

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 75 (2000)
Heft: 5

Artikel: Was lange währt, wird endlich gut
Autor: Koch, Bruno
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106865>

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: 01.04.2025

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



Mit einem Pilotprojekt hat die ABL den Widerstand gegen eine Sanierung des Breitenlachenquartiers überwunden

Was lange währt, wird endlich gut

Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern hat ihre Liegenschaft Eigerweg 7/9/11 saniert und damit (fast) alle überzeugt. Nun sollen weitere 261 Wohnungen im gleichen Stil folgen.

VON BRUNO KOCH* ■ «Diese Wohnung gebe ich nicht mehr her!», hat eine Mieterin am Eigerweg spontan gesagt, nachdem sie um die Schilderung ihrer Eindrücke während und nach dem Umbau gebeten wurde. So oder ähnlich haben sich viele MieterInnen geäussert. Grosse, helle Wohnräume, neue Küchen und Bäder, Parkettböden, Balkonanbauten; es sind durch die Sanierung völlig neue Wohnungen geschaffen worden.

Bereits 1987 wurde eine Studie zur Sanierung des Breitenlachenquartiers in Auftrag gegeben. Der Jungfrauweg 2/4/6 wurde als Pilotprojekt bestimmt und vier Architekturbüros zu einem Ideenwettbewerb eingeladen. Sieger wurde das Projekt des Architekturbüros Alby Bollinger. Es wurde mit der Sanierung beauftragt und hat diese per Ende 1999 endlich auch ausgeführt können.

Dazwischen gab es einige Verzögerungen. Nach einem Brand am Eigerweg 7/9/11 wurde diese Liegenschaft neu zum Pilotprojekt. Nach langwierigen Verhandlungen mit der städtischen Baudirektion konnte 1991 die Baueingabe erfolgen. Gegen diese Eingabe formierte sich ein «Mieter-Komitee». Dieses Komitee bekämpfte vor allem den geplanten Dachstockausbau und setzte sich für die Er-

haltung des ihrer Meinung nach zu knappen Stauraumes der doch eher kleinen Wohnungen ein. Gegen die erteilte Baubewilligung erhoben 204 MieterInnen mit Bezug auf das Gesetz über Erhaltung von Wohnraum (GEW) Einsprache. Diese Einsprachen wurden allesamt abgewiesen und die Bewilligung im September 1992 erteilt. Die in der Folge eingereichte Verwaltungsgerichtsbeschwerde verzögerte das Projekt um weitere drei Jahre, wurde jedoch im November 1995 ebenfalls abgewiesen. 1997 war das Projekt «Dachstockausbau Eigerweg 7/9/11» als Kreditantrag an einer denkwürdigen Generalversammlung traktandiert, die sich letztlich mit 427 zu 296 Stimmen dagegen aussprach.

Die Ernüchterung im Vorstand war gross, man wollte ja nur das Beste... Was sich in den letzten Jahren immer mehr angedeutet hatte, trat nun offen zu Tage: Organe und Genossenschaftsbasis hatten sich entfremdet, Kommunikation hiess eher Monolog statt Dialog. Dieser war aber dringend notwendig, mussten doch diametral gegenüberliegende Vorstellungen zu einer für beide Seiten akzeptablen Lösung führen. Die ABL war also gezwungen, neue Wege zu gehen. Eine paritätisch aus QuartierbewohnerInnen und ABL-Verantwort-

lichen zusammengesetzte Projektkommission wurde eingesetzt. Der MieterInnenseite wurde so ermöglicht, ihre Wohnbedürfnisse einzubringen und ihre Sorgen und Nöte mit den Verantwortlichen zu diskutieren. Und die Zuständigen der ABL ihrerseits konnten – in personell vernünftigem Rahmen – aus ihrer Verantwortung heraus auf die Umsetzung des statutarischen Auftrags, auf die Zusammenhänge zwischen Vermietbarkeit und Durchmischung, schliesslich auf die Wichtigkeit einer umfassenden Renovation für die Zukunft der Genossenschaft aufmerksam machen.

Es zeigte sich schnell, dass nur dieser Weg zum Ziel führen konnte. Acht Sitzungen und zwei MieterInnenversammlungen waren notwendig, bis das Sanierungsprojekt Eigerweg 7/9/11 erneut traktandiert werden konnte und von der Generalversammlung 1999 mit grossem Mehr gutgeheissen wurde.

WOHNRAUMERWEITERUNG Alle Wohnzimmer der sechs 4- und zwölf 3-Zimmer-Wohnungen wurden um je zehn Quadratmeter erweitert. Dadurch war es möglich, im westseitigen Anbau des Gebäudes pro Wohnung einen grossen Balkon zu integrieren. Dieser Anbau wurde als Betonskelettbau mit wärmedämm-



Vorbau auf Säulen: So erhielten die eher kleinen 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zusätzliche zehn Quadratmeter Wohnraum.

Fotos: ABL

Elisabeth Holzer: «Während der schlimmsten Zeit des Umbaus habe ich vom Angebot der ABL profitiert und bin vorübergehend in eine andere Wohnung umgezogen. Ich war hin und wieder auf der Baustelle und bin froh, dass ich mich so entschieden habe. Jetzt bin ich wieder zurück und mir ist rundum wohl. Auch alle, die mich besuchen, sind voll des Lobes über den gelungenen Umbau. Diese Wohnung gebe ich nicht mehr her!»



ter, vorgehängter Fassade konstruiert. Auf der Ost- und den beiden Stirnseiten wurde eine acht Zentimeter starke verputzte Aussendämmung auf das Backsteinmauerwerk aufgebracht, und die Küchenbalkone wurden saniert. Die Aussendämmung und die auf dem Estrichboden eingebrachte Wärmedämmung haben erheblich zur Verbesserung des Energiewertes der Liegenschaft beigetragen. Saniert wurden ebenfalls die Treppenhäuser, das Dach, die Wohnungs- und Hauseingangstüren sowie die Briefkastenanlage. Als wahre Schmückstücke zeigen sich heute die neuen Küchen und Bäder. Im Vorfeld zur Generalversammlung wurden in der zum Quartier gehörenden Autoeinstellhalle Küche und Bad in einem 1:1-Modell aufgebaut. So war es möglich, der Mieterschaft zu zeigen, was sie wenigstens in diesem Bereich an Wohnwert- und Qualitätssteigerung zu erwarten hatte. Diesen Frühling noch auszuführen sind die Umgebungsarbeiten und die Fertigstellung der küchenseitigen Rasensitzplätze der Parterrewohnungen.

Die angekündigten Mietzinserhöhungen von Fr. 365.– für die Drei- und Fr. 402.– für die Vierzimmerwohnungen haben im Vorfeld zu heftigen Diskussionen geführt. Heute allerdings

sind die weitaus meisten BewohnerInnen vom erhaltenen Gegenwert überzeugt. Nicht wenige der restlichen QuartierbewohnerInnen haben bei der Geschäftsstelle oder beim Architekten nachgefragt, ob es denn nicht möglich sei, in grösseren Etappen zu sanieren, damit sie nicht mehr so lange auf ihre neuen Wohnungen warten müssten!

An der diesjährigen Generalversammlung wird der Kreditantrag von 6,5 Millionen Franken für die Sanierung des restlichen Eigenwegs, acht Häuser mit je sechs Wohnungen, traktandiert sein. Im Sinne einer einheitlichen Architektur wird dabei ebenfalls auf den Dachstockausbau verzichtet. Die weiteren Etappen sehen solche Ausbauten aber vor. Allerdings soll nur je eine Wohnung pro Dachstock realisiert werden, damit die bestehende Mieterschaft nicht auf ihr Estrichabteil verzichten muss. Diese Planung wird aber wieder mit einer paritätisch zusammengesetzten Projektkommission in Angriff genommen. 

*Bruno Koch ist Geschäftsleiter der ABL

Annemarie Strebel: «Sehen Sie sich in meiner Wohnung um, ich finde es einfach genial! Dazu die Wohnlage, die Natur, mein Biogarten. Natürlich war die Umbauphase alles andere als angenehm. Am schlimmsten waren die Terminschwierigkeiten. Zum Schluss habe ich es fast nicht mehr ausgehalten. Aber es hat sich gelohnt, dies alles durchzustehen, das Resultat überzeugt. Der Bauleitung und den Arbeitern des Baumeisters möchte ich ein besonderes Kränzchen winden. Die hatten eine grosse Aufgabe und diese mit Bravour gelöst. Ich bin auch froh um eine Organisation wie die ABL, die so etwas zu realisieren vermag.»



Andy Gubler, verantwortlicher Bauleiter: «Die Sanierung war sehr aufwändig und zeitintensiv, die Auseinandersetzung mit der Fassade eine der wesentlichen Aufgaben. Das Resultat ist für mich etwas vom Besten in diesem Bereich.»

