

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 57 (1982)
Heft: 11

Artikel: Land für Luzerner genossenschaftlichen Wohnungsbau
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105200>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Wohnbauförderung in Effretikon

Auf Initiative des Stadtrates von Effretikon ist ein Bebauungsplan für rund 100 Wohnungen und Einfamilienhäuser auf gemeindeeigenem Land ausgearbeitet worden. Damit soll dem akuten Mangel an Familienwohnungen entgegengetreten werden.

Vorgesehen sind insgesamt gegen 100 neue Wohneinheiten. Auf dem gemeindeeigenen Land sind 3¹/₂- bis 5¹/₂-Zimmer-Wohnungen, Reiheneinfamilienhäuser und 8 freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, ausserdem Behindertenwohnungen. Weitere im Gesamtkonzept vorgesehene Mehrfamilienhaus-Wohnungen werden durch einen privaten Grundeigentümer und durch die ortsansässige Wohnbaugenossenschaft Illnau-Effretikon erstellt.

Die Einfamilienhaus-Parzellen sollen unter Auflagen verkauft oder im Bau-recht abgegeben werden. Das Bauland wird so der Spekulation entzogen. Die Reihenhäuser sollen von einer Genossenschaft gebaut werden. Ba.

Land für Luzerner genossenschaftlichen Wohnungsbau

Bauland an günstiger Lage und zu vernünftigen Preisen – das ist der Traum der meisten Bau- und Wohngenossenschaften. Viele Genossenschaften wären durchaus willens, weitere Siedlungen zu erstellen. Wenn aber kein geeigneter Boden zur Verfügung steht, scheidet die gute Absicht.

Wie die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) mitteilt, können die Luzerner Wohnbaugenossenschaften nach langen Verhandlungen, nach Bangen und Hoffen, nun einen schönen Erfolg in dieser Richtung vorweisen.

Die Verhandlungen und Hoffnungen betrafen die Liegenschaft Mittlerhus in Kriens. Es handelt sich dabei um 62 733 m² unerschlossenes Bauland an sehr schöner Wohnlage, das gemäss Zonenplan mit zwei- bis viergeschossigen Häusern überbaut werden kann. Verständlicherweise war das Interesse für dieses in Stadtnähe gelegene Bauland, das die Erstellung von 300 Wohnungen ermöglicht, sehr gross. Neben verschie-

denen Wohnbaugenossenschaften aus Luzern und Kriens wollten auch finanzkräftige Immobiliengesellschaften und grosse Pensionskassen das Land erwerben.

Es wäre nun natürlich wenig sinnvoll gewesen, wenn sich die interessierten Wohnbaugenossenschaften gegenseitig konkurrenziert hätten und dann möglicherweise Körperschaften mit weniger gemeinnützigen Zielen die lachenden Dritten gewesen wären.

Die am Bauland interessierten Wohnbaugenossenschaften fanden sich deshalb zum Gespräch und beschlossen, den Kauf der Liegenschaft Mittlerhus gemeinsam anzustreben. Sie gründeten zusammen die Baugenossenschaft Mittlerhus, die bezweckte (gemäss Statuten), die Liegenschaft Mittlerhus käuflich zu erwerben und die bauliche Erschliessung durchzuführen. Die ABL konnte sich mit 40 Prozent am Kapital dieser neuen Genossenschaft beteiligen. Die fünf übrigen Baugenossenschaften haben sich mit je 12 Prozent engagiert.

Nur dank diesem Zusammenschluss konnten die am Bauland interessierten Wohnbaugenossenschaften den finanzkräftigen Mitbewerbern mit Erfolg die Stirne bieten: kürzlich ist die Liegenschaft Mittlerhus zum Preis von fast 10 Mio Franken in den Besitz der neugegründeten Genossenschaft übergegangen. Der Verkäuferin ist dabei zugute zu halten, dass sie den Garanten des gemeinnützigen Wohnungsbaues den Vorzug gab, obwohl ein anderer Kaufinteressent noch mehr geboten hatte. Schliesslich sei auch noch erwähnt, dass die kantonale Zentralstelle für Wohnungsbau den beteiligten Wohnbaugenossenschaften beratend zur Seite gestanden ist und der Bund (Bundesamt für Wohnungswesen) eine Bürgschaftspflicht übernommen hat.

Es wird nun Aufgabe der neuen (vorläufigen) Besitzerin sein, einen Gestaltungsplan erstellen zu lassen und anschliessend die Erschliessung der ganzen Liegenschaft (Strassen, Strom, Gas- und Wasseranschlüsse, Kanalisation) durchzuführen. Dies dürfte drei bis vier Jahre in Anspruch nehmen. Die bis dann anfallenden Kapitalzinsen und die Erschliessung werden das Grundstück mit weiteren 6 Mio Franken belasten, so dass schliesslich für das erschlossene Bauland mit einem Quadratmeterpreis von 255 Franken gerechnet werden muss.

Nach durchgeführter Erschliessung haben die in der Genossenschaft Mittlerhus zusammengeschlossenen Wohnbaugenossenschaften das Recht (nicht aber die Pflicht), das Bauland entsprechend ihrer Beteiligung zu erwerben, und zwar zu den Gestehungskosten. Verzichtet eine Gründergenossenschaft teilweise oder ganz auf ihren Anspruch am genossenschaftlichen Grundeigentum, so sind primär die übrigen Gründungsmitglieder

Die Vorteile einer Genossenschaftswohnung

Eine Genossenschaftswohnung bietet viele Vorteile. Sie ist zunächst meistens preisgünstiger als eine private Wohnung an vergleichbarer Lage und mit gleichem Wohnkomfort. Der Mieter braucht keine Angst zu haben, dass das Haus verkauft wird, was beim privaten Hausbesitz automatisch zu einer Mietzinserhöhung führt. Die Mietzinse bleiben, abgesehen von der notwendigen Anpassung bei Hypothekarzinsaufschlägen, stabil. Der Mieter hat überdies ein unkündbares Wohnrecht. Viele andere Vorteile können nicht unbedingt mit Franken und Rappen aufgerechnet werden, sind aber vielleicht ebenso wichtig.

Unsere nächste Ausgabe befasst sich ganz speziell mit diesen Argumenten und ist besonders auch für den *Genossenschaftsmieter* gedacht. Zusätzliche Bestellungen für die Dezember-Ausgabe können zum Sonderpreis von Fr. 1.– pro Exemplar noch bis am 1. Dezember gemacht werden.

berechtigt (Vorkaufsrecht), dieses Land zu den Gestehungskosten zu erwerben.

Die etwa 255 Franken, die für den Quadratmeter des erschlossenen Baulandes schliesslich zu bezahlen sein werden, sind zweifellos ein stolzer Preis. Leider ist aber günstiges Bauland in ähnlich guter Wohnlage einfach nicht mehr erhältlich. Im Gegenteil, der Preis der Mangelware «Bauland» wird weiter ansteigen, weil sich der Boden ja bekanntlich nicht vermehren lässt.

Es ist deshalb höchst erfreulich, dass dank der gemeinsamen Anstrengungen verschiedener Wohnbaugenossenschaften wieder ein recht grosses Stück Land dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt und so gleichzeitig jeglicher Spekulation entzogen werden konnte.

Ba.