von Älteren gesucht sind. Die SBL will in diesem Bereich mindestens versuchsweise neue Wohnformen ausprobieren. Ein Viertel der Neubau-Wohnungen umfasst mindestens 4^{1/2}-Zimmer und wird sich an Familien richten. Damit wird den Statuten der SBL Rechnung getragen, die in erster Linie die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Familien nennen. Insgesamt sind etwa 55 Wohnungen geplant. Die SBL investiert total rund 25 bis 27 Millionen Franken in das Projekt.

Wohnen und Arbeiten

Das ehemalige Salzmagazin eignet sich weniger gut zum Wohnen. Deshalb wird auch eine Arbeitsnutzung geplant. Die Überlegungen gehen in Richtung der Schaffung von drei bis vier Wohnateliers, zwei Beschäftigungsateliers der Stiftung

Die SBL erhielt von der Stadt Luzern den Zuschlag für das Areal Eichwaldstrasse – dank innovativem Konzept. Nach der Genehmigung des Baurechtsvertrags im Dezember 2016 durch den Grossen Stadtrat geht die Projektplanung los.

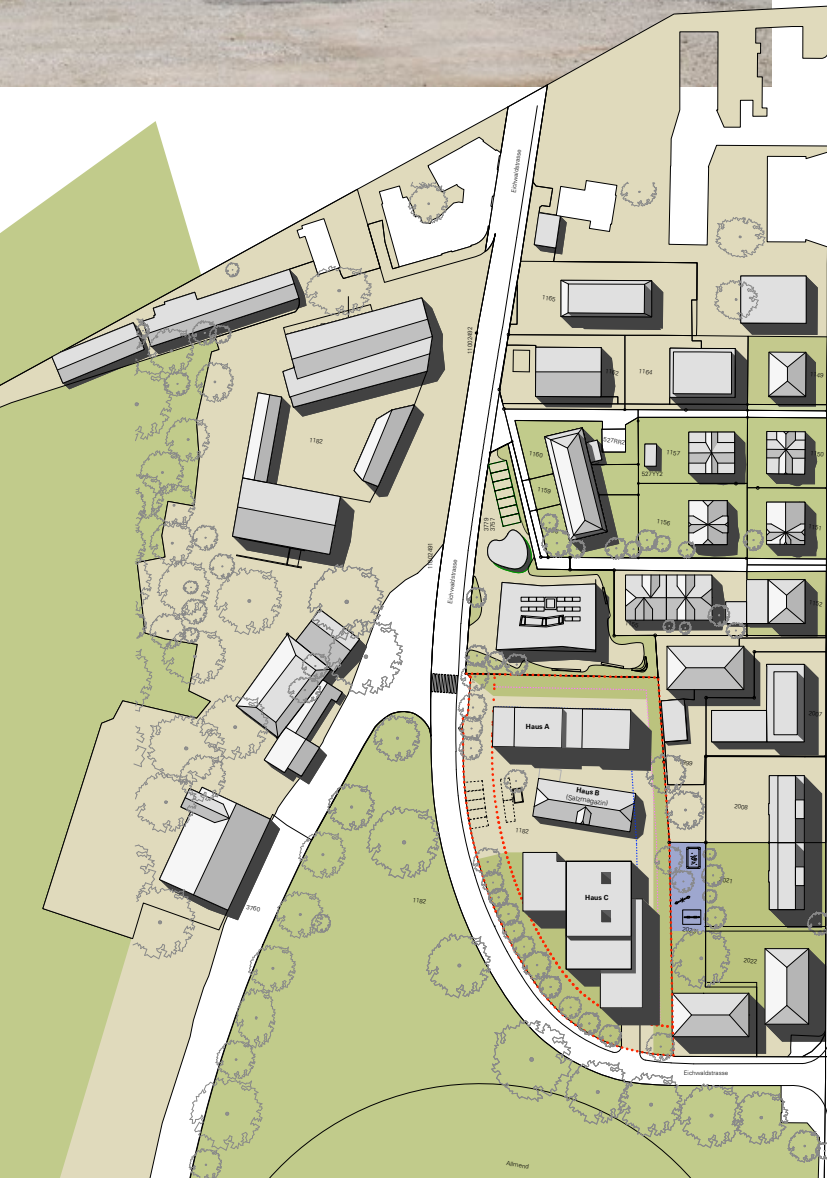
Die SBL wird im Eichwald mit Holz bauen



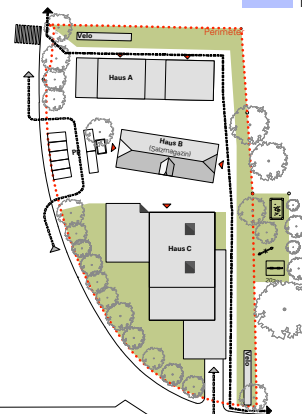
SSBL und der Einrichtung einer Kita für das Quartier. Schliesslich kann sich die SBL vorstellen, ihre eigene Geschäftsstelle in das Salzmagazin zu verlegen. Die SBL ist bei der effizienten Energienutzung seit Jahren eine Vorreiterin in der Stadt Luzern. Dazu gehört auch der Grundsatzentscheid, dass die Neubauten mit Holz erstellt werden. Bauen in Holz entspricht den ökologischen Vorgaben und dem Eichwald als ehemaligem Lieferanten für Bauholz wird die Referenz erwiesen. Sorgfältig will die SBL die Umgebungsgestaltung planen und realisieren. Dabei wird die Zusammenarbeit mit den Nachbarn angestrebt. Insbesondere der öffentliche Raum um das Salzmagazin wird weiterhin öffentlich zugänglich sein und eine neue Begegnungszone in diesem Stadtteil schaffen. Für die Parkierung ist eine Einstellhalle mit 35 Plätzen geplant. Oberirdisch entstehen einige wenige Parkfelder für Besucher und für Mobility-Autos.

Baubeginn 2019

In den letzten Wochen haben Stadt und SBL den Baurechtsvertrag ausgearbeitet. Im Dezember ist er im Grossen Stadtrat traktandiert. Dann folgt als nächstes die Ausschreibung eines Wettbewerbs, der im Sommer 2017 juriert werden soll. Mit der Genehmigung des Gestaltungsplans wird im Frühling 2018 gerechnet. Dann folgen die Ausarbeitung des Bauprojekts und das Bewilligungsverfahren. Baubeginn wäre demnach im Frühling 2019 und der Bezug etwa zwei Jahre später.



- Baulinien nach Bebauungsplan 10 m
- — — — — Arealinterne Fussgängerverbindung
- Zubringer/Parkierung motorisierter Verkehr
- Baulinien nach Bebauungsplan
- Minimaler Grenzabstand 3,5 m
- Grenzabstand bei Fassadenhöhe 18 m
- Betrachtungsperimeter Kinderspielplatz



Die Mehrfamilienhäuser Weinberglistrasse 74 bis 84 sind nicht mehr zeitgemäss. Die SBL wird sie ersetzen und damit das Quartier als guten Lebensraum stärken.

Weinbergli: Mit Ersatzbauten Quartier stärken

Die 1957 erstellten Mehrfamilienhäuser sind am Ende ihres Lebenszyklus. Die Verwaltung der SBL hat dies schon lange erkannt und die Erneuerung in die Mehrjahresplanung integriert. Die Mieterinnen und Mieter wissen seit längerem, dass in absehbarer Zeit der Wohnraum erneuert werden muss. Die SBL hat immer mit offenen Karten gespielt.

Abbruch und Neubau

Die Verwaltung hat sich mit verschiedenen Varianten der Erneuerung intensiv beschäftigt. Dabei ist sie zum Schluss gekommen, dass es am meisten Sinn macht, die heutigen Häuser abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. Die Vorteile sind zeitgemässer Wohnraum, grössere Einheiten und eine bessere Nutzung der verfügbaren Fläche. Im Sinne der Verdichtung nach innen möchte die SBL den Spielraum der neuen Bau- und Zonenordnung nutzen und die Ausnützung leicht erhöhen. Sie hofft mit der Stadt übereinzukommen, dass ihr ein zusätzliches Geschoss zugestanden wird. Das würde den Quartiercharakter kaum verändern, wäre aber eine wichtige Voraussetzung für die bessere Nutzung mit qualitativem Wohnraum.

Aktuell besteht die Siedlung aus sechs Baukörpern mit je sieben Wohnungen. Dazu kommt das Dreifamilienhaus Sternau 5. Auf dieser Fläche sollen künftig mindestens drei Baukörper stehen. Die Zahl der Wohnungen würde gemäss aktuellen Planzielen von heute 42 auf gegen 50 erhöht. Dies aber nur unter der Voraussetzung, dass ein zusätzliches Geschoss realisiert werden kann.

Bau frühestens Mitte 2019

Die SBL geht die Erneuerung der Weinberglistrasse sachte und wohlüberlegt an. Der ganze Prozess von Planung und Realisierung dauert drei bis fünf Jahre. Dabei werden die Mieterinnen und Mieter immer rechtzeitig informiert. Im Moment läuft der Architekturwettbewerb. Im Januar wird die Jury die eingereichten Arbeiten bewerten und entscheiden, was wie weiterverfolgt wird. Gebaut wird nicht vor Mitte 2019, Beschluss der SBL-Generalversammlung vorausgesetzt. Die Realisierung wird voraussichtlich in Etappen erfolgen.

Ein intaktes Quartier stärken

Die SBL ist zum Schluss gekommen, dass es keine spezifischen Alterswohnungen braucht. Hingegen soll der gesamte Wohnraum altersgerecht gebaut oder – bei andern Liegenschaften – wenn möglich saniert werden. Wichtig ist, dass die Infrastruktur zur Verfügung steht, um die entsprechende Begleitung zu ermöglichen. Konkret könnte man sich beispielsweise einen Spitex-Stützpunkt vorstellen und würde dafür auch entsprechende Räume zur Verfügung halten. Überhaupt, die SBL ist weiterhin willens und bereit, mit ihren Nutzungen dafür zu sorgen, dass das Quartier intakt und lebenswert ist. Beispielsweise mit dem Quartier-Restaurant «Sternegg» und der Arztpraxis, zusammen mit den Läden an der Dorfstrasse und im Dorf. Oder wie es SBL-Präsident Markus Mächler schön sagt: «Ein gutes, lebenswertes Quartier liegt uns am Herzen, ein Quartier für Familien, aber auch eine Umgebung, wo man gerne alt werden will.»

Die im Jahr 1957 erstellten Mehrfamilienhäuser werden durch Neubauten ersetzt.



Die sechsköpfige Familie Vladovic ist sichtlich zufrieden mit ihrer neuen 4½-Zimmer-Wohnung.



«Wir sind glücklich im neuen Zuhause»

Die sechsköpfige Familie Vladovic musste lange suchen, bis sie ihre «Traumwohnung» in der unteren Sidhalden Kriens bei der SBL gefunden hat. Die Suche sei nicht einfach gewesen, weil einer der vier Söhne auf den Rollstuhl angewiesen ist.

Nur der Baulärm stört die Idylle an der unteren Sidhalden in Kriens. Die 4 ½-Zimmer-Wohnung der Familie Vladovic liegt an einer Hanglage, und von ihrem Balkon hat man eine tolle Aussicht auf die Rigi. Der Balkon lädt zum Verweilen ein, auch dank den gemütlichen Rattanmöbeln.

Anpassung für Sohn mit Behinderung

Seit nunmehr knapp drei Jahren wohnt die sechsköpfige Familie Vladovic in der Wohnung der Luzerner SBL-Wohnbaugenossenschaft an der unteren Sidhalden 9 in Kriens. Lange hätten sie eine Wohnung gesucht, erzählt Carmen Vladovic, die in Sankt Gallen aufgewachsen ist, aber kroatische Wurzeln hat. Doch nun seien alle Familienmitglieder sehr zufrieden. Denn es sei wirklich nahezu optimal hier in Kriens, sagt die 38-jährige Altersheimangestellte. «Wir durften das Bad sowie die Dusche umbauen lassen.» Auch die ruhige, familienfreundliche Umgebung habe ihnen sofort zugesagt. Ein weiterer Vorteil ist die zentrale Lage: In gerade mal 15 Minuten sei man am Bahnhof Luzern, rechnet Carmen vor. Noch wichtiger sei jedoch, dass der zehnjährige Filip, der wegen seiner Behinderung im Rollstuhl sitzt, mit dem Bus abgeholt werden und in sieben Minuten in der Tagesschule Rodtegg in Luzern sein kann. «Das entlastet uns als Eltern, und unser Sohn hat mehr Freizeit, die er wiederum zur Therapie nutzen kann», erklärt Carmen Vladovic.

Kinder wachsen zweisprachig auf

Hrvoje Vladovic hat seine Frau vor 16 Jahren in Kroatien kennen- und lieben gelernt, als diese ihre Ferien dort verbrachte. Zwei Jahre später haben sie bereits geheiratet. Und im Jahr 2006 kamen die Zwillinge Filip und Noa auf die Welt. Benedikt ist sechsjährig und Nesthäkchen Jeronim 15 Monate. Letzterer erkundet die Welt bereits auf den Beinen. Carmen: «Es ist uns wichtig, dass unsere Kinder zweisprachig aufwachsen.» Auch die jährlichen Ferien in ihrem Heimatland sind den Vladovics heilig. Ehemann Hrvoje ist Buschauffeur bei den Verkehrsbetrieben Luzern, und seine Frau Carmen arbeitet Teilzeit in einem Altersheim.

Energie sparen – Kosten sparen!

Der 40-jährige Hrvoje Vladovic schätzt nebst der grosszügig gestalteten und hellen Wohnung (130 Quadratmeter) den Wohnkomfort. Er hat ausgerechnet, dass sie gegenüber ihrer früheren Wohnung bis zu 1500 Franken pro Jahr an Heizkosten einsparen können. Die Erdsonden-Heizung in den SBL-Wohnungen sei nämlich vollautomatisch und digital eingestellt. Aber die grössten Einsparungen mache wohl doch die gute Isolation aus.

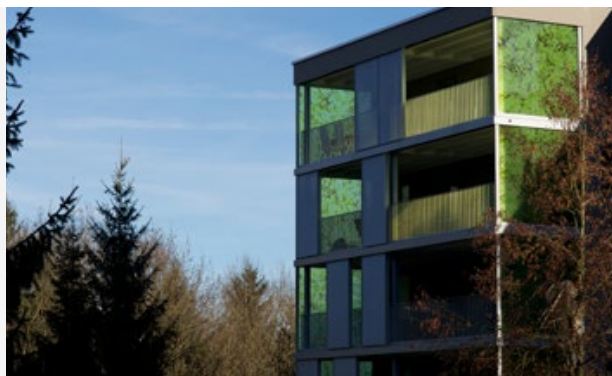
«Wir haben nicht zuletzt dank Filip und seiner Behinderung die Schweiz schätzen gelernt», sagt das Elternpaar. Denn hier gebe es bessere Sozialleistungen und auch Therapiemöglichkeiten als in vielen anderen Ländern. Am liebsten verbringt die dankbare Familie ihre Freizeit am Vierwaldstättersee, gerne ist sie aber auch mit dem Velo unterwegs.

News

Schädri: Es geht vorwärts

Das Projekt zur Überbauung des Schädri-Landes auf der Grenze Luzern/Adligenswil entwickelt sich weiterhin positiv vorwärts. Der konstruktive Geist mit der privaten Erbgemeinschaft Brunner einerseits und mit den Behörden von Luzern und Adligenswil andererseits bringen das Anliegen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum Schritt um Schritt weiter. Nach der Durchführung von Testplanungen durch drei eingeladene Architekturbüros ist ein Masterplan erstellt worden. Dieser zeigt modellhaft auf, wie die Parzellen genutzt werden können. Sobald die Nutzungsplanung – der nächste Schritt – steht, werden die drei Grundeigentümer das Vorhaben den Behörden von Adligenswil und Luzern vorstellen.

Die SBL ist überzeugt, gemeinsam mit der Nachbarschaft Brunner Erbgemeinschaft an dieser guten Wohnlage ein sinnvolles, nachhaltiges Projekt für bezahlbaren Wohnraum in der Region Luzern verwirklichen zu können. Der Weg ist lang – aber ihn zu gehen, lohnt sich!



Obergütschrain: Innensanierung

Das Mehrfamilienhaus Obergütschrain 6 mit 26 Wohnungen ist von 2011 bis 2013 Jahren aussen saniert worden. Damit wurden Wohnqualität und Energieeffizienz wesentlich verbessert. Nun läuft seit Juli die Renovation im Innern. In mehreren Etappen werden die Küchen und die Bäder ersetzt. Anfangs Dezember soll der Abschluss sein und anfangs 2017 wird dann noch der Lift erneuert. Die SBL investiert in dieses Projekt 3,5 Millionen Franken.

IKS angepasst

Die Verwaltung der SBL hat das Interne Kontrollsystem (IKS) kritisch auf die gewandelten Anforderungen der Zeit überprüft und in angepasster Form in Kraft gesetzt. Die SBL wendet das IKS im Interesse einer verantwortungsvollen Risikoabwägung freiwillig an.

Liegenschaften & Land gesucht

Die SBL Wohnbaugenossenschaft will weiter wachsen, um mehr qualitativ guten und preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können. Dafür braucht die SBL Liegenschaften oder Bauland. Für Angebote oder Hinweise sind der Präsident, die Verwaltung oder die Geschäftsstelle sehr dankbar. «Kommt ein Vertragsabschluss zustande, zeigen wir uns gegenüber dem Initianten oder Vermittler gerne erkenntlich», so Präsident Markus Mächler.



Verwaltung: Weiterbildung

Die SBL hat gute Ideen, sie will sich aber auch laufend von aussen inspirieren lassen. Die siebenköpfige Verwaltung der Genossenschaft hat zusammen mit der Geschäftsstelle kürzlich eine Weiterbildungsexkursion nach Zürich unternommen und das Projekt der Genossenschaft Kalkbreite kennengelernt. Die Kalkbreite ist in vieler Hinsicht ein Modellbeispiel für den Bau und den Betrieb von Wohnraum auf gemeinnütziger Basis.

Impressum

SBL Post
Erscheint periodisch nach Bedarf

Herausgeber
SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern
Pilatusstrasse 64, Postfach 7743, 6000 Luzern 7
Telefon 041 249 00 20, Fax 041 249 00 21
info@sbl-luzern.ch, www.sbl-luzern.ch

Öffnungszeiten Geschäftsstelle
Montag bis Freitag 8.00 bis 11.45 Uhr

Konzept/Redaktion/Design
bischof | meier und co., Hochdorf

