



BAUPROJEKT

# EICHWALD

*Informationsbroschüre zur Urabstimmung der  
Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG*  
Genehmigung des Baukredites

# INHALTSVERZEICHNIS

.....

Zukunft im Eichwald	3
Vorgeschichte	4
Kernsätze EBG	5
Das Projekt Eichwald	8
Vorbildliches Bauen	10
Räume für alle	14
Anlagekosten	15
Berechnung Kostenmiete	16
Wohnungsspiegel	17
Situationsplan	20
Gebäudegrundrisse	21
Grundrisse Wohnungen	28
Projektorganisation	34

# ZUKUNFT IM EICHWALD

## *Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter*

Für eine Stadt wie Luzern sind Wohnangebote, wie sie die EBG schaffen will, zentrale gesellschaftspolitische Erfolgsfaktoren. Die Stadt Luzern freut sich über das neue Wohnangebot, das unsere Genossenschaft im Eichwald realisieren möchte. Die Luzerner EBG darf im Baurecht in baldiger Zukunft zwei Mehrfamilienhäuser auf dem Gebiet Eichwald erstellen; dazu gehört das denkmalgeschützte Salzmagazin, das für Gesellschafts- und Genossenschaftskultur saniert und genutzt wird. Das Gebiet Eichwald, unmittelbar bei der Allmend, liegt ideal am öffentlichen Verkehr und wird von sehr viel Natur umschlossen. Die Nachfrage unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter nach neuem Wohnraum in der eigenen Genossenschaft ist nach wie vor sehr hoch und motiviert uns, unser Raumangebot vielseitig zu erweitern. Wir sind überzeugt, dass wir unsere Genossenschaft mit diesem Bauprojekt massvoll entwickeln können, und freuen uns schon jetzt auf neue Mieterinnen und Mieter, die unsere Genossenschaft vielfältig bereichern.

Ich danke allen Mitgliedern, die an der Entwicklung des Projekts beteiligt waren. Mein Dank geht ebenfalls an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf der Geschäftsstelle sowie an die Mitglieder des Aufsichtsrats, die sich überdurchschnittlich für das Projekt engagiert haben. Damit in dieser Broschüre ein tolles Gesamtprojekt vorgestellt werden kann, das über unzählige Varianten weiterentwickelt wurde, dafür gilt ein besonderer Dank den Architekten und den Fachplanern!



Alex Widmer  
Aufsichtsrat, Stv. Präsident

Es kann losgehen mit der Überbauung Eichwald! Dazu brauchen wir Ihre Unterstützung. Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter: Die EBG darf für Land und Leute der Stadt Luzern ein weiteres Kapitel im Rahmen der nachhaltigen und preiswerten Baukultur aufschlagen. Erstmals in der über 100-jährigen Geschichte der EBG kann ausserhalb unseres stadtnahen, ländlichen Quartiers weiterer Wohnraum unter dem genossenschaftlichen Gedanken gebaut werden. Wir schreiben in unseren Kernsätzen nicht nur über lebenswerten Wohnraum oder über die ökologische und energieeffiziente Bauweise, sondern wir realisieren dies auch. Seien Sie sicher, dass wir auch dem finanziellen Kernsatz höchste Beachtung schenken und nur realisieren, was wir auch finanzieren können.

Die grössten Planungsschritte sind gemacht; es fehlt eigentlich nur noch die Baubewilligung.

Damit unsere Planung auch Wirklichkeit werden kann, brauchen wir Ihre Zustimmung zum Bauprojekt. Die Brache Eichwald soll schnellstmöglich für über hundert Menschen ein neuer Wohnort mit grösstmöglicher Wohnqualität werden.

Wir freuen uns auf Ihre Zustimmung zum Bauprojekt Eichwald.

Ich stehe Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung und freue mich auf das eine oder andere Kennenlernen bei der Bauprojektausstellung am Hügelweg ab 21. Juni.



Pascal Ziegler  
Geschäftsleiter



## VORGESCHICHTE



*Die EBG soll ihr Tätigkeitsgebiet möglichst in der Nähe der Stammsiedlung ausdehnen.*

Die EBG erwarb 1910 das damalige Landgut «Obergeissenstein» und erstellte in mehreren Etappen 80 Wohnliegenschaften und 413 Wohnungen. Die Verdichtungsmöglichkeiten sind nahezu erschöpft und bieten Raum für maximal 450 Wohnungen, die rund 1'000 Bewohnerinnen und Bewohnern ein Zuhause bieten. Eine weitere Entwicklung der EBG muss deshalb zwingend auswärts erfolgen.

Aufsichtsrat und Geschäftsleitung verfolgen das Ziel, den heutigen Bestand zu modernisieren, zu erhalten und punktuell zu erweitern. Gleichzeitig soll die EBG an der weiteren Entwicklung auf dem Platz Luzern partizipieren und somit ihr Tätigkeitsgebiet möglichst in der Nähe der Stammsiedlung ausdehnen.

Das Baurecht Eichwald wurde von den Behörden ausschliesslich für Wohnbaugenossenschaften ausgeschrieben. Wir erhielten damals den Zuschlag mit dem Konzept «Salz & Pfeffer». Die EBG konnte das Areal Eichwald in einem entsprechenden Baurechtsvertrag übernehmen und hat nun das Bauprojekt gemeinsam mit den Planern zur Vorlage an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter ausgearbeitet.

### *Statutarische Vorgaben zur Urabstimmung*

Die EBG hat 2015 für breit abgestützte Entscheide die Urabstimmung eingeführt. Das genaue Vorgehen regeln die Statuten in den Art. 19 und 20. Diese sehen beim Abschluss von Baurechtsverträgen als Baurechtsnehmerin zwingend eine Urabstimmung mit vorgängiger Präsentation an einer Generalversammlung vor.

Die Orientierung zur Vorlage «Baurecht Eichwald» fand am 21. August 2018 statt. Zur ausserordentlichen Generalversammlung wurden alle Mitglieder der EBG eingeladen und die Auszählung der darauffolgenden Urabstimmung ergab ein deutliches JA zum Baurechtsvertrag. Nach intensiver Bearbeitung der Unterlagen, unzähligen Optimierungen mit Fachplanern und Vorgesprächen mit Behörden und Spezialisten steht das Bauprojekt nun vor der Einreichung und wartet auf Ihre Zustimmung.



# KERNSÄTZE EBG



## Wohnen

Beim Bauprojekt Eichwald stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern 49 Mietwohnungen in den Grössen von 1.5 bis 5.5 Zimmern zur Verfügung. Die Wohnungen bieten viel Wohn- und Lebensqualität. Grosszügige und natürlich belichtete Treppenhäuser laden neben diversen öffentlichen und halböffentlichen Aufenthaltsbereichen zum Verweilen ein. Mit rund 3'000 Mitgliedern und bestehend nur 413 Wohnungen besitzt die EBG zu wenige Möglichkeiten um die Nachfrage für die Genossenschafter zu decken.



## Finanzen

Die Finanzierung des Bauprojekts wird durch einen möglichst grossen Anteil aus der eigenen Depositenkasse sowie durch Partnerschaften im Bankensektor sichergestellt. Der Aufsichtsrat prüft gegenwärtig, ob das Zinsniveau der Depositenkasse angehoben werden soll. Die Siedlung Eichwald finanziert sich selbst, und durch entsprechende Abschreibungen sind auch unabhängige Unterhaltssanierungen möglich.



## Kommunikation

Die «Eichwädlerinnen und Eichwädler» sind Genossenschafterinnen und Genossenschafter der EBG und haben die gleichen Möglichkeiten wie die Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Geissenstein. Die Summe unserer Mitglieder, mit ihren Ideen und Bemühungen im Zusammenspiel mit unseren Überbauungen und Anlagen machen uns zu der Genossenschaft, die wir heute sind. Unsere Werte sollen auch ausserhalb unserer «Herzsiedlung» kommuniziert werden.



## Ökologie

Die Neubauten werden SNBS-Platin zertifiziert. Dies ist im Bausektor eine der höchsten Auszeichnungen für nachhaltiges Bauen. Die Liegenschaft ist autofrei und bestens ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Ein grosser Anteil von ca. 30% der benötigten Elektrizität wird durch die Photovoltaikanlage auf dem eigenen Grundstück produziert.



## Genossenschaftsgedanke

Das Salzmagazin und der grosszügige Innenhof dienen in der Überbauung als Drehscheibe und Treffpunkt und stärken den internen Zusammenhang unserer ersten Satellitensiedlung. Das genossenschaftliche Zusammenleben wird durch verschiedenste räumliche Angebote im Innen- und Aussenbereich aktiv ermöglicht und gefördert. Vom Kleingarten bis zum Mehrzweckraum – wir freuen uns auf die kreativen Nutzungen.











## DAS PROJEKT EICHWALD



### *Baurecht*

Das Areal Eichwald wird uns von der Stadt Luzern im Baurecht überlassen. Der errechnete Wert des Grundstücks beläuft sich auf CHF 7,060 Millionen, was bei einer Reduktion um 20 % eine relevante Summe von CHF 5,648 Millionen ergibt. Die EBG entrichtet für das Areal Eichwald den geforderten indexierten Baurechtszins von CHF 113'000 pro Jahr, wobei während der Planungs- und Bauphase von maximal fünf Jahren nur ein Drittel des Baurechtszinses geschuldet ist. Die Heimfallbestimmungen sehen die Möglichkeit der frühzeitigen Vertragsverlängerung vor, um dannzumal anstehende Investitionen finanziell absichern zu können. Das Salzmagazin wurde von der Stadt entschädigungslos an die EBG abgetreten; diese verpflichtet sich im Gegenzug, das denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten.

### *Einbettung ins Quartier*

Das Areal Eichwald bildet den Abschluss des Obergrundquartiers hin zum offenen Freiraum der südlich anschliessenden Allmend. Generell überwiegt heute in der Umgebung die Wohnnutzung, ergänzt durch gemischt genutzte Bauten und reine Gewerbebauten. Die Infrastruktur des näheren Umfelds bietet den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern Schulen, Kindergärten, Quartierläden und diverse gastronomische Verpflegungsmöglichkeiten. Das Grundstück profitiert von der zurückversetzten Lage gegenüber den

Hauptverkehrsachsen und ist somit relativ ruhig; dies insbesondere, seit die Eichwaldstrasse für den öffentlichen Gegenverkehr gesperrt wurde. Mit der Allmend und dem Eichwald grenzen attraktive Naherholungsgebiete und Sportstätten direkt an die Siedlung.

### *Mobilität, Erreichbarkeit*

Der Bedarf an Autoabstellplätzen pro Wohnung beträgt auf dem Geissenstein aktuell ca. 0,65, was bereits als «autoarm» definiert wird. Angesichts der idealen Voraussetzungen des Areals Eichwald bezüglich Stadtnähe, ÖV-Erschliessung und topografischer Lage will die EBG einen Schritt weiter gehen und die erste «autofreie Siedlung» in der Stadt Luzern realisieren. Dank verschiedenen Buslinien und der nahe gelegenen S-Bahn-Station «Messe» ist das Areal durch den öffentlichen Verkehr perfekt erschlossen. Sichere Radwege führen aus dem Gebiet Eichwald in die Innenstadt sowie nach Horw und Kriens. Allein im Erdgeschoss vom Salzmagazin sind deshalb über 100 geschützte Veloparkplätze mit elektrischen Lademöglichkeiten vorgesehen. Das moderne Parkiersystem wird mit Spezialisten ausgearbeitet und bietet Platz für verschiedenste Velotypen und Anhänger. Die geplanten zwölf PKW-Parkplätze dienen der Anlieferung, den Besuchern oder als Standplatz für gemeinschaftlich genutzte Fahrzeuge. Die Parkplätze werden zukunfts-tauglich mit ausreichend Ladestationen ausgestattet.



### *Rollstuhlgerecht und barrierefrei*

Sowohl die Neubauten als auch das Salzmagazin werden rollstuhlgängig ausgeführt. Dadurch können wir barrierefreie Zugänge zu sämtlichen privaten und halb-öffentlichen Räumlichkeiten anbieten und erhalten von Anfang an schön gestaltete und ins Projekt integrierte Lösungen für alle.

### *Umgebung, Wohnumfeld*

Das ehemalige Salzmagazin, welches das gemeinschaftliche Zentrum und den Drehpunkt der neuen Siedlung darstellt, ist zwischen den beiden Neubauten eingebettet. Ein grosszügiger, gemeinschaftlicher Platz zwischen den Gebäuden dient den Bewohnerinnen und Bewohnern als Treffpunkt und als geschützter Aufenthaltsbereich. Über die Siedlung verteilt finden sich ausserdem kleinere Plätze und privatere Areale, die gleichzeitig verschiedene Nutzungen zulassen und als Treffpunkte dienen. Ein Kinderspielplatz an der strassenabgewandten Seite und Nutzergärten runden das grosszügige Angebot ab und spiegeln unsere schöne Stammsiedlung mit ihren mannigfaltigen Freiräumen wider.

Die Siedlung glänzt nicht nur durch ihre offensichtlichen Aussenbereiche, sondern auch durch viele weitere Qualitäten, beispielsweise eine gemeinschaftliche Dachterrasse im Haus Süd oder ein grosser Mehrzweckraum im zweiten Obergeschoss des Salzmagazins.



### *Konstruktion, Oberflächen*

Die beiden Neubauten werden als Hybridbauten konstruiert: Das Untergeschoss, die Erdgeschosse sowie die Treppenhäuser werden in Beton, die Wohnungen der Obergeschosse komplett in Holz gebaut. Die Fassade besteht über die gesamte Höhe aus einer vorgehängten, hinterlüfteten, vertikal angeordneten Holzschalung. Raumhohe, dreifach verglaste Holz-Metall-Fenster lassen viel Licht in die Wohnungen. Jede Wohnung erhält einen grosszügigen Balkon oder – im Falle der Attikageschosse – eine Dachterrasse. Die Fenster können mit Rafflamellenstoren verdunkelt werden, und eine geschickte Anordnung von Sichtschutzlamellen auf den Balkonen gewährleistet eine hohe Privatsphäre, ohne Aussicht und Leichtigkeit einzuschränken.





## VORBILDLICHES BAUEN

### SNBS

Die Erlangung des Baurechts ist mit energetisch-ökologischen Auflagen der Stadt Luzern verbunden. Dafür wird das Projekt nach dem Nachhaltigkeitsstandard SNBS Platin zertifiziert (höchste Bewertungsstufe).

Der Standard setzt hohe Ansprüche an Nachhaltigkeit in den Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Das Gebäude wird ressourcenschonend erstellt und die Betriebsenergie optimiert. Zudem werden mehrere Aspekte umgesetzt in Bezug auf Nutzerfreundlichkeit, Behaglichkeit der Innenräume, sowie Anforderungen an ökologische Baumaterialien, Mobilität und den nachhaltigen Umgang mit den Umgebungsflächen. Die architektonische Qualität und die gesellschaftlichen Nutzungen werden ebenfalls bewertet und erzielen einen sehr hohen Erfüllungsgrad.

Der Zertifizierungsprozess ist zweistufig: Die provisorische Stufe KP1 (Konformitätsprüfung 1) wird zum Bauprojekt durchgeführt, das definitive Zertifikat wird nach Baufertigstellung vergeben. Herausragende Massnahmen für nachhaltiges Bauen sind bei diesem Projekt beispielsweise die autarke Energieversorgung durch Umweltwärme, weitgehende Autofreiheit und die Weiternutzung des bestehenden, denkmalgeschützten Salzmagazins durch hochwertige Nutzungen.

*«Das Areal soll ein Vorbild für fortschrittliche Nutzung, minimalen Ressourcenverbrauch, Klimaneutralität und zukunftsfähige Mobilität sein.»*

### Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Grundwasser-Wärmepumpenanlage. Die Heizzentrale befindet sich im Untergeschoss des Hauses Süd. Darin eingebaut sind Grundwasserfiltrierung, Wärmepumpen, Speicher, Expansions- und Sicherheitsanlage sowie die Heizgruppen. Die Gebäude Nord und Süd verfügen über Bodenheizungen. Die Wohn- und Schlafzimmer sind mit Einzelraumthermostaten ausgerüstet. Die Energie für Heizung und Warmwasser wird pro Wohnung individuell gemessen und zentral ausgelesen. Im Salzmagazin wird eine Niedertemperatur-Radiatorenheizung installiert. Die Radiatoren sind mit Thermostatventilen ausgerüstet und zur Energiemessung mit Heizkostenverteilern bestückt. Eine erdverlegte Fernleitung versorgt das Haus Nord und das Salzmagazin ab Heizzentrale mit Wärme. Die Wassererwärmung erfolgt im Haus Süd über die Wärmepumpenanlage, im Salzmagazin über einen Wärmepumpenboiler und im Haus Nord über eine Wärmepumpe mit Wärmebezug ab Fernleitung.



### *Lüftungsanlagen*

Die Entlüftung der Nasszellen und der Reduits erfolgt durch Einzelventilatoren über Dach. Ersatzluft strömt durch im Fenster integrierte Aussenluftdurchlässe nach. Die Fortluft der Dampfabzüge wird über Dach geführt. Ersatzluft strömt fallweise über Aussenwanddurchlässe oder Kanäle, ausgerüstet mit dichtschiessenden Klappen, nach. Für die Keller ist eine Lüftungsanlage mit Entfeuchtungsfunktion vorgesehen. Die Technikräume werden nach Vorschrift be- und entlüftet, und die Trockenräume sind mit Luft-Wäschetrocknern ausgestattet.

### *Sanitäre Anlagen*

Die Gebäude sind einzeln mit Wasser erschlossen. Aufgrund der guten Wasserqualität ist keine Aufbereitung notwendig. Das Warmwasser wird pro Gebäude über die Heizungsanlage bereitgestellt. Die Warmhaltung erfolgt über ein Zirkulationssystem. Der Warmwasserverbrauch wird pro Wohnung gemessen und zentral ausgelesen.

### *Elektro*

Die Elektroinstallationen werden beim Salzmagazin an die aktuelle Gesetzgebung und deren Vorschriften angepasst. Bei den Neubauten entsprechen die Installationen dem heutigen Stand der Technik sowie den geltenden Vorschriften und berücksichtigen die VEMV (Verordnung über die elektromagnetische Verträglichkeit).

### *Anschluss*

Das Gebäude wird von EWL erschlossen. Beim jetzigen Projektstand ist eine Anschlusssicherung von 400 A vorgesehen.

### *Internet*

Die Erschliessung erfolgt über das EWL-Rohr mit Glasfaser.

### *Hauptverteilung / Unterverteilungen*

Jedes Haus hat eine eigene Hauptverteilung. In dieser sind sämtliche Zähler und Bezügersicherungen sowie die Steuerungen vorgesehen. Die einzelnen Unterverteilungen sind jeweils in den Wohnungen/Reduits untergebracht. Die Ausführung erfolgt nach anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung des Personenschutzes (FI für alle Steckdosen bis 32 A).

### *Notstromversorgung*

Für die Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtung verlangen die Vorschriften der Gebäudeversicherung eine Notlichtversorgung mit einer Autonomie von einer Stunde. Dies wird mit entsprechenden Lampentypen sichergestellt.

### *Photovoltaikanlage*

Auf den Häusern Nord und Süd werden Photovoltaikpaneele installiert. Die Anlage hat eine Leistung von ca. 70 kWp. Die Dimensionierung der Photovoltaikanlage erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und ist auf Kosten-Nutzen-Seite optimiert. Der Ertrag kommt den Bewohnerinnen und Bewohnern direkt in Form deutlich reduzierter Nebenkosten beim Strom zugute. Auf den ersten Blick sind die Wohnungsmieten durch die Investitionskosten der Anlage zwar etwas teurer, aber bereits nach ca. elf Jahren rentiert die Lösung mit eigener Photovoltaikanlage (Einsparungen beim Energiebezug von ca. CHF 10'000 pro Jahr).











## RÄUME FÜR ALLE



*Die von der EBG angestrebten Projektkosten liegen unter dem Marktniveau für Neubauten.*

### *Angemessene Kostenmiete*

Die von der EBG angestrebten Projektkosten liegen unter dem Marktniveau für Neubauten. Der Verzicht auf unnötige Bauteile wie Einstellhallen, eine preiswerte Bauweise und der nach wie vor attraktive Baurechtzins führen zu einem errechneten Mietzinsniveau, das im unteren Bereich der vergleichbaren Angebote in der Stadt Luzern liegt. Dies, obwohl im Vergleich zu anderen Projekten aufgrund der Zertifizierung «SNBS Platin» besonders nachhaltige Materialien und Ausstattungen verbaut werden.

Flächenoptimierte Grundrisse mit hoher architektonischer Qualität werden durch private und blickgeschützte Aussenbereiche in einer intelligenten Gebäudeform ergänzt. Die gewerblichen Flächen im Salzmagazin werden sensibel aufgewertet und wieder nutzbar gemacht. Daher stehen diese Flächen im Vergleich zu denjenigen der Neubauten zu etwas niedrigeren Konditionen zur Verfügung.

Der grosse Mehrzweckraum im Salzmagazin kann günstig gemietet werden und die grosse Dachterrasse im Haus Süd steht allen – zusätzlich zu den Gartenanlagen – unentgeltlich zur Verfügung.

### *Niedrige Nebenkosten*

Die eigene Photovoltaikanlage und die moderne Heizungszentrale ermöglichen in Kombination mit der entsprechend dimensionierten Fassadendämmung sehr niedrige Nebenkosten für die Mieter.

### *Wohn- und Arbeitsformen mit Zukunft*

Primär strebt die EBG eine gute Durchmischung des Quartiers an, einerseits mit klassischen Familien und Einzelpersonen, andererseits mit zukunftsgerichteten Wohnformen für ein junges, urbanes Publikum. Die Gewerberäume ermöglichen flexible Nutzungen, die von Kleinstbetrieben über Start-Ups bis zu Mietern reichen, die im Salzmagazin ihr Home-Office einrichten möchten und den Austausch mit Gleichgesinnten schätzen. Die zeitgemässe Ausstattung und Erschliessung ermöglicht von Anfang an rollstuhlgerechten Zugang zu allen Räumen. So kann zum Beispiel die Mehrzweckhalle im zweiten Obergeschoss des Salzmagazins via Lift erreicht werden.



# ANLAGEKOSTEN

Kostengenauigkeit +/- 15% basierend auf KV vom April 2021. Angaben inkl. MwSt.

	Wohnen	Salzmagazin	Total
BKP 0 Grundstück	859'773	128'472	988'245
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	1'298'500	535'500	1'834'000
BKP 2 Gebäude	14'830'000	2'422'000	17'252'000
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0	0	0
BKP 4 Umgebungsarbeiten	903'060	134'940	1'038'000
BKP 5 Baunebenkosten	791'700	118'300	910'000
BKP 6 Honorare Generalplaner	4'330'850	651'150	4'982'000
BKP 7 Honorare Vermarktung	150'000	90'000	240'000
BKP 8 Weitere Planer	867'790	129'670	997'460
BKP 9 Weitere Kosten	957'000	168'000	1'125'000
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>24'988'673</b>	<b>4'378'032</b>	<b>29'366'705</b>

Es sind Teuerungen im KV im regulären Umfang eingerechnet. Die momentane Preisentwicklung bei Rohstoffen im Bausektor kann nicht quantifiziert werden und wir gehen von einer Normalisierung der Preise im nächsten Jahr aus. Durch eine rechtzeitige Ausschreibung und Reservation der Materialien soll die momentan herrschende Ressourcenknappheit bei Themen wie den einheimischen Hölzern umgangen werden. BKP 0 beinhaltet die Wettbewerbskosten, Kosten für den Baurechtserwerb, laufende Baurechtszinsen bis Bezug, Grundbuchgebühren, Anwaltskosten und Abfindungen. BKP 7 beinhaltet Vermarktungskosten und Marketingkosten inkl. Honoraren. BKP 8 beinhaltet externe Bauherrenvertretungen und Planerkosten sowie die internen Projektleitungskosten. BKP 9 beinhaltet Kosten für Ausstattung, die Baufinanzierung sowie eine Reserve von ca. 3%.

# BERECHNUNG KOSTENMIETE

## Was hat sich seit der Machbarkeitsstudie geändert

Dem Versprechen folgend, dass sich die Siedlung Eichwald selbst trägt und finanziert, werden entsprechende Positionen in den Anlagekosten nun transparent offengelegt und gegenüber der Machbarkeitsstudie von 2018 ergänzt. Insbesondere fallen hier die laufenden Grundstückskosten, die internen Aufwände sowie die Marketing- und Finanzierungskosten vor Bezug ins Gewicht. Neu werden ebenfalls die Wettbewerbskosten aufs Projekt Eichwald angerechnet, obwohl

oder gerade weil dieses Thema umstritten bleibt. Erfreulich ist, dass sich die Neubauten dank diverser Optimierungen auf einem guten Preisniveau bewegen. Beim Salzmagazin ist eine statische Ertüchtigung nötig, damit das Gebäude wie geplant genutzt werden darf. Hier fehlen gegenüber der Grobkostenschätzung ca. CHF 1.75 Mio (inkl. Honoraranteil), wobei ein kleiner Anteil davon von den Fördergeldern der Kantonalen Denkmalpflege abgedeckt werden sollte.

### Objekt: Eichwald, Luzern

Total Hauptnutzfläche (HNF) nach SIA416	4'425 m <sup>2</sup>
Davon Gewerbe	540 m <sup>2</sup>
<b>Anlagekosten total inkl. MwSt.</b>	<b>CHF 29'366'705</b>

### Kostenmiete

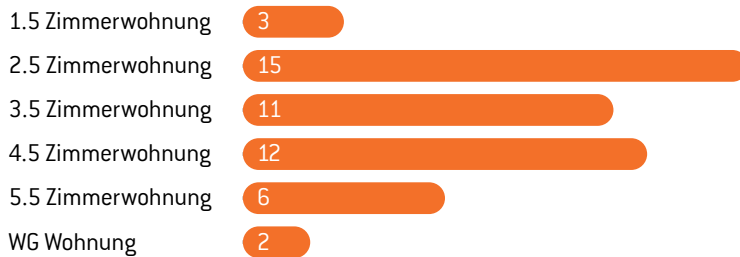
Fremdkapital	23'493'364	1.00%	234'934
Depositenkasse	5'873'341	0.40%	23'493
Baurechtszins, Kosten effektiv			113'000
Verwaltung		8.00%	92'441
Versicherungen		0.25%	73'417
Betriebsaufwand		5.00%	57'776
Abschreibungen		1.50%	440'501
Unterhalt		8.00%	92'441
Leerstand		2.50%	28'888
<b>Total pro Jahr</b>			<b>1'156'891</b>
		CHF / m <sup>2</sup> Wohnen p.a.	263
		CHF / m <sup>2</sup> Gewerbe p.a.	184

Beschreibung Faktoren: Verzinsung Fremdkapital mit 1.0%, Verzinsung Depoka mit 0.4%, Baurechtszins effektiv, Verwaltungskosten 8% des Mietertrages, Versicherungen 0.25% der Investitionskosten, Betriebsaufwand 5.0% des Mietertrages, Abschreibungen 1.5% der Investitionskosten, Unterhalt 8.0% des Mietertrages und Leerstand 2.5% des Mietertrages.



# WOHNUNGSSPIEGEL

Ein ausgewogener Wohnungsmix

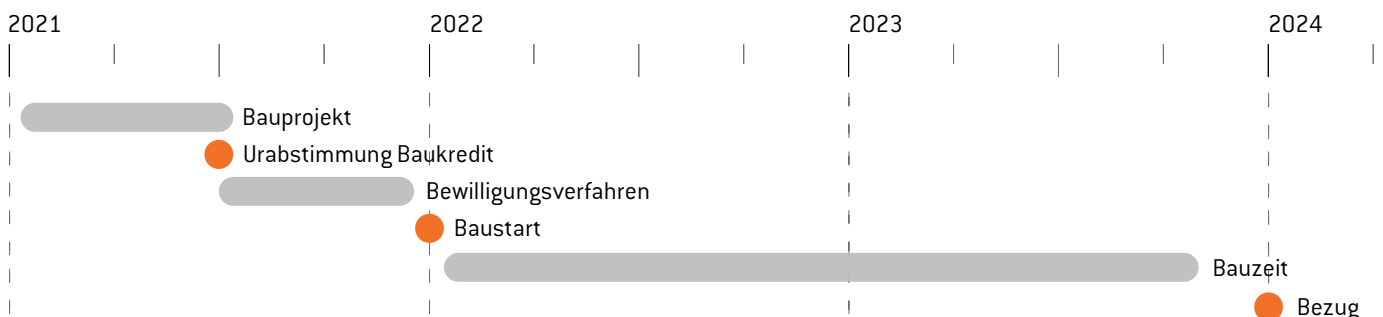


Typ	Anzahl	Wohnfläche	Abstellflächen*	Miete Mittelwert netto**
1.5 Zimmerwohnung	3	37 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	CHF 975
2.5 Zimmerwohnung	15	46 bis 59 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	CHF 1'290
3.5 Zimmerwohnung	11	61 bis 75 m <sup>2</sup>	7 bis 9.5 m <sup>2</sup>	CHF 1'640
4.5 Zimmerwohnung	12	89 bis 96 m <sup>2</sup>	7 bis 8 m <sup>2</sup>	CHF 2'090
5.5 Zimmerwohnung	6	106 bis 113 m <sup>2</sup>	8.5 bis 9.5 m <sup>2</sup>	CHF 2'550
WG Wohnung	2	110 bis 126 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	CHF 2'590
<b>Total</b>	<b>49</b>			

\* Abstellflächen aus Reduit, Keller oder kombiniert

\*\* Die hier abgebildeten Mietzinsvorstellungen sind auf Basis des Kostenvoranschlages vom April 2021 errechnet und als Mittelwert angegeben. Eine Unterscheidung zwischen der Lage der Wohnungen, den unterschiedlichen Ausrichtungen und Wohnungsgrössen unter den Typen wird dabei vorerst vernachlässigt.

## Termine



Die Termine sind nicht verbindlich und stehen in direkter Abhängigkeit zum Bewilligungsverfahren.

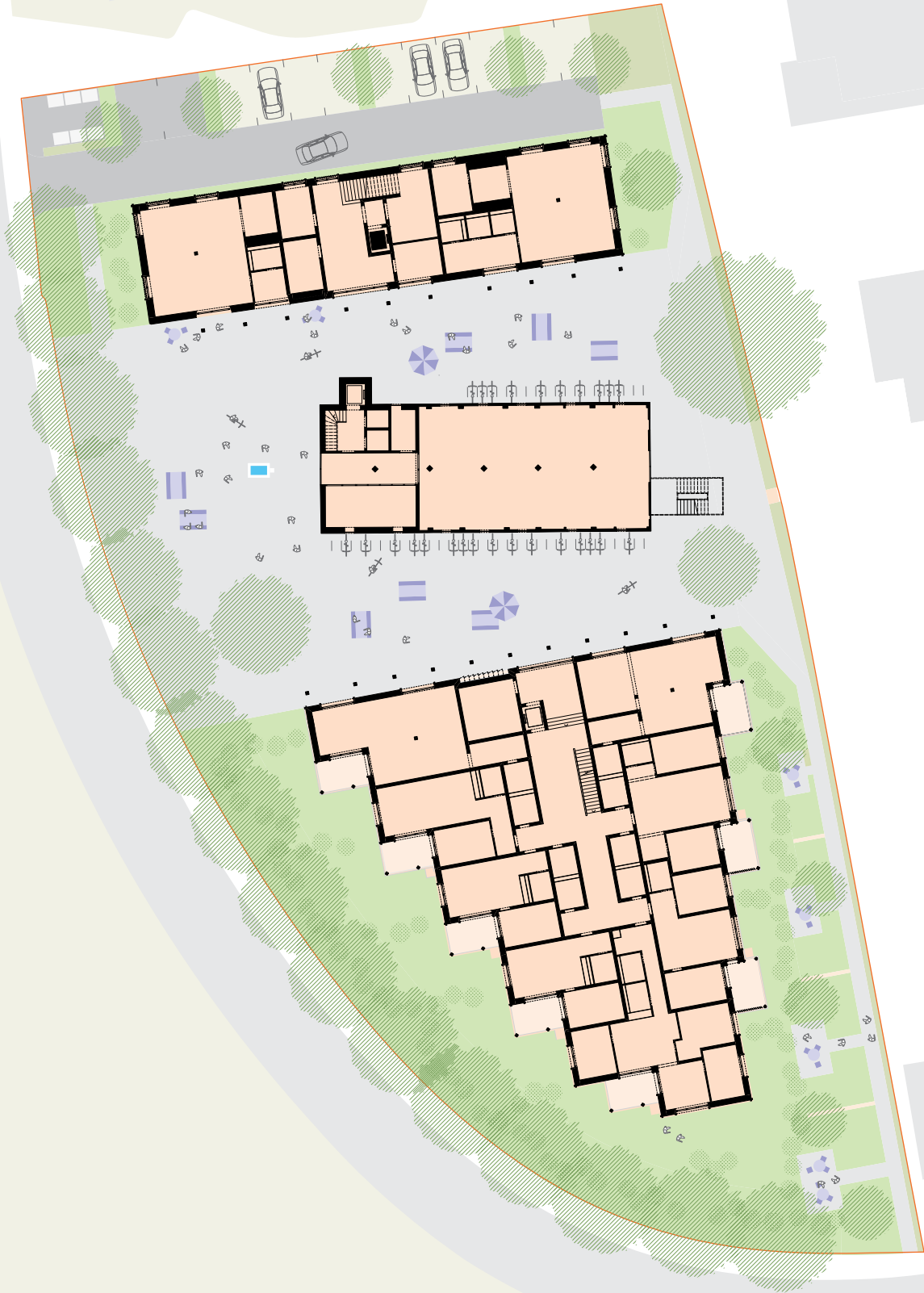








# SITUATION 1:500

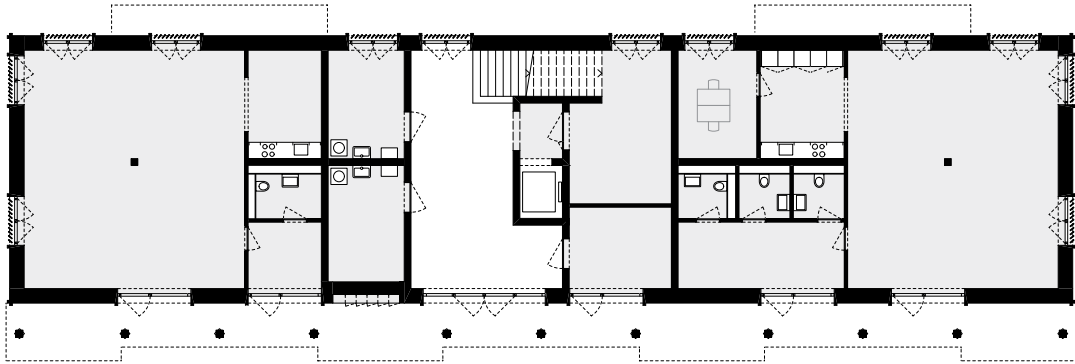




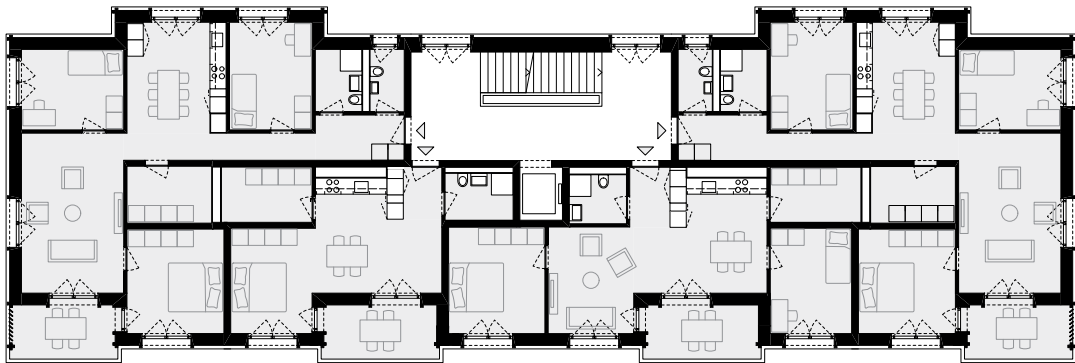
# HAUS NORD

*(ohne Massstab)*

Erdgeschoss



Regelgeschoss



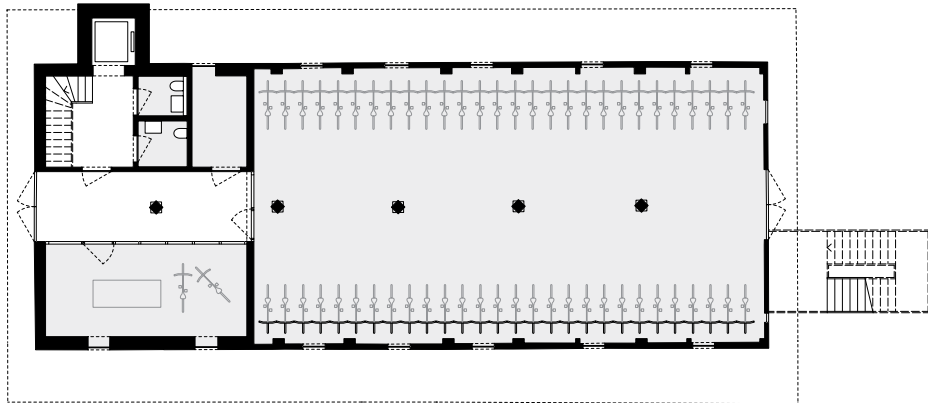
Attikageschoss



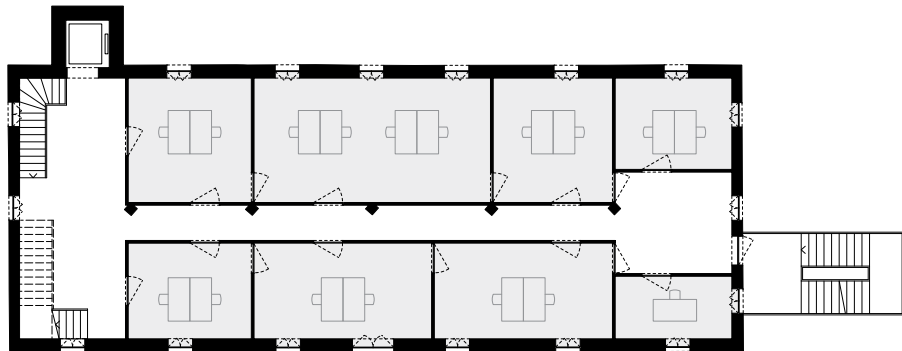
# SALZMAGAZIN

*(ohne Massstab)*

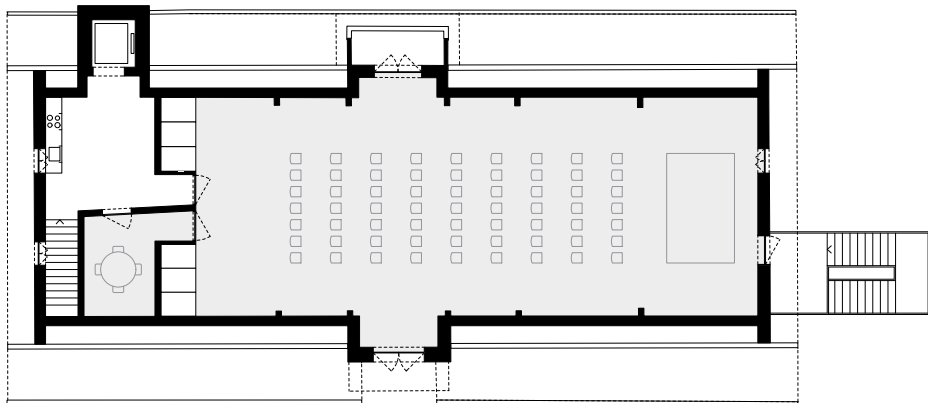
Erdgeschoss



Obergeschoss



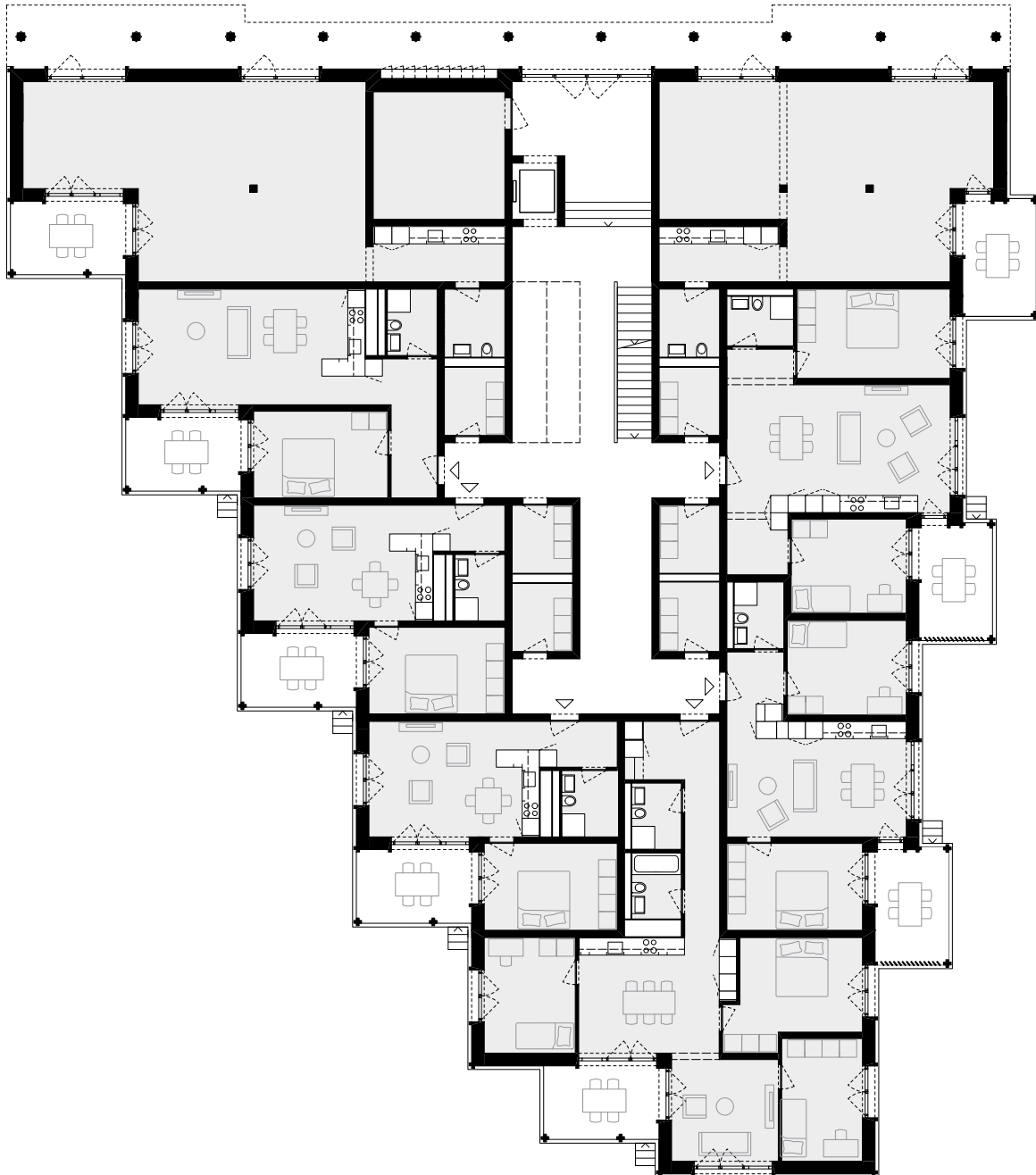
Dachgeschoss



# HAUS SÜD

*(ohne Massstab)*

Erdgeschoss



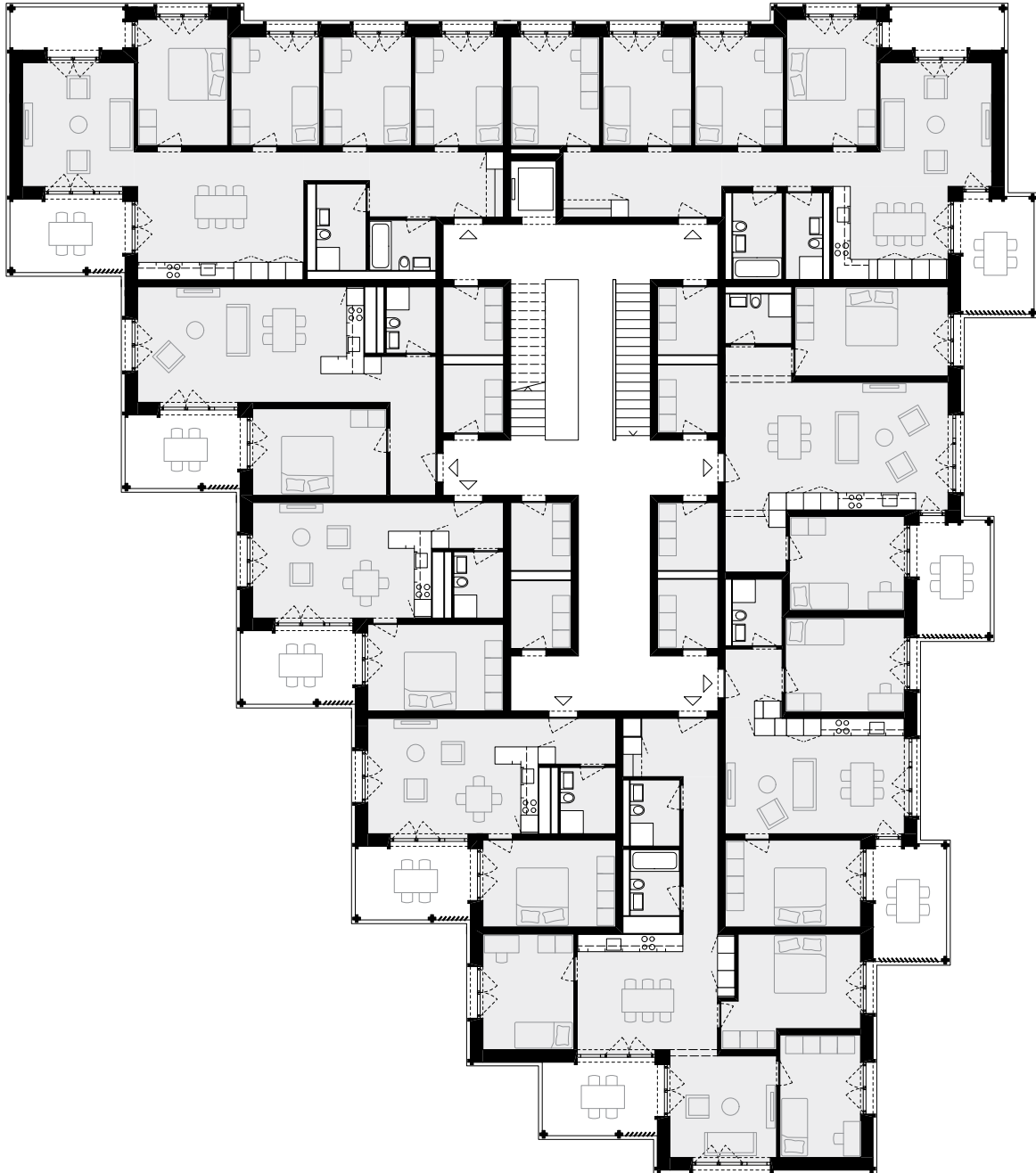


---

# HAUS SÜD

*(ohne Massstab)*

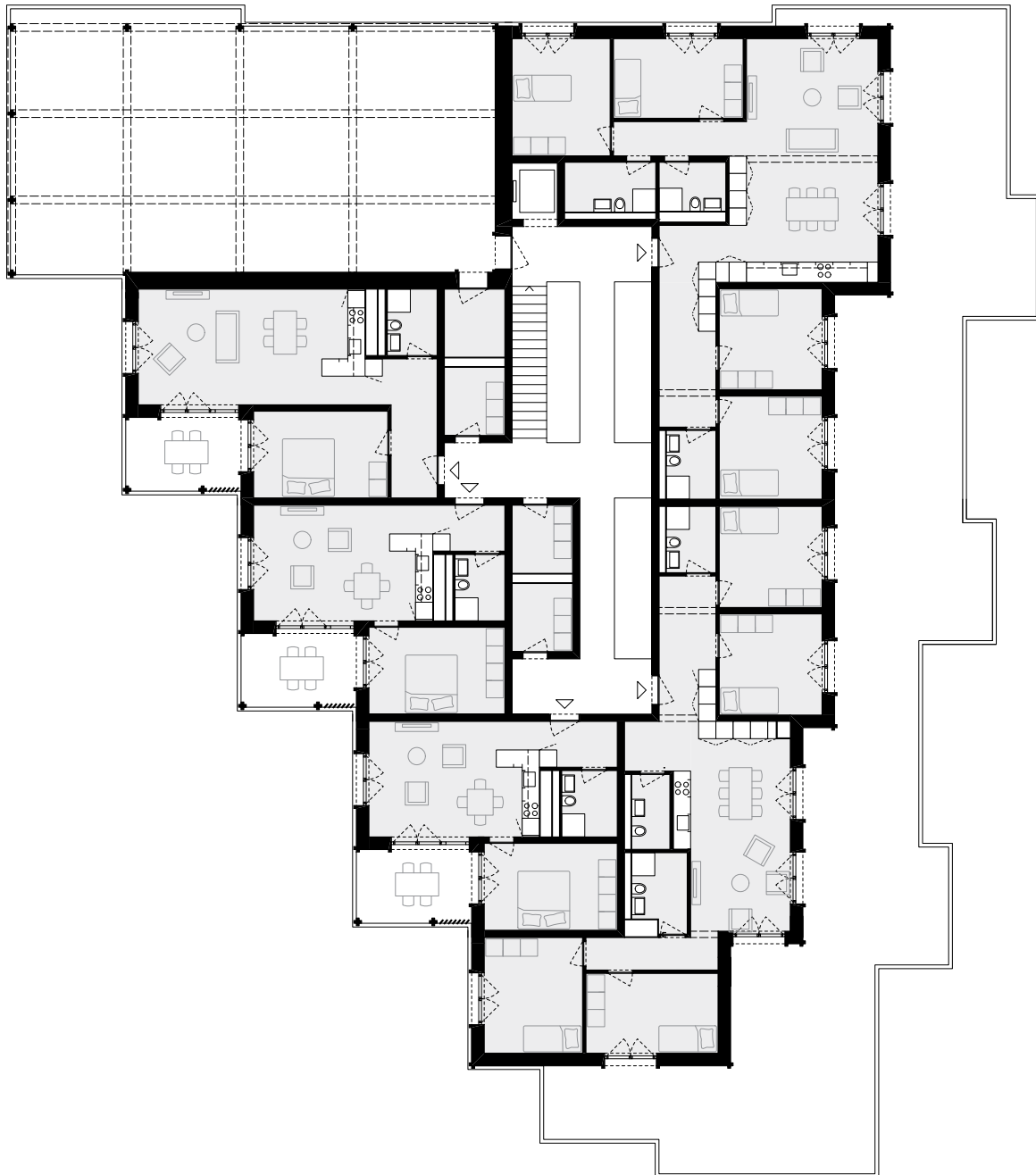
Regelgeschoss



# HAUS SÜD

*(ohne Massstab)*

Attikageschoss



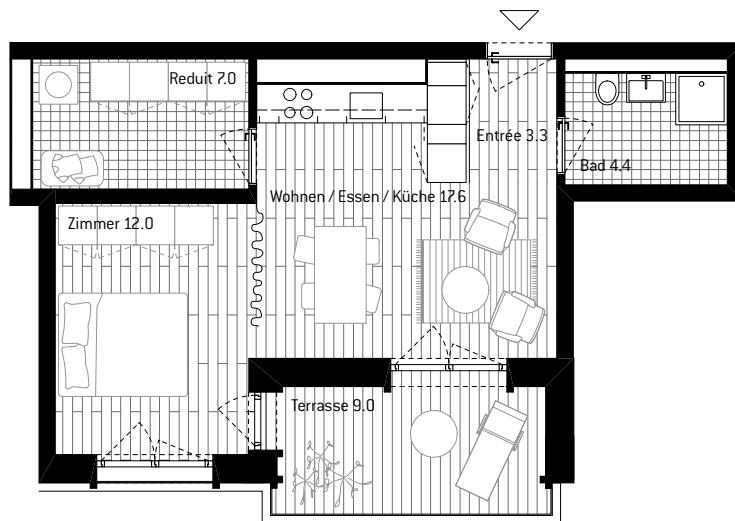






# 1.5 ZIMMER

*(Beispielgrundriss ohne Massstab)*



## *Haus Nord*

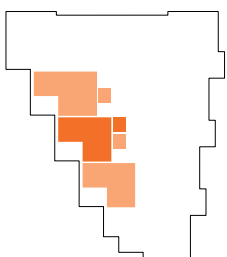
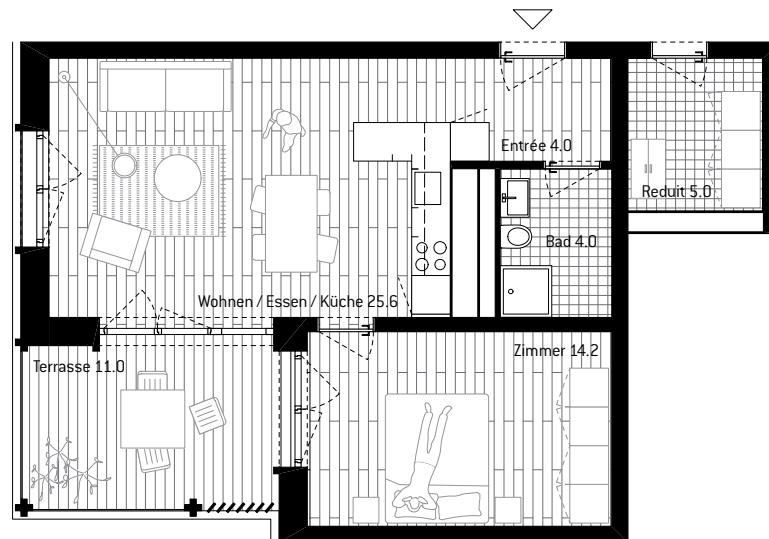
Wohnfläche 37.3 m<sup>2</sup>

Reduit 7.0 m<sup>2</sup>

Balkon 9.0 m<sup>2</sup>

## 2.5 ZIMMER

*(Beispielgrundriss ohne Massstab)*



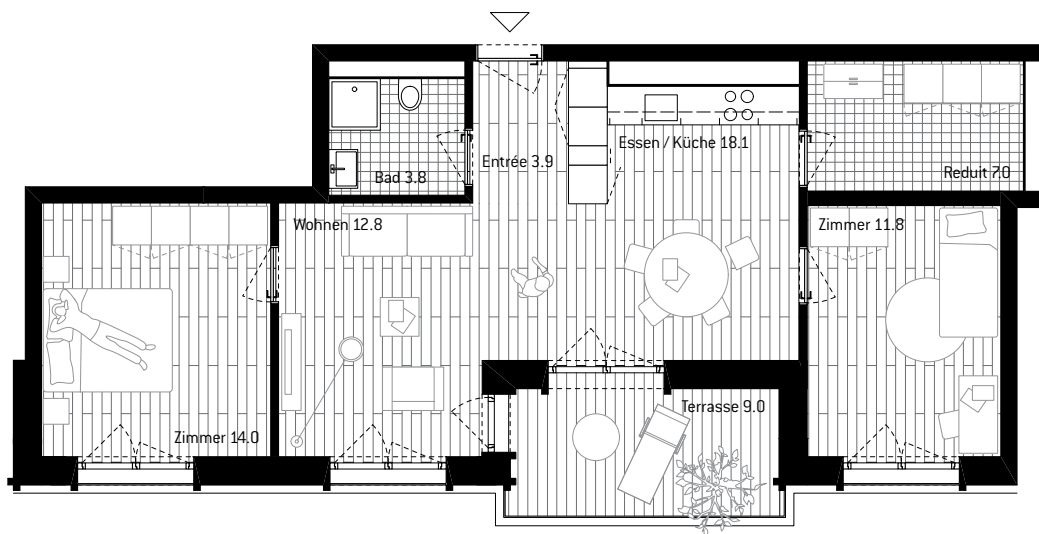
### *Haus Süd*

Wohnfläche 47.8 m<sup>2</sup>  
 Reduit 5.0 m<sup>2</sup>  
 Balkon 11.0 m<sup>2</sup>



# 3.5 ZIMMER

(Beispielgrundriss ohne Massstab)



*Haus Nord*

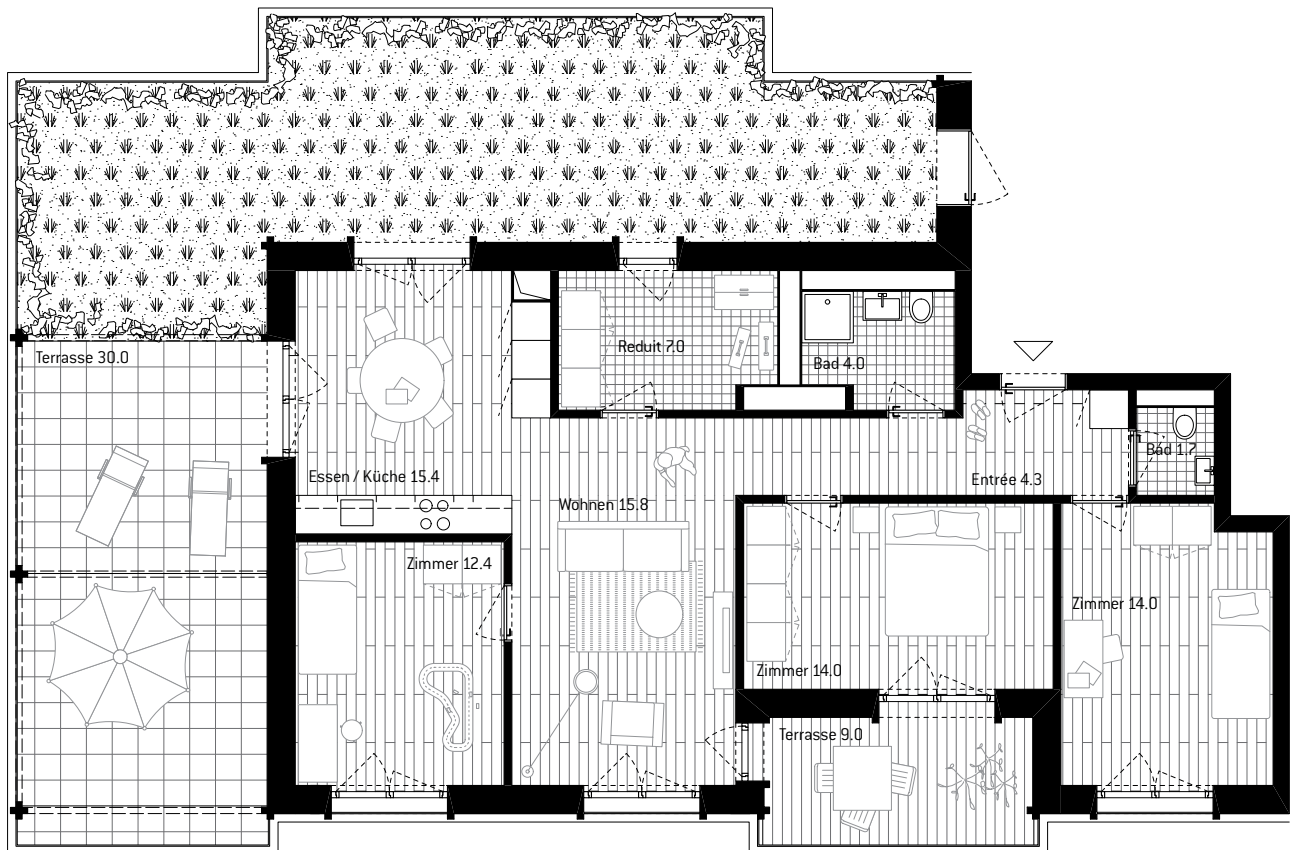
Wohnfläche 64.4 m<sup>2</sup>

Reduit 7.0 m<sup>2</sup>

Balkon 9.0 m<sup>2</sup>

# 4.5 ZIMMER ATTIKA

*(Beispielgrundriss ohne Massstab)*



*Haus Nord*

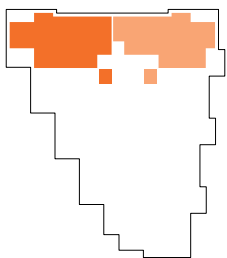
Wohnfläche 81.6 m<sup>2</sup>

Reduit 7.0 m<sup>2</sup>

Balkon 39.0 m<sup>2</sup>

# 5.5 ZIMMER

(Beispielgrundriss ohne Masstab)



## Haus Süd

Wohnfläche 112.7 m<sup>2</sup>

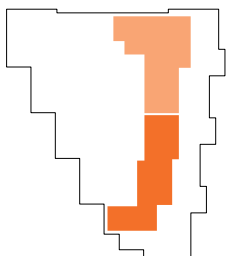
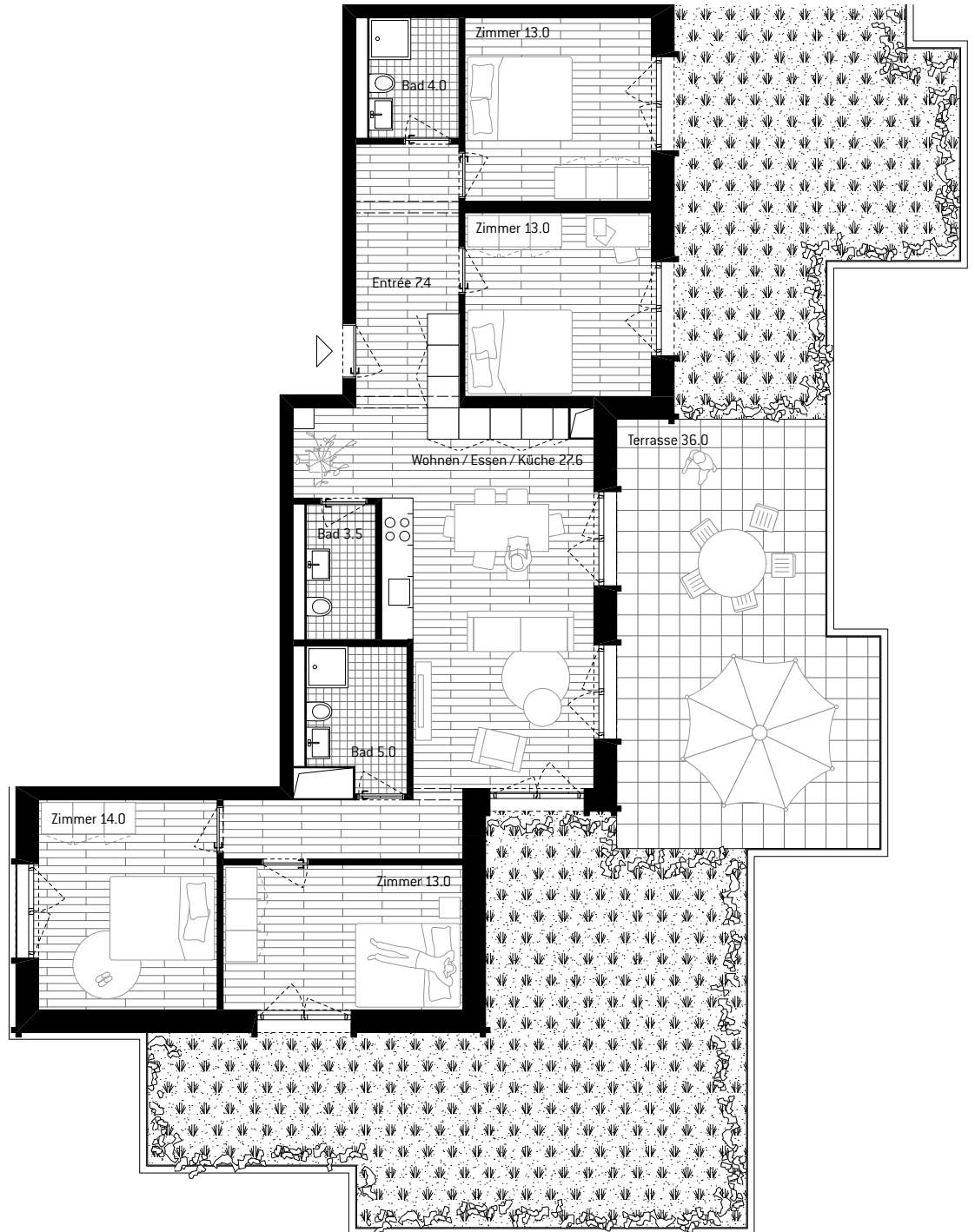
Reduit 5.0 m<sup>2</sup>

Balkon 17.7 m<sup>2</sup>



# GROSSWOHNUNG ATTIKA

*(Beispielgrundriss ohne Massstab)*



*Haus Süd*  
 Wohnfläche 100.5 m<sup>2</sup>  
 Balkon 36.0 m<sup>2</sup>

---

# PROJEKTORGANISATION

---

## 1. Urabstimmung / Generalversammlung

Die Mitglieder der EBG üben ihre Kompetenzen mit der Urabstimmung und an der Generalversammlung aus. Hauptaufgaben: Genehmigung Baukredit im Projekt gemäss Statuten EBG.

## 2. Aufsichtsrat EBG (AR)

Der Aufsichtsrat vertritt als Bauträgerschaft die EBG, gemäss Statuten EBG

### Mitglieder

Philipp Ineichen	Aufsichtsrat, Präsident
Alex Widmer	Aufsichtsrat, Stv. Präsident
Deborah Stoll	Aufsichtsrätin
Edy Walker	Aufsichtsrat

## 3. Baukommission EBG (BK)

Die Baukommission ist das Projektorgan und für die Planung und Ausführung des Bauvorhabens im Sinne der durch den AR genehmigten Kompetenzen zuständig. Die BK vertritt in dieser Eigenschaft die Bauherrschaft. Die BK setzt sich aus mindestens 2 Mitgliedern zusammen, welche vom Aufsichtsrat gewählt werden. Hauptaufgaben: Strategische und operative Projektentscheide gemäss Funktionsdiagramm Eichwald.

### Mitglieder

Deborah Stoll	Aufsichtsrätin	Mitglied BK bis 06/2021 / Neubesetzung AR
Pascal Ziegler	Geschäftsleiter EBG	Mitglied BK ab 05/2021
Daniel Tschuppert	Bauherrenberatung EBG	Mitglied BK bis Baugesuch / Neubesetzung AR

## 4. Projektleiter Bauherr EBG (PL-BH) und Projektleiter Salzmagazin

Der PL-BH ist für die Planung und Umsetzung des Projektes Eichwald verantwortlich. Er ist Mitglied der BK. Der PL-BH kann durch einen externen Bauherrenberater (BHV), dessen Aufgaben sich aus dem Bedarf des PL-BH ergeben, unterstützt werden. Der PL-BH überwacht übergeordnet die operative Planung und Ausführung des Projektes. Er verantwortet die Steuerung und Kontrolle des Projektes. Er stellt die spezifische Leistung im vorgegebenen Termin- und Kostenrahmen sicher. Der PL-BH ist der BK unterstellt und führt die am Projekt beteiligten Stellen. Hauptaufgaben: Gemäss Statuten EBG und Funktionsdiagramm Eichwald.

### Mitglied

Johannes Schlattau	Leiter Bau EBG	PL-BH, Bauherrenvertretung
--------------------	----------------	----------------------------

## 5. Entwicklungskommissionen EBG (EK)

Die EK amtiert konsultativ als «Sounding Board» für das Projekt Eichwald. Sie hat somit keine eigentlichen Entscheidungskompetenzen. Die EK wird bei Bedarf von der BK einberufen. Hauptaufgaben: Gemäss Statuten EBG und Funktionsdiagramm Eichwald.

## 6. Projektleiter Nutzer / Betreiber (PL-NB)

Die zukünftigen Nutzer und Betreiber der Neubauten Eichwald sind durch den PL-NB vertreten und durch diesen koordiniert. Die Anliegen zukünftiger Nutzer werden durch den PL-NB beim PL-BH eingebracht. Hauptaufgaben: Gemäss Statuten EBG und Funktionendiagramm Eichwald.

## 7. Generalplaner (GP)

Der Generalplaner (GP) ist der Bauherrschaft gegenüber vollumfänglich verantwortlich für die Planung, die Ausführung und das Rechnungswesen sowie für die Einhaltung von Qualität, Kosten und Terminen. Dazu führt er ein laufendes Controlling ein und stellt das Reporting gegenüber dem Bauherren jeweils Ende Monat sicher. Der GP ist direkter Ansprechpartner des PL-BH. Die Hauptaufgaben ergeben sich aus dem GP-Vertrag und dem Funktionendiagramm Eichwald. Über Besprechungen mit den Fachplanern sind innert 7 Arbeitstagen Protokolle oder Aktennotizen zuhanden des PL-BH zu erstellen.

### **Generalplaner (GP), Gesamtleitung, Projektleitung, Architektur**

Ralph Blättler	Blättler Dafflon Architekten AG
Regula Christen	Blättler Dafflon Architekten AG
Simone Renfer	Blättler Dafflon Architekten AG
Naomi Guastini	Blättler Dafflon Architekten AG

### **Baumangement, Kostenplanung, Bauleitung**

Andreas Hauri	Hauri Baumanagement AG
Adrian Meier	Hauri Baumanagement AG

### **Bauingenieur**

Misha Rossi	CES Bauingenieur AG
-------------	---------------------

### **Holzbauingenieur**

Raphael Greder	Makiol Wiederkehr
----------------	-------------------

### **Elektro-Ingenieur**

Marc Weber	Elektroplan AG
------------	----------------

### **HLKS-Ingenieur, Energiemonitoring**

Markus Stolz	Ingenieurbüro Markus Stolz + Partner AG
--------------	---

### **Landschaftsarchitekt**

Johannes von Pechmann	Johannes von Pechmann Stadtlandschaft GmbH
-----------------------	--

### **Brandschutzplanung**

Patrick Wiederkehr	Makiol Wiederkehr
--------------------	-------------------

### **Bauphysik und Bauakustik**

Jürg Steigmeier	Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH
-----------------	-------------------------------------

### **Fachbegleitung SNBS, Zertifizierung (nicht Mitglied GP)**

Jörg Lamster	Durable Planung und Beratung GmbH
Barbara Pataki	Durable Planung und Beratung GmbH





### *Ausstellung am Hügelweg 7*

Detaillierte Unterlagen wie der komplette KV, alle Grundrisspläne uvm. sind bei der Ausstellung am Hügelweg ab 21. Juni 2021 bis Mitte Juli ausgestellt. über Öffnungszeiten und Anwesenheiten von Geschaftsleitung und Aufsichtsrat während der Ausstellung wird im Vorfeld separat informiert. Wir freuen uns über Ihren Besuch und das Interesse.

### *Haben Sie Interesse, an der Entwicklung des Spielplatzes mitzuwirken?*

Für die Umsetzung des Spielplatzes setzt die EBG eine Entwicklungskommission ein. Wenn Sie interessiert sind, melden Sie sich bitte auf der Geschaftsstelle.

### *Impressum*

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG  
Dorfstrasse 32, 6005 Luzern

[www.geissenstein-ebg.ch](http://www.geissenstein-ebg.ch)  
[info@geissenstein-ebg.ch](mailto:info@geissenstein-ebg.ch)

Visualisierungen sind Stimmungsbilder und können von der Bauausführung abweichen.

Redaktion Johannes Schlattau EBG  
Gestaltung Agentur WINK  
Textredaktion Geschaftsstelle EBG