



Öko-Siedlung an der Industriestrasse

## Günstiger, dafür weniger Komfort

Fünf Baugenossenschaften wollen sich die 80-Millionen-Überbauung an der Industriestrasse teilen. Um günstigen Wohnraum schaffen zu können, sind Kompromisse nötig: Mieter etwa sollen mit weniger Fläche auskommen. Und dass die Stadt den Genossenschaften finanziell entgegen kommen muss, ist nur einer von diversen Stolpersteinen.

Wohnwerk Luzern, die aus der IG Industriestrasse hervor gegangene neue Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI), die Liberale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen Luzern und die Wogeno Luzern. Die Stadt hatte somit gar keine Auswahl.

### Für Auswärtige zu umständlich

Für die Luzerner Baudirektorin Manuela Jost ist dies kein Grund zur Sorge: «Das enttäuscht mich nicht.» Die Anforderungen seien sehr komplex und es müssten viele Kriterien erfüllt werden. «Zudem sind Wohnbaugenossenschaften fast immer nur regional ausgerichtet.» Für Auswärtige sei dies zu umständlich. Der Stadtrat sei aber glücklich mit der Fünfer-Kooperation aus Luzern.

Über welche heiklen, noch ungeklärten Punkte Stadt und Kooperation noch verhandeln müssen, will Jost nicht sagen. Selbst über eher simple Fragen wie die Anzahl der möglichen Wohnungen hüllt sich Jost in Schweigen. Jost sagt nur: «Ich bin zuversichtlich, dass wir uns in allen Fragen finden werden.»

zentral+ weiss jedoch, welches die strittigen Punkte sind.

### Zank um Baurechtszins

Vom Stadtparlament vorgegeben ist der Wert des Areals mit knapp 13 Millionen Franken. Über diesen Landwert wird sicherlich noch unter den Parteien diskutiert werden. Das Problem: Die Stadt ist fast pleite und kann sich keine Geschenke leisten. Aber wenn der Landwert zu hoch angesetzt ist, werden die Wohnungen teurer.

Auf den Punkt bringt es Daniel Burri, seit 20 Jahren Präsident der am Projekt beteiligten Liberalen Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen Luzern (LBG).

«Ich habe der Stadt gesagt, dass sie nicht beides haben kann: Günstigen Wohnraum *und* den maximalen Baurechtszins. So hat es ja auch das Volk 2012 entschieden. Ich bin mir aber sicher, dass wir uns hier finden werden», sagt Burri, der beruflich als Luzerner Oberstaatsanwalt amtiert.

1 von 2

Wie teuer darf eine günstige Wohnung sein?

Cla Büchi (links) und Pascal Hofer diskutieren vor dem alten Käselager an der Industriestrasse 9. Dieses Haus soll erhalten bleiben. (Bild: Luca Wolf)

17.04.2015, 18:41

Die Kooperation Industriestrasse, die aus fünf gemeinnützigen Luzerner Wohn- und Baugenossenschaften besteht, will auf dem städtischen Areal an der Industriestrasse ein Wohn- und Arbeitsquartier realisieren. Für rund 80 Millionen Franken sollen ab 2019 zwischen 150 bis 160 Wohnungen sowie Raum für Kultur und Kleingewerbe entstehen. Dabei soll jeder der fünf Partner seine Parzelle selbstständig überbauen, eingebettet jedoch in ein Gesamtprojekt ([zentral+ berichtet](#)).

### Ausschreibung war ein Flop

Für viele überraschend: An der – wie vom Stadtparlament verlangten – schweizweiten Ausschreibung des ökologischen 2000-Watt-Projekts hat sich mit der Kooperation nur eine einzige Bewerberin beteiligt. Darin vertreten sind die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl), die Baugenossenschaft

## Bezug Ende 2019 möglich

Der Zeitplan für das Projekt an der Industriestrasse sieht laut Baudirektorin Manuela Jost wie folgt aus:

- Ende September entscheide das Stadtparlament über die Abgabe des Areals im Baurecht.
- «Danach erwarten wir von den fünf Genossenschaften, dass bis Sommer das Resultat aus dem Architekturwettbewerb vorliegt», sagt Jost.
- Dann folgt die Ausarbeitung des Gestaltungsplans und die Projektierungsphase, die gut ein Jahr dauern dürfte, womit das konkrete Projekt etwa im Herbst 2017 vorliegen sollte.
- Spatenstich für den Neubau könnte Frühling/Sommer 2018 sein.
- Der Bezug der ersten Wohnungen wäre Ende 2019 möglich.

17.04.15 21:14

In den letzten Monaten wurde in der Öffentlichkeit intensiv darüber debattiert, was denn «preisgünstig» überhaupt bedeutet. 1500 Franken für eine Viereinhalb-Wohnung, wie es gewisse linke Exponenten wünschen? Oder bis zu 2500 Franken, weil das heutzutage nicht anders gehe, wie andere behaupten? Daniel Burris Einschätzung: «Preisgünstiger Wohnraum heisst für uns etwa 15 bis 20 Prozent unter der Marktmiete oder um die 2100 Franken für eine Viereinhalb-Zimmerwohnung.» Daran wolle man festhalten.

Architekt Cla Büchi war mitverantwortlich für das Konzept der Kooperation Industriestrasse, zudem ist er Vorstandsmitglied der GWI. Betreffend Mietzins sagt er: «Es herrscht unter den fünf beteiligten Baugenossenschaften darüber Konsens, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden will, aber jede Genossenschaft definiere den Zielwert etwas anders, und das sei gut so.

«Für uns von der GWI etwa sind 2000 Franken eher zu hoch. Wir möchten auf unserem Areal wohl tiefere Mietzinse anbieten.»

### **Günstiger, aber kleiner**

Das ist laut Büchi jedoch nur mit Abstrichen am Komfort möglich. Etwa mit weniger Fläche pro Person, im Maximum 35 Quadratmeter. Die beteiligte Liberale Baugenossenschaft rechne da möglicherweise mit mehr Quadratmetern. Zum Vergleich: Schweizweit beträgt dieser Wert um die 50 Quadratmeter. Auch dass pro Wohnung eher auf ein zweites WC/Dusche verzichtet werde, sei eine Option.

Das heisst aber auch: Mehr Personen wohnen auf kleinerer Fläche. Sind solche Wohnungen dann noch attraktiv genug oder würden deren Bewohner unter «Dichtestress» leiden? Cla Büchi lacht und dementiert: «Das Leben in solchen Siedlungen ist nicht unangenehmer.» Wichtig sei, im Gegenzug attraktive Aussen- und Gemeinschaftsräume zu schaffen. «Das kann die relative Enge wettmachen – die Bewohner halten sich dann vermehrt draussen auf und beleben das Quartier.»

### **Club, Bar und Ateliers**

In der neuen Überbauung soll, wie von der IG Industriestrasse in ihrer Initiative verlangt, auch Kultur Platz haben. Laut Cla Büchi ist diesbezüglich das ehemalige Käselager an der Industriestrasse 9 ein Thema. Das Haus darf aus denkmalschützerischen Aspekten nicht abgerissen werden und wird heute von Mietern, Künstlern und Kleingewerblern genutzt. Auch wenn man das Haus möglichst sanft renovieren werde, koste dies einiges. Angedacht ist dort auch eine Beiz mit angeschlossenem Veranstaltungsraum und allenfalls einem Raum für Club-Konzerte im UG. Der Veranstaltungsraum werde von allen Genossenschaften getragen und soll Benutzern aus dem Areal, aber auch dem Quartier offenstehen. Laut Büchi ist speziell die GWI auch an anderen kulturellen Angeboten interessiert.

Finanziert werden soll dies unter anderem mit einem Kulturprozent: Die fünf Baugenossenschaften wollen ein Prozent der Investitionen in einen Kulturtopf spenden. «Alle sind damit einverstanden», sagt Büchi.

### **Genossenschaft muss Kapital auftreiben**

Die Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse rechnet für sich mit Investitionen von 15 bis 20 Millionen. Um das finanzieren zu können, kurbelt sie nun die Werbetrommeln an und will noch mehr als die aktuell 100 Genossenschafter an Bord holen. Ein Anteilsschein kostet 1000 Franken. Das gibt zwar kein Anrecht auf eine Wohnung oder Arbeitsraum, ist aber Bedingung für jene, die Interesse hätten. «Das nötige Kapital aufzutreiben, wird sicher eine Herausforderung», sagt Büchi. Aber man sei zuversichtlich, auch das zu schaffen.

### **Etappierung gewünscht/verwünscht**

Auf Wunsch vor allem der Industriestrasse-Leute soll das Gesamtprojekt etappiert überbaut werden. Einerseits, weil laut Büchi einzelne Baugenossenschaften froh sind, etwas später beginnen zu können. Andererseits, weil dadurch nicht die ganzen günstigen Wohn- und Arbeitsflächen im Quartier auf einmal verschwinden. Kritik an diesem Vorgehen kam jedoch stets von bürgerlichen Parteien. Sie sähen das Areal lieber rasch überbaut – was besser für die Stadtkasse wäre, weil die Fläche mehr Ertrag abwerfen würde als heute.

Pascal Hofer ist Präsident der Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse. Er sagt: «Wir sind sehr zufrieden mit dem Stand der Dinge. Wir fünf Baugenossenschaften haben uns sehr gut miteinander abstimmen können. Nun hoffen wir, dass sich auch bezüglich Baurechtszins eine gute Lösung finden lässt.»

### **Liberaler Daniel Burri lobt die Industriesträsser**

Bemerkenswert am ganzen Projekt ist, was die Zusammenarbeit der fünf beteiligten Baugenossenschaften ausgelöst hat. Daniel Burri als Präsident der Liberalen Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen (und als FDP-Mitglied und Oberstaatsanwalt) ist das Wohlwollen gut anzuhören: «Mit fünf ganz unterschiedlich ausgerichteten Baugenossenschaften ein solches Projekt zu erarbeiten, hat gut geklappt. Wir von der LBG etwa sind eine etablierte und bürgerliche Wohnbaugenossenschaft mit Fokus auf günstigem Wohnraum. Andere wie etwa die GWI wollen explizit auch Kultur und Kleingewerbe berücksichtigen. Das ergänzt sich sehr gut. Wir ziehen alle am gleichen Strick. Ich war zu Beginn etwas skeptisch, bin nun aber sehr positiv überrascht. Ich habe dank dieser Zusammenarbeit ein ganz anderes Verständnis für die Anliegen dieser Leute. Ich finde gut, was sie machen.»

Insgesamt rechnet Burri für seine Baugenossenschaft mit Investitionen von etwa 15 Millionen Franken für 30 bis 40 Wohnungen. «Für uns mit aktuell rund 265 Wohnungen ist das also ein grösseres Projekt.»