

Urabstimmung bis 7. April 2022

**Rahmenkredit «abl-Neubauten Kooperation
Industriestrasse Luzern» von 28.4 Millionen Franken**



Neubau von gemeinnützigen Wohnungen, Gewerbeflächen und einem Kindergarten der abl am Geissensteinring im Genossenschaftsverband Kooperation Industriestrasse Luzern



Das Areal Industriestrasse heute, gesehen vom Geissensteinring aus, mit der Zwischennutzung auf dem Eisenplatz (Jurte), dem ewl-Areal (links) und dem Bahnhof Luzern (rechts oben).



Blick von der Industriestrasse auf das neue Areal: ein Nebeneinander von Neu- und Bestandsbauten (Modellfoto).

Projekt in Kürze

Vielfalt auf allen Ebenen

Eine nachhaltige Siedlung schaffen, die bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum bietet. Dieses Ziel wird mit dem Genossenschaftsprojekt auf dem Areal Industriestrasse verfolgt. Am besonderen Vorhaben beteiligen sich fünf Genossenschaften, die sich zum Verband Kooperation Industriestrasse Luzern (Box S. 5) zusammengeschlossen haben.

Die neue Siedlung wird in jeder Hinsicht nachhaltig gestaltet. Heute ist das Areal geprägt von einer vielfältigen und lebendigen Nutzung. Diese Identität soll mit der geplanten Überbauung erhalten bleiben. Mit seiner abwechslungsreichen Bebauung, dem angestrebten 2000-Watt-Zertifikat und dem von zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern gestalteten Aussenraum ist dieses Projekt für die Stadt Luzern einzigartig. Innovativ ist insbesondere auch die Form der Zusammenarbeit zwischen den Genossenschaften. Für die abl eine bereichernde und inspirierende Beteiligung an einem zukunftsweisenden Projekt.

Auf einer Fläche von 8700 Quadratmetern entstehen insgesamt rund 12800 Quadratmeter Wohn- und etwa 3000 Quadratmeter Arbeits- und Kulturraum. Von den total 151 Wohnungen gehören 51 zum Siedlungsteil der abl mit zusätzlich 924 Quadratmetern Dienstleistungs- und Gewerbefläche inklusive eines Kindergartens.

Gestaltet wird die Siedlung von drei Architekturbüros: Rolf Mühlethaler aus Bern, toblergmür Architekten

aus Zürich/Luzern und roeoesli & maeder Architekten aus Luzern. Jede Genossenschaft arbeitet für ihre Gebäude mit ihren «Favoritentteams» zusammen.

Insgesamt investiert die Kooperation rund 97 Millionen Franken in das Bauprojekt.¹ Die abl beteiligt sich zu fast 29 Prozent mit Anteilskosten von 28400000 Franken (inklusive Reserve).

Der Gestaltungsplan wurde im Oktober 2021 zur Vorprüfung bei der Stadt Luzern eingereicht. Nach der abl-Abstimmung soll im April/Mai 2022 die Baueingabe erfolgen. Die Genehmigung für den Gestaltungsplan und den Erhalt der Baubewilligung wird im Dezember 2022 erwartet. Wenn alles gut geht, beginnen voraussichtlich im Januar 2023 die Bauarbeiten. Die Siedlung wird gestaffelt ab Frühling 2025 bezogen, wobei der abl-Teil den Abschluss bildet und voraussichtlich im Frühling 2026 bezugsbereit sein wird.

Urabstimmung bis zum 7. April 2022

Sie können an der Urabstimmung bis zum 7. April 2022 über den Rahmenkredit «abl-Neubauten Kooperation Industriestrasse Luzern» im Betrag von 28.4 Millionen Franken entscheiden. Der Vorstand der abl beantragt, diesem Rahmenkredit zuzustimmen (Antrag S. 15).

Ausserordentliche Generalversammlung vom 7. März 2022

An der ausserordentlichen Generalversammlung haben Vorstand und Geschäftsleitung im Hinblick auf die Urabstimmung im Detail über das Projekt informiert. Diese fand am 7. März 2022 im Forum der Messe Luzern statt. Rund 130 Personen haben die Veranstaltung besucht (davon 40 Personen online). Insgesamt stiess das Vorhaben auf positives Interesse. Am Ende wurden Fragen beantwortet und Anregungen zum abl-Angebot aufgenommen. Das Votum, erneut zu prüfen, ob das Gesamtprojekt in Bauphasen etappiert werden könne, trägt die abl in die Gremien der Kooperation zurück. Weitere Voten aus der Versammlung können bis 7. April 2022 nachgehört werden unter abl.ch/stream.

¹ Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Mehrwertsteuer, Kostenstand vom 17. Januar 2022, Kostengenauigkeit +/- 10 Prozent.



An der Ecke Industriestrasse/Geissensteinring beginnt zukünftig der Gebäudekomplex der abl mit vier Bauten entlang dem Geissensteinring.

Details zum Gesamtprojekt

Fünf Genossenschaften – ein Ziel

Ursprünglich für industrielle und gewerbliche Zwecke genutzt, wird das Unterlachen-Tribschen-Quartier zusehends zum Wohngebiet. Die neue Überbauung auf dem Areal Industriestrasse sorgt für eine nachhaltige und passende Quartierentwicklung.

Nachdem die Kooperation Industriestrasse von der Stadt Luzern 2016 das Grundstück im Baurecht übernommen hatte, fand im Jahr 2017/2018 ein zweistufiger Architekturwettbewerb statt. Das Preisgericht bestimmte aus den 13 eingegangenen Wettbewerbsbeiträgen als Sieger der Stufe «Städtebau/Aussenraum» das Projekt «mon oncle» vom Büro Rolf Mühlethaler aus Bern mit Architekturhistoriker Christoph Schläppi.

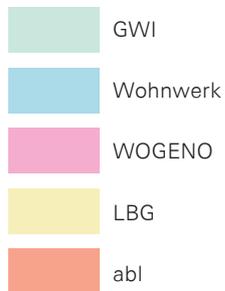
Drei Architektenteams, eine Siedlung

Das Siegerprojekt ist massgebend für die Entwicklung des Areals. Das Wettbewerbsverfahren sah vor, dass für die Ausgestaltung der einzelnen Gebäude weitere Architektenteams ausgewählt werden können. Neben Mühlethaler bekamen die Teams toblergmür Architekten aus Zürich/Luzern und roeoesli & maeder Architekten aus Luzern den Zuschlag. Das Trio gestaltet gemeinsam die 14 Gebäude auf dem Areal. Jede Genossenschaft arbeitet mit ihren «Favoriten» zusammen.

Bei der abl sind dies die Teams Rolf Mühlethaler und roeoesli & maeder.

Abwechslungsreich gestaltet

«mon oncle» setzt sich intensiv mit dem bestehenden Areal auseinander und geht feinfühlig mit den Aussenräumen um. Daraus ergibt sich eine abwechslungsreiche und dicht bebaute Arealstruktur: Zwischen den sehr unterschiedlichen Häusern, einer Mischung von Neu- und Bestandsbauten des frühen 20. Jahrhunderts, befinden sich Gassen, Plätze und Gartenhöfe. Dort können sich die Bewohnerinnen und Bewohner begegnen, sich austauschen und gemeinsam die Aussenräume gestalten. Mit unterschiedlichen Gebäudetypen, Fassaden und Höhenstufen von 6 bis 25 Metern widerspiegelt sich die heutige architektonische Vielfalt des Areals auch in der zukünftigen Siedlung. Jedes Haus sieht anders aus, allen gemein ist das Material Holz, das die nachhaltige Siedlung verbindet.



Das Gesamtareal, aufgeteilt nach Genossenschaften, mit den vier Aussenraumplätzen Rossplatz, Eisenplatz, Porzellanplatz und Quartierplatz (Arbeitstitel).

Klimafreundlich und sozial

Das Thema Nachhaltigkeit prägt das Projekt auf mehreren Ebenen. Die Überbauung ist als 2000-Watt-Areal konzipiert und schafft nebst preisgünstigen Wohn- und Arbeitsräumen auch einen Lebensraum, der durch die Bewohnerinnen und Bewohner mitgestaltet wird. Der Aussenraum gilt dabei als wichtiger Ort, wo neue Beziehungen geknüpft und Ideen gesponnen werden können. Für den Unterhalt des Aussenraums wird ein Fonds geschaffen, in welchen alle Genossenschaften beabsichtigen, jährlich 0.5 Prozent von ihrem Gesamtmietertrag einzuzahlen.

Ein Fonds für Kultur

Kultur hilft, die Identitätsbildung, die Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Lebensentwürfen und die Nachbarschaftskultur positiv zu beeinflussen. Deshalb will die Kooperation Industriestrasse Kultur fördern und begleiten. Auch in Zukunft sollen diverse Ateliers, Ausstellungs- und Aufführungsorte auf dem Areal vorhanden sein. Zusätzlich wird ein Kulturfonds eröffnet. Er wird finanziert aus 1 Prozent der eigentlichen Gebäudkosten – alle Genossenschaften leisten damit einen einmaligen finanziellen Beitrag.

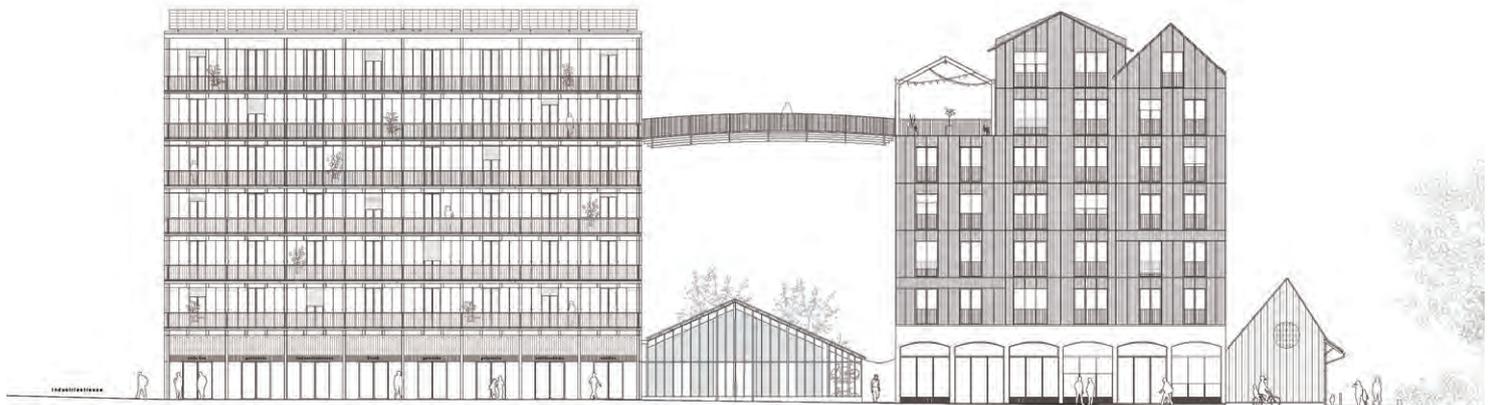
Die Nachbarschaft der Industriestrasse erlebt in den kommenden Jahren weitere grosse Veränderungen.

Dazu gehört auch das Grossprojekt auf dem ewl-Areal. Dort ist die abl Partnerin für den Wohnungsteil. Die Kooperation Industriestrasse arbeitet gut und intensiv mit den Verantwortlichen der ewl Areal AG zusammen.

Kooperation Industriestrasse Luzern

Der Genossenschaftsverband Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL) vereint fünf Genossenschaften: die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern, die Liberale Baugenossenschaft Luzern (LBG), die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse (GWI) und die Genossenschaft WOGENO Luzern.

Entstanden ist der Verband, nachdem die Luzerner Stadtbevölkerung im September 2012 Ja zu einer lebendigen Industriestrasse sagte. Die Initiative verhinderte den Verkauf des städtischen Areals an einen privaten Investor und stellte die Abgabe im Baurecht an eine gemeinnützige Bauträgerin sicher. Die Idee der KIL gewann 2015 die neue Ausschreibung der Stadt Luzern. Ein Jahr später übernahm sie von der Stadt das Areal im Baurecht bis im Jahr 2096.



Das Gesamtprojekt vom Geissensteinring aus betrachtet (Modellfoto) und die Fassadenansicht der vier abt-Bauten (Plan) mit Verbindungsbrücke von Gebäude 11 zur Gemeinschaftsterrasse auf Gebäude 13 (fehlt im Modell).



Der Bestandsbau Industriestrasse 9 mit dem Neubau Gebäude 4 (vgl. Plan S. 5) als Nachbarhaus. Beide Bauten gehören der GWL.

Wort der Architekten

Vergangenheit und Zukunft vereint

Welche Gedanken stehen hinter dem Siegerprojekt «mon oncle»? Das Team Rolf Mühlethaler gibt Einblick in seine Arbeit und wie sich das Siegerprojekt seither weiterentwickelt hat.

Die Geschichte des Areals Industriestrasse ist geprägt vom stetigen Wandel, dem Prinzip des Umnutzens, des Weiterbaus und dem Gedanken der Gemeinschaftlichkeit. Eine grosse Verschiedenartigkeit hinsichtlich der Bauten, ihres Gebrauchs und der frei bespielbaren Aussenräume prägt den Charakter des Ortes. Das Vorhandene und diese spezifische Identität bilden den Ausgangspunkt des Wettbewerbsprojekts «mon oncle» des Architekturbüros Rolf Mühlethaler. Die vier Bestandsgebäude, als Rückgrat der zukünftigen Bebauung, werden durch zehn Gebäude ergänzt und die vorhandene Kleinkörnigkeit beibehalten. So schafft das Ensemble eine Vielfalt von räumlichen Situationen und im gemeinschaftlichen Aussenraum ein Geflecht von Gassen und Plätzen mit einer hohen Durchlässigkeit. Auch auf der Ebene der Dachterrassen bildet sich durch Brücken ein Netzwerk an Verbindungen. In den Freiräumen und in nutzungs-offenen Strukturen entstehen Möglichkeiten für die Aneignung zukünftiger Ideen und Projekte.

Auf der Grundlage von «mon oncle» wurden im regen Austausch, an den Dialoganlässen mit Interessierten und vor allem zusammen mit den fünf Baugenossenschaften, Wünsche formuliert, Möglichkeiten ausgelotet und das Projekt gemeinsam mit roeoesli & maeder Architekten, toblergmür Architekten sowie den Landschaftsarchitekten koepflipartner und den Fachplanern weiterentwickelt.

Heute, mit Abschluss der Bauprojektphase, bilden die Grundgedanken des Wettbewerbsprojekts weiter-

hin einen zentralen Bestandteil. Die einzelnen Häuser haben durch den intensiven Prozess an Eigenständigkeit und Präzision in Bezug auf die räumlichen Aspekte sowie die Materialisierung gewonnen. Den ökologischen Faktoren wird mit einem gemeinsamen Untergeschoss, mit der aufs Minimum reduzierten Einstellhalle und einer Vielzahl an Veloabstellplätzen Rechnung getragen. Die Bauweise in Holz und Holz-Hybrid – einer Kombination von Holz und Beton – leistet einen weiteren Beitrag zur Nachhaltigkeit und der Zertifizierung als 2000-Watt-Areal.

Die vier Neubauten der abl, geplant von roeoesli & maeder und Rolf Mühlethaler, sind im südlichen Bereich des Areals angeordnet. In städtebaulicher Hinsicht bilden sie den Anfangspunkt entlang dem Geisensteinring. Durch die Höhenabstufung der Gebäude entsteht eine räumliche Öffnung ins Arealinnere, und ihre teils expressiven Volumetrien beziehen sich auf den heutigen Bestand. Auch alle weiteren zentralen Leitgedanken von «mon oncle» sind hier zu finden: Die Passagen von der Industriestrasse und vom Geisensteinring schaffen eine hohe Durchlässigkeit. Die gemeinsame Waschküche und Dachterrasse mit der Verbindungsbrücke, die Laubengänge und Treppenhäuser bieten eine Vielzahl von Begegnungszonen. Ein grosses Spektrum an Wohnungstypen, Räumlichkeiten für Kindergarten und Gewerbe schaffen einen lebendigen Raum zum Wohnen und Arbeiten.

Team Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA



Am Ende der Industriestrasse beginnt der Projektteil der abl mit dem Eckhaus Gebäude 11. Es befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Bestandsbau des Wohnwerks (heute Sinnlicht).

Details zum Projektteil abl

Am Geissensteinring geht die abl neue Wege

Mit den beiden Architekturbüros Rolf Mühlethaler und roeoesli & maeder plant die abl am Geissensteinring insgesamt vier Bauten. Das Thema Holz verbindet die unterschiedlich gestalteten Gebäude.

Insgesamt erstellt die abl 51 Wohnungen und 924 Quadratmeter Dienstleistungs- und Gewerbefläche. Ab dem ersten Stockwerk entstehen in den Gebäuden 11 und 13 je 30 respektive 21 Wohnungen. Deren Grössen reichen vom Studio bis zur 6.5-Zimmer-Wohnung und eignen sich für Einzel-, Paar-, Familienhaushalte und WGs. Die Wohnungstypen Studio, 4.5 und 3.5 Zimmer dominieren den Wohnungsspiegel der abl. Grundsätzlich sind die Wohnungsgrössen von Gebäude 11 etwas kleinräumiger als in Gebäude 13. Das Erdgeschoss wird für gewerbliche Zwecke genutzt, ebenso das gesamte Gebäude 12. In Gebäude 14, das letzte in der Reihe, zieht ein Kindergarten ein. Diese vier abl-Häuser sind voraussichtlich bis im Frühling 2026 bezugsbereit. Im Folgenden werden die Besonderheiten der einzelnen Gebäude erläutert.

Gebäude 11

An der Ecke Industriestrasse/Geissensteinring entsteht ein siebenstöckiges Wohnhaus in Holzbauweise mit einer hinterlüfteten, witterungsbeständigen Fassade.

Der Wohnungsmix der 30 Einheiten umfasst Studio, 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen. Die Wände der Innenräume sind in Holz oder teilweise verputzt. Auch an den Decken dominieren Holzoberflächen mit der sichtbaren Holzkonstruktion. Einen Kontrast dazu setzt der fugenlose, geschliffene mineralische Bodenbelag.

Alle Wohnungen sind mit privaten, zum Geissensteinring ausgerichteten schmalen Balkonen ausgestattet. Deren hohe, französische Fenster sorgen für einen schönen Lichteinfall.

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über die Treppe im Laubengang oder über den Lift. Dieser Laubengang ist auf jedem Geschoss anzutreffen, kann im Sommer als Begegnungsraum genutzt werden und grenzt an das Gebäude 10 der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern (Bestandsbau Industriestrasse 15).

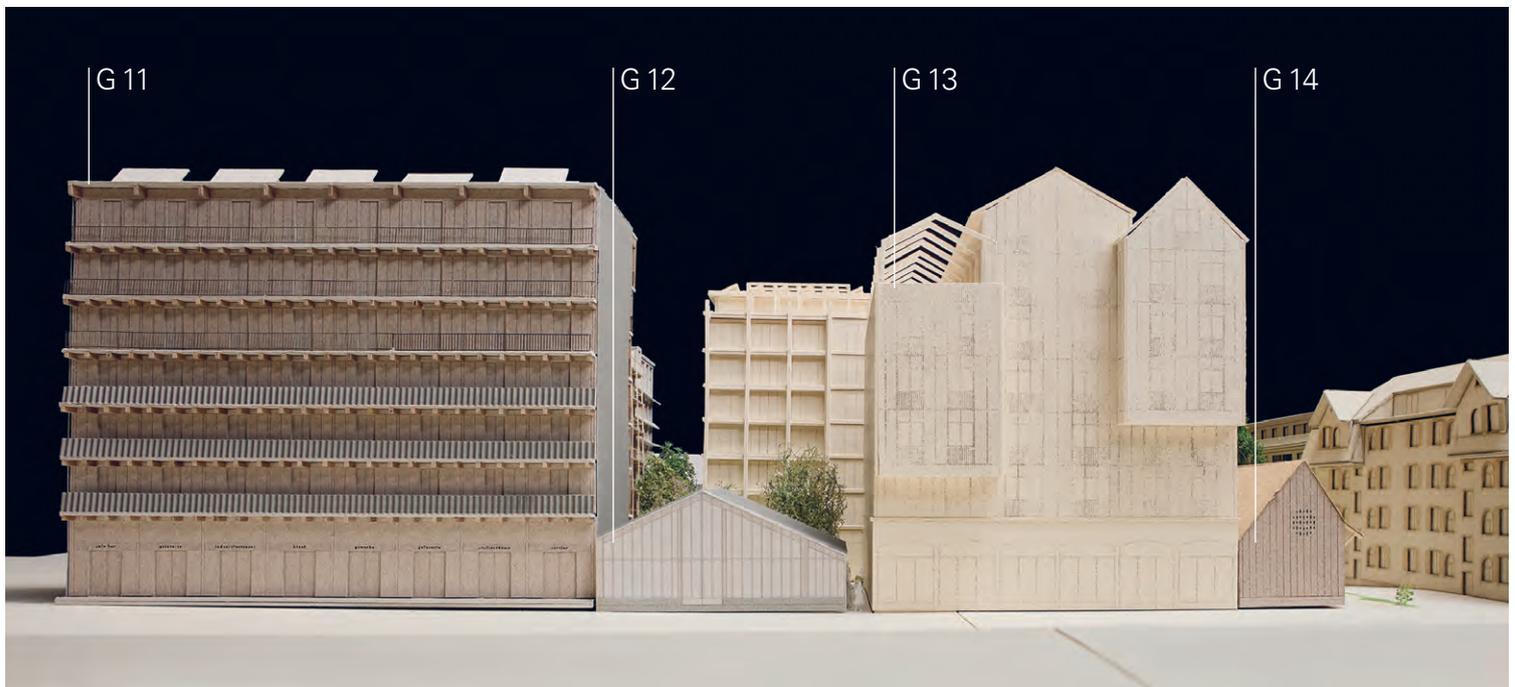
In luftiger Höhe verbindet zudem im fünften Obergeschoss eine Hängebrücke das Wohngebäude 11 mit dem abl-Wohngebäude 13 (Planansicht S. 6). So erhalten alle abl-Bewohnerinnen und -Bewohner Zugang zur Gemeinschaftsterrasse mit Aussenküche von Gebäude 13.

Die Flächen im Erdgeschoss werden gewerblich genutzt und im Edelrohbau vermietet.

Architektur: Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA
Wohnfläche: 1 566 m²; Gewerbefläche: 276 m²

Gebäude 12

Angrenzend an das Eckhaus Gebäude 11 wird am Geissensteinring ein dem Bestandsbau in der Grösse nachempfundenen Neubau mit einem möglichen Zwischenboden errichtet. Gebäude 12 wird in Holzbauweise mit einer vorgehängten Fassadenkonstruktion erstellt. Das eingeschossige Gebäude wird rein gewerblich genutzt



Die vier abl-Häuser am Geissensteinring. Im Modell fehlt die im Plan auf Seite 6 eingezeichnete Verbindungsbrücke von Gebäude 11 zur Gemeinschaftsterrasse auf Gebäude 13.

und im Edelrohbau ausgebaut. Eine offene Passage verbindet das Eingangstor am Geissensteinring mit dem Porzellanplatz (Übersicht S. 5) im Innern der Siedlung. Entlang der Passage werden 48 doppelstöckige Veloparkplätze installiert.

Im Untergeschoss von Gebäude 12 ist die gemeinsame Waschküche für alle abl-Mieterinnen und -Mieter untergebracht, sie ist unterirdisch zugänglich und mit den Gebäuden verbunden.

Architektur: Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA
Gewerbefläche: 120 m²

Gebäude 13

Das zweite abl-Wohnhaus unterscheidet sich in der Höhe markant von den beiden links und rechts angrenzenden Gewerbe- und Dienstleistungsbauten. Für ein spannendes Gebäudevolumen sorgen die sieben Stockwerke – wobei das oberste ein Halbgeschoss ist – mit Terrasse und Giebeldachgeschoss darüber. Die mit Erkeren gestaltete Fassade wird mit witterungsbeständigen Platten eingekleidet.

Während das Erdgeschoss für gewerbliche Nutzungen vorgesehen ist, entstehen darüber 21 Wohnungen mit 2.5 bis 6.5 Zimmern. Im ersten Obergeschoss ist eine vielfältig nutzbare Grosswohnung, beispielsweise durch eine Grossfamilie oder eine WG, mit 6.5 Zimmern untergebracht. Im fünften Obergeschoss sind Maisonnette-Wohnungen und im sechsten Obergeschoss (Halbgeschoss) zwei Studios angesiedelt. Alle Wohnungen können auch über einen Lift erreicht werden.

Der Innenausbau gestaltet sich ähnlich wie in Gebäude 11: Die Wände sind in Holz oder werden verputzt.

An den Decken wird die Holzkonstruktion sichtbar, der Boden besteht aus einem fugenlosen, geschliffenen mineralischen Belag. Alle Wohnungen verfügen im Aussenbereich über private Loggien.

Auf dem fünften Obergeschoss bietet eine grosse Gemeinschaftsterrasse mit Aussenküche viel Platz für gemeinsame Aktivitäten. Sie wird mit einer Pergola überdacht und verfügt dank Reduit über Stauraum. Die Terrasse ist über die Hängebrücke mit Gebäude 11 verbunden (Planansicht S. 6).

Architektur: ro.ma. roeoesli & maeder gmbh
Wohnfläche: 1856 m²; Gewerbefläche: 315 m²

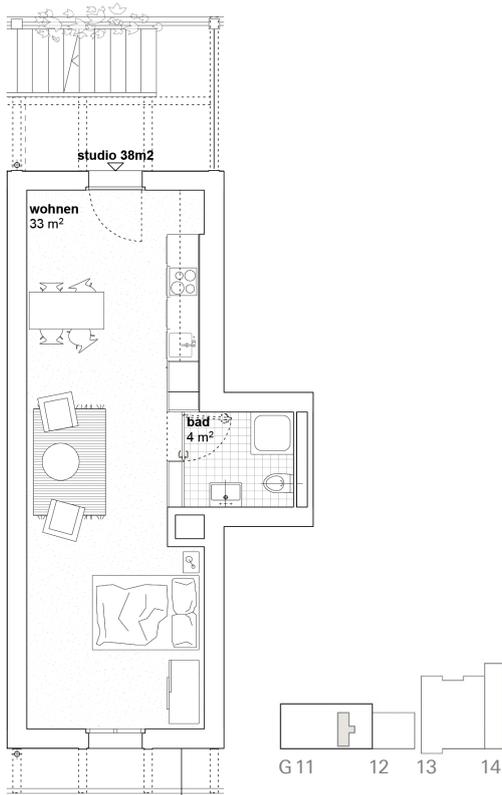
Gebäude 14

Den Abschluss der abl-Gebäudezeile entlang dem Geissensteinring bildet Gebäude 14. Es ist ein dem Bestandsbau nachempfundenen Neubau in Holzbauweise mit kompletter Holzfassade. Hier bezieht die Stadt Luzern einen Kindergarten. Der Pausenplatz ist zum Innenhof ausgerichtet. Er wird vom zweiten Kindergarten mitgenutzt, der im Haus der Liberalen Baugenossenschaft eingemietet ist. Für eine kinder- und bedürfnisgerechte Planung werden zukünftige Projektentscheide im Austausch mit den Volksschulen der Stadt Luzern getroffen.

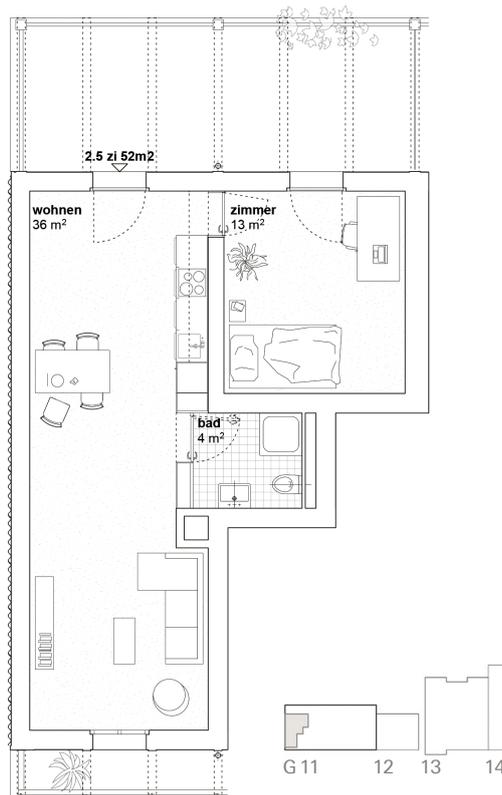
Architektur: Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA
Kindergartenfläche: 213 m²

Wie das Wohnungsangebot im Detail aussehen kann, zeigen die beiden Folgeseiten. Die Mustergrundrisse mit Möblierungsvorschlag stammen aus dem zweiten Obergeschoss von den Gebäuden 11 und 13.

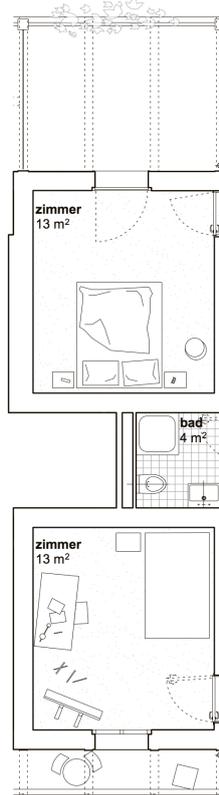
Mustergrundrisse Gebäude 11, Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA
2. Obergeschoss



Studio
38 m²

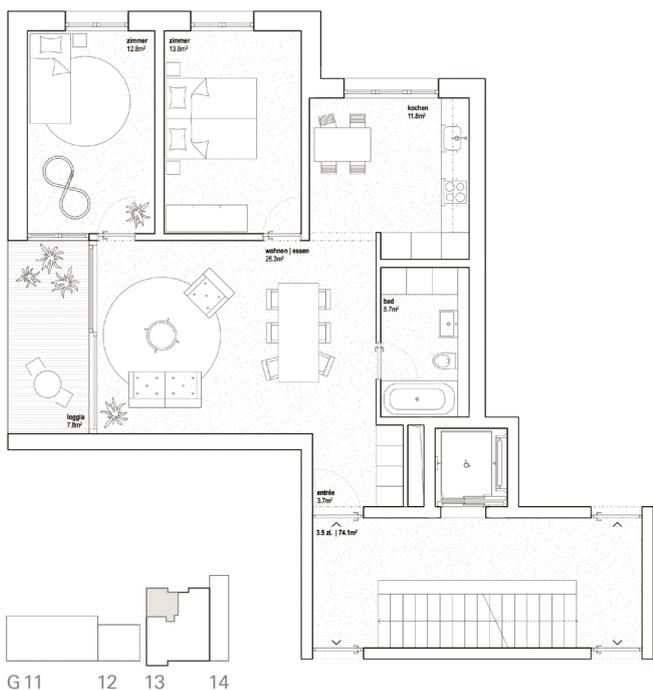


2.5-Zimmer-Wohnung
52 m²

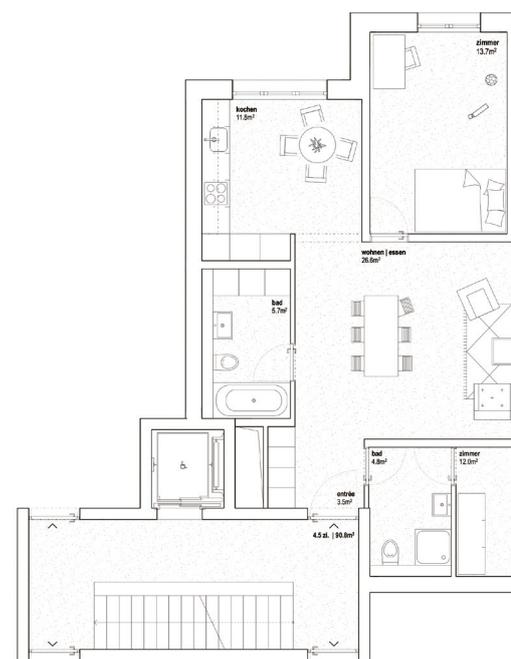


3.5-Zimmer-Wohnung
63 m²

Mustergrundrisse Gebäude 13, ro.ma. roeoesli & maeder gmbh
2. Obergeschoss



3.5-Zimmer-Wohnung
74.1 m²



4.5-Zimmer-Wohnung
90.8 m²



Das dicht bebaute Areal öffnet sich im Innern mit verschiedenen Plätzen und Freiräumen. Oben: Quartierplatz; unten: Eisenplatz (vgl. S. 5).

Lebendiges Neben- und Miteinander

Mit dem Bauprojekt auf dem Areal Industriestrasse wird mehr als «nur» Wohnraum geschaffen. Für eine lebendige Siedlung sorgen alle Menschen, die auf dem Areal leben, arbeiten und Kultur geniessen.

Die Kooperation sorgt mit dem Augenmerk auf Gemeinschaft nachhaltig für ein gutes Zusammenleben.

Gemeinschaftsflächen

Auf dem Areal entstehen verschiedene gemeinschaftlich nutzbare Räume mit unterschiedlichen Privatheitsstufen. Im Gebäude der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse (GWI) entsteht ein grosser Gemeinschaftsraum, der von allen Mieterinnen und Mietern der Siedlung genutzt werden kann. Für Bewohnerinnen und Bewohner der beiden abl-Wohngebäude wird auf dem Zwischendach von Gebäude 13 eine Gemeinschaftsterrasse mit Aussenküche erstellt. Zugang gewährt die Verbindungsbrücke (siehe Plan S. 6) vom Gebäude 11.

Der Aussenraum der Siedlung Industriestrasse ist ein offener und multifunktionaler Grün- und Freiraum. Er dient allen Nutzenden zum Leben und Wohlfühlen, für Spiel, Begegnung und Bewegung, für Ruhe und Austausch, für Kulturveranstaltungen, Aktivitäten und Betätigungen verschiedenster Art. Nur wo erforderlich sind Gestaltungselemente durch die Planung vorgegeben. Speziell ist der Einsatz von patchworkartigen, teilweise bestehenden, teilweise neuen, sickerfähigen Bodenbelägen. Bäume und eine naturnahe Bepflanzung sind die Konstanten, alles andere ist der Partizipation, Aneignung und Entwicklung durch die Bewohnenden überlassen. Sie können nach dem Einzug in die Siedlung die Gestaltung des Aussenraums weiter planen, umsetzen und ihren Bedürfnissen entsprechend laufend weiterentwickeln. Der Unterhalt des Aussenraums wird aus dem Aussenraumfonds finanziert (S. 5).

Gewerbe

Rund 3000 Quadratmeter stehen auf dem gesamten Areal für unterschiedliches Gewerbe zur Verfügung. Dieses trägt zum lebendigen Quartierleben bei. Grundsätzlich sind die Erdgeschosse flexibel nutzbar für Ateliers, Werkstätten, Büros und gemeinschaftliche Zwecke. Mit dem einmalig erstellten Kulturfonds (vgl. S. 5) kann die noch zu bildende zuständige Kommission der Kooperation Interventionen auf dem Areal unterstützen.

Die Baugenossenschaften vermieten die Gewerberäumlichkeiten eigenständig. Um einen guten Mix der Angebote auf dem gesamten Areal sicherzustellen, koordinieren die Genossenschaften die eingegangenen Bewerbungen von Interessentinnen und Interessenten.

Fest steht bereits der Einzug von zwei Kindergärten und einer Kita auf dem Areal. Infos zum Gewerbeteil der abl befinden sich auf den Seiten 8 und 9.

Nachhaltigkeit

Das Genossenschaftsprojekt hat sich der sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit verschrieben. Der Fokus des Projekts liegt daher auf preiswertem Wohnraum und einer Überbauung, die Wohnen, Arbeiten und Kultur vereint.

Das gesamte Areal richtet sich in der Planung, baulichen Umsetzung und im Betrieb nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft aus und wird als 2000-Watt-Areal zertifiziert. Die Gebäude sind Hybridbauten (Beton und Holz) mit Holzkonstruktion, geheizt wird umweltfreundlich mit See-Energie und die Photovoltaik-Anlagen leisten einen Beitrag zur Stromproduktion.

Auf dem autoarmen Areal sind 27 Parkplätze für Autos (davon 3 für die abl) und über 600 Abstellplätze für Velos vorgesehen. Die Bushaltestelle «Tiefe» befindet sich unmittelbar neben dem Gelände. Für umweltbewusstes Konsum- und Mobilitätsverhalten sollen in der Kooperation Anreize geschaffen werden.

Soziale Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung versteht die Kooperation als einen gemeinsamen (Lern-)Prozess aller beteiligten Interessengruppen. Dabei werden die Teilnahme und Teilhabe in der Planung und im Betrieb aktiv unterstützt.

Die wichtigsten Zahlen und Fakten

Die abl-Genossenschafterinnen und -Genossenschafter stimmen bis zum 7. April 2022 über den Rahmenkredit für die abl-Neubauten ab. Wir zeigen das Wichtigste in der Übersicht.

Auf dem 8 700 Quadratmeter grossen Areal erstellen die fünf Genossenschaften (abl, GWI, LBG, WOGENO, Wohnwerk) gemeinsam 151 Wohnungen, der abl-Teil umfasst 51 Wohnungen. Insgesamt entstehen fast 3 000 Quadratmeter Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, der Teil abl umfasst inklusive Kindergarten 924 Quadratmeter.

Die Genossenschaften haben beim Projektstart gemeinsame Zielwerte für die Mietkosten der Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten festgelegt: Der Zielwert für eine Familienwohnung mit vier Zimmern und

ein bis zwei Nasszellen bewegt sich zwischen 1 800 bis 2 050 Franken, exklusive Nebenkosten.

Ein direkter Vergleich der Mietkosten mit den anderen Genossenschaften gestaltet sich schwierig, da der Mietpreis vom Ausbaustandard, der Wohnungsgrösse sowie der zugrunde liegenden Kalkulation abhängt. Manche Genossenschaften bieten ihre Wohnungen im Edelrohbau an, mit Möglichkeit zum Selbstausbau, andere, darunter auch die abl, bauen sie komplett aus. Die aufgeführten Mietzinsangaben sind als Richtwerte zu verstehen.

Wohnungsspiegel und Beispiele Mietzinse abl

Wohnungstyp	Anzahl	Wohnfläche in m ²	Mietzinsspanne/Mt. exkl. NK, in CHF
Studio/1 Zimmer	15	30–55	650–1 300
2.5 Zimmer	7	50–53	1 000–1 250
3.5 Zimmer	12	63–84	1 250–1 700
4.5 Zimmer	13	81–94	1 500–1 900
5.5 Zimmer	3	115	1 950–2 250
6.5 Zimmer	1	175	3 000–3 400

Alle Grössen und Preisangaben sind als Richtwerte zu verstehen. Berechnung nach Kostenmiete, ohne Nebenkosten.

Das Gesamtprojekt in Zahlen

	Wohnungen Anzahl	Gewerbe/Kinder- garten in m ²	Kostenanteil in Prozent
abl	51	924	28.9
GWI	27	561	20.3
LBG	29	196	18.3
Wohnwerk	25	919	16.0
WOGENO	19	353	12.3
KIL (Einstellhalle, PV-Anlage)	–	–	4.2
Gesamt	151	2 953	100

Stand 17. Januar 2022

Anlagekosten im Detail

Die Anlagekosten für das Gesamtprojekt belaufen sich auf rund 97 Millionen Franken (alle Genossenschaften). Mit einem Siedlungsteil von 28.9 Prozent macht das Volumen der abl den grössten Anteil aus. Die Kosten für die Planung und Erstellung des abl-Teils belaufen sich auf 28 081 000 Franken. Mit der Bauherrenreserve beläuft sich der Kredit auf 28 400 000 Franken. Die Baukreditzinsen, die Kosten für die Errichtung von Grundpfandrechten und die Bauherrenleistungen gehen zu Lasten der laufenden Rechnung.

	Anteil abl in CHF
Vorbereitung	6 221 000
Gebäude	17 078 000
Umgebung	341 000
Nebenkosten	2 697 000
MwSt.	1 744 000
Total	28 081 000
Reserve	319 000
Total Rahmenkredit	28 400 000

Kostenstand 17. Januar 2022. Die Summe ist dem Baukostenindex zu unterstellen.

Provisorischer Zeitplan

Zeitraum	Phase
11. Oktober 2021	Eingabe Gestaltungsplan zur Vorprüfung
7. März 2022	Ausserordentliche Generalversammlung
7. April 2022	Urabstimmung abl
April/Mai 2022	Geplante Baueingabe
Dezember 2022	Erwartete Genehmigung Gestaltungsplan und Baubewilligung
Januar 2023	Nach Erhalt der Baubewilligung Rückbau der Bestandsbauten und Baustart
Ab Frühjahr 2025	Bezug Teil GWI, LBG, WOGENO, Wohnwerk
Ab Frühjahr 2026	Bezug Teil abl und Wohnwerk

Antrag des Vorstands

Im Rahmen der Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL) realisiert die abl mit vier anderen Genossenschaften die Vision einer Siedlung in Luzern mit einzigartigem Charakter – innovativ und in jeder Hinsicht nachhaltig. Die Vielfalt an preisgünstigem Wohn- und Lebensraum für Familien, Wohngemeinschaften und Einzelhaushalte in ihren 51 (von insgesamt 151) Wohnungen sowie Kindergarten, Gewerberäumen und gemeinschaftlichen Aussenräumen ist eine Investition in die nachhaltige Zukunft. Das Projekt entspricht der abl-Strategie in allen Belangen und ergänzt das Portfolio optimal.

Der Vorstand empfiehlt den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern mit grosser Überzeugung, dem Rahmenkredit von 28.4 Millionen Franken für die «abl-Neubauten Kooperation Industriestrasse Luzern» zuzustimmen.

Urabstimmung

Mit Investitionskosten von über 28 Millionen Franken für die abl-Neubauten am Geissensteinring im Rahmen des Projekts Kooperation Industriestrasse Luzern unterliegt der Kredit gemäss Art. 22 Abs. 1 Bst. b) der abl-Statuten der Urabstimmung (Investitionsvolumen über 25 Millionen Franken).

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Rahmenkredit von 28 400 000 Franken für die Neubauten der abl auf dem Areal der Kooperation Industriestrasse Luzern zu?

Stimmen Sie mit beiliegendem Stimmzettel schriftlich bis zum 7. April 2022 über den Rahmenkredit «abl-Neubauten Kooperation Industriestrasse Luzern» ab.

Impressum

Konzept/Text/Redaktion

Kim Schelbert, abl

Visuelle Gestaltung

Tino Küng, Luzern

Visualisierungen/Pläne

Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA, Bern
ro.ma. roeoesli & maeder gmbh, Luzern

Modell

Projektstand Januar 2022

Details sind vereinfacht dargestellt

Fotos

Stefano Schröter, Luzern

Druck

UD Medien AG, Luzern

Auflage

12000 Exemplare

Herausgeberin

allgemeine baugenossenschaft luzern abl
Luzern, März 2022