

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 87 (2012)
Heft: 4

Artikel: ABL verdichtet Siedlung Weinbergli : Adlerhorst mit Seeblick
Autor: Egger Andermatt, Marlise
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-348961>

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>

ABL verdichtet Siedlung Weinbergli

Adlerhorst mit Seeblick

36 neue Wohnungen anstelle von drei Einfamilienhäusern: Mit dem Projekt Weinbergli hat die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) nicht nur eine sinnvolle Verdichtung in die Tat umgesetzt. Das aussergewöhnliche Wohnungsangebot an schönster Aussichtslage bedeutet zudem eine wertvolle Ergänzung des Angebots.

Von Marlise Egger Andermatt

Die Aussicht vom soeben fertiggestellten Neubau Weinbergli ist überwältigend. See und Stadt vor sich und den Wald im Rücken – hier lässt es sich gut wohnen. Das wusste bereits der Architekt Carl Mossdorf, der in den 1930er-Jahren den ersten Bebauungsplan entwarf. Die Architekten Otto Schärli und Fritz Felder erstellten danach zwischen 1935 und 1948 die Siedlung Weinbergli, ein

Ensemble mit Zeilenbauten und sechs Einfamilienhäusern. Sie trotzten dem steilen Hang und schufen Wohnraum, der heute noch Bestand hat und dank der aussergewöhnlichen Lage nahe dem Zentrum begehrt ist.

Allerdings weist der Grossteil der Wohnungen nur drei Zimmer auf. Gleichzeitig bot die lockere Bebauung die Gelegenheit

zur Verdichtung. Die ABL schrieb deshalb im Jahr 2007 einen Architekturwettbewerb aus, der nicht nur eine umfassende Sanierung und Anpassung an die heutigen Wohnbedürfnisse zum Ziel hatte. Durch den Abbruch von drei Einfamilienhäusern sollte zudem neuer, zeitgemässer Wohnraum entstehen. Gefragt war ein Um- und Neubau-Projekt, das einen sorgfältigen Umgang mit

Der fast 120 Meter lange Neubau Weinbergli.



dem bestehenden, teils geschützten Siedlungsraum pflegte und dazu erst noch Visionen für das Bauen im steilen Gelände entwickelte. Zwölf Projekte wurden eingereicht, wobei der Entwurf der Architekten Bosshard & Luchsinger, Luzern, der den Charakter der Siedlung mit einem markanten Abschluss am Berg stärkt, die Jury überzeugte.

Starke Präsenz

Im Februar 2012 konnten die ersten Mieter in den schlanken, langgezogenen Neubau einziehen. Er nimmt die Struktur der Zeilenbauten am Hang auf, passt sich dabei sowohl in die geografische Situation als auch ins vorhandene Ensemble ein und markiert mit seinen fast 120 Metern Länge starke Präsenz im städtebaulichen Gesamtbild. Parallel zum eigentlichen Wohngebäude verläuft ein Vorbau mit der Einstellhalle, der das Gelände terrassiert und Fussgängerzugänge zu den vier einzelnen Häusern des Gesamtkomplexes bietet.

Wer im Weinbergli-Neubau das Gewöhnliche sucht, ist definitiv an der falschen Adresse. Die insgesamt 36 Wohnungen – von der 2½-Zimmer-Wohnung bis zur 4½-Zimmer-Maisonette – bestechen durch ihre Grundrisse und Gestaltungselemente. Alle Wohnungen sind zweiseitig orientiert, so dass die Bewohner gleichzeitig gegen Südost Sonne tanken und gegen Nordwest die Aussicht auf die Stadt geniessen können. Wettergeschützte Loggien und bergseitige



Die Dachwohnungen bieten bis fünf Meter Raumhöhe.



Das starke Braunrot der Küchen steht in Kontrast zu den übrigen Farben.



Dank schiebbarer Verglasung sind die Loggien einen grossen Teil des Jahres nutzbar.

Sitzplätze bieten den unteren Wohnungen zusätzlichen privaten Aussenraum. Ausser den oberen 2½-Zimmer-Wohnungen verfügen alle Einheiten über eine Loggia. Raumhohe Fenster lassen den Blick frei auf die Stadt und den See, der von jeder Wohnung aus – teils mehr, teils weniger – zu sehen ist.

Raumhöhen bis fünf Meter

Im Sommer und in milden Übergangszeiten verfügen die Wohnungen mit den Loggien über ein zusätzliches «Sommerzimmer». Die schiebbare Verglasung öffnet viel Spielraum für individuelles Klima und Wohlbefinden. Mit dem Vorhang lässt sich zusätzlich mit Licht und Schatten spielen. Der warme Gelbton der Wände und der Holzrostboden zaubern ein mediterranes Klima. Ein markantes Element an der langen Fassade sind die Schiebeläden, die mit ihrem Muster an Lochkarten erinnern und Schattenspiele veranstalten.

In den Wohnungen wird bewusst zurückhaltend mit Farbe umgegangen, um den Bewohnerinnen und Bewohnern den Freiraum für ihr eigenes Farbspiel zu überlassen. Einzige Ausnahme ist das markante

dunkle Braunrot der Küchen, das am Tag der offenen Türe für viel Gesprächsstoff sorgte, fast so viel wie die rohen Betondecken, die sich durch alle Wohnbereiche ziehen. Unterschiedliche Raumhöhen mit bis zu fünf Metern in den Dachwohnungen verstärken das Gefühl des Aussergewöhnlichen. Mit schlichtem hellgrauem Glasmosaik an den Wänden und petrolfarbenen Bodenplatten laden die Bäder und Duschen ein, sich der Stimmung des Waldes zu widmen, in dessen Geäst sich der Blick von der Badewanne aus verliert. In den 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen sind zwei Nasszellen vorhanden; in den 4½-Zimmer-Wohnungen gibt es zusätzlich einen Waschturm. Eichenparkett verleiht den Wohnungen eine warme Note.

Teures Bauen am Hang

Die Materialien wurden unter dem Aspekt der Langlebigkeit und Nachhaltigkeit gewählt, was sich letztlich auch auf den Preis auswirkt. «Wir konnten und wollten an dieser Lage nicht billig bauen», antwortet ABL-Geschäftsleiter Bruno Koch auf die Frage nach den Mietzinsen, die sich eher im oberen Segment bewegen. «Die Mieten sind



Alt und Neu vereinen sich am Weinbergli.

jetzt hoch, aber bereits in ein paar Jahren werden diese Wohnungen günstig sein, da wir beim Bauen auf Nachhaltigkeit gesetzt haben und auch keinen Gewinn abschöpfen», erklärt er. «Bauen am Hang ist teurer und allein schon die Baugrube und die Ein-

stellhalle im Berg haben hohe Kosten verursacht.»

Dabei hat man im Ringen um zahlbaren Wohnraum seit dem Wettbewerb auch einige Abstriche gemacht. So sind nach einigen Sparrunden die Kosten für den Neubau von

Ein Solarkraftwerk auf dem Dach

Auf dem Neubau hat die ABL ihre bisher grösste Photovoltaikanlage errichtet: 115 Meter lang, mit insgesamt 282 Panels auf einer Fläche von 370 Quadratmetern. Die Leistung beträgt rund 45 000 Kilowattstunden Stromertrag pro Jahr, was einer Versorgung von etwa zwölf Haushalten mit vier Personen entspricht. Der Strom wird als Ökostrom ins EWL-Netz (Städtische Werke Luzern) eingespeist. Die Anlage ist für die «Kostendeckende Einspeisevergütung» (KEV) angemeldet und in die Warteliste aufgenommen. Mit dem erwarteten Förderbeitrag wird sie in etwa 16 Jahren rentabel sein. Erstmals hat die ABL im Neubau auch eine Erdsondenheizung mit Wärmepumpe realisiert. Beim Innenausbau wurden zudem stromsparende Geräte ausgewählt.

ursprünglich 25 Millionen auf 18,6 Millionen Franken heruntergeholt worden. Noch liegt die definitive Kostenabrechnung nicht vor, doch es ist absehbar, dass sich die Kosten auf rund 19 Millionen Franken belaufen werden, wie Peter Bucher, Leiter Baubüro ABL, bestätigt.

Bestehende Wohnungen: Mehr Wohnqualität, mehr Raum

So stark die Präsenz des Neubaus im Weinbergli ist, so behutsam ist der Eingriff der Architekten Bosshard & Luchsinger bei der bestehenden Bausubstanz. Charakteristische Merkmale der Siedlung wie die gut genutzten Aussenräume und die Ausgewogenheit der gestaffelten Gebäude im Hang werden beibehalten. Die Auseinandersetzung mit dem Potenzial dieser Siedlung für eine Anpassung an die heutigen Bedürfnisse und Standards überzeugt. Wohnraumvergrösserungen und Balkonbauten verbessern die Wohnqualität, ohne das Gleichgewicht und typische Ambiente der Siedlung zu stören.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Neubau beginnt im April 2012 die erste Etappe der Erneuerung im oberen Weinbergli. Bis 2015 soll dieser Teil der Siedlung mit insgesamt 54 Wohnungen saniert sein. Neben einer umfassenden Aussenwärmedämmung, neuen Fenstern und neuer Dachisolation werden die gesamten haustechnischen Einrichtungen Heizverteilung, Elektroanlagen, Sanitäranlagen sowie Bäder und Küchen ersetzt. Alle 3-Zimmer-Wohnungen erhalten neue, 2,5 Me-

ter tiefe Balkone, die in Form durchgehender Veranden auch verglaste Wohnraumerweiterungen enthalten, so dass sich die Wohnfläche um jeweils rund 11 Quadratmeter auf 75 Quadratmeter erhöht.

Mit der Investition von 21,55 Millionen Franken im oberen Weinbergli setzt die ABL ihre langfristig geplante Sanierungs- und Erneuerungsstrategie fort. Ein zeitgemässer Wohnungsstandard sichert die Vermietung auf lange Sicht. Der Mietzins für die 3-Zimmer-Wohnungen liegt nach der Erneuerung bei 1500 Franken.



So werden sich die renovierten Häuser präsentieren. Dank einer Verandaschicht entsteht mehr Wohn- und Balkonraum.

Grosse Nachfrage bei kleineren Einheiten

Wie würden die Mietinteressenten auf das aussergewöhnliche Angebot reagieren? Der Run auf die acht 2½-Zimmer-Wohnungen mit 61 bis 68 Quadratmetern Wohnfläche war gross. «Wohnungen dieser Grösse hätten wir noch viel mehr vermieten können», sagt Barbara Brügger, Bereichsleiterin Vermietung. Auch die 3½-Zimmer-Wohnungen mit einer Grösse von 96 Quadratmetern sind gefragt. Frei sind vor allem noch 4½-Zimmer-Wohnungen, die eine grosszügige Wohnfläche von 112 Quadratmetern haben. Diese unterschiedliche Nachfrage hat nicht nur mit dem Preis zu tun, sondern auch mit der Raumaufteilung, mit Küchen, die teils gleich gross sind wie der Wohnraum.

«Was die einen schätzen, kommt für andere nicht in Frage,» erklärt Bruno Koch. «Wir bauen Wohnungen für viele verschiedene Leute und so finden die Wohnungen im Weinbergli-Neubau ihre Bewohner und Bewohnerinnen», ist er zuversichtlich. Ziel war, mit einer sinnvollen Verdichtung das Angebot an Genossenschaftswohnungen in der Stadt Luzern zu erhöhen. Das neue Angebot richtet sich immer zuerst an die ABL-Mitglieder selber. Inzwischen sind in kurzer Zeit drei Viertel der Einheiten bereits ver-



Präsenz markiert der Neubau auch von weitem.



Baden mit Waldblick: Das hat nicht jeder.



Grundriss einer 4 1/2-Zimmer-Wohnung.

mietet, die kleinen Wohnungen vor allem an Einzelpersonen und Paare. Aber auch eine Familie mit Kindern ist in eine Maisonette-Wohnung gezogen. Gemäss Barbara Brügger sind mehr als die Hälfte der Mieter neue Mitglieder.

Gesamtkonzept mit sinnvollem Mix

Bewusst hat sich die ABL am Weinbergli für die architektonische Gesamtkonzeption von Bosshard & Luchsinger entschieden, die neben dem Neubau mit der bestehenden Bausubstanz umzugehen weiss (siehe Kasten Seite 23). Die bestehenden Wohnungen sollen auch nach der Erneuerung und Erweiterung bezahlbar bleiben. «Wir haben

auf grössere Umgestaltungen der Wohnungsgrundrisse verzichtet, weil dies auch in den sanierten Wohnungen zu hohen Preisen geführt hätte», erklärt Bruno Koch. «Mit dem Nebeneinander von neuem und bestehendem Wohnraum haben wir einen Mix für unterschiedliche Mieterbedürfnisse und in unterschiedlicher Preisklasse.» Bezogen auf die ganze ABL mit ihren rund 2100 Wohnungen steht eine breite Palette zur Verfügung – von der günstigen Altbauwohnung bis zur grosszügigen Dachwohnung, die den entsprechenden Preis hat.

«Aufs Ganze gesehen verfügt die ABL über einen hohen Anteil an preisgünstigem Wohnraum», erklärt Bruno Koch, der gerade im Zusammenhang mit der Luzerner «Initiative für zahlbaren Wohnraum» mit Fragen zu den Preisen im Neubau Weinbergli konfrontiert wird. Die Mietzinse bewegen sich ohne Nebenkosten zwischen 1296 Franken für eine 2 1/2-Zimmer-Wohnung und 2863 Franken für die teuerste 4 1/2-Zimmer-Wohnung. Für den Geschäftsführer ist klar: Im Gesamtmix kann und muss sich die ABL Neubauten leisten, will sie doch auch für die Zukunft Wohnraum zur Verfügung stellen, der nicht rasch an Wert verliert, sondern auf lange Sicht Bestand hat.

Baudaten

Bauträger:

Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL)

Architektur:

Bosshard & Luchsinger Architekten AG, Luzern

Baumanagement und Bauleitung:

Angelo Fontanella, Kriens

Unternehmen (Auswahl):

- Amberg Gebr. Bauunternehmung (Baumeister)
- Holzbau Bucher AG (Fenster)
- Anliker AG (Aussenwärmendämmung)
- Wicki Dach- und Fassadenbau (Photovoltaik)
- Jalomatic AG (Schiebeläden)
- Astor Küchen- und Möbelbau (Küchen)
- Haslimann Aufzüge AG (Aufzüge)

Umfang:

1 MFH, 36 Wohnungen

Baukosten (BKP 1–5):

19 Mio. CHF total (ca.)
4700 CHF/m² HNF (ca.)

Mietzinsbeispiele:

- 2 1/2-Zimmer-Wohnung:
1296 CHF plus 140 CHF NK
- 4 1/2-Zimmer-Wohnung:
2398 CHF plus 190 CHF NK