

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 74 (1999)  
**Heft:** 4: Ich bin Brien. Wer spielt Ball mit mir?

**Artikel:** Dem Abbruch entronnen  
**Autor:** Anderes, Dagmar  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106711>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 24.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



# DEM ABBRUCH ENTRONNEN

*Das Haus an der lärmigen Maihofstrasse in Luzern war dem Abbruch geweiht, doch es kam anders: Die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW) übernahm die Liegenschaft von der Stadt und sanierte sie gemeinsam mit den Mieter/innen. Statt Bürokratie prägte Vertrauen die Zusammenarbeit, was wohl einen Teil des Erfolges ausmacht.*

**DAGMAR ANDERES**

«Mit der Sanierung haben wir nicht nur zwei, sondern gleich drei Fliegen auf einen Schlag erwischt: Die Stadt erhält einen kleinen Baurechtszins, die GSW kann auf ein gelungenes Projekt zurückblicken, und die Mieterschaft lebt in günstigen, guten Wohnungen.» Stefan Christen, Chef der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Luzern, ist begeistert. Vermutlich ist er auch ein wenig stolz, immerhin hat er den Stein ins Rollen gebracht: 1996 fragte die Bau-  
direktion der Stadt Luzern die GSW (siehe Kasten), ob sie Interesse hätte, das Haus an der Maihofstrasse zu verwalten. Die Stadt hatte das stattliche 8-Familienhaus im Hinblick auf den geplanten Autobahnzubringer «Nordtangente» vor vielen Jahren gekauft – und entsprechend «auf Abbruch» bewirtschaftet.

**SANIEREN STATT  
ABBRECHEN** Nach dem Entscheid der Stimmbürger, die Nordtangente nicht zu bauen, stellte sich die Frage, was mit dem

Haus geschehen solle. Eine Sanierung war dringend erforderlich. Die zur Amortisation nötigen Mietpreise hätte an dieser lärmgeplagten Lage aber kaum jemand bezahlt. Also alles abrechnen? Die Bewohner/innen, vorwiegend junge Leute aus dem Umfeld der Kunstgewerbeschule, fortschicken? Für nur durchschnittlich 360 Franken Miete (3½ Zimmer) wohnten sie dort an zentraler Lage. Bei seiner An-

frage an die GSW kam Christen unter anderem auf die Mieter/innen zu sprechen. Er schätzte diese als äusserst aktiv ein. Jene Bemerkung führte bei der GSW zur Idee, die Bewohner/innen für die Sanierung einzuspannen.

«Die darauf folgenden Verhandlungen zur Übernahme der Liegenschaft im Baurecht waren politisch nicht unbestritten», erinnert sich Jürg Inderbitzin, der mit Hans Lustenberger die Geschäftsleitung der GSW teilt. «Die Maihofstrasse 5 galt als Schandfleck des Quartiers, und die Lebensweise der jüngeren Bewohner/innen stiess auf wenig Gegenliebe.»

«30 JAHRE MUSS ES HALTEN» Im Sommer 1996 schloss die GSW mit der Stadt einen Baurechtsvertrag auf 30 Jahre ab. Diese Dauer gab den Zeithorizont für die Sanierung vor. «Wir wollten kein Haus auf alle Ewigkeit», erklärt Inderbitzin. «Aber 30 Jahre muss es halten.» Dem Vorschlag der Stiftung, mit Eigenleistungen die Miete günstig zu halten, stimmten die Bewohner/innen gerne zu. So machte sich die GSW daran, eine geeignete Projektorgani-

sation zu finden. Dabei informierte sie sich vorerst hauptsächlich an Modellen im süddeutschen Raum. Die Beispiele konnten jedoch nicht übertragen werden. Meistens handelte es sich um viel grössere Vorhaben als bei der Maihofstrasse. Die GSW wählte letztlich eine sehr unkomplizierte Form: In wenigen Sitzungen legten sie mit den Mieter/innen die Eckwerte für die Sanierung fest. Während die GSW bestimmte, welche Arbeiten an der Gebäudehülle und den Hausinstallationen erforderlich sind, legten die Mieter/innen den Ausbaustandard in den Wohnungen fest. Als Diskussions-

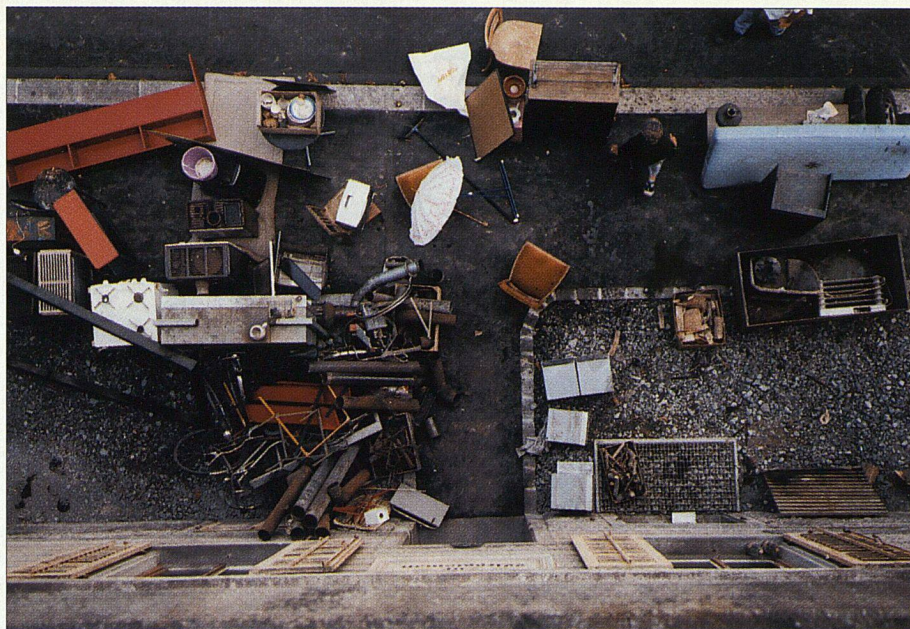
grundlage hatte die Geschäftsstelle eine Kostenrechnung vorbereitet. Daraus gingen die verschiedenen denkbaren Ausbau-Varianten mit ihren finanziellen Konsequenzen auf den monatlichen Mietzins der Wohnungen hervor. Das Auffrischen der eigenen Wohnung übernahmen die Bewohner/innen, die GSW stellte jedoch für die Materialkosten bis 700 Franken pro Wohnung zur Verfügung. ➤



Lärmgeplagt und sanierungsbedürftig: das Haus an der Maihofstrasse in Luzern.



Ofenrohre, alte Velos, Sonnenschirme, ein defekter Herd und vieles mehr förderten die Räumungsarbeiten zutage.



Kernstück der Vereinbarung war die Möglichkeit der Mieter/innen, in Form von Eigenleistungen am Umbau mitzuwirken. Jede/r Bewohner/in notierte auf einer Tabelle beim Hauseingang laufend die geleistete Arbeitszeit. Diese Eigenleistungen (mit 30 Franken pro Stunde veranschlagt) wurden auf die Baukostenrechnung aufgerechnet und flossen nach der Sanierung in die Mietzinsberechnung ein (verteilt auf alle Wohnungen). Gleichzeitig wurden die Eigenleistungen den einzelnen Mieter/innen entsprechend ihrem Arbeitseinsatz verteilt auf fünf Jahre als Mietzinsverbilligung gutgeschrieben. Zusammen mit dem Betrag, welchen die GSW für den Baurechtszins, die Steuern usw. bezahlen muss, ergab sich daraus eine Nettomiete von 712 Franken für 3½ Zimmer. Davon geht noch der Betrag für die Eigenleistung weg, welcher von 0 bis 130 Franken variiert.

**KRISENSITZUNG EINBERUFEN** Das nur zwei A4-Seiten umfassende «Mitwirkungsmodell» stellte die ein-

zige schriftliche Vereinbarung zwischen GSW und Mieterschaft dar.

«Gerade die unbürokratische Art und dass die Stiftung uns viel Vertrauen entgegenbrachte, haben wir sehr geschätzt», sagte Eva Affentranger bei der Einweihungsfeier stellvertretend für die Bewohner/innen. Sie lobte, die GSW habe ihre Bedürfnisse berücksichtigt, so etwa bei den Duschen: Ursprünglich sollte das Badezimmer/WC ausgebaut werden. Die Mieter/innen schlugen anstelle einer Grundrissveränderung vor, die Duschen in den langen Schlauch-WCs unterzubringen. Der Nachteil: Um die Toilette zu benutzen, muss man durch die Duschwanne gehen – oder sie mit einem Rost abdecken.

Im Keller wollten die Bewohnerinnen keine individuellen Abteile, sie zogen einen gemeinschaftlichen Werkraum vor. Dort unten, in den feuchten Räumen, nahm die Sanierung ihren Anfang. «Mit Euphorie machten wir uns ans Werk, räumten die Überbleibsel ehemaliger Mieter/innen weg», erinnert sich Eva. Stundenlang spitzten sie den grauen



Die Arbeit im Keller war hart. Stundenlang spitzten die Bewohner/innen den schimmlichen Verputz ab.





Kaffeepause auf dem Dach; da ist es gemütlicher als in der zurzeit kahlen Küche.

schimmlichen Verputz ab. Eine harte, mühsame Arbeit. «Als es dann Winter wurde, die Heizung noch nicht installiert war und überall Staub und Dreck lag, kamen manche von uns an den Anschlag», erzählte Ines Senger, eine andere Mieterin.

Ihnen war zudem nicht klar, in welchen Bereichen sie überhaupt Hand anlegen konnten und sollten. Die Krise spürte man auch bei der GSW. Deshalb ging sie gerne auf das Angebot der Mieterschaft ein, eine gemeinsame Sitzung abzuhalten. An dieser wurde nun genau abgemacht, welche Arbeiten die Handwerker übernehmen und welche die Mieter/innen erledigen sollten. Letztere organisierten sich in Gruppen: Eine strich das Treppenhaus, eine andere räumte den Estrich und eine dritte stellte den Schopf instand. Pro Gruppe übernahm eine Person die Verantwortung. Wo nötig, standen die Handwerker mit Rat und Tat zur Seite, stellten auch mal ihr Material und Werkzeug zur Verfügung. «Die Zusammenarbeit mit den Bewohner/innen ist auf gutes Echo gestossen», weiss Baumeister Diego Dalla Bona. Die jungen Leute hätten sich interessiert gezeigt, Neues zu lernen. Mehr Mühe habe es den Handwerkern manchmal gemacht, nicht perfekte Lösungen zu akzeptieren, sich aus Kostengründen mit dem Nötigsten zufriedenzugeben. Die klare Aufteilung habe sich bewährt, sind sich GSW und Mieter/innen einig, ebenso, dass es gewisse Strukturen respektive Vorgaben braucht.

**EIN LOHNENDER VERSUCH** Die Mitarbeit der Mieter/innen fiel sehr unterschiedlich aus. Im Gegensatz zu Eva Affentranger, welche immer mit einem Werkzeug in der Hand anzutreffen gewesen sei, habe sie nur wenig geholfen, meint Ines Senger. Sie besucht die Kunstgewerbeschule und arbeitet nebenbei im Service. Da bleibt nur wenig Zeit übrig. Entsprechend gering fällt ihre monatliche Mietzinsverbilligung aus.

Zusammen brachten es die Bewohner/innen auf 700 Arbeitsstunden, was einem Betrag von rund 21000 Franken

entspricht. Dass sich der Versuch nicht nur im Hinblick auf die Kosteneinsparungen gelohnt hat, darüber sind sich alle am Projekt beteiligten einig. Jürg Inderbitzin: «Das Haus macht heute wieder einen stolzen Eindruck und setzt ein klares Zeichen am Schlossberg. Günstiger Wohnraum konnte so erhalten bleiben.» Die Bewohner/innen geniessen den verbesserten Komfort, vor allem die Ruhe dank Fenstern mit Schallschutz und den vergrösserten Garten. Statt eines Ofens in jeder Wohnung sorgt eine Gas-Zentralheizung für Wärme.

Stefan Christen seinerseits meint, das Projekt beweise, dass neue Wege möglich seien. Er könne sich darum vorstellen, weitere Liegenschaften an die GSW abzugeben. ■

## Die GSW

Die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW) wurde 1984 in Luzern gegründet. Im Stiftungsrat sind alle grösseren Baugenossenschaften vertreten, die Luzerner Kantonalbank sowie die Einwohnergemeinde. Ziel der GSW war es, Bauland und überbaute Grundstücke für die im Stiftungsrat vertretenen Institutionen zu beschaffen oder zu vermitteln. 1990 erhielt die GSW einen Kredit der Stadt Luzern von 7,5 Millionen Franken mit dem Auftrag, zusätzlich auch selber Liegenschaften zu erwerben und damit einkommensschwächeren Haushalten preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Im Unterschied etwa zu Zürich besitzt die Stadt Luzern kaum eigene Liegenschaften. Die Häuserspekulationen haben nun nachgelassen, entsprechend ist der Liegenschaftenerwerb bei der GSW wieder in den Hintergrund getreten. Sie konzentriert sich zurzeit auf die Vermietung der Wohnungen an benachteiligte Haushalte.