

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 74 (1999)  
**Heft:** 6: Roger Frei wartet die Heizung

**Artikel:** Enger zusammengerückt  
**Autor:** Anderes, Dagmar  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106744>

### **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>**



# ENGER ZUSAMMENGERÜCKT

*Baugenossenschaften kommen nicht umhin, ihre Liegenschaften gelegentlich zu sanieren. Oftmals kein Grund zur Freude für die betroffenen Mieter/innen. Soll mit der Renovation auch gleich die Siedlungsdichte erhöht werden, ist Widerstand programmiert. Trotzdem ist es der Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern (EBG) gelungen, neuen Wohnraum in einer bestehenden Siedlung zu schaffen. Und man spricht immer noch miteinander.*

**DAGMAR ANDERES**

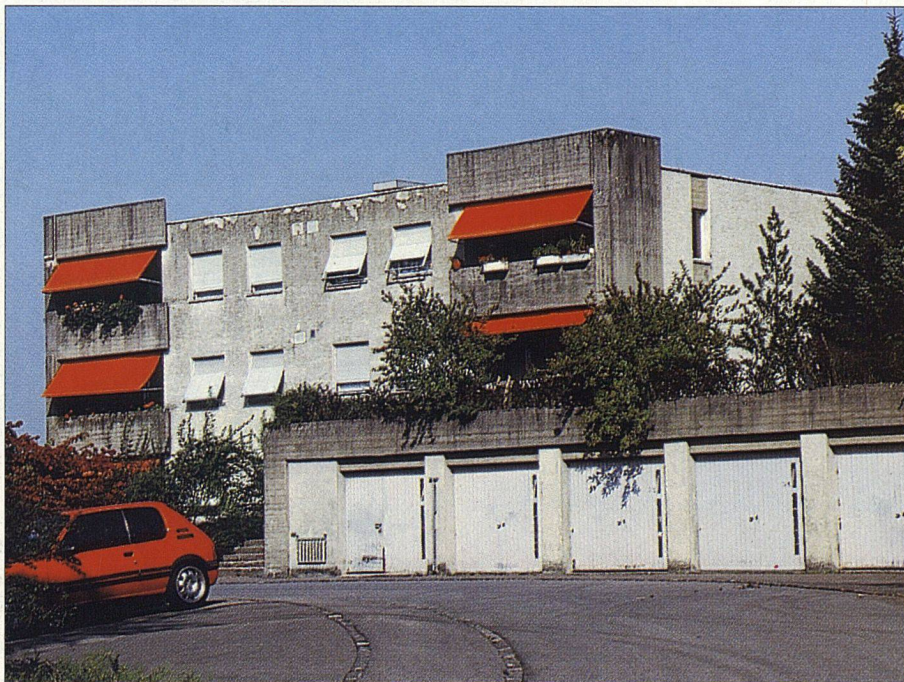
Zuoberst auf einer Hügelkuppe aus Sandstein, am Stadtrand südlich von Luzern, thront die Wohnsiedlung Waldweg der EBG. Südlich zieht sich der ausgedehnte Bireggwald den leicht geneigten Hang hinauf. Wer nach Westen schaut, sieht den Pilatus, im Norden überblickt man die Stadt und im Osten den See. An dieser schönen Lage erstellte die EBG in einer dritten Bauetappe von 1961–65 insgesamt hundert Wohnungen. Untergebracht sind sie in stereotypen drei- und sechsgeschossigen Bauten. Schon bald treten Schäden auf: Risse, Abplatzungen und Verfärbungen verunstalten Wandverputz und Sichtbeton, das Flachdach erweist sich als undicht. Eine Sanierung wird unumgänglich. Bei ihren Abklärungen stellt die Baukommission fest, dass die Renovation sehr viel Geld kostet. Gleichzeitig wird sie auf die beste-

hende lockere Bebauung aufmerksam gemacht. So entsteht die Idee, die Siedlung Waldweg nicht nur zu sanieren, sondern gleichzeitig zu verdichten, um dadurch die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen.

1989 entschliesst sich die Genossenschaft, einen Projektwettbewerb durchzuführen. Aus den zehn Vorschlägen geht das Projekt «Soft Intervention» des Luzerner Architekturbüros Scheuner-Mäder-Schild als Siegerin hervor, da es sich als jenes mit den bau- und siedlungspolitisch schonungsvollsten Eingriffen erweist. Die bestehenden Bauten sollen wie gefordert saniert, aber gleichzeitig erneuert werden, unter anderem durch vorgesetzte Balkone. Zur Verdichtung schlagen die Architekten Dachauf- und Anbauten vor. Dadurch entfällt unter anderem die Reparatur des Flachdachs, was sich positiv auf die Kosten auswirkt.

**BETROFFENE HABEN BEDENKEN** Nun, da ein Konzept vorliegt (1990), gehen die Diskussionen los. «Die Geschäftsleitung versuchte, uns das Projekt schmackhaft zu machen», erinnert sich Hans-Ueli Wittmer. Dass eine Sanierung nötig und Dachaufbauten sinnvoll seien, habe allen eingeleuchtet. Zu reden gaben hingegen die Anbauten. «Für uns Mieter bedeutet es eine Einbusse an Wohnqualität», findet er. Auch Rosette und Werner Christen-Salber, die wie Wittmer im Haus am Waldweg 26 wohnen, konnten sich nicht für die Anbauten begeistern. Ihnen schien der Abstand von ihrem Gartensitzplatz zum Neubau zu klein. Dadurch gehe die Intimsphäre verloren. Manche Bewoh-

FOTOS: WILLING, EBG



Das Haus am Waldweg 24 vor der Sanierung: Graue Fassade, kleine, loggiaartige Balkone.



ner/innen haben auch Angst, die Neuzuzüger beeinträchtigen das bis dahin gute nachbarschaftliche Klima. Zu diskutieren gibt weiter die Farbgestaltung. Gemäss städtischer Auflage müssen sich die Neu- von den Altbauten sichtbar abheben. «Aber warum ausgerechnet in einem anthrazitfarbenen Anstrich?», fragt sich Rosette Christen. Das mache den Anbau wuchtig, wirke düster. Die Architekten halten dagegen, jede andere und vor allem hellere Farbe hätte für das Selbstbewusstsein der bestehenden Bauten negative Konsequenzen. Die proportionale Volumenverteilung würde zugunsten der Neubauten kippen.

**DISKUSSION AN DER GV** Einige Bewohner/innen haben Bedenken, das soziale Gefälle werde zu gross. Immerhin kosten die 5½-Zi-Dachwohnungen gut Fr. 2100.–, die 4½-Zi-Maisonette-Wohnungen in den Anbauten Fr. 1820.–. «Angestellte bei der Eisenbahn, die im Rangier-, Gepäck- oder Wagenreinigungsdienst arbeiten, können sich eine solche Wohnung nicht leisten. Auch wenn nur noch etwa 30 Prozent der Genossenschafter Eisenbahner sind, im Prinzip muss sich das Angebot an dieser Schicht orientieren», sagt Wittmer. Vereinzelt Mieter/innen haben ausserdem Angst vor der Mietzinserhöhung. Eine bestehende 4-Zi-Wohnung kostete vor der Sanierung Fr. 725.–, neu Fr. 1025.–. Geschäftsleitung, Planer und Befürworter argumentieren, die privilegierte Wohngegend ertrage zusätzliche Bewohner/innen. Der Aufschlag sei relativ gering, und die Geschäftsleitung helfe bei sozialer oder finanzieller Not. «Das Wohl der

Gemeinschaft muss vor die persönlichen Bedürfnisse gestellt werden» und «eine vernünftige Alternative fehlt» lauten ihre Voten. Nach jahrelangem Meinungsbildungsprozess, wobei das Projekt leicht korrigiert wird, findet im April 1996 die Generalversammlung zur Vorlage statt. Mit 260 zu 149 Stimmen (63,5%) heissen die Genossenschafter/innen das Projekt gut und bewilligen den Kredit von rund 8,5 Mio. Franken für die erste Etappe. Wittmer stimmte dagegen, das Ehepaar Christen-Salber «schweren Herzens» dafür. Die Argumente der Geschäftsleitung hatten sie überzeugt. «Und schliesslich haben wir einen günstigen Zins, sind eine Genossenschaft. Als solche dürfen wir nicht Ansprüche wie Einfamilienhausbesitzer haben», erklärt Rosette Christen.

**LEBEN AUF EINER BAUSTELLE** Am 17. August 1997 fahren die Baumaschinen auf. Als erstes wird das Haus Nummer 17 saniert. Die anderen vier Bauten werden miteinander von Mai bis September 1998 umgebaut, die Umgebungsarbeiten dauern bis ins Frühjahr 1999. «Von morgens bis abends Lärm», erzählt Rosette Christen-Salber. Und dann die «Aussicht». Werner Christen zeigt Fotos: Ein riesiger Bagger vor der Tür, das Haus voll eingerüstet und von Wiese keine Spur mehr. Auf einem anderen Bild thront die 8jährige Tochter Lena auf einer Baumaschine. «Für die Kinder war die Bauzeit natürlich spannend», schmunzelt Werner Christen. «Und was man auch sagen muss: Wie die Arbeiter hier schafften, war toll», ergänzt Rosette. Deren gute Stimmung habe sich auf die Bewohner/innen übertragen.

Nach der Sanierung: Die bestehenden Baukörper wurden weiss, die neuen anthrazitfarben gestrichen. Die Balkone sind jetzt vorgelagert.





Am schlimmsten empfand die Familie Christen jene vier Monate, während deren sie kein Wohnzimmer mehr hatten. Ihre Möbel stellten sie solange ein, als Zwischenlager standen ausserdem Container der Genossenschaft zur Verfügung.

**OFFENE OHREN FÜR MIETERSCHAFT**  
Während der langen Bauzeit informiert die Genossenschaft laufend, sei das in ihrem Info-Blatt Geissesteiner, mittels

nisse der Bewohner/innen eingehen braucht Zeit, die sich aber bezahlt macht. Zwar nicht in Form von Geld, jedoch in einem guten sozialen Klima trotz widriger Umstände. Der Name, der in diesem Zusammenhang immer wieder genannt wird, ist Max Lehmann. «Er hatte für alle und alles ein offenes Ohr», lobt Hans-Ueli Wittmer. Max Lehmann war der ideale Mann für die vom Vorstand geschaffene Ombudsstelle. Aufgrund seines Berufs kennt er sich im Bau-



Das Leben war eine Baustelle – während 12 Wochen mussten die Mieter auf ihr Wohnzimmer verzichten.

Anschlägen und persönlichen Schreiben. Regelmässig finden Informationstreffen statt, an denen die Mieter/innen dem Architekten, dem Bauleiter und der Baukommission Fragen stellen können. «Das finde ich gut, da kann man auch einmal seinen Ärger loswerden», berichtet Frau Christen. Informieren, miteinander reden und auf die Bedürf-

wesen aus, gleichzeitig ist er Mitglied der Baukommission. Vor allem aber «hat er etwas sehr Vermittelndes, ist von allen akzeptiert», sagt Rosette Christen. Auch der Bauleiter Herbert Weibel war jederzeit ein guter Ansprechpartner. Via Lehmann sowie persönlich bei den Treffen können die Mieter/innen eigene Anliegen äussern. «Wir in den Parterre-



wohnungen wünschten uns einen Ausgang aus dem hinteren Zimmer direkt auf die Wiese», nennt Rosette Christen als Beispiel. Nach einigem Zögern stimmte die Baukommission zu.

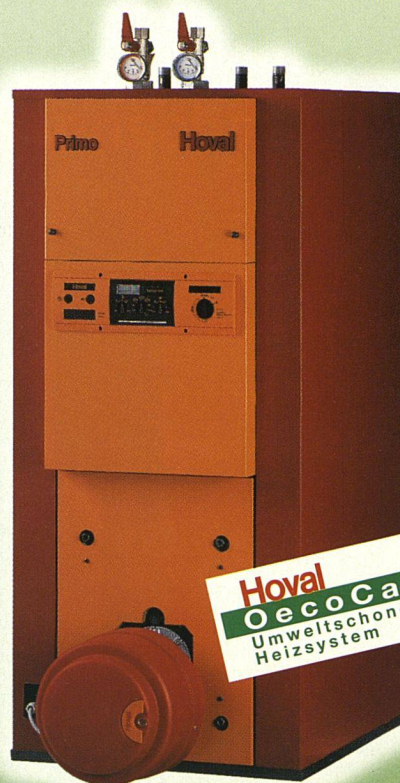
**MIT TREPPENHAUSFEST BEGRÜSST** Mittlerweile ist der Umbau vollzogen, und die Bewohner/innen sehen auch die Verbesserungen, welche das Projekt mit sich gebracht hat. «Das Wohnzimmer ist jetzt viel grösser und dank dem neuen Parkett und den grossen Fenstern heller», sagt Werner Christen. Mit dem Anbau, besonders der Farbe, haben sie immer noch Mühe. Als positive Aspekte fügt Hans-Ueli Wittmer die verbesserte Schallisolierung hinzu, die neue stabile Wohnungstür und die energetischen Massnahmen. «Das ist ein Gewinn für die Heizrechnung.» Aber mit den Neubauten hat auch er sich bis jetzt nicht anfreunden können.

Dass durch die neuen Wohnungen das soziale Gefälle zunehme, diese Befürchtung sei nicht eingetroffen, meint Wittmer nachträglich. Zwei der drei Bewohner/innen, welche Anfang Dezember 1998 in ihr Haus eingezogen sind, waren bereits Genossenschafter/innen. Mit einem Treppenhausfest haben die «Eingesessenen» das Trio begrüsst. «Wir feierten bis in alle Nacht, machten gleich Duzis», lacht Rosette Christen. Überhaupt hätten sie es miteinander «rüdig guet». Sie hofft, dass es so bleibt.

Immerhin hat in den letzten Monaten ein reger Wechsel stattgefunden. Einige wenige Mieter/innen, die mit dem Projekt nicht einverstanden waren oder die Bauerei nicht über sich ergehen lassen wollten, sind ausgezogen, auch innerhalb der Genossenschaft fanden Wechsel statt. Neue Familien sind hinzugekommen. «Auf einmal spielen wieder überall Kinder», hat Rosette Christen festgestellt. Sie und ihr Mann freuen sich darüber, das belebe die Siedlung.

**EIN BEISPIEL NEHMEN** Boden ist ein knappes Gut. Vor allem deshalb erscheint es sinnvoll, statt auf der grünen Wiese neu zu bauen, in erster Linie bestehende Siedlungen zu verdichten. Dass dies möglich ist und zu einem guten Resultat führen kann, hat die EBG bewiesen. «Sicher hat unsere offene Informationspolitik viel zum Gelingen des Projekts beigetragen», ist Präsident Andrea Tonella überzeugt. Angesichts des Erfolgs empfiehlt er anderen Baugenossenschaften, derartige Vorhaben ebenfalls zu realisieren. Nicht unterschätzt werden dürfe allerdings der Arbeitsaufwand aller Beteiligten. Der Prozess müsse von der Gesamtheit der Genossenschaft befürwortet werden, wichtig sei auch, den Architekten organisatorisch gut einzubetten. ■

**NEU!** **Hoval<sup>®</sup> Primo**



## **Der Öl-Heizschrank, der's in sich hat!**

**Für Heizung und Warmwasser  
im Einfamilienhaus.**

**Erstaunlich im Preis - und noch  
schonender für die Umwelt.**

**Ideal in Kombination mit Hoval SolarCompact  
Sonnen-Energiesystem.**



**Jetzt mit  
Öko-Spar-Check.  
Ihre Kunden  
sparen Fr. 500.-**

bei Bezug eines  
Hoval Primo.  
Einlösbar bis 30.9.1999.

Näheres erfahren Sie bei:  
Hoval Herzog AG  
8706 Feldmeilen  
Telefon 01 925 61 11  
Fax 01 923 11 39  
[www.hoval.ch](http://www.hoval.ch)

# **Hoval**

**Verantwortung für Energie und Umwelt**