

GWI-News

Informationen der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse
Nr. 1/April 2016

Baurechtsvertrag unter Dach und Fach

Ein Riesenschritt in Richtung genossenschaftlicher Siedlung in der Industriestrasse: Die Kooperation Industriestrasse hat mit der Stadt Luzern einen Baurechtsvertrag ausgehandelt. Mit anderen Worten: Die Kooperation Industriestrasse, genauer Die Kooperation Industriestrasse Luzern - Genossenschaftsverband (siehe auch unten) zahlt der Stadt Luzern rund 11 Millionen). Dafür erhält sie von der Stadt einen Baurechtsvertrag, der achtzig Jahre lang gültig ist.

Diese Zahlung „auf einen Chlapf“ ist neu für die Stadt Luzern. So etwas gab es bis heute nicht, die Regel sind monatliche Zahlungen des sogenannten Baurechtszinses. Diese Einmalzahlung ist ein „Deal“ zwischen der Stadt und der Kooperation. Wäre dieser nicht zustande gekommen, würden die Verhandlungen noch andauern, mit vermutlich ungewissem Verlauf.

Diesem Baurechtsvertrag muss allerdings das Luzerner Stadtparlament, der Grosse Stadtrat, am 21. April noch zustimmen. Ist dies der Fall, ist der Baurechtsvertrag in „Stein gemeisselt“ und reif für den Eintrag ins Grundbuch.

(Die erwähnte Sitzung des Grossen Stadtrates ist öffentlich, bei einem Besuch Ausweis nicht vergessen. Beginn: 10 Uhr, die „Industriestrasse“ ist am Morgen, zu Beginn der Sitzung traktandiert.)

Zur Erinnerung: Das soll in der Industriestrasse gebaut werden:

Sagt der Grosse Stadtrat ja zu diesem Baurechtsvertrag (die Chancen dafür stehen sehr, sehr gut ...) und ist das Baurecht des Genossenschaftsverbandes einmal im Grundbuch eingetragen (Juni 2016), haben die IG Industriestrasse und die GWI einen (vermutlich nicht den letzten) grossen Schritt Richtung genossenschaftliche Überbauung in der Industriestrasse getan.

So, wie es im Moment aussieht, möchten die GWI zirka 50 und das Wohnwerk rund 20-25 innovative Wohnungen bauen, die auch neue Wohnformen ermöglichen, die Liberale Baugenossenschaft 30 bis 40 Wohnungen mit einem Schwergewicht auf Vier- bis Fünzimmer-Wohnungen und Alterswohnungen, die WOGENO 15 bis 20 Wohnungen (mit vier bis fünf Zimmern sowie Wohnateliers), die abl bis zu 100 Wohnungen, die einen Mix von kleinen und grossen Wohnungen, Wohnateliers ergeben sollen. Rund 50 Prozent der Wohnungen in der ganzen Siedlung müssen übrigens familientauglich sein, so will es die Stadt Luzern.

Punkto Baukultur, Nachhaltigkeit und sozialer Durchmischung soll in der Industriestrasse nicht weniger als eine Mustersiedlung für gemeinnützigen Wohnungsbau entstehen: Sie soll den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen und wenige Parkplätze enthalten. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt zwischen 83 und 90 Millionen Franken, daran will sich die GWI mit einem Betrag zwischen 15 und 20 Millionen beteiligen.



In der Industriestrasse soll eine Mustersiedlung für gemeinnützigen Wohnungsbau entstehen. Foto: Marlon Heinrich, Illustration Michael Greppi, ehemaliges Vorstandmitglied

Nicht ohne Vision, nicht ohne Nutzungsabsichten:

In einem der nächsten Schritte veranstaltet der Genossenschaftsverband 2017 einen Architekturwettbewerb. Nicht ohne (starke) Vision und nicht ohne sich über die Nutzungen der Gebäude und Flächen in der Industriestrasse Gedanken gemacht zu haben.

- Ein behutsamer „Transformationsprozess“ (transformieren: umwandeln, umformen, umgestalten - Duden) durch Etappierung ermöglicht, Identität und Lebendigkeit der Industriestrasse zu erhalten. Oder, mit anderen Worten: Die Überbauung nimmt bestehende Vielfalt, Heterogenität und Lebendigkeit auf und entwickelt sie weiter.
- Es gibt ein breites und lukratives Angebot an Aussenräumen.
- Die Überbauung entspricht den Zielen einer 2000-Watt-Gesellschaft
- Die Überbauung ist autoarm.
- Die Kooperation Industriestrasse Luzern - Genossenschaftsverband wirkt während allen Phasen des Bauens mit.
- Die Überbauung leistet einen Beitrag zu innerstädtischer Verdichtung und bietet als urbaner Ort Wohnen, Gewerbe und Kultur Platz

„Nutzungen“ sieht der Genossenschaftsverband – unter anderem - folgende vor:

- **Wohnen**
Gewohnt wird auf dem ganzen Areal. Im Arealinneren liegt der Schwerpunkt bei Familienwohnungen. An den Rändern, nahe einer Strasse, steht eine Kombination von Wohn- und Arbeitsnutzung und neuen Wohnformen im Fokus.
- **Gewerbe/Dienstleistung**
Gearbeitet wird grösstenteils entlang der Industriestrasse und des Geissensteinrings. Im Arealinneren finden in Erdgeschossen zum Beispiel Wohnateliers Platz.
- **Kultur/Beiz**
Die Industriestrasse 9 wird langfristig erhalten und bildet zusammen mit der Industriestrasse 15 und 17 in Sachen Kulturnutzung einen Schwerpunkt. So lebt der Kulturstandort Industriestrasse weiter. Geplant sind in diesen Häusern Wohnungen, Ateliers, eine Beiz und ein Gemeinschaftsraum, in dem auch Veranstaltungen stattfinden.
- **Begegnungs- und Aussenraum**
Unterschiedliche und attraktive Aussenräume sowie Plätze, Gassen und Höfe werden durch gemeinsam genutzte Dachterrassen ergänzt. Durchgängige Verbindungswege auf dem Dach machen das Areal für Bewohnende durchlässig und beleben es.

Mehr Information: genossenschaftindustriestrasse.ch

Genossenschaften der Kooperation Industriestrasse gründen Genossenschaftsverband

Zusammen mit der abl, der Baugenossenschaft Wohnwerk, der Liberalen Baugenossenschaft und der Wogeno ist die GWI seit kurzer Zeit Mitglied eines Genossenschaftsverbandes. Dieser heisst Kooperation Industriestrasse Luzern - Genossenschaftsverband, hat eine Geschäftsstelle, fungiert als Ansprechpartner der Stadt Luzern und treibt das Bauprojekt voran. Zudem ordnet der Genossenschaftsverband den einzelnen Genossenschaften Baufelder zu, auf denen die Genossenschaften ihre Bauten realisieren. Jede Genossenschaft bringt für die Projektorganisation 100'000 Franken in den neuen Verband ein und hat - unabhängig von der Höhe der Investition - ein Stimmrecht.

Mehr Informationen: genossenschaftindustriestrasse.ch

Zeitplan – So gehts weiter an der Industriestrasse

April 2016: Der Grosse Stadtrat entscheidet über den Baurechtsvertrag zwischen der dem Genossenschaftsverband und der Stadt Luzern.

Juli 2016: Das Baurecht des Genossenschaftsverbandes wird ins Grundbuch eingetragen. die Kooperation muss der Stadt 11 Millionen Franken Einmalzahlung überweisen und innert eines Jahrs ein Baugesuch einreichen.

2017: Der Genossenschaftsverband lanciert als Baurechtsnehmerin ein Planungsverfahren und einen Architektur-**Wettbewerb**. Er besetzt eine **Fachjury**, in der auch eine Fachperson der Stadt und ein Mitglied des Stadtrates Platz nehmen.

2019/2020: Baubeginn erste Etappe

2021/2022: Bezug erste Etappe und Baubeginn 2. Etappe

2024: Bezug 2. Etappe

Agenda:

2. Juni: GV der Genossenschaft Industriestrasse GWI, per E-Mail erfolgt rechtzeitig eine Einladung.

27. August Industriestrassefest. Mit einem Programm, mit Essen aus den verschiedensten Ecken der Welt und Getränken für jeden Gaumen, dies alles mindestens so gut, mindestens so schön wie in den letzten Jahren. Nicht verpassen. , mindestens so gut wie in den letzten Jahren.

Unser Lese-Tipp:

Willkommen in der Wohnbaugenossenschaft. Weshalb das Leben in einer Wohnbaugenossenschaft mehr als wohnen bedeutet – ein Leitfaden

In einer Wohnbaugenossenschaft zu leben bedeutet viel mehr als einfach eine Wohnung mieten. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind bei den meisten Genossenschaften automatisch Mitglieder und geniessen viele Vorteile und besondere Rechte. Dazu zählen nicht nur ein fairer, günstiger Mietzins, sondern auch ein hoher Kündigungsschutz, Mitsprache- und Mitwirkungsmöglichkeiten, eine familienfreundliche, grüne Umgebung und eine gute Nachbarschaft. Dies alles bietet eine besondere Art des Wohnens und die Möglichkeit, das eigene Wohnumfeld aktiv mitzugestalten.

Wer sich für diese spezielle Wohnform interessiert - ob neu Zugezogene, Genossenschafts-bewohnerinnen und Genossenschaftsbewohner, Wohnungssuchende oder andere Kreise -, erfährt in diesem Leitfaden mehr über das Leben in einer Wohnbaugenossenschaft. (Text aus dem Leitfaden.)

Hier kann der Leitfaden heruntergeladen werden:

http://www.laegern.ch/fileadmin/user_upload/Dateien/Wohnungen/PDF/Leben_in_einer_Genossenschaft.pdf

Impressum:

GWI, Luzern 2016

Die GWI-News erscheinen vierteljährlich.