

# Umgebungsgestaltung der Wohngenossenschaft Geissenstein, EBG Luzern Welche Überlegungen müssen einfließen?



Praxisarbeit Lehrgang Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern  
2014 / 15

Peter Henauer

März 2015

Dorfstrasse 32a  
6005 Luzern

[peter.henauer@hispeed.ch](mailto:peter.henauer@hispeed.ch)

# Inhalt

1	Fragestellung.....	1
2	Ausgangslage .....	1
3	Historischer Kontext und heutiger Zustand.....	2
4	Nutzer .....	2
5	Strategische Vorgaben .....	2
6	Beschluss und Vorgehen .....	3
6.1	Projektorganisation .....	3
6.2	Vorgehen.....	4
6.3	Termine .....	4
7	Schlussfolgerung.....	4
	Anhang.....	6

## 1 Fragestellung

---

Die Fragen, welche dieser Arbeit zu Grunde liegen, lauten: Welche Überlegungen und Aspekte müssen in einem längerfristig nutzbaren Planungs- und Unterhaltsinstrument für die Umgebung der Wohngenossenschaft Geissenstein in Luzern enthalten sein? Wie kommt die EBG zu einem nachvollziehbaren Resultat?

## 2 Ausgangslage

---

Die Wohngenossenschaft Geissenstein - EBG - organisiert sich auf knapp 80'000m<sup>2</sup> Siedlungsfläche und 20'000 m<sup>2</sup> Waldfläche in der Stadt Luzern. Sie hat sich in den letzten 100 Jahren mit verschiedenen Bauetappen kontinuierlich entwickelt. Zurzeit bewirtschaftet die EBG 80 Wohnhäuser mit 412 Wohnungen. Nahezu das ganze Gebiet wurde im Rahmen der Zonenplanänderung 2012 in die Schutzzone B aufgenommen. Gleichzeitig wurde das Kerngebiet der EBG mit Teilen der ersten (Erstellung um 1914) und der zweiten Bauetappe (Erstellung um 1933) im Sommer 2013 unter Denkmalschutz gestellt. In naher Zukunft stehen drei grössere Bauvorhaben an. Die EBG möchte nun für die Weiterentwicklung und Instandhaltung der Umgebung eine langfristige Leitidee kreieren.

Die EBG betrachtet die Umgebung als wichtigen Bestandteil des Wohnens und des Zusammenlebens. Die Umgebung soll vor allem den Anliegen der Mieterinnen und Mieter dienen. Bei der Umsetzung von Massnahmen wird ein rationeller und kostengünstiger Unterhalt angestrebt. Die Gestaltung der Umgebung soll auf die bestehenden, unterschiedlichen Atmosphären Rücksicht nehmen und die jeweiligen Übergänge lösen. Zu Gunsten zukünftiger

Ideen von Mietenden soll eine Umgebung angestrebt werden, welche eine hohe Nutzungsflexibilität aufweist.

### **3 Historischer Kontext und heutiger Zustand**

---

Der ursprünglich für die ganze Siedlung angedachte Charakter einer Gartenstadt ist im Bereich Dorfstrasse, Höhenweg und Am Rain noch immer gut erkennbar. Am Waldweg wurde bewusst eine der Epoche um 1960 entsprechende Parklandschaft erstellt. Diese ist ebenfalls weitgehend erhalten. (s. Anhang A1)

Die heutige Situation zeigt eine weitgehend offene Umgebungsgestaltung, was den Austausch unter den Mietenden wie angestrebt fördert. Die Möblierung umfasst unterschiedlich bestückte Kinderspielplätze, Sitzgruppen usw. Es besteht ein feinmaschiges Fusswegnetz, das mit den grossräumigen Wanderwegen verknüpft ist. Mit Ausnahme der Dorfstrasse sind alle weiteren Strassen, Plätze und Wege im Besitze der EBG, die damit Nutzung und Parkierung weitgehend selber bestimmen kann.

Der langfristige Charakter einer Genossenschaftssiedlung verlangt nach einem Konzept, das eine Linie vorgibt, gleichzeitig aber eine gewisse Flexibilität zulässt. Damit soll erreicht werden, dass auf heute noch nicht klar erkennbare Trends und gesellschaftliche Veränderungen angemessen reagiert werden kann. Bei langfristigen Betrachtungen rechnet die EBG in einem Horizont von 30 Jahren.

### **4 Nutzer**

---

Der Perimeter wird von rund 750 Erwachsenen und 170 Kindern bewohnt, total ca. 920 Personen. Die Umgebung umfasst heute öffentliche Räume; halböffentliche, gemeinsam von der Hausgemeinschaft belebte Flächen sowie private Zonen (Gartensitzplätze, Schrebergärten und Einzelgemüsebeete). Die Mieterinnen und Mieter der EBG werden zielgruppenkonform über die Planung informiert - und soweit sinnvoll - integriert. Dies betrifft insbesondere engagierte Personen aus der Arbeitsgruppe Wohnumfeld.

### **5 Strategische Vorgaben**

---

Die EBG hat fünf Kernsätze in Bezug auf Wohnen, Nachhaltigkeit und Kommunikation definiert. Diese Kernsätze entstanden aus mehreren Workshops mit Genossenschafterinnen und Genossenschaftern und sind das Produkt aus einem Prozess im Aufsichtsrat, welcher die Kernsätze im Jahr 2013 verabschiedete. Mehrere Kernsätze wirken sich direkt auf die Umgebung aus, dies muss bei der Planung der Umgebung berücksichtigt werden. (s. Anhang A2)

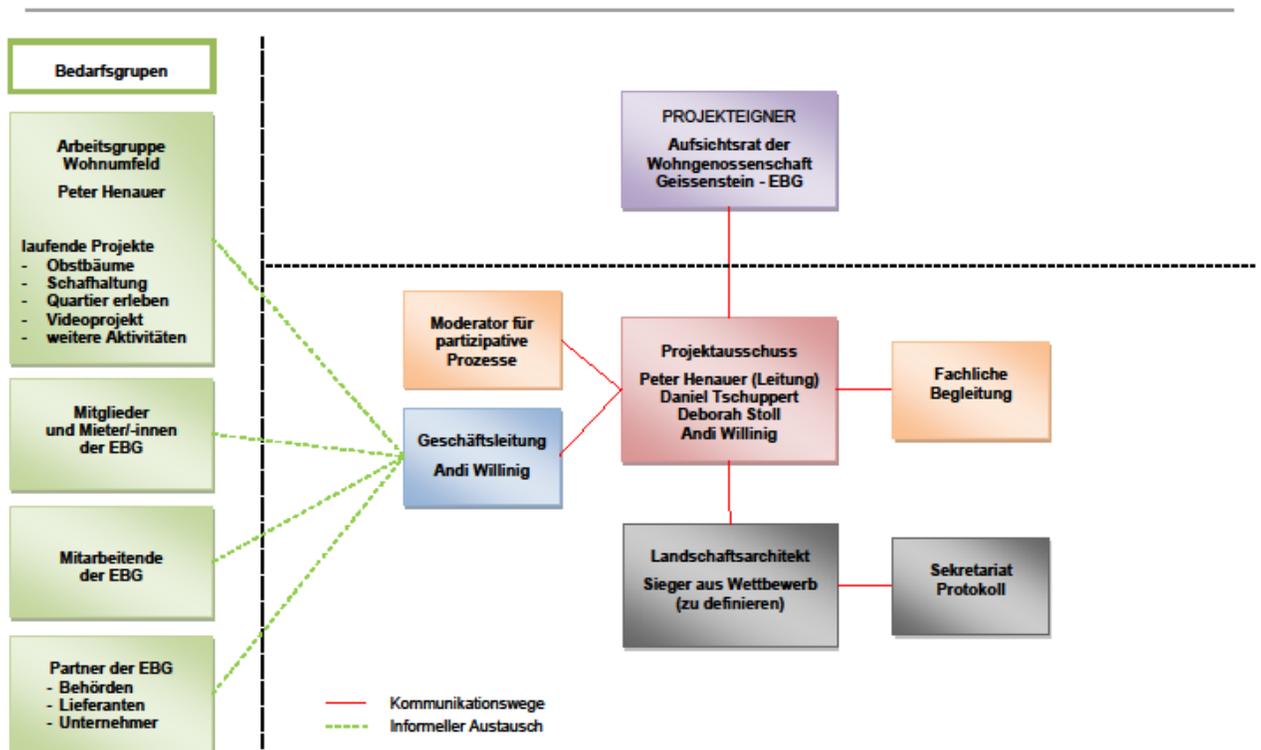
## 6 Beschluss und Vorgehen

Der Aufsichtsrat der EBG hat entschieden eine Masterplanung Umgebung auszulösen. In diesem müssen gestalterische, ökologische, denkmalpflegerische und nutzerorientierte Aspekte berücksichtigt werden.

Als erstes wurde die Projektorganisation definiert (6.1), anschliessend das Vorgehen mit den weiteren zu berücksichtigenden Personen (6.2) sowie den Terminplan (6.3). Für die Offertanfrage an die Landschaftsarchitekturbüros erstellte der Projektausschuss ein Pflichtenheft Masterplan Umgebung (s. Anhang A3) darin sind das Ziel, die Themenbereiche sowie Fragestellungen formuliert, welche bearbeitet werden müssen. Damit die angefragten Büros ein möglichst klares Bild erhalten, wurden vorgängig Grundlagen erarbeitet und diese zusätzlich abgegeben. (s. Anhang A4)

### 6.1 Projektorganisation

#### PROJEKTORGANISATION Masterplan Umgebung



Quelle: EBG Pflichtenheft

## 6.2 Vorgehen

Nach dem Entscheid des Aufsichtsrates wurde ein Projektausschuss gebildet, dieser nahm mit den städtischen Behörden aus der Stadtentwicklung und dem Stadtarchitekt Kontakt auf um sie frühzeitig im Prozess einzubinden. Auch die kantonale Behörde der Denkmalpflege wurde einbezogen.

Nach mehreren Besprechungen innerhalb des Projektausschusses wurde das Pflichtenheft verabschiedet und mit einer Offertanfrage an sieben Landschaftsarchitekturbüros versandt. Alle sechs offerierenden Büros konnten ihre Offerte und ihr Vorgehenskonzept bei einem Gespräch mit dem Projektausschuss erläutern. Jedes Projektausschussmitglied bewertete die Offerte nach den Kriterien: Vorgehen 40%, Referenzen 20%, Preis 20%, Sympathie 20%. Die Arbeit wurde an das Büro mit der höchsten Punktezahl vergeben. Weitere Meilensteine können der Terminplanung entnommen werden.

## 6.3 Termine

Im Folgenden sind die wichtigen Meilensteine bei der Erstellung des Masterplans Umgebung aufgeführt:

laufend	Zwischeninfo AR bei jeder Sitzung
15.12.2014	Anfrage Büros für Landschaftsgestaltung
05.01.2015	Versand der Unterlagen
<b>13.02.2015</b>	<b>Eingabe der Offerten</b>
25.02.2015	Gespräche mit Büros (Erläuterung ihrer Offerte und Referenzen)
05.03.2015	Projektausschuss, Entscheid für Vorschlag an AR
<b>12.03.2015</b>	<b>Beschluss Vergabe durch AR</b>
13.03.2015	Orientierung der Büros und Auftragserteilung
<b>30.03.2015</b>	<b>Startsitzung</b>
<b>28.05.2015</b>	<b>Generalversammlung mit Kurzinformation an GenossenschaftlerInnen</b>
17.06.2015	Zwischengespräch Frühjahr Projektausschuss inkl. Fachbegleitung
29.10.2015	Zwischengespräch Herbst Projektausschuss inkl. Fachbegleitung
<b>26.11.2015</b>	<b>Mitgliederversammlung mit Kurzinformation</b>
27.01.2016	Abschlussgespräch Projektausschuss inkl. Fachbegleitung
<b>28.02.2016</b>	<b>Fertigstellung des Masterplans</b>

Ab Arbeitsvergabe ist eine enge Begleitung des Büros durch den Projektausschuss vorhanden.

## 7 Schlussfolgerung

---

Die Fragestellung lautete: Welche Überlegungen müssen einfließen um ein längerfristig brauchbares Planungs- und evt. Unterhaltsinstrument zu erhalten und wie kommt die EBG zu einem nachvollziehbaren Resultat?

Es zeigte sich, dass die Umgebung und das Wohnumfeld in der Wohngenossenschaft einen hohen emotionalen Stellenwert haben. Dank des zusammenhängenden Gebietes kann und muss die EBG die Umgebung selber gestalten und unterhalten. Daher müssen die MieterInnen regelmässig zum Thema abgeholt werden. Gleichzeitig muss sich der Aufsichtsrat auf der strategischen Ebene mit dem Thema auseinandersetzen um die Langfristziele zu definieren. Durch den Beizug von Fachplanern ermöglicht es der Genossenschaft gute Grundlagen zu erarbeiten welche transparent sind und an welchen man sich orientieren kann, sei es für die Mieter, die Mitarbeiter oder auch gegenüber von Behörden. Damit können Detailfragen im Unterhalt aufgrund der Grundlagen beantwortet werden was einer „Willkürbehandlung“ vorbeugt. Auch für anstehende Um- oder Neubauprojekte kann eine klare Vorgabe gemacht werden für die Umgebungsgestaltung.

**Wichtig ist, dass das alltägliche Leben, gewöhnliche Situationen und Räume ins Zentrum der Aufmerksamkeit und der Bemühungen gestellt werden. Die emotionale Empfindung ist prägender als eine nur theoretisch erklärbare Ästhetik.**

## Anhang

---

- A1 Perimeter EBG
- A2 Kernsätze
- A3 Auszug Pflichtenheft Masterplan Umgebung
- A4 Grundlagen zum Pflichtenheft

### A1 Perimeter EBG



Perimeter EBG, Quelle: Google Maps

EBG Perimeter

Gartenstadt

Parklandschaft

4 Punkthäuser, energetische Sanierung ab Mai 15

## A2 Kernsätze

Die EBG hat fünf Kernsätze definiert und diese genauer erläutert. Die *kursiv* geschriebenen Satzteile wirken sich direkt auf die Umgebung aus.

### 1. Wohnen

**Unsere BewohnerInnen stehen im Mittelpunkt. Wir bieten Ihnen ein *vielfältiges Raumangebot mit Lebensqualität*.**

- Wir wollen, dass der Geissenstein ein *vielfältiges* und gemischtes Quartier bleibt.
- Wir wollen unser Wohnungsangebot breit abstützen und dauerhaft preisgünstigen, *attraktiven Wohnraum* sicherstellen.
- Die BewohnerInnen sollen sich *mit dem Geissenstein identifizieren*.
- Ateliers, Kleinbüros und gewerbliche Nutzungen sollen der Lebensqualität und Infrastruktur der Genossenschaft dienen.

### 2. Genossenschaftsgedanken

**Wir pflegen den genossenschaftlichen Gedanken und *fördern das gemeinschaftliche Zusammenleben aller Generationen*. Die GenossenschaftlerInnen können ihren Lebensraum *aktiv mitgestalten*.**

- Wir stellen Räume, *Plätze, Grünflächen und Gärten für das gemeinschaftliche Zusammenleben zur Verfügung, aber kein „Gärtchendenken“*
- *Wir unterstützen die Eigeninitiative um interessierten „Machern“ eine attraktive Ausgangslage für genossenschaftliche Aktivitäten zu ermöglichen*
- Wir bieten Hilfe zur Selbsthilfe (Mittagstische, Betreuungsdienste, Einkaufshilfen etc.)

### 3. Ökologie

**Die EBG fördert eine *ökologische* und energieeffiziente Bau- und Lebensweise. *Unsere Umgebung wird naturnah gestaltet und gepflegt*.**

- Wir bevorzugen *einheimische Baumaterialien*.
- Die Energie- und Warmwasserversorgung soll durch erneuerbare Ressourcen sichergestellt werden.
- *Wir fördern durch die ökologische Vernetzung mit einem naturnahen Aussenraum die Lebensqualität*.

### 4. Finanzen

**Die EBG ist finanziell unabhängig. Sie strebt möglichst eine hohe Eigenfinanzierung an. Die Fremdfinanzierung ist breit abgestützt.**

- Wir wollen eine finanzielle Unabhängigkeit
- Wir wollen eine hohe Eigenfinanzierung
- Wir wollen die Fremdfinanzierung breit abgestützt

## 5. Kommunikation

### Wir pflegen eine offene Kommunikation in gegenseitigem Respekt

- Zeitnahe, transparente Kommunikation und Information von der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates an die Genossenschafter via Mitteilungsblatt, Infoveranstaltungen und Mitgliederversammlungen.
- *Unsere Geschäftsstelle hat eine offene Tür.*
- Wir unterstützen eine möglichst direkte Kommunikation unter den Genossenschaftern, Mietern, Nachbarn und Anspruchsgruppen.

## A3 Auszug aus dem Pflichtenheft Masterplan Umgebung

Die EBG erwartet von den Teilnehmenden zum Masterplan Aussagen zu folgenden strategischen Anforderungen:

### A) Leitidee

Angestrebt wird ein hoher Nutzwert, der eine dynamische Weiterentwicklung zulässt. Dabei soll der Pflegeaufwand für die EBG moderat und kostengünstig sein. Die baulichen Massnahmen sollen moderat ausfallen und sich nicht an hohen Vorgaben wie Parklandschaften, Ziergärten usw. richten.

Es wird eine Richtschnur erwartet, bei der der Mensch im Mittelpunkt steht und sich in seinem Wohn- und Lebensumfeld wohl fühlt:

- Wahrnehmungsförderung aller Sinne (sehen, riechen, tasten, hören, schmecken).
- Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Passantinnen und Passanten berücksichtigen, Sitzmöglichkeiten analysieren und allfällig korrigieren. Massnahmen aufzeigen, um Plätze und Wege über ihre Ränder hinaus zu aktivieren.
- Räume zum Gehen, Plätze zum Verweilen, gehen - stehen - sitzen - hören - sprechen. Heutige Situation prüfen und allfällig ergänzen.
- Mögliche Handlungen und Tätigkeiten (Fussball, Treffen, Konzert, Theater, Café, Ausstellungen, Spiel, Tanz etc.) im Aussenraum überprüfen.

### B) Kernaufgabe: Umgebungspflegewerk mit Umsetzungsplanung

- Umgang mit den atmosphärisch, differenzierten Gebieten (geschlossene Überbauung, offene Überbauung, Gründersiedlung).
- Anregungen zur Substanzerhaltung.
- Hinweise auf gestalterische, ökologische, denkmalpflegerische und nutzerorientierte Aspekte.
- Ideen zur unterhaltsarmen Gestaltung der Umgebung (entsprechend den Zielen der Genossenschaft).
- Ansätze zur Förderung der Eigeninitiative im Unterhalt und in der Gestaltung der Umgebung.
- IST- / SOLL-Pläne wie: Sektorenplan von Umgebungseinheiten innerhalb der Siedlung, Unterhaltsplan und Nutzungsplan, Möblierungsplan usw.
- weitere Ideen und mögliche Konzepte.
- Literaturverzeichnis zur Thematik Umgebungspflegewerk. Liste der Organisationen und Fachleute, die partizipative Umsetzungen bereits praktizieren

### C) Aussagen zu weiteren Themenfeldern

Im Rahmen des Masterplans sind Aussagen zu nachfolgenden Themenfeldern zu prüfen. Die Tiefe der erwarteten Aussagen wird im Rahmen eines begleitenden Gesprächs mit den möglichen Auftragnehmern erläutert.

- Es wird eine langfristige und weitreichende Nutzung des Wohnumfelds durch die Mieterinnen und Mieter angestrebt. Damit einhergehend wird ein reduzierter Unterhaltsdienst durch EBG-Mitarbeiter angestrebt.
- Die Schafhaltung hat in der EBG Tradition und wird auch künftig angestrebt. Aufzeigen von Möglichkeiten für die Haltung von Schafen und allfällig von weiteren Nutztieren. Aufzeigen, inwieweit der Unterhalt der Grünanlagen trotz Tieren bzw. mit Tieren möglich ist
- Integration von Trends wie "urban gardening", Hochbeete usw.
- Gestaltungsspielraum der privaten Gärten insbesondere im Umfeld der denkmal-geschützten Häuser.
- Vorgärten sowohl im denkmalgeschützten Bereich der Dorfstrasse 9 bis 31 als auch der Neubauten Dorfstrasse 33 bis 39a aktivieren.
- Oberflächen prüfen und mögliches Optimierungspotenzial aufzeigen.
- Pflanzen prüfen und mögliches Optimierungspotenzial aufzeigen.
- Ausbildung der Ränder bzw. Übergänge der verschiedenen Öffentlichkeitsgrade (privat, halbprivat öffentlich).

- Sicherheitsfragen wie Sichtfallen, Heckenhöhe, Übergänge von der verkehrsfreien Umgebung auf befahrene Flächen usw.
- Massnahmen zur Attraktivierung der Aussichtsplattform auf den Garagen am Höhenweg 11 aufzeigen.
- Schwachstellen der Beleuchtung der Strassen, Plätze und Wege aufzeigen.
- Witterungsschutz (Wind und Regen) für verschiedene Bereiche vorsehen.
- Erlaubte Nutzungen und Handlungen in der Umgebung der offenen Bebauung.
- Wegsystem bzw. Verbindungen überprüfen und allfällig ergänzen.
- Überprüfen der Umgebung auf hindernisfreie Zugänge und Aufzeigen von Massnahmen
- Ereignisdichten in der Umgebung prüfen und allfällig ergänzen.
- Einbezug des EBG-eigenen Waldes bzw. des Waldrands in die Umgebungsplanung.
- Aufzeigen der Möglichkeiten zur Renaturierung des zurzeit eingedohlte Baches im Bereich Punkthäuser. Falls umsetzbar: Gestaltung und künftige Nutzung.
- Nutzung und Gestaltung des Bachlaufs auf der EBG-Parzelle im Bireggwald.
- Sicherstellen, dass die Gefällsbrüche im Gelände z.B. als Spielanlagen und Schlittelpiste für kleine Kinder erhalten bleiben (Waldweg und Punkthäuser, Am Rain usw.)?
- Aufzeigen der Geländemodellierungen im Rahmen der geplanten Neubauten (Innenhöfe Geissenstein-West und Am Rain)?
- Aufzeigen von „Angstzonen“ und mögliche Massnahmen
- Abgrenzungen innerhalb des Quartiers: Konzeption der verschiedene angetroffenen Situationen wie Zäune, Mauern, Metallführungen, offene Gestaltung etc.

## A4 Grundlagen zum Pflichtenheft

Diese sind nicht im Detail beigelegt, da sie den Umfang der Praxisarbeit unnötig erhöhen würden.

### Erstellte Grundlagen für die Planungsbüros

#### A) **Übersichtsfoto**

Luftbild mit Perimeter der EBG

#### B) **Bebauungsplan EBG**

Der Bebauungsplan zeigt die Quartierteile mit Angaben zur Bebauungsdichte auf.

#### C) **Bestandesplan**

Der Bestandsplan zeigt die aktuelle Nutzung auf und gibt Hinweise auf die ausgeführten Unterhaltmassnahmen.

#### D) **Nutzungs-Plan**

Der Nutzungs-Plan basiert auf dem Bestandesplan, jedoch mit Fokus auf die Nutzergruppen. Die Flächen sind folgenden drei Kategorien zugeteilt: öffentliche, halböffentliche und private Nutzung. Weiter sind die hauptsächlichen Nutzer nach Altersgruppe und Treffpunkte aufgeführt.

#### E) **Aktivitäten-Ideenliste der internen Arbeitsgruppe "Wohnumfeld"**

Die Aktivitäten-Ideenliste zeigt mögliche konkret geäusserte Interessen von einzelnen Mietern. Anhand dieser Liste soll einerseits überprüft werden, ob die Umsetzung dieser oder ähnlicher Anliegen - auch künftig - möglich wäre. Im Rahmen dieses rollenden Prozesses werden einzelne Ideen schon vor Abschluss der Planung Umgebung umgesetzt.

#### F) **Historische Dokumente von Bruno Scheuner**

Dorfsiedlung Geissenstein.