

100 Jahre Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Jubiläumswettbewerb «Wohnraum für alle»



Neubauprojekt Himmelrich 3

Das Projekt Himmelrich 3 in Kürze

Für den Jubiläumswettbewerb «Wohnraum für alle» der Wohnbaugenossenschaften Schweiz reicht die abl ihr Neubauprojekt Himmelrich 3 ein, weil sie überzeugt ist, dass in dieser Siedlung für Menschen mit einer erheblichen physischen Beeinträchtigung ein individuelles und zugleich gemeinsames Wohnen möglich ist. Es ist ein Wohnen inmitten einer sozial durchmischten Siedlung.

Die abl realisiert eine Überbauung, die den aktuellsten Gegebenheiten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus entspricht. Mit diesem Projekt möchte sie Erfahrungen sammeln, damit sie ihren Mieterinnen und Mietern in Bezug auf die nächsten Siedlungen und Entwicklungsprojekte die beste Lösung bieten kann.

Ein aussergewöhnlicher Aspekt ist die Partnerschaft mit der privatrechtlichen Stiftung Contenti. Durch dieses Projekt haben Menschen mit einer erheblichen physischen Beeinträchtigung die Möglichkeit, aktiv am Zusammenleben in der Siedlung teilzunehmen und mit Menschen unterschiedlicher Bevölkerungskreisen in Kontakt zu treten.

Inhalt

1.	Einleitung	
1.1.	Ausgangslage	3
1.2.	Idee	3
1.3.	Ziele	3
1.4.	Contenti	3
2.	Wohnen für alle	
2.1.	Nachhaltiger Wohnraum	4
2.1.1.	Ökonomische Nachhaltigkeit	4
2.1.2.	Ökologische Nachhaltigkeit	4
2.1.3.	Soziale Nachhaltigkeit	5
2.2.	Soziale Durchmischung	6
2.2.1.	Wohnungsspiegel	6
2.2.2.	Mieterspiegel	6
2.3.	Contenti	7
3.	Zusammenleben	
3.1.	Genossenschaftskultur	8
3.2.	Raum für Begegnung	8
3.3.	Gewerbe	9
3.4.	Contenti	9

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Im Stadtteil Neustadt in Luzern hat die allgemeine baugenossenschaft luzern abl ihren Ursprung. Drei grosse Siedlungen befinden sich hier seit bald 100 Jahren und sind Eigentum der abl. Zwei davon wurden im Verlaufe der Zeit saniert. Die dritte Siedlung muss aus baulichen Gründen ersetzt werden. Die abl hat für den Ersatzneubau einen Projektwettbewerb durchgeführt. Das Projekt – ein Blockrand – sieht im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vor, während in den Obergeschossen Wohnungen realisiert werden. Die 1. Etappe des Neubaus ist im Sommer 2019 bezugsbereit.

1.2. Idee

Die abl realisiert mit der Siedlung Himmelrich 3 eine Überbauung, die den aktuellsten Gegebenheiten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus entspricht. Der genossenschaftliche Gedanke der abl soll in verschiedensten Teilen ermöglicht und umgesetzt werden. Zum einen soll ein Betrieb gewährleistet werden, der Synergien diverser Teilgebiete nutzt und zum anderen soll das Zusammenleben ermöglicht und ein Miteinander gefördert werden.

Mit diesem Projekt möchte die abl Erfahrungen sammeln, damit sie ihren Mieterinnen und Mietern in Bezug auf die nächsten Siedlungen und Entwicklungsprojekte die beste Lösung bieten kann.

1.3. Ziele

Die abl hat das Ziel, im Himmelrich 3 die Voraussetzungen zu schaffen, sodass das genossenschaftliche Zusammenleben in einer Neubausiedlung in verschiedenen Facetten möglich ist.

Um diesem Ziel näher zu kommen, sind einige Voraussetzungen wichtig:

- Das Wohnungsangebot muss sehr vielfältig sein.
- Die Auswahl der Mieterschaft erfolgt gemäss den abl-Richtlinien für das Himmelrich 3 (insbesondere die Belegungsrichtlinien für Familien sind von Bedeutung).
- Bei der Auswahl der Gewerbetreibenden wird der Beitrag an die Gemeinschaft stärker gewichtet als die Rendite.
- Die Gemeinschaftsräume sind für verschiedenste Anlässe nutzbar.

Die Siedlung soll den Mieterinnen und Mieter die notwendige Wohnfläche bieten und über lange Zeit ein Zuhause werden, in dem sie sich wohl fühlen.

1.4. Contenti

Die Stiftung Contenti bietet Wohn- und Arbeitsplätze für Menschen mit einer Beeinträchtigung. In der Regel sind dies Personen mit einer erheblichen physischen Beeinträchtigung. Contenti ist eine privatrechtliche Stiftung mit einem staatlichen Auftrag mitten in der Stadt Luzern.

Die abl und Contenti sahen im Himmelrich 3 die Möglichkeit, einigen Bewohnern und Bewohnerinnen ein neues Zuhause bieten zu können. Neben der Bereitschaft der abl war eine grosse Spendenaktion nötig, um die notwendigen finanziellen Mittel aufbringen zu können.

Die Zusammenarbeit zwischen Contenti und der abl war während der ganzen Entwicklungs- und Bauzeit sehr partnerschaftlich und lösungsorientiert. Beide Seiten sahen in dieser Idee einen Mehrwert für die betroffenen Personen als auch für die Siedlung als Ganzes.

2. Wohnen für alle

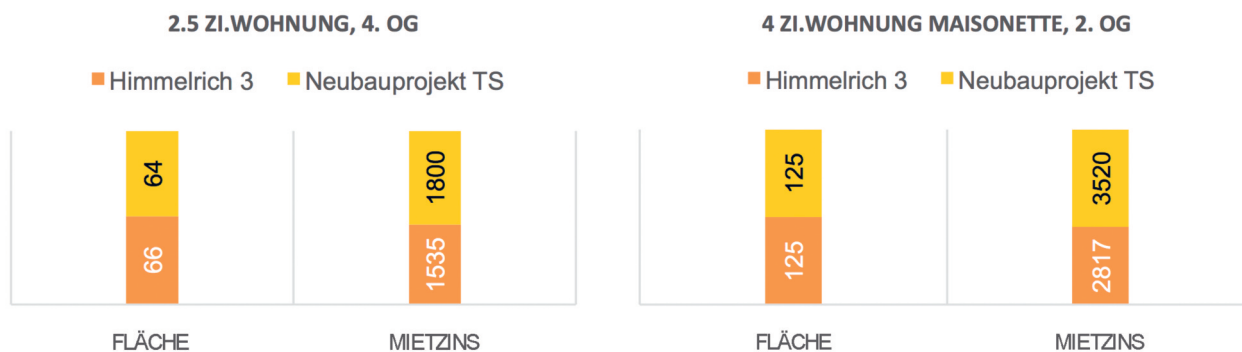
2.1. Nachhaltiger Wohnraum

Die abl hat die Nachhaltigkeit im Leitsatz 2 «Die abl gestaltet die Zukunft nachhaltig» verankert und setzt sich zum Ziel, ein Gleichgewicht zwischen ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit zu erreichen. Konkret bedeutet dies, dass sie beispielsweise Mietzinse festlegt, die für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bezahlbar sind. Es bedeutet auch, dass sie den Energieaufwand kontinuierlich reduziert. Darüber hinaus fördert sie mittels ausgewogenem Wohnungsmix unterschiedliche Wohnformen und eine soziale Durchmischung in den Siedlungen.

2.1.1. Ökonomische Nachhaltigkeit

Die sanierungsbedürftige Siedlung Himmelrich 3 wurde zwischen 1931 und 1934 realisiert und weicht einem Neubau. Was bedeutet dies im Zusammenhang mit ökonomischer Nachhaltigkeit? Es bedeutet eine dem Standort entsprechend sinnvolle wirtschaftliche Nutzung. Ebenfalls kann dank der neuen Gebäudestruktur flexibel auf die verschiedenen Raum- und Nutzungsbedürfnisse reagiert werden.

Die ökonomische Nachhaltigkeit beinhaltet auch das Prinzip der Kostenmiete, wonach die laufenden Betriebs- und Instandsetzungskosten durch die Mieteinnahmen gedeckt werden können. Es wird jedoch keine bestimmte Rendite angestrebt. Bei einem Neubau wie dem Himmelrich 3 ist die Preisgestaltung der Mietzinse eine Herausforderung. Einerseits gilt es die Kostenmiete zu beachten und andererseits bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten. Im Vergleich mit älteren Siedlungen sind die Mieten höher. Dass sie dennoch unter den marktüblichen Mieten liegen und durchschnittlich knapp ein Drittel günstiger sind, zeigt ein Vergleich mit einem anderen Neubauprojekt:



Die beiden Neubausiedlungen liegen in attraktiven, zentrumsnahen Quartieren, bieten Wohn- und Gewerbeflächen an, haben einen ähnlichen Ausbaustandard und sind im Sommer 2019 bezugsbereit.

2.1.2. Ökologische Nachhaltigkeit

Bei der Wärme- und Stromerzeugung setzt die abl auf erneuerbare Energien. Eine neu erstellte Energieheizzentrale heizt mit Grundwasser und versorgt alle drei Himmelrich-Siedlungen und damit rund 500 Wohnungen. Auf dem Dach erzeugen Solarpanels Strom, der direkt in die Siedlung eingespeisen wird. Mit diesen Massnahmen begibt sich die abl auf den SIA-Effizienzpfad Energie.

Der SIA-Effizienzpfad Energie zeichnet sich durch eine gesamtenergetische Betrachtung aus: Neben der Betriebsenergie werden auch die graue Energie und die standortabhängige Mobilität einbezogen. In Kooperation mit ewl bietet die abl Parkplätze mit Ladestationen für Elektroautos oder Elektromotorräder an. Mieter und Mieterinnen aber auch Besucher und Besucherinnen haben die Möglichkeit, ihr Fahrzeug in der teilweise öffentlichen Tiefgarage aufzuladen. Vorerst sind im öffentlichen Bereich Parkplätze mit Ladestationen vorgesehen. Die Parkplätze von Mietenden werden bei Bedarf ausgerüstet. Neben der elektronischen Mobilität sind auch Parkplätze für Mobility geplant.

2.1.3. Soziale Nachhaltigkeit

Neben der Bereitstellung von günstigem Wohnraum schreibt die abl die Förderung von Gemeinschaft, Begegnung, Nachbarschaft, Eigenverantwortung und Solidarität in den Siedlungen gross. Soziale Nachhaltigkeit bedeutet in diesem Zusammenhang auch eine verankerte Genossenschaftskultur, die sich durch Projekte der abl und durch die Eigeninitiative der Mieter und Mieterinnen entwickelt.

Für die Neubausiedlung gilt es die Nachbarschaft erst aufzubauen. Das spezialisierte Personal der abl bietet hierfür interessierten, zukünftigen Mieter und Mieterinnen verschiedene Partizipationsgefässe. Auf einer Fotosafari lernen sie beispielsweise das Quartier kennen, kommen auf einem Überraschungsausflug miteinander ins Gespräch und erfahren im Rahmen eines Workshops zum Thema «Spielregeln und Kommunikation» mehr über die gegenseitigen Vorstellungen und Wünsche des Zusammenlebens. Ebenso sind die Mieter und Mieterinnen dazu eingeladen, die definierten Planungseinseln in den Aussenräumen gemeinsam mit der abl weiterzuentwickeln.

Ziel ist es, dass die Mieter und Mieterinnen miteinander in Kontakt treten, die Anonymität schwindet und sich längerfristig ein nachbarschaftliches Miteinander entwickelt.

Soziale Nachhaltigkeit heisst für die abl auch ein verantwortungsbewusstes Handeln zugunsten der Gesellschaft. Ein Beispiel hierfür ist die Mindest-Personenanzahl, die bei der Wohnungsvergabe beachtet wird:

1- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen	1 Person
4- und 4.5-Zimmer-Wohnungen	3 Personen
5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen	4 Personen
Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern	5 Personen

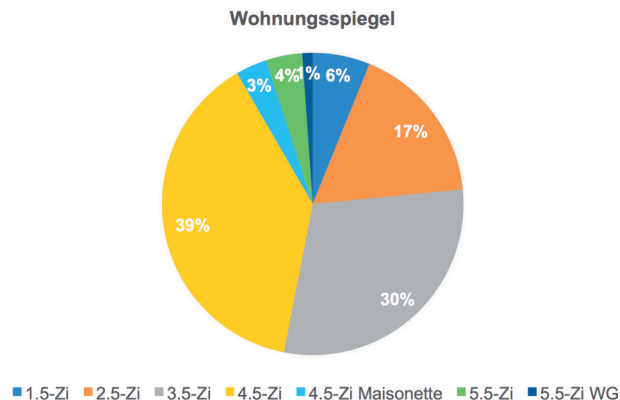
Die Mindestanzahl ist eine Antwort auf die Frage nach sozial nachhaltigem Handeln. Bei der Vermietung der Wohnungen in der Siedlung Himmelrich 3 entschied die abl überdies, zusätzlich zu den bestehenden Vergaberichtlinien, Familien bevorzugt zu behandeln. In den ersten beiden Ausschreibungsrunden wurden 4.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen deshalb ausschliesslich an Familien vergeben.

2.2. Soziale Durchmischung

Die soziale Durchmischung ist Teil des Leitbilds der abl. Mit ihrem gemeinnützigem Wohnangebot fördert sie gezielt die Durchmischung von Generationen, sozialen Schichten, Bevölkerungsgruppen und Kulturen.

2.2.1. Wohnungsspiegel

Grundvoraussetzung für eine soziale Durchmischung in den Siedlungen ist ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen. Das Himmelrich 3 soll Raum bieten für ältere Menschen, Paare, Singles, Familien und Wohngemeinschaften.

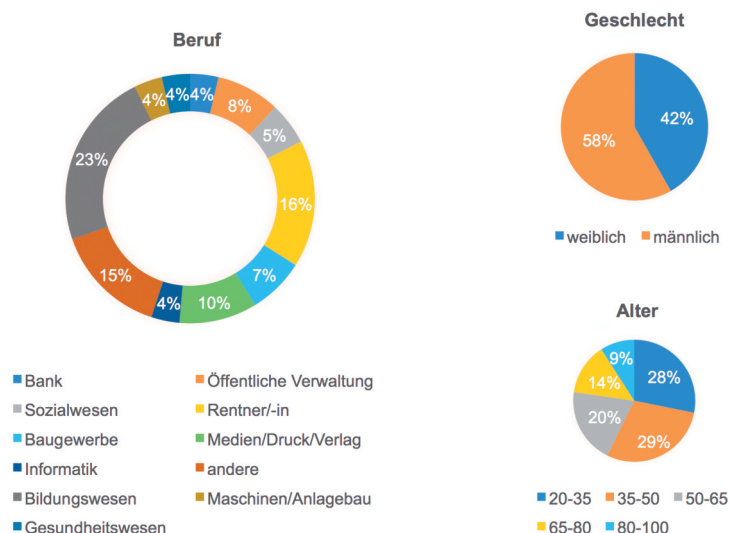


2.2.2. Mieterspiegel

Bis zum heutigen Zeitpunkt sind 110 Mietverträge abgeschlossen. Auf Basis dieser Informationen sind die nachfolgenden Diagramme entstanden. Hierfür wurden lediglich die Daten der Hauptmieter/-innen verwendet.

Die Auswertungen zeigen, dass zwei Drittel der bis jetzt erfassten Hauptmieter/-innen zwischen 20 und 50 Jahre alt sind. Der Anteil an Menschen, die älter als 50 sind oder kürzlich pensioniert wurden, beträgt knapp ein Viertel. Die kleinste Gruppe mit rund 10% sind Menschen, die 80 Jahre und älter sind. Der Anteil an Kindern kann anhand der Daten zurzeit nicht eruiert werden. Von den 110 abgeschlossenen Mietverträgen sind in 46 Fällen Frauen als Hauptmieterin eingetragen.

Die beruflichen Hintergründe und Arbeitsfelder sind sehr unterschiedlich, wobei die grösste Gruppe an Personen im Bildungswesen tätig ist und damit knapp ein Viertel ausmacht. Der Anteil an Rentner und Rentnerinnen liegt bei 16%. Ähnlich gross mit 15% ist die Gruppe «andere». Diese Gruppe umfasst einzelne Branchen wie Elektro/Medizinaltechnik, Gastronomie/Hotellerie, Gewerbe/Handwerk, Kunst/Kultur, Rechtsberatung, Transport/Logistik oder auch Treuhand und Personalberatung in denen jeweils 1 bis 2 Personen tätig sind.



2.3. Contenti

Das Himmelrich 3 ist nicht nur hinsichtlich der zu entwickelnden Nachbarschaft ein Experiment, sondern auch in Bezug auf die Partnerschaft mit Contenti. Contenti und die abl haben sich zum Ziel gesetzt, 20 Menschen im Himmelrich 3 ein Zuhause zu bieten. Es soll keine Integration in eine bestehende Nachbarschaft sein, sondern sie sollen Teil einer sozial durchmischten Siedlung sein. Die Inklusion ist im Kapitel 3.4. beschrieben.

Der Entscheid, Contenti Wohnfläche zu vermieten, brachte diverse Infrastrukturanpassungen wie elektronische Türöffner, breitere und verstärkte Türlaibung, Dusch-WC für Toilettengang, ein Deckenkran und ein zusätzliches Pflegebad mit sich. Total entstehen vier Clusterwohnungen für je fünf Bewohnerinnen und Bewohner. Zwei Clusterwohnungen befinden sich im ersten, zwei im zweiten Stock. Hinzu kommen Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss.

Dieses Modell eignet sich aus Sicht von Contenti sehr gut für Menschen mit einer Beeinträchtigung und hohem Assistenzbedarf. Es erlaubt den Bewohnern und Bewohnerinnen individuell und doch gemeinsam zu leben. In den Wohnungen haben sie gemeinschaftlich genutzte Räume, sogenannte Treffpunkte, und gleichzeitig besteht die Möglichkeit sich zurückzuziehen. Ein kleiner Anteil der Bewohner und Bewohnerinnen erhält eine Tagesstruktur und wird ganztags in der Siedlung betreut. Der grössere Anteil arbeitet entweder bei externen Arbeitgebern oder beim Arbeitsangebot der Stiftung Contenti. Die Frauen und Männer haben künftig einen Arbeitsweg zu leisten, wie jeder andere es auch hat. Dieser Umstand wird sehr geschätzt.

3. Zusammenleben

3.1. Genossenschaftskultur

Genossenschaftliches Zusammenleben heisst für die abl bewusstes Wohnen. Gemeinschaft, Nachbarschaft, Solidarität, Integration und Mitbestimmung stehen im Zentrum. Die abl pflegt die Genossenschaftskultur, welche sie auch in ihrem Leitbild festgehalten hat. Von Seiten der Geschäftsstelle werden die Aufbauprozesse initiiert und geleitet. Die Mitwirkung von bestehenden und zukünftigen Mieterinnen und Mietern ist erwünscht. Nach einem Aufbauprozess soll das Zusammenleben, das begleitet wird, innerhalb der Siedlungen möglichst autonom funktionieren. Es ist davon auszugehen, dass sich die Struktur der Mieterschaft und deren Bedürfnisse als auch das alternative Angebot im Himmelrich 3 über die Jahre verändern werden. Diese Entwicklungen werden beobachtet und durch Gespräche, sei es mit Mitarbeitenden oder mit Mietern und Mieterinnen, eruiert. Dadurch kann rechtzeitig auf Veränderungen eingegangen werden.

3.2. Raum für Begegnung

Das Himmelrich 3 schafft sowohl Privatsphäre als auch Begegnungsmöglichkeiten: Ein grosszügiger privater Innenhof, eine belebte und auf verschiedene Art benutzbare Claridenstrasse und ein neu gestaltetes Bleichergärtli bieten Aufenthaltsorte für unterschiedliche Bedürfnisse.



Im Innenhof laden Sitzinseln zum Verweilen, Lesen oder Plaudern mit der Nachbarin ein. Für die Kinder eignet sich der Hof mit seinen Baumgruppen ausserdem als Spielplatz. Die Ausgestaltung des Innenhofs obliegt der Projektleitung der abl, wobei die Mieter und Mieterinnen partizipativ eingebunden werden. Die neu gestaltete Claridenstrasse dient dem Einkaufen, dem sozialen Kontakt und dem Vergnügen. Es ist ein Stück Stadtraum, ein Ort für wechselnde Aktivitäten, der den Mieter und Mieterinnen wie auch der Bevölkerung gleichermassen offensteht. Ein weiterer öffentlicher Begegnungsort ist der Bleichergarten, der ein verbindendes Element zwischen Stadtraum und Siedlung ist.

Ein spannender Begegnungsraum entsteht auf dem Dach der Siedlung. Ein durchgehender Weg verbindet alle Häuser miteinander. Zusätzlich besteht an zwei Ecken eine gestaltete Aufenthaltsmöglichkeit, damit sich hier alle Mieter und Mieterinnen treffen können.

In den Häusern der Überbauung bieten zwei Gemeinschaftsräume eine Nachbarschaftsplattform. Im ebenerdigen Raum kann zusammen gekocht, gelacht, gebastelt werden. Für laute und grössere Veranstaltungen ist im Untergeschoss ein schallisolierter Raum realisiert worden. Diese beiden Räume werden in Nachbarschaftsarbeit fertig gestaltet und auch betrieben.

3.3. Gewerbe

Das Erdgeschoss der Siedlung bleibt Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen vorbehalten. Die abl hat sich die Aufgabe gestellt, ein ausgewogenes Angebot zu gewährleisten und kleine als auch grosse Unternehmen gleichermaßen zu berücksichtigen. Zum heutigen Zeitpunkt sind 8 Ladenlokale vermietet: ein Geschäft für ausgewähltes Design, eine Glasperlenmanufaktur, ein orientalisches Restaurant, ein Optiker-geschäft, ein Anbieter, der Kaffee – vom Rösten bis zum Geniessen – seinen Gästen näherbringt, eine Lebensmittelfiliale, ein italienisches Café & Restaurant und eine Manufaktur für Orthopädie- und Schuh-technik. Die abl hat bei der Vermietung der Flächen bewusst darauf verzichtet, Labels oder teure Marken zu berücksichtigen. Alle Angebote im Himmelrich 3 sollen für alle Mieter und Mieterinnen erschwinglich sein.

Neben Geschäftseinheiten werden Vicino und die Spitex ebenfalls ins Himmelrich 3 einziehen. Vicino ist ein Vernetzungsprojekt, das älteren Menschen Unterstützung bietet, damit diese so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung selbstständig und selbstbestimmt ihren Alltag bestreiten können. Der Verein vermittelt Dienstleistungen wie beispielsweise administrative Hilfe, Hilfe im Haushalt, ein Fahr- und Begleitdienst oder auch Pflege und Betreuung. Vicino steht in engem Kontakt mit der Spitex, die durch ihre ambulante Pflege das Betreuungsangebot im Himmelrich 3 ergänzt. Gerade im Hinblick auf die Bewohner und Bewohnerinnen der Stiftung Contenti ist das Angebot von Vicino und Spitex zentral und im Himmelrich 3 in direkter Umgebung. Auch für ältere Menschen in den anderen abl-Siedlungen sind die Anbieter gut zu erreichen.

3.4. Contenti

Contenti erhofft sich, dass die Bewohner und Bewohnerinnen im Himmelrich 3 vermehrt die Möglichkeit haben, mit der Nachbarschaft in Kontakt zu treten. Erfahrungen haben gezeigt, dass Begegnungen sich nicht selten im Lift ergeben. Dies war mit ein Grund für den Entscheid, in der neuen Siedlung geräumige Lifte zu realisieren. Im Himmelrich 3 haben die Bewohner und Bewohnerinnen mehr Begegnungsmöglichkeiten und können ihre Selbstständigkeit stärken. Für die abl gilt es zukünftig vor allem im Rahmen soziokultureller Projekte umzudenken und mitzudenken. Der Gemeinschaftsgarten braucht in diesem Fall zum Beispiel eine Rollstuhlfahrt zu einem Beet, damit Teilnehmer und Teilnehmerinnen seitens Contenti mitwirken können.