

Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **75 (2000)**

Heft 10

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Luzerner Genossenschaften üben Zurückhaltung beim Projekt «Wohnen im Tribtschen»

... da war es nur noch eine

Auf dem Luzerner Tribtschenareal soll in den nächsten Jahren ein attraktives Wohnungsangebot entstehen. Wegen der hervorragenden Standortqualität des Gebietes fand die Stadt als Landbesitzerin schnell Investoren. Auch die Genossenschaften waren Feuer und Flamme – bis es galt, den Vertrag zu unterzeichnen.

VON DAGMAR ANDERES ■ Luzern ist wohl wie kaum eine andere Schweizer Stadt eine «gebaute» Stadt. Das Tribtschenareal stellt die letzte zusammenhängende Baulandreserve in der Nähe des Bahnhofs Luzern dar. Bereits in den 80er Jahren bestand die Idee, das Gebiet mit seiner Nähe zum Stadtzentrum, Bahnhof und See besser zu nutzen. 1990 führte der Stadtrat einen Ideenwettbewerb für die städtebauliche Gestaltung des rund 11 ha grossen Areal durch. Ziel war es, ein neues Stadtquartier mit einem attraktiven, dichten Wohnungsangebot zu schaffen und damit nicht zuletzt die Abwanderung vor allem von jüngeren Leuten und Familien zu stoppen.

Der Wettbewerb wurde von den Architektinnen Hubacher + Widmer gewonnen. Verschiedene Kreise kritisierten allerdings die hohe Dichte und die daraus resultierenden langen Zeilenbauten des Projekts. Aus diesen Grün-

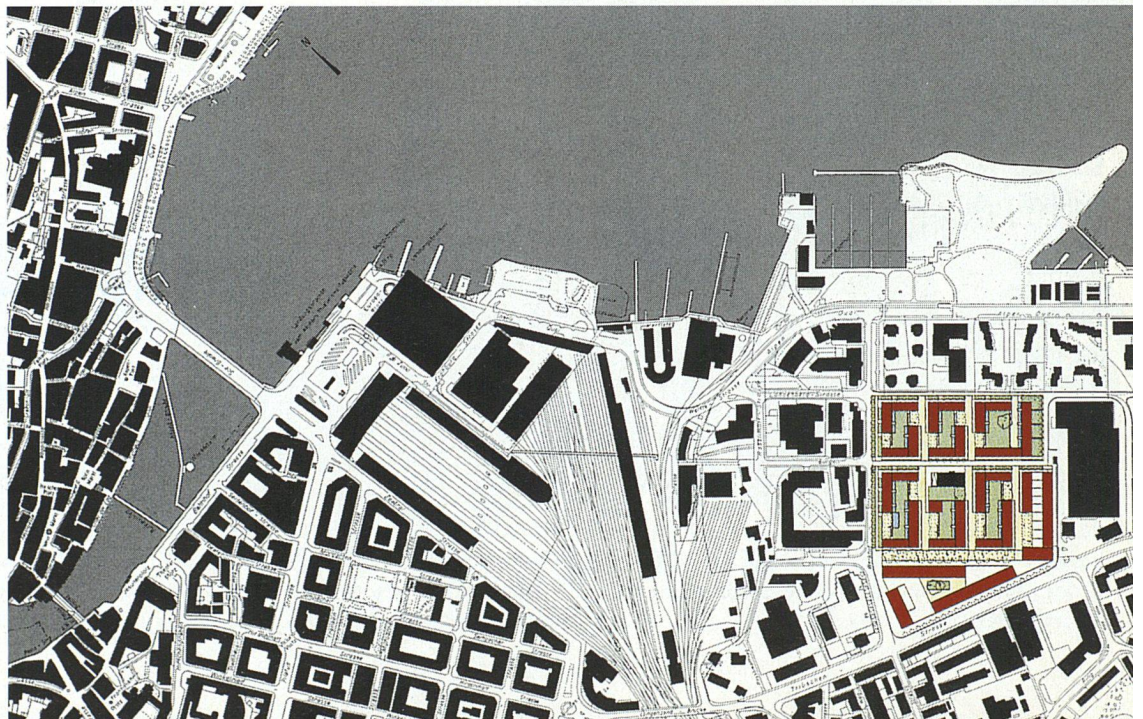
den entschloss sich der Stadtrat, zusammen mit potentiellen Investoren einen Projektwettbewerb zur Präzisierung der städtebaulichen Idee zu veranstalten. Weil Luzern sich ein gut durchmischtes Quartier wünschte, wurden Investoren berücksichtigt, die ein unterschiedliches Wohnungs- bzw. Nutzungsangebot garantierten. Es sollten Eigentums-, Miet- und genossenschaftliche Wohnungen entstehen, aber auch Büros und ein Quartierladen. Ausgewählt wurden schliesslich folgende fünf Investoren: Anliker AG, Emmenbrücke; CSS Versicherungen, Luzern; Alfred Müller AG, Baar; SUVA, Luzern, und die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW), Luzern.

Dass sich die Genossenschaften, vertreten durch die GSW (siehe Kasten S. 22), an der Überbauung im Tribtschen beteiligen, war der Stadt aus politischen Gründen wichtig: Ers-

tens kam sie so der Forderung nach, den preisgünstigen Wohnungsbau zu unterstützen. Zweitens hatte sie den Auftrag, möglichst einen Teil des Landes zu behalten. Den Genossenschaften, das stand von Beginn an fest, würde sie das Land nur im Baurecht abtreten.

DIE EUPHORIE Die im Stiftungsrat vertretenen Genossenschaften wollten sich die Chance nicht entgehen lassen und erteilten 1995 der GSW den Auftrag, ihre Interessen bei der Überbauung Tribtschen zu vertreten. «Es sah ganz so aus, als könnten die Genossenschaften die rund 600 Wohnungen, die sich auf dem Tribtschen realisieren lassen, eigentlich alle selber bauen», erinnert sich Hans Lustenberger, Geschäftsführer der GSW. Andrea Tonella, der in der GSW die Eisenbahner Baugenossenschaft (EBG) vertritt, stimmt ihm zu. «Es herrschte eine euphorische Stimmung.» ➤

Mit seiner Nähe zum Stadtzentrum, Bahnhof und See eignet sich das Tribtschenareal für den Bau neuer attraktiver Wohnungen.



Das grosse Interesse führt Tonella darauf zurück, dass die Genossenschaften lange Zeit nicht expandieren konnten. Nun zeichnete sich eine Gelegenheit ab, die erst noch keine grosse Eigeninitiative verlangte. «Man brauchte nur auf den fahrenden Zug aufzuspringen.» Letztlich dürften auch politische Motive die Genossenschaften angespornt haben: Welche Partei will sich nicht damit brüsten, den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern? Und zwischen Parteien und Baugenossenschaften besteht in Luzern ein direkter Draht. Nur zwei Genossenschaften winkten von Beginn an ab: Die EBG sowie die Liberale Baugenossenschaft Sternmatt. Erstere will keine Wohnungen ausserhalb ihres «Siedlungsgebietes», die zweite

Noch im April 1999 meldeten die Luzerner Genossenschaften ein Bedürfnis für rund 170 Wohnungen an.

hatte sich im Kauf von Altliegenschaften engagiert – auch noch beim Tribtschen mitzumachen, war ihr zuviel.

Im Juli 1998 wurden die Ergebnisse des Projektwettbewerbs beurteilt. Als Sieger ging der Vorschlag «Die fernen Inseln» der Architektengruppe Peter Baumann & Höing/Voney & GMT Architekten & Pfister Partner, Luzern, hervor. Gemäss Preisgericht ist es bestens geeignet, ein durchmisches Quartier in mehreren Bauetappen mit verschiedenen Investoren zu erstellen. «Die Zusammenarbeit mit der Stadt und den privaten Investoren verlief hervorragend. Alle bemühten sich, eine win-win-Situation zu erzielen», beschreibt Lustenberger den weiteren Verlauf.

DIE ERNÜCHTERUNG Bei den Stiftungsräten der GSW konstatierte Tonella zu diesem Zeitpunkt bereits eine gewisse Ernüchterung. Was erst verlockt hatte – das Trittbrettfahren – erwies sich nun insofern als einschränkend, als etwa die Häuserform vorgegeben war. Erstmals wurden mögliche Baupreise bekannt und der schwierige Baugrund sowie das Risiko von Altlasten thematisiert. Auch die steigende Leerwohnungszahl dürfte einige verunsichern haben.

Trotzdem: Als Hans Lustenberger an der Stiftungsratssitzung im April 1999 das Wohnungsbedürfnis der Genossenschaften sammelte, kamen rund 170 Einheiten zusammen. Die Wogeno wollte 40, die Soziale Baugenossenschaft (SBL) 30 bis 35, die Liberale Baugenossenschaft Seeburg 12 bis 24, die Genossenschaft Arbeiter Wohnungen (GEFA) 24 und die ABL mindestens 80. Nicht festlegen mochte sich die Baugenossenschaft Pro Familia.

Aufgrund der gewünschten Wohnungszahl setzte sich die GSW für die Zuteilung eines der grösseren Baufelder ein. Sie erhielt denn auch das Baufeld 4 von 5345 m² entlang der Werkhofstrasse zugesprochen. Auf diesem lassen sich 105 Wohnungen und 10 Ateliers erstellen. Gleichzeitig sicherte sich die GSW als Option das Baufeld 3, das aber erst nach 2005 frei wird.

Im September 1999 lud die GSW die Stiftungsräte zu einer Sitzung ein und eröffnete ihnen, zunächst könnten nur 105 Wohnungen gebaut werden. Die Genossenschaftsvertreter zeigten sich enttäuscht; einige meinten, wenn sie nicht die gewünschte Anzahl Wohnungen realisieren könnten, lohne es sich nicht für sie.

Lustenberger machte die Räte darauf aufmerksam, dass spätestens im Mai 2000 der Vertrag mit der Stadt unterschrieben werden müsse und die GSW dafür ein Mandat des Stiftungsrates benötige. Er forderte die Stiftungsräte daher auf, ihm möglichst bald eine definitive Wohnungszahl zu nennen und den Investitionsentscheid der Genossenschaft auf

den Tisch zu legen. Der Geschäftsführer der GSW rechnete damit, dass nun einige verzichten und sich die übrigen «den Kuchen teilen» würden.

Als Gesamtanlagekosten für die Überbauung des Baufelds 4 hatte man 37 Millionen Franken berechnet. Der Baurechtszins richtet sich nicht nach einem Leitzins, sondern nach dem erwarteten Bruttoertrag der Liegenschaft. Ausserdem reduzierte die Stadt den Basislandwert um zehn Prozent auf Fr. 1227.–/m². Der Baurechtsvertrag entspricht dem so genannten Basler Modell. In seinem Bericht an den Stiftungsrat schrieb Lustenberger, dank diesem Modell und einer öffentlich-rechtlichen Institution als Vertragspartnerin sei der Abschluss des Baurechtsvertrages ohne besondere Risiken. Er informierte die Räte weiter über die berechnete Anfangs-Bruttorendite von 5,7 Prozent und die vorgesehenen Mieten. Eine 4^{1/2}-Zimmer-Wohnung (103 bis 116 m²) ist mit Fr. 1490.– veranschlagt, die Miete für eine 5^{1/2}-Zimmer-Wohnung (125 bis 129 m²) soll Fr. 1900.– betragen (ohne Nebenkosten). Baubeginn wäre der Sommer 2003.

DER RÜCKZUG Am 9. Mai 2000 schliesslich berief die GSW eine ausserordentliche Stiftungsratssitzung ein mit dem Ziel, den Vertrag mit der Stadt abzuschliessen. «Plötzlich spürte ich, dass keine Genossenschaft mehr richtig mitmachen will», erinnert sich der Geschäftsführer Lustenberger. Die Wogeno sah sich aufgrund finanzieller Schwierigkeiten ausser Stande, neue Wohnungen zu bauen.

Die GSW

Die GSW (Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum) wurde 1984 als Gegenvorschlag der Stadt Luzern zu einer Wohninitiative der SP gegründet. Die Aufgabe der Stiftung bestand anfänglich in der Vermittlung von Bauland an die im Stiftungsrat vertretenen Genossenschaften (heute acht an der Zahl).

1990 stimmten die LuzernerInnen einem zwölf-Millionen-Kredit für die Wohnbauförderung zu. Dies erlaubte, den Aufgabenbereich der GSW zu erweitern und eine Geschäftsstelle zu eröffnen. Neu sollte

die Stiftung nicht mehr nur Bauland, sondern auch Liegenschaften an die Stiftungsmittglieder vermitteln, selbst Liegenschaften kaufen und ihre Wohnungen gezielt an benachteiligte Haushalte vermieten. Daneben kamen Angebote wie Wohnbegleitung und Wohnungsaustausch hinzu. Vor diesem Hintergrund fanden bereits 1993 erste Gespräche zwischen der GSW und der Stadt bezüglich «Wohnen im Tribtschen» statt. Es wurde vereinbart, dass die GSW die Interessen der Genossenschaften koordiniert und ihre Anliegen in den Planungsprozess einbringt.

Bei der GEFA hatte man sich gegen eine Beteiligung am Projekt ausgesprochen mit der Begründung, das Angebot passe nicht ins Liegenschaften-Portefeuille der Genossenschaft. Die Soziale Baugenossenschaft wiederum erklärte, für sie komme kein Baurechtsvertrag in Frage, das gleiche Argument führte die liberale Baugenossenschaft Seeburg an, und auch die Pro Familia erklärte, sie verzichte auf Wohnungen im betreffenden Areal. Einzig die ABL, die ursprünglich mindestens 80 Einheiten hatte realisieren wollen, sprach sich immerhin noch für 45 Wohnungen aus.

«Für mich kam dieser Rückzug aus heiterem Himmel», sagt Hans Lustenberger. Die ganze Zeit habe er sich von den Stiftungsräten getragen gefühlt, und nun krebsten alle zurück. «Die haben kalte Füsse bekommen», meint Andrea Tonella und bezeichnet die von den Genossenschaften genannten Gründe für den Rückzug als Vorwand. So sei beispielsweise von Anfang an klar gewesen, dass das Land im Baurecht abgegeben werde. Er denkt, die Absage hänge eher mit den zahlreichen Präsidentenwechseln der beteiligten Genossenschaften zusammen. «Den abtretenden Präsidenten fehlte die Kraft und die Motivation, um die Vorstände vom Projekt zu überzeugen und noch vor ihrem Rücktritt einen Entscheid herbeizuführen.» Tonella vermutet, im Laufe der Zeit hätte die Präsidenten auch der Mut ver-

lassen, etwas Neues zu wagen; allfällige Lorbeeren hätten sie ohnehin nicht mehr ernten können. Möglicherweise fürchteten sie zudem die Konkurrenz der privaten Investoren; konkret, «dass diese die billigeren Wohnungen bauen, weil Pensionkassen und Versiche-

«Für mich kam dieser Rückzug aus heiterem Himmel»

rungen ihr Geld zu günstigeren Konditionen einsetzen können».

Urs Mattmann von der Sozialen Baugenossenschaft, die ihren Rückzug mit dem Baurechtsvertrag begründet, sagt indes, sie hätten bis zuletzt gehofft, das Land doch kaufen zu können. Als der Baurechtsvertrag stand, hätten sie diesen trotzdem intensiv studiert, jedoch feststellen müssen, dass er für sie nicht in Frage komme. «Er verspricht keine Renditeentwicklung.» Adolf Bürkli der GEFA fasst sich kurz: «Wir bekamen die Chance, ein bereits gebautes Objekt zu kaufen. Das passte besser in unser Liegenschaften-Portefeuille als die Wohnungen im Tribtschen und wir zogen uns zurück.»

Und der neue Präsident der Pro Familia, Hans-Jakob Studer, möchte sich nicht im Namen der Genossenschaft zum Tribtschen äussern. Zur Absage hätten zahlreiche Aspekte, die sich

nicht am Telefon erklären liessen, geführt. «Für den Vorstand ist das Thema jedenfalls erledigt», macht er klar.

DER NEUANFANG Nach den jahrelangen Vorarbeiten wollte sich Hans Lustenberger aber nicht so schnell geschlagen geben. Dank dem Entgegenkommen der Stadt gelang es, einen Vertrag auszuhandeln, welcher der GSW drei Jahre Zeit gibt, Investoren zu finden. Sollte sie scheitern, hat dies für die Stiftung keine finanziellen Konsequenzen, abgesehen von den rund 110 000 Franken, die sie bereits in den Projektwettbewerb investiert hat. «Ich finde diesen Vertrag eine gute Lösung», sagt Lustenberger. Er ist überzeugt, dass mit den neuen Präsidenten der Prozess wieder ins Rollen kommt. Andrea Tonella glaubt ebenfalls, ein Gesinnungswandel sei jetzt durchaus möglich. Beide können sich vorstellen, dass die ABL ihre Wohnungszahl wieder hinaufsetzt. Deren Präsident Werner Schnieper widerspricht dem nicht. Momentan stehe allerdings eine Reform der Genossenschaftsstruktur im Vordergrund. Zu gegebenem Zeitpunkt dürfte er sich aber für eine grössere Beteiligung der ABL bei der Überbauung Tribtschen stark machen. Als ehemaliger Baudirektor der Stadt Luzern ist er nämlich überzeugt: «Das Tribtschen ist eine gute Chance für Genossenschaften, zeitgemässen, marktkonformen Wohnraum bereitzustellen.»

Anzeige

KLAAR
S Schneider
 Ideen rund ums Bad

W. SCHNEIDER+CO AG - POSTFACH - CH-8135 LANGNAU a.A. - TEL. 01-713 39 31 - FAX 01-713 34 11