

Wohnen am Staffelintäli

Projektvorstellung



Ausserordentlichen Generalversammlung

Traktanden

- 1 Begrüssung und Konstituierung
- 2 Projektvorstellung
«Wohnen am Staffelntäli»
- 3 Abstimmung
 - a) Gesamtprojekt
 - b) Rahmenkredit

Inhalt

Editorial	5
Wohnen am Staffelntäli	6
Fassaden	10
Situationsplan	12
Gesamtkosten, Etappierung, Wohnungen, Kennzahlen	13
Grundrisse	18
Fassaden & Schnitte	24



Ganz im Sinne unseres Leitmotivs – Wohnen. Leben. Mitgestalten.

Um diese drei Werte dreht sich alles bei der Baugenossenschaft Reussbühl, so auch beim Projekt «Wohnen am Staffelntäli». Gerne stellen wir Ihnen das Projekt und unsere Gedanken dazu in den folgenden Seiten vor.

Ausgangslage

Unsere Reise begann im Jahr 2020 mit dem Kauf des ehemaligen Schwesternhauses, einem erhaltenswerten Gebäude aus den 1970er Jahren mit grossem Potenzial. Im Sommer 2021 beauftragte die Baugenossenschaft Reussbühl das Architekturbüro GZP Architekten mit einer Machbarkeitsstudie. Das Resultat dieser Studie war der Startschuss für die weitere Projektentwicklung, die im Herbst 2021 begann.

Unsere Aufgabe war klar definiert: Wir planten die Umnutzung und die Sanierung des Schwesternhauses sowie den Bau von zwei neuen Mehrfamilienhäusern. Unser Ziel ist es, ein preiswertes Wohnungsangebot für Menschen aller Generationen zu schaffen, während wir gleichzeitig auf verdichtetes und nachhaltiges Bauen setzten.

Wohnungen für jedes Lebensmodell

Mit insgesamt 27 Wohnungen unterschiedlicher Grössen fördern wir die soziale Durchmischung und bieten ein breites Wohnungsangebot. Darüber hinaus soll angrenzend zum Naturraum Staffelntäli ein qualitätsvoller grüner Aussenraum entstehen.

Etappierung & Terminplan

Das Bauprojekt ist in zwei Etappen gegliedert. Die erste Etappe, der Umbau und die Sanierung des Schwesternhauses, beginnt mit der geplanten Baueingabe im Dezember 2023 und wird im April 2026 abgeschlossen sein. Die beiden Neubauten an der Staffelhofstrasse 3 & 5 werden erst mit in Krafttreten der neuen Bau- und Zonenordnung, voraussichtlich im Januar 2025, in einer zweiten Etappe realisiert.

Baukosten & Finanzierung

Nach sorgfältiger Prüfung und basierend auf den berechneten Baukosten wurde für die Gesamtprojektkosten eine Rahmenlimite von **CHF 14'900'000** bemessen. Für die Fremdfinanzierung haben wir dabei eine Rahmenkreditlimite von **CHF 13'000'000** festgelegt. Die Investition in unsere Zukunft ist wohlüberlegt und steht auf soliden Grundlagen.

Antrag des Vorstands

Dieses Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Weiterentwicklung und Verdichtung des Quartiers. Das Bauvorhaben ist eine in allen Belangen sinnvolle Investition und eine passende Ergänzung zum vorhandenen Portfolio der Baugenossenschaft Reussbühl. Deshalb empfehle ich im Namen des Vorstandes der Baugenossenschaft Reussbühl, die Rahmenlimite für die Gesamtprojektkosten von **CHF 14'900'000** sowie die Rahmenkreditlimite in Höhe von **CHF 13'000'000** zu genehmigen.

Lassen Sie uns gemeinsam **Wohnen. Leben. Mitgestalten.** in Reussbühl fortführen.

Fabrizio Laneve
Präsident BGR

Wohnen am Staffelntäli

Das Areal Staffelnhof ist ein eindrücklicher Ort mit vielfältigen Qualitäten. Durch die direkte Angrenzung an den natürlichen Freiraum Staffelntäli, der unmittelbaren Nähe wichtiger öffentlicher Infrastrukturen wie das Schulhaus Staffeln, das Ruopigengzentrum und das Viva Luzern Staffelnhof entsteht mit der geplanten Wohnüberbauung eine attraktive Wohnsituation für verschiedene Altersgruppen.



Staffelnhofstrasse 7
Schwesternhaus
Haus 7

Staffelnhofstrasse 5
Haus 5

Staffelnhofstrasse 3
Haus 3

Umbau Schwesternhaus, Staffelnhofstrasse 7

Das ehemalige Schwesternhaus wurde in den 70er Jahren gebaut. Später wurde es mit einem Dachgeschoss und einer Kapelle erweitert. Seit dem Erwerb im Jahr 2020 dient das Gebäude als Zwischennutzung für Studenten und geflüchtete Menschen aus der Ukraine. In der ehemaligen Kapelle finden heute verschiedene Freizeitkurse und Veranstaltungen statt.

*Zahle uf ei Blick
findsch i de Mitti.*

In der Projektentwicklung wurden die architektonischen Qualitäten des Gebäudes und die Möglichkeiten zur Schaffung neuer Wohnräume in der bestehenden Struktur geprüft. Der nach Südwesten gestaffelte Gebäudekörper profitiert von den topographischen Gegebenheiten und bietet dadurch ideal besonnte Räumlichkeiten. Die klar strukturierte Grundrisaufteilung, die auch an der Fassade gut lesbar ist, kann mit wenigen Eingriffen in Wohnräume umgewandelt werden. Um die neue Nutzung adaptieren zu können, muss sich der heute sehr introvertierte Gebäudekörper mehr öffnen. Durch die Aufstockung, wobei die ursprüngliche Dachform zurückgebaut

wird, werden neben der zusätzlichen Wohnfläche neue Fassadenflächen mit Öffnungen geschaffen. Die massiven Brüstungen an der Südfassade werden zugunsten von raumhohen Verglasungen und gelochte Absturzsicherungen für eine maximale Transparenz zum Grünraum rückgebaut.

Nach der Sanierung bietet das Haus Wohnraum für 11 Wohnungen.



Neubauten Staffelhofstrasse 3-5

Durch den Neubau zweier neuen Gebäude wird eine seit den 1970-er Jahren bestehende Zeilenlücke mit gezielten Sichtbezügen zum Staffelntäli geschlossen.

Die neuen kompakten Gebäudekörper werden den Strassenverlauf folgend, leicht versetzt in den Hang gesetzt. Trotz ihrer Kompaktheit tragen die Neubauten die gleichen architektonischen Merkmale wie die Sanierung des Schwesternhauses. Es sind die südliche Hauptorientierung mit volumetrisch betonten Südwestecken, die Stützenraster mit raumhohen Fenstern für den Ausblick in die Natur und die geordneten Lochfenster nach Osten, Norden und Westen.

Die Neubauten bieten je 8 Wohnungen auf 5 Geschossen und werden unterirdisch durch die Einstellhalle verbunden. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass die Aufenthaltsräume nach Süden, mit Aussicht auf das Staffelntäli gerichtet sind.

Ausbaustandard/Nebenräume

Die Wohnungen werden im mittleren Standard ausgebaut. Zu jeder Wohnung gehören ein Balkon oder Gartensitzplatz sowie ein Kellerabteil und/ oder ein wohnungsinternes Reduit. Jedes Gebäude verfügt über einen gemeinsamen Wasorraum sowie Abstellflächen für Velos und Kinderwagen.

Zudem wird im Haus 3 ein Gemeinschaftsraum mit Gartensitzplatz für die ganze Überbauung angeboten.

Ankunftssituation Staffelhofstrasse

Konstruktion/Material- und Farbkonzept

Das ehemalige Schwesternhaus wurde in Massivbauweise, mit verputzten Fassaden erstellt. Die vorspringenden Gebäudeteile, wie Vordächer und Balkone, wurden in Sichtbeton ausgeführt. Durch die energetische Sanierung erhält das Gebäude eine neue mineralische Aussenwärmehämmung. Die Oberflächen in Sichtbeton bleiben erhalten.

Aufgrund des grossen Anteils an erdbeurührten Bauteilen werden die Neubauten ebenfalls in Massivbauweise geplant. Um die Zusammengehörigkeit mit dem Bestand zu verstärken, wird die Fassadengestaltung der Neubauten mit der Sanierung abgestimmt. Die hellen Putzstrukturen sprechen für Einheit. Die unterschiedliche Farbgebung der metallischen Elemente wie Fensterrahmen und Lamellenstoren geben den einzelnen Häusern ihre Identifikation.

Nachhaltigkeit/Gebäudetechnik

Das Areal Staffelhof ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Bei der Überbauung werden die Freiflächen hochwertig begrünt und mehrere erneuerbare Energien kommen zum Einsatz. Das zu sanierende Schwesternhaus ist bereits heute an das Fernwärmenetz von der ewl angeschlossen. Für die Neubauten werden Erdwärmesonden mit Wärmepumpe eingesetzt.

Auf den Flachdächern werden neben den extensiv begrünter Flächen PV-Anlagen installiert.

Parkplatzsituation

Die 5 bestehenden oberirdischen Parkplätze der Staffelhofstrasse 7 bleiben erhalten. Vier davon werden den Bewohnern und ein Parkplatz den Besuchern zur Verfügung gestellt.

In der neuen Tiefgarage sind 9 Parkplätze und 3 Motorrad-Abstellplätze geplant.

Aussenraumgestaltung

Das Staffelntäli spielt eine wichtige Rolle für die Lebensqualität des Quartiers und birgt grosses Gestaltungspotenzial für die Umgebungsgestaltung. Dabei wird dem natürlichen Übergang hin zum Naturraum und der besseren Zugänglichkeit der Freiräume grosse Beachtung geschenkt. Vom Hauseingang führen Kieswege und Aussentreppe zum Garten, wo die Blumenwiese, die einheimischen Sträucher, die Sitzgelegenheiten und Spielelemente im Schatten zum Verweilen in die Natur animieren. Die Gemeinschaftsterrasse mit Grillstelle grenzt an die Spielwiese und das Fussballfeld und die Spazierwege des Staffelntälis sind nur ein paar Treppenstufen entfernt.

Um den grosszügigen Grünraum auch von der Strassenebene spürbar zu machen, wird der Garten zwischen den Häusern bis zur Trottoirkante hochgeführt. Neben den Hauseingängen sind gedeckte Velounterstände und Containeranlagen vorgesehen. Um die Überbauung vor Überhitzung zu bewahren, werden die Hartbeläge minimiert und grosse Grünflächen mit Pflanzenvielfalt für einen langfristig funktionierenden Lebensraum angelegt.

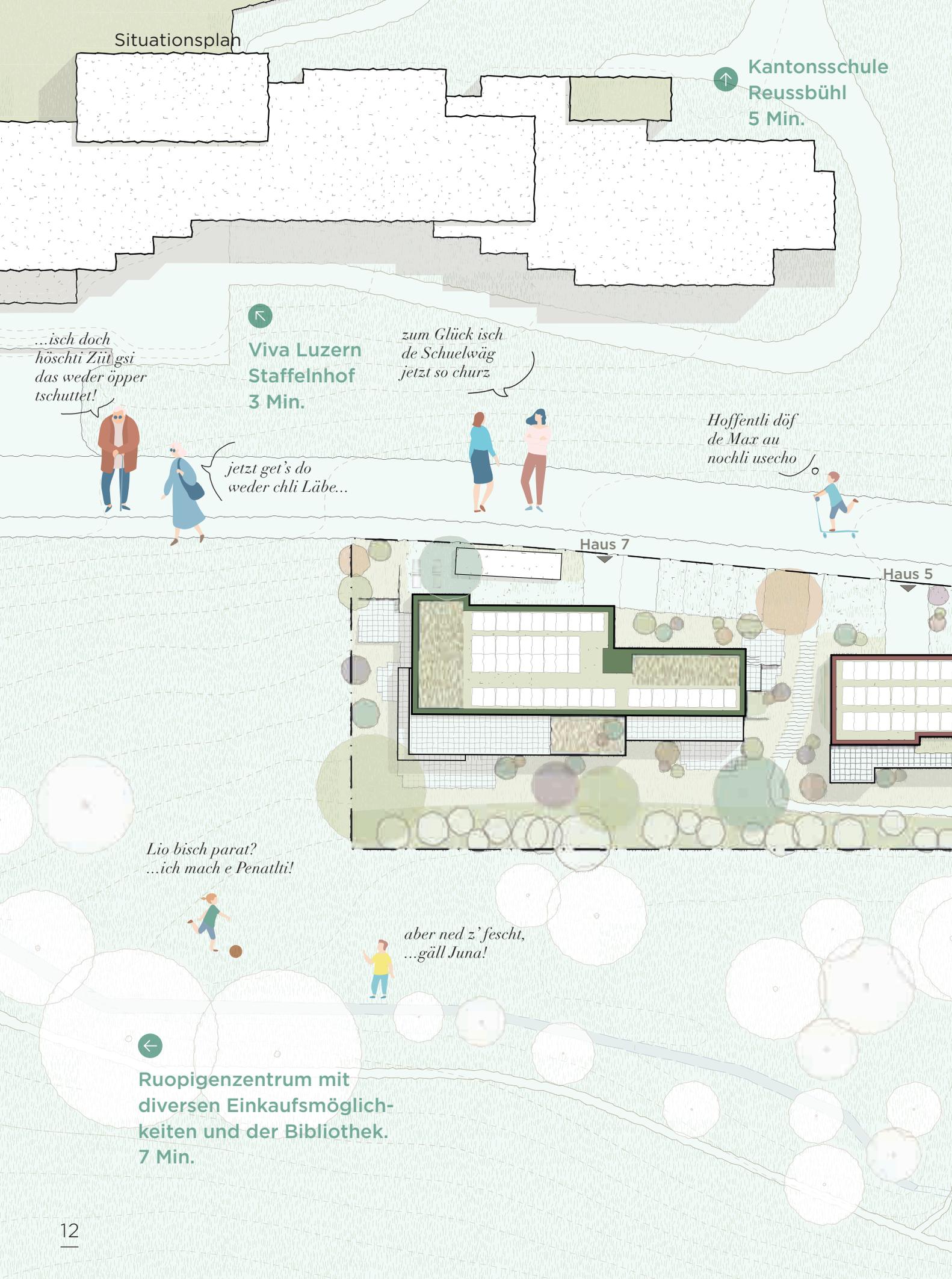
GZP Architekten

Südfassade



Nordfassade





Gesamtprojektkosten

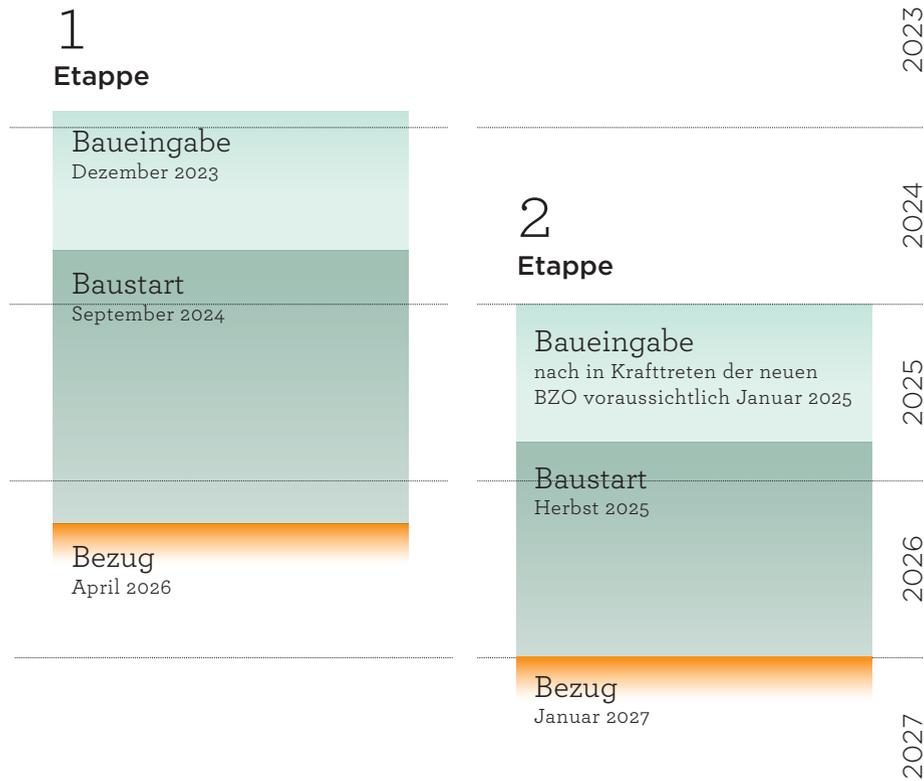


Gegenstand	CHF
Schwesternhaus / Staffelhofstrasse 7	4'100'000.00
Staffelhofstrasse 5	3'000'000.00
Staffelhofstrasse 3	3'000'000.00
Umgebungskosten & Einstellhalle	4'400'000.00
Reserve	400'000.00
Total	14'900'000.00

Etappierung & Terminplan

**Umbau & Sanierung
Schwesternhaus an der
Staffelhofstrasse 7**

**Neubau
Staffelhofstrasse 3 und 5**

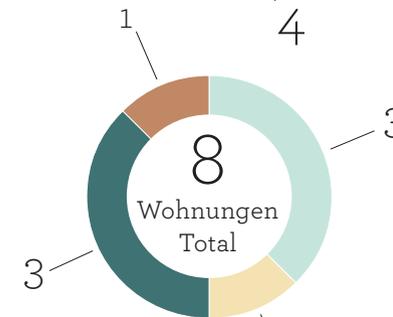


Wohnungen



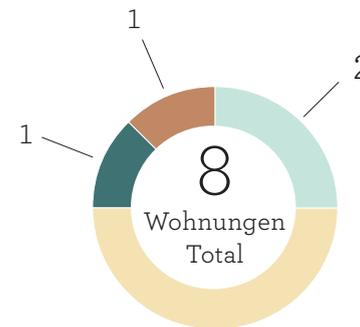
**Staffelhofstrasse 7/
Schwesternhaus**

1.5 Zi.	36 m ²	700-800
3.5 Zi.	81-93 m ²	1'600-1'850
5.5 Zi.	122-127 m ²	2'450-2'500
Attika	57-117 m ²	1'550-2'700



Staffelhofstrasse 5

2.5 Zi.	61-74 m ²	1'250-1'500
3.5 Zi.	92 m ²	1'750-1'850
4.5 Zi.	107-109 m ²	2'050-2'200
Attika	137 m ²	2'900-3'100



Staffelhofstrasse 3

2.5 Zi.	57-64 m ²	1'250-1'350
3.5 Zi.	91-111 m ²	1'750-1'850
4.5 Zi.	107-109 m ²	2'050-2'200
Attika	137 m ²	2'400-2'500

Alle Preise ohne Heiz- und Nebenkosten

Kennzahlen auf einen Blick

27
Wohnungen

4
Dachterrassen

7
Gartensitzplätze

1
Gemeinschaftsraum
Haus 3

12
Loggias

1
Gemeinschaftsgartensitzplatz
Haus 3

83
Veloabstellplätze

14
Parkplätze:
5 Aussenparkplätze
9 Tiefgarage

7
Balkone

*De Tschuttiplatz
isch grad um
de Egge*



*Jetzt gömmer
grad no schnell go
s'Grosi bsueche*



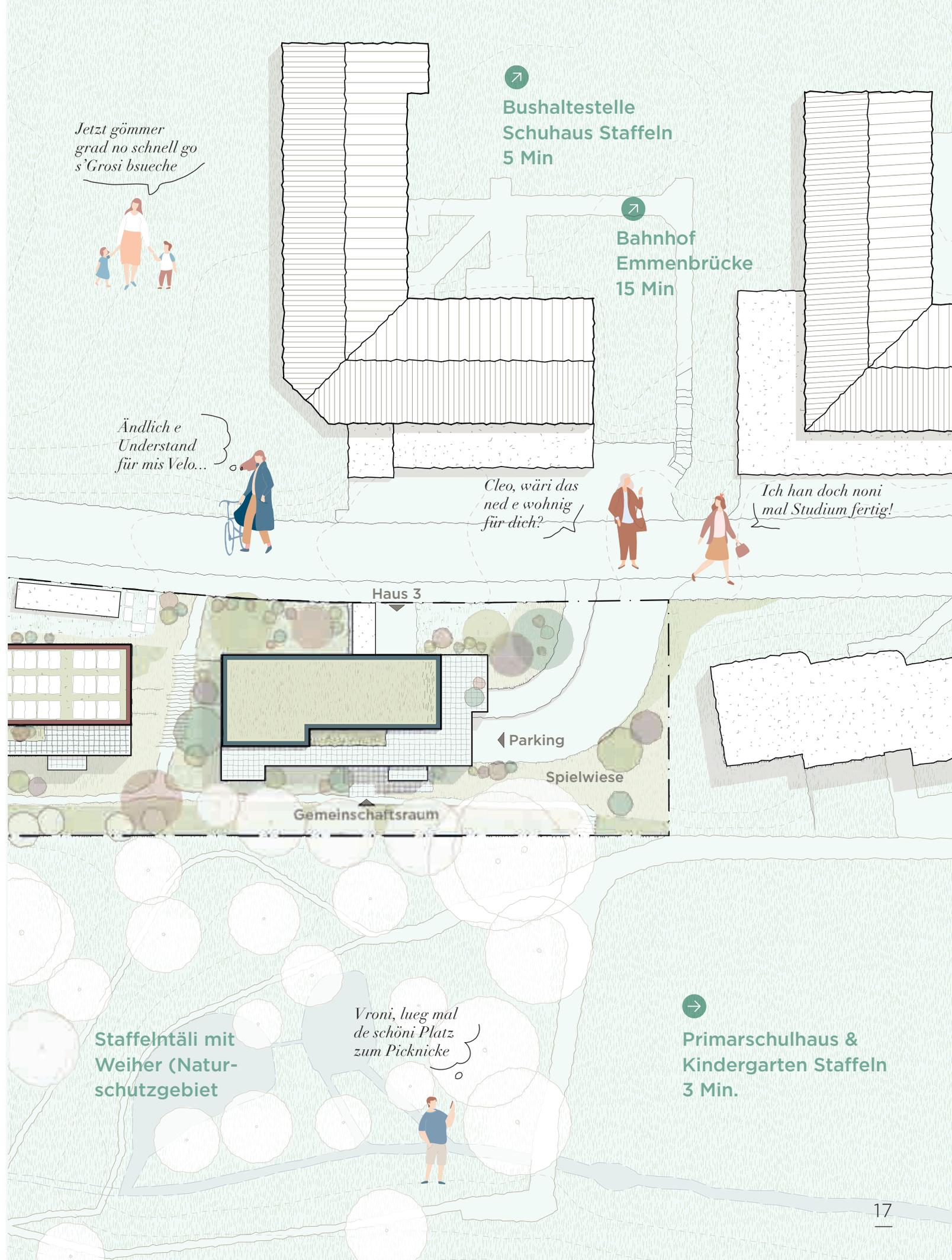
*Ändlich e
Understand
für mis Velo...*



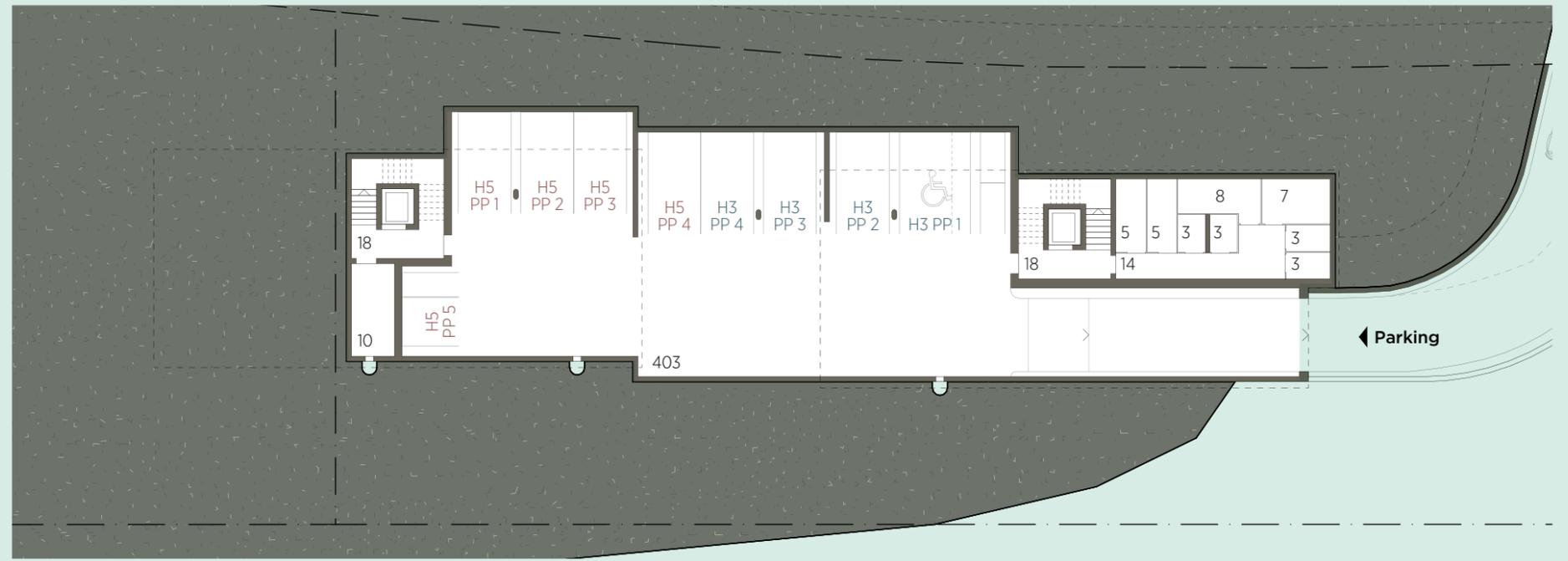
*Cleo, wäri das
ned e wohnig
für dich?*



*Ich han doch noni
mal Studium fertig!*



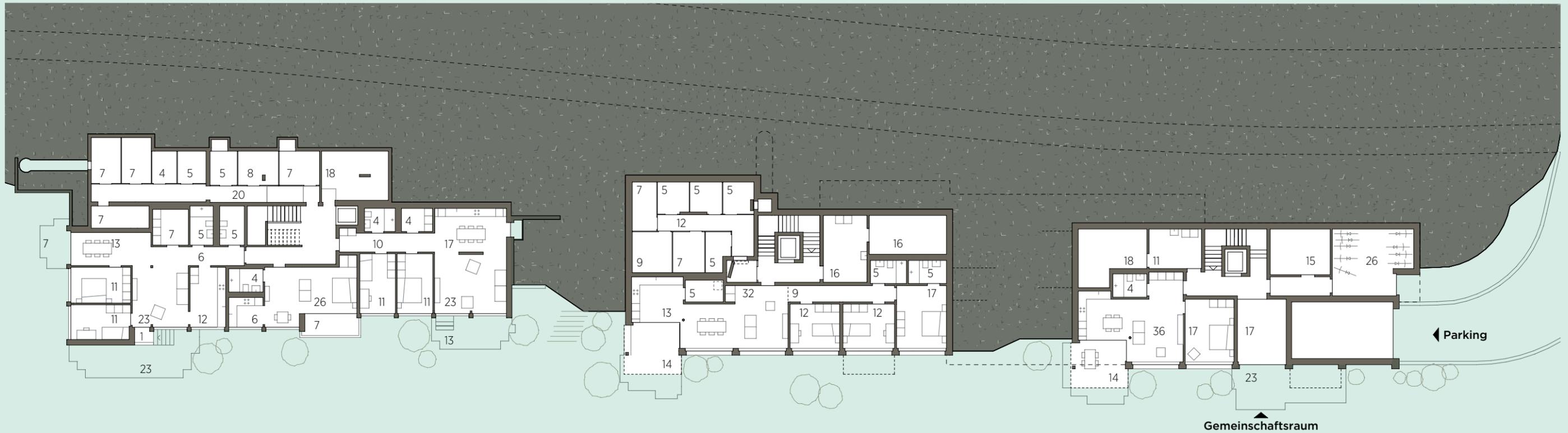
Niveau 1



Einstellhalle
Haus 5

Einstellhalle
Haus 3

Niveau 2

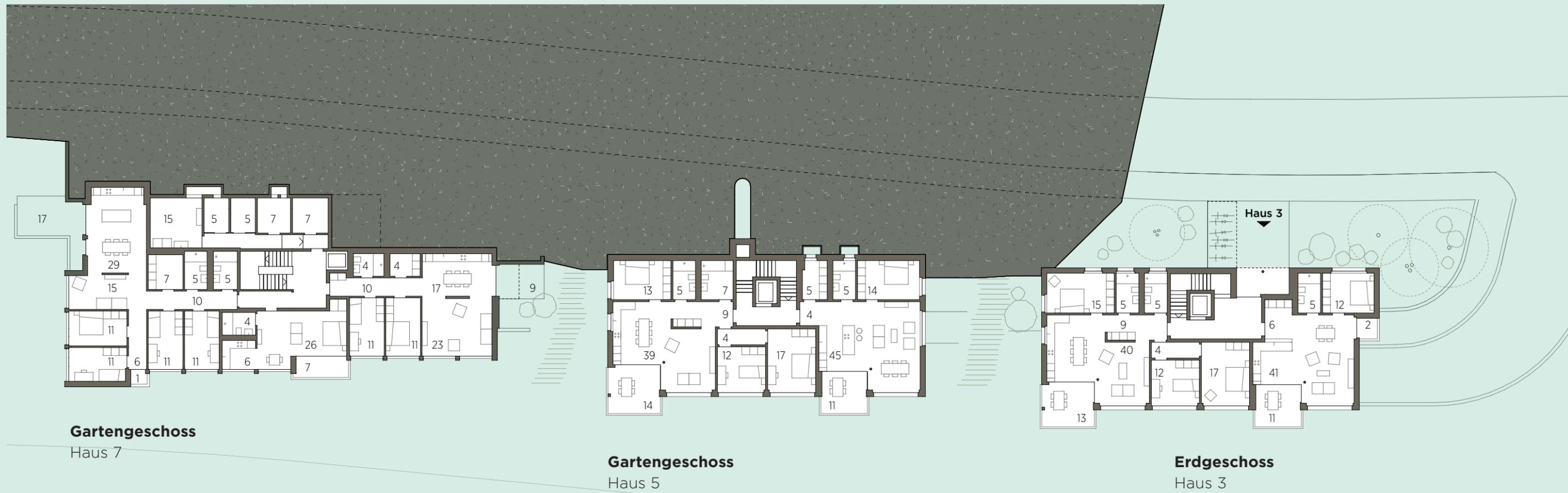


Gartengeschoss
Haus 7

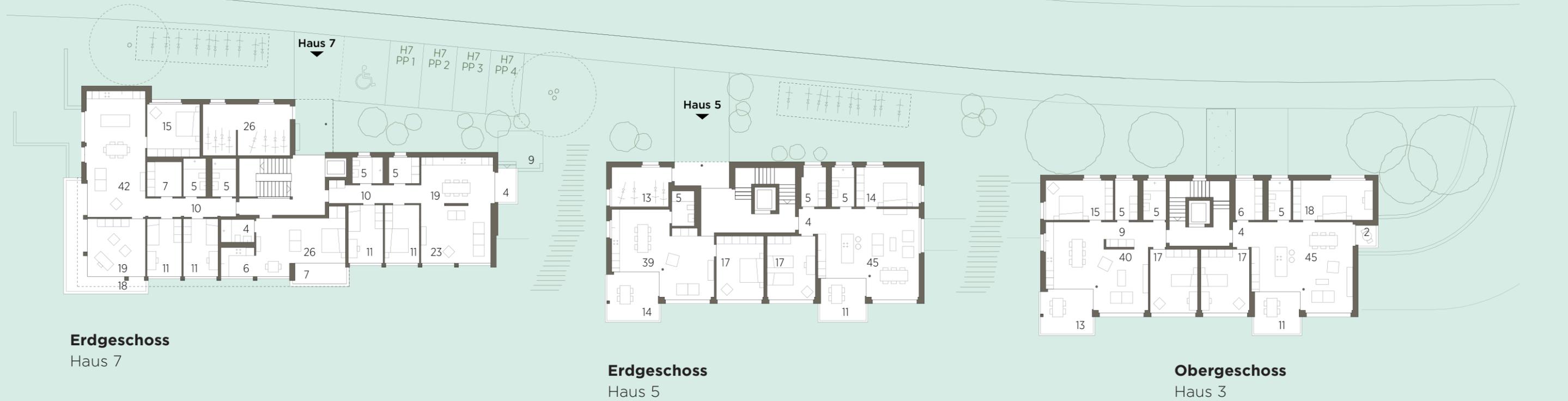
Gartengeschoss
Haus 5

Gartengeschoss
Haus 3

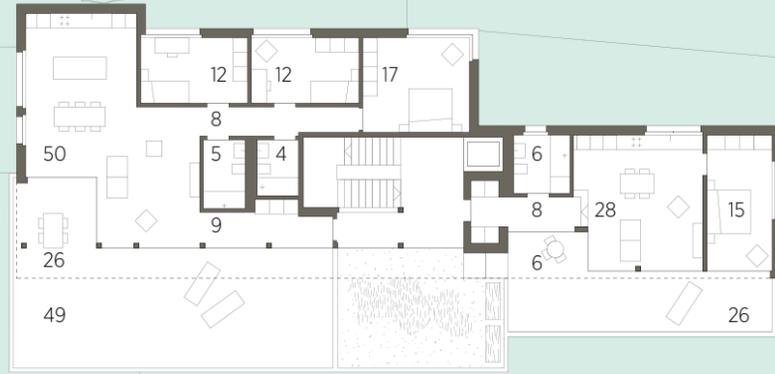
Niveau 3



Niveau 4



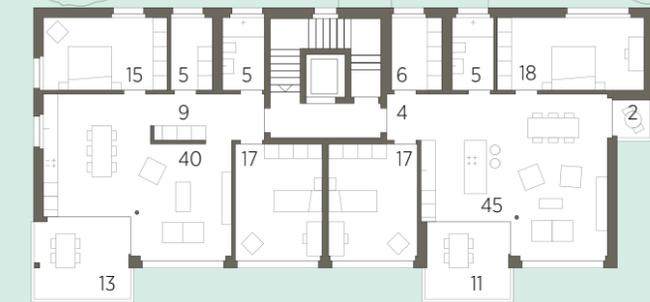
Niveau 5



Dachgeschoss
Haus 7

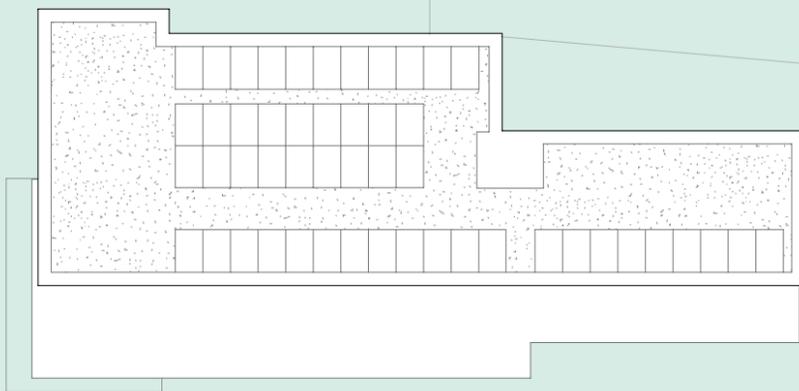


Obergeschoss
Haus 5

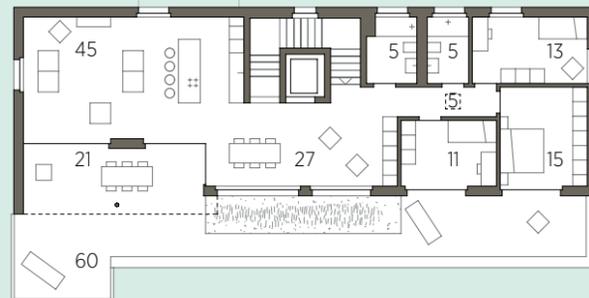


Obergeschoss
Haus 3

Niveau 6



Dachaufsicht
Haus 7

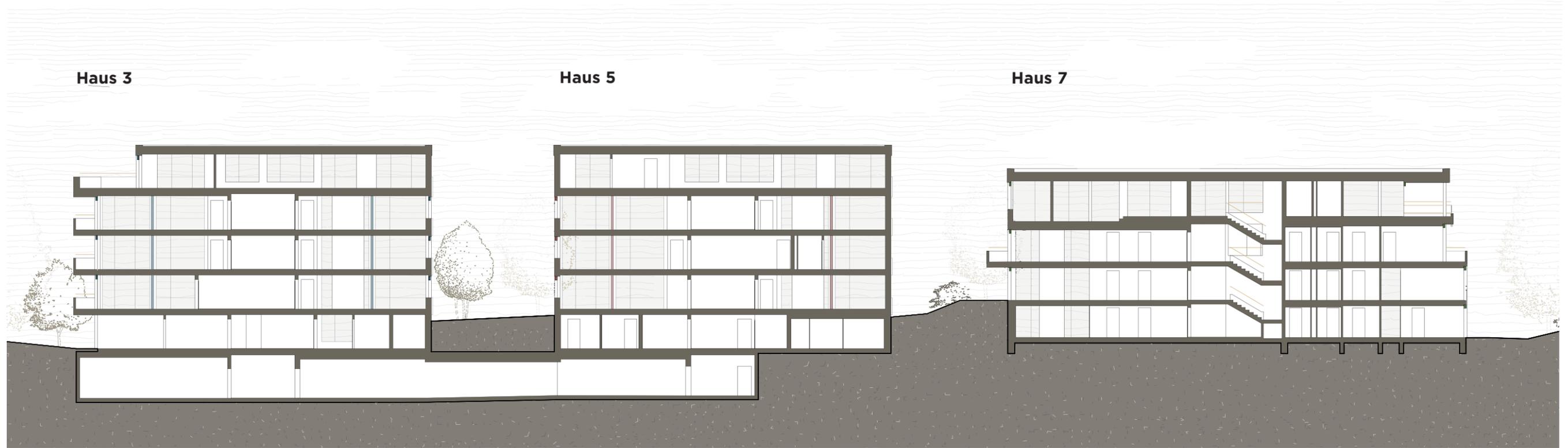


Dachgeschoss
Haus 5



Dachgeschoss
Haus 3

Längsschnitt



Fassaden



West
Haus 7



West
Haus 5



Ost
Haus 3



wohnen
mit-leben
gestalten.

Und was erlebst du in deinem Quartier?

Hashtag: #erlebnisreichreussbühl



Seetalplatz



*...was mensch,
wäri das ned no
öpis für üs?!*

