

abl 

allgemeine baugenossenschaft luzern



URABSTIMMUNG BIS 14. DEZEMBER 2018

**RAHMENKREDIT «NEUBAUTEN OBERE BERNSTRASSE»
VON 37.5 MILLIONEN FRANKEN**



Neubau der Genossenschaftssiedlung an der oberen Bernstrasse
in Kooperation mit der Baugenossenschaft Matt Luzern



Ein Blick auf das Bauareal an der oberen Bernstrasse auf der linken Strassenseite.



Visualisierung des Konstruktionsprinzips mit den lärmschützenden Grosserker.

Das Projekt in Kürze

SIEDLUNG MIT ECKEN, KANTEN UND VIEL FRISCHER LUFT

Die Bernstrasse war bereits auf den frühesten Stadtplänen erkennbar, damals noch deutlich vor dem Siedlungsgebiet der Stadt. Weit weg vom Fokus der Stadtentwicklung wuchs sie langsam und heterogen. In den letzten Jahrzehnten wurden Luzern und Littau immer stärker zusammengebaut, wodurch auch die Bernstrasse als Verbindungsstrasse der beiden Stadtteile ins Zentrum rückt. Nun gilt es, die begonnene Quartierentwicklung weiter voranzutreiben.

Die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) und die Baugenossenschaft Matt planen an der oberen Bernstrasse eine Siedlung auf einem Grundstück von 10'700 m² mit einem preiswerten Wohnungsangebot für alle Generationen. Insgesamt investieren die beiden Genossenschaften 66 Millionen Franken, die Beteiligung der abl liegt bei rund 57 Prozent.

Das Projekt «Forever Young» von Luca Selva Architekten aus Basel hat die Jury überzeugt: Die Architekten haben die Chance wahrgenommen, mit dem Programm für gemeinnützigen Wohnungsbau einen neuen

Ort im Stadtgefüge zu entwickeln und damit den notwendigen Impuls für die Quartierentwicklung an der Bernstrasse zu geben. Sie haben drei unterschiedliche Gebäude so angeordnet, dass verschiedene Aussenräume und Begegnungsorte entstehen. Charakteristisch für die Gebäude sind die übergrossen Erker, die als Lärmschutz dienen und lichtdurchlässig sind. Ein öffentlicher Platz dient als Verbindung zum Quartier, das durch gemischte Nutzungen in den Erdgeschossen zusätzlich belebt wird. Beim Gemeinschaftsraum erfolgt die Überleitung in den halböffentlichen Hinterhof, den man in einem umfassenden Wegnetz erkunden kann.

Die abl und die Baugenossenschaft Matt bauen insgesamt 142 Wohnungen, welche sich in Grösse und Typ unterscheiden und damit die soziale Durchmischung fördern. Weiter sind 12 Ateliers oder Lokale für unterschiedlichste Nutzungen geplant. Der Gestaltungsplan, der die Grundlage für die Baubewilligung bildet, wird Anfang 2019 eingereicht. Der Baustart erfolgt voraussichtlich im Spätherbst 2019.

Urabstimmung Rahmenkredit «Neubauten obere Bernstrasse» bis 14. Dezember 2018

Sie können an der Urabstimmung bis zum 14. Dezember 2018 über den Rahmenkredit «Neubauten obere Bernstrasse» im Betrag von 37.5 Millionen Franken (Anteil abl) entscheiden. Der Vorstand und die Geschäftsleitung der abl beantragen, diesem Rahmenkredit zuzustimmen.

Ausserordentliche Generalversammlung vom 12. November 2018

Zwecks Durchführung der Urabstimmung hat die abl vorgängig an einer ausserordentlichen Generalversammlung über das Projekt informiert. Diese fand am 12. November 2018 im Forum der Messe Luzern statt. Rund 150 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler haben diese Veranstaltung besucht. Vorstand und Geschäftsleitung haben das Projekt in seinen Details vorgestellt und einige, auch kritische, Fragen des interessierten Publikums beantwortet.



Das Wandbild am Haus an der Bernstrasse 62 hat das Künstlerduo QueenKong gemeinsam mit abl-Seniorinnen und -Senioren erstellt. Eine Zusammenarbeit zugunsten der Quartierentwicklung.

Details zum Projekt

DER BERNSTRASSE GERECHT WERDEN

Die 15 Architekturbüros, die ein Wettbewerbsprojekt für die Siedlung an der Bernstrasse entwickelten, hatten keine leichte Aufgabe: die Strasse ist stark befahren und damit lärmbelastet, ausserdem befindet sich das Gelände zwischen den Hügelzügen Gütschwald und Zimmeregg, was Herausforderungen bezüglich der Bebauung mit sich bringt. Dazu kommen soziokulturelle Faktoren: Die Bernstrasse wird als Ausläufer der Baselstrasse von einem bunten Mix Menschen aus verschiedenen Ländern und Kulturen bewohnt, am anderen Ende bildet sie die Verbindung zum ländlicheren Stadtteil Littau.

Eine Siedlung für alle

Die Luca Selva Architekten aus Basel haben es mit dem Projekt «Forever Young» geschafft, diesen hohen Ansprüchen gerecht zu werden. Für die abl und die Baugenossenschaft Matt, welche das Projekt gemeinsam realisieren, haben sie eine Siedlung mit einem interessanten Wohnungsangebot für alle Generationen und Lebensmodelle entworfen – ganz im Sinne des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Sie überzeugten die Jury durch ihren Umgang mit dem Areal, die grosszügigen Aussenräume und die markante Architektur.

Die drei Gebäude, die sich in Grösse und Form unterscheiden, haben sie geschickt in die vorhandenen Begebenheiten integriert, sodass verschiedene Aussenräume und Begegnungszonen entstehen. Grosse Erker als teilweise verglaste Aussenräume bieten nicht nur Lärmschutz, sondern geben den Gebäuden auch äusserlich ein Gesicht. Nach innen lassen sie zusätzliches Licht in die gut besonnten Räume.

Gemeinschaft fördern

«Forever Young» schafft zudem die architektonischen Rahmenbedingungen für soziale Nachhaltigkeit und die Förderung der Gemeinschaft. Die grosszügigen Eingangsbereiche bieten Platz für Begegnungen, die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss – vielleicht sogar mit Café – bilden die Schnittstellen zum Quartier. Neben dem Gemeinschaftsraum geht der öffentliche Vorplatz zum hinterhofähnlichen Garten mit ausgiebigem Wegnetz über, welcher den Bewohnerinnen und Bewohnern Erholung in unmittelbarer Nähe ermöglicht. Er wird mit Wiesen, Bäumen, Sitzgelegenheiten und einem Spielplatz ausgestaltet sein.

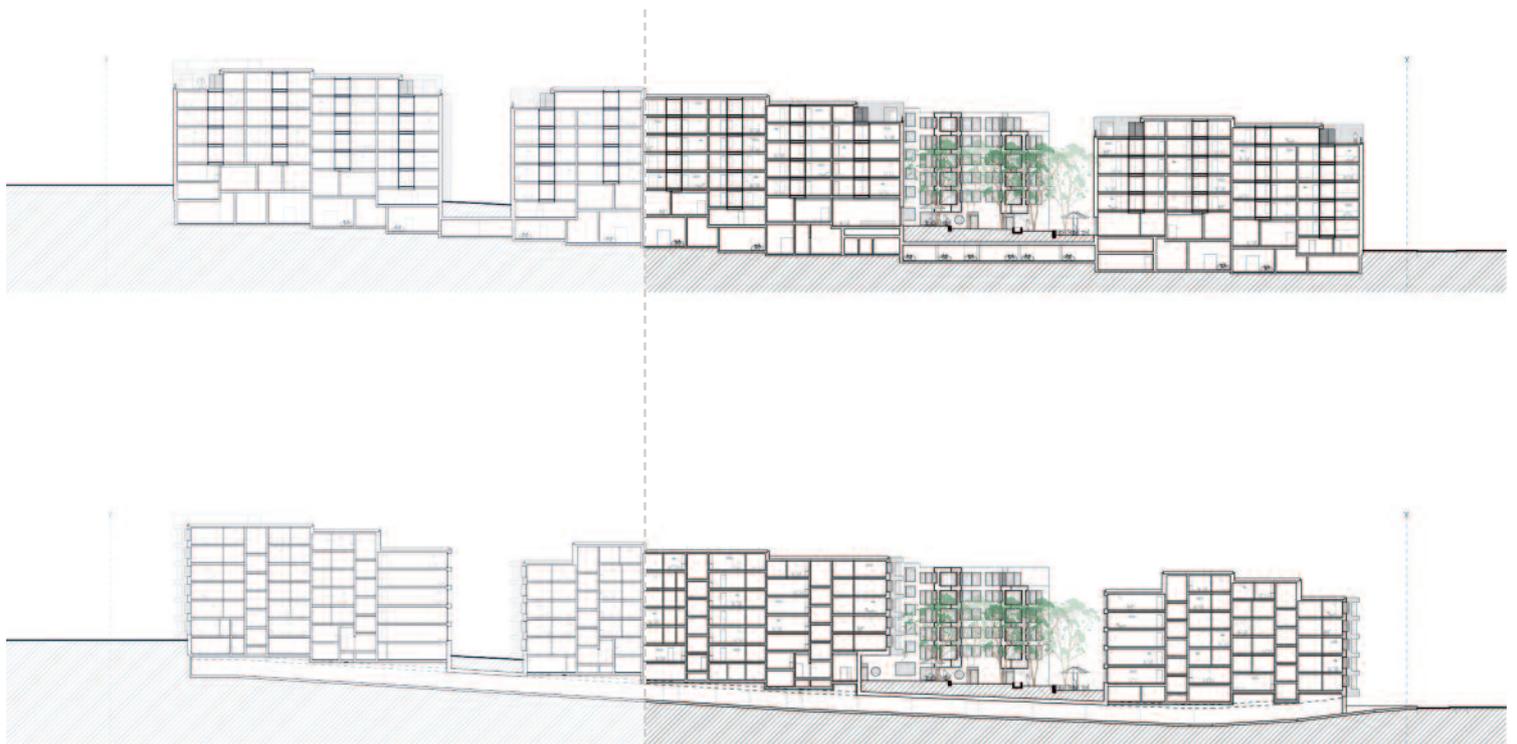
Bereits im Vorfeld wollen die abl und die Baugenossenschaft Matt die Menschen aus dem Quartier kennenlernen und einbeziehen. Verschiedene Zwischennutzungen wie das Projekt Tat-Ort an der Bernstrasse 94 oder der Quartierraum Be62 an der Bernstrasse 62 sollen das Quartier beleben und die Vernetzung stärken. Ein Wandbild weist prominent auf die Aktivitäten an der oberen Bernstrasse hin: Das Künstlerpaar QueenKong hat gemeinsam mit abl-Seniorinnen und -Senioren das Bild eines überdimensionierten Bären an die Fassade des Quartierraums gemalt.

Die obere Bernstrasse stand lange nicht im Fokus der Stadt Luzern, deshalb entwickelte sie sich nur langsam und heterogen. Die gemeinsame Planung zusammen mit dem besonderen Programm für gemeinnützige Wohnungen stellt einen wertvollen Impuls für die Quartierentwicklung dar. Die neue Siedlung an der oberen Bernstrasse soll dereinst dazu beitragen, das Quartier aufzuwerten und den Bedürfnissen der Menschen, die hier wohnen werden, gerecht zu werden.



Die Situation (ganz oben) offenbart den öffentlichen Platz und den hinterhofartigen Garten mit grosszügigem Wegnetz. Die Bushaltestelle befindet sich unmittelbar neben der Siedlung. Darunter: Ansicht Südfassade von der Bernstrasse aus und zwei Längsschnitte; einmal entlang der vorderen Front, einmal entlang der durchgehenden Tiefgaragen-Erschliessung.

(Der Anteil BG Matt ist aufgehellt, Anteil abl farblich verstärkt.)





Ein Eindruck, wie es sich an der Bernstrasse dereinst wohnen lässt.

Die Architekten berichten

VIEL WEITSICHT, MEHR LICHT

Das Basler Architekturbüro Luca Selva hat mit dem Siegerprojekt «Forever Young» eine Siedlung entwickelt, die sich optimal in die Begebenheiten an der oberen Bernstrasse einfügt. Welche Gedanken stecken dahinter? In den folgenden Zeilen haben die Architekten das Wort.

Das Areal an der Bernstrasse zeichnet sich durch verschiedene Besonderheiten aus. Einerseits durch die prägnante Lage, andererseits ist die Bernstrasse eine Ausfallstrasse, welche die Stadt Luzern mit dem Stadtteil Littau verbindet. Sie ist stark befahren und folglich lärmbelastet.

Die drei Neubauten werden etwas zurückversetzt entlang der Bernstrasse angeordnet. Durch die topografisch bedingte Höhenstaffelung wirken die Volumen mit den 142 Wohnungen und 12 Lokalen als gewachsene Struktur, die sich organisch mit dem Kontext verwebt. Eher kleinteilige Bauten aus dem 19. und 20. Jahrhundert prägen den Wettbewerbsperimeter, was im Projekt «Forever Young» durch erkerartige Aussenräume und vertikal gegliederte Fassadensegmente aufgenommen wird. Die substanzielle Verdichtung durch das Neubauprojekt versucht dazu beizutragen, den Ort im Stadtgefüge neu zu betrachten und zu beleben.

Weitsicht und Ruhe

Die Wohnungen werden jeweils über in die Tiefe führende Treppenhäuser erschlossen. Grosszügige Eingangshallen folgen dem Terrainverlauf und stellen über gut gestaltete Zugangsräume – wo sich die Bewohner begegnen und aufhalten können – den direkten Anschluss an die Umgebung sicher. Es entsteht eine klare behindertengerechte Adressbildung zur Bernstrasse mit einem direkten Hofzugang vom Treppenhaus her. Der durchgehende Lift ermöglicht den Zugang auch für behinderte und ältere Bewohner.

Die Wohnräume sind in den oberen Geschossen durchgehend nach Nord-Süd entwickelt. Das macht sie grosszügig und weitsichtig, ohne durch den Lärm gestört zu werden. Die Herausforderung ist der Umgang mit dem Lärmschutz hin zur Bernstrasse, welche sich auf der Südseite des Grundstücks befindet. Die vieleckig gestalteten Aussenräume, hinter welchen auch die Nassräume angeordnet sind, sind dabei nicht nur ein Mittel der Lärmbekämpfung, sondern ermöglichen den Bewohnern ebenfalls Ausblicke nach Osten und Westen. Die meisten Schlafräume befinden sich zur lärmabgewandten Hofseite der drei Bauten.

Durchmischte Generationen

Es entsteht eine Siedlung mit einem interessanten Wohnungsangebot für durchmischte Generationen und verschiedene Lebensmodelle. Die repetitiven und klar strukturierten Wohnungen weisen vielfältige Wohnbereiche mit einem grosszügigen Aussenraum auf. Die Aufenthaltsbereiche Wohnen-Essen-Küche lassen ein entspanntes Wohnen zu. Die Wände können gut möbliert werden, die Flächen sind effizient eingesetzt und die Besonnung der Wohnungen ist sehr gut. Auch die Wohnungen an den Gebäudeenden sind attraktiv und konsequenterweise ebenfalls mit Aussenräumen in Form einer lärmschützenden Loggia ausgestattet, welche auch in den Übergangszeiten und im Winter hohe Aufenthaltsqualitäten bietet.

Im Erdgeschoss sind unterschiedliche öffentliche und halböffentliche Nutzungen mit überhohen Raumhöhen untergebracht. Darunter befinden sich Ateliers, der Gemeinschaftsraum und Lokale, welche über die Hauseingänge oder über den öffentlichen Quartierplatz im Südosten des Baufelds erschlossen werden.



Anteil abl



Die Grundrisse der abl-Wohnungen (oben Dachgeschoss, unten Regelgeschoss): Fast alle Wohnungen verfügen über durchgehende Wohn- und Essräume. Augenfällig sind die erkerartigen Loggien.

Infos zu den Wohnungen

WOHNUNGEN FÜR JEDES LEBENSMODELL

Von den insgesamt 142 Wohnungen realisiert die abl 80, welche von der WG über die Paar- bis hin zur Familienwohnung reichen. Die grösste Gruppe bilden 3.5-Zimmer-Wohnungen, welche meist etwas mehr als 80 m² Wohnraum aufweisen. Dazu kommen grosszügige 2.5-, 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen. Im Erdgeschoss plant die abl sechs Ateliers/Lokale.

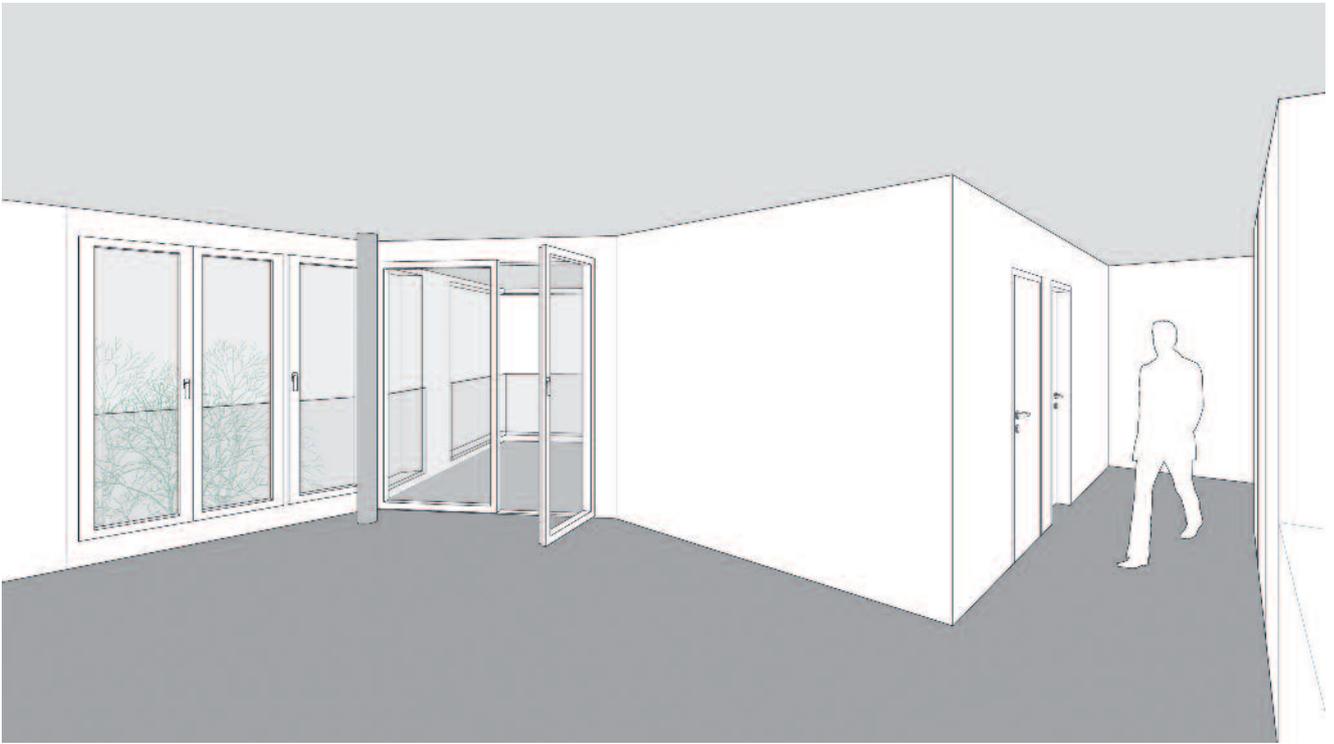
Sämtliche zur Bernstrasse orientierten Wohnungen sind als durchgehende Wohn- und Essräume konzipiert, womit sie eine gute Besonnung und Weitsicht möglich machen. Die meisten Schlafräume befinden sich zur lärmabgewandten Hofseite. Die erkerartigen Loggien sind durch Verglasungen mit den Innenräumen verbunden, welche grosszügig Licht hereinlassen und den Wohnungen einen individuellen Charakter geben. Die klare und einheitliche Struktur der Räume ermöglicht zudem eine einfache Möblierung.

Die neue Wohnüberbauung wird einheitlich mit Fassadenelementen (Beton oder Kunststein) verkleidet. Grosszügige Lochfenster verleihen dem Bau eine angemessene Eleganz und die Zugänge zu den Treppenhäusern werden einladend ausgestaltet. Materialisierung und Ausdruck entsprechen den örtlichen Gegebenheiten.

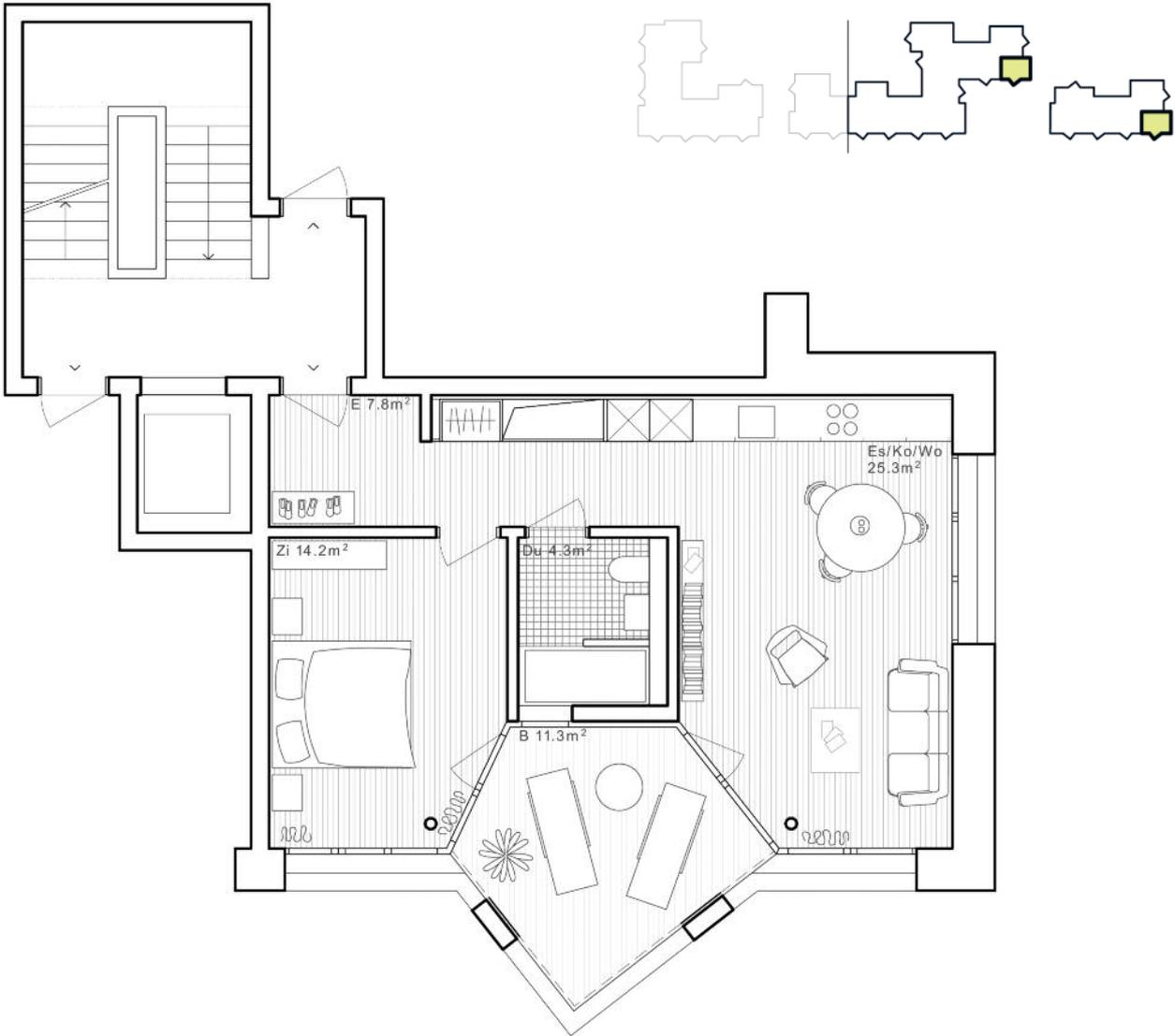
Nach dem Grundsatz «so viel wie möglich gemeinsam realisieren» gründen die abl und die Baugenossenschaft Matt eine einfache Gesellschaft. Diese soll den beiden Genossenschaften den nötigen Spielraum bieten, den Bedürfnissen der Mitglieder gerecht zu werden und die Kosten so tief wie möglich zu halten. Die abl hat sich zum Ziel gesetzt, eine 4.5-Zimmer-Wohnung mit 100 m² Nutzfläche unter 1'900 Franken vermieten zu können.

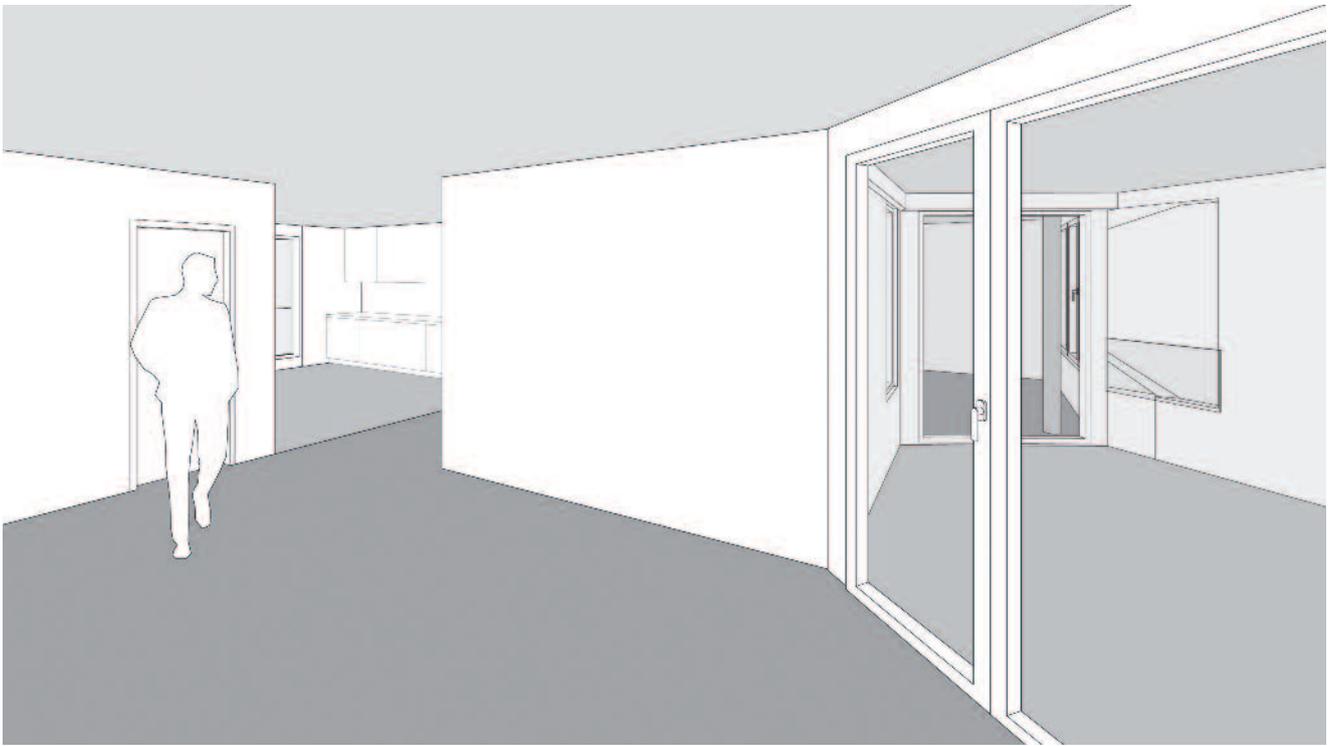


Blick von der Loggia in den Innenraum.

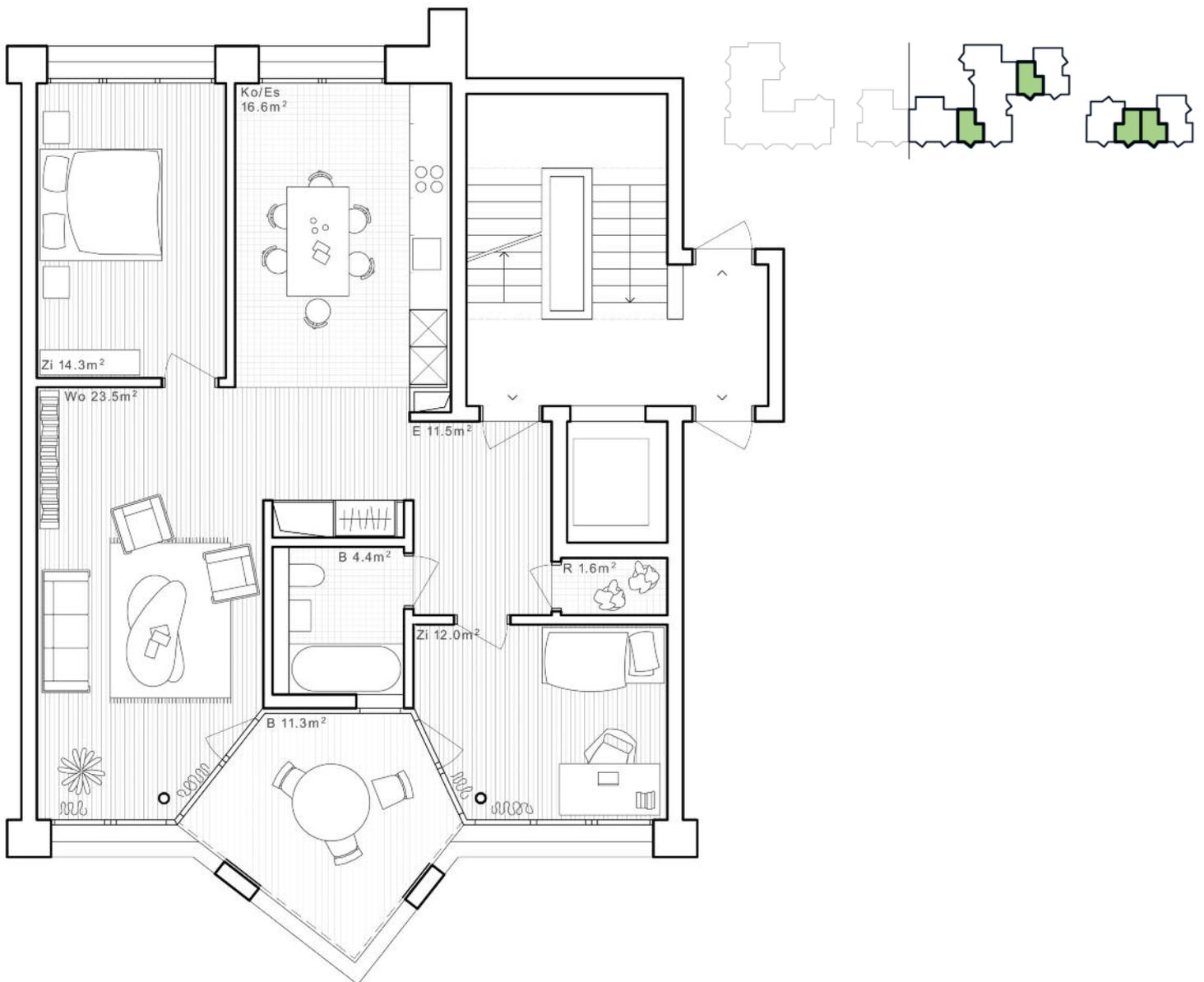


Visualisierung des Innenraums und Mustergrundriss einer 2.5-Zimmer-Wohnung (51.6 m²).



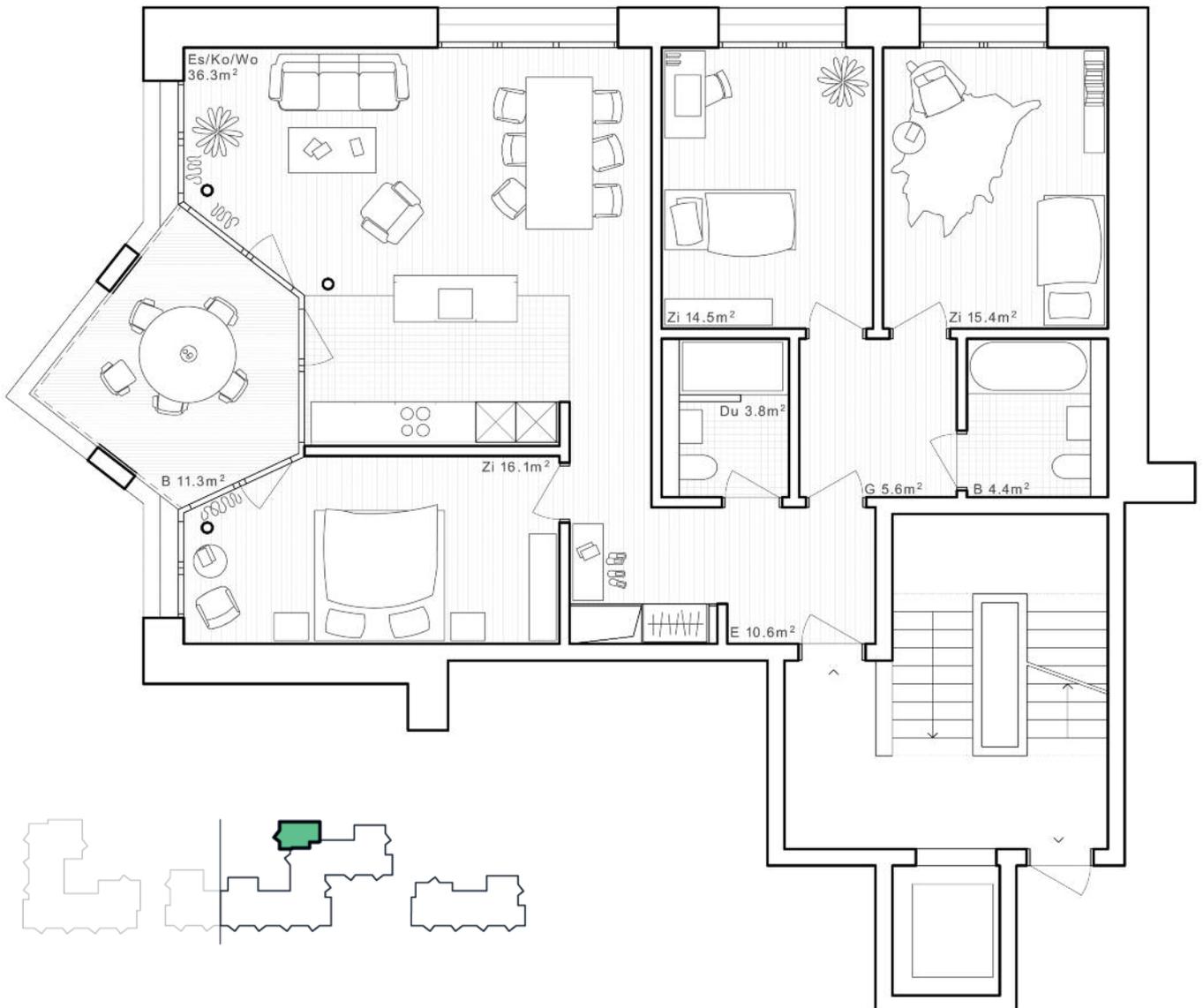


Visualisierung des Innenraums und Mustergrundriss einer 3.5-Zimmer-Wohnung (83.9 m²).





Visualisierung des Innenraums und Mustergrundriss einer 4.5-Zimmer-Wohnung (106.7 m²).



Nachhaltigkeit im Gestaltungsplan

VELOFAHRER UND FUSSGÄNGER VOR

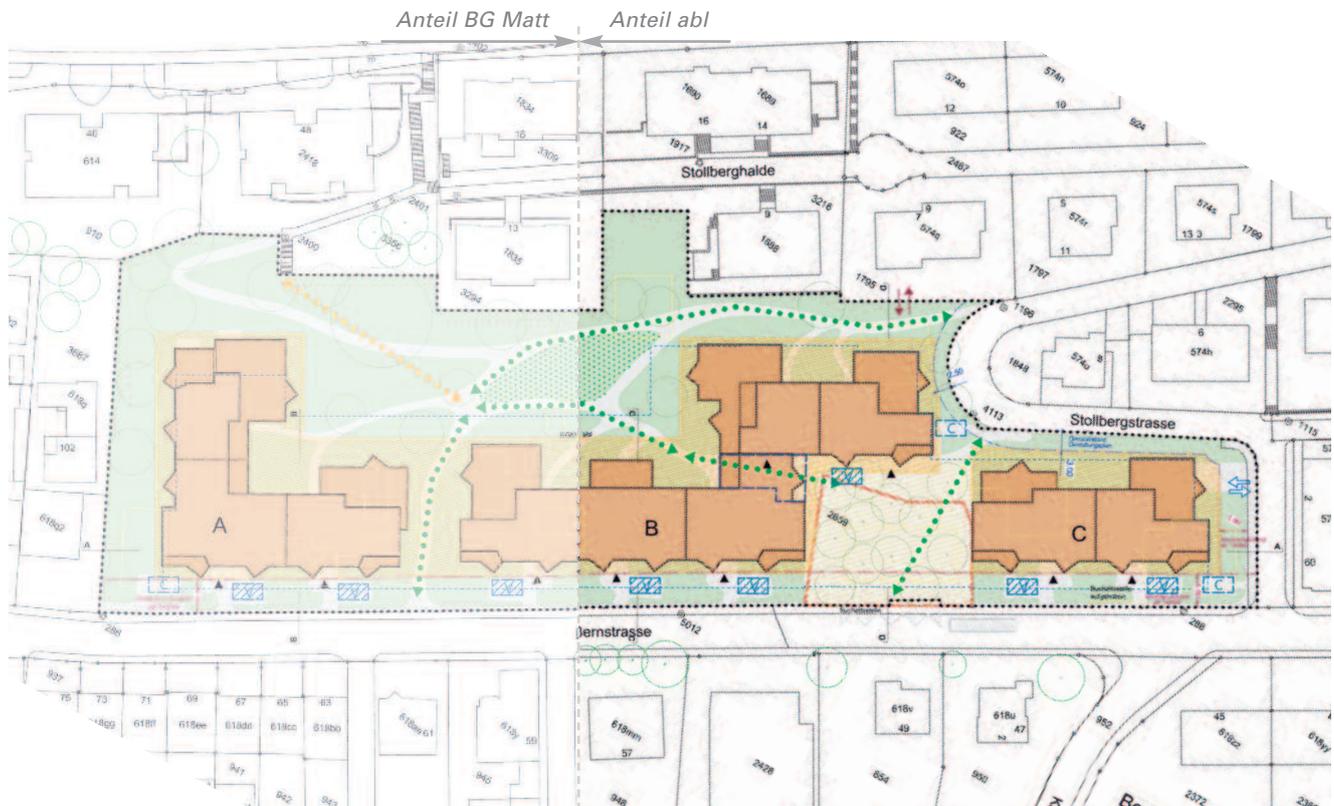
Die abl und die Baugenossenschaft Matt sind verpflichtet, sogenannte Sonderbauvorschriften für das Areal an der oberen Bernstrasse in einem Gestaltungsplan zu definieren. Dieser regelt diverse Details zum Bauprojekt, darunter auch Bereiche zur Nachhaltigkeit wie Mobilität oder Energie. Die Baugenossenschaften müssen einen Nachhaltigkeitsnachweis im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft erbringen. Sie werden dazu den SIA-Effizienzpfad Energie 2040 einhalten, der neben dem Energieverbrauch im Betrieb auch die graue Energie und Mobilität berücksichtigt.

Bezüglich Mobilität stellt die Stadt Luzern die Anforderung, das Areal autoarm zu entwickeln. Dies bedeutet, dass bei der erforderlichen Anzahl Parkplätze ein Reduktionsfaktor zur Anwendung kommt. Die Baugenossenschaften wollen an der Bernstrasse Massnahmen umsetzen, um den motorisierten Verkehr zu reduzieren und die Mobilität rund ums Areal möglichst bedürfnisgerecht und umweltfreundlich zu gestalten. Dazu gehören eine gute Vernetzung der Fusswege, genügend Veloabstellplätze sowie die Möglichkeit von Car-Sharing und

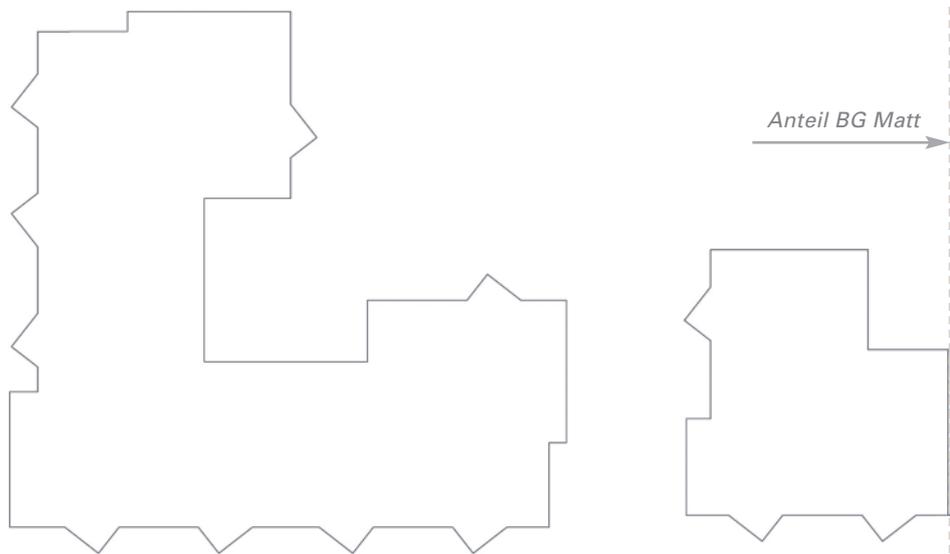
Elektromobilität. Es ist vorgesehen, die Bushaltestelle näher an der neuen Siedlung zu platzieren, weil hier künftig die grösste Bevölkerungsdichte erreicht wird. Bei der Wohnungsübergabe wird ein Mobilitätsset ausgehändigt, das Infos über das Mobilitätsangebot der Siedlung und der Stadt Luzern liefert.

Anschluss an Fernwärmenetz

Die Wärmeversorgung soll über das regionale Fernwärmenetz erfolgen. Das bestehende Netz wird derzeit bis in den Stadtteil Luzern-Littau erweitert. Produziert wird die Wärme durch die Abwärme der neuen Kehrlichtverbrennungsanlage in Perlen sowie der Swiss Steel AG in Emmenbrücke. Gemäss aktuellen Angaben des Betreibers EWL (Energie Wasser Luzern) bestehen etwa 90 Prozent der gelieferten Energie aus Abwärme und 10 Prozent aus Erdgas zur Spitzenlastabdeckung. Dazu soll ein möglichst grosser Teil der auf dem Areal verwendeten Elektrizität mittels Photovoltaik-Anlagen auf den dafür verwendbaren Dächern erzeugt werden.



Der Gestaltungsplan (Ausschnitt, Entwurf) definiert unter anderem verschiedene Fusswege und macht Aussagen zu unterschiedlichen Ausgestaltungen der Aussenräume.



(Wohnungsspiegel BG Matt; informativ)

Anzahl	Wohnungsgrösse*	Wohnfläche*
18	2.5-Zimmer-Wohnungen	52–91 m ²
28	3.5-Zimmer-Wohnungen	84–98 m ²
15	4.5-Zimmer-Wohnungen	107–114 m ²
1	5.5-Zimmer-Wohnung	132 m ²
3	Ateliers	52–66 m ²

Die Anlagekosten im Detail

Die Anlagekosten für das gesamte Projekt belaufen sich total (abl und BG Matt) auf 66 Millionen Franken. Für ihren Teil (57% der Siedlung) plant die abl rund 37.5 Millionen Franken zu investieren.

Anteil abl	CHF 37.5 Mio.
Vorbereitung	CHF 2.5 Mio.
Gebäude	CHF 32.5 Mio.
Umgebung	CHF 1.3 Mio.
Nebenkosten	CHF 1.2 Mio.

Provisorischer Zeitplan

Eingabe Gestaltungsplan zur Vorprüfung	Herbst 2018
Ausserordentliche Generalversammlung	12. November 2018
Urabstimmung	14. Dezember 2018
Baueingabe	März/April 2019
Erwartete Genehmigung Gestaltungsplan	Sommer 2019
Rückbau der Bestandsbauten	Herbst 2019
Voraussichtlicher Baustart	Spätherbst 2019
Bezug	Frühjahr 2022



Wohnungsbeispiele auf Regelgeschoss: 2.5-Zimmer-Wohnungen (gelb), 3.5-Zimmer (hellgrün), 4.5-Zimmer (mittelgrün), 5.5-Zimmer (dunkelgrün).

Mietzinsbeispiele, Wohnungsspiegel (Anteil abl)

Anzahl	Wohnungsgrösse*	Wohnfläche*	Mietzins/Mt.* (in CHF, exkl. NK)
17	2.5-Zimmer-Wohnungen	52–67 m ²	1'050–1'400
43	3.5-Zimmer-Wohnungen	78–92 m ²	1'450–1'700
15	4.5-Zimmer-Wohnungen	107–113 m ²	1'890–2'050
5	5.5-Zimmer-Wohnungen	132–137 m ²	2'300–2'500
6	Ateliers	52–78 m ²	1'150–1'550

* Alle Grössen und Preisangaben sind als Richtwerte zu verstehen

Antrag des Vorstands

Mit den Neubauten an der oberen Bernstrasse setzt die abl ihre langfristige Erweiterungsstrategie fort. Sie leistet gemeinsam mit der Baugenossenschaft Matt mit dem Projekt «Forever Young» einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltige und städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung sowie eine massvolle Verdichtung des Quartiers. Die Investition von 37.5 Millionen Franken ist eine sinnvolle Investition in die Zukunft der Genossenschaft. Deshalb empfiehlt der Vorstand der abl den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern, dem Rahmenkredit «Neubauten obere Bernstrasse» zuzustimmen.

URABSTIMMUNG

Mit Investitionskosten von 37.5 Millionen Franken für die Neubauten an der oberen Bernstrasse liegt der Kredit zwar nicht über dem Betrag von 10% des Anlagevermögens der abl (426.7 Millionen Franken per 31.12.2017) und unterliegt folglich nicht zwingend der Urabstimmung gemäss Art. 22 Abs. 1 der Statuten. Es ist dem Vorstand und der Geschäftsleitung der abl jedoch ein grosses Anliegen, Sie als Genossenschafterin, als Genossenschaffter über das Projekt auf diesem Weg mitentscheiden zu lassen.

Stimmen Sie mit beiliegendem Stimmzettel schriftlich bis zum 14. Dezember 2018 über den Rahmenkredit «Neubauten obere Bernstrasse» ab.

IMPRESSUM

Text/Konzept/Redaktion Rahel Lüönd, rahelluond.ch / Benno Zraggen, abl

Visuelle Gestaltung Tino Küng, Emmenbrücke

Visualisierungen/Pläne Luca Selva Architekten AG, Basel

Fotos Stefano Schröter, Luzern

Druck UD Medien AG, Luzern

Auflage 11'000 Exemplare

Herausgeberin abl; Luzern, November 2018

