



allgemeine baugenossenschaft luzern

Urabstimmung bis 15. Juni 2024

Rahmenkredit «Realisierung von 92 abl-Wohnungen auf dem ewl-Areal» von 55.2 Millionen Franken

Aufstockung Aktienkapital bei der ewl Areal AG, Kapitalisierung der Rohbaumiete, Innenausbau von 92 gemeinnützigen Wohnungen





Noch steht es da, halb Brache, mit altem ewl Geschäftsgebäude und Rotem Haus; bis 2032 soll das ewl-Areal Teil eines zukunftsweisenden und nachhaltigen Stadtquartiers werden.



Das Rote Haus wird für das Quartier zu einem identitätsstiftenden sozialen und kulturellen Treffpunkt der Überbauung.

In Kürze

Ein städtisches Vorzeigequartier mit gemeinnützigen Wohnungen entsteht

Auf dem heutigen ewl-Areal entsteht bis 2032 eine durchmischte, nachhaltige Überbauung. Die abl ist als Aktionärin an der ewl Areal AG beteiligt. Entstehen soll – in unmittelbarer Nachbarschaft zum Projekt Kooperation Industriestrasse, auf dem die abl weitere 51 Wohnungen realisiert – ein neues Sicherheits- und Dienstleistungszentrum samt Wohnungen: Gewerbe- und Büroräume für ewl Energie Wasser Luzern und die Stadt Luzern, eine neue Hauptfeuerwache der Feuerwehr sowie Stützpunkte für den Zivilschutz und den Rettungsdienst sind vorgesehen. Die abl realisiert in dieser neuen Überbauung 92 gemeinnützige Wohnungen. Zudem sind auf dem Areal auch 57 altersgerechte Wohnungen geplant.

Das gesamte ewl-Areal besticht aus nachhaltiger Sicht und punktet in Sachen Lebensqualität: So soll der Energiebedarf der ganzen Überbauung zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden. Auf allen geeigneten Dächern und Fassaden sind Photovoltaikanlagen geplant. Auf den Dächern und in den Aussenräumen entstehen Grünflächen. Sie leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Biodiversität und der natürlichen Kühlung. Der heute unterirdisch geführte Allmendlibach entlang der Industriestrasse wird auf einer Länge von 180 Metern freigelegt. Diese Bachöffnung schafft gegenüber der heutigen Situation einen deutlichen ökologischen Mehrwert und mehr Lebens-

qualität. Das ehemalige Apparategebäude der ewl, das Rote Haus, bleibt erhalten und soll zu einem Treffpunkt für das Quartier und die Öffentlichkeit werden.

Mitte März 2024 hat der Grosse Stadtrat mit grosser Mehrheit grünes Licht für die Finanzierung des städtischen Teils gegeben. Die ewl hat bereits Anfang Jahr die Aufstockung ihres Aktienkapitals beschlossen. Die Stadtluzerner Stimmberechtigten entscheiden an der Volksabstimmung vom 9. Juni 2024.

Für den abl-Teil des Projekts stimmen die Mitglieder bis 15. Juni 2024 an einer Urabstimmung ab.

Läuft alles nach Plan, können die ersten Mietenden im Jahr 2032 ihre Wohnungen in diesem vielseitigen, lebendigen und ökologischen Stadtluzerner Quartierteil beziehen.

Urabstimmung bis zum 15. Juni 2024

Sie können an der Urabstimmung bis zum 15. Juni 2024 über den Rahmenkredit für die «Realisierung von 92 abl-Wohnungen auf dem ewl-Areal» im Betrag von 55.2 Millionen Franken entscheiden. Der Vorstand und die Geschäftsleitung der abl beantragen, diesem Rahmekredit zuzustimmen (siehe Antrag des Vorstands auf S. 15).



Gesamtprojekt

«Rotpol»: Ein Projekt mit vielfältiger Nutzung. Drei Eigentümerinnen.

Das Projekt «Rotpol» ist das Ergebnis einer mehrjährigen und umfassenden Planung. Es wird von der ewl Areal AG realisiert. Die drei Hauptnutzerinnen – ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) und die Stadt Luzern – sind auch die Eigentümerinnen der ewl Areal AG. Das Grundstück wird von der ewl im Baurecht zur Verfügung gestellt. Die abl plant 92 gemeinnützige Wohnungen. Zudem sollen 57 altersgerechte Wohnungen realisiert werden. Insgesamt bietet das Areal rund 400 Menschen ein neues Zuhause.



600 Arbeitsplätze, Rotes Haus

Das ewl-Gebäude, das 1975 gebaut wurde und vor allem im Energiebereich sanierungsbedürftig ist, wird durch einen Neubau für ewl-Büros ersetzt. Auch die drei städtischen Dienstabteilungen Tiefbauamt, Umweltschutz und Geoinformationszentrum erhalten im neuen Gebäude Büroräume. Insgesamt werden auf dem Areal rund 600 Arbeitsplätze geschaffen. Das ehemalige Apparategebäude – das Rote Haus, wird behutsam restauriert und soll zu einem sozialen und kulturellen Treffpunkt für das Quartier und die Öffentlichkeit werden.

Feuerwehr braucht dringend Platz

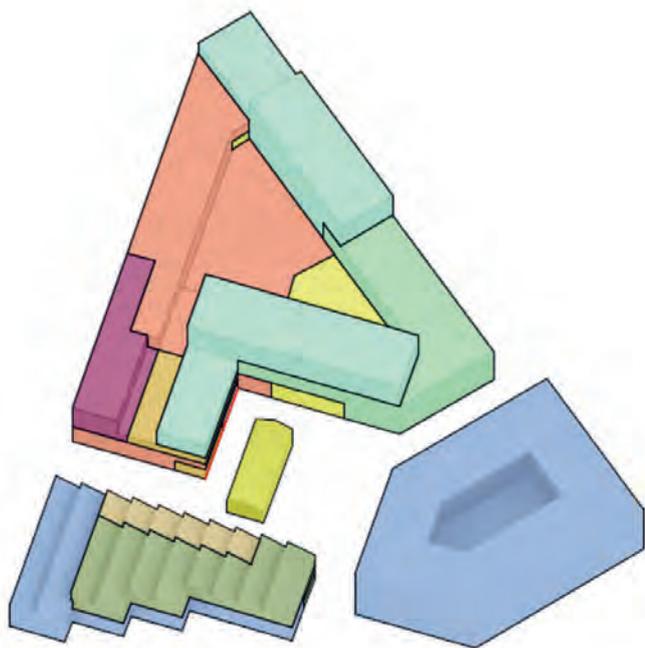
Geplant ist auch die neue Feuerwache für die Berufs- und Milizfeuerwehr der Stadt Luzern inklusive eines Standorts für die Zivilschutzorganisation ZSOpilatus und eines Stützpunkts für den Rettungsdienst des Luzerner Kantonsspitals. Der Neubau ist nötig, weil die Feuerwache auf dem Kleinmattareal nicht mehr den zeitgemässen betrieblichen Anforderungen entspricht und die Platzverhältnisse unzureichend sind. Das Gebäude hat seine Lebensdauer erreicht, ist zu klein und langfristig nicht erdbebensicher. Die neue Feuerwache auf dem ewl-Areal macht die Feuerwehr fit für die Zukunft. Mit dem Umzug der Feuerwehr in ihre neue Wache wird auf dem Kleinmattareal wichtiger Platz frei für den gemeinnützigen Wohnungsbau.



Durchmischte Nutzung, städtisch, mit viel Grün – das ewl-Areal wird zu einem zukunftsweisenden, lebendigen und ökologischen Quartier.



Das sind die künftigen Mieter*innen auf dem ewl-Areal



- ewl Energie Wasser Luzern
- Tiefbauamt, Umweltschutz und Geoinformationszentrum
- Strasseninspektorat, Stadtgrün
- abl
- altersgerechte Wohnungen
- Feuerwehr
- Rettungsdienst
- Zivilschutz ZSOpilatus
- Gewerberäume ewl Areal AG
- arealübergreifende Nutzungen (Rotes Haus, Kita, Mensa)

Nachbarschaft zur Kooperation Industriestrasse

In unmittelbarer Nachbarschaft zum ewl-Areal realisiert die abl im Genossenschaftsverband Kooperation Industriestrasse an der Industriestrasse Wohn- und Lebensraum für Familien, Wohngemeinschaften und Einzelhaushalte mit insgesamt 151 Wohnungen (davon 51 abl), zwei Kindergärten, einer Kita, Gewerberäumen und gemeinschaftlichen Räumen. Auf dem Areal werden insgesamt vier Bestandsbauten saniert. Der Bezug der Wohnungen ist auf 2027 geplant.

Das Rote Haus – der ungeschliffene Diamant

Das Rote Haus wurde 1929 von den Architekten Möri & Krebs gebaut, «leider die ganz grossen Unbekannten in der Schweizer Architekturgeschichte vor dem Zweiten Weltkrieg», wie es auf der Webseite der ewl Areal AG heisst. Das Gebäude – die Verantwortlichen nennen es einen «ungeschliffenen Diamanten» – ist ein «industriegeschichtliches Denkmal erster Güte». Nicht nur innen, auch aussen erinnert es mit seinen Pfeilern und den gebäudehohen Fenstern an einen sakralen Bau. Die konstruktiven Details ergaben sich aus der Nutzung, der Gasproduktion. Die Pfeiler hatten die Aufgabe, das Haus vor dem Einsturz zu bewahren, falls die Wassergasspaltung zur Explosion geführt hätte. Das Rote Haus wird seit 1966 nicht mehr für seinen ursprünglichen Zweck genutzt und dient heute als Lagerraum und für temporäre Veranstaltungen. In ein paar Jahren wird das Rote Haus ein öffentlicher und hoffentlich beliebter Treffpunkt sein, der Menschen über die Quartiergrenzen hinweg anziehen dürfte.

Das sagt die Jury zum Projekt «Rotpol»

Das Siegerprojekt für die Entwicklung des ewl-Areals war im Sommer 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt worden. Das Projekt «Rotpol» des Totalunternehmers Halter AG sowie der beiden Architekturbüros Masswerk (Luzern) und E2A (Zürich) hatte die Jury überzeugt. Das Projekt «Rotpol» kommt allen künftigen Nutzenden entgegen, unter anderem weil die Entwickler auf einen zentralen Identifikationsort setzen, den Rothausplatz. Der Name ist angelehnt ans Rote Haus (Baujahr 1929), das erhalten bleibt und umgenutzt wird. «Die Nutzung als Quartierzentrum und Kulturlokal trägt dem Industriedenkmal angemessen Rechnung», heisst es im Jurybericht von 2019. Im «Rotpol»-Dreieck wird ausserdem der Allmendlibach

freigelegt. Das Fliessgewässer, Bäume und andere Bepflanzungen werden eine Wohnstrasse ergeben, die eine grosse Qualität aufweist – sowohl für dort Arbeitende als auch für Mietende. Laut Jury gelingt «ein ökologisch wertvoller Beitrag zum Freiraumkonzept und zur ökologischen Gesamtbeurteilung». Vorgesehen sind drei unterschiedliche Häuser. «Den Architekturen gemein ist eine robuste Erscheinung, die bewusst auf die industrielle Vergangenheit verweist», schreiben die «Rotpol»-Kreateure. Die Gebäude sind zwar verwandt, aber dank unterschiedlicher Fassadengestaltungen, Farben und Materialisierungen klar auseinanderzuhalten.



Lauschige, begrünte Ecken und Innenhöfe zum Verweilen. Wohnen auf dem ewl-Areal ist lebenswert.

Projektteil abl

Ein innovatives Bauprojekt in einem zukunftsweisenden Quartier – und die abl mittendrin

Mit dem Projekt ewl-Areal bietet sich für die abl eine einmalige Chance, an attraktiver Wohnlage weitere gemeinnützige Wohnungen zu realisieren. In einem Quartier, das in den kommenden Jahren auch von der Stadt Luzern aufgewertet wird.

Zentrumsnah bauen ist in der Stadt Luzern ein Privileg, denn Bauland ist Mangelware: Das Unterlachenquartier gehört zu den wenigen städtischen Entwicklungsgebieten, die für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen sind. Daher bietet sich für die abl die einmalige Gelegenheit, zusätzlich zum Projekt Kooperation Industriestrasse gemeinnützige Wohnungen zu erstellen. Die Lage des ewl-Areals hat es in vielerlei Hinsicht in sich: Es gehört mittlerweile zur Kernstadt, ist daher bestens erschlossen mit öffentlichen Verkehrsmitteln, in Gehdistanz zum Stadtzentrum, Bahnhof, See und zu ver-

schiedenen Naherholungsgebieten. Die Gelegenheit, mitten in der Stadt neu zu bauen, ist einmalig.

An Nachfrage angepasster Wohnungsmix

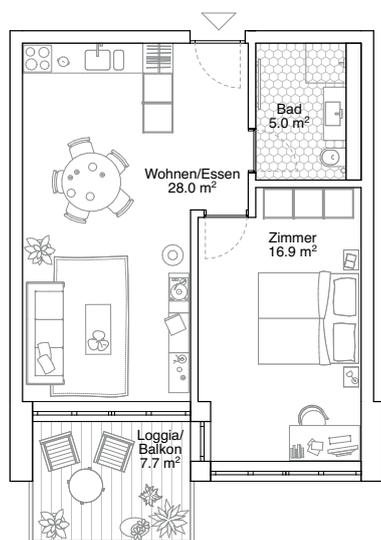
Insgesamt bietet die abl neben drei 1.5-Zimmer-Studiowohnungen, 44 2.5-Zimmer-, 29 3.5-Zimmer- und 16 4.5-Zimmer-Wohnungen an. Vier dieser 4.5-Zimmer-Wohnungen sind kompakte Maisonette-Wohnungen, die auf einen kleinen, privaten und begrünten Innenhof zeigen. Zusätzlich bietet die abl zumietbare Reduits für zusätzlichen Stauraum. Eine Mehrzahl der 92 ge-

meinnützigen Wohnungen wird als Kleinwohnungen realisiert. Für die abl ist dies eine ideale Ergänzung zum gesamten Wohnungsangebot, welches heute mehrheitlich aus Familienwohnungen besteht. Sie reagiert damit auch auf die stetig wachsende Nachfrage in unserer Genossenschaft und schafft Wohnraum für Menschen, die ihre grosse Wohnung für Familien freigeben wollen.

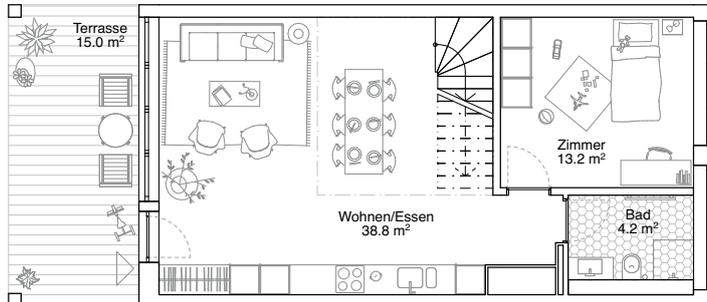
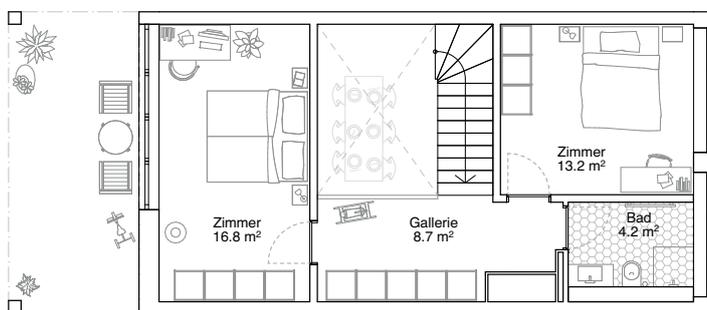
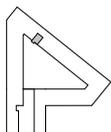
Gemeinschaftliche und öffentliche Begegnungs- orte, Kultur im Zentrum

Die Wohnungen sind ab dem zweiten Stock auf sieben Etagen verteilt. Im fünften Obergeschoss lädt eine grosszügige Dachterrasse zum Verweilen ein. Auf derselben Etage werden ein Gemeinschaftsraum

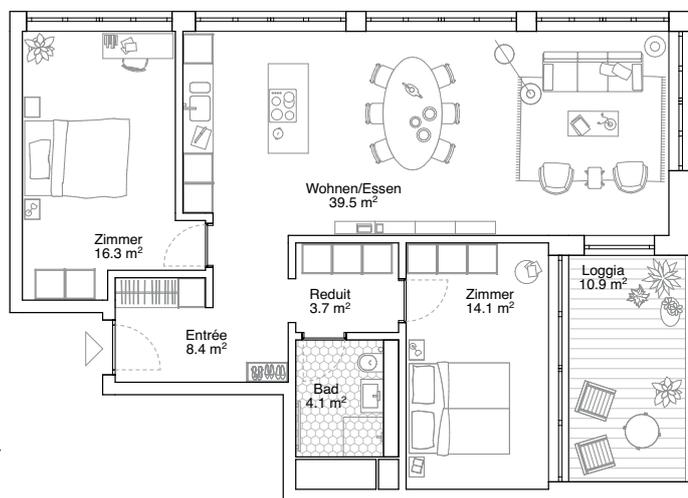
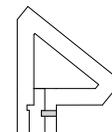
sowie Waschküchen zur gemeinschaftlichen Nutzung realisiert. Die 4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen befinden sich in einem anderen Teil der Gebäude und profitieren von einem begrünten, privaten Innenhof (siehe Bild, Seite 6). Das Projekt «Rotpol» besticht mit seinen gemeinschaftlich nutzbaren Aussenräumen: Neben einem öffentlichen Innenhof, von dem sowohl die Bewohner*innen als auch die auf dem Areal Arbeitenden profitieren, bildet das sogenannte Rote Haus das Herzstück der neuen Überbauung. Dieses ehemalige Apparategebäude der ewl bleibt erhalten und soll zu einem Treffpunkt und Kulturzentrum für das Quartier und die Öffentlichkeit werden. In den Erdgeschossen soll zudem ein Mix aus Läden und Gewerbetreibenden das gesamte Quartier beleben.



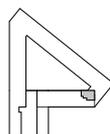
2.5-Zimmer-Wohnung
Ø 49 m²



4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung
Ø 101 m²

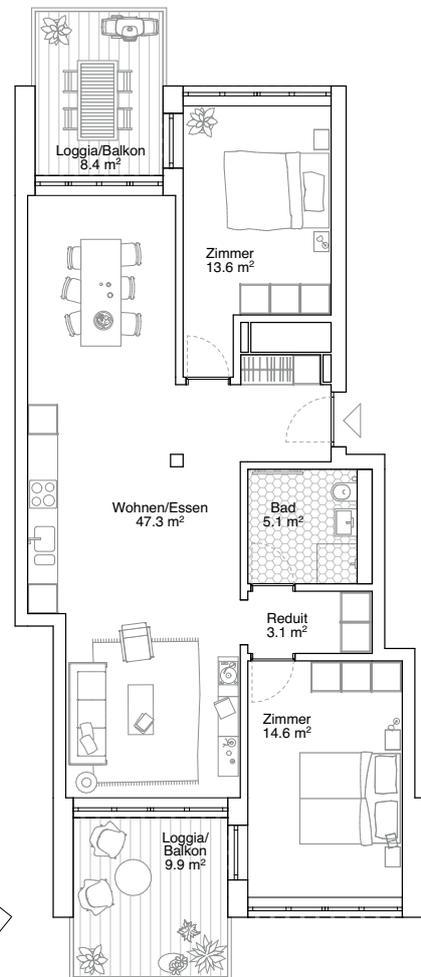


3.5-Zimmer-Wohnung
Ø 86 m²





4.5-Zimmer-Wohnung
Ø 101 m²



3.5-Zimmer-Wohnung
Ø 84 m²

Gesamtprojekt Unterlachen: Mehr Lebensqualität, Sicherheit und Bäume

Damit im Gebiet Unterlachen mit den beiden Bauprojekten ewl-Areal und Kooperation Industriestrasse ein neues lebendiges Quartier mit viel Lebensqualität werden kann, braucht es unter anderem auch infrastrukturelle Rahmenbedingungen. Und hier kommt die Stadt Luzern ins Spiel: Konkret wird sie im Rahmen des städtischen «Gesamtprojekts Unterlachen» zum Beispiel die Strassen im Gebiet Unterlachen erneuern (siehe auch Artikel magazin 3/24). Darüber hinaus wird die Industriestrasse in Zukunft zur Begegnungszone mit Tempo 20 umgestaltet, für den Durchgangsverkehr gesperrt und mit Bäumen angereichert. Mit Sitzgelegenheiten und rund 20 Bäumen erhält die Industriestrasse einen neuen Charakter und wird zu einem lebendigen Ort im Quartier. Aufgewertet wird aber nicht nur die Industriestrasse, sondern auch der nahe liegende Geissensteinring, die Kellerstrasse, die Unterlachenstrasse, die Brünigstrasse sowie die Fruttstrasse.



Grün statt grau: die Industriestrasse, Blick Richtung Geissensteinring, wie sie dereinst aussehen soll.



Tolle Aussichten im ewl-Areal: Wohnen mit Blick auf Rigi, Gemeinschaftsterrasse und grünem Innenhof.

Ökologisch in jeder Hinsicht und viel Lebensqualität

Das gesamte ewl-Areal besticht aus nachhaltiger Sicht und punktet in Sachen Lebensqualität: So soll der Energiebedarf der ganzen Überbauung zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden – einem Mix aus Seewasser-, Abwärme- und Solarenergienutzung. Auf allen geeigneten Dächern und partiell an Fassaden sind Photovoltaikanlagen geplant. Auf den Dächern und in den Aussenräumen entstehen Grünflächen. Neben verschiedenen Sträuchern werden rund 60 Bäume gepflanzt und leisten damit einen Beitrag zur Verbesserung der Biodiversität. Zusätzlich wird Regenwasser gesammelt und auf dem Areal genutzt. Der heute unterirdisch geführte Allmendlibach entlang der Industriestrasse wird auf einer Länge von 180 Metern freigelegt. Diese Bachöffnung schafft gegenüber der heutigen Situation einen deutlichen ökologischen Mehrwert und mehr Lebensqualität.

Geteilte Mobilität statt Parkplätze

Beim Projekt der ewl Areal AG strebt die abl eine Reduktion der vorgesehenen Parkplätze auf ein Minimum an. Sie reagiert damit auf Mobilitätsideen für innerstädtisches Wohnen und auf Leerstände in ihren Parkhäusern. Deshalb ist sie sehr daran interessiert, Sharing-Angebote anbieten zu können.

Fast wie in einem Hochhaus, mit wunderbarer Aussicht

Ein Novum für die abl ist, dass sie ihre Wohnungen erst ab dem zweiten Obergeschoss anbietet. Die nachbarschaftlichen Begegnungsorte – der Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftswaschküchen und die Gemeinschaftsterrasse – befinden sich im 5. Obergeschoss. Durch die Höhe der Gebäude bietet sich in den Wohnungen der oberen Geschosse eine wunderbare Aussicht auf Pilatus, Rigi oder Stadt. Wohnen auf dem ewl-Areal ähnelt einem Wohnen in einem modernen «Hochhaus».

Ein Leben lang an der Industriestrasse wohnen

Auf dem Areal werden zusätzlich zu den abl-Wohnungen 57 altersgerechte Wohnungen realisiert. Diese befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den abl-Wohnungen und sind teils miteinander verbunden. Dieses zusätzliche Wohnangebot macht ein lebenslanges Bleiben oder generationenübergreifendes Wohnen im Quartier möglich. Gesamthaft betrachtet ermöglicht der vielseitige Wohnungsmix – zusammen mit den Wohnungen bei der Kooperation Industriestrasse – ein nachhaltiges Zusammenleben und bietet Raum für verschiedene Lebensphasen.

Die wichtigsten Zahlen und Fakten

Die Mitglieder der abl stimmen bis zum 15. Juni 2024 über den Rahmenkredit für das Projekt auf dem ewl-Areal ab. Wir zeigen das Wichtigste in der Übersicht.

Mit der Beteiligung an der ewl Areal AG geht die abl in verschiedener Hinsicht neue Wege. Bei der Form der Kooperation als Aktiengesellschaft, beim Wohnungsmix, bei der Nachhaltigkeit und den Gemeinschaftsflächen. Ein Novum ist auch, dass die abl die Rohbauten für die 92 Wohnungen nicht selbst realisiert, sondern durch die Generalunternehmung der ewl Areal AG ausführen lässt. Die Räumlichkeiten mietet sie im Rohbau von der ewl Areal AG und realisiert den Innenausbau selber. Die abl wird mit der ewl Areal AG einen Mietvertrag über 20 Jahre abschliessen, mit der Option, jeweils 10 Jahre zu verlängern, bis maximal 70 Jahre.

Kosten im Detail

Die Kosten für das Gesamtprojekt belaufen sich auf insgesamt **55.2 Millionen Franken**. Darin enthalten sind die **Aufstockung des Aktienkapitals um 13 Millionen Franken** (von aktuell 2 Millionen auf 15 Millionen¹ Franken), der geplante **Innenausbau der Wohnungen für 14.3 Millionen Franken**, inklusive fünf Prozent Reserve und die **kapitalisierte Rohbau-Miete für 20 Jahre** im Betrag von **27.9 Millionen Franken**. Die Bewilligung des Rahmenkredits setzt voraus, dass die Stimmberechtigten an der Volksabstimmung vom 9. Juni 2024 dem Kreditantrag für das Projekt ewl-Areal zustimmen.

¹⁾ Da die abl einen deutlich geringeren Nutzungsanteil auf dem ewl-Areal hat, wird sie ihre Beteiligung auf 15 000 000 Franken erhöhen. Die Beteiligungen von ewl und der Stadt Luzern betragen je 25 000 000 Franken.

²⁾ Die Summe für den Innenausbau ist dem Baukostenindex zu unterstellen, Kostengenauigkeit bewegt sich auf +/- 10 Prozent.

Anlagekosten

	Kosten abl in CHF
Aufstockung Aktienkapital	13 000 000
Innenausbau ²	14 300 000
Rohbau-Miete kapitalisiert (20 Jahre)	27 900 000
Total Rahmenkredit	55 200 000

Wohnungsspiegel und Beispiele Mietzinse abl

Wohnungstyp	Anzahl	Wohnfläche in m ²	Mietzinsspanne/Mt. exkl. NK, in CHF
1.5-Zimmer	3	51	1 500
2.5-Zimmer	44	47–69	1 220–1 880
3.5-Zimmer	29	81–93	2 060–2 510
4.5-Zimmer	12	100–110	2 470–2 930
4.5-Zimmer-Maisonette	4	100	2 470

Alle Grössen und Preisangaben sind als Richtwerte zu verstehen. Berechnung nach Kostenmiete, ohne Nebenkosten, mit Ausgleich von Lage, Geschoss und Ausbaustandard. Kostengenauigkeit +/- 10%. Kostenstand 1.1.2024

Provisorischer Zeitplan

Zeitraum	Phase
9. Juni 2024	Volksabstimmung Stadt Luzern
15. Juni 2024	Urabstimmung abl
Herbst/Winter 2025	Baueingabe Etappe 1 und 2
Sommer 2026	Erwartete Genehmigung Baubewilligung
Sommer 2026	Baustart Etappe 1
Sommer 2029	Baustart Etappe 2 (Wohnteil abl)
2032	Bezug Wohnungen





Fürs Gemüt und das ökologische Gewissen: Blick auf den Pilatus und das mit Photovoltaikzellen bestückte Dach.

Antrag des Vorstands

Als Mitaktionärin der ewl Areal AG realisiert die abl 92 genossenschaftliche Wohnungen in einem attraktiven, zentrumsnahen Zukunftsquartier – innovativ und in jeder Hinsicht nachhaltig. Der Wohnungsmix mit vielen Kleinwohnungen ist eine ideale Ergänzung zum gesamten Portfolio der abl, auch in Kombination mit dem Projekt Kooperation Industriestrasse. Das Projekt ist eine Investition in eine vielseitige und nachhaltige Wohnzukunft.

Der Vorstand empfiehlt den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, dem Rahmenkredit von 55.2 Millionen Franken für die Aufstockung des Aktienkapitals bei der ewl Areal AG, die kapitalisierte Rohbaumiete (20 Jahre) und den Innenausbau der 92 abl-Wohnungen zuzustimmen.

Urabstimmung

Mit Investitionskosten von 55.2 Millionen Franken für das Projekt unterliegt der Kredit gemäss Art. 26 Abs. 1 Bst. b) der abl-Statuten der Urabstimmung (Investitionsvolumen über 25 Millionen Franken).

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Rahmenkredit von 55.2 Millionen Franken für die «Realisierung von 92 abl-Wohnungen auf dem ewl-Areal» zu?

Stimmen Sie mit dem verschickten Stimmzettel schriftlich bis zum 15. Juni 2024 ab.

Impressum

Konzept/Text/Redaktion

Benno Zraggen

Visuelle Gestaltung

Tino Küng, Luzern

Visualisierungen/Pläne

Filippo Bolognese, Mendrisio (Titelseite und Seite 4)
und Studio 12, Luzern (Seiten 6, 9 und 11)

Fotos

Stefano Schröter, Luzern (Seite 2)
und ewl (Seite 3)

Druck

Multicolor Media Luzern

Auflage

1 000 Exemplare

Herausgeberin

allgemeine baugenossenschaft luzern abl, Mai 2024