

## 1 Ausgangslage & Vision

Bereits ums Jahr 2000 hat die Baugenossenschaft WGL Littau die Vision, ein Wohnprojekt speziell für ältere Menschen zu realisieren.

2008 stimmt der Einwohnerrat Littau dem Verkauf des Areals Neuhushof (7'957 m<sup>2</sup>) zu. Auflage ist, dass mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossfläche für «Betreutes Wohnen» konzipiert werden müssen und die Wohnungen nur in Miete abgegeben werden dürfen.

2010 Fusion von Littau mit der Stadt Luzern. An den Bau- und Nutzungsvoraussetzungen für das Areal ändert sich nichts Wesentliches.

2011/12 Start der Konkretisierung der Vision. Als erste gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft in der Stadt Luzern geht die WGL auf dem Areal Neuhushof die Vision von «Wohnen mit Dienstleistungen» an.

### WGL-Mitgliedschaften:

2014 G-Net, Luzern  
Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger  
www.g-net-luzern.ch

2016 IG Vicino, Luzern  
Nachbarschaftshilfe-Projekt  
www.vicino-luzern.ch

## 2 Grundstückfindung

Die Baufirma Anliker AG, Emmenbrücke LU, gewinnt den Investorenwettbewerb für das Areal Neuhushof. Im Anschluss bewirbt sich die WGL bei der Anliker AG um den Kauf des Gesamtareals.

### 2-Parteien-Lösung (FDP/CVP)

Aufgrund politischer Einwirkung darf die WGL nur ein Drittel des Grundstücks erwerben. Je ein Drittel der Grundstücksfläche geht an die Genossenschaft Matt aus Luzern bzw. behält die Anliker AG selbst.

## 3 Finanzierung

- ▶ Grundstück 2 Mio.
- ▶ Baukosten (inkl. altersgerechtem Ausbau) betragen 13 Mio.

**Das Finanzierungsinstitut**  
Luzerner Kantonalbank,  
Emmenbrücke.

- ▶ Bewilligungsprozess dauert rund 2 Monate.

**Tipps zur Finanzierung**  
Fördermöglichkeiten nutzen,  
z.B. www.wohnen-schweiz.ch.

## 4 Rechtsvertrag & Besitzverhältnisse

WGL ist Investorin und Betreiberin.

2013 Kauf der Parzelle.

### Risikopotential

Die Stadt Luzern hat ein Rückkaufsrecht auf die Liegenschaften. Sie kann diese bis 2021 zu 90 % des Anlagewerts zurückkaufen.

- ▶ Grund: Sicherstellung Konzept «Wohnen mit Dienstleistungen».

### Betreuungsperson

Sicherheitsgefühl der älteren Bewohner wird gestärkt via:



▶ **Grundleistungen** (im Mietzins inbegriffen) durch die Pflegefachfrau (BG 20%), dazu gehören etwa Erstkontaktgespräch, Unterstützung bei Einrichtung des Notrufsystems und Einkauf nach Spitalaufenthalt.

▶ **Wahlleistungen à la carte** (z.B. Spitex). Sie sind kostenpflichtig.

### Kontaktfördernd

▶ Interaktion Bewohnerschaft in der Begegnungszone und im Gemeinschaftsraum im Haus 10.

▶ Gesamtarealgestaltung ermöglicht Interaktion mit Kindern aus dem Siedlungskindergarten.

## 5 Projektierung & Architektur



**Bauherrschaft/Architektur/GIA**  
Anliker AG Bauunternehmung,  
Emmenbrücke

**Käuferin/Betreiberin:**  
Wohnbaugenossenschaft WGL Littau

## 6 Bauphase

2 Gebäude / 26 Wohnungen

### Neuhushof 9

- ▶ 3 3 ½ Zi-Wohnungen (wovon 2 im Attikageschoss)
- ▶ 5 4 ½ Zi-Wohnungen

### Neuhushof 10

- ▶ 15 2 ½ Zi-Wohnungen
- ▶ 3 3 ½ Zi-Wohnungen
- ▶ Spitex im Hause (Tiefgeschoss)
- ▶ 2 ½ Wohnung für gemeinschaftliche Nutzung (Sitzplätze, Tische, Geschirr, Kaffeemaschine und Multimediaanlage)
- ▶ Begegnungszone

**Alle Wohnungen sind altersgerecht konzipiert** bzw. nach SIA Norm 500 rollstuhlgängig u. schwellenlos gebaut.

## 7 Bewohnerfindung

**Werbemittel:** Bautafel, Zeitungs- und Webinserterate, Infoveranstaltungen, Flyer, Publireportagen und Immo-Webplattformen.

### Vermietung

Albisser Treuhand, Staldenhof 8a, 6014 Luzern

### Mieten

2 ½ Zi ab 1400 Fr., 3 ½ Zi ab 1700 Fr. und 4 ½ Zi ab 2200 Fr.

### Nebenkosten & Service

Ab 150 Fr.

## 8 Einzug

1.4.2016 Start Einzug Neuhushof 9  
1.7.2016 Start Einzug Neuhushof 10

### Bewohnermix

- ▶ 24 Personen (15 Wohnungen)  
Junge Bewohner noch gesucht.

### 3.9.2016 Tag der offenen Türe gemeinsam mit Spitex (Spitex-Tag).

Die WGL schenkt der Spitex aus Wertschätzung ein Auto.

