

Meinungen aus der Praxis

Zusammenfassung des Votums von Werner Schnieper, Präsident Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL)

Die Aussagen von Dr. Peter Gurtner betreffend Alter und Wohnungsgrösse treffen für städtische Verhältnisse und für „alteingesessene“ Wohnbaugenossenschaften noch verstärkt zu wie das Beispiel der ABL zeigt.

- 74% der Wohnungen sind über 40 Jahre alt
- 53% haben gar 60 und mehr Jahre „auf dem Buckel“
- 52% sind 3- und 3 ½-Zimmerwohnungen
- 39% haben 4 bzw. 4 ½ Zimmer

Alle rund 900 zwischen 1924 und 1939 erstellten Wohnungen verfügen heute selbstverständlich über Zentralheizung sowie Fenster, Küchen und Bäder heutigen Standards und in der Regel ein gutes Wohnumfeld. Aber grösser geworden ist bis vor wenigen Jahren keine dieser Wohnungen, und auch die hausinterne Schalldämmung wurde nicht besser.

Dank günstiger Mietzinsen bleiben diese Wohnungen zwar immer vermietbar, vor allem an Leute, die wenig haben und mit wenig zufrieden sind. Und solche gibt es in einer A-Stadt wie Luzern viele. Schweizer Familien interessieren sich nur noch, wenn sie für ihre Wohnung weniger als 1'000 Franken bezahlen können oder wollen. Es kommt zu einseitigen Entwicklungen in der Zusammensetzung der Mieterschaft, was zu vermehrten Konflikten führt und die Ausländerfeindlichkeit anheizt. Dieser Umstand und der durch eine Gebäudeanalyse ermittelte generelle Sanierungsbedarf bei den meisten älteren Liegenschaften haben bei der ABL-Leitung vor einigen Jahren eine Erneuerungsoffensive ausgelöst. Sie ist im Gange, wird Jahrzehnte dauern und stützt sich auf folgende Ziele und Strategien:

- Altwohnungsbestand für Mieterschaft schweizerischer Herkunft attraktiver machen
- Bausubstanz für weitere 30 - 40 Jahre in gebrauchstauglichem Zustand erhalten
- Für breite Bevölkerungskreise offen bleiben
- Weiterhin bezahlbare Wohnungen anbieten können
- Gesamtsanierungen anstreben (inkl. Wohnumfeld)
- Nicht um jeden Preis Wohnflächen vergrössern und Grundrisse verändern
- Wenn immer möglich Estrichgeschosse ausbauen
- Ersatz-Neubauten nicht ausschliessen

Im Frühling 2005 kann eine erste grosse Siedlungserneuerung abgeschlossen werden. Die Siedlung Breitenlachen hat eine attraktive Lage und stammt aus den Jahren 1931 - 1933. Die 252 damals erstellten Wohnungen kosteten 5 Mio. Franken. Die Erneuerung erstreckte sich nun über 6 Jahre, kostet 52,9 Mio. Franken und betrifft 244 bisherige Wohnungen sowie dank dem teilweisen Ausbau der Dachgeschosse 29 neue Wohnungen. Zusätzlich zur allgemeinen Sanierung wurde allen Häusern auf der Talseite eine 2,50 m tiefe Gebäudeschicht angebaut, so dass das Wohnzimmer um ca. 10 m² vergrössert und ein grosser gedeckter Balkon bereitgestellt werden konnte. Insgesamt (inkl. Dachwohnungen) hat sich die Netto-Wohnfläche der Siedlung um rund 20% erhöht. Im Breitenlachen konnten die angestrebten Ziele erreicht werden. Die Siedlungserneuerung ist bestens gelungen, findet in Fachkreisen hohe Anerkennung und erfüllt die Mieterschaft, die teilweise zu ihrem Glück gezwungen werden musste, mit grosser Zufriedenheit. Die Wohnungen sind sehr begehrt. Es kommen wieder vermehrt Familien in die Siedlung. Aber zuvor gab es auch Schwierigkeiten, wobei die Reihenfolge durchaus einer Gewichtung gleichkommt:

- Widerstand der betroffenen Mieterschaft (Verkleinerung der Abstellflächen, Mietzinsaufschlag usw.)
- Finanzierung (leerer Renovationsfonds, begrenzte Belastbarkeit der laufenden Rechnung)
- Bauvorschriften (Ortsbildschutzzone)

Die ABL wird aus bautechnischen und architektonischen Gründen sowie wegen des Ortsbildschutzes ihre Siedlungen aus der Gründerzeit nicht alle so umfassend erneuern können wie im Breitenlachen. Unter bestimmten Voraussetzungen kommen auch Ersatz-Neubauten in Frage. Zudem will sie weiterhin auch Wohnungen einfacheren Zuschnitts anbieten. Sie sollen sich aber in einem guten Zustand befinden. Und so kommen riesige Unterhaltsaufwendungen auf die Genossenschaft zu. Noch müssen rund 900 Wohnungen, die zwischen 50 und 80 Jahre alt sind, mit einem Aufwand von ca. 200 Mio. Franken erneuert werden. Will sich die ABL nicht zusätzlich verschulden (und das will die ABL-Leitung nicht), zieht sich die Erneuerung so sehr in die Länge, dass schliesslich für einige Liegenschaften vom baulichen Zustand her ein Abbruch nicht mehr zu vermeiden ist. Es sind deshalb Mittel und Wege zu suchen, um den Erneuerungstau rascher abzubauen, sonst schnappt die „Erneuerungsfalle“ zu. Geeignete Rezepte dagegen kann ich leider (noch) keine anbieten, aber vielleicht erfinden wir sie heute.