



BAUPROJEKT OBERE BERNSTRASSE

Ausserordentliche Generalversammlung

14. November 2018 | Zentrum St. Michael, 6014 Luzern

ERST EINMAL

VIELEN DANK,

**DASS SIE SICH DIE ZEIT NEHMEN,
DIESE BROSCHÜRE ZU LESEN.**

Sehr geehrte Genossenschaftschafterinnen

Sehr geehrte Genossenschaftschafter

Aufgrund des Zeitplans unseres gemeinsamen Bauprojekts waren sich die BG Matt und abl luzern einig, dass wir nicht bis zum Frühling 2019 warten wollen, um dieses Geschäft an den ordentlichen Generalversammlungen zu behandeln. Zeitlich abgestimmt erfolgen deshalb die ausserordentliche GV der BG Matt und die Informationsveranstaltung der abl luzern mit anschliessender Urabstimmung im November 2018. Wir haben dies an der Generalversammlung vom 27. April 2018 bereits angekündigt.

Die vorliegende Broschüre soll Ihnen einen ersten Überblick über die geplanten Neubauwohnungen an der Oberen Bernstrasse geben. Ausführliche Informationen erhalten Sie an der Versammlung vom Mittwoch, 14. November 2018.

Wir hoffen, dass wir viele Genossenschaftschafterinnen und Genossenschaftschafter an der Versammlung begrüssen dürfen, und freuen uns auf einen interessanten Abend.

Markus Helfenstein

Präsident

INHALT

DAS PROJEKT	3
WOHNUNGSSPIEGEL ÜBERSICHT	5
MIETZINSEN	7
KREDITANTRAG	8
ARCHITEKTURBESCHRIEB	9

DAS PROJEKT

Sehr geehrte Genossenschaftschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschaftschafter

Zum ersten Mal in der Geschichte der BG Matt haben wir die Chance, ausserhalb des ehemaligen Gemeindegebiets von Littau neuen Wohnraum zu schaffen. Das gemeinsame Bauprojekt mit abl luzern, der grössten Luzerner Baugenossenschaft, wurde bereits vor der Fusion von Littau und Luzern im Sinne eines nachbarschaftlichen Projekts in Angriff genommen. Nach jahrelangen Vorbereitungen, anspruchsvollen Verhandlungen mit Landbesitzern, Verwaltung und Behörden sind wir kurz vor der Zielgeraden. Die Planung ist mittlerweile so weit fortgeschritten, dass wir den Gestaltungsplan schon bald zur Genehmigung einreichen können.

Wir haben Sie regelmässig über den Projektverlauf informiert. Das Team Luca Selva Architekten AG aus Basel hat das Siegerprojekt Forever Young nochmals optimiert. Die Abstände zur Bernstrasse und Stollbergstrasse wurden überprüft und punktuell verbessert. Zudem konnten die Wohnungen der Regelgeschosse optimiert werden und auf die Wünsche der beiden Genossenschaften abgestimmt werden. Durch die Überarbeitung wurde das Erscheinungsbild insgesamt leicht verändert. Die Baukörper wirken nun schlanker, die Fassaden mit den vorgelegten Lärmschutz-Erkern zur Bernstrasse hin bleiben als charakteristisches Merkmal der Siedlung bestehen.

Anspruchsvoll gestaltet sich die Aufgabe, die Zielvorgaben nach SIA-Energie Effizienzpfad

2040 zu erfüllen. Auf diesem Gebiet haben beide Genossenschaften bisher noch wenige Erfahrungen gesammelt. Deshalb war es enorm wichtig, für die Planung Partner auszuwählen, die über Erfahrungen von bereits realisierten Projekten verfügten. Die Zielvorgaben wollen wir erfüllen, dabei aber auch die Kosten im Auge behalten.

Verschiedene Studien und Medienberichte verweisen auf die zunehmenden Leerstände von Mietwohnungen, vorwiegend in ländlichen Gegenden oder Agglomerationen. Unsere Erfahrungen mit den Neubauten Schönegg und Neuhushof 13 + 14 zeigen, dass in den ersten ein bis zwei Jahren mit Leerständen zu rechnen ist. Dieses Risiko ist absehbar und kann somit kalkuliert werden. Wir sind überzeugt, dass wir unsere Wohnungen erfolgreich auf den Markt bringen werden, weil unser Projekt in Bezug auf Standort, Grundrisse, Wohnungsmix und Preissegment auf wichtige Bedürfnisse der Nachfrager ausgerichtet ist.

Viele verschiedene Anspruchsgruppen warten seit Jahren, dass die Entwicklung und Erneuerung an der Bernstrasse vorangetrieben wird. Die BG Matt und abl luzern sind überzeugt davon, mit unserem gemeinsamen Projekt einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung an der oberen Bernstrasse zu leisten.

Für die Genehmigung des Rahmenkredits von CHF 28'500'000 für unser Projekt an der Bernstrasse braucht es gemäss Art. 24h Statuten der BG Matt einen Beschluss der Generalversammlung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das überarbeitete Projekt vorstellen zu dürfen und mit Ihnen über Chancen und Risiken dieses Projekts zu diskutieren. Es ist unser Ziel, Sie sehr geehrte Genossenschaftserinnen und Genossenschafter, für unser neues Projekt Forever Young zu begeistern.

Markus Helfenstein,
Präsident

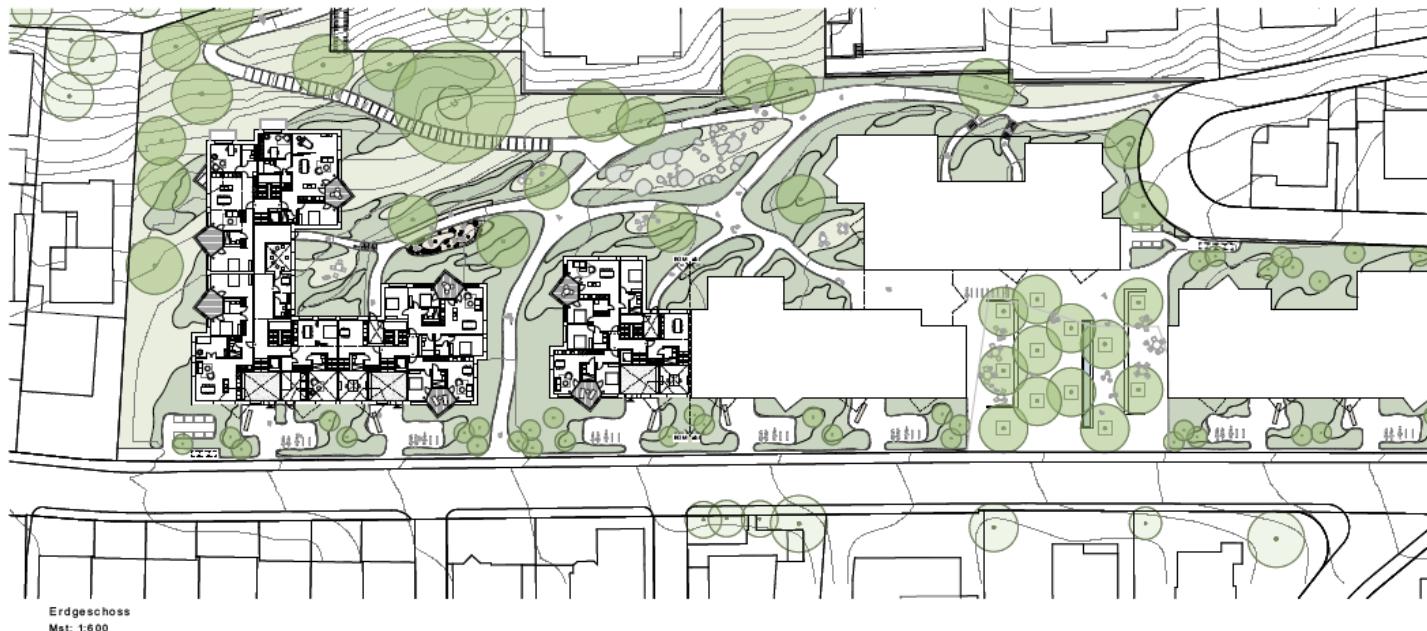
Aktualisierter provisorischer Zeitplan:

Herbst 2018;
Einreichung Gestaltungsplan

November 2018;
Ausserordentliche Generalversammlung

Frühjahr 2019;
Einreichung des Baugesuchs

Spätherbst 2019;
Frühestmöglicher Baubeginn





Erdgeschoss

Mst: 1:600

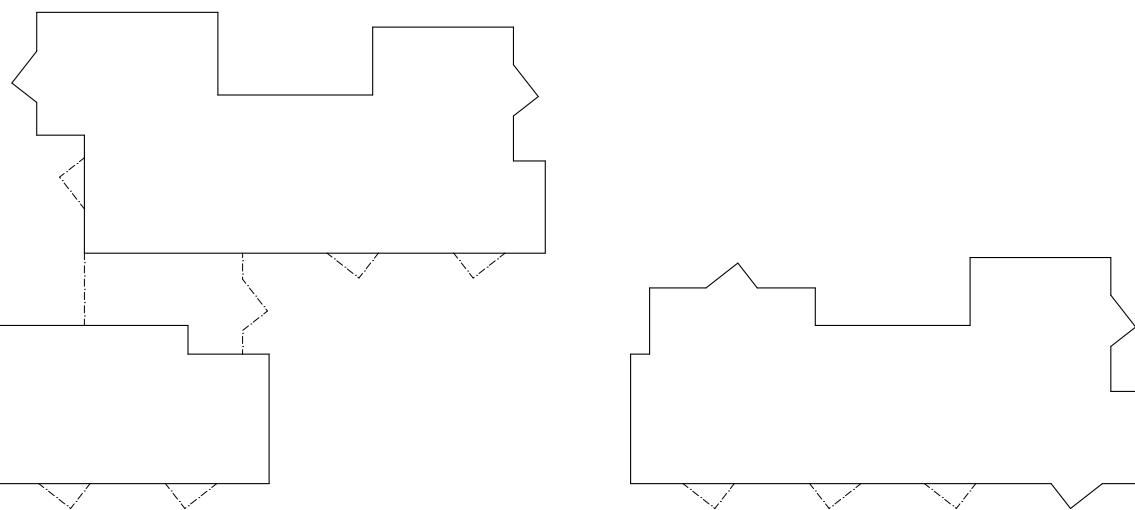
<u>Wohnungen BGM</u>							
	EG	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG	DG	Anzahl
2.5 Zi-Wohnung	3	3	3	3	3	3	18
3.5 Zi-Wohnung	1	6	6	6	6	3	28
4.5 Zi-Wohnung	3	3	3	3	3	0	15
5.5 Zi-Wohnung	0	0	0	0	0	1	1
Total	7	12	12	12	12	7	62

<u>Dienstleistungsflächen BGM</u>			Anzahl
Atelier			
1.5 Zi-Atelier	2 x	52.6m ²	2
2.5 Zi-Atelier	1 x	65.9m ²	1
Planunginsel	1 x	28.7m ²	1
Total			4

<u>Wohnung & Dienstleistungsflächen total</u>	66
---	-----------

<u>Wohnungsgröss</u>	
2.5 Zi-Wohnung	
3.5 Zi-Wohnung	
4.5 Zi-Wohnung	
5.5 Zi-Wohnung	
Total	

<u>Gesamtprojekt BGM + abl</u>		
Anzahl Wohnungen		142
Anzahl Dienstleistungen		12
Gemeinschaftsraum BGM + abl	104.7m ²	1



en BGM (gerundet)	
52m ²	10x
56m ²	4x
66m ²	3x
91m ²	1x
84m ²	18x
89m ²	8x
98m ²	2x
107m ²	5x
114m ²	10x
132m ²	1x
62	

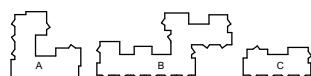
Wohnungen abl							Anzahl
	EG	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG	DG	
2.5 Zi-Wohnung	2	3	3	3	3	3	17
3.5 Zi-Wohnung	2	9	9	9	9	5	43
4.5 Zi-Wohnung	2	3	3	3	3	1	15
5.5 Zi-Wohnung	0	1	1	1	1	1	5
Total	6	16	16	16	16	10	80

Dienstleistungsflächen abl				Anzahl
Atelier	1.5 Zi-Atelier	3 x	52.6m ²	
	2.5 Zi-Atelier	2 x	61.6m ²	
	2.5 Zi-Atelier	1 x	78.1m ²	6
Planungsinsel		1 x	53.1m ²	1
Café		1 x	83.3m ²	1
Total				8

Wohnung & Dienstleistungsflächen total	88
--	----

Total Nutzungseinheiten

155



Luca Selva Architekten_10.10.18

MIETZINSEN ÜBERSICHT BAUGENOSSENSCHAFT MATT

2.5 ZIMMERWOHNUNG

52 m² bis 91 m²

CHF 1'100.00 bis CHF 1'600.00

Anzahl 18

3.5 ZIMMERWOHNUNG

84 m² bis 98 m²

CHF 1'520.00 bis CHF 1'750.00

Anzahl 28

4.5 ZIMMERWOHNUNG

107 m² bis 114 m²

CHF 1'890.00 bis CHF 2'050.00

Anzahl 15

5.5 ZIMMERWOHNUNG

132 m²

ab CHF 2'490.00

Anzahl 1

ATELIER / GEWERBE

53 m² bis 66 m²

CHF 1'150.00 bis CHF 1'400.00

Anzahl 4

TOTAL

Wohnungen und
Dienstleistungsflächen

Anteil BG Matt 66 Einheiten

KREDITANTRAG

CHF 28,5 MIO.

PROJEKT GESAMTKOSTEN

66.0 MILLIONEN

ohne Landanteile

BG Matt CHF 28,5 Millionen

abl luzern CHF 37,5 Millionen

ARCHITEKTURBESCHRIEB

Städtebau & Architektur

Der Planungsperimeter ist von zwei Hügelzügen, welche in ost-westliche Richtung verlaufen, geprägt. Die Bernstrasse ist eine Ausfallstrasse, welche stark befahren ist und folglich von grosser Lärmbelastung geprägt wird und die Stadt Luzern mit dem peripher gelegenen Stadtteil Littau verbindet. Nebst der hohen Lärmelastung ist die Bernstrasse auch durch die prägnante Topografie geprägt.

Die drei Neubauten werden entlang der Bernstrasse – um den gesetzlich geforderten Abstand zurück versetzt – angeordnet. Das mittlere und zugleich grösste Volumen säumt mit seiner Figur den Quartiersplatz und beherbergt im Erdgeschoss einige halböffentliche und öffentliche Nutzung wie unter anderem der im Programm geforderte Gemeinschaftsraum. Das unterste Volumen bildet zur Stollbergstrasse, wo sich auch die Einfahrt der Autoeinstellhalle befindet, den Abschluss der Überbauung. Hangseitig orientieren sich die Volumen am Massstab und Körnung der Bauten der Stollberghalde.

Durch seine differenzierte Höhenstaffelung der drei Neubauten – bedingt durch die prägnante Topografie der Bernstrasse – wirken die Volumen mit den rund 150 Wohnungen als eine gewachsene Struktur, die sich organisch mit dem Kontext verwebt. Der Charakter im Bereich des Wettbewerbsperimeters ist durch die eher kleinteiligen Bebauungen aus dem 19. und 20. Jahrhundert geprägt, was im Beitrag „Forever Young“ mittels den Erker artigen Aussenräumen und vertikal gegliederten Fassadensegmenten aufgenommen wird. Eine klare Adressierung wird über die strassenseitigen Hauseingänge gewährt.

Die substanzielle Verdichtung durch das Neubauprojekt versucht dazu beizutragen den Ort im Stadtgefüge neu zu betrachten und dank der neuen BewohnerInnen zu beleben.

Allgenerationensiedlung

Insgesamt werden 142 Wohnungen angeboten, welche exakt dem geforderten Wohnungsspiegel entsprechen. Die Wohnungen selbst werden jeweils über in die Tiefe führende Treppenhäuser erschlossen, was bezüglich des Layouts der Wohnungen entsprechend eine optimale Voraussetzung schafft. Grosszügige Eingangshallen folgen dem Terrainverlauf und stellen über gut gestaltete Zugangsräume – wo sich die Bewohner begegnen und aufhalten können – den direkten Anschluss an die Umgebung sicher.

Es entsteht eine klare behindertengerechte Adressbildung zur Bernstrasse mit einem jeweils direkten Hofzugang aus dem Treppenhaus heraus. Der durchgehende Lift stellt den Zugang auch für Behinderte und ältere Bewohner sicher. Vom Erdgeschoss aus werden je drei Wohnungen dreispännig erschlossen.

Die Wohnräume sind in den oberen Geschossen durchgehend Nord-Süd entwickelt, was eine enorme Grosszügigkeit und Weitsicht entstehen lässt, ohne durch den Lärm gestört zu werden. Die Herausforderung in der Entwicklung der Wohnungstypologien ist der Umgang mit dem Lärmschutz auf Seite Bernstrasse, welche sich auf der Südseite des Grundstücks befindet. Die polygonal gestalteten Aussenräume, hinter welchen auch die Nassräume angeordnet sind, sind nicht nur das Mittel der Lärmekämpfung, sondern ermöglichen den Bewohnern ebenfalls Ausblicke nach Osten und Westen. Die meisten

Schlafräume befinden sich zur Lärm abgewandten Hofseite der drei Bauten.

Es entsteht eine ‚Allgenerationensiedlung‘ mit einem interessanten Wohnungsangebot für durchmischte Generationen und vielfältige Lebensmodelle.

Es sind repetitive und klar strukturierte Wohnungen, mit vielfältigen Wohnbereichen und mit einem grosszügigen Aussenraum, der von meist drei Räumen begangen werden kann, vorgesehen. Die Aufenthaltsbereiche Wohnen-Essen-Küche lassen ein entspanntes Wohnen zu, die Wände können gut möbliert werden, die Flächen sind effizient eingesetzt, die Besonnung der Wohnungen ist sehr gut. Auch die Wohnungen der Gebäudeenden sind attraktiv und weisen

konsequenterweise auch ihre Aussenräume mittels einer lärmschützenden Loggia aus, welche auch in den Übergangszeiten und im Winter bei entsprechender Witterung hohe Aufenthaltsqualitäten aufweist.

Im Erdgeschoss sind unterschiedliche öffentliche und halböffentliche Nutzungen mit überhohen Raumhöhen wie Ateliers, der Gemeinschaftsraum und möglicherweise ein Café untergebracht, welche über die Hauseingänge oder über den öffentlichen Quartiersplatz im Süd-Osten des Baufelds erschlossen werden. Der gewünschte Gemeinschaftsraum fügt sich zwischen dem Quartiersplatz und den nur für die Bewohner bestimmten Hofraum im mittleren Neubauvolumen ein.

Beschrieb von Luca Selva AG



