Gelebte Generationensolidarität : EBG Luzern setzt umfassende Erneuerungsstrategie um

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **84 (2009)**

Heft 4

PDF erstellt am: **27.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-107763

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

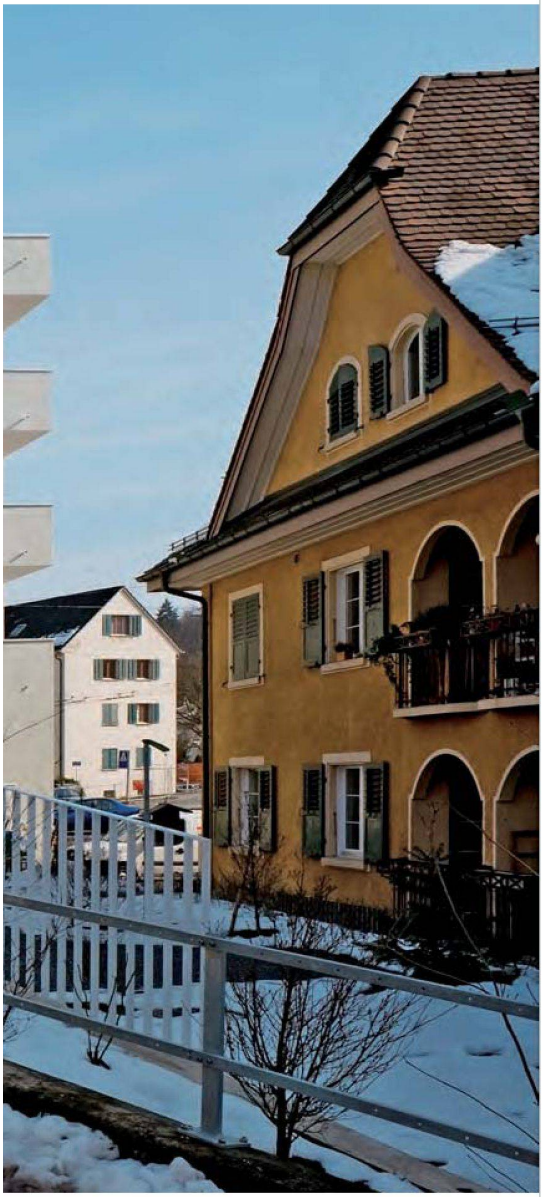
http://www.e-periodica.ch

Moderne Architektur fügt sich in die historische Dorfsiedlung Geissenstein: der neue Zentrumsbau.

EBG Luzern setzt umfassende Erneuerungsstrategie um

Gelebte Generationensolidarität

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern passt ihre Dorfsiedlung Geissenstein schrittweise den heutigen Bedürfnissen an. Die Erfahrungen mit einem ersten Ersatzneubau und zwei Totalsanierungen beweisen: Es entsteht attraktiver, begehrter Wohnraum. Der Umgang mit der alten Bausubstanz, die teils unter Schutz steht, bedeutet jedoch eine grosse Herausforderung.



Von Richard Liechti

Tief verschneit thront die Dorfsiedlung Geissenstein auf einer Anhöhe über Luzern. Es ist Fasnachtszeit. Ein bunter Kinderumzug schlängelt sich trotz bitterer Kälte durchs Quartier. Ehrwürdige Häuser aus den Anfängen des letzten Jahrhunderts und geräumige Vorgärten prägen das Bild. Eine Idylle aus vergangenen Zeiten? Mittendrin blitzt ein neues Haus in der Wintersonne. Ein Altbau verbirgt sich hinter Gerüsten, Baulärm dringt nach aussen. Weiter hinten wartet ein Kran vor einer tiefen Baugrube. Kein Zweifel, hier wird emsig an der Erneuerung des historischen Erbes gearbeitet.

Grosser Nachholbedarf

Fast 400 Wohnungen besitzt die Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern (EBG Luzern), vereint in einem kleinen Quartier. Drei Bautypen sind erkennbar: Die ältesten Häuser datieren von 1910, ein Gutteil entstand zwischen 1933 und 1955, einzelne stammen aus der jüngeren Zeit. Im Zentrum der Erneuerung stehen die Bauten aus der mittleren Phase im Gebiet Dorfstrasse und Am Rain. Sie waren weitgehend im Originalzustand verblieben und benötigten innen und aussen mehr als eine Auffrischung. Hinzu kam, dass die Wohnungsgrundrisse nicht mehr heutigen Bedürfnissen entsprachen und die grosszügigen Hofräume die Möglichkeit zur Verdichtung boten.

«Wir hatten einen immensen Nachholbedarf», umschreibt Benno Wyss, Präsident des Aufsichtsrats der EBG Luzern, die Situation. Der Unterhalt sei in früheren Jahrzehnten vernachlässigt worden. Das habe mit dem damaligen Zeitgeist zu tun. Es sei nämlich in erster Linie darum gegangen, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Und weil die Mieten so tief angesetzt waren, fehlten die Mittel für Rückstellungen und Abschreibungen. Deshalb leitete die EBG Luzern zu Beginn des neuen Jahrtausends einen radikalen Kurswechsel ein. «Wir wollten wegkommen von der Idee: ‹Genossenschaft = billiger Wohnraum›, die letztlich auf eine übermässige Abnutzung der Bausubstanz hinausläuft», erklärt der EBG-Präsident.

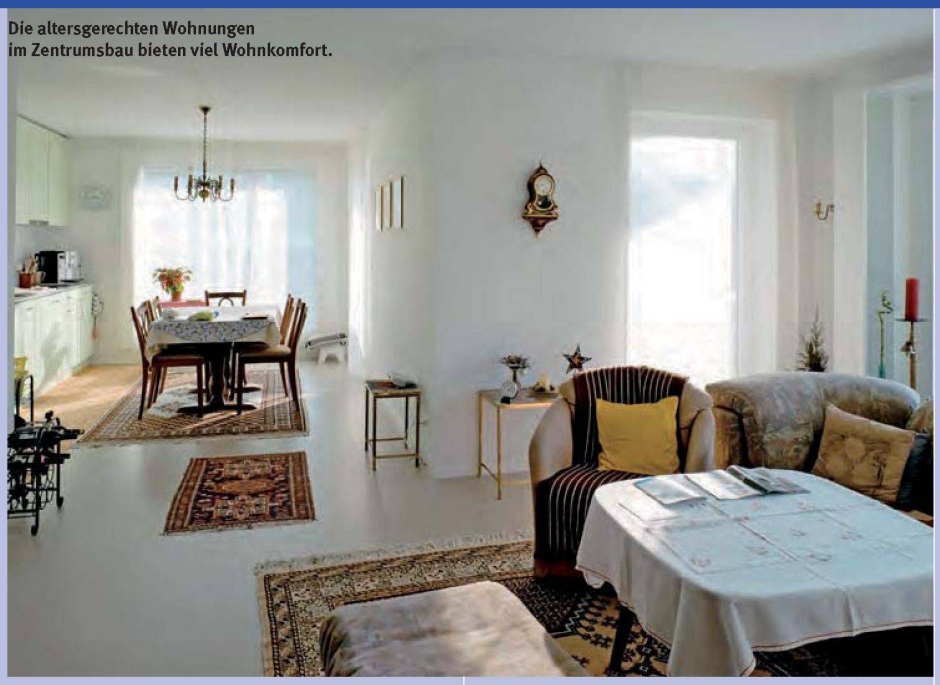
Mehrwert schaffen

Statt auf punktuelle Renovationen, die nur Flickwerk gewesen wären, setzt man deshalb heute auf umfassende Erneuerungen. Dies kann auch den Ersatz von Bauten bedeuten. Aus früheren Projekten weiss die EBG Luzern, dass eine Modernisierung oft so teuer zu stehen kommt wie ein Neubau und trotzdem nicht alle Schwächen der Altbauten beseitigt. Das Prinzip für jegliche Eingriffe lautet: Sie sollen nicht nur eine langfristige Werterhaltung sichern, sondern einen Mehrwert schaffen. Davon profitiert nicht nur die Genossenschaft, die einen attraktiveren Wohnungsmix anbieten kann. «Im Vordergrund steht bei allen Projekten die Wohn- und Lebensqualität der Mieter», erklärt Benno Wyss. >

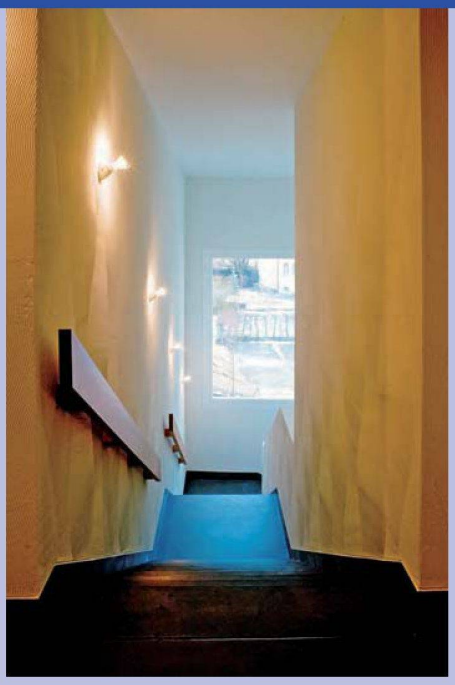
Modell der ersten Etappe des Projekts Dorfstrasse/Am Rain. Links im Vordergrund der vollendete neue Zentrumsbau, in der Bildmitte der in der Sanierungsphase stehende Z-Block, dahinter der geplante Neubau Dorfstrasse 32 a/b. Nicht auf dem Bild ist das Erneuerungsprojekt Höhenweg 11/13, das Gegenstand eines eigenen Studienauftrags war.

Fotos: Jean-Pierre Grüter

Zentrumsbau



Die altersgerechten Wohnungen im Zentrumsbau bieten viel Wohnkomfort.



Der Zentrumsbau bildet den Abschluss des Dorfplatzes, der als lebendiger Begegnungsort gestaltet wird. Dabei spielt der im Erdgeschoss eingerichtete Supermarkt eine wichtige Rolle.

Viel Licht auch in den modernen Wohn-/Essküchen.

Die Fassadenmuster finden sich im Treppenhaus wieder.

«Eine Genossenschaft mit Zukunftspotenzial muss über ein breites Spektrum von Wohnungen verfügen, wenn sie ihren Mitgliedern über das ganze Leben eine Heimat bieten will», bekräftigt auch Andi Willinig, Vorsitzender der Geschäftsleitung der EBG Luzern. Dies bedeutete für die Genossenschaft zwar in erster Linie, mehr grossflächige Wohnungen zu schaffen. Noch dringlicher war jedoch altersgerechter Wohnraum. Die Bewohnerschaft der Häuser, die man umfassend erneuern oder ersetzen wollte, war nämlich stark überaltert. Ihr wollte man eine Alternative bieten. «Indem wir attraktive Wohnformen für die ältere Generation schaffen, lösen wir eine gewisse Generationensolidarität ein», ist Benno Wyss überzeugt. Gleichzeitig wolle man jedoch auch wieder junge Familien für die Idee der Genossenschaft begeistern.

Langfristiges Denken

Die Tatsache, dass man sich um die bisherigen langjährigen Mieter kümmerte, trug viel zur Akzeptanz der Erneuerungspläne bei. Trotzdem war namentlich bei den direkt Betroffenen Überzeugungsarbeit zu leisten. Ohne das Vertrauen der Mitglieder seien solch einschneidende Vorhaben nicht möglich. Sowohl der Präsident als auch der Geschäftsleiter nennen dabei den Zeitfaktor als wichtigstes Element. «Bis eine Genossenschaft auf dem Pfad der kontinuierlichen Erneuerung ist, dauert es – das darf man nicht unterschätzen», sagt Benno Wyss. Die Mieter müssten in einem frühen Stadium in den Planungsprozess eingebunden werden. «Sie brauchen genug Zeit, um sich an den Gedanken einer Veränderung zu gewöhnen», weiss Andi Willinig. Werde es konkreter, müsse jeder Betroffene genau wissen, welche Übergangslösung bereitstehe und welche Wohnung zu welchem Preis ihn am Schluss wieder erwarte.

Ein wichtiges Element im gesamten Erneuerungsprozess ist der Architekturwettbewerb. Mit Ideenwettbewerben schafft die EBG Luzern jeweils die Grundlage für ihr Vorgehen, wobei sie verschiedene Fachleute, auch von Behördenseite, in den Prozess involviert. «Das Wettbewerbsergebnis ist für uns wie der rote Faden für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre», erklärt Benno Wyss. Daraus leite sich das weitere operative Geschäft, Bauplanung, Budgetierung usw. ab. Gleichzeitig bildet das Wettbewerbsprojekt einen Angelpunkt für die Kommunikation. Es verdeutlicht jedem Mieter, was über eine längere Phase ablaufen wird, wobei die Mitglieder über jede Etappe einzeln bestimmen dürfen. Mit ihrem Vorgehen hatte die EBG Luzern grossen Erfolg: 98,4 Prozent der Genossenschafter sagten 2006 ja zur ersten

Etappe der Erneuerung mit einem Baukredit von 25 Millionen Franken.

Anspruchsvolle Aufgabe

Um welche Projekte ging es dabei? Das Architekturbüro Enzmann + Fischer, dessen Vorschlag die Jury aus sieben Wettbewerbseingaben auswählte, hatte eine komplexe Aufgabe zu lösen. Die Absicht der EBG Luzern lautete, den betroffenen Siedlungsteil umzubauen und zu verdichten. Gleichzeitig verlangte man jedoch einen subtilen und respektvollen Umgang mit dem einmaligen bauhistorischen Erbe, das teilweise in einer Schutzzone steht. Dies betraf auch die grosszügigen, aus der Idee der Gartenstadt entstandenen Freiräume. Neben der Schaffung neuer Wohneinheiten in Ersatzbauten standen Vergrösserungen der Altwohnungen, sei es durch Zusammenlegungen oder Erweiterungen, im Vordergrund.

Zentrumsbau: Der neue Drehpunkt

Wie die Architekten dies umsetzen, lässt sich an der ersten Etappe beobachten, die zu einem grossen Teil fertiggestellt ist. Ihr Herzstück ist der neue Zentrumsbau (Dorfstrasse 31a). Anstelle eines obsoleten Zweckbaus entstand ein viergeschossiges Gebäude, das zwölf altersgerechte Wohnungen bietet. Die gänzlich schwellenfreien Einheiten weisen zweieinhalb und dreieinhalb Zimmer (70 bis 90 m²) auf. Damit liess sich gerade der genossenschaftsinterne Bedarf abdecken. Man hätte die Wohnungen aber «locker mehrfach vermieten können», sagt der Geschäftsleiter. Im Erdgeschoss befindet sich ein Spar-Supermarkt. Der Erhalt einer Einkaufsmöglichkeit im Quartier – mittlerweile der einzigen – war der Genossenschaft ein Anliegen, ist sie doch für das Siedlungsleben von grosser Bedeutung. Optisch besticht der Neubau, der den Mittelpunkt des neu zu gestaltenden Dorfplatzes bildet, durch eine aussergewöhnliche Fassade. Ein gerechter Putz, eine alte Handwerkskunst, sorgt für wechselnde Lichtspiele und unterschiedliche Farbtöne.

Z-Block: Modernisierung mit Auflagen

Ein zweites Erneuerungsprojekt befindet sich gegenüber dem Zentrumsbau. Der sogenannte Z-Block (Dorfstrasse 28/30/32 und Waldweg 1) mit Baujahr 1933 bot einige Knacknüsse. Weil das Gebäude in einer Schutzzone steht, kam ein Ersatz nicht in Frage. «Wir mussten einen Riesenspagat machen zwischen dem, was sinnvoll gewesen wäre, und dem, was möglich war», sagt Andi Willinig. Bei der Strassenfassade bedeutete dies, dass man sich mit einer 4-cm-Aussenisolierung begnügen musste. Um dennoch die Mindestnormen zu erreichen, wurden zusätzliche, kostenintensive Massnahmen nötig.

Dafür durfte man auf der Hinterseite eine vorgestellte Fassade erstellen. Dabei legte die Denkmalpflege Wert darauf, dass sie als neues Element klar erkennbar ist. Dank dieser Massnahme erhielten die meisten Einheiten ein um rund 15 Quadratmeter vergrössertes Wohnzimmer sowie einen geräumigen Balkon. Gleichzeitig erneuerte man Küchen und Bäder vollständig. Die Mehrkosten wegen der Auflagen der Denkmalpflege beziffert die Genossenschaft auf rund eine Million Franken. Bei den meisten Wohnungen stieg der Mietzins um gut hundert Prozent. Trotzdem sind die 26 vergrösserten und gänzlich sanierten Wohnungen bezahlbar: Die Dreieinhalb- bis Viereinhalbzimmerwohnung kommt auf 1260 bis 1450 Franken zu stehen.

Dorfstrasse 32 a/b: Ersatzbau für Familien

Hinter dem Z-Block wird in den nächsten Monaten ein weiterer Neubau entstehen. Er ersetzt ein Haus aus den 50er-Jahren, in das man bisher wenig investiert hatte. Das Modell des geplanten leicht geknickten Gebäudes verrät die gleiche architektonische Handschrift wie der Zentrumsbau. Um mehr Freifläche zu erhalten, entschied man sich hier für ein grosses statt der möglichen zwei kleineren Volumen. Im viergeschossigen Bau werden 14 Viereinhalb- und Fünfeinhalbzimmerwohnungen zur Verfügung

Z-Block

Blick in eines der erweiterten Wohnzimmer.

Der Z-Block befindet sich in einer geschützten Zone. Deshalb war auf der Strassenseite nur eine minimale Isolierung möglich.

Auf der Hinterseite des Z-Blocks durften Anbauten und neue Balkone erstellt werden.

stehen. Auf der aussichtsreichen Südostseite erhalten sie grosse Balkone. Auf der Westseite beherbergt das Gebäude zwei Kindergärten. Die Mietzinse der modernen Familienwohnungen werden bei 2000 beziehungsweise 2250 Franken netto liegen.

Höhenweg 11/13: Aufwertung eines Hochkonjunkturbaus

Ausserhalb des Wettbewerbsperimeters Dorfstrasse/Am Rain hat die EBG Luzern im vergangenen Jahr ein weiteres grosses Sanierungsprojekt abgeschlossen. Die Erneuerung des oberhalb des Dorfplatzes liegenden Gebäudes Höhenweg 11/13 war Gegenstand eines eigenen Studienauftrags unter vier Architekturbüros, den Dorji Sigrist Architekten aus Luzern für sich entscheiden konnten. Das Gebäude aus den späten 1960er-Jahren wies aussen und innen beträchtlichen Erneuerungsbedarf auf. «Eigentlich hätte man den Bau abreissen müssen», erklärt Andi Willinig. Doch auch hier standen städtebauliche Vorgaben im Wege. Das Haus liegt nämlich weit sichtbar auf einer Anhöhe. Solche Kreten sollten wegen des städtischen Erscheinungsbilds jedoch eigentlich freigehalten werden. Bei einem Abbruch hätte man deshalb nicht mehr mit dem gleichen Volumen bauen können. Die Genossenschaft entschied sich darum für eine umfassende Sanierung mit einem Zeithorizont von 30 bis 40 Jahren.

Da die Wohnungen grosszügig bemessen sind, waren Erweiterungen in diesem Fall nicht nötig. Dafür verwirklichten die Architekten die Idee eines «durchgehenden Wohnens», indem sie die Küche zum Wohnraum öffneten. Für viel Licht sorgen die vergrösserten Balkone vor der Südfassade, eigentliche Loggien, die sich dank faltbaren Glaselementen in Wintergärten verwandeln lassen. Auf der Nordseite, wo die Wohnungen eine weite Sicht über die Stadt geniessen, finden sich neu grossflächige geschlossene Kastenfenster. Der prozentuale Mietzinsanstieg fällt auch hier beträchtlich

Höhenweg

Am Höhenweg erneuerte die EBG Luzern einen 1960er-Jahr-Bau umfassend. Auf der Nordseite ergänzte man die Wohnungen mit grossflächigen Kastenfenstern.

«Durchgehendes Wohnen» hiess das Prinzip bei der Wohnraumgestaltung. Dazu tragen die neuen offenen Küche ebenso bei wie die grosszügigen Glasflächen.

Dank verglasten Balkonen lässt sich die Aussichtslage noch mehr geniessen.

aus, umso mehr, weil die Preise vorher sehr tief waren. Die 16 sanierten Grosswohnungen mit Flächen von 120 bis 130 Quadratmetern kommen auf 1600 bis 1800 Franken netto zu stehen. Ein grosser Teil der früheren Mieter kehrte ins Haus zurück, wenn auch teils in einen kleineren Wohnungstyp. Die bisherigen Einzelgaragen wurden durch drei Kleinwohnungen ersetzt.

Optimierte Organisation

Logistisch bedeuteten die verschiedenen gleichzeitig laufenden Projekte eine grosse Herausforderung. So galt es nicht nur, für die betroffenen Mieter eine passende neue Wohnung zu finden. Wegen der Eingriffstiefe war ein Verbleiben in den zu erneuernden Einheiten nicht möglich, so dass Zwischenlösungen bereitgestellt werden mussten. Seit 2001 vermietete die EBG Luzern deshalb freiwerdende Wohnungen in den betroffenen Bauten nur noch befristet und scheidet einzelne als Umzugswohnungen aus.

Um den vielfältigen Aufgaben gerecht zu werden, hat die Genossenschaft auch bezüglich ihrer Strukturen die Weichen neu gestellt. Im Aufsichtsrat sind alle Fachgebiete abgedeckt, die für die strategische Führung einer Genossenschaft notwendig sind. Eine professionelle Geschäftsleitung – für eine kleinere Genossenschaft keine Selbstverständlichkeit – kümmert sich um alle operativen Belange. EBG-Präsident Benno Wyss stellt denn auch befriedigt fest: «Was die Organisation betrifft, ist die EBG Luzern heute ausgezeichnet aufgestellt.»

Die vergrösserten Balkone, die sich dank faltbaren Glaselementen in Wintergärten verwandeln lassen, prägen die Südfassade.

Verantwortung übernehmen

Wer eine historisch wertvolle Siedlung wie den Geissenstein erneuert, übernimmt eine grosse Verantwortung. «Es geht nicht nur darum, zeitgemässen Wohnraum zu schaffen, sondern die Siedlung als Ganze zu erhalten und weiterzuentwickeln», erklärt Benno Wyss. Dazu gehört beispielsweise die neue Gestaltung des Dorfplatzes. Dort soll dank einer fussgängerfreundlichen 20-Kilometer-Zone ein lebendiger Begegnungsort entstehen. In diesem Zusammenhang ist auch ein Engagement im Bereich der Nachhaltigkeit zu nennen. Eine Solaranlage mit 150 Quadratmetern Fläche liefert Warmwasser für rund 150 EBG-Wohnungen. Dafür investierte die Genossenschaft einen Betrag von 350 000 Franken.

Der Prozess der kontinuierlichen Erneuerung, den die EBG Luzern erfolgreich eingeleitet hat, birgt weitere Chancen. So besitzt die Genossenschaft mit dem Wettbewerbsprojekt zwar «einen roten Faden» für die weitere Entwicklung, kann aber das Wohnungsangebot dank der Etappierung relativ kurzfristig den Bedürfnissen anpassen. Schon jetzt ist beispielsweise absehbar, dass man in naher Zukunft noch mehr auf das Segment der modernen 2 ½- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen setzen will. Um ältere Paare, deren Kinder längst ausgezogen sind, zum Umzug zu motivieren, sind die traditionellen Altwohnungen nämlich nicht geeignet. «Es ist wenig sinnvoll, weitere Familienwohnungen zu erstellen, wenn die bestehenden falsch belegt sind», erklärt Andi Willinig. Höhere Mietzinse sind dabei kaum ein Hindernis. Ältere Mieter seien durchaus bereit, für ein attraktives Angebot einen angemessenen Preis zu bezahlen. Die Generationensolidarität funktioniert eben auch von dieser Seite.

Baudaten

Bauträger:
Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern

Zentrumsbau (Dorfstrasse 31a)

Umfang:
Neubau, 12 altersgerechte Wohnungen

Architektur:
Enzmann + Fischer, Zürich

Unternehmen (Auswahl):
Walter Arnet AG,
Entlebuch und Luzern (Baumeister)
MVM AG, Emmen (Fassade)
Hansruedi Zimmermann AG, Vitznau (Fenster)
Astor Küchen AG, Ebikon (Küchen)

Baukosten:
6,2 Mio. CHF

Mietzinse:
2-Zimmer-Wohnung: 1100 CHF + 180 CHF NK
3-Zimmer-Wohnung: 1350 CHF + 200 CHF NK

Z-Block (Dorfstrasse 28/30/32 und Waldweg 1)

Umfang:
Totalsanierung, 26 Wohnungen

Architektur:
Enzmann + Fischer, Zürich

Unternehmen (Auswahl):
Eberli Bau AG, Sarnen (Baumeister)
Halter & Colledani AG,
Sarnen und Luzern (Fassade)
Heinz A. Hunkeler AG, Ebikon (Fassade)
Astor Küchen AG, Ebikon (Küchen)

Baukosten:
6,7 Mio. CHF

Mietzinse:
3½-Zimmer-Wohnung: 1260 CHF + 180 CHF NK
4½-Zimmer-Wohnung: 1450 CHF + 200 CHF NK

Höhenweg 11/13

Umfang:
Totalsanierung, 16 Wohnungen,
3 Neuwohnungen

Architektur:
Dorji Sigrist Architekten, Luzern

Unternehmen (Auswahl):
Walter Arnet AG,
Entlebuch und Luzern (Baumeister)
MVM AG, Emmen (Fassade)
Hansruedi Zimmermann AG, Vitznau (Fenster)
Astor Küchen AG, Ebikon (Küchen)

Kosten:
6,5 Mio. CHF inkl. Solaranlage

Mietzinse:
2-Zimmer-Wohnung: 990 CHF + 150 CHF NK
3-Zimmer-Wohnung: 1300 CHF + 200 CHF NK
4½-Zimmer-Wohnung: 1600 CHF + 250 CHF NK
5½-Zimmer-Wohnung: 1800 CHF + 280 CHF NK