

**abl** 

allgemeine baugenossenschaft luzern



URABSTIMMUNG BIS 14. FEBRUAR 2017

**RAHMENKREDIT «GESAMTERNEUERUNG UND ERSATZ-  
NEUBAUTEN MAIHOF» VON CHF 84 MILLIONEN**

Gesamterneuerung und Ersatzneubauten der Siedlung Obermaihof 1





*Visualisierung des Einblicks in den neuen Aussenraum zwischen den Erweiterungs- und Ersatzneubauten*



*Übersichtsplan der erweiterten und sanierten Siedlung Obermaihof mit neu gestaltetem Aussenraum für die Nutzung als Spielplatz, Ballspielwiese, Mietergarten oder als Ort für nachbarschaftliche Treffen*



## DAS PROJEKT IN KÜRZE

Die abl-Siedlung Obermaihof wurde vom Architekten Werner Dolder geplant und 1948 fertiggestellt. Da seit Bestehen keine markanten Sanierungen vorgenommen wurden, entschied sich die abl, eine Gesamterneuerung einzuleiten. Sie lud 2013 acht Architekturbüros zum Projektwettbewerb ein, um die Siedlung zu erneuern und massvoll zu verdichten.

Die phalt Architekten AG aus Zürich überzeugten die Jury mit ihrer Lösung. Ihr Projekt «Regatta» sieht eine Gliederung der Siedlung mit sanierten oder wohnraum-erweiterten und neu erstellten Gebäuden vor. Damit erreicht die abl einen ausgewogenen Mix von Altbau- und Neubauwohnungen und kann so ein breites Spektrum an Wohnqualitäten mit unterschiedlichen Mietkosten anbieten.

### In fünf Etappen zu neuem Wohnen

Die Erneuerung der Wohnsiedlung Obermaihof erfolgt in fünf Etappen (siehe Seite 12). Entstehen werden moderne Neubauwohnungen und modernisierte Altbauwohnungen, die den heutigen Wohnbedürfnissen nach Grösse und Komfort gerecht werden. Vier Stadiowohnungen und sieben Ateliers auf Erdgeschossniveau sowie Attikawohnungen mit Terrassen im Neubauteil vervollständigen das Angebot. Die Grundrisse weisen eine einfache und klare Struktur auf, die Wohnungen sind gut möblierbar. Die Aussenräume werden mit einer Neugestaltung aufgewertet. Ebenso wird das Heizsystem der gesamten Siedlung modernisiert – geplant ist der Einsatz von Erdsonden. Auf den Dächern erzeugen künftig Solarpanels Energie.



Übersicht Siedlung Obermaihof mit Teilprojekten

### Teilprojekte

- Bestand B 9/11/13/15, 32/34; keine baulichen Massnahmen
- Sanierungen S 10/12/14/16; fertiggestellt
- Erweiterungen E 18/20/21 → Details siehe Doppelseite 6/7
- Erweiterungen E 13/15/17/19 → Details siehe Doppelseite 6/7
- Neubau N 30 → Details siehe Doppelseite 10/11
- Neubauten N 10/20 und Mehrzweckgebäude → Details siehe Doppelseite 10/11
- Neubau N 7/9/11, Kindergarten, neue Tiefgarage mit 40 Parkplätzen  
→ Details siehe Doppelseite 8/9

**G** Einfahrt Tiefgarage

leicht gelb angetönt: Rückbau Altbauten

## DAS PROJEKT IM DETAIL

Insgesamt werden künftig im Obermaihof total 227 Wohnungen (bisher: 181 Wohnungen, davon neun separate Mansardenzimmer) mit verschiedenen Grundriss-typologien und Grössen angeboten. Die Gesamterneuerung umfasst total 160 Wohnungen. Davon sind 105 im Neubauteil und 55 im Erweiterungsteil (siehe Übersicht auf dieser Doppelseite). 24 Wohnungen an der Maihofmatte 10–16 sind bereits saniert und verfügen neu über grosszügige Loggien. Die 43 Wohnungen an der Maihofhalde 32/34 und Maihofmatte 9–15 waren nicht Bestandteil des Architekturwettbewerbs und bleiben vorerst in ihrem ursprünglichen Zustand. Unter den Neubauten an der Maihofhalde 7–11 entsteht eine Tiefgarage mit 40 zusätzlichen Parkplätzen für die Siedlung.

### Wohnungsmix

Der Wohnungsmix in der Siedlung erlaubt, dass künftig verschiedene Generationen und Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen gemeinsam die Siedlung bewohnen. Neben verschiedenen 2.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen werden vorwiegend 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen angeboten. Vier Studiowohnungen und sieben Ateliers auf Erdgeschossniveau sowie Attikawohnungen mit Terrassen im Neubauteil vervollständigen das Angebot.

### Zentraler, autofreier Aussenraum

Zwischen den Erweiterungsbauten und den länglichen Neubauten entsteht ein grosszügiger, autofreier Aussenraum. Die Strasse wird künftig ab Maihofhalde 7 (mit Ausnahme für Notfall- und Umzugsfahrzeuge) nicht mehr öffentlich befahrbar sein. Neu gestaltete flache, grüne «Bödeli» bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und werden je nach Lage als Spielplatz, Ballspielwiese, Mietergarten oder Ort für nachbarschaftliche Treffen dienen. Ein klar gegliedertes Wegnetz durchzieht die Siedlung. Neue Wege ermöglichen eine gute Erschliessung und Anbindung für Fussgänger und Veloverkehr. Durch die prägnante Neustrukturierung mit Neubau, Erweiterungsbau, Umbau und zusammenhängendem Freiraum entsteht ein eigenständiges Gesicht der Siedlung – die Architekten bezeichnen diese als buntgemischtes «Dörfli» –, das die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit der Siedlung stärkt.

### Mehrzweckgebäude

In dieser «grünen, parkartigen Mitte», im Herzen der Siedlung sozusagen, steht ein kleines Mehrzweckgebäude, das von den Bewohnerinnen und Bewohnern für verschiedene Aktivitäten genutzt werden kann.

## Wohnungsmix im Überblick

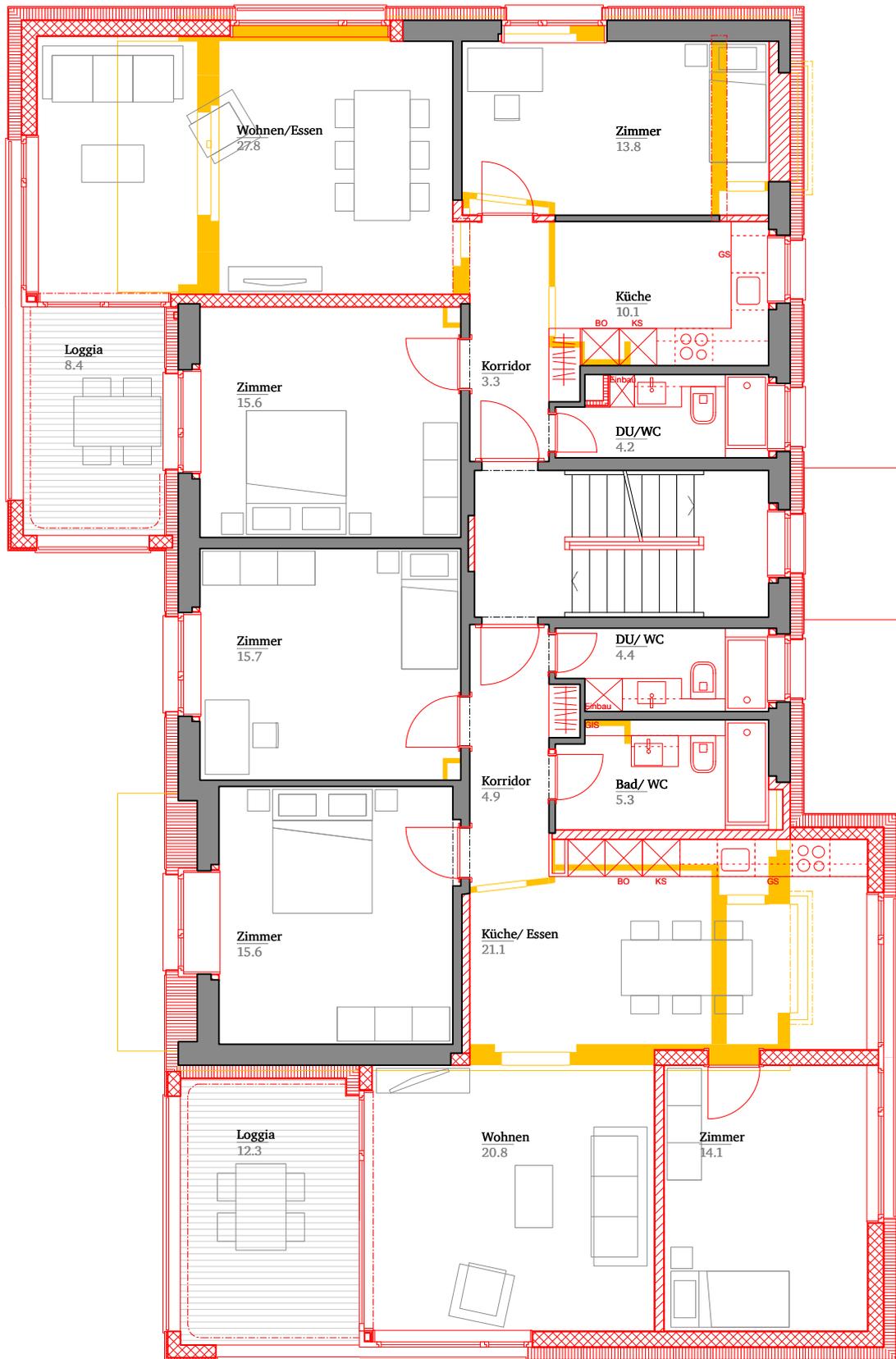
2.5-Zimmer-Wohnungen → Ersatzbau: 20 Stk.; Sanierung/Erweiterung: 9 Stk.  
3.5-Zimmer-Wohnungen → Ersatzbau: 44 Stk.; Sanierung/Erweiterung: 24 Stk.  
4.5-Zimmer-Wohnungen → Ersatzbau: 28 Stk.; Sanierung/Erweiterung: 21 Stk.  
5.5-Zimmer-Wohnungen → Ersatzbau: 9 Stk.; Sanierung/Erweiterung: 1 Stk.  
Studiowohnungen → Ersatzbau: 4 Stk.  
Ateliers → Ersatzbau: 7 Stk.

## Urabstimmung «Gesamterneuerung und Ersatzneubauten Maihof» bis 14. Februar 2017

Sie können an der Urabstimmung bis zum 14. Februar 2017 über den «Rahmenkredit für die Gesamterneuerung und Ersatzneubauten Maihof» im Betrag von CHF 84 Millionen entscheiden. Nachdem die Genossenschafterinnen und Genossenschafter 2015 der inzwischen fertiggestellten Teilerneuerung der Liegenschaften Maihofmatte 10, 12, 14, 16 zugestimmt haben, beantragen Vorstand und Geschäftsleitung der abl nun folgerichtig, diesem Rahmenkredit ebenfalls zuzustimmen.

## Ausserordentliche Generalversammlung vom 11. Januar 2017

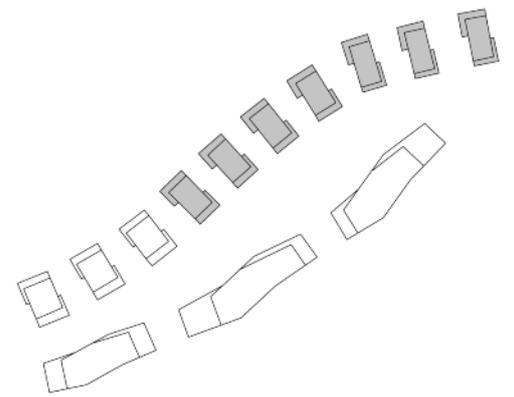
Gemäss Art. 22 b) der abl-Statuten muss über eine Investition, die der Urabstimmung unterliegt, vorgängig an einer ordentlichen oder ausserordentlichen Generalversammlung informiert werden. Diese fand am 11. Januar 2017 im Forum der Messe Luzern statt. Rund 150 Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben diese Veranstaltung besucht. Vorstand und Geschäftsleitung haben das Projekt in seinen Details routiniert vorgestellt und einige, auch kritische, Fragen des interessierten Publikums beantwortet.



Regelgrundrisse für 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen der Erweiterungsbauten E 13–21.  
 In gelber Farbe: Rückbau. In roter Farbe: Neubau



Visualisierung Wohnraum mit Küche E 13–21



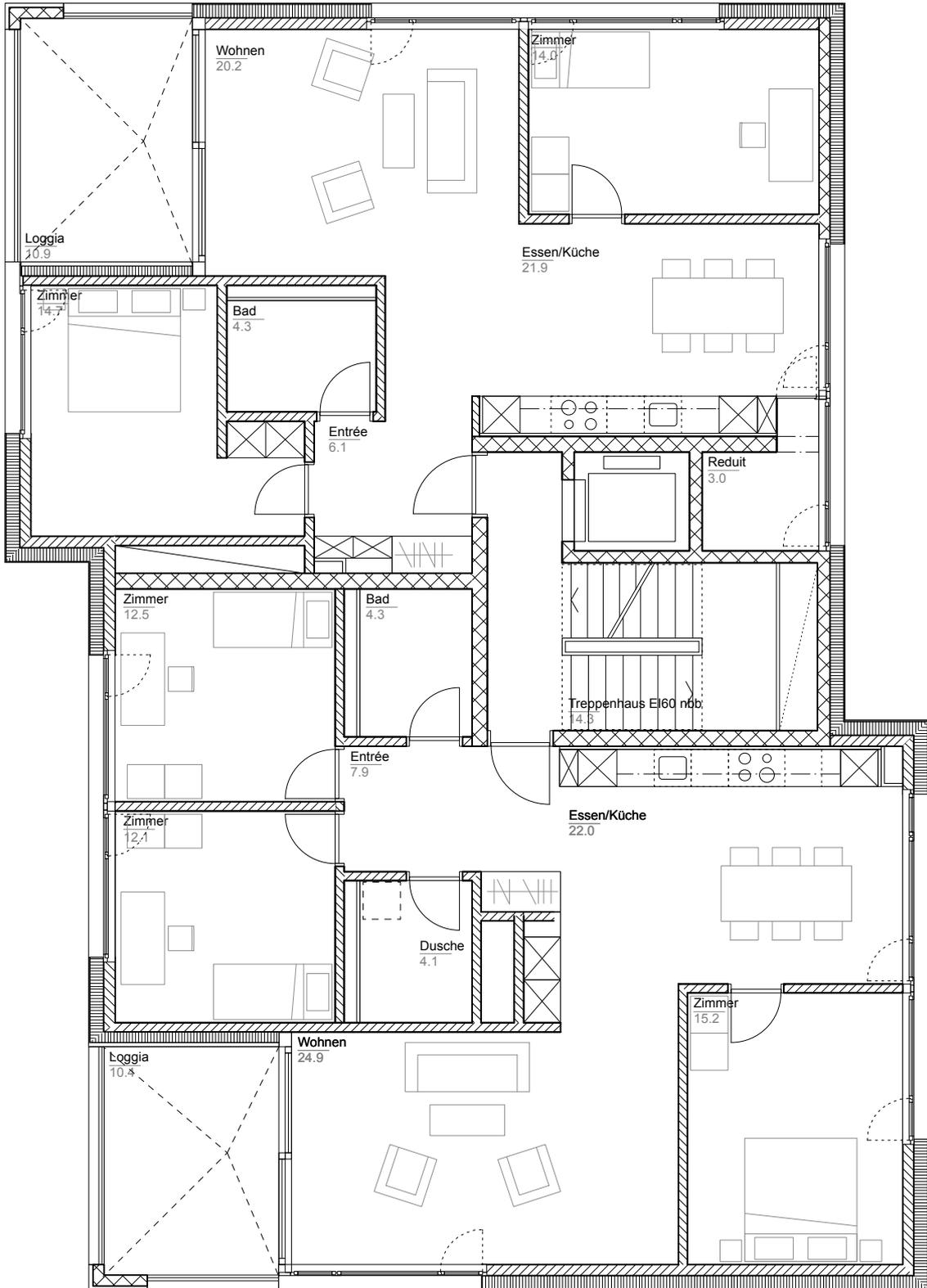
## DIE ERWEITERUNGSBAUTEN (E 13–21)

### Mehr Wohnraum, Loggien, freundlicher Innenausbau

Die in Reihe stehenden, rechteckigen Gebäude an der Maihofhalde 13/15/17/19/21 und Maihofmatte 18/20 werden an der Stirnseite zum neuen zentralen «Park» hin sowie an der Westseite erweitert. Durch die Erweiterung werden die Wohnungsgrundrisse vergrössert. Jede Wohnung verfügt neu über eine gedeckte Loggia. Die Häuser verfügen über keinen Lift und sind nicht stufenlos zugänglich. Die Gebäudehülle sowie die ge-

samte Haustechnik werden gleichzeitig erneuert und den heutigen Anforderungen angepasst.

Der Innenausbau der Wohnungen wird mit freundlichen, farblich warmen und zeitgemässen Wand- und Bodenbelägen realisiert. Ein feiner Grauton der Schreinerarbeiten, Sockelleisten und Türen rundet die Materialisierung ab.



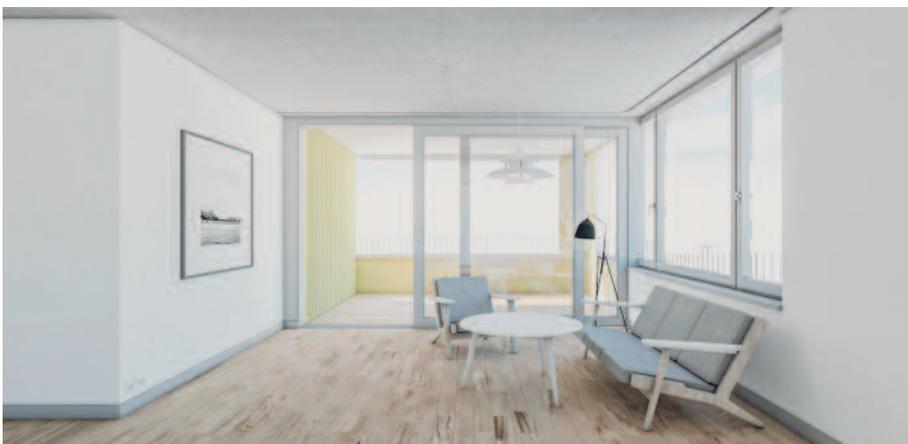
Regelgrundrisse für 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen der Ersatzneubauten N 7–11



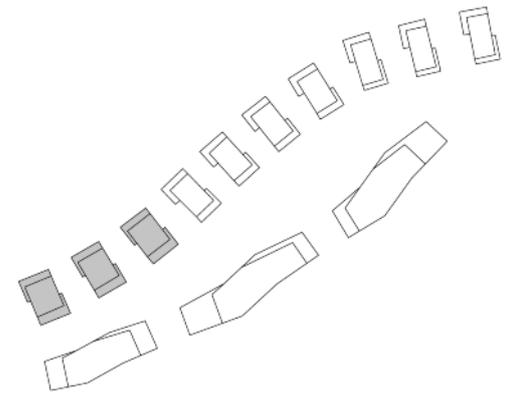
Visualisierung Küche N 7-11



Visualisierung Bad N 7-11



Visualisierung Wohnraum N 7-11



## DIE ERSATZNEUBAUTEN (N 7-11)

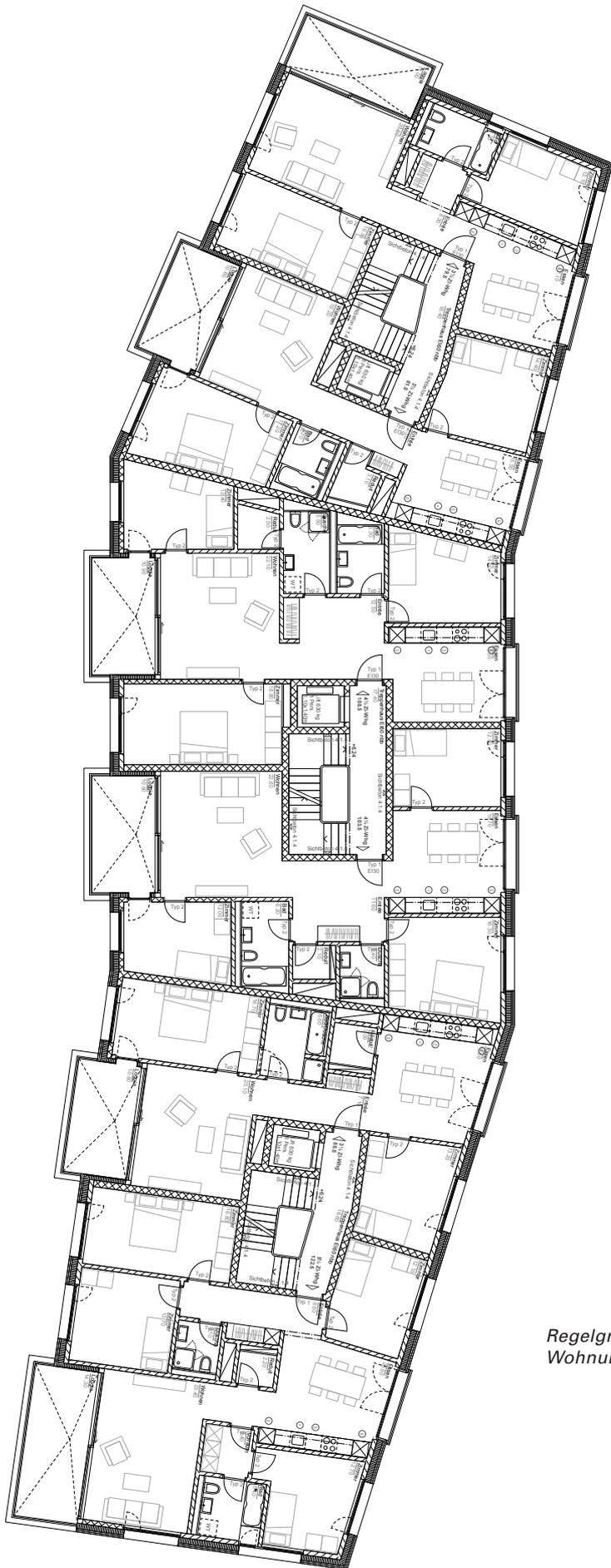
### Einfache und klare Grundrisstruktur, wohnlicher Innenausbau

Anstelle der bestehenden Häuser Maihofhalde 7/9/11 entstehen drei Ersatzneubauten, die sich hinsichtlich Bauungsmuster, Typologie und Gebäudeform an den Erweiterungsbauten orientieren. Die Grundrisse weisen eine einfache und klare Struktur auf und sind gut möblierbar. Die Wohn-/Essbereiche gehen fließend ineinander über. Sämtliche Regelgeschosswohnungen verfügen über eine grosszügige, gedeckte Loggia. Alle Wohnungen werden behindertengerecht gebaut und sind mit Liftanlagen erschlossen. Alle drei Häuser verfügen über einen direkten Anschluss zur neu erstellten Tiefgarage mit 40 Parkplätzen.

Beim Innenausbau der Wohnungen in den Neubauten 7/9/11 wird Wert auf Langlebigkeit und Robustheit gelegt. Er wird mit freundlichen, farblich warmen und zeitgemässen Wand- und Bodenbelägen realisiert.

Ein feiner Grauton der Schreinerarbeiten, Sockelleisten und Türen rundet die Materialisierung ab. In den Bädern werden Böden und Wände mit unterschiedlichen Platten belegt. Bewusst werden im Wandbereich nur die notwendigen Flächen geplättelt, die restlichen Wandflächen werden mit einer abwaschbaren Farbe gestrichen. Die Belüftung der Wohnungen erfolgt über ein zentrales Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung.

Im Erdgeschoss des Neubaus an der Maihofhalde 7 ist ein städtischer Kindergarten eingemietet, der einen direkten Zugang zum eigenen Aussenraum mit Spielgeräten hat.



Regelgrundrisse für 3.5-, 4.5- und 5.5-Zimmer-  
Wohnungen der Ersatzneubauten N 10–30



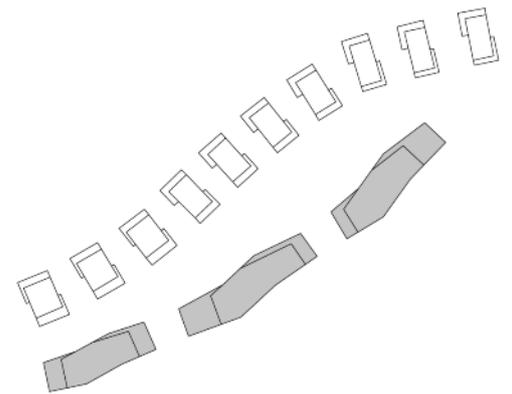
Visualisierung Küche N 10–30



Visualisierung Bad N 10–30



Visualisierung Wohnraum N 10–30



## DIE ERSATZNEUBAUTEN (N 10–30)

### Städtebauliche Brücke, zweiseitig ausgerichtet

Entlang der Hangkante (ehemals Maihofhalde 10/12/14/16/18/20/22/24/26/28/30) wird eine dreiteilige, längs gerichtete Gebäudezeile gesetzt, die sich in ihrer Typologie und Formensprache vom Rest unterscheidet, gleichzeitig aber eine städtebauliche Brücke zum bestehenden Gebäude Maihofhalde 32/34 schlägt. Neben den insgesamt 70 Wohnungen mit Loggien in den Regelgeschossen werden zusätzlich 12 Attikawohnungen mit Terrassen angeboten. Vier Studiowohnungen und sieben Ateliers auf Erdgeschossniveau vervollständigen das Angebot.

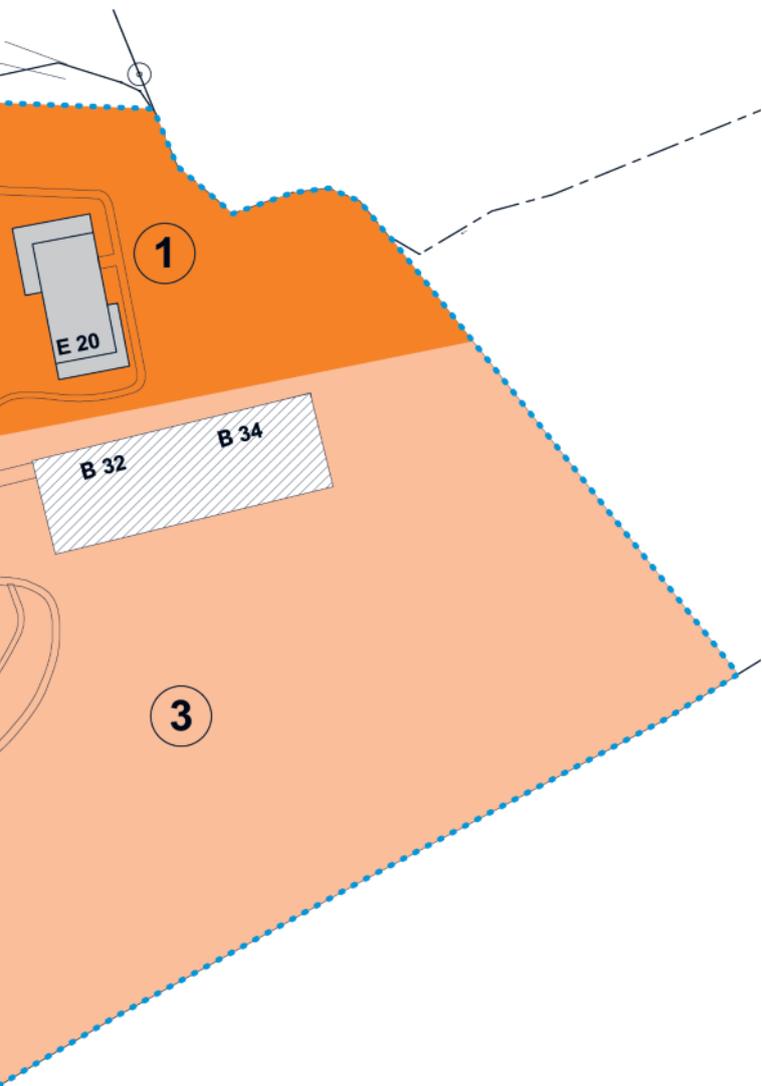
Die Hauptwohnräume Küche/Essen und Wohnen sind bei allen Wohneinheiten als fließende und durchgehende Räume mit Nord-Südausrichtung angeordnet. Sämtliche Wohnungen profitieren somit von der zweiseitigen Ausrichtung mit dem Wohnzimmer zum hangseitigen Naturraum im Süden und dem Essraum mit Küche zum gemeinschaftlichen Siedlungsraum im Norden. Im Sockelgeschoss, in unmittelbarer Nähe zum zentralen Mehrzweckgebäude befinden sich die Waschküchen und

Trockenräume, Velo- und Kinderwagenabstellplätze sowie separate Atelier- und Hobbyräume. Sämtliche Wohnungen sind behindertengerecht gebaut und durch Liftanlagen erschlossen.

Der Innenausbau der Wohnungen in den Neubauten 10/20/30 ist robust und zugleich fein ausgestaltet. Er wird mit freundlichen, farblich warmen und zeitgemässen Wand- und Bodenbelägen realisiert. Lasierte Sichtbetondecken, verputzte Wände, raumhohe Stahlzargen mit Holztüren und bewusst ausformulierte Sockelleisten sind weitere charakteristische Elemente der Wohnungen. Die Küchen werden bewusst als Möbel ausgebildet und unterstützen die Wohnlichkeit der Wohnungen. In den Bädern werden Böden und Wände mit unterschiedlichen Platten belegt. Im Wandbereich werden nur die notwendigen Flächen geplättelt, die restlichen Wände werden mit einer abwaschbaren Farbe gestrichen. Die Belüftung der Wohnungen erfolgt über ein zentrales Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung.



Übersicht Etappierungen der geplanten fünf Teilprojekte



## ETAPPIERUNG

### Erneuerung in fünf Etappen

Die Erneuerung der Wohnsiedlung Obermaihof erfolgt in fünf Etappen (siehe Übersicht). Wenn die Urabstimmung grünes Licht für den «Rahmenkredit Gesamterneuerung und Ersatzneubauten Maihof» gibt, kann die Abl die Detailplanung an die Hand nehmen. Der Beginn der ersten Bauetappe wird – unter Vorbehalt der erteilten Baubewilligung durch die Stadt Luzern – voraussichtlich im Herbst 2017 erfolgen. Die Bauzeit aller fünf geplanten Etappen beträgt rund sieben Jahre.

## Geplante Etappierung Gesamterneuerung und Ersatzneubauten Maihof

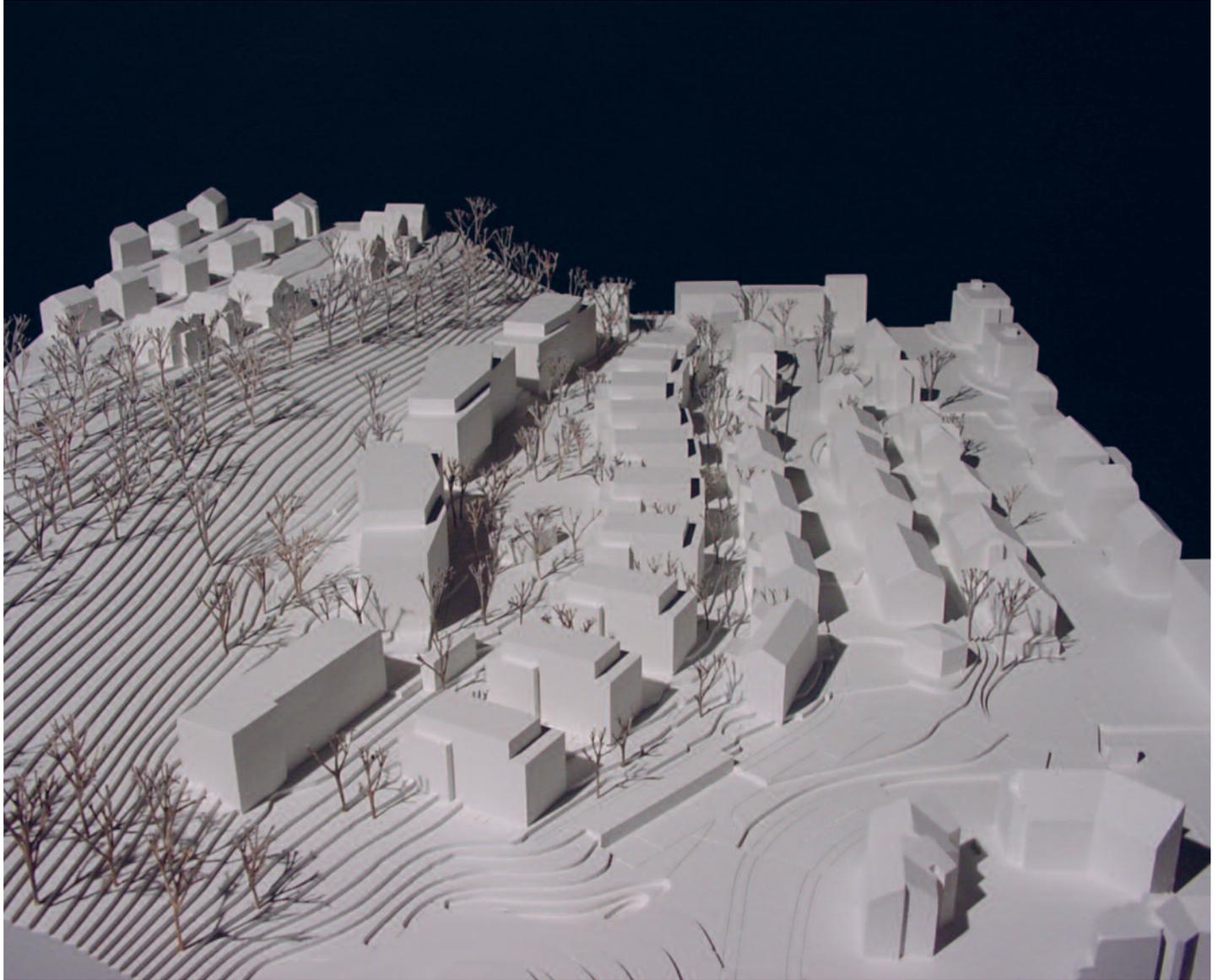
### Etappen

- 1** ca. Sept. 2017 bis Sept. 2018 → Erweiterungen E 18/20/21
- 2** ca. Okt. 2018 bis Jan. 2020 → Erweiterungen E 13/15/17/19
- 3** ca. Februar 2020 bis Mai 2021 → Neubau N 30
- 4** ca. Juni 2021 bis Dez. 2022 → Neubauten N 10/20 und Mehrzweckgebäude
- 5** ca. Juli 2023 bis Nov. 2024 → Neubau N 7/9/11, Kindergarten, neue Tiefgarage mit 40 Parkplätzen

Bestand B 9/11/13/15, 32/34; keine baulichen Massnahmen

Sanierungen S 10/12/14/16; fertiggestellt

leicht gelb angetönt: Rückbau Altbauten



*Modellfoto mit Blick auf die erweiterte und sanierte Siedlung Obermai Hof 1*

## Wichtige Investitionen in die Zukunft

Um die Siedlung Obermaihof 1 nachhaltig und städtebaulich weiterzuentwickeln und zeitgemässen Wohnraum für die Zukunft sicherzustellen, investiert die abl insgesamt CHF 84 Millionen in die Gesamterneuerung und Ersatzneubauten.

### Die Anlagekosten im Detail

(Kostenstand 7. November 2016)

in CHF

Vorbereitung	10'450'000
Gebäude	58'500'000
Umgebung	2'750'000
Nebenkosten, Reserven, Teuerung	6'080'000
Mehrwertsteuer	6'220'000
<b>Anlagekosten total</b>	<b>84'000'000</b>

### Mietzins-Beispiele

Wohnungsgrösse* (Wohnfläche)		Mietzins/Mt.* (in CHF)
<b>Sanierung/Erneuerung</b>		
2.5-Zimmer-Attika-Wohnungen	52–62 m <sup>2</sup>	1'450–1'800
3.5-Zimmer-Wohnungen	75 m <sup>2</sup>	1'450–1'550
3.5-Zimmer-Dach/Attika-Wohnungen	67 m <sup>2</sup>	1'800
4.5-Zimmer-Wohnungen	94–102 m <sup>2</sup>	1'650–1'750
<b>Ersatzneubau</b>		
2.5-Zimmer-Wohnungen	60–70 m <sup>2</sup>	1'250–1'400
2.5-Zimmer-Attika-Wohnungen	58–70 m <sup>2</sup>	1'400–1'600
3.5-Zimmer-Wohnungen	76–85 m <sup>2</sup>	1'550–1'720
3.5-Zimmer-Dach/Attika-Wohnungen	86–92 m <sup>2</sup>	1'950–2'100
4.5-Zimmer-Wohnungen	103–109 m <sup>2</sup>	2'000–2'200
5.5-Zimmer-Wohnungen	123 m <sup>2</sup>	2'300–2'500
Studio	35–42 m <sup>2</sup>	690–890

\* Alle Grössen und Preisangaben sind als Richtwerte zu verstehen

### Antrag des Vorstands

Mit der «Gesamterneuerung und Ersatzneubauten Maihof» setzt die abl ihre langfristig geplante Sanierungs- und Erweiterungsstrategie fort. Sie leistet mit dem Projekt «Regatta» einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltige und städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung sowie eine massvolle Verdichtung des Quartiers und stellt zeitgemässen Wohnraum für die Zukunft sicher.

Die Investition von CHF 84 Millionen ist eine notwendige Investition in die Zukunft der Genossenschaft. Deshalb empfiehlt der Vorstand der abl den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, dem «Rahmenkredit Gesamterneuerung und Ersatzneubauten Maihof» zuzustimmen.

### URABSTIMMUNG

Mit Investitionskosten von CHF 84 Millionen Franken für die Gesamterneuerung und Ersatzneubauten Maihof liegt der Kredit über dem Betrag von 10% des Anlagevermögens der abl (CHF 428 Mio. per 31. Dezember 2015) und unterliegt somit der Urabstimmung gemäss Art. 22 Abs. 1 der Statuten.

Stimmen Sie mit beiliegendem Stimmzettel schriftlich bis zum **14. Februar 2017 über den Rahmenkredit** «Gesamterneuerung und Ersatzneubauten Maihof» ab.

## IMPRESSUM

Konzept/Redaktion abl, Benno Zraggen

Visuelle Gestaltung Tino Küng

Visualisierungen/Pläne phalt architekten ag, Zürich

Druck UD Medien AG, Luzern

Auflage 10'200 Exemplare

Herausgeberin abl; Luzern, Januar 2017

