



# WOHNEN

**10** Der Wettbewerb als Weg  
zum besten Projekt

**16** Vier neue Genossen-  
schaftssiedlungen

**33** Photovoltaik:  
aktueller Stand



THEMEN

**NEUBAU/ENERGIE**



Blick in den Hof mit dem aluverkleideten Dachgeschoss und der durchlaufenden 300-Meter-Dachterrasse. Die Lukarnen bestehen aus vorgefertigten Holzelementen.

Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl) stellt erste Etappe der Ersatzneubauten Himmelrich 3 fertig

# Dem Himmel ganz nahe

Das Ersatzneubauprojekt Himmelrich 3 der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (abl) dauerte vier Jahre. Das Warten hat sich gelohnt: In der Neustadt ist eine zeitgemässe Siedlung entstanden, die viele Ansprüche unter einen Hut bringt. Die 300-Meter-Dachterrasse oder der Innenhof mit Tödi-Flora sind nur zwei von vielen Besonderheiten.

Von Michael Staub

Ein solches Panorama wie von der Dachterrasse des «Himmelrich 3» gab es in Luzern noch nie. Der Blick schweift von den Türmen der Mueseggmauer zum Chilbi-Riesenrad vor dem Luzerner Bahnhof, von der Rigi zu Fronalpstock und Bürgenstock, weiter zum Stanserhorn und ruht schliesslich auf dem Pilatus. Alternative

Perspektiven auf Stadt und Natur gibt es viele: Die ganze Wegstrecke über die dreieckige Terrasse beträgt ungefähr 300 Meter. Eine junge Mutter schiebt ihren Sohn im Buggy über das breite Holzdeck, während ein Bewohner seine Runden joggt. An einem Wäscheständer trocknen T-Shirts und Socken an der prallen Sonne.

Es sind vertraute städtische Szenen, die sich allerdings auf Höhe des siebten Stockwerks abspielen.

Der Weg zu diesem Idyll zog sich jedoch in die Länge. Vier Jahre dauerten die Bauarbeiten für die erste Etappe des «Himmelrich 3», das die namensgleiche, von 1931 bis 1934 erstellte Siedlung ersetzt. Deren Zeilenbauten waren wegen einer nachträglich eingebauten Tiefgarage in Schiefelage geraten und konnten nicht mehr instandgesetzt werden. Das alte Himmelrich wurde 2015 mit einer mehrmonatigen Zwischennutzung verabschiedet, von der die Luzerner Kulturszene bis heute spricht. Im Sommer 2019 ist die erste Etappe des bisher grössten Bauprojekts der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (abl) abgeschlossen worden. Alle 180 Wohnungen sind vermietet.

### Vitaminschub fürs Quartier

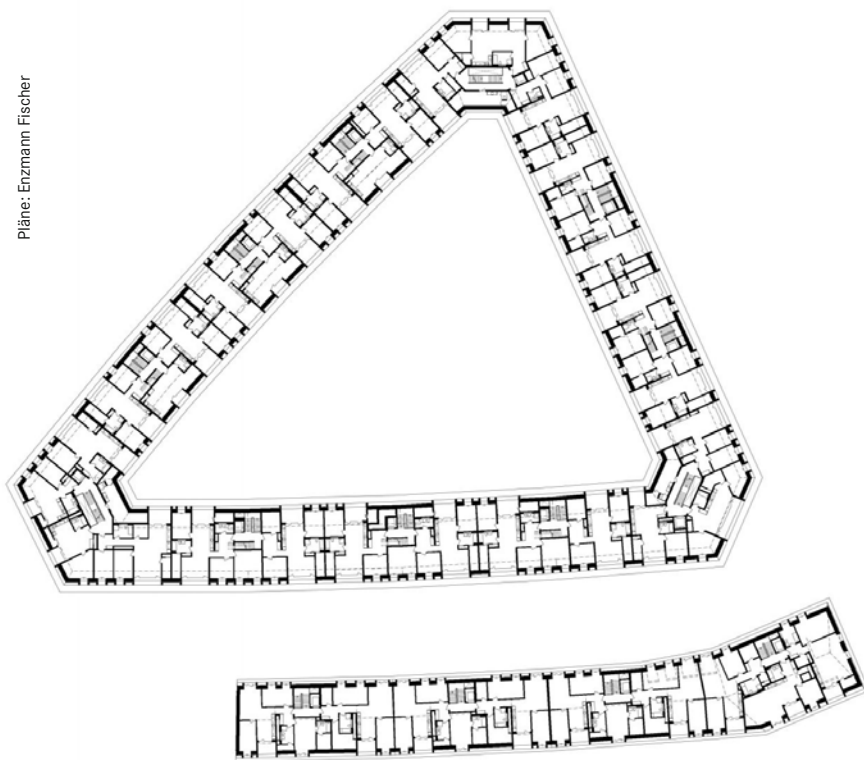
Reto Robbi ist Partner bei Enzmann Fischer Architekten, die mit ihrem Projekt siegreich aus dem Architekturwettbewerb hervorgingen. Die neue Siedlung beschreibt er als Hybrid: «Wir vereinen den quartiertypischen, klassischen Blockrandbau, wie er für das ganze Luzerner Neustadtquartier prägend ist, mit einem Zeilenbau analog zum vorgefundenen Bestand aus dem Meiliplan.» Aus dem Zusammenspiel von neuem Blockrand, Zeile und Bestand entstehe so «ein neuer, räumlicher Dreiklang aus Genossenschaftshof, kleinem Boulevard und Stadtplatz». Der Innenhof wird durch zwei Zugänge erschlossen und so mit dem Quartier verbunden. Die Claridenstrasse, noch vor wenigen Jahren ein beschauliches Quartiersträsschen, soll sich durch die neuen Ladenlokale und Ateliers zum Boulevard wandeln.

Um das Volumen des neuen Baukörpers quartierverträglich zu gestalten, legte man grossen Wert auf die Gestaltung und Materialisierung der langen Fassaden. Ein Massnahmenkatalog definierte Regeln für die Ausbildung von Sockel, Attika, Sims, Erkern, Balkonen und Ornamenten. «So entsteht eine zusammenhängende Fassadentextur, welche die Neubauten im Quartier verortet», erläutert Reto Robbi. Die Qualität ist hoch: So weisen die Obergeschosse eine zweischalige Konstruktion mit einer zwanzig Zentimeter starken mineralischen Dämmung auf. Blickfang ist das Dachgeschoss mit der aufgesetzten, rund um das ganze Ensemble laufenden Terrasse. Es ist mit pulverbeschichteten Stehfalzalublechen verkleidet; für die Lukarnen wählte man vorfabrizierte Holzbauelemente.

### Berge im Innenhof

Eine grosse Energiezentrale versorgt die Siedlungen Himmelrich 1 und 2 sowie den Neubau mit Wärme. Die Wärmeerzeugung übernehmen Grundwasser-Wärmepumpen; zwei Gasbrennwertkessel decken Verbrauchsspitzen ab und dienen als Backup. Auf dem Dach der Sied-

Pläne: Enzmann Fischer



Situationsplan: Sowohl Blockrand als auch Zeile gehören zu den üblichen Bautypen im Quartier.



Die Läden und Lokale im Erdgeschoss werden zur Belegung des Neustadtquartiers beitragen.



**Einblick in verschiedene Wohnungstypen.**

## Pfiffiger Spiegelschrank



Auch bei der Gestaltung der Badezimmer galt das Augenmerk sowohl der Funktionalität als auch hohen ästhetischen Ansprüchen. Das Architekturbüro Enzmann Fischer entwickelte deshalb einen individuellen Spiegelschrank. Die gesamte zur Verfügung stehende Tiefe in der Vormauerung (über 21 cm) wird dem Bewohner hinter einer Tür als praktischer Stauraum

zur Verfügung gestellt. Pflegeutensilien, die im Bad täglich zur Anwendung kommen, werden im offenen Regal neben der Spiegelwand platziert. Pfiffiges Detail: Sie sind hinter einer Blende «versteckt», so dass das Bad immer aufgeräumt aussieht (siehe auch Bild rechts).

Als Hersteller konnte talsee mit langjährigem Know-how und mit dem Einsatz von erprobten und durchdachten Standards überzeugen. Dies vereinfachte die zum Teil komplexen Detaillösungen und die gesamte Planungs- und Umsetzungsphase. Um eine hohe Massgenauigkeit zu erreichen, wurde in der Rohmontage ein Einbaurahmen in die Installationswand eingebaut. Trotzdem brauchte es von allen Beteiligten, insbesondere vom Plattenleger, eine sehr genaue Arbeitsweise. So integrierte sich der fertige Spiegelschrank perfekt in das Fugenbild der Wand.

lung ist eine PV-Anlage montiert, einzelne Plätze in der Einstellhalle können mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge nachgerüstet werden. Die Mietenden haben sechs Mobility-Autos zur Verfügung, zudem arbeitet man mit dem Velo-Sharing-Unternehmen Nextbike zusammen. Die günstige Lage und die sehr gute ÖV-Anbindung sind weitere Pluspunkte.

Ein zentraler Begegnungsort ist der Innenhof. Dessen Gestaltung war anspruchsvoll, sagt Stefan Koepfli. Er ist verantwortlicher Landschaftsarchitekt bei koepflipartner und hat sich intensiv mit der alten und der neuen Siedlung auseinandergesetzt. «Durch die Einstellhalle gab es auf dem Terrain im Innenhof keinen regulären Wurzelraum für Pflanzen. Deshalb haben wir drei kleine Hügel angelegt.» Die drei Erhebungen symbolisieren den Bezug zur Bergwelt, etwa in Form der Claridenstrasse oder der beim Neubau aufgehobenen Tödi-strasse. «Tödi und Clariden symbolisierten die Sehnsuchtswelten der damaligen Genossenschaftler und sind auch vom Dach sichtbar», erläutert Stefan Koepfli. Bepflanzt wurden die drei grünen Inseln ausschliesslich mit einheimischer Flora, wie sie auch im Tödigebiet anzutreffen ist. Föhren, Mehlbeeren oder Felsenbir-



Dreispanner-Regelgrundriss mit je einer 2 ½-, 3 ½- und 4 ½-Zimmer-Wohnung.



nen bringen nun die Bergwelt in den Innenhof. Aus gärtnerischer Sicht ist die Wahl perfekt. Denn über der Einstellhalle herrschen ähnlich extreme Bedingungen wie im kargen alpinen Raum: Platz und Nährstoffe sind beschränkt, Kälte und Hitze wechseln sich ab.

### Bunt durchmischt

Damit die Siedlung von Anfang an zu einem lebendigen Baustein des Quartiers wird, strebt die abl eine möglichst vielfältige Bewohnerstruktur an. Die Mieter der alten Siedlung wurden bei der Vergabe bevorzugt, rund zehn Parteien machten davon Gebrauch. Jedoch hielt es nicht alle im Quartier: «Viele ehemalige Mieterinnen und Mieter wurden in den neuen Siedlungen glücklich und wollten nicht mehr zurück», sagt abl-Geschäftsleiter Martin Buob. In einer ersten Etappe konnten sich bestehende abl-Genossenschafter für die neuen Wohnungen bewerben. Ungefähr sechzig Prozent der Wohnungen wurden so vermietet. Die restlichen Wohnungen standen anschliessend allen Interessierten offen. «Wir haben uns eine bunte Durchmischung gewünscht, mit vielen Familien ebenso wie mit Paaren und Singles unterschiedlichen Alters. Vom Kleinkind bis zur



Wegen der darunterliegenden Einstellhalle ist der Wurzelraum für die Hofbepflanzung beschränkt. Der Landschaftsarchitekt setzte deshalb auf eine Bergflora – die drei Erhebungen nehmen darauf Bezug.

95-jährigen Mieterin sind nun alle Gruppen vertreten, das freut uns sehr», sagt Martin Buob. Zu den Mietern zählt auch die bekannte Stiftung Contenti, die sich für Menschen mit einer Beeinträchtigung einsetzt. Zwanzig Bewohnerinnen und Bewohner können nun aus sieben älteren, wenig geeigneten Wohnungen in vier neue Clusterwohnungen im Himmelrich umziehen. Im Innenhof werden sich also nicht nur Menschen mit Kinderwagen oder Kickboards

begegnen, sondern auch solche mit oder ohne Rollstuhl.

### Zweite Etappe mit mehr Kleinwohnungen

Beim Bezug der Siedlung gab es einige Verzögerungen. Ein Grund dafür war der kurzfristige, aus Kostengründen erfolgte Wechsel der Fassadenmaterialisierung von Keramik zu Aluminium für Erdgeschoss und Vordach. «Die Fassadenarbeiten verzögerten auch gewisse Umgebungsarbeiten», sagt Martin Buob. Zwar konnten alle Wohnungen fristgerecht übergeben werden, doch bis zum vollständigen Abschluss der Arbeiten brauchten die Mietparteien Geduld. Laut Martin Buob hat man die nötigen Lehren gezogen: «Der Rückbau der Häuserzeile zwischen Claridenstrasse und Bahnlinie ist bereits abgeschlossen. Bald starten die Baumeisterarbeiten. Wir haben die Bauplanung und die Abläufe aufgrund der Erfahrungen mit der ersten Etappe optimiert.» Zudem hat man den Wohnungsmix der zweiten Etappe leicht verändert. Es wird mehr 2½-Zimmer-Wohnungen geben, da dieser Wohnungstyp auf die stärkste Nachfrage stiess. Nach Abschluss der zweiten Bauetappe stehen im Himmelrich voraussichtlich ab 2022 weitere 78 Wohnungen zur Verfügung. ■

## Baudaten

### Bauträgerin, Bauleitung und Baumanagement:

Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl)

### Architektur:

Enzmann Fischer Partner AG, Zürich

### Landschaftsarchitektur:

koepflipartner Landschaftsarchitekten BSLA, Luzern

### Baumeisterarbeiten:

Anliker AG, Luzern

### Umfang (1. Etappe):

179 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum, 1 Partyraum im EG, 15 Gewerbeflächen verschiedener Grösse, Tiefgarage mit

306 Plätzen (wovon 50 öffentlich, 256 für Siedlungen Himmelrich 1–3 sowie Spannort)

### Baukosten (BKP 1–5):

120 Mio. CHF total (1. Etappe)

171 Mio. CHF total (beide Etappen)

### Mietzinsbeispiele:

3 ½-Zimmer-Wohnung (Claridenstrasse, 2. OG, 88 m²):

1870 CHF plus 160 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung (Himmelrichstrasse, 3. OG, 108 m²):

2211 CHF plus 180 CHF NK

5 ½-Zimmer-Wohnung (Claridenstrasse, 1. OG, 133 m²):

2800 CHF plus 200 CHF NK

Anzeigen

## Wir beraten und unterstützen **Baugenossenschaften** bei der **Zukunftsplanung** ihrer Liegenschaften.



- Langfristplanungen
- Zustandsanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Wettbewerbsorganisation
- Kostenplanung
- Bauherrenprojektleitung
- Kommunikationskonzepte
- Wohnen im Alter

### Kontaktieren Sie uns unverbindlich:

arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich  
Ivo Moeschlin, Telefon 044 454 25 00  
arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch



## Gute Spielplätze

Als Schweizer Hersteller sind Sie mit uns gut beraten. Neuanlagen. Sanierungen. Sicherheitsberatungen. Kontaktieren Sie uns.

HINNEN Spielplatzgeräte AG  
T 041 672 91 11 - bimbo.ch

