

Gut aufgestellt

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2015)**

Heft 5: **Neubau**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-594257>

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.

ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens erstellt den ersten Ersatzneubau

GUT AUFGESTELLT



Bild: Roberto Conciatori

Für kleinere Baugenossenschaften bedeutet die bauliche Erneuerung eine besondere Herausforderung. Wie man sie richtig anpackt, zeigt die ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens, die derzeit ihren ersten Ersatzneubau erstellt.

Von Richard Liechti

Sie ist in mancher Beziehung typisch für eine Schweizer Baugenossenschaft. Die ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens entstand nämlich 1929 aus einer breiten politischen Allianz. Selbsthilfe war angesagt, um die herrschende Wohnungsnot zu lindern. In den folgenden Jahrzehnten wuchs die Genossenschaft kontinuierlich. Obwohl die ABK ihren letzten Neubau erst 1997 errichtete, ist der Grossteil des Portefeuilles mittlerweile zwischen fünfzig und achtzig Jahren alt. Deshalb leitete der Vorstand vor einigen Jahren eine umfassende Strategieentwicklung ein.

Stark verankert

Die ABK wendet sich vor allem an ältere Menschen und Familien, für die sie bezahlbaren Wohnraum bereitstellen will. «Allerdings besitzen wir fast keine Liegenschaften mit Lift», erklärt Bernadette Fries von der ABK-Geschäftsleitung. Gleichzeitig sei die Nachfrage gross –

Das ABK-Team und der Architekt beim Spatenstich für den Ersatzneubau Brunnmattstrasse: Von links Reto Heller (Architekt), Peter Schumacher, Bernadette Fries, Erika Greter, Martin Degen, Peter Lang, Werner Waser, Peter Richner, Markus Marti. Nicht auf dem Bild: Marco Odermatt.

nicht nur nach günstigem Wohnraum, sondern auch nach Bauland und Liegenschaften. Die ABK hat sich zwar um ausgeschriebene Objekte bemüht, konnte aber bei den Preisen nicht mithalten. Tatsächlich ist Kriens längst mit der Stadt Luzern zusammengewachsen und verfügt über eine ausgezeichnete ÖV-Verbindung in die Innenstadt. Indirekt wird die ABK allerdings trotzdem bald wieder wachsen. Sie ist in einer breiten Trägerschaft an einem Alterswohnprojekt beteiligt (vgl. Kasten).

In der Gemeinde ist die ABK als älteste Genossenschaft stark verankert. Dies hängt auch damit zusammen, dass nicht nur die Mieterinnen und Mieter Mitglied werden können. Deshalb verfügt die ABK bei einem Bestand von 200 Wohnungen über rund 550 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler. Einen Anreiz für die Mitgliedschaft bildet die Darlehenskasse. Wer Mitglied ist, kann sein Geld dort derzeit für 1,5 Prozent Zins anlegen. Angesichts der tiefen

Bankzinsen war der Andrang denn jüngst auch so gross, dass die Genossenschaft vorübergehend einen Einlagenstopp verfügen musste.

Doch zurück zur Strategieentwicklung. Die Grundlage für einen solchen Prozess bilden zweifellos die organisatorischen Strukturen und das verfügbare Know-how. In beiderlei Hinsicht ist die ABK sehr gut aufgestellt. Sie verfügt über eine professionelle Geschäftsstelle mit zwei Teilzeitstellen, eine für die Finanzen, die andere für das Mietwesen. Beide Mitarbeiterinnen sind gleichzeitig Mitglied im Vorstand und in der vierköpfigen Geschäftsleitung. Einsitz im Vorstand haben weiter ein Jurist sowie die Quartierwarte, die das Bindeglied zu den Hauswarten und den Siedlungen bilden. Damit aber nicht genug: Als Beisitzer runden ein Fachmann für Finanzen und ein Architekt das Vorstandsteam ab. Der pensionierte Baufachmann hat früher ein eigenes Büro geführt und stellt sein Wissen nun der Genossenschaft zur Verfügung.

Bestand unter der Lupe

Hausarchitekt und Beisitzer Martin Degen war es denn auch, der vor fünf Jahren die Grundlage für die Erneuerungsplanung erarbeitete. Der

Vorstand betraute ihn mit einer eingehenden Analyse des gesamten Gebäude- und Wohnungsbestands. Seine Studie listet Alter, Zustand und Erneuerungsbedarf der einzelnen Häuser minutiös auf. Sie liefert wichtige Daten wie die Energiebezugsflächen und den Energieverbrauch. Anhand von Tabellen ersehen die Verantwortlichen auf einen Blick, ob beispielsweise die Storen in einer Siedlung noch in Ordnung sind oder ob die Küchengeräte bald ersetzt werden müssen.

Doch viel mehr als das: Die Untersuchung gibt nämlich in Franken und Rappen Auskunft über die Investitionen, die bei jeder Liegenschaft anstehen. Diese sind jeweils für die nächsten drei Fünfjahresperioden aufgeschlüsselt. Das präsentiert sich beispielsweise so: «1 bis 5 Jahre: Ersatz Wohnungstüren 45 000 Franken, Ersatz Heizkessel und solare Vorwärmung 190 000 Franken» – «5 bis 10 Jahre: Erneuerung Fenster und Fassade 605 000 Franken» – «10 bis 15 Jahre: Ersatz Küchen und Bäder 990 000 Franken». Bisweilen sind auch Optionen enthalten, etwa ein Liftanbau. «Für die Budgetplanung ist dies ein unabdingliches Instrument», fasst Bernadette Fries zusammen. Wichtig sei allerdings, dass man die Strategieplanung stets nachführe.

GENOSSENSCHAFTSALLIANZ BAUT ALTERSWOHNUNGEN



Im Neubau auf dem Gemeindehausareal in Kriens werden unter anderem 34 Wohnungen für das betreute Wohnen im Alter entstehen.

Auch in Kriens fehlen Alterswohnungen. Die Planung eines neuen Dorfsentrums bietet die Chance, zumindest teilweise Abhilfe zu schaffen. Dafür hat sich eine ungewöhnlich breite Allianz zusammengefunden, die aus der Gemeinde Kriens, den gemeinnützigen Baugenossenschaften in Kriens, der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL) und der katholischen sowie der reformierten Kirche besteht. Sie hat 2013 gemeinsam die Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» (GWAK) gegründet. Die GWAK hat inzwischen mit der Gemeinde einen Baurechtsvertrag über hundert

Jahre abgeschlossen. Auf dem Gemeindehausareal soll bis 2019 die Siedlung Lindenpark entstehen. Sie wendet sich an Menschen, die einer gewissen Betreuung und Unterstützung bedürfen. Im Gebäude wird denn auch die örtliche Spitex einziehen. Rund 34 Wohnungen und 16 Pflegeplätze sollen zur Verfügung gestellt werden. Daneben werden Räume für Coiffeur, Bäckerei, Fitnesscenter, Arztpraxis und Bistro angeboten. Nicht nur die Lage im Ortszentrum, sondern auch das Umfeld ist also ideal für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Vielfältig kommunizieren

In einem Fall, der Liegenschaft Brunnmattstrasse 15/17, lautete die Option: Ersatzneubau. Dort zeigte sich nämlich, dass eine Gesamtsanierung teuer zu stehen käme und Probleme wie fehlender Lift, Ringhörigkeit und kleine Schlafzimmer doch nicht lösen würde. Für diesen Plan galt es die Mitglieder zu gewinnen. Eine erste Information erfolgte bereits, bevor die Option Neubau feststand. Die ABK verfügt dabei über verschiedene Kommunikationskanäle. Zu nennen sind die übersichtliche Homepage sowie die professionell gemachte Hauszeitschrift «abk bewegt». Daneben nutzte man auch die Generalversammlungen, die Jahresberichte oder das persönliche Gespräch, um für das Vorhaben zu sensibilisieren.

An der Generalversammlung 2014 legten die Verantwortlichen den Mitgliedern sowohl den Abbruchentscheid als auch das Neubauprojekt vor. Zu diesem Zeitpunkt hatte man bereits für alle Mieterinnen und Mieter der betroffenen Liegenschaft Ersatzlösungen gefunden. Fast einstimmig gaben die Mitglieder denn auch grünes Licht. Entstehen werden zehn zeitgemässe Wohnungen; selbstverständlich ist das Haus mit einem Lift ausgestattet. Im Januar 2015 erfolgte der Spatenstich, im Frühling 2016 werden die Bewohnerinnen und Bewohner einziehen. Die Mietzinse stehen noch nicht fest. Eine Familienwohnung soll aber nicht mehr als zweitausend Franken monatlich kosten. Das Genossenschaftsziel wird man bei der ABK ganz bestimmt nie aus den Augen verlieren. ■