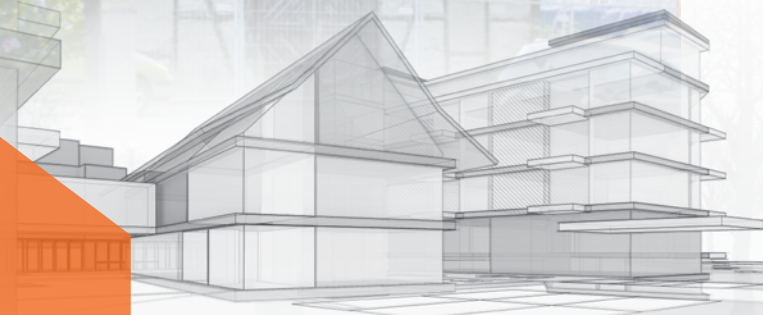




ABSCHLUSS BAURECHTSVERTRAG

EICHWALD

Informationsbroschüre zur Urabstimmung der
Wohnbaugenossenschaft Geissenstein – EBG
zum Abschluss eines Baurechtsvertrags als Baurechts-
nehmerin mit der Stadt Luzern



VORGESCHICHTE UND VORGABEN

Wie es zum Projekt kam:

Am 17. Juni 2012 sagten die Stimmberechtigten der Stadt Luzern an der Urne Ja zu einer wohnbaupolitischen Initiative, die das Ziel verfolgt, den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Luzern bis 2037 auf 16% anzuheben. Das Baurecht Eichwald wurde von den Behörden ausschliesslich an Wohnbaugenossenschaften ausgeschrieben, den Zuschlag erhielt letztlich das Konzept «Salz & Pfeffer» der EBG. Diese kann das Areal Eichwald im Baurecht übernehmen, sofern der grosse Stadtrat den Baurechtsvertrag im Herbst 2018 genehmigt und ein allfälliges Referendum im Sinne der Behörden und der EBG entschieden wird.

Statutarische Vorgaben zur Urabstimmung:

Die Wohngenossenschaft Geissenstein – 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, 19:30 Uhr in der Aula der Stiftung Rodtegg in Luzern statt. Zur ausserordentlichen Generalversammlung wurden alle Mitglieder der EBG eingeladen – unter Einhaltung der statutarischen Frist und mit dem zu behandelnden Traktandum. Die statutarischen Voraussetzungen für die Urabstimmung sind somit erfüllt.

Die Abstimmungsunterlagen für die Urabstimmung werden den Mitgliedern mit dem Versand dieser Broschüre zugestellt. **Bitte beachten Sie den Eingabeschluss der Urabstimmung!**

NUTZEN WIR DIE CHANCE!

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Es freut mich sehr, Ihnen zwei ganz neue, aktuelle und spannende Themen innerhalb der EBG Luzern vorstellen zu dürfen. Zum einen bedienen wir uns zum ersten Mal der Urabstimmung, also keine reine GV-Abstimmung mehrheitlich innerhalb der aktuellen Bewohnerschaft, sondern eine briefliche Abstimmung, bei der alle GenossenschafterInnen die Möglichkeit haben abzustimmen.

Zum anderen haben wir erstmals in der Geschichte der EBG die Chance und die Aufgabe, Wohnraum für viele interessierte und wartende GenossenschafterInnen ausserhalb unseres Stammgebietes zu erstellen. Sie fragen sich vielleicht warum diese Aufgabe? Auf die Frage nach einem möglichen Expansionskredit haben wir an der diesjährigen GV ein unmissverständliches «go» erhalten.

Wir möchten Ihnen mit dieser allerersten EBG-Urabstimmungsbroschüre aufzeigen, warum das Grundstück Eichwald für uns eine einmalige Chance birgt. Um preiswerten Wohnraum zu erstellen gibt uns die Stadt Luzern das Grundstück zu bemerkenswerten Konditionen für 70 Jahre im Baurecht ab.

Die Frage nach dem Risiko für uns als EBG, an diesem Ort eine neue «Siedlung» zu erstellen, ist verständlich. Die Vielzahl von GenossenschafterInnen, die schon sehr lange darauf warten eine Wohnung der EBG beziehen zu können, sowie die top Lage des Grundstückes beim Eichwald widerlegen den grössten Teil dieser Bedenken. Bahn, Bus, Einkaufen, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich vor der Tür. Bereits heute habe ich diverse Gespräche mit Wartenden geführt, die sich unbedingt für eine Wohnung am neuen Ort bewerben möchten. Auch die Frage der Finanzierung dieses Projektes kommt zu einem perfekten Zeitpunkt. Die Hypothekarzinsen sind ungemein tief und viele namhafte Institutionen bieten uns langfristiges Kapital zu besten Konditionen an. Zudem sind wir jeder Zeit in der Lage, mit unserer hauseigenen Depositenkasse einen grossen Teil der Neuinvestitionen zu tragen.

Aussagen, dass wir wegen einer Expansion in den Eichwald, übrigens gemütlich spazierend in 10 bis 15 Minuten zu erreichen, unsere eigene Kultur im Geissenstein verraten oder verlieren sollten, sind meines Erachtens völlig unbegründet. Im Gegenteil, wir gewinnen auf jeden Fall – neuen Wohnraum mit neuen Bewohnern, Menschen die sich schon länger mit der EBG identifizieren und dies auch weiterhin nach aussen tragen werden. Unsere grosse Schwester, die ABL, lebt uns das bereits perfekt vor – höchste Zeit in jene Fusstapfen zu treten!

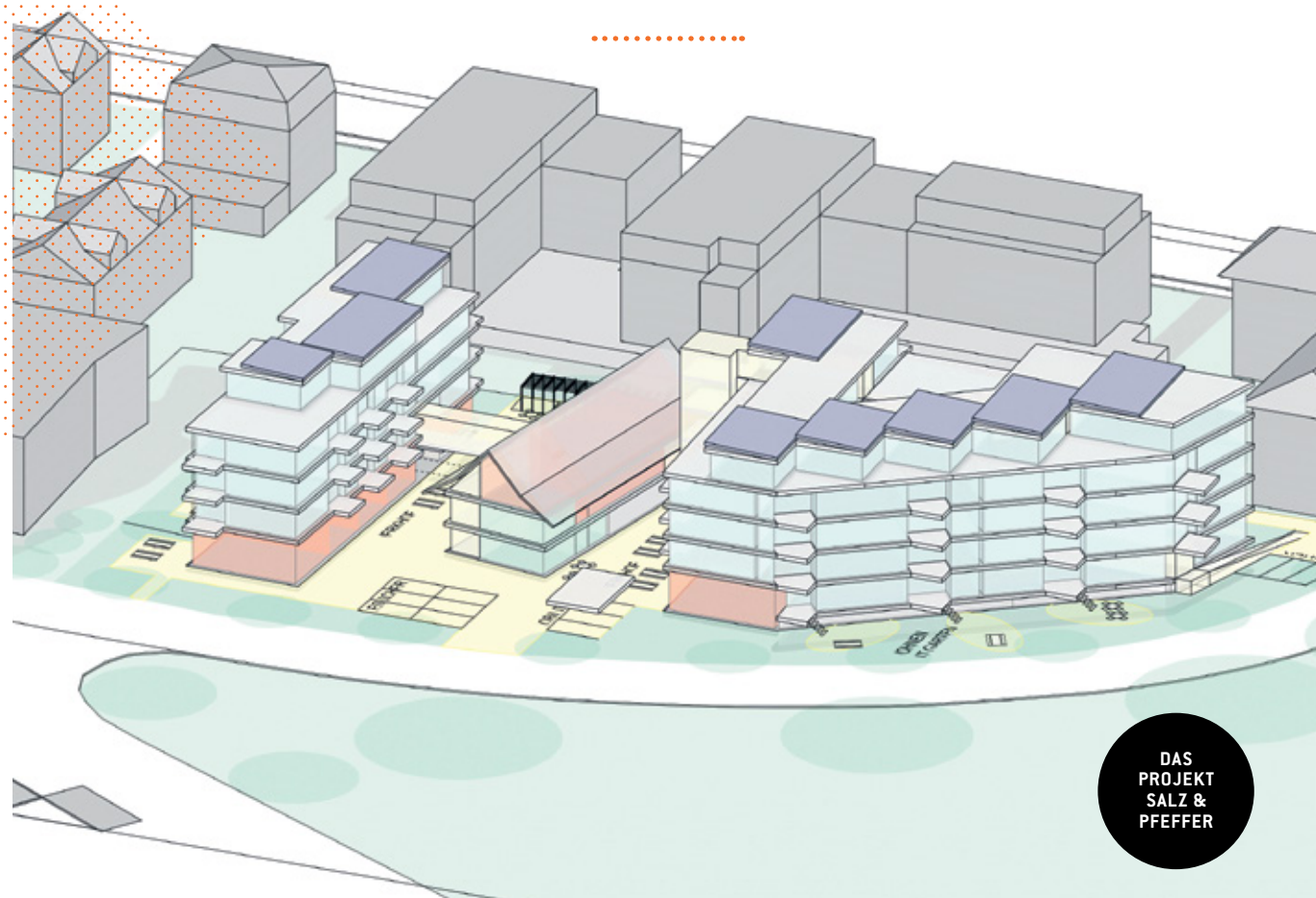
Lassen Sie uns diese einmalige und riesige Chance zusammen nutzen – das erste Mal in der über 100-jährigen Geschichte der EBG Neuland zu betreten. An alle heutigen Bewohnerinnen und Bewohner appelliere ich: Geben Sie die Chance, die Sie bei Ihrer Wohnungszuteilung erhalten haben, auch den anderen interessierten EBG-Mitgliedern – diese sind für den Zusammenhalt und den Betrieb unserer Genossenschaft enorm wichtig!

Ich bitte Sie deshalb, stimmen Sie ruhig mit einem leicht euphorischen «JA» zum gemeinsamen Vorhaben am Eichwald!



Ihr Präsident
Philipp Ineichen

FRAGEN UND ANTWORTEN



«Positive Impulse»

Ist es wirklich notwendig, dass die EBG weiter expandiert?

Als grosse Genossenschaft mit rund 2'700 Mitgliedern kann die EBG in ihrem Stammgebiet Geissenstein maximal noch etwa auf 450 Wohnungen ausbauen und damit die berechtigten Erwartungen nicht erfüllen. Eine vorsichtige Öffnung nach aussen verleiht der ganzen Genossenschaft **positive Impulse**.

Gründet die EBG für das Projekt Eichwald eine neue Genossenschaft?

Nein, das würde gegen die Spielregeln der Stadt verstossen, die den Zuschlag explizit der EBG gegeben hat. In der Buchhaltung ist ein separater Mandant vorgesehen, damit die **Kosten transparent** den einzelnen Siedlungen zugewiesen werden können.

«Autofrei!»

Eine autofreie Siedlung? Wie wird die Mobilität sichergestellt?

Auf dem Gelände werden nur Besucher- und Kundenparkplätze angeboten, sowie gemeinschaftlich genutzte Fahrzeuge [Carsharing]. **Der Standort Eichwald ist optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen**. Vergleichbare Projekte existieren bereits in andern Genossenschaften der Schweiz.

«Viele Möglichkeiten»

Wie soll das Projekt Eichwald finanziert werden?

Es stehen der EBG **diverse Möglichkeiten** offen: Bankhypotheken, Finanzierungshilfen des Verbands, der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger usw. Denkbar ist auch eine Aufstockung der Einlagen in die eigene Depositenkasse.

«Selbsttragend»

Gibt es eine Quersubventionierung zwischen Geissenstein und Eichwald?

Nein, die Siedlung Eichwald muss die anfallenden **Kosten selber tragen**. In deren Mieten werden auch die Verwaltungskosten der EBG anteilmässig eingerechnet, was die Mieten im Stammgebiet auf die Dauer sogar entlasten könnte.

Wird die Expansion der EBG von den Mitgliedern überhaupt mitgetragen?

Ja. Eine klare Mehrheit der Mitglieder hat in einer Umfrage 2013 eine **Expansion der EBG befürwortet** und an der GV 2014 dem Aufsichtsrat mit einem Kredit von CHF 10 Mio. ein Mandat für den Erwerb von geeigneten Grundstücken gegeben. Dieser Kredit wurde an der GV 2018 für weitere 5 Jahre verlängert!



WAS SIE WISSEN SOLLTEN:



Der Standort Eichwald ist optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.»

«Mitgliederpriorität»

Wann und an wen werden die Wohnungen ausgeschrieben?

Die Wohnungen und Gewerberäume werden rund ein Jahr vor Bezug ausgeschrieben. Das Vermietungsreglement der EBG stellt die **Priorität der Mitglieder** sicher. Allfällig nicht vermietete Objekte werden über die bekannten Publikationskanäle öffentlich angeboten. Das Konzept trifft die Wünsche und Bedürfnisse der Zielgruppen und hat schon eine Reihe von Neueintritten ausgelöst.



SALZ & PFEFFER

Zwei Begriffe umschreiben das Projekt Eichwald der EBG anschaulich: «Salz» steht für den historischen Bezug des denkmalgeschützten Salzlagers, «Pfeffer» weist auf ein zukunftsgerichtetes, urbanes Konzept hin, das einer breiten Bevölkerungsschicht Wohn-, Arbeits- und Lebensraum schafft.

Die Geschichte der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG reicht bis 1910 zurück. Mittlerweile ist sie auf rund 2700 Mitglieder angewachsen. Von Beginn weg lebte die EBG eine Ideologie mit partizipativen Prozessen sowie qualifizierten Projektverfahren mit Wettbewerben. So trug sie zu einer städtebaulich guten Quartierentwicklung bei. Die Genossenschaft pflegt eine konstruktive Zusammenarbeit und wurde so zu einer verlässlichen Partnerin für die Behörden. Beleg dafür sind diverse Auszeichnungen für gute Quartierentwicklungen.

«Diverse Auszeichnungen für gute Quartierentwicklungen.»

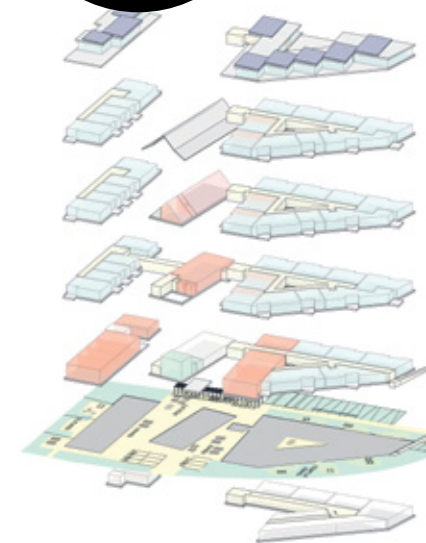
Die Konzepteingabe der EBG setzt diese Tradition fort. «Salz & Pfeffer» hat den Anspruch, nicht primär neue Bedürfnisse zu schaffen – sie will Lösungen für bereits bestehende Bedürfnisse aufzeigen: So wird der

Stellenwert der Brache rund um das historische Salzlager neu definiert – an bester Lage entsteht ein neues Quartier, ein Wohn- und Arbeitsort wird geschaffen und ein Treffpunkt installiert.

«An bester Lage entsteht ein neues Quartier.»

Eine projektbezogene Standortanalyse zeigt das grosse Potenzial des Areals Eichwald auf, welches prädestiniert ist für eine autofreie Siedlung. Haustechnik und Energieversorgung sind nachhaltig ausgelegt, im Sinne von günstigen Baukosten werden aber keine unabwägbaren Risiken eingegangen. Zentral ist das Anliegen nach kompakten Wohnungsgrundrissen, die bei kleinen Quadratmeterzahlen einen hohen Wohnwert und somit attraktive Mieten sicherstellen. Da das Areal direkt an ein Naherholungsgebiet anschliesst, sollen die Aussenräume mit der nötigen Sorgfalt entwickelt werden.

DAS PROJEKT SALZ & PFEFFER



Der Standort Eichwald passt: Die Nähe der Parzelle zum Stammgebiet Geissenstein ermöglicht kurze Wege in der Bewirtschaftung und im Kontakt mit MieterInnen und GenossenschafterInnen. Gleichzeitig kann die EBG strukturelle Defizite abbauen und beispielsweise Raum für künftige Wohnformen schaffen, Ersatzangebote für zu gross gewordene Familienwohnungen erstellen und Arbeitsflächen für KMU anbieten. Das Zeitfenster für die Umsetzung des Projekts «Salz & Pfeffer» passt, weil im Kerngebiet Geissenstein aus rechtlichen Gründen bis 2022 alle grösseren Weiterentwicklungen blockiert sind.

«Da das Areal direkt an ein Naherholungsgebiet anschliesst, sollen die Aussenräume mit der nötigen Sorgfalt entwickelt werden.»

AUS STRATEGISCHER SICHT

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, was rund 1000 BewohnerInnen eine Heimat bietet. Eine weitere Entwicklung der EBG muss deshalb zwingend auswärts erfolgen.

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

Die EBG ist bestrebt, den Quadratmeterbedarf pro Person zu senken. Die knapp 40 m² pro Person sind verglichen mit den schweizweit üblichen 45 m² relativ wenig, im Verhältnis zu andern Wohnbaugenossenschaften in städtischen Gebieten allerdings eher viel. Freiwillige Anreize, gute Alternativ-

angebote sowie griffige Bestimmungen des Vermietungsreglements sollen die BewohnerInnen motivieren, den nach Lebensphase geeignetsten Wohnraum zu mieten.

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

Die angesprochene Freigabe von Familienwohnungen bedingt attraktive Ersatzwohnungen. Zurzeit fehlen zeitgemässe 2½–3½ Zimmer-Wohnungen. Beim Neubauprojekt «Am Rain», aber auch beim vorgesehenen Wohnungsmix der künftigen Siedlung Eichwald plant die EBG daher vor allem Wohnungen in diesem Segment. Dennoch sollen auch Familienwohnungen und Grosswohnungen für neue Wohnformen entstehen, die für ein gut durchmischtes Quartier sorgen, in dem alle Generationen ihr Zuhause finden werden. Zudem erstellt die EBG am Eichwald auch attraktive Arbeitsplätze.





WAS DENKEN UND SAGEN DIE VERANTWORTLICHEN?



Die neue Siedlung der EBG soll weitgehend autofrei funktionieren. Der Mix aus Wohn- und Arbeitsangeboten ermöglicht einen Alltag der kurzen Wege. Auf rund 1000 m² entstehen kleinräumige Gewerbeflächen zum Beispiel für Startup-Firmen, aber auch grössere Flächen für bereits etablierte KMU. Das Konzept der EBG zielt darauf ab, die Konflikte der verschiedenen Nutzungen zu entschärfen und eine lebendige Siedlung zu entwickeln.

Andi Willinig / Spannende Angebote für Wohnen und Gewerbe

Die EBG ist über einen Zeitraum von mehr als 100 Jahren stetig, aber immer mit dem notwendigen Risikobewusstsein gewachsen. Deshalb ist sie für mögliche Geldgeber eine attraktive Partnerin mit hoher Glaubwürdigkeit. Die EBG kann die notwendigen Mittel zu günstigen Konditionen über Finanzinstitute beschaffen und sie verfügt mit der Depositenkasse zudem über ein eigenes Finanzierungsgefäss, welches auch das finanzielle Engagement der Mitglieder ermöglicht.

Edy Walker / Bemerkungen zur Finanzierung



«Die Lage überzeugt durch die Nähe zum Geissenstein und zur Stadt. Das Areal ist am Rande der Naherholungszone Allmend sehr ruhig gelegen und durch den öffentlichen Verkehr mit S-Bahn, Busverbindungen und dem Veloanschluss Freigleis ausgezeichnet erschlossen. Im Weiteren ist die Sicht auf den Pilatus, die Besonnung und Bebaubarkeit ausgezeichnet. Das Grundstück wurde der Preisspekulation entzogen und kann durch die EBG im Baurecht zu 20 Prozent unter dem ausgemittelten Wert übernommen werden.

Alex Widmer / Interessantes Grundstück zu attraktiven Bedingungen



«Wohnbaugenossenschaften wie die EBG ermöglichen ähnlich wie beim Eigenheim ein lebenslanges Wohnen im gewohnten Umfeld. Mit einem ausgewogenen und attraktiven Angebot tragen sie dazu bei, die für die jeweilige Lebensphase geeignete Wohnung zu finden. Auch für die Siedlung Eichwald gelten die Bestimmungen des Vermietungsreglements, wobei der angestrebte Wohnungsmix für alle Interessensgruppen passende Optionen sichert.

Debbie Stoll / Vermietungsreglement und Belegungsvorgaben

Die Bevölkerung der Stadt Luzern hat am 17. Juni 2012 eine Initiative der Grünen und der SP «Für zahlbaren Wohnraum» deutlich angenommen. Damit sollen bis in 25 Jahren mindestens 16% des Wohnbestandes der Stadt Luzern nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet werden. Mit der nun erfolgten Zuteilung des Baurechts für die Eichwaldstrasse an die EBG erfolgt die erfreuliche und konkrete Umsetzung des vom grossen Stadtrat am 24. Oktober 2013 beschlossenen Massnahmenpaketes.

Rolf Fischer / Im Sinne der Luzerner Bevölkerung



«Was für die EBG-Siedlung Geissenstein gilt, gilt später auch für die EBG-Siedlung Eichwald. Die Wartung und der Unterhalt der Liegenschaften und der Umgebung erfolgen mit derselben Zuneigung und Qualität wie heute im Geissenstein. Schadenmeldungen oder Beanstandungen aus der Siedlung Eichwald können online über die Home-Page der Bauabteilung gemeldet werden. Wir werden die Aufträge auch dort kundenorientiert und zügig erledigen.

Simon Peggs / Bauliche Betreuung der Siedlung Eichwald

«Ein intaktes Quartierleben, wie es heute im Geissenstein gepflegt wird, basiert auf zwei Ebenen – zum einen auf der ideellen, logistischen und finanziellen Unterstützung durch die EBG, noch mehr aber vom persönlichen Engagement der Gemeinschaft. Das kulturelle Leben am Eichwald muss aus den Bedürfnissen und Ansprüchen der Bewohnerinnen und der Gewerbetreibenden heraus wachsen. Die EBG wird aber auch dort unterstützend mitwirken.

Peter Henauer / Kulturelle Einbindung in die EBG





**DAS
PROJEKT
SALZ &
PFEFFER**

DIE DETAILS ZUM PROJEKT SALZ & PFEFFER

Die intensive Arbeit an der Bewerbung für das Areal Eichwald hat bei allen Beteiligten einen Prozess ausgelöst, der viele Ideen und Visionen entstehen liess. Diese wurden mit der vorliegenden Arbeit gesammelt, verdichtet und mit Fokus auf Marktlage, baulicher Machbarkeit und wirtschaftlicher Tragfähigkeit überprüft. Die aufgezeigten Lösungen können und dürfen aber die Resultate des zwingend vorgeschriebenen Architektur-Wettbewerbs nicht vorwegnehmen. Das Konzept bildet eine Grundlage für das nun folgende Verfahren und dokumentiert die groben Vorstellungen der EBG.

Baurecht

Das Areal Eichwald wird von der Stadt Luzern im Baurecht abgegeben. Basis für den Baurechtsvertrag sind der Bericht «Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger» und der Muster-Baurechtsvertrag nach «Luzerner Modell» – diese Vorgaben wurden auch unter Mitwirkung der Luzerner Wohnbaugenossenschaften (G-Net) erarbeitet. 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 verpflichtet sich, für das Areal Eichwald den geforderten jährlichen, indexierten Baurechtszins von CHF 113 000.– gemäss den Ausschreibungsbedingungen zu bezahlen, wobei während der Planungs- und Bauphase von maximal 5 Jahren nur 1/3 des Baurechtszinses geschuldet ist. Die Heimfallbestimmungen sehen die Möglichkeit der frühzeitigen

Vertragsverlängerung vor, um dannzumal anstehende Investitionen finanziell absichern zu können. Das Salz- lager wird von der Stadt entschädigungslos an die EBG abgetreten, diese verpflichtet sich im Gegenzug, das denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten.

Architekturwettbewerb

Wie bei sämtlichen grossen Erneuerungs- und Neubauprojekten seit der Gründung der Genossenschaft wird die EBG einen Architekturwettbewerb ausschreiben. Vorgesehen ist ein zweistufiges Verfahren gemäss Vorgaben SIA 142 mit vorangehender Qualifizierung und einer Weiterbearbeitung mit 5 bis 8 Teams, die Architekten und Landschaftsarchitekten umfassen.

«Es wird eine breite Vielfalt an Lösungsvorschlägen angestrebt.»

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 und reine Gewerbebauten. Die Infrastruktur des näheren Umfelds bietet Schulen, Kindergärten und kleinere Quartierläden – in Gehdistanz ein Grossverteiler beim Hallenbad sowie Einkaufsmöglichkeiten im angrenzenden Neustadtquartier. Das Grundstück profitiert von der zurückversetzten Lage gegenüber den Hauptverkehrsachsen und ist somit relativ ruhig. Mit der Allmend und dem Eichwald schliessen attraktive Naherholungsgebiete und Sportstätten unmittelbar an.

«Das Grundstück profitiert von der zurückversetzten Lage gegenüber den Hauptverkehrsachsen.»

Erreichbarkeit und Verkehr

Der Bedarf an Autoabstellplätzen pro Wohnung beträgt im 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 plant die erste autofreie Siedlung in der Stadt Luzern. Dank der Buslinie 20 auf der Horwerstrasse, der Linie 1 auf der Obergrundstrasse und der nahe gelegenen S-Bahnstation «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. Die geplanten 12 Parkplätze dienen der Anlieferung, den Besuchern oder als Standplatz für gemeinschaftlich genutzte Fahrzeuge.

«Angesichts der idealen Voraussetzungen des Areals Eichwald bezüglich Stadtnähe, ÖV-Erschliessung und topografischer Lage will die EBG einen Schritt weiter gehen und plant die erste autofreie Siedlung in der Stadt Luzern.»

Energie

Ökologische und energetische Kriterien haben für die EBG bei allen Neubauten und Erneuerungen einen hohen Stellenwert. Das Areal Eichwald bietet die Chance, eine von Grund auf mustergültige Siedlung zu realisieren. Die EBG beabsichtigt die Siedlung Eichwald entsprechend dem SIA-Energiepfad zu realisieren, mit folgenden Eckwerten:

- gute Anbindung des Areals an den öffentlichen Verkehr
- autofreie Siedlung
- innovative Energiestrategie
- bauliche Umsetzung als moderner Holzbau
- wenig Eingriffe in den Grundwasserspiegel usw.

«Ökologische und energetische Kriterien haben für die EBG bei allen Neubauten und Erneuerungen einen hohen Stellenwert.»



DAS PROJEKT SALZ & PFEFFER

Der zentrale Bereich

Das Umfeld des Salzmagazins dient in der neuen Überbauung als Zugangstor und soll zum Zentrum der ganzen Siedlung werden: Hier trifft man sich auf dem Arbeitsweg, führt gemeinsame Aktivitäten aus, bearbeitet Werkstücke oder man spielt oder feiert Feste. In den Erdgeschossflächen sollen gemeinschaftlich genutzte Bereiche entstehen, aber auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe eingemietet werden, die die angrenzenden Werkhofbereiche für ihre Zwecke nutzen können. So entsteht im Herzen der Überbauung ein Dreh- und Angelpunkt, der Kontakte und Begegnungen begünstigt und damit Identität schafft.

«So entsteht im Herzen der Überbauung ein Dreh- und Angelpunkt, der Kontakte und Begegnungen begünstigt und damit Identität schafft.»

Denkmalgeschütztes Salzmagazin

Das Salzmagazin muss am bestehenden Standort erhalten und im Sinne der Denkmalpflege erneuert und umgenutzt werden. In der Mitte der Siedlung, im Zugangsbereich und am Kreuzpunkt der internen Verbindungen gelegen, sollen im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume für alle BewohnerInnen und Beschäftigten entstehen. Der hintere Teil soll räumlich attraktiv der Veloparkierung dienen – einer Nutzung, die in einer autofreien Siedlung von zentraler Bedeutung ist. Obergeschoss und Dachraum sollen in Abstimmung mit der Denkmalpflege mit minimalen Mitteln saniert werden, sodass grossflächige, wenig unterteilte Räume entstehen, die den ursprünglichen Bau weiterhin erlebbar belassen und als Büro- oder Atelierflächen vermietet werden.

Die neuen Bauvolumen

Die Neuüberbauung füllt eine Lücke im bestehenden Stadtabschluss. Die ebenerdig zugänglichen Erdgeschossflächen zum zentralen Freiraum hin sind überhoch und mit wenig Aufwand frei unterteilbar. Sie sollen als Büro-, Gewerbe- oder Ateliernutzungen vermietet werden und so die vorgegebenen gewerblichen Nutzungsflächen sicherstellen. Die autofreie Siedlung ermöglicht den Verzicht auf eine aufwändige Unterkellerung im schlechten Baugrund. Im südlichen Teil ist auch im Erdgeschoss eine Wohnnutzung mit privatem Gartenzugang möglich. Die zumeist in den oberen Etagen entstehenden Wohnungen bieten dank kompakten Grundrissen eine hohe Wohnqualität.

«Die zumeist in den oberen Etagen entstehenden Wohnungen bieten dank kompakten Grundrissen eine hohe Wohnqualität.»

Aussenräume und Zugänglichkeit

Die neue Dichte im Quartier verlangt nach einer hochwertigen Umgebungsgestaltung, die eine positive urbane Atmosphäre ermöglicht. Eine sauber getrennte Anordnung der verschiedenen Nutzungen macht auf engem Raum unterschiedliche Tätigkeiten und Bedürfnisse ohne gegenseitige Störung möglich. Der bereits beschriebene Hofbereich mit den verschiedenen Zonen rund um das Salzmagazin ist der öffentlichste Bereich der Anlage, hier wird die Siedlung von aussen betreten, hier kreuzen sich die inneren Erschliessungen und die äusseren Wege. Im rückwärtigen Teil können ruhigere Zonen geschaffen werden, die von allen BewohnerInnen als Treffpunkt, Spielplatz oder auch Rückzugsort zur Erholung genutzt werden können.

«Im rückwärtigen Teil können ruhigere Zonen geschaffen werden, die von allen BewohnerInnen als Treffpunkt, Spielplatz oder auch Rückzugsort zur Erholung genutzt werden können.»

Überlegungen zu Baustruktur, Materialisierung und Haustechnik

Der Bau einer neuen Siedlung gemäss den Vorgaben des SIA Effizienzpfad Energie erforderte schon in der Konzeption neue Denkansätze. Mit dem Entscheid einer autofreien Siedlung macht die EBG eine Vorgabe, die generell den Verbrauch von Energie und das Entstehen von Treibhausgasemissionen während der Betriebszeit stark reduziert. Das Salzmagazin und die Geschichte der historischen Holzbauten legen den Einsatz von Holz für die Neubauten nahe. Gesucht wird eine urbane Interpretation des Holzbaus, ohne traditionelle Zwänge, zeitkonform geplant und regional produziert. Ein Stück «Stadt aus Holz» wird Realität.

«Das Salzmagazin und die Geschichte der historischen Holzbauten legen den Einsatz von Holz für die Neubauten nahe. Gesucht wird eine urbane Interpretation des Holzbaus, ohne traditionelle Zwänge, zeitkonform geplant und regional produziert.»





**DAS
PROJEKT
SALZ &
PFEFFER**

Günstige Mieten

Die von der EBG angestrebten Projektkosten liegen deutlich unter Marktniveau. Der Verzicht auf unnötige Bauteile wie Einstellhallen, eine preiswerte Bauweise und der attraktive Baurechtszins führen zu einem errechneten Mietzinsniveau, das im unteren Bereich der vergleichbaren Angebote in der Stadt Luzern liegt. Dazu tragen flächeneffiziente Grundrisse bei, die dennoch eine hohe architektonische Qualität ermöglichen. Die Gewerbeflächen werden im Schnitt ebenfalls zu günstigen Konditionen vermietet. Vorgesehen ist, die Flächen im Salzmagazin günstiger als in den Neubauten zu vermieten.

«Die von der EBG angestrebten Projektkosten liegen deutlich unter Marktniveau.»

Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)

Die EBG entwickelt ein gesamthaft nachhaltiges Areal, das gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Ziele optimal miteinander vereint. Das Areal soll ein Vorbild für fortschrittliche Nutzung, minimalen Ressourcenverbrauch, Klimaneutralität und zukunftsfähige Mobilität sein. Das Energie- und Ökologiekonzept ist abgestimmt auf eine ressourcenschonende, klimaverträgliche und nutzungsfreundliche Gesamtlösung. Die EBG beabsichtigt die Zertifizierung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) 2.0.

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

Wohnungs- und Mietvorstellungen

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche	Mietvorstellung netto*
Atelierwohnungen	6	ca. 82 m ²	1300.– CHF
1,5-Zimmerwohnung	4	ca. 37 m ²	710.– CHF
2,5-Zimmerwohnung	13	ca. 46 m ²	1020.– CHF
3,5-Zimmerwohnung	16	ca. 69 m ²	1 380.– CHF
4,5-Zimmerwohnung	13	ca. 89 m ²	1 570.– CHF
5,5-Zimmerwohnung	2	ca. 110 m ²	1 930.– CHF
Grosswohnung	2	ca. 158 m ²	2 500.– CHF
Total	56		
Gewerbe (Neubau)		618 m ²	aufteilbar 170.– CHF/m ²
Gewerbe (Salzmagazin)		404 m ²	aufteilbar 142.– CHF/m ²

* Die hier angegebenen Mietzinsvorstellungen sind auf der Basis der Projektstudie errechnet. Je nach Wettbewerbsgewinner können die Wohnungsgrößen und Mietzinse abweichen. Die Mietzinse basieren auf einer Machbarkeitsstudie, die von einem Investitionsvolumen von rund CHF 25 Mio. ausgeht (Berechnung Höing Voney Architekten, Genauigkeit beim aktuellen Projektstand +/- 25 %).

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. Auch für die Nutzung der Gewerberäume bestehen bereits Ideen, die von Kleinstbetrieben über Start-ups bis zu Mietern reichen, die im Neubauteil grössere zusammenhängenden Gewerbeflächen suchen.

«Eine gute Durchmischung des Quartiers mit klassischen Familien und Einzelpersonen, andererseits mit zukunftsgerichteten Wohnformen.»

Zielgruppen

«Die EBG erwartet in der neuen Siedlung Eichwald sowohl bisherige Mieter mit Lust auf einen neuen Lebensmittelpunkt, als auch Mitglieder, die sich endlich auf eine Wohnung innerhalb der EBG freuen werden. Hinzu kommen neue Dialoggruppen wie z.B. trendige junge Leute, die am Stadtrand und dennoch in der Nähe der pulsierenden Luzerner Innenstadt Wohn- und Lebensraum mitgestalten wollen. Diese finden in den Ateliers und Gewerberäumen am Eichwald zudem attraktive Arbeitsplätze.»



Kurzversion des Juryberichts

Das Beurteilungsgremium sieht im Konzept der EBG ein eigenständig durchdachtes, innovatives und überzeugendes Gesamtkonzept, welches vertieft auf die Qualitäten des Standorts eingeht. Das Salzmagazin steht im Zentrum und wird durch ein differenziertes Freiraum- und Erschliessungskonzept mit den Neubauten verwoben. Der Freiraum wird bespielt, einbezogen und lebendig gedacht. Wohn- und Arbeitsnutzungen werden miteinander verzahnt, wobei Konfliktpotenziale – etwa in den Erdgeschoss – erkannt und entschärfend gelöst werden. Das Konzept nähert sich dem Ziel eines 2000-Watt-Areals an. Dazu trägt ein geringer Wohnflächenverbrauch pro Kopf und der weitgehende Verzicht auf eine Unterkellerung bei. Die Ziele für SNBS 2.0 Platin, Minergie-P-Eco und Effizienzpfad Energie werden klar formuliert. Das Konzept sieht ein autofreies Wohnen vor, welches auf eine grosszügige und attraktive Infrastruktur abgestützt wird. Die Genossenschaft bekennt sich klar und deutlich zur Umsetzung eines qualifizierten Planungsverfahrens nach SIA 142. Es wird ein vielfältiges Wohnflächenangebot geschaffen.



Haben Sie Interesse, in der Entwicklungs- kommission mitzuwirken?

Für die Umsetzung des nun folgenden Wettbewerbs setzt die EBG eine Entwicklungskommission ein. Zwei Mitglieder der EBG sind eingeladen, den Architekturwettbewerb vorzubereiten und zu begleiten. Interessierte senden bitte eine Bewerbung an die Geschäftsstelle (persönliche Angaben, Beruf, kurzes Motivations-schreiben). Es dürfen sich explizit auch Mitglieder bewerben, die keine architektonische oder bauspezifische Ausbildung vorweisen können. Bitte senden Sie Ihre Bewerbung an die Geschäftsstelle der EBG (Frist: 15. September 2018).

Impressum

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG
Dorfstrasse 32, 6005 Luzern

www.geissenstein-ebg.ch
eichwald@geissenstein-ebg.ch, info@geissenstein-ebg.ch

Projektgruppe

Andi Willinig
Simon Peggs
Rolf Fischer
Jessica Barmet
Philipp Ineichen
Alex Widmer
Willi Voney
Georg Höing
Stefan Meier
Jörg Lamster

Leiter Immobilien EBG
Leiter Bau und Unterhalt EBG
Geschäftsleiter EBG
Mitarbeiterin Bauabteilung EBG
Präsident EBG
Aufsichtsrat, Stv. Präsident
Höing Voney Architekten Luzern
Höing Voney Architekten Luzern
Wüest Partner AG, Zürich
Studio Durable, Zürich

Projektleitung
Mitglied Projektgruppe
Mitglied Projektgruppe
Protokoll, Sekretariat
Mitglied Projektgruppe
Mitglied Projektgruppe
Fachbegleiter Architektur
Fachbegleiter Architektur
Fachbegleiter Marktchancen
Fachbegleiter Haustechnik

Redaktion
Gestaltung
Textredaktion
Druckerei

Andi Willinig
www.dosenfood.ch, Dominique Fischer
www.woerterbucher.ch, Dani Bucher
Engelberger Druck AG