

# Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **49 (1974)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104403>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>

### Wohnungsnot vor 50 Jahren

Die vielgerühmten «goldenen Zwanzigerjahre» waren für weiteste Teile der Bevölkerung alles andere als golden. Viele Arbeiter und Angestellte litten beispielsweise stark unter schlechten Wohnverhältnissen, unter Wohnungs- und Mietzinsnot.

Dies traf auch für Luzern zu: Verursacht durch Teuerung, Arbeitslosigkeit und auch durch verantwortungslose Spekulation waren die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt der Leuchtenstadt unerfreulich.

Um diesem Missstand etwas Positives entgegenzusetzen, schlossen sich 1924 – im gleichen Jahr, in dem eine ganze Anzahl von Wohn- und Baugenossenschaften in anderen Städten der Schweiz gegründet wurden – einige risikofreudige und sozial denkende Menschen zusammen, um die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) zu gründen.

50 Personen wohnten der ersten Orientierungsversammlung bei – schon 3 Wochen später hatten 178 Männer unterschrittlich den Beitritt in die junge Genossenschaft erklärt.

### Die ersten Bauprojekte

Ein halbes Jahr später – anfangs 1925 – erfolgte der erste Spatenstich für das erste Bauvorhaben der ABL. Kaum einer der Beteiligten dürfte sich damals erträumt haben, was heute, nach 50 Jahren, als Frucht der damaligen Initiative herangereift ist.

Das erste Bauprojekt sah den Bau von 35 Dreizimmer- und 25 Vierzimmerwohnungen in 5 Blocks vor.

Im Herbst 1925 konnten bereits die ersten Familien einziehen. Nur ein Jahr später waren weitere 71 Wohnungen bezugsbereit.

Es folgte in kurzen Abständen – man ist versucht, von rasantem Tempo zu sprechen – eine grosse Zahl von weiteren Überbauungen. 1930, also nur 5 Jahre nach dem ersten Spatenstich, hatte die ABL bereits weit über 400 Wohnstätten geschaffen.

Weitere 17 Doppelwohnhäuser waren bereits in Planung. Diese 200 Wohnungen mit 4 Geschäftslokalen wurden im Jahr 1931 fertiggestellt, 42 weitere im März 1932. Alle 700 bis dahin erstellten Wohnungen waren sofort und ohne Unterbruch vermietet.

### Trotz Problemen: Zuversicht

Die Arbeitslosigkeit, die in diesen Jahren immer mehr überhand nahm, hatte auch für die ABL ihre Auswirkungen. Verschiedene Genossenschafter mussten um Auszahlung des Anteilkapitals nachsuchen, da sie das Geld für den Lebensunterhalt benötigten.

Trotzdem – anfangs März 1933 konnten weitere 36 verbilligte und 36 Mittelstands-Wohnungen bezogen werden. 40 Wohnungen in 3 Doppelwohnhäusern wurden Mitte Juni 1933 in Angriff genommen.

1934 durfte die Genossenschaft auf ihr zehnjähriges Bestehen zurückblicken, sie trat mit 1687 Mitgliedern ins zweite Dezennium ihrer Wirksamkeit ein. Da die administrative Tätigkeit immer umfangreicher wurde, musste ein ständiger Rechnungsführer angestellt werden, die Bedienung der Zentralheizungen verlangte Fachleute, und damit war die Schaffung von vertraglichen Dienstverhältnissen und Fürsorgeeinrichtungen gegeben. Eine Feier im Kunsthause würdigte die Entwicklung der Genossenschaft. Heute können wir feststellen: Die Leistungen, die im ersten Jahrzehnt von diesen Genossenschaffern erbracht wurden, waren imposant und – denken wir an die ungünstigen und wenig sicheren Verhältnisse der Dreissigerjahre – bewunderswert.

Zum nächsten Jahrzehnt: Die Stadt Luzern verpflichtete sich, beim Bau von Arbeiterwohnungen zur Verbürgung des Baukredites und der festen Darlehen bis zu 60 Prozent des Gesamtkostenvorschlages gegen Hinterlage von Hypotheken bei einem Zinsfuss von nicht über 4½ Prozent zu übernehmen, verbunden mit einschränkenden Bedingungen für den Wohnungsbezug. 1935 konnten 58 verbilligte Wohnungen bezogen werden. Eine zweite Etappe umfasste sieben Häuser mit insgesamt 50 Wohnungen. 1937 begannen die Vorarbeiten für weitere Mehrfamilienhäuser.

1938 starb nach langer Krankheit der erste Präsident der ABL, Hans Stingelin. In Würdigung seiner Verdienste wurde ein Fonds nach seinem Namen gegründet. Nachfolger auf dem verwaisten Präsidentenstuhl wurde der Vorstandskollege und Mitbegründer der ABL, Stadtrat Anton Muheim.

Die Kriegsjahre lasteten schwer auf der Genossenschaft. Luftschutzbauten mussten erstellt werden. Die Zuteilung an Kohle betrug noch 35 Prozent des Normalverbrauches, auch Warmwasser

*Überbauung Studhalden, vierte Etappe. Diese Überbauung an einer der schönsten Lagen Luzerns umfasst auch Wohnungen für Betagte.*



konnte nicht mehr alltäglich abgegeben werden.

## Weitsichtiger Landerwerb

Auf Ende 1943 waren 2100 Genossenschaftlicher Mitglied der ABL, und rund 1000 Wohnungen standen zur Verfügung. Das veranlasste die Genossenschaftsleitung, nach weiterem Bauterrain Ausschau zu halten. Die Liegenschaft «Obermähof» im Ausmass von zirka 35000 Quadratmetern zu 320000 Franken wurde angeboten und gekauft. Die Bauausführung bot keine Schwierigkeiten, aber ein aus dem Jahre 1914 stammender privater Bebauungsplan zeigte unverständliche Vorschriften über Wohndichte und Bauhöhe und verursachte Verzögerungen und gerichtliche Entscheide. Erst im Laufe des Jahres 1948 konnten die 129 Drei- und Vierzimmerwohnungen bezogen werden. Um so speditiver entwickelten sich andere Bauvorhaben. Den wohl glücklichsten Kaufvertrag durfte die Leitung der ABL auf Studhalden für sich buchen. 1946 wurde die Liegenschaft «Studhalden» mit zirka 50000 Quadratmetern zum Preise von 300000 Franken erworben. Zum Anlass des nun 25jährigen Bestehens sei die Darlehenskasse erwähnt, die sich innert zwanzig Jahren zum Guthabenbestand der Einleger auf 4713772 Franken aufgeschwungen hatte und zur Entwicklung der Genossenschaft wertvolle Dienste leistete.

Der negative Volksentscheid vom 29. Januar 1950, der die Initiative, den Wohnungsbau noch ein weiteres Jahr durch

den Bund zu subventionieren, verwarf, zeigte bald seine Auswirkungen. Die auf Spekulation eingestellten Kreise kamen dafür zum Erfolg und entfalteten eine lebhaftige Tätigkeit. Übersetzte Mietpreise verhalfen indessen nur einer kleinen Oberschicht von Mietern zu einer Wohnung.

Der langjährige verdiente Präsident, Stadtrat Anton Muheim, wurde durch Stadtrat Paul Fröhlich abgelöst. Mit der Anstellung eines Baufachmannes auf den 1. Januar 1952 erfolgte die Erweiterung der Büroräumlichkeiten an der Claridenstrasse 1, wie sie noch heute benützt werden. Das Jahr 1953 war mit der Aufnahme der revidierten Bebauungspläne für Studhalden gezeichnet. Die Pläne von Architekt Gärtner fanden die Zustimmung des Stadtrates und wurden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, um festzustellen, wie gross das Interesse der Mitglieder an Wohnungen auf diesem Grundstück sei. Mitte März 1957 konnten 90 Wohnungen bezogen werden. Die Vorarbeiten für die zweite Etappe wurden sofort in Angriff genommen; es dauerte aber bis 1961, weil durch Restriktionen im sozialen Wohnungsbau ein Stop eintrat.

## Jahre des inneren Ausbaus

Es folgten nun Jahre des innern Ausbaus. Grössere Renovationen waren fällig und erforderten beträchtliche Mittel. Eine ausserordentliche Generalversammlung im November 1961 bewilligte Kredite in der Höhe von 2300000 Franken für drei Punkthäuser auf Studhalden.

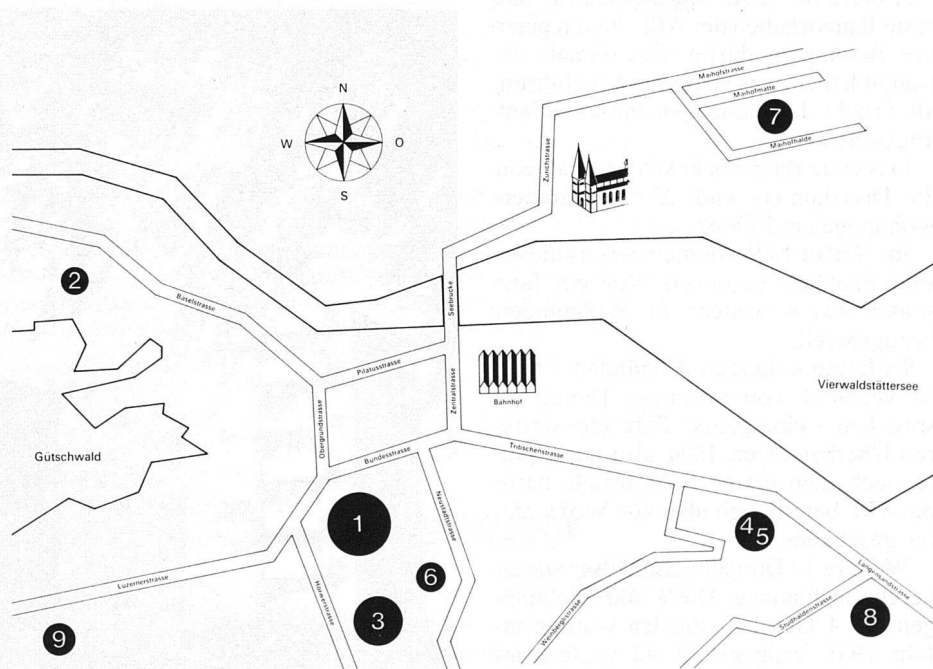
In Verbindung mit der Stadtbehörde wurde auf Studhalden ein Kindergarten eröffnet, der sich rasch grosser Beliebtheit erfreute. Mitte März 1963 waren die 45 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen der zweiten Etappe Studhalden zum Bezug bereit und fanden restlosen Absatz. Ein Rückblick ergibt, dass bis zum Oktober 1962 1400 Wohnungen erstellt und damit 38 Millionen Franken verbaut worden waren. Die Gesamtaufwendung für den Liegenschaftsunterhalt betrug im Jahre 1962 413299 Franken.

Eine ausserordentliche Generalversammlung beschloss 1963 die Inangriffnahme der 3. Bauetappe auf Studhalden. Das Kreditgesuch für 28 Wohnungen und 14 Garagen in der Höhe von 1962000 Franken wurde gutgeheissen. Für die Überbauung Studhalden 4. Etappe wurde an der Generalversammlung 1965 ein Kreditgesuch in der Höhe von 5140000 Franken vorgelegt und gutgeheissen. Leider liessen die eidgenössischen Ausführungsbestimmungen wie die kantonalen Vorschriften über die Subventionierung der Bauten auf sich warten, so dass dies eine unliebsame Verzögerung des Baubeginns und erhebliche Verteuerung der Baukosten nach sich zog. Auch die gewaltig gestiegenen Unterhaltskosten um 117000 Franken auf 582796 Franken gegenüber dem Vorjahr belastete die Genossenschaft.

Nach fünfzehnjährigem verdienstvollem Wirken trat alt Stadtrat Paul Fröhlich an der Generalversammlung 1966 als Präsident der ABL zurück. Nachfolger wurde Franz Muoser, Friedensrichter, seit Jahren im Vorstand und in den Kommissionen tätig.

## Die Wohnkolonien der ABL

- 1 **Himmelrich**  
Baujahre 1925—1934; 486 Wohnungen
- 2 **Untergrund**  
Baujahre 1927—1930, 1953; 76 Wohnungen
- 3 **Breitenlachen**  
Baujahre 1931—1953; 261 Wohnungen
- 4 **Weinbergli**  
Baujahre 1934—1943; 186 Wohnungen
- 5 **Einfamilienhäuser im Weinbergli**  
Baujahre 1937—1949; 6 Wohnungen
- 6 **Spannortstrasse**  
Baujahr 1947; 62 Wohnungen
- 7 **Obermähof 1 und 2**  
Baujahre 1947—1960; 166 Wohnungen
- 8 **Studhalden**  
Baujahre 1.—5. Etappe 1956—1974  
290 Wohnungen
- 9 **Brunnmattstrasse Kriens**  
Baujahre 1969—1970; 84 Wohnungen

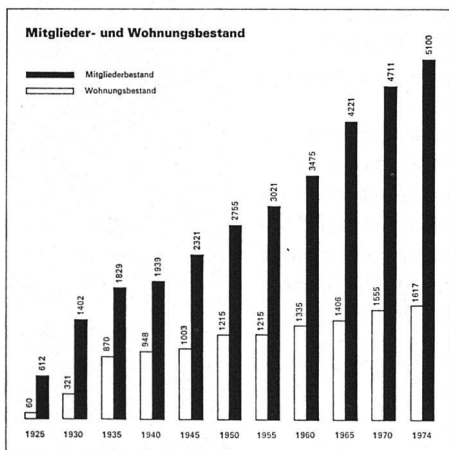


Eine ausserordentliche Generalversammlung hatte am 29. Juni 1967 über den Kauf von erschlossenem Bauland in der Gemeinde Kriens zu befinden. Dem Kreditbegehren von 819000 Franken wurde mit grossem Mehr entsprochen, und damit war der erste Grundstückskauf ausserhalb der Stadt perfekt. Die Mitgliederzahl war inzwischen auf 4417 Genossenschafter angestiegen.

Die neuen Bauvorhaben wie die Renovations- und Erneuerungsarbeiten drängten weiter. Immer höhere Beträge mussten in das Budget eingesetzt werden. Die Überbauung Grosszunacher Kriens mit 84 Wohnungen und einer unterirdischen Autoabstellhalle für 79 Wagen erforderte einen Kredit von 6250000 Franken.

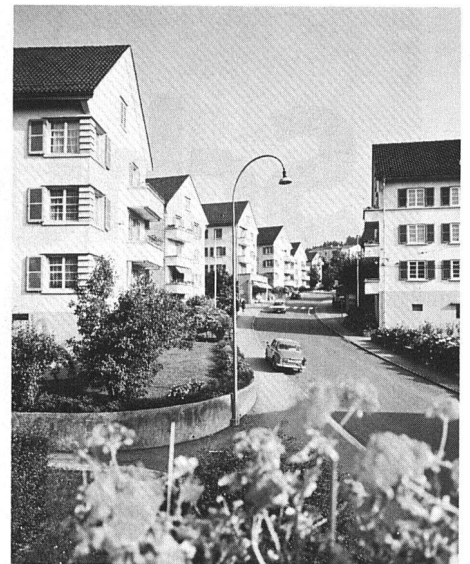
Eine Modernisierung der Bäder in den älteren Kolonien fand überraschend guten Anklang, so dass auf Ende 1973 sämtliche Wohnungen der ABL in dieser Beziehung modernisiert waren. Aber auch die Küchenmodernisierung, wofür der Vorstand einen Rahmenkredit von 2000000 Franken an der Generalversammlung 1971 forderte, wurde trotz etwelcher Opposition gutgeheissen. Inzwischen war die Million als ominöse Zahl für den Liegenschaftsunterhalt überschritten worden.

Sämtliche Wohnungen der ABL waren inzwischen mit Zentralheizung versehen. Die Generalversammlung 1973 gewährte nochmals einen Rahmenkredit von 2500000 Franken für die Modernisierung von weiteren 300 Küchen innert



drei Jahren. Wieder einmal mehr stand die Überbauung Studhalden auf der Traktandenliste. Für die fünfte Etappe benötigte man einen Kredit von 7500000 Franken, welcher der Erstellung von 62 Wohnungen und einer unterirdischen Einstellhalle für 60 Autos dient. Die innert weniger Jahre erfolgte Steigerung der Baukosten bringt leider für dieses Projekt Mietzinse, wie sie in dieser Höhe für Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau in Luzern ungewöhnlich sind.

*Rechts: Ausschnitt aus der Kolonie Breitenlachen, Baujahre ab 1931.*



*Die erste ABL-Überbauung ausserhalb Luzerns: Brunnmattstrasse in Kriens, Baujahr 1969*



### Nach 50jährigen Anstrengungen

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen ist immer noch gross. Die Warteliste wird immer länger, die rund 5000 eingeschriebenen Mitglieder, von denen rund 1550 eine Wohnung besitzen, haben ein Recht auf Berücksichtigung. Und weil ohne Geld nicht gebaut werden kann: innert zehn Jahren haben sich die Guthaben der Einleger der ABL-Darlehenskasse von 6639939 Franken auf 14071240 Franken mehr als verdoppelt. Ein Beweis des Zutrauens zur ABL, aber auch ein Beweis, dass viele Genossenschafter begriffen haben, dass mit dem zugewiesenen Geld positive Werte geschaffen werden können und die wertvolle Idee der genossenschaftlichen Selbsthilfe auf diese Weise mit Erfolg weitergetragen werden kann. B

### Die Jubiläums-Generalversammlung

Diese Generalversammlung, verbunden mit der Jubiläumsfeier, fand am 22. April 1974 im blumengeschmückten Kunsthhaus von Luzern statt.

Der Zentralsekretär des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, Karl Zürcher, überbrachte dabei - neben anderen Gratulanten - die Grüsse und Glückwünsche des Dachverbandes Schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften.

Von regierungsrätlicher Seite wurde der ABL attestiert, dass die von ihr betriebene Mietzinspolitik für die ganze Stadt Luzern mitbestimmend sei. Auch der Unterhalt der Wohnungen dieser grössten zentralschweizerischen Bau-genossenschaft wird bei den Luzerner Gerichten als Massstab für andere Wohnbauten angewendet.

Sich selber treu hat die ABL anstelle eines teuren Unterhaltungsprogrammes an diesem Jubeltag eine Reihe von Vergabungen an soziale Institutionen vorgenommen.

*Studhalden, rechts ein Teil der 5. Etappe, Stand 1973*

