

Wirtschaft im Fokus

Wohnraumentwicklung in der Region



Aufgrund der Nachfrage werden in Sursee und Umgebung fleissig Wohnungen gebaut.

FOTO MANUEL ARNOLD/ARCHIV

Immer weniger Wohnungen stehen leer

KANTON ERNEUT WENIGER LEERWOHNUNGEN 2024

Der Kanton Luzern hat bis Juni 2024 1750 Leerwohnungen gezählt. Damit sank die Leerwohnungsziffer von 0,96 auf 0,82 Prozent und bleibt zum dritten Mal in Folge unter der 1-Prozent-Marke.

Am meisten Leerwohnungen gab es bei den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, wie Luzern Statistik (Lustat) mitteilte. Am tiefsten war der Leerwohnungsbestand bei fünf oder mehr Zimmern sowie Einzimmerwohnungen.

In drei Regionen lag die Leerwohnungsziffer über der 1-Prozent-Marke, wie es hiess. Im Unteren Wiggertal lag die Ziffer bei 1,16 Prozent, im Entle-

buch bei 1,11 Prozent und in der Stadt Luzern bei 1,07 Prozent. Am wenigsten Leerwohnungen haben der Agglomerationsgürtel, die Regionen Sursee/Sempachersee und Rottal/Wolhusen.

Die Luzerner Regierung teilte in einer Mitteilung vom Dienstag mit, dass die Formularpflicht bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1,5 Prozent weiterhin fortbesteht. Vermieterinnen und Vermieter müssen beim Abschluss von neuen Mietverträgen weiterhin den Anfangsmietzins sowie den früheren Mietzins mit einem amtlichen Formular bekanntgeben und allfällige Erhöhungen begründen.

SDA



EDITORIAL

Die Entwicklung bewegt

Liebe Leserinnen und Leser
An der Gemeindeversammlung vom 27. Mai dieses Jahres präsentierte die Stadt Sursee detaillierte Zahlen bezüglich des aktuellen Bestands an erschwinglichem Wohnraum. Die Quintessenz daraus lautete, mit einem Acht-Prozent-Anteil an erschwinglichem Wohnraum bestehe in Sursee noch Luft nach oben. Für den Bau solchen Wohnraums sind in Sursee, aber auch in anderen Gemeinden, die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften zuständig. Die WBG, wie man sie abgekürzt nennt, haben das Ziel möglichst kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Die Wohnungen ha-

ben dadurch eine entsprechende Grösse, eine 4,5-Zimmer-Wohnung sollte nicht mehr als 110 bis 120 Quadratmeter umfassen. Das Bundesamt für Wohnungswesen gibt gesetzliche Bestimmungen vor, etwa dass statt der Marktmiete die Kostenmiete verrechnet wird. Die Miete muss tiefer sein als der Marktwert. In der Region existieren einige WBG wie etwa die Habitas, die WBG für die Familie, Wogeno Sursee und Umgebung, Zellegg Sursee, Logis Suisse SA, die WBG Eich oder B & I Wohnart AG Schenkon. Diese Inhalte waren nachzulesen in der Ausgabe vom 31. Mai. Bereits dann widmete diese Zeitung der Thematik

bezahlbarer Wohnraum in Sursee und gemeinnützigem Wohnungsbau eine Doppelseite. Der Inhalt diente als Inspiration für diese Beilage. Die rasante Entwicklung des Wohnraums in der Region bewegt und soll in der aktuellen Beilage noch weiter verfolgt und breiter thematisiert werden. Wie sieht es etwa in Eich aus mit bezahlbarem Wohnraum? Wie erlebt ein Makler die Marktsituation? Wie haben sich Architektur und Wohnstandards verändert und welche Wohnformen sind gerade «in»? Auch der Umweltaspekt «Schwammstadt» soll zum Tragen kommen. Wir wünschen viel Vergnügen beim Lesen.

FLAVIA RIVOLA, CHEFREDAKTORIN

WIRTSCHAFT IM FOKUS

Bezahlbarkeit ist eine Herausforderung

RESSORT BAU FRAGEN AN DIE BAUVORSTEHER VON SURSEE UND EICH

Die Gemeinden in der Region wachsen unterschiedlich schnell. Diese Zeitung fragte bei den Bauvorstehern von Sursee und Eich nach.

Beschäftigen grosse und kleine Gemeinden grundsätzlich dieselben Themen und Herausforderungen? In der Stadt Sursee mit einer Einwohnerzahl

von bald 11'000 gilt es, das Wachstum genau im Auge zu behalten und dabei dafür zu sorgen, dass auch der Bau erschwinglicher Wohnungen nicht zu

kurz kommt. Aber auch bei der Gemeinde Eich, welche rund 1600 Einwohner beherbergt und viel langsamer wächst, stellt sich die Frage nach

bezahlbarem Wohnraum. Hier stehen aber auch Infrastruktur oder die Schaffung eines Begegnungsortes im Raum. **RIV**



NACHGEFRAGT

«Wir wissen relativ genau, was kommen wird»

ROMEO VENETZ.

In der Planung von 2010 schätzte die Stadt, dass die Anzahl Bewohnende in Sursee erst im Jahr 2030 auf 10'600 Personen ansteigen würde. Aktuell sind es jedoch bereits 10'800 Bewohnende. Sursee wurde von der Wirklichkeit geradezu überrollt. War der Stadtrat darauf vorbereitet und was wird unternommen?

Romeo Venetz: (lacht) Wo haben Sie denn diese Zahl ausgegraben? Die Quelle dünkt mich überholt. Bereits im Jahr 2019, als im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung das Bau- und Zonenreglement sowie der Zonenplan von der Bevölkerung an der Gemeindeversammlung genehmigt wurden, ging man von einem errechneten Wachstum von 1,3 Prozent aus. Je nach Quelle kann das errechnete Wachstum zwischen einem und 1,6 Prozent betragen. Wir bei der Stadt stützen uns einerseits auf das Luzerner Bauzonenanalysetool, darin ist ersichtlich, welche Zonen unüberbaut oder unternutzt sind. Andererseits haben wir eine eigene Projektliste, welche aktuelle und anstehende Bauprojekte enthält; diese aktualisieren wir laufend. Aufgrund dieser Liste rech-

nen wir derzeit mit einem Wachstum von 1,6 Prozent. Von überrollt werden kann keine Rede sein, wir wissen relativ genau, was kommen wird.

Sie haben an der Gemeindeversammlung vom 27. Mai eine Immobilienstrategie für die neue Legislatur in Aussicht gestellt. Welche Eckpunkte und Ziele soll diese beinhalten?

Diese Strategie betrifft nur die stadteigenen Liegenschaften, zum Beispiel die Schulen. Dabei geht es darum, am richtigen Ort die richtigen Massnahmen zu ergreifen in Bezug auf Betrieb, Unterhalt und Ressourcenbereitstellung. Die Erstellung dieser Immobilienstrategie ist ein Ziel für die aktuelle Legislatur. Sie liegt also im Zeithorizont der nächsten vier Jahre.

Der Anteil an erschwinglichem Wohnraum ist in Sursee sehr klein – 8 Prozent –, trotz bestehender Wohnbaugenossenschaften. An was liegt es, dass er nicht grösser ist?

Wir sind im kantonalen Schnitt und höher als unsere Nachbargemeinden.

Im Vergleich mit grössenvergleichbaren Gemeinden im Kanton Luzern hinken wir rund ein Prozent hinterher. Es gibt sicher noch Luft nach oben. Aktuell gibt es Projekte an der Geuenseestrasse, Weltertstrasse und Glockenstrasse von unterschiedlichen Bauherrschaften.

Setzt die Stadt dafür genügend Anreize?

Wer erschwinglich baut, erhält einen Bonus bezüglich Nutzungsmasse. Dies ist im Bau- und Zonenreglement geregelt. Zudem prüfen wir bei der Stadt, ob wir Land im Baurecht zur Verfügung stellen könnten. Wir würden nicht selbst bauen, das wäre Aufgabe der Genossenschaften. Es ist eine Herausforderung bei der aktuellen Entwicklung, auch die erschwinglichen Wohnräume mitzudenken, sie sind aber ein Dauerthema. Grundsätzlich ist auch zu überlegen, welche Mischung von Nutzungen sinnvoll ist. Der Wohnraum soll erschwinglich, aber die Nachbarschaftsstruktur auch so gestaltet sein, dass etwa ältere Menschen möglichst lange in den Quartieren wohnen bleiben können.

Ist ein Entwicklungsschwerpunkt Wohnen geplant?

Das Bahnhofgebiet ist prädestiniert für Pendlerinnen und Pendler. Rund um den Bahnhof ist somit, wenn man es so sagen will, ein Wohnschwerpunkt. Es ist ein Gebiet mit höherer Dichte, in dem man Arbeitsplätze und Wohnräume haben will. Dies sieht die Bau- und Zonenordnung auch so vor. Auch das Gebiet Chlifeld/Münchrüti ist nahe am Bahnhof gelegen und prädestiniert, dass dort guter Wohnraum entstehen kann, der auf den öV ausgerichtet ist.

Die neueren Wohnbauprojekte – z. B. Hofstetterfeld – sind innenverdichtet. Hat die Stadt Möglichkeiten, dies bei bestehenden Gebäuden zu beeinflussen?

Wir haben, wie gesagt, eine Übersichtskarte und wissen, wo die Potenziale sind. Mit den Sursee-Plus-Gemeinden betreiben wir zudem ein Flächenmanagement. Die sechs Gemeinden wissen, wo ihre Potenziale sind, überprüfen jedes Jahr ihre Ziele pro Fläche und besprechen Massnahmen miteinander. Je nachdem ist es

die Aufgabe des Zentrumsentwicklers oder der Standortgemeinde, nachzuhaken. Dabei geht man auf die Eigentümerinnen und Eigentümer zu und klärt, was ihre Absichten sind. Dabei geht man priorisiert bzw. gezielt vor, wir machen nicht aus Prinzip Druck. Aufgrund der Bautätigkeit in der Region setzen wir aktuell aber nicht noch mehr Druck auf.

Trotz Wohnungsnot gibt es in Sursee leer stehende Häuser – beispielsweise bei der Lukb oder Rigistrasse. Welche Handhabe hat die Stadt, wenn jemand sein Haus leer stehen lässt?

Es gibt wenige Häuser, die leer stehen. Mit deren Eigentümern ist die Stadt in einer gewissen Regelmässigkeit in Kontakt, um zu erfahren, ob ein Projekt daraus wird. Manchmal sind die Gründe, warum es nicht vorwärtsgeht, etwa, weil ein Verfahren länger dauert. Wir haben auch schon auf Anfrage Zwischennutzungen vermittelt, wenn die Eigentümer keinen unmittelbaren Bedarf hatten.

FLAVIA RIVOLA

ROMEO VENETZ, BAUVORSTEHER SURSEE



NACHGEFRAGT

«Eich ist klein, aber fein»

ADRIAN BACHMANN.

Eich ist in den letzten Jahren wenig gewachsen, verzeichnete eine Zeit lang sogar einen Rückgang der Bevölkerung. Woran liegt das?

Eich hatte in den Jahren 2014 bis 2020 tatsächlich einen Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen. In den Jahren davor ist die Gemeinde jedoch stetig gewachsen. Ein Grund für den Rückgang waren die fehlenden Baulandreserven innerhalb der Gemeinde, welche die Schaffung von weiterem Wohnraum ermöglicht hätten. Mit der Gesamtrevision der Orts- und Zonenplanung im Jahre 2017 wurde die Förderung für das verdichtete Bauen weiter ausgebaut, wie dies auch vom Gesetzgeber her vorgesehen war. Aktuell werden die meisten Bauprojekte verdichtet gebaut, was zu mehr Wohnraum und aktuell wieder einem Wachstum der Bevölkerung führt.

Eich gilt als sogenannte Schlafgemeinde. Würden Sie das so bestätigen?

Eich ist klein, aber fein. In Eich gibt es für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen Möglichkeiten, sich zu treffen und sich bei unterschiedlichen Aktivitäten auszutauschen. Wir verfügen über ein intaktes Vereinsleben und Brauchtum, Tradition und Kul-

tur haben ihren festen Platz in Eich. Das Angebot an sportlichen und kulturellen Aktivitäten ist breit gefächert und spricht Jung und Alt an. Somit würde ich diese Aussage so nicht bestätigen.

Worin sehen Sie die grössten Herausforderungen beim Bauen in Eich?

Eine im Jahr 2023 durchgeführte Bevölkerungsbefragung hat gezeigt, dass auch bei der Bevölkerung die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als grösste Herausforderung in den nächsten zehn Jahren erachtet wird.

Wie hoch ist der Anteil an bezahlbarem Wohnraum in Eich?

Dazu hat die Gemeinde keine Zahlen. Allenfalls finden sich dazu Informationen unter Statistik Luzern. Die Gemeinde selber hat in den vergangenen Jahren Projekte umgesetzt, welche zahlbaren Wohnraum ermöglicht und gefördert haben.

Erachten Sie diesen Anteil als genügend gross?

Es ist der Gemeinde ein grosses Anliegen, bezahlbaren Wohnraum – insbesondere auch für Familien – anzubieten bzw. zu schaffen. Mit dem Projekt Spillmatte konnten im Jahr

2021 18 Eigentumswohnungen erstellt werden, welche von mehrheitlich Eicher Familien zum Selbstkostenpreis – und damit deutlich unter einem möglichen Marktpreis – von der Gemeinde erworben werden konnten. Ein weiteres Projekt war die Schaffung von 23 Seniorenwohnungen im Seepark Eich. Diese Wohnungen konnten im Jahr 2023 von Eicher Seniorinnen und Senioren bezogen werden. Diese Wohnungen werden ebenfalls unter dem Marktwert vermietet. Ausserdem hat die Wohnbaugenossenschaft Eich in diesem Jahr neue, bezahlbare Wohnungen erstellt. Bereits in den frühen 90er-Jahren hat die Gemeinde das Projekt Halde verwirklicht, welches ebenfalls die Absicht hatte, zahlbaren Wohnraum anzubieten.

Besteht in Eich eine Strategie bezüglich des Bauens? Wie sieht diese aus?

Eich ist bemüht – wenn immer möglich –, Projekte für bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Die durchgeführte Bevölkerungsbefragung hat gezeigt, dass die Bevölkerung nur ein moderates Wachstum der Gemeinde wünscht. Ohne Baulandreserven ist die Umsetzung jedoch sehr anspruchsvoll. Im Übrigen verweisen

wir gerne auf das Siedlungsleitbild der Gemeinde Eich.

Wie setzen Sie die Thematik der Verdichtung in der Gemeinde um?

Die Gemeinde Eich hat die Nutzungsplanung (bestehend aus dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement) im Rahmen der Gesamtrevision zwischen 2014 und 2017 grösstenteils an die geänderte, übergeordnete Planung angepasst. Die Revision wurde am 18. Januar 2017 durch die Gemeindeversammlung beschlossen sowie am 4. Juli 2017 vom Regierungsrat mit Änderungen genehmigt. Damit war Eich die erste Gemeinde des Kantons Luzern, in der die Vorgaben des totalrevidierten kantonalen Planungs- und Baurechts zur Anwendung kamen. In dieser Gesamtrevision wurde auch dem verdichteten Bauen grosse Beachtung geschenkt, indem die Überbauungsziffer entsprechend festgelegt wurde. Seitdem werden die meisten Bauprojekte verdichtet gebaut, was zu mehr Wohnraum in Eich führt.

Es besteht nur ein kleiner Service Public in Eich, wie etwa keine Hausarztpraxis mehr, ein Bankomat oder nur ein Laden. Bestehen hier Pläne für einen besseren Ausbau?

Die bestehenden Angebote wie Dorf-

laden Eich, Zahnarztpraxis Eich, Filiale der Raiffeisenbank Beromünster mit Bankomaten, Tierarztpraxis Eich, mehrere Hofläden, das neue Weingut Eichberg und drei Restaurants- und Hotelbetriebe werden sehr geschätzt. Zudem verfügt die Gemeinde über ein sehr attraktives Freizeit- und Erholungsangebot, Bike- und Car-Sharing Angebote sowie einen gut ausgebauten öffentlichen Verkehr. Ein Anliegen der Bevölkerung ist die Schaffung eines Begegnungsortes. Die Umsetzung dieses Anliegens verfolgt der Gemeinderat seit einiger Zeit und ist auch Teil des Legislaturprogramms des Gemeinderates. Der Weggang der Arztpraxis wird sehr bedauert. Die Eicher Patientinnen und Patienten werden jetzt in Schenkon betreut. Mit der Erweiterung der Arztpraxis kann eine solide und qualitativ hochstehende medizinische Grundversorgung für die Eicherinnen und Eicher gewährleistet werden. Insofern darf der Service Public in der Gemeinde durchaus als sehr gut bezeichnet werden, auch wenn dieser gerne unterschätzt wird.

FLAVIA RIVOLA

ADRIAN BACHMANN, GEMEINDEPRÄSIDENT EICH

Der Spielraum ist enger geworden

BAUVORSCHRIFTEN PARADIGMENWECHSEL MIT NEUEM RAUMPLANUNGSGESETZ

Erschweren die heutigen Bauvorschriften das Planen und Bauen von Gebäuden? Sind sie mit ein Grund für knappen Wohnraum? Diese Zeitung fragte bei Reto Frank, Geschäftsleitungsmitglied der Berger Frank Architekten AG, nach.

Mit dem Ja des Stimmvolks 2014 zum neuen Raumplanungsgesetz hat sich die Schweiz entschieden, die Siedlung in erster Linie im Innern zu entwickeln. Und die bisherige Ausnutzungsziffer, welche bei Bauvorhaben die Anzahl Geschosse vorgegeben hatte, wurde durch die Überbauungsziffer ersetzt, welche den Fussabdruck eines Gebäudes und eine dazugehörige Fassadenhöhe definiert. Ein Paradigmenwechsel, der noch immer ein grosses Umdenken erfordert, ist Reto Frank, Mitglied der Geschäftsleitung bei der Berger Frank Architekten AG, überzeugt.

Balkone zählen zu Volumen

Im Zuge der neuen Baugesetzgebung auf nationaler und kantonaler Ebene haben auch die Gemeinden ihre Ortsplanungen gesamtrevidiert. Die meisten haben diesen Schritt mittlerweile vollzogen und entsprechende Bestimmungen in ihren Bau- und Zonenreglementen verankert. Doch wie wirkt sich nun dieser Paradigmenwechsel auf die Planung und Umsetzung von Bauprojekten aus? Ist es schwieriger, aufwändiger, vielleicht auch zeitintensiver geworden, wenn Bauherren ihre Vorstellungen realisieren wollen? Gemäss Reto Frank kann man heute mit der Innenverdichtung eher mehr Raum schaffen als vorher. Doch im vorgegebenen Volumen eines Gebäudes seien die Aussenräume – und



Reto Frank, Mitglied der Geschäftsleitung der Berger Frank Architekten AG. Foto zvz

dazu zählen etwa Balkone – eingerechnet, macht er deutlich. «Beim alten System war das noch nicht so. Daran muss ein Bauherr heute denken.»

Tendenz zur Monotonie

Mit den heutigen Bauvorgaben entstanden tendenziell einheitlichere, monotonere Überbauungen. Reto

Frank nennt den Begriff der «Schuh-schachtelarchitektur». «Früher war noch eine Architektur mit individuellerer Note möglich.» Generell findet der Architekt, dass das Planen und Bauen heute überreguliert ist, worunter auch die Siedlungsplanungen der Gemeinden litten. «Ich wünschte mir hier wieder mehr Autonomie,

denn die Gemeinden wissen schon, was sie auf ihrem Gebiet machen wollen», sagt Reto Frank. Und wenn die Behörden Bau- und Zonenreglemente und dazugehörige Bestimmungen ins Auge fassten, welche die Bevölkerung nicht goutierten, würden die Stimmberechtigten korrigierend eingreifen, ist er sich sicher. Wachstum sei heute kaum mehr möglich. Doch der Druck auf den Wohnungsmarkt und die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum seien eine Realität. Dazu habe die Bauteuerung beigetragen, aber auch die Tatsache, dass der Wohnraum künstlich verknappt worden sei, etwa bei jenen Gemeinden, die der Kanton zum Rückzonen von Bauzonen verpflichtet habe.

Fallstrick Gestaltungspläne

Gerade wenn es darum geht, die Bau- und Zonenreglemente im Kleinen, in Quartieren und bei einzelnen Bauvorhaben anzuwenden, sind laut Reto Frank noch einige Fragen offen. Als

Beispiel nennt er etwa alte Gestaltungspläne, welche in einigen Gemeinden nach wie vor gelten.

«Wenn dann ein Hausbesitzer etwas an seinem Haus verändern möchte

und das mit Verweis auf die neuen Regelungen nicht mehr darf, der Nachbar jedoch genau dies noch hatte umsetzen können, ist dieser Umstand

ihm dann schwer zu erklären», macht Reto Frank ein Beispiel. Das Ausjustieren gehe noch weiter, prognostiziert er. Und es komme vermehrt vor, dass auch Gerichte angerufen werden.

Spielraum enger geworden

Auch wenn es darum gehe, mit qualifizierten Verfahren Bauprojekte anzugehen, und Fachkommissionen ihre Sicht der Dinge erläutern, sei es für Bauwillige nicht immer einfach, den engeren Spielraum zu akzeptieren.

Reto Frank fügt aber an, dass dank Fachkommissionen auch manch bessere und qualitativ hochwertige Lösung habe gefunden werden können. «Doch für einen Bauherr, der sonst schon von einer Flut an Bauvorgaben betroffen ist, kann es auch mal zu viel werden.» Letztlich wünsche auch er sich, dass das Planen und Bauen wieder einfacher und die Vorgaben leichter verständlich würden, sagt Frank.

GERI WYSS

«Früher war noch eine Architektur mit individuellerer Note möglich.»

RETO FRANK,
ARCHITEKT

«Für einen Bauherr, der sonst schon von einer Flut an Bauvorgaben betroffen ist, kann es auch mal zu viel werden.»

RETO FRANK

Bestandesimmobilien stehen unter Druck

WOHNUNGSSUCHE INTERESSENTEN WOLLEN HÖHERE STANDARDS UND TIEFEN PREIS GLEICHERMASSEN

Die Wohnungsnot ist akut. Doch trotz geringem Budget erwarten Wohnungssuchende den Standard, der in der Schweiz üblich ist. Das ist auch für Maklerbüros eine Herausforderung.

Die Schweiz steht vor einer drängenden Herausforderung: Wohnungsnot und wenig bezahlbarer Wohnraum trotz wachsender Bevölkerung. Besonders in den städtischen Zentren und urbanen Hotspots wie Sursee, aber auch in beliebten, gut erschlossenen Landregionen herrscht eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Doch das Angebot hinkt hinterher. Die Folge: Mietpreise steigen. Vielen fällt es deshalb schwer, eine Wohnung zu finden, die dem eigenen Budget entspricht. Nicht zuletzt sind zudem auch die Bedürfnisse und Ansprüche von Mietenden gestiegen.

«Entscheidend ist der Auftraggeber»

Als wichtiger Vermittler zwischen Vermietern und Mietern agieren Maklerbüros. Deren Rolle wird oft kritisch betrachtet, insbesondere, wenn es um die Frage geht, wie sie zur Preisentwicklung beitragen und ob sie genügend Verantwortung bei der Vergabe von Wohnraum übernehmen. Dabei bewegen sich reine Maklerbüros praktisch nur im Eigenheimmarkt, sagt Thomas Häfliger, Leiter der Geschäftsbereiche Vermarktung, Bewertung und Beratung der Redinvest Immobilien AG. Dies schmälere den Einfluss von Maklerbüros auf bezahlbares Wohneigentum. «Entscheidend für



Die Wohnungsstandards steigen. Das setzt Bestandesimmobilien unter Druck.

FOTO UNSPLASH/MILIVOJ KUCHAR

die Preispolitik ist der Auftraggeber. In der Schweiz ist der Auftraggeber in der Regel der Verkäufer der Immobilie. Will dieser den Preis maximieren, was aus seiner Perspektive absolut verständlich und legitim ist, so führt der Makler den Auftrag entsprechend aus», so Häfliger. Seitens Redinvest

Immobilien AG sei die Situation eine andere. «Wir sind kein reines Maklerbüro, sondern wir bewirtschaften zirka 4000 Mietwohnungen.»

Wohnstandards steigen

In den letzten Jahren hat die Schweiz ein deutliches Bevölkerungswach-

tum verzeichnet. Dabei haben sich auch die Erwartungen der Wohnungssuchenden verändert: «Bei der Vermietung ist ein hoher Ausbaustandard gefragt», berichtet Häfliger. «Wohnungen mit grosszügigen Grundrissen, eigenem Waschturm und komfortablen Küchengeräten sind gefragt. Entspre-

chend schnell werden Neubauten vom Markt absorbiert.» Als Folge würde dieses Segment von der Mehrzahl der Bauträger bedient. Denn die Schweiz ist für Investitionen attraktiv, der Immobilienmarkt wird dabei als

«Die Steigerung des Standards hat zu einer starken Verteuerung geführt.»

THOMAS HÄFLIGER,
IMMOBILIENMAKLER

sichere Geldanlage betrachtet. Auch Bestandesimmobilien würden dadurch unter Druck gesetzt, in Bezug auf Komfort nachzuziehen. «Diese Steigerung des Standards in den letzten Jahrzehnten hat zu einer starken Verteuerung des Wohnens geführt.»

WBGs als wichtiger Auftraggeber

Mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – das haben sich unter anderem auch Wohnbaugenossenschaften zum Ziel gesetzt. Auch dort wirken Maklerbüros als wichtige Vermittler: «Wir zählen im Bereich Bewirtschaftung zahlreiche Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützige Körperschaften zu unseren Auftraggebern», so Häfliger. «Bei Neubauten und bei Sanierungen ist es unsere Aufgabe, beratend mitzuwirken, damit bezahlbarer Wohnraum entsteht beziehungsweise bestehen bleibt und die Wohnbaugenossenschaft trotzdem ihren Verpflichtungen nachkommen kann.»

FRANZISKA KAUFMANN

IHRE WOHNUNG AN PROMINENTER LAGE IN SURSEE UND SCHENKON.

LUNGHOLZBLICK SURSEE



Wohnen mit Charakter

5 stilvolle Eigentumswohnungen
an bevorzugter Lage in Sursee.

lungholzblick.ch

HALDENWEID SCHENKON



Exklusives Wohnen

4 Eigentumswohnungen mit
Sicht auf den Sempachersee.

haldenweid.ch



Hunkeler Partner Architekten AG
Im Dorf 1, 6214 Schenkon
hp-arch.ch

**ARCHITEKTUR
ENTSTEHT IM KOPF.**

Wandel der Zeit verändert das Wohnen

WOHNSTANDARD DER TECHNISCHE FORTSCHRITT BIRGT AUCH CHANCEN FÜR DEN WOHNUNGSMARKT

Früher eher praktisch, heute innovativ: Die Bedeutung des Wohnens hat sich innerhalb von 30 Jahren gewandelt. Heute steht die Küche im Fokus, während früher das Wohnzimmer das Zentrum bildete.

Über zwei Millionen Haushalte mieten sich in der Schweiz ihre Wohnung. Diesen Wert hat das Bundesamt für Statistik 2022 eruiert. Nebst den Schweizer Mietern und Mieterinnen leben 1,4 Millionen Haushalte in der Eigentumswohnung oder dem eigenen Haus. Aber wie hat sich das Wohnen an sich im Gegensatz zu früher verändert?



Ein offener Grundriss ist das grösste Merkmal der heutigen modernen Wohnung. Ebenso eine offene Küche, die ins Ess- oder Wohnzimmer übergeht, und der Komfort von zwei oder sogar drei Bädern ist heute Standard. Das grössere Bad wird meist als «Wohlfühl-Oase» genutzt und der offene Wohnbereich dient zum Beisammensein mit Familie und Freunden. «Man gibt dem gesellschaftlichen Leben heute mehr Platz in der Wohnung», ist Ivo Kreienbühl, stellvertretender Geschäftsführer Kawa Design AG, überzeugt.

Noch vor mehreren Jahrzehnten war die Küche meist als einzelnes Zimmer vom Rest der Wohnung abgeschiedet und das Bad weniger eine Wohlfühl-Oase, sondern mehr ein zweckmässiger Raum für einen kurzen Aufenthalt. Das Herzstück war meist das Wohnzimmer mit Sofa und Fernseher. «Schöner Wohnen hat ein viel grösserer Stellenwert als früher. Damals stand zum Beispiel eher noch das Auto im Fokus, womit man sich einen Status setzte, aber heute will man sein eigenes Heim schön gestalten und das auch zeigen», so Ivo Kreienbühl.

Mehr Geld für Küchen

Der ehemalige Wauwiler Gemeindepräsident ist bereits seit über 30 Jahren in dieser Branche tätig und begleitet die Kundschaft der Kawa Design AG bei fast so vielen Bad- wie Küchenumbauten. Generell werde für ein modern eingerichtetes Zuhause mehr Geld ausgegeben, denn «vor 30 Jahren leistete man sich beispielsweise



Diese Visualisierung zeigt die Gestaltung einer modernen Küche nach dem heutigen Trend.

VISUALISIERUNG KAWA DESIGN AG/ZVG

se eine schöne Natursteinabdeckung in der eigenen Küche, was heute bereits bei Mietwohnungen zur Standardausführung gehört». Neben den Materialien werde auch immer mehr Wert auf Apparate gelegt, die besseren Komfort bieten. Oft ist neben einem normalen Backofen auch ein Combi-Steamer zu finden. Laut dem stellvertretenden Geschäftsführer überlegen sich Investoren heute sogar vermehrt, diese bei Neubauten mit entsprechenden Mietwohnungen einzubauen.

Steuerung per App als Zukunft?

Auch der multifunktionale Wasserhahn, der neben dem üblichen Leitungswasser extra kaltes, kochend heisses oder sogar Sprudelwasser spendet, ist einer der Apparate, der an Interesse gewinnt. Das jedoch vor allem im Bereich von Eigentumswohnungen oder Häusern. Was für Ivo Kreienbühl künftig noch zum Standard werden könnte, ist die Bedienung der Geräte per App vom Mobiltelefon aus. Digitale Smart-home-Systeme gibt es schon länger auf dem Markt und sollen der Benutzerin nicht nur das Leben in der eigenen Wohnung vereinfachen. 2017 machte der «Tagesanzeiger» ein Experiment und testete einen WLAN-Zwischenstecker, der bei



Das ist ein Küchenumbau vor 20 Jahren, realisiert durch die Kawa Design Ag.

FOTO KAWA DESIGN AG/ZVG

der Heimautomatisierung unterstützen soll. «Der Stromverbrauch wird in der App über die Zeit protokolliert, sodass man gerade bei grossen Verbrauchern einen Eindruck bekommt, was sie an Energiekosten verursachen», war in diesem Artikel zu lesen.

Individuelle Gestaltung muss sein

Dass sich das Wohnen von früher zu heute so sehr gewandelt hat, liegt laut Ivo Kreienbühl mitunter an Social Media: «Das Werbung oder das Vergleichen miteinander über die sozialen Kanäle bringt die Leute dazu, mehr zu

wollen.» Die verbesserte Technologie bei Geräten, die in der Wohnung zu finden sind, zieht auch einen ökologischeren Umgang mit Strom oder Wasser zur Folge, als es noch vor 30 Jahren der Fall war. «Weil sich in unserer Gesellschaft praktisch alles um Fortschritt dreht, muss sich auch diese Branche stetig steigern.»

Eine individuelle Gestaltung der eigenen vier Wände werde zudem immer mehr gewünscht, da sich Individualität praktisch zum Trend entwickelt habe. Deshalb trauen sich laut Kreienbühl Kundinnen und Kunden vermehrt, Neues auszuprobieren: «Zum Beispiel wird der Parkettboden vom Wohnzimmer heute oft bis in die offene Küche gezogen, um den Raum optisch zu vergrössern. Früher dachte man, dass Parkett in der Küche eher bedenklich ist und der Boden nicht lange halten wird.»

Mehr Auswahl an Materialien

Auch die Materialwahl hat sich mit der Zeit verändert: Vor 30 Jahren wurde die Küche oft weiss gehalten und die Arbeitsplatte war meist schwarz. Heute sind komplett dunkle Küchen, Chromstahlplatten oder Keramik bei entsprechenden Raumverhältnissen angesagt. Die Auswahl an natürlichen Materialien und täuschend echten Holzimitationen wird grösser. Das entsprechende Material, perfekt verarbeitet, ist für die Langlebigkeit entscheidend. Dies sei einer der Gründe, wieso nicht in erster Linie die Gestaltung an sich, sondern eher die komfortablen Küchengeräte eine Küche heute teurer machen würden. Mehr Komfort bedeutet auch mehr Geld, aber «schönes und angenehmes Wohnen muss nicht immer teurer sein. Es hat mehr damit zu tun, was man selbst möchte und wie man die Wünsche umsetzt», so Kreienbühl.

Die Baupläne von heute zeigen meist offene Grundrisse, während in alten Gebäuden eher geschlossene Wohnungen vorzufinden sind. Dabei kommt es darauf an, wie man den bestehenden Raum in funktionaler und ästhetischer Hinsicht nutzt, wenn das Bad oder die Küche einer Eigentumswohnung umgebaut werden soll. So kann ein Mehrwert erzeugt werden, der den Bewohnern viel Freude bereitet, aber auch die Arbeit erleichtert.

STEFANIE ZUMBACH

NACHGEFRAGT



SIBYLLA AMSTUTZ

«Es bräuchte mehr nutzungsneutrale Grundrisse»

Wie wohnt die Schweizer Gesellschaft heute?

Drei Viertel der Schweizer Bevölkerung leben heute in städtisch geprägten Orten oder Agglomerationen. Fast 40 Prozent sind Einpersonenhaushalte und knapp ein Drittel sind Haushalte mit Kindern. Die durchschnittliche Haushaltgrösse beträgt rund 2,2 Personen. Generell haben wir einen sehr hohen Wohnstandard, den sich viele Leute leisten können, viele aber auch nicht.

Inwiefern tragen die veränderten Wohnformen dazu bei, dass die Quadratmeterzahl pro Person weiter steigt?

Die durchschnittliche Fläche pro Person ist seit Jahren auf hohem Niveau, wofür neben einem grösseren Anteil an Singlehaushalten auch

Neubauten mit flächenmässig grösseren Mietwohnungen verantwortlich sind. In den Bauperioden von 2001 und 2015 wurden im Gegensatz zu heute die flächenmässig grössten Wohnungen in der Schweiz gebaut. Heute sind sie im Durchschnitt etwa drei bis vier Quadratmeter kleiner.

Die Raumaufteilung einer Wohnung wird heute vor allem sehr offen gehalten. Woran liegt das?

Offene Räume wirken natürlich grösser und grosszügiger, aber eine Online-Befragung, die wir im Rahmen unseres Forschungsprojekts zum Thema Wohnpräferenzen bei Mietwohnungen durchgeführt haben, zeigt, dass zum Beispiel offene Küchen gar nicht gewünscht sind. Mieter und Mieterinnen wollen zwar offene Räume, aber gleichzeitig eine

Zonierung von Wohnzimmer und Küche.

Aktuell wird viel gebaut, auch im Raum Sursee. Wieso weisen Neubauten oftmals eine standardisierte Aufteilung der Räume auf?

Es ist sehr komplex, Wohnungsgrundrisse zu entwickeln, und man plant für eine noch unbekanntere Mieterschaft. Dabei scheint der klassische Familienhaushalt immer noch sehr präsent bei Planerinnen und Planern. Die meisten Mietwohnungen verfügen denn auch über grössere Elternzimmer und kleinere Kinderzimmer. Aber es gibt zahlreiche andere Wohn- und Lebensformen. Damit die Wohnungen auch künftigen Generationen dienen, bräuchte es mehr nutzungsneutrale Räume.

Wie müsste denn ein solcher Grundriss aussehen?

Es gibt darin keine klassischen Zimmer, die verschieden gross sind, sondern sie haben alle in etwa die gleiche Fläche. Das heisst, die Räume geben nicht vor, wie sie später zu nutzen sind, sondern lassen unterschiedliche Nutzungs- und Wohnmöglichkeiten zu und können von den Mieterinnen und Mietern angeeignet werden. Insbesondere in unserer pluralistischen Gesellschaft würden solche Grundrisse unterschiedliche Nachfragesegmente ansprechen, was wiederum einer Durchmischung der Quartiere zugutekommt.

Bieten ältere Wohnungen denn genug Platz und Spielraum, um durch eine Sanierung einen nut-

zungsneutralen Grundriss zu schaffen?

Es gibt zahlreiche Bestandbauten, die zwar kompakte Grundrisse haben, jedoch oft über nutzungsneutrale Räume verfügen. Zudem gibt es genug Nachfrage nach älteren Wohnungen, denn eine Wohnung muss nicht immer viel Fläche und einen offenen Grundriss haben, um attraktiv zu sein, man kann sich auch in kleineren Räumen wohlfühlen. Viel wichtiger ist, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und die CO₂-Emissionen beim Bau mit Sanierungen zu senken. Denn wenn ein Gebäude schon vor 70 Jahren dastand, wird es noch lange nutzbar sein, sofern man es instandhält.

STEFANIE ZUMBACH

SIBYLLA AMSTUTZ, LEITERIN INNENARCHITEKTUR HOCHSCHULE LUZERN



Wohlfühlen in Sursee

In der **Oase Beckenhof** entstanden 51 Eigentumswohnungen nach den Energievorgaben der Stadt Sursee. Alle Wohnungen sind an die Eigentümer übergeben worden.

In der Überbauung **Münster-Vorstadt Süd** entstehen weitere 26 Eigentums- und 25 Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen. Interessierte melden sich bei kilian.faessler@marechaux.ch.

MARÉCHAUX
elektrisch gut.

Ersteller

GKS

Projekt

cerutti
partner

Planung und Baumanagement



...innovative Bewirtschaftung...

seit über 27 Jahren im Infrastrukturellem- und Technischem Facility-Service von Gewerbe-, Dienstleistungs- Industrie- und Grosswohnbauten

GEWERBETREUHAND

Unternehmen Privatpersonen Immobilien Informatik International

Gut vorbereitet ab 50 – unser Angebot zur Pensionsplanung



Planen Sie heute für ein sorgenfreies Morgen! Unser Team bietet Ihnen massgeschneiderte Lösungen für Ihre Altersvorsorge, damit Sie im Ruhestand finanzielle Sicherheit geniessen können. Wir stehen Ihnen kompetent und persönlich zur Seite. Vereinbaren Sie noch heute Ihr kostenloses Erstgespräch.



Ruth Scherrer
Beraterin Treuhand, Beraterin Vorsorge- und Finanzplanung
041 926 09 68
ruth.scherrer@gewerbe-treuhand.ch



Michèle Vogel
Leiterin Vorsorge- und Finanzplanung, Beraterin Lohn- und Personalwesen
041 972 56 05
michele.vogel@gewerbe-treuhand.ch



Gewerbe-Treuhand AG, Bahnhofstrasse 20, 6210 Sursee, gewerbe-treuhand.ch



Ehri Immobilie i beschte Händ.



Brigitte Röllin
M 079 519 19 00, T 041 926 79 79
Röllin+Partner Immobilien, Sursee



FRETZ

KANAL-SERVICE SEIT 1954

www.fretz-ag.ch

pfenniger

WIR REINIGEN. NATÜRLICH.

www.pfenniger-ag.ch

Ihr Partner im Bereich Kanalservice und Flächenreinigung in der Region

Im Zusammenschluss Ihr Komplettanbieter in der Abwasserbewirtschaftung



Sursee



Cham



Baar



Einsiedeln



Küssnacht a. R.



Altdorf

Dem Nutzer und dem Ort Mehrwert bringen

ARCHITEKTUR PHILIPP BERGER UND CHRISTIAN STOFER ÄUSSERN SICH ZUM WANDEL UND ZU DEN HERAUSFORDERUNGEN DER BRANCHE

Wie hat sich die Architektur in den vergangenen 20 Jahren verändert? In welchem Spannungsfeld befindet sie sich heute? Und was ist überhaupt gute Architektur? Zu diesen und anderen Fragen nehmen die Chefs zweier Architekturbüros aus der Region Stellung.

Was macht gute Architektur aus? Diese Frage stellen sich wohl viele, die mit offenen Augen durch den Siedlungsraum gehen. «Gute Architektur fügt sich in bereits bebaute Strukturen ein und schafft damit nicht nur tolle Innenräume, sondern stellt auch einen Bezug zu den Aussenräumen her», so die Antwort von Philipp Berger, Geschäftsleitungsmitglied der BF Architekten AG, Sursee, Luzern und Nottwil. Vorbildliche Gebäude dienen nicht nur den Bedürfnissen der Nutzer, sondern stellen einen Mehrwert für die Orte dar, wo sie zu stehen kommen. Natürlich spielten dabei auch Materialisierung, Farbgebung, Privatsphäre und viele weitere Aspekte eine tragende Rolle. «Wenn es gelingt, identitätsstiftende Ästhetik mit einer hohen Gebrauchs- und Lebenszyklustauglichkeit sowie mit finanzieller Tragbarkeit zu vereinen, dann überzeugt Architektur durch zeitlose Aktualität und einen dienend schenenden Moment für Mensch und Umwelt», ergänzt Christian Stofer, CEO der Leuenberger Architekten AG, Sursee.



«Gute Architektur fügt sich in bereits bebaute Strukturen ein und schafft damit nicht nur tolle Innenräume, sondern stellt auch einen Bezug zu den Aussenräumen her.»

PHILIPP BERGER, BF ARCHITEKTEN AG

Vorgaben haben Vor- und Nachteile

Wie so vieles auf der Welt hat sich auch die Architektur in den vergangenen 20 Jahren deutlich verändert. Stofer bestätigt dies: «Auf die Baulandverknappung wurde die Verdichtung gefördert und gefordert. Gleichzeitig nimmt der Flächenverbrauch für das Individuum immer noch zu.» Das Gehör für verschiedene Interessenvertreter habe stark an Bedeutung gewonnen, was zu deutlich komplexeren Verfahren führe. Auch deshalb könne die Branche dem gewünschten Bedarf – Stichwort Wohnungsknappheit – nicht nachkommen, so Stofer. «Das sind gegenläufige und anspruchsvolle Rahmenbedingungen.» Gleichzeitig seien aber auch gute Trends festzustellen: Energieverbrauch und Ressourcenschonung fungierten als neue Gestaltungsmittel, und man komme von einer Architekturproduktion zum Architekturhandwerk.

Berger sieht das ähnlich: «Die neuen gesetzlichen Vorgaben bringen Vor- und Nachteile. Zum einen ist vielerorts eine gewünschte Verdichtung möglich. Die neuen Instrumente führen allerdings auch zu Einschränkungen. Oftmals sind nicht nur die Planungsinstrumente massgebend für die Entwicklung von Um- und Neubauten. Zunehmend erkennt man auch den Einfluss der Umfragen von Normen – Vorgaben, die mit der Planung zu berücksichtigen sind.» Insbesondere seien das Vorgaben zu den Themen Erdbebensicherheit, Wärmedämmung, Schallschutz oder zur Energieerzeugung bzw. -gewinnung.

Nur noch «Schuh-schachteln»?

Oft hört man, dass nur noch «schuh-schachtelähnliche» Einheitsbauten realisiert würden. Ein Eindruck, der nicht täuscht, wie Berger bestätigt: «Das ist tatsächlich so. Dahinter steckt in erster Linie die Umstellung vom System der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer.» Die rechtlich möglichen Bauvolumen definierten sich heute fast durchgängig über einen maximal möglichen Fussabdruck und eine zulässige Gesamt- bzw. Fassadenhöhe. Dies führe oft zur schachtelartigen Architektur. Verstärkt werde dieser Effekt dadurch, dass nach dem Systemwechsel grössere auskragende oder gedeckte Vorbauten ebenfalls zum Hauptvolumen zu zählen seien. «Eine individuellere oder ortsübliche Archi-

tektursprache wird dadurch in vielen Fällen beschnitten oder ist nur eingeschränkt möglich.» Hinzu komme, ergänzt Stofer, dass der Kostendruck durch die generelle Land- und Bauteuerung stark gestiegen und deshalb die Optimierung wichtiger geworden seien. Allerdings: «Die Optimierung sollte dem schuh-schachtelähnlichen Baubrei nicht Tür und Tor öffnen.»

Qualität ist das A und O

Qualität ist also auch beim Bauen das A und O. Da stellt sich die Frage, ob Wettbewerbsverfahren ausreichen, um zu verhindern, dass dies nur eine Worthülse ist. Stofer verneint diese Frage: «Wettbewerbsverfahren allein sind kein Garant für Qualität. Aus meiner Sicht braucht es vielmehr eine gute Abstimmung und Definition der öffentlichen Interessen, die eine gut gebaute Umwelt ausmachen.» Man verharre hierbei zu oft in fachlich eingegrenzten Kontrollpositionen, um Präjudizien und Rechenschaftsmomenten auszuweichen. «Uns interessieren aber übergeordnete und gesamtheitliche Qualitäts- und Lebenszyklusansätze mehr, um einer langfristigen Nachhaltigkeit dienen zu können.»

Um qualitativ hochstehende Bauten zu planen und zu erstellen, sind auch für Berger Wettbewerbsverfahren nicht zwingend zielführend: «Oft entstehen bessere Projekte durch Planer, die mit dem Ort des Baus, seiner geschichtlichen Entwicklung und mit den Werten, welche die Menschen dort leben, vertraut sind.» Es gebe zudem keine scharfe Definition, wie sich qualitativ hochstehende Bauten definieren. Zu breit sei heute die Palette der Anforderungen, die an Gebäude gestellt werden: «Dem einen ist die Qualität der Optik wichtig, dem anderen die Energieeffizienz, und weitere definieren Qualität gar über die Rückbaufähigkeit der Bauten nach ihrer Nutzungsdauer.» Es gelte demnach, die

ren: «Hat die Jury einmal ein Projekt prämiert, verliert die Bauherrschaft ein gewisses Mass an Lenkungsmöglichkeiten.» Das sei natürlich nicht in allen Fällen so. Die Gemeinden trügen bei Neubauten oftmals auch die Last der Vorbildfunktion mit sich herum. Im Rahmen der unzähligen Vorgaben, die dabei zu berücksichtigen seien, gehe dann manchmal ein Stück Pragmatismus verloren, der sich positiv auf die Kosten solcher Bauvorhaben auswirken könnte.

«Teure Bauten sind vielfach Abbild von Konstruktion und Konzept. Sehr hohe Anforderungen an den Planungsprozess sowie gesetzliche und politische Rahmenbedingungen sind ein weiteres Moment für Kostensteigerungen», gibt Stofer zu bedenken. Schulhäuser seien diesen Parametern speziell ausgesetzt – aufgrund der politischen Bauherrschaft, die diesen Anforderungen als erste gerecht werden wolle. «Zudem stört mich an vielen teuren Schulhausbauten, dass sie für den Moment gebaut werden und meist zu geringe Veränderungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten anbieten.» Das löse in Zukunft neue und (zu) teure Kosten aus.

Der Spagat ist zu schaffen

Die Arbeit der Architekten befindet sich im Spannungsfeld zwischen Baustandard und Verdichtung. Da besteht eine der zentralen Herausforderungen darin, gleichzeitig dem Gebot der Verdichtung zu genügen, eine angemessene Rendite herauszuholen und «schöne» Bauten zu erstellen. Diesen Spagat zu schaffen, hält Stofer für möglich. «Man muss aber bereit sein für neue Modelle und diese als Chance sehen. Die Wertvorstellungen für Resilienz, Suffizienz und Effizienz müssen dabei gut und neu abgestimmt werden.» Das komme manchmal der Quadratur des Kreises gleich, findet Berger. «Es ist aber auch eine spannende Aufgabe, der wir uns täglich gerne stellen.» Nicht selten hagelt es Einsprachen gegen Baugesuche, was zu Verzögerungen im Zeitplan führt. Und mitunter hat auch die Denkmalpflege ein gewichtiges Wort mitzureden. Weitere Herausforderungen, denen sich die Architekten zu stellen haben. Gemäss Bergers Einschätzung sind die Einsprachen eher zurückgegangen. Es sei allerdings gut möglich, dass mit den neuen baurechtlichen Vorgaben wie-

der vermehrt Einsprachen bearbeitet und Grundsatzentscheide getroffen werden müssen. Bei der Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege empfehle sich ein früher Einbezug. «Wir wünschen uns allerdings mehr Entscheidungsautonomie bei den Gemeinden im Bereich der erhaltenswerten Bauten», hält Berger fest. Er anerkenne, dass die Gemeinden Baugesuche «grundsätzlich gut bearbeiten». Auf der Stufe Kanton sehe das leider immer noch nicht befriedigend aus. Fehlende Ressourcen und nicht zielführende Arbeitsweisen verzögerten oftmals ein Baubewilligungsverfahren in unnötigem Mass.

Sind «grosse Würfe» noch möglich?

Proaktive Kommunikation, Partizipation und Diskussion sind für Stofer Programm, wenn es um Einsprachen und die Denkmalpflege geht. Die Planenden stünden im Spannungsfeld zwischen dem öffentlichen Druck und den Vorgaben der Besteller. Einsprachen seien vielfach Partikularinteressen verpflichtet und zu einfach und ohne Konsequenzen für die Einspracheführenden möglich. Die (zu) hohen Prozess- und Kontrollanforderungen führten bei Behörden zur Überlastung und damit schnell zu zeitraubenden Sistierungen oder langen Bearbeitungszeiträumen. Letztlich entscheidet die Bauherrschaft beziehungsweise ein Wettbewerbsverfahren darüber, welches Projekt umgesetzt wird. Das führt zur Frage: Ist es heute schwieriger geworden, «grosse Würfe» zu landen? «Grosse Würfe sind Projekte, welche die Substanz haben, Identität zu schaffen», definiert Stofer diesen Begriff. Das hänge nicht von einem Wettbewerb ab. Dennoch: Die Anforderungen an Wettbewerbe und deren Prozess seien gestiegen und der Entscheidungsspielraum für die Bauherrschaften gesunken. Weiter sei es vielfach so, dass Wettbewerbsgewinne im Nachgang stark optimiert würden und damit die angestrebte Qualität Abstriche erfahre. Ein «grosser Wurf» sei auch heute noch möglich, ist Berger überzeugt. Dabei sei es zum einen Aufgabe der Architekten, kreative Lösungen zu erarbeiten, und zum anderen liege bei den Bauherren und Behörden das Potenzial, die möglichen Mehrwerte zu erkennen und umzusetzen.

DANIEL ZUMBÜHL



«Wettbewerbsverfahren allein sind kein Garant für Qualität. Aus meiner Sicht braucht es vielmehr eine gute Abstimmung und Definition der öffentlichen Interessen, die eine gut gebaute Umwelt ausmachen.»

CHRISTIAN STOFER, LEUENBERGER ARCHITEKTEN AG

SURWA

Herbst- und Erlebnismesse in Sursee
vom 31. Oktober bis 2. November 2025

Seit über 60 Jahren
DIE Herbst- und Erlebnismesse
der Region Sursee/Sempachersee

Nutzen Sie diese CHANCE!

- Tausende Besuchende
- Messegelände mit über 3000 m²
- Spezialausstellung Berufsinselform
- Spezialausstellung Start-up-Plattform
in Zusammenarbeit mit der
Wirtschaftsförderung Luzern
- SURWA-Stöbli mit Gastro, Bar und
Live-Musik / Chalet Zirkusplatz
- Netzwerke pflegen und neue Märkte erschliessen

Haben sie gewusst?

- Neben der Agglo Luzern entsteht in Sursee ein zweites und stark
wachsendes Zentrum im Kanton.
- Knapp 20'000 berufstätige pendeln täglich in die Region Sursee/Sempachersee
- In den letzten 10 Jahren erfuhr die Region Sursee/Sempachersee
mit fast 20 % das stärkste Bevölkerungswachstum im Kanton Luzern

Quellen: Bundesamt für Statistik

Sponsoren und Partner



Jetzt anmelden
und Sie profitieren von
10 % Frühbucherrabatt*



www.surwa.ch



In Triengen entstehen moderne
2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen

www.murhubel.ch

Bezug
ab Herbst
2026



PERFECT LIVING
by Rita Jeggli

Beratung und Verkauf:
Perfect Living AG | perfectliving-lu.ch
041 788 00 44 | info@perfectliving-lu.ch

TOTALUNTERNEHMER
IMMOBILIEN
JEGO

truvag
Treuhand. Immobilien.

Von der Planung bis zur
Bewirtschaftung – alles
aus einer Hand.

kompetent.
diskret.
persönlich.

Truvag AG Luzern | Reiden | Sursee | Willisau | +41 41 818 77 77

truvag.ch

Impressum

«Wirtschaft im Fokus» Beilage der «Surseer Woche»/«Sempacher Woche»/«Trienger Woche» vom 19. September 2024

Herausgeber: Surseer Woche AG, Unterstadt 22, 6210 Sursee, Tel. 041 921 85 21, www.surseerwoche.ch

Redaktion: Flavia Rivola (Leitung), Daniel Zumbühl (stv. Leitung), Nicolas Arnold, Franziska Kaufmann, Michèle Temperli, Geri Wyss, Stefanie Zumbach

Anzeigen: Guido Eberhard (Leitung), Dejan Pleic, Priska Steiner, Andrea Péterffy, Franziska Blum, Christine Burtolf (Verlagsredaktion)

Druck: CH Media Print AG

Auflage: 31 085 Exemplare

«Jemand muss das Wohnen moderieren»

ZUKUNFTSGEMEINDE UM AUCH IN ZUKUNFT QUALITATIVE WOHNFLÄCHE ZU BIETEN, BRAUCHT ES NEUE WOHNKONZEPTE

Ist das Einfamilienhaus mit Umschwung ein Auslaufmodell? Ein kreativer Denker zeigt auf, welche Wohnformen wirklich Zukunft haben.

«Zukunftsgemeinde» setzt sich für eine resiliente und nachhaltige Zukunft ein. Dabei steht vor allem das Wir-Gefühl im Vordergrund. Der Verein ist davon überzeugt, dass die Lösung eines jeden Problems auf lokaler Ebene und mit gemeinsamem Handeln beginnt. Eine zentrale Rolle spielt dabei auch das interdisziplinäre Handeln. «Wir glauben daran, dass echter Fortschritt nur durch das gemeinsame Handeln von Politik, Wirtschaft, Zivilgesellschaft und lokalen Organisationen erreicht werden kann», schreibt der Verein auf seiner Website. Auch der Buttisholzer René Ziswiler beschäftigt sich als Initiant von «Zukunftsgemeinde» mit der Lösung von aktuellen Problemen und versucht, neue Ansätze zu finden oder alte neu zu entdecken.

René Ziswiler, an der Veranstaltung «Fit für die Zukunft» von Impuls Surental im Mai sind Sie mit Ihrer Aussage, jede Gemeinde brauche einen See, in Erinnerung geblieben. Ein lokaler See löst in Ihren Augen eine Vielzahl von Problemen. Gibt es denn in Sachen Wohnungsnot auch einen solchen Allrounder?

(lacht) Hier ist es eine Vielzahl von Möglichkeiten, welche in Kombination die Lösung bringen könnten. Wie diese Kombination aussieht, unterscheidet



sich von Gemeinde zu Gemeinde, ja sogar von Quartier zu Quartier. Der «See» in der Thematik Wohnen wäre wohl jemand, der das Thema Wohnen moderiert. Denn

das Problem ist, dass Wohnen viel mehr bedeutet als nur Bauen und zurzeit noch zu wenig interdisziplinär betrachtet wird. Ein anschauliches Beispiel sind die Sozialleistungen. Durch Aussen- oder Gemeinschaftsräume etwa kann zur körperlichen und mentalen Gesundheit beigetragen werden. Und wer gesund ist und bleibt, kostet den Staat weniger. Wir sind dieses interdisziplinäre Denken aber noch nicht so gewohnt. Genau deshalb braucht es jemanden, der sich eine fachübergreifende Übersicht verschafft und die Entwicklung anleitet.

Und diese Moderation fehlt momentan?

Ja. Wenn ich mir die Ebene von Verwaltung, Behörden und Politik ansehe, wird mir nicht klar, wer sich ums Wohnen kümmert. So haben wir beispielsweise im Jahr 2013 das nationale Raumplanungsgesetz angenommen. Dazu gehört, dass eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt. Neubaugartiere zu entwickeln, war einfach. Verdichtung nach innen dagegen ist komplex. Hier braucht es neu jemanden, der eng mit der Bevölkerung, den Immobilienbesitzern und der Wirtschaft zusammenarbeitet und die Innenverdichtung aktiv vorantreibt.

Tun das die Gemeinden nicht bereits?

Ich kann nicht in jede Gemeindestruktur hineinsehen. Wenn ich aber beispielsweise als Aussenstehender bei den Gemeinden der Region nachsehe, ist für mich nicht ersichtlich, wer und wie man sich um die Wohnproblematik kümmern will. Nehmen wir beispielsweise Sursee, ein Entwicklungsschwerpunkt des Kantons. Wenn ich im Legislaturprogramm der Stadt Sursee nachsehe, taucht das Wort «Woh-



Auf derselben Fläche, auf der mehrere Einfamilienhäuser mit eher kleinem Umschwung zu stehen kommen, könnten beinahe doppelt so viele Einheiten Platz haben, dafür – in diesem Fall – mit Gemeinschaftsgarten für das Zusammenleben.

FOTO KI-GENERIERT



nen» genau zwei Mal auf. Auch im Organigramm und der Gemeindestrategie ist wenig Konkretes zu finden. Letztere gleicht – ich sage es mit Absicht überspitzt – einer Sonntagsrede, die aus jeder Gemeinde stammen könnte. Ich bin aber grundsätzlich der Meinung, dass diese Moderation nicht primär die Aufgabe von politischen Akteuren sein soll. Das Bau- und Zonenreglement schafft den gesetzlichen Rahmen. Machen müssen es andere.

«Das Zauberwort heisst 'anfangen'.» RENÉ ZISWILER, INITIANT UND PRÄSIDENT DES VEREINS ZUKUNFTSGEMEINDE

Wessen Aufgabe ist es denn dann?

Eines unabhängigen Gremiums beispielsweise. Das können breit abgestützte Organisationen wie Vereine oder Genossenschaften sein; ähnlich der bestehenden Wohnbau- oder der Energiegenossenschaften. Es braucht Leute, die vernetzt sind, Zusammenhänge herstellen, die Menschen zusammenbringen und Fragen stellen, die man im politischen Rahmen nicht stellen kann oder darf. Das kann auch eine kleine Gruppe auf Quartierebene sein, eine Quartierwohnbaugenossenschaft. Das Zauberwort heisst «anfangen». Grundstücksbesitzerinnen und -besitzer könnten sich zusammenschliessen und gemeinsam gelungene Vorzeigebispiele schaffen. Zudem würde eine solche Genossenschaft gemeinsame Investitionen ermöglichen. Dinge wie Heizsysteme oder Solarspeicher könnten zusammengelegt werden. Vielleicht zusammen mit der Energiegenossenschaft. Das würde auch wieder Platz schaffen. Mit auferlegten Re-

geln kommt man hier nicht weit. Die Innenentwicklung muss von unten nach oben stattfinden, also «bottom up», und auf freiwilliger Basis.

Bevor wir zu konkreten Lösungsansätzen kommen: Wo liegen denn für Sie die Ursachen der Wohnungsnot?

Die Anzahl der Einflüsse ist gross, doch die demographische Entwicklung macht mir am meisten Sorgen. Immer mehr Babyboomer, die Generation, zu der ich auch gehöre, wohnen in Wohnungen oder Häusern, wo sie bis vor Kurzem noch mit ihren Familien lebten. Während die ausgezogenen Kinder nun teuer für ihren Wohnraum zahlen, bleiben die Eltern im Eigenheim zurück. Die Anreize für einen Umzug sind klein. Auf weiter Flur sehe ich niemanden, der sich dieser Thematik annimmt, obschon sich diese Entwicklung noch weiter verschärfen wird.

Ich vermute, Sie haben bereits eine Lösung dafür gefunden.

Ja, etwas, das eigentlich bereits aus der Mode gekommen ist, sollte wieder die Regel werden: Das Generationenhaus. Dieses Modell hat sich nicht ohne Grund jahrelang bewährt. Nehmen wir

ein Einfamilienhaus aus den 90er-Jahren. In der Regel sind die Parzellen gross. Mit den heutigen Möglichkeiten der Bau- und Zonenreglemente und des Holzbaus sind Aufstockungen gut realisierbar. In diesem Fall können die Nachkommen beispielsweise in diese neue kleinere Einheit einziehen. Wenn dann eine weitere Generation dazu kommt, kann darüber nachgedacht werden, ob man einen Wechsel vollziehen möchte. Die neue Familie zieht nach unten, die Grosseltern nach oben. So würde der Platz effizient genutzt. Letztendlich ist das Generationenhaus keine technische Herausforderung, sondern eine Frage unserer Bereitschaft, soziale und familiäre Strukturen neu zu denken. Es erfordert ein Umdenken hin zu mehr Gemeinschaft, Teilen und gegenseitigem Respekt.

Dieses Prinzip könnte man aber auch ausweiten, nicht?

Ja, in meiner Wohngemeinde Buttisholz will man eine Überbauung errichten, die genau auf diesem Konzept basiert. Die Rede ist dort von Eigentum auf Zeit. Dies soll Wechsel innerhalb des Hauses erlauben. Wenn eine Mieterschaft weniger Platz benötigt, findet diese vielleicht Nachbarn, die zu einem solchen Wechsel bereit wären. Diese Flexibilität benötigt aber eine gute Beziehung unter den Mieterparteien. Um ein familiäres Umfeld zu fördern, muss es Gemeinschaftsräume, wie etwa eine gemeinsame Grillstelle oder einen gemeinsamen Garten, ge-

ben. Solche Dinge umzusetzen, ist aber schwierig, weil erfolgreiche Beispiele fehlen. Hier könnten die Gemeinden ins Spiel kommen und eigene Pilotprojekte von lokalen Akteuren unterstützen. Denn dann, da bin ich mir sicher, würde sich die Entwicklung selbstständig.

Ihre Ausführungen über Gemeinschaftsräume entsprechen aber nicht dem, was man unter Innenverdichtung versteht.

Wer sagt denn, dass Innenverdichtung nur Verkleinerung bedeuten muss? Es bedeutet vor allem bessere Ausnutzung. Die Qualität des Wohnens sollte nicht unter der Innenverdichtung leiden. Das würde ebendiese verhindern. Dem Gemeinschaftsleben muss Raum gegeben werden. Wenn das Nachbarschaftliche nicht klappt, wie soll denn das Vereinsleben und freiwillige Engagement noch funktionieren? Mit einer attraktiven Nachbarschaft mit gemeinsamen Aussenräumen werden beispielsweise auch Anreize für die vorhin angesprochenen Babyboomer geschaffen, das Eigenheim mit Garten zu verlassen.

Wenn der Wohnraum nicht verkleinert werden soll, müsste es aber angesichts des Bevölkerungswachstums langfristig in die Höhe gehen.

Ja, aber die Höhe allein wird es nicht richten. Es braucht kluge Wohn- und Quartierkonzepte für mehr Gemeinschaft.

NICOLAS ARNOLD

TIPPS DER WOCHE

Herpa hält in Sursee

Redinvest im Fluss – wortwörtlich

TONI-SPIEL, SURSEE BIETET HIGHLIGHT FÜR MODELLBAU

REDINVEST IMMOBILIEN AG, SURSEE GING AUF ERLEBNISREICHE JUBILÄUMSREISE

Zum siebten Mal macht «Herpa on Tour» Halt bei Toni-Spiel, dem Fachgeschäft für Spielzeug und Modellbau in Sursee. Dies am Samstag, 21. September, von 9 bis 16 Uhr. Geboten wird ein tolles Rahmenprogramm für Gross und Klein.

Spielwaren und Modellbau Toni-Spiel ist seit 21 Jahren in Sursee und seit 2015 an der Haselmatte 10a anzutreffen. Durch die kompetente und freundliche Beratung gehen die Inhaber Anton und Andrea Gantner auf Wünsche ein und schaffen ein angenehmes Ambiente.

«Wir bringen lange nicht mehr nur Kinderaugen zum Leuchten», so die Eheleute. Von der einfachen Holzrassel bis zur digitalen Modelleisenbahn finden Gross und Klein ein breites Sortiment für Spiel und Spass vor. Im Wachstum begriffen ist der Comics-Bereich mit Figuren von Tim & Struppi, Asterix & Obelix, Lucky Luke sowie von den Schlümpfen, welche immer mehr begeisterte Kundschaft finden.

Herpa-Miniaturmodelle erfreuen sich grosser Beliebtheit

Auf besondere Wünsche wird eingegangen, vieles kann bestellt werden. Über die Jahre ist besonders das Standbein der technischen Spielmittel gewachsen. Kundinnen und Kunden, die Herpa-Modelle sammeln, umbauen oder einfach gerne fachsimpeln, gehören zunehmend zu den Stammkunden von Toni-Spiel.

Der hohe Standard von Originaltreue und Fertigungstechnik macht jedes einzelne Herpa-Modell zu einem wertvollen Sammlerobjekt. «Entdecken Sie die Modelle verschiedener Verkehrsmittel von Autos über Trucks zum siebten Mal «Herpa on Tour» bei Toni-Spiel Halt. Es wartet ein tolles Rahmenprogramm mit spannenden Gästen:

«Herpa on Tour» bei Toni-Spiel in Sursee

Am Samstag, 21. September, wird von 9 bis 16 Uhr ein Mitarbeiter der Firma Herpa anwesend sein. Denn an diesem Tag macht bereits zum siebten Mal «Herpa on Tour» bei Toni-Spiel Halt. Es wartet ein tolles Rahmenprogramm mit spannenden Gästen:

- Vorführung Viessmann Car Motion der Firma KML
- Original LKW-Fahrzeuge
- Modellbauer zeigen ihre Werke und laden zum Gespräch ein
- Wettbewerb
- RC-Auto fahren
- Plastikmodell zum Selberbauen für Kinder
- Fürs leibliche Wohl ist gesorgt
- Tolle Angebote im Modellbau und Spielwarenbereich

Die Eheleute Gantner als Inhaber von Toni-Spiel sowie die Firma Herpa freuen sich auf regen Besuch.

PD

Toni-Spiel Sursee
Haselmatte 10a, 6210 Sursee
Tel. 041 922 19 09
www.toni-spiel.ch

Die Redinvest Immobilien AG hat in diesem Jahr ein besonderes Ereignis zu feiern – das 50-jährige Firmenjubiläum. Um diesen Meilenstein gebührend zu würdigen, ging die gesamte Belegschaft auf eine erlebnisreiche und unvergessliche Jubiläumsreise.

Anlässlich ihres 50-Jahre-Jubiläums begab sich das gesamte Team der Redinvest Immobilien AG vom 5. bis 8. September auf Jubiläumsreise. Los ging es am Donnerstagmorgen, als die Belegschaft um 8.30 Uhr mit dem Car von Sursee nach Wauwil fuhr. Dort erwartete das Organisationsteam die Reisenden mit einer besonderen Überraschung: einem spannenden Filmevent. Gemeinsam mit einem professionellen Team wurden in Gruppen drei Kurzfilme in den Genres Western, Musikvideo und Stummfilm produziert. Die Begeisterung war gross und der Spass kam definitiv nicht zu kurz. Nach einem Nachmittag voller Filmabenteuer ging es weiter nach Basel, wo es an Bord des Schiffs ging. Nach dem Bezug der Kabinen genossen die Mitarbeitenden der Redinvest ein leckeres Abendessen, bevor sie einen stimmungsvollen Abend in Basel verbrachten.

Am Freitagmorgen legte das Schiff in Richtung Breisach ab, wo die Reisenden bei einer Stadtführung die malerische Stadt Colmar erkundeten. Die charmannten Gassen und Fachwerkhäuser hinterliessen bei allen bleibende Eindrücke.



Die Belegschaft der Redinvest war per Schiff unterwegs nach Strassburg.

FOTO ZVG

Am Abend folgte ein weiteres Highlight: Beim gemeinsamen Nachtessen in Breisach wurden die am Vortag produzierten Filme im Rahmen einer festlichen Oscar-Verleihung präsentiert. Zwei besonders stolze Gewinner, Jsabelle Weber und Daniel Dekumbis, durften sich über die Oscars für ihre herausragenden Darstellungen freuen.

Am Samstag führte die Reise weiter nach Strassburg, wo das Team den Tag mit viel Freizeit geniessen konnte. Die idyllische Altstadt mit ihrem berühmten

Münster bot die perfekte Kulisse für entspannte Stunden. Der Abend wurde erneut an Bord des Schiffes eingeläutet und die Nacht verwandelte sich in ein ausgelassenes Fest. Bis in die frühen Morgenstunden wurde getanzt, gesungen und gelacht.

Die Jubiläumsreise war geprägt von vielen wunderschönen Momenten, die allen in bester Erinnerung bleiben werden. Vielen Dank an das OK, welches diese Reise zu einem unvergesslichen Erlebnis gemacht hat.

PD

Nächste Grossauflage mit der Beilage «Wein & Genuss»

24. Oktober

Von Triengen bis Neuenkirch erreichen unsere Zeitungen alle Haushalte. Sie werden von über 50'000 Lesern gesehen.

Buchen Sie jetzt Ihre Werbung.

Telefon 041 921 85 21 / surseerwoche.ch/werbung oder

Telefon 041 469 70 30 / sempacherwoche.ch

SurseerWoche

TriengerWoche

SempacherWoche

So lebt es sich mit mehreren Generationen

GENERATIONENWOHNEN DAS ZUSAMMENLEBEN ENTWICKELT SICH ATTRAKTIV GESTALTEN

Traditionelle Wohnstrukturen stossen an ihre Grenzen. Das Interesse an altersübergreifenden Wohnkonzepten hat in den letzten Jahren in der Schweiz zugenommen. Zwei Beispiele zeigen, wie das Zusammenleben mehrerer Generationen aussehen kann.

Mehrgenerationenhäuser gehören laut der Wohnbaugenossenschaft Dommum in der Schweiz zu einer aufkommenden Wohnform, die die Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und Flexibilität fördern. Claudio Bütikofer, Gründer und Inhaber der Alea Hauskonzept AG in Sursee, bringt Erfahrung mit, wenn es um das Mehrgenerationenwohnen geht. In Safenwil (AG) hat die Agentur ein Projekt

mit zehn Tiny Houses geplant und bis zur Übergabe begleitet. In Angriff nahm das Immobilienteam im Dezember letzten Jahres ein ähnliches Projekt, das die Bauverantwortlichen in Burg (AG) umsetzen sollen. Es entstehen Holzbauten mit grossen Fensterfronten – typisch für die Häuser der Alea Immobilien AG. Die Immobilienfirma strebt dabei den Community-Gedanken an. Es sei die Wohnqualität und Wohnform, die die Leute schätzen, so Bütikofer. Verschiedene Haustypen mit Gärten und Gemeinschaftsflächen, darunter auch ein Spielplatz, sind in Planung.

Zusammen leben und gestalten

In der Region gibt es in Schenkon bereits ein Exempel dafür, wie das Gene-



So kann das Generationenwohnen aussehen: Überbauung «Im Dorf» in Schenkon.

FOTO PHILIPP KOCH/IMAGESTUDIO.CH

rationenwohnen aussehen kann. Das Projekt Wohnen «Im Dorf» Schenkon setzt sich laut zusammen-leben.ch für eine Wohnform ein, in der alle Alterskategorien in einer Überbauung zusammenwohnen und ihr Leben gemeinsam gestalten können. An offenen Treffpunkten tauschen sich Menschen unterschiedlicher Jahrgänge aus, was dazu führt, dass die Bewohner sich gegenseitig unterstützen. Solche Begegnungsorte fördern laut Beschreibung der Website Begabungen, berufliche Fähigkeiten und Präferenzen zum Wohle der Allgemeinheit im Quartier. An dem Bau beteiligte Partner waren unter anderem die Verwaltung Truvag AG sowie die Hunkele.Partner Architekten AG.

MICHÈLE TEMPERLI

NACHGEFRAGT



FRANZISKA BLUM

«Voneinander lernen und sich gegenseitig unterstützen»

Franziska Blum, wie würden Sie nach eigener Erfahrung das Generationenwohnen «Im Dorf» in Schenkon einer Person beschreiben, die noch nie davon gehört hat?

Wo soll ich da anfangen? Es ist nicht nur wohnen, sondern leben. Ich kenne meine Nachbarn und weiss, dass ich jederzeit bei ihnen klingeln kann, wenn ich jemanden brauche, der zum Beispiel meine Blumen giesst, wenn ich nicht da bin. Oder wenn ich ein Werkzeug ausleihen möchte, welches ich selbst nicht habe. Kinder können zu den Nachbarn gehen, wenn die Eltern mittags nicht da sind, und jeder hat irgendwie ein Auge auf sie. Ausserdem unternehmen wir gemeinsam Dinge, wie etwa einen Osterbrunch, Public Viewing oder kürzlich unsere

Dorfolympiade, bei der wir in Zweier-teams aus verschiedenen Wohnparteien in verschiedenen Spielen gegeneinander angetreten sind.

Sollte man Generationenwohnen fördern und was sind die Vorteile?

Das Generationenwohnen sollte definitiv gefördert werden. Kinder wachsen gemeinsam auf, und ältere oder alleinstehende Menschen müssen nicht allein sein. Generationen können voneinander lernen und sich gegenseitig unterstützen. Man kümmert sich umeinander und unternimmt gemeinsame Aktivitäten. Gleichzeitig hat man aber jederzeit die Möglichkeit, sich zurückzuziehen, wenn man alleine sein möchte. Das finde ich ebenfalls sehr wichtig.

Wieso haben Sie sich für das Generationenwohnen entschieden, was waren die matchentscheidenden Kriterien?

Das Motto bei uns «Im Dorf» lautet: «Alles kann, nichts muss.» Die Teilnahme an verschiedenen Anlässen oder das Mitwirken in den Gruppen ist immer freiwillig. Alles ist sehr zwanglos. Ich finde es schön, nicht nur anonym irgendwo zu wohnen, sondern meine Nachbarn zu kennen und mich spontan dazuzusetzen, wenn sich jemand im Laubengang oder im Pavillon aufhält. Ausserdem sind die Wohnungen sehr grosszügig und barrierefrei gestaltet – über die Seesicht müssen wir gar nicht reden. Mit Fitness- und Gemeinschaftsraum, Pavillon und grosszügigen Anbauflä-

chen für Obst und Gemüse haben wir im Quartier einen echten Mehrwert.

Welche Rolle spielt das Wohnumfeld für Sie?

Bevor mein Mann und ich hier eingezogen sind, war es mir eigentlich nicht so wichtig. Heute möchte ich es aber nicht mehr missen. Es ist schön, in einer Gemeinschaft zu leben, die sich umeinander kümmert. Im Laufe der letzten Jahre sind so richtig tolle Freundschaften entstanden. So viel Begeisterung.

Was sind die Schattenseiten?

Eigentlich gibt es keine, ausser dass man nicht mal eben den Garten giesen gehen kann. Es kommt schon mal vor, dass ich eine Stunde weg

bin, weil ich unterwegs wieder ein paar Nachbarn angetroffen habe und wir uns verquatscht haben. (lacht)

Was wünschen Sie sich für die Zukunft in Bezug auf das Generationenwohnen?

Ich geniesse es sehr, hier zu wohnen, und hoffe, dass es noch lange so bleibt. Mir ist bewusst, dass diese Wohnform nicht für jeden ideal ist. Aber denjenigen, die sich so etwas vorstellen können, wünsche ich, dass sie es auch erleben können und ein passendes Objekt finden.

MICHELE TEMPERLI

FRANZISKA BLUM, GRAFIKERIN BEI DER «SURSEER WOCH» UND BEWOHNERIN «IM DORF» IN SCHENKON

Interesse an minimalistischem Wohnen steigt

WOHNEN CLAUDIO BÜTIKOFER NENNT GRÜNDE, DIE FÜR DEN KLEINBAU SPRECHEN

Das Problem der wachsenden Gesellschaft auf engem Raum beschäftigt den Immobilienmarkt seit geraumer Zeit. Im Hinblick auf das Wohnen finden Veränderungen und Umdenken statt: Eine Folge der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen ist der Trend von minimalistischen Wohnformen.

In einer Zeit, in der sich vieles im Leben rasant verändert, verändern sich auch die Wohnformen. Demografische Veränderungen, steigende Immobilienpreise und veränderte Lebensstile. Diesen Bedingungen muss der Immobilienmarkt Rechnung tragen, die Nachfrage an innovativen Konzepten steigt. Darunter kann man sich unter anderem Mehrgenerationenhäuser, Co-Housing, Cluster-Wohnen oder Tiny Houses vorstellen. Claudio Bütikofer ist Gründer und Inhaber der Alea Hauskonzept AG, die ihren Sitz im Zentrum von Sursee hat. Die Immobilienagentur konzentriert sich auf die Entwicklung und den Bau von neuartigen Hauskonzepten. Nachhaltigkeit und der «zeitlose Minimalismus» stehen im Fokus. Für Bütikofer ist klar, dass minimalistische Wohnformen beliebter werden: «Es ist ein Lifestyle, der bei allen Generationen Anklang findet. Jung und Alt entscheidet sich für eine minimalistische



Claudio Bütikofer, Gründer und Inhaber der Alea Hauskonzept AG.

FOTO ZVG

Wohnform, um dabei den Fokus auf das Wesentliche zu legen.»

«Weniger ist mehr»

«Zukünftiger Wohnraum soll bezahlbar, nachhaltig und minimalistisch sein, ohne dabei auf Wohnkomfort verzichten zu müssen», ist auf der Webseite von Alea Hauskonzept AG zu lesen. Im Gespräch mit dieser Zeitung führt er ein Beispiel eines Kunden an: «Der Kunde stellte sich die Frage, wieso er 50 Hemden brauche, wenn sieben qualitativ hochwertige Hemden in zwei Farben

reichen.» Nach diesem Ansatz funktionieren auch die innovativen Wohnkonzepte, die Bütikofer anstrebt. Einerseits sei es das Baugesetz, das voraussetzt, dass gewisse Reglementarien erfüllt sein müssen – wie etwa Energie- oder Umweltvorschriften. Damit die Gemeinde den Bau bewilligt, müsse man weiter das kantonale und kommunale Baurecht berücksichtigen. Gleichzeitig verhindern diese Verordnungen aber, ein Projekt mit unbegrenzten Möglichkeiten zu gestalten. Ein Kleinbau setze nicht voraus, dass die gesetzlichen Be-

stimmungen umgangen werden können. Auf der anderen Seite entscheide die Kundschaft, worauf sie den Schwerpunkt legt – sei das die Küche, das Bad oder der Wunsch eines Gartens, um als Selbstversorger Gemüse anpflanzen zu können. Um das Optimum bei einem Projekt rauszuholen, gelte es also, sich nach dem Anliegen des Kunden zu richten, was wiederum jedes Vorhaben einzigartig macht. Die baurechtlichen Reglemente sowie die individuellen Bedürfnisse der Bauherrschafft seien zwei Aspekte, die bei der Suche nach dem Wesentlichen zentral seien, so Bütikofer.

So wohnt die Schweiz morgen

Nach dem Grundprinzip «weniger ist mehr» lassen sich minimalistische Wohnformen einfach beschreiben – man beschränkt sich auf das Nötigste. Doch was macht das minimalistische Wohnen attraktiv? Und erst recht: Bewährt sich dieser Wohn-Lifestyle langfristig auch finanziell? Boden ist ein kostbares Gut in der Schweiz. Gerade unbebautes Bauland, insbesondere für Wohnnutzungen, ist in der Schweiz sehr knapp. Und der Druck auf den Immobilienmarkt lässt die Bodenpreise weiter steigen. «Der Boden macht das Bauen teuer. Daher ist ein Vorteil von Kleinbauten, dass wir auf Klein- oder auf Restparzellen bauen können und

diese nicht einfach brachliegen», erklärt Bütikofer. Verwertbare Parzellen, die sich beispielsweise zwischen zwei Häusern in einem Umfang von 200 Quadratmetern befinden, würden sich eignen, um einen Kleinbau zu realisieren. Die Herstellungskosten beim Kleinbau seien mit den Kosten eines normalen Hauses zu vergleichen. Allerdings brauchen kleinere Bauten weniger Energieleistung, also rechne man auch mit tieferen Nebenkosten. Demnach schätzt er auch die Unterhaltskosten tiefer ein, was langfristig sehr wohl rentabel sei. Ein Kostenvorteil von Kleinbauten ist insbesondere die Verwendung von kleineren Grundstücken. «Aus meiner Sicht verzichtet man auf nichts. Ein Kleinbau weist eine kleinere Wohnfläche auf, was nachhaltig ist. Er ist kompakt und überschaubar. Die Kunden und Kundinnen melden, dass es ihnen gewisse Freiheiten und mehr Lebensqualität gebe.» Zu der Interessengruppe gehören junge Leute, für die das Budget für ein grosses Haus nicht reicht. Weiter gebe es ältere Paare, die sich mit der Frage befassen, ob es noch zeitgemäss ist, zu zweit in einem grösseren Haus mit viel Wohnfläche zu wohnen. Je nach Region und Lage bestehen unterschiedliche Wohnkonzepte und dennoch ist sich Claudio Bütikofer bewusst, dass minimalistische Ansätze ganz klar Zukunft haben.

MICHELE TEMPERLI

WIRTSCHAFT IM FOKUS

«Wir wissen, was wir wollen»

SURSEE DAS SOLL MIT DEM HAUS AN DER RIGISTRASSE PASSIEREN

Mitten in Sursee steht seit Jahrzehnten ein leeres, baufälliges Haus. Eigentümer Ruedy Hollenwäger sprach mit dieser Zeitung über seine Ideen, die er damit hat.

Es steht ein Haus an der Rigistrasse in Sursee. Wer daran vorbeigeht, dem bietet sich ein ungewohntes Bild: Die besprayte Türe steht offen, die Fenster sind zerbrochen, der Garten ist überwuchert.

Das Haus gehört einer Surseer Erben-gemeinschaft, der Holisur AG. Inhaber Ruedy Hollenwäger gibt Auskunft zum Haus, das schon seit Jahrzehnten leer steht: «Littering von vorbeigehenden Spaziergängern ist auf dem Grundstück leider unübersehbar. Vor rund 20 Jahren sind Jugendliche das erste Mal eingebrochen. Sie haben im Laufe der Zeit alles im und am Haus blindlings verwüstet.» Einmal habe ein Nachbar bei der Polizei Hausfriedensbruch angezeigt.

Auf dem Grundstück ist gemäss Hollenwäger ein Haus für zehn Parteien geplant. Ein Holzbau soll es werden, mit atmungsaktiven Lehmwänden, in welchem zehn Wohnungen auf drei Etagen entstehen sollen. Gemeinsam mit Franz Amberg von Amberg Architekten erarbeitet, stehen die Plangrundlagen dafür bereits seit 2019. In der Zwischenzeit sei auch eine Vorprüfung durch die Stadt Sursee erfolgt



Ruedy Hollenwäger (l.) und Franz Amberg zeigen die erarbeiteten Plangrundlagen.

FOTO FLAVIA RIVOLA

und gutgeheissen worden, erzählen die beiden.

Durchdachtes Wohnkonzept

Zielgruppe für die Wohnungen sind gut situierte Personen über 60, die etwa ihr Einfamilienhaus verkauft haben, in eine kleinere Wohnung zie-

hen und ihr Leben entschlacken möchten. Dafür sollen sechs Zwei-, zwei Zweieinhalb- und zwei Dreieinhalbzimmerwohnungen zur Verfügung stehen. Sie sollen nachhaltig und barrierefrei sein. Auf Begegnungsraum und eigenem Aussenraum wurde zusätzlich geachtet.

Auch ein Lift und grosszügige, verschieden nutzbare Kellerräume sind eingeplant. An alles wurde gedacht. Sogar ein «Jokerzimmer» für allfällig zurückkehrende Kinder gibt es. «Das ist die Angst von vielen älteren Leuten, die sie davon abhält, das Eigenheim zu verkaufen», weiss Hollenwäger.

Das Jokerzimmer könne man im Bedarfsfall für kurze Zeit dazumieten. Statt Garagen soll ein Mietauto- oder Carsharing-Platz vor dem Gebäude entstehen.

Doch warum steht das Haus noch nicht, obwohl jedes Detail vollends durchdacht ist? «Wir wissen, was wir wollen, aber wir sind noch nicht so weit, dass wir es bauen können», bringt es Hollenwäger auf den Punkt. Derzeit harze es bei der Haustechnikplanung, erklärt er. Er wolle eine moderne Haustechnik installieren, die mit dem Smartphone bedient werden kann. Ihm sei aber eine veraltete Technologie offeriert worden. Daher sei er nun auf der Suche nach einer innovativen Planerfirma. Zudem steht das Finanzierungsmodell noch nicht. Ihm schweben verschiedene alternative Modelle vor. Ansätze sieht er etwa in der Beteiligung der Mieter an der Holisur AG oder in Krediten von Mietern, um den Mietzins zu reduzieren. In der Zwischenzeit bleibt das Haus, wie es ist. «Ich weiss, dass sich viele darüber aufregen, aber das muss ich in Kauf nehmen», sagt Hollenwäger. Er weist auch auf die rege Bautätigkeit in der Stadt hin und ergänzt: «Mit dem Verkauf der Liegenschaft an der Gödlinstrasse hat die Familie Hollenwäger die Überbauung 'Wohnen an der Sure' mitermöglicht.»

FLAVIA RIVOLA

Zukunftsorientiertes Bauen im Fokus

SCHWAMMSTADT AUCH IN SURSEE UND DER REGION BEFINDEN SICH GUTE BEISPIELE – EIN BLICK AUF VIER OBJEKTE

In Sursee und der Region wird zukunftsorientierte Stadtentwicklung betrieben. Das Thema Schwammstadt stand in der Ausgabe vom 5. September im Fokus. Nun werden Beispiele ins Zentrum gerückt.

Im Zuge des Klimawandels stehen Städte vor immer grösseren Herausforderungen, wenn es um die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung von Regenwasser geht. Eine innovative Lösung, die dabei zunehmend in den Fo-

kus rückt, ist das Konzept der «Schwammstadt». Regenwasser wird als wichtige Ressource betrachtet, die Biodiversität wird gefördert und Lebensraum wird platzsparend wie auch multifunktional generiert. Durch die

Speicherung von Niederschlägen wird der urbane Raum nicht nur klimaresistenter, sondern auch lebenswerter. Innerhalb der vorliegenden Sonderbeilage «Wirtschaft im Fokus» beleuchten die Titel «Surseer Woche»,

«Sempacher Woche» und «Trienger Woche» Vorzeigebispiele aus Sursee und der Umgebung.

FRANZISKA KAUFMANN

Dies ist keine abschliessende Liste.

Viel Biodiversität im Umschwung

HAUS DES HOLZES In Holz steckt viel Potenzial. Das möchte das Projekt «Haus des Holzes» beweisen. Dabei machte man bei der Überbauung auch anderes richtig.

Der Name ist Programm: Das «Haus des Holzes» stellt das Potenzial von Holz als Baumaterial ins Zentrum. Ende Oktober 2022 wurde das Gebäude nach dreijähriger Bauzeit fertiggestellt. Es gilt als Entwicklungs- und Vorzeigeprojekt für digitale, klimagerechte und kreislauffähige Planen und Bauen. Bei der Realisierung wurden die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft berücksichtigt.

Substrat ist sickerfähig

Nebst der nachhaltigen Bauweise und der bewussten Entscheidung für entsprechende Materialien verfügt auch das «Haus des Holzes» über Elemente einer Schwammstadt. So ist nebst zehn Erdsonden, Wärme- und Kältepumpe auch ein Wasserspeicher eingebaut worden. Im Bereich der Umgebungsgestaltung hat man sich an innerstädtische Verdichtung gehalten. Auf knappem Raum wurde versucht, eine hohe Strukturvielfalt und somit Lebensraum für die Stadtflora und -fauna zu generieren. Unterschiedliche Substrattypen erlauben des Weiteren eine hohe Versickerungsleistung für anfallende Niederschläge. **FK**

Raum für Bevölkerung

SCHULHAUS ZIRKUSPLATZ IST SEIT AUGUST BELEBT



Der Vorplatz des neuen Sekundarschulhauses Zirkusplatz in Sursee.

FOTO FK

Mit dem Sekundarschulhaus Zirkusplatz konnte eine Fläche für öffentliche Nutzungen sinnvoll bebaut werden. Es zeigen sich Elemente einer Schwammstadt.

Das neue Sekundarschulhaus Zirkusplatz in Sursee konnte diesen Sommer erstmals von Lehrpersonen, Schülerinnen und Schülern bezogen werden. Die Planung des Schulhauses fand von 2019 bis 2022 statt, nach zweijähriger Bauphase wurde das Projekt 2024 abgeschlossen. Das neue Sekundarschulhaus ist als Schule im Park gedacht, heisst es seitens der Architekten. Durch die Pflanzung

von Hochstammbaumreihen kann zusätzliche Kühlung im Sommer generiert werden – in Bezug auf das Wachstum der Pflanzen braucht man allerdings noch etwas Geduld. Wie für eine Schwammstadt üblich, sollen solche parkähnlichen Anlagen Aufenthaltsbereiche wie auch vielfältig nutzbare Flächen schaffen, die nicht nur von den Schülerinnen und Schülern, sondern auch von der Öffentlichkeit genutzt werden können. Zwischen der neuen Turnhalle und der Stadthalle Sursee ist zudem ein sogenannter Allwetterplatz entstanden. Er steht der Bevölkerung und Vereinen zur Nutzung offen. **FK**

Wo Zusammenleben gepflegt wird

SCHENKON Viel Wohn- und Grünflächen müssen sich nicht ausschliessen. Das zeigt das Quartier «Im Dorf» in Schenkon.

Im südöstlichen Teil der Gemeinde Schenkon, in Richtung Eich, entstand über eine Bauzeit von rund zwei Jahren die Überbauung «Im Dorf» mit 46 Mietwohnungen. Seit 2016 ist sie bewohnt, «zusammen leben – gemeinsam gestalten» ist dabei das Motto. Dass das Leben in Mehrgenerationenwohnungen Zukunft hat, wird nicht zuletzt in der vorliegenden Sonderbeilage «Wirtschaft im Fokus» thematisiert (Seite 11). Doch auch in Bezug auf das Thema Schwammstadt dient die Überbauung «Im Dorf» Schenkon als Vorzeigebild.

So habe man bei der Umsetzung des Quartiers ökologische und energetische Ansprüche verfolgt. Natürliche Ressourcen wie Sonnenlicht und Wasser wurden möglichst weitgehend in das energetische Konzept miteinbezogen. Des Weiteren lassen sich Elemente wie Fassadenbegrünung innerhalb des Wohnungskomplexes finden. Es wird zudem Biodiversität in urbanen Räumen gefördert, wo viele Menschen auf kleinem Raum zusammenleben. Eine Überbauung wie jene in Schenkon ist diesbezüglich ein gutes Beispiel. **FK**

Mischwasser wird im Wald aufgefangen

SURSEE Die Erweiterung des Regenüberlaufbeckens Sursee Wald konnte letzte Woche abgeschlossen werden.

Seit Mitte Januar wurde das Regenüberlaufbecken Sursee Wald erweitert. Zwar mussten für die Bauarbeiten ein beträchtlicher Teil Waldfläche gerodet werden, nach der Fertigstellung des Beckens wird die Fläche von 3700 Quadratmetern aber wieder aufgeforstet werden. Dies stünde im nächsten Jahr auf dem Plan, teilt die Stadt Sursee auf Anfrage mit.

Das Fassungsvermögen des vorherigen Überlaufbeckens Sursee Wald umfasste 570 Kubikmeter. Die Grösse wurde nun auf 2800 Kubikmeter erhöht. Dazu hat die Stadt Sursee ein neues Becken im Umfang von 39 Metern Länge, 31,5 Metern Breite sowie 1,8 Metern Tiefe ergänzt. Der entsprechende Sonderkredit von 3,2 Millionen Franken hat die Stimmbevölkerung im Mai 2023 bewilligt. Der Ausbau sei nötig gewesen, weil zu viel Mischabwasser (Schmutz- und Regenwasser) in die Gewässer gelangte und diese übermässig belastete. Die Erweiterung des Regenüberlaufbeckens Sursee Wald beruht auf der Entwässerungsplanung des Gemeindeverbandes für Abwasserreinigung ARA Surental, welche die Verbandsgemeinden in Etappen umsetzen müssen. **RED**