



*Viel Platz und Grün zwischen den Häusern – das bietet die erneuerte Siedlung Obermaihof.*





Benno Zraggen

## EIN BUNTGEMISCHTES «DÖRFLI»

Die Gesamterneuerung und Ersatzneubauten der Siedlung Obermaihof gehen in die zweite Runde. Nach der ausserordentlichen Generalversammlung vom 11. Januar 2017 folgt eine Urabstimmung über den Rahmenkredit fürs Projekt.

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, um die Siedlung zu erneuern und massvoll zu verdichten.

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

### Schritt um Schritt modernisiert

Die Erneuerung der Wohnsiedlung Obermaihof erfolgt in fünf Etappen (siehe Übersicht Seite 12). Hierbei werden die Häuser an der Maihofhalde 10/12/14/16/18/20/22/24/26/28/30 durch eine dreiteilige Gebäudezeile ersetzt. Die Gebäude an der Maihofhalde 13/15/17/19/21 und Maihofmatte 18/20 werden erweitert, jene an der Maihofhalde 7/9/11 weichen Ersatzneubauten.

Entstehen werden moderne Neubauwohnungen und modernisierte Altbauwohnungen, die den heutigen Wohnbedürfnissen nach Grösse und Komfort gerecht werden. Die Grundrisse weisen eine einfache und klare Struktur auf, die Wohnungen sind gut möblierbar. Ebenso wird das Heizsystem der gesamten Siedlung modernisiert und durch eine Erdsondenheizung ersetzt. Auf den Dächern werden Solarpanels Strom erzeugen.



*Mehr als Wohnen: Ein Mehrzweckraum für verschiedene Aktivitäten.*

### Wohnungsmix für Durchmischung

Insgesamt werden künftig im Obermaihof total 227 Wohnungen (bisher: 181 Wohnungen mit neun separaten Mansardenzimmern) mit verschiedenen Grundrisstypologien und Grössen angeboten. Die Gesamtenerneuerung umfasst total 160 Wohnungen. Davon sind 105 im Neubauteil und 55 im Erweiterungsteil (siehe Übersicht auf Seite 12). 24 Wohnungen an der Maihofmatte 10–16 sind bereits saniert und verfügen neu über grosszügige Loggien. Die insgesamt 43 Wohnungen an der Maihofhalde 32/24 und Maihofmatte 9–15

waren nicht Bestandteil des Architekturwettbewerbs und bleiben vorerst in ihrem ursprünglichen Zustand.

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 Stüdiowohnungen und sieben Ateliers auf Erdgeschossniveau sowie Attikawohnungen mit Terrassen im Neubauteil vervollständigen das Angebot.

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.  
 Stüdiowohnungen → Ersatzbau: 4 Stk.  
 Ateliers → Ersatzbau: 7 Stk.



### Zentraler Freiraum mit Mehrzweckgebäude

Zwischen den Erweiterungsbauten und den länglichen Neubauten entsteht ein grosszügiger Freiraum. Er ist durch verschiedene Wege erschlossen und ermöglicht vielfältige Nutzungen. Im diesem zentralen Freiraum, im Herzen der Siedlung sozusagen, steht ein kleines Mehrzweckgebäude, das von den Bewohnerinnen und Bewohnern für verschiedene Aktivitäten genutzt werden kann.

Die Aussenräume werden mit einer Neugestaltung aufgewertet. 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 Bewohner mit der Siedlung stärkt.

### Kosten und Mietzinse

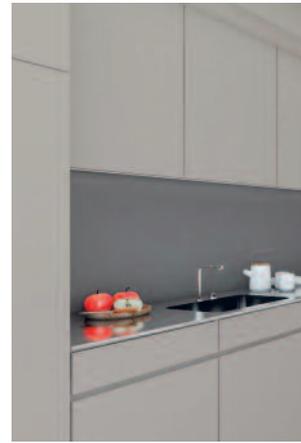
Die Gesamtkosten der weiteren fünf Etappen für die Gesamterneuerung und Ersatzneubauten Obermaihof belaufen sich laut aktuellem Kostenstand auf rund CHF 84'000'000. Die definitiven Zahlen mit Angabe der ungefähren Mietzinse sowie die detaillierten Informationen zum Projekt werden den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 11. Januar 2017 vorgestellt. Im Anschluss wird an der Urabstimmung über den Rahmenkredit befunden. ■

## Einladung zur ausserordentlichen Generalversammlung

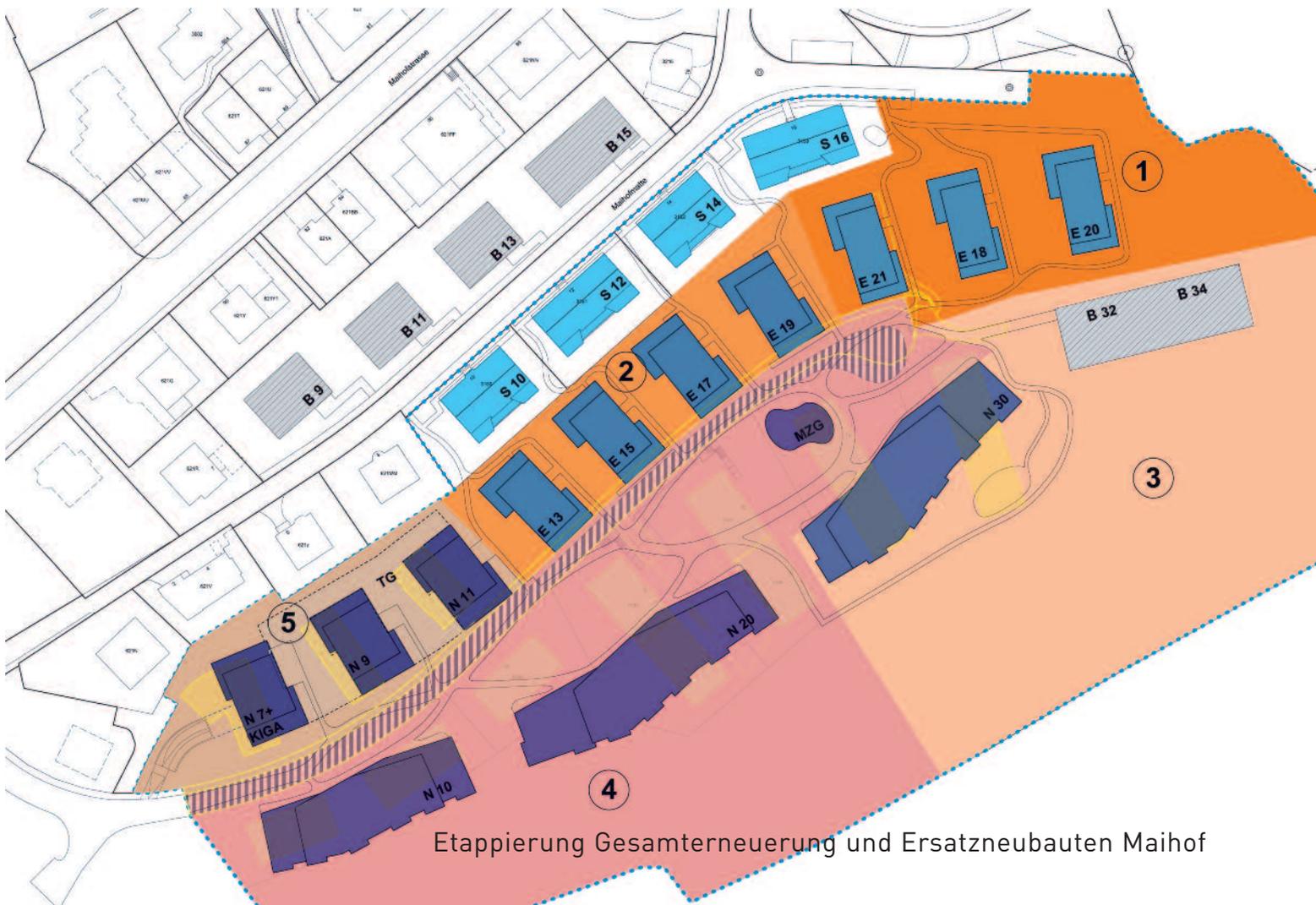
Forum Messe Luzern (Allmend); Mittwoch, 11. Januar 2017, 19.30 Uhr



Wohnraum mit Küche E13-20



Küche N10-30



Etappierung Gesamterneuerung und Ersatzneubauten Maihof

Etappen

- 1 ca. Sept. 2017 bis Sept. 2018
- 2 ca. Okt. 2018 bis Jan. 2020
- 3 ca. Februar 2020 bis Mai 2021
- 4 ca. Juni 2021 bis Dez. 2022
- 5 ca. Juli 2023 bis Nov. 2024

Teilprojekte

- (Bestand B9-13, 32/34; keine baulichen Massnahmen)
- Sanierungen S10-16; kurz vor Abschluss
- Erweiterungen E18-21
- Erweiterungen E13-19
- Neubau N30
- Neubauten N10/20 und Mehrzweckgebäude
- Neubau N7-11, Kindergarten, Tiefgarage

leicht gelb angetönt: Rückbau Altbauten



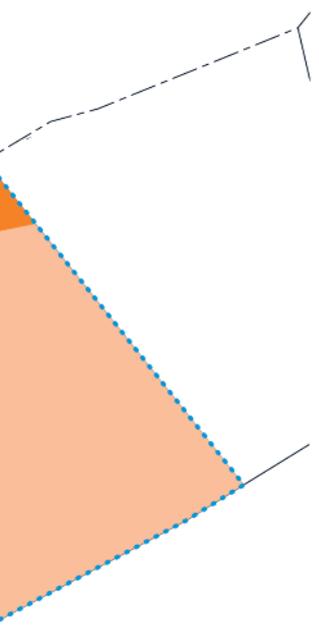
*Wohnraum N10-30*



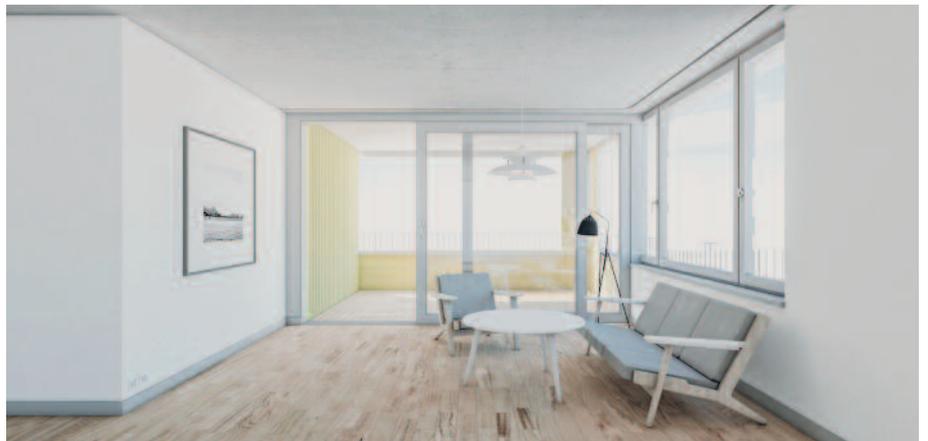
*Bad N10-30*



*Bad N7-11*



*Küche N7-11*



*Wohnraum N7-11*