

Information

Baustart

Garten

18. April 2024

libellen  
hof



# Agenda

- 1. Begrüssung & Vorstellung**
- 2. Teilbereich Garten**
  - Das Projekt
  - Start & Bauphasen
  - Verkehr und Sicherheit
  - Absicherung Nachbarschaft
  - Mietzinsreduktion
- 3. Teilbereich Hof**
- 4. Informationsstände**
  - Die Siedlung | Was uns bewegt
  - Wohn- & Lebensraum | Gestaltung der Siedlung
  - Bauphasen | Bau - Verkehr - Sicherheit
  - Wohnungsangebot | Wohnungsraster - Wohnungen
- 5. Kommunikation** | Wie wir Sie laufend informieren
- 6. Fragen & Antworten**

# 1. Begrüssung & Vorstellung

## wbg – Wohnbaugenossenschaft Luzern

- Andreas Bucher                      Präsident
- Andreas Moser                      Präsident Baukommission
- Chantal Brauchli                      Finanzen
- Moritz Meyer                      Vermietung / Verwaltung

## Planerteam

- Lucien Villiger                      Loeliger Strub Architektur
- André Schmid                      Schmid Landschaftsarchitekten

## Baumanagement

- Stefan Kurt                      EXA Baumanagement AG

## Kommunikation

- Francesca Erni                      Kommunikation & Hotline Bau



# libellen hof

Beflügelt zwischen  
Stadt und Rotsee.



Ein Projekt der  
**wbg**  
luzern

## 2. Teilbereich Garten

### Der Garten – Umgebung & Zugang



1.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi	4.5 Zi	5.5 Zi	6.5 Zi
2	17	41	36	--	4

## 2. Teilbereich Garten

### Das Projekt – der Kopfbau

#### Der Kopfbau im Garten

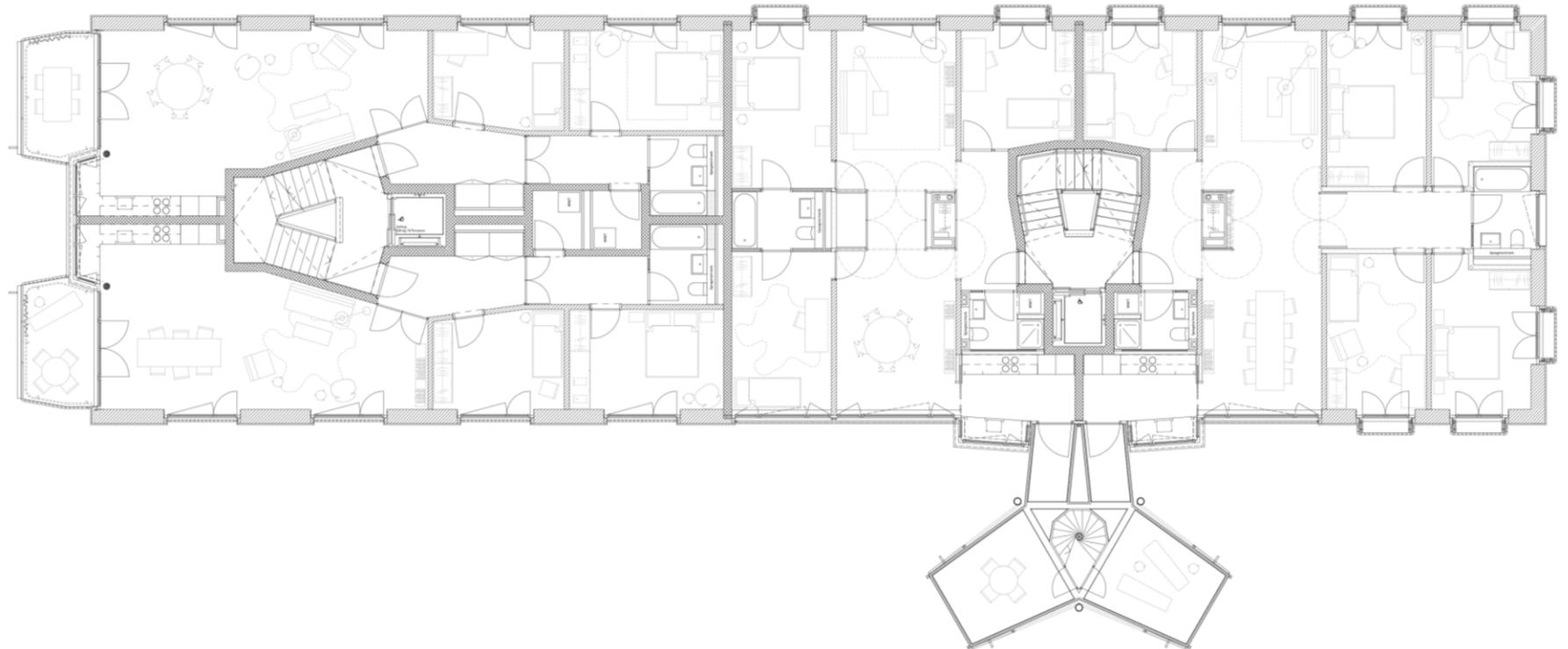
- Co-Working Space,  
4 Geschosse plus Attika



## 2. Teilbereich Garten

### Das Projekt – der Kopfbau

Plan  
Kopfbau  
OG 1



## 2. Teilbereich Garten

### Das Projekt – die 4 Regelbauten

#### Die Hochpromenade

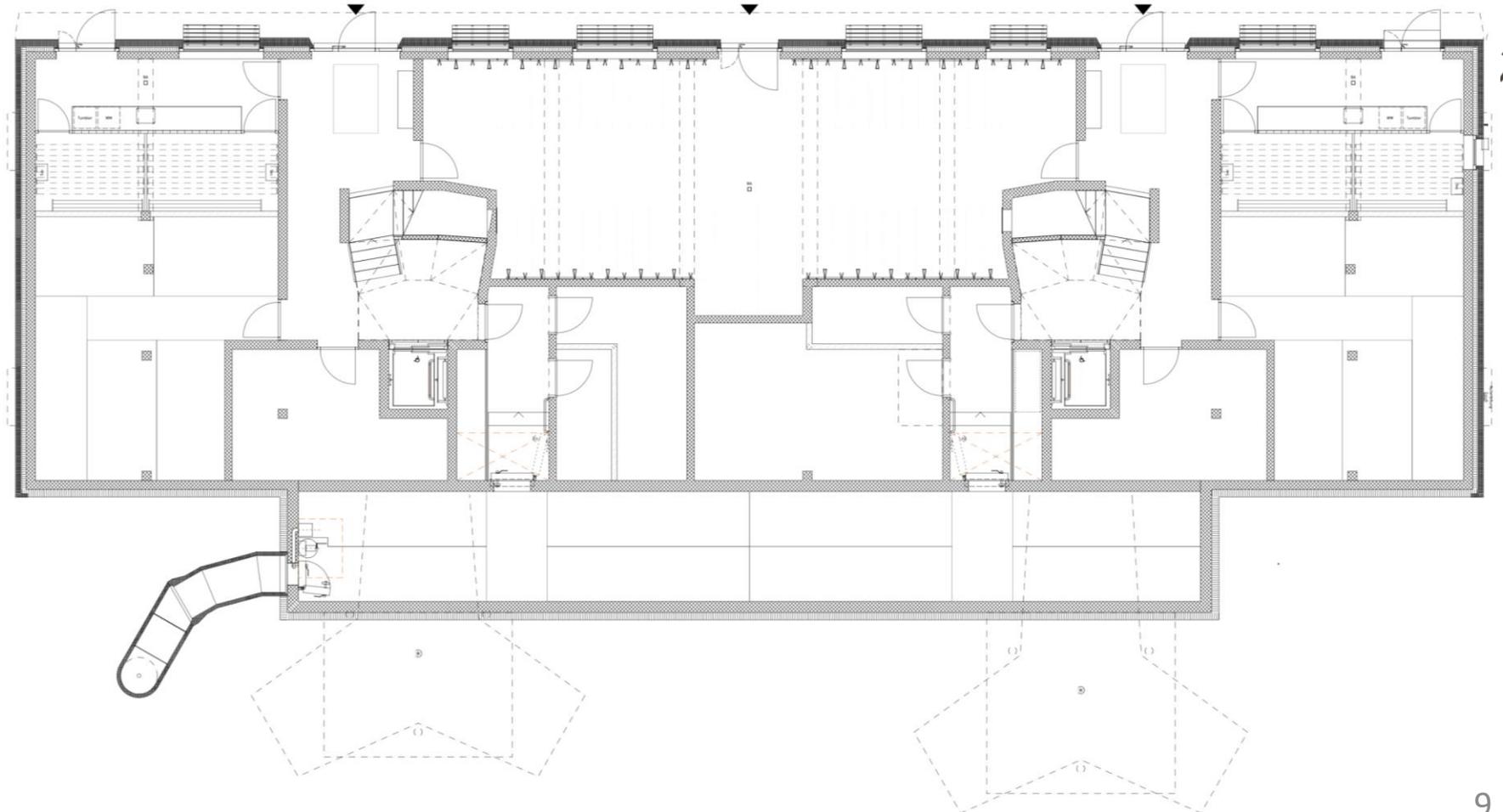
- Auf der ganzen Länge  
Spiel- & Bewegungsraum



## 2. Teilbereich Garten

### Das Projekt – die 4 Regelbauten

Plan  
Regelbauten  
EG



## 2. Teilbereich Garten

### Das Projekt – 4 Regelbauten

#### Regelbau

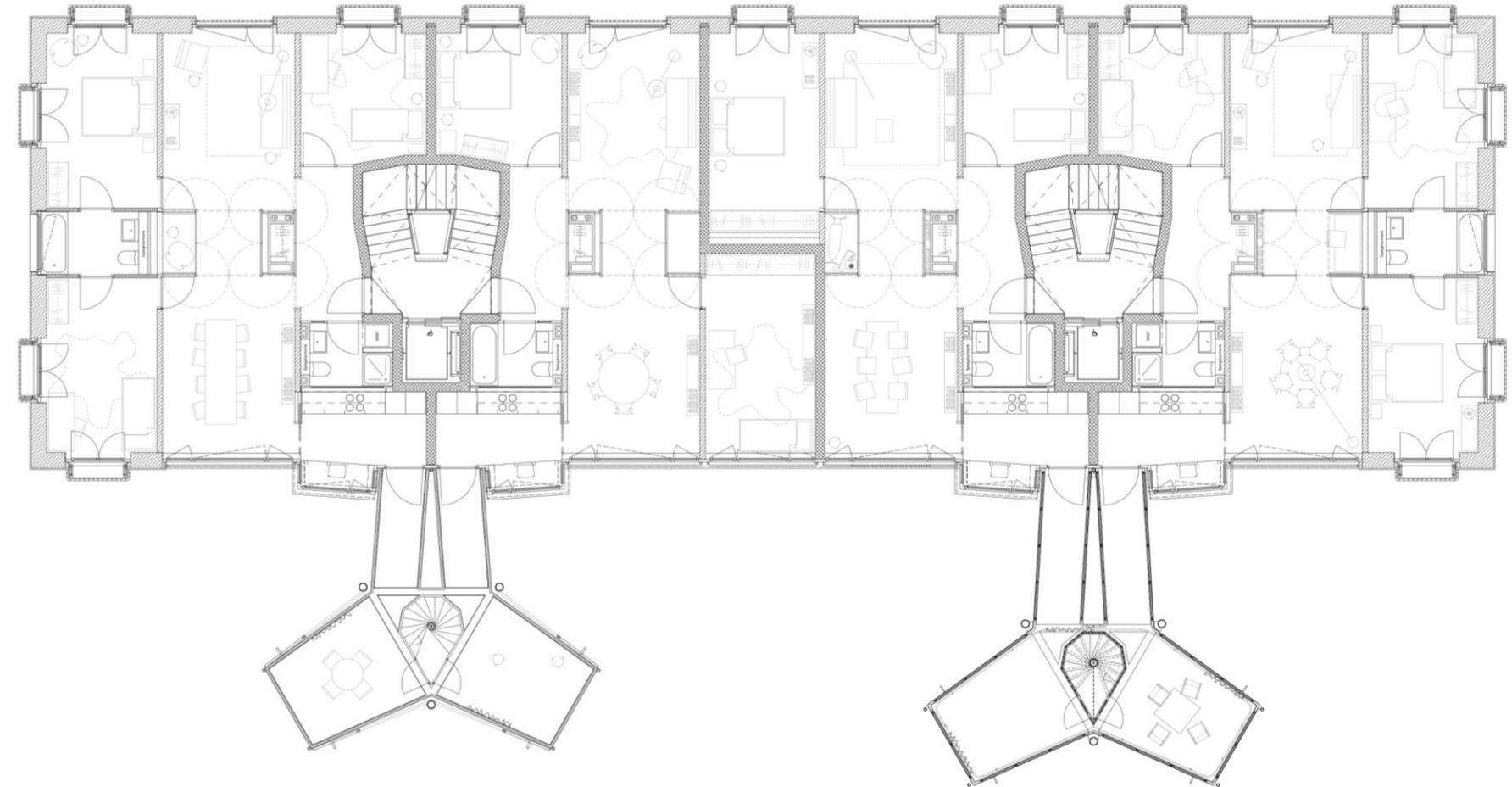
Blick vom Libellenbalkon



## 2. Teilbereich Garten

### Das Projekt – die 4 Regelbauten

Plan  
Regelbauten  
OG



## 2. Teilbereich Garten Start- & Bauphasen



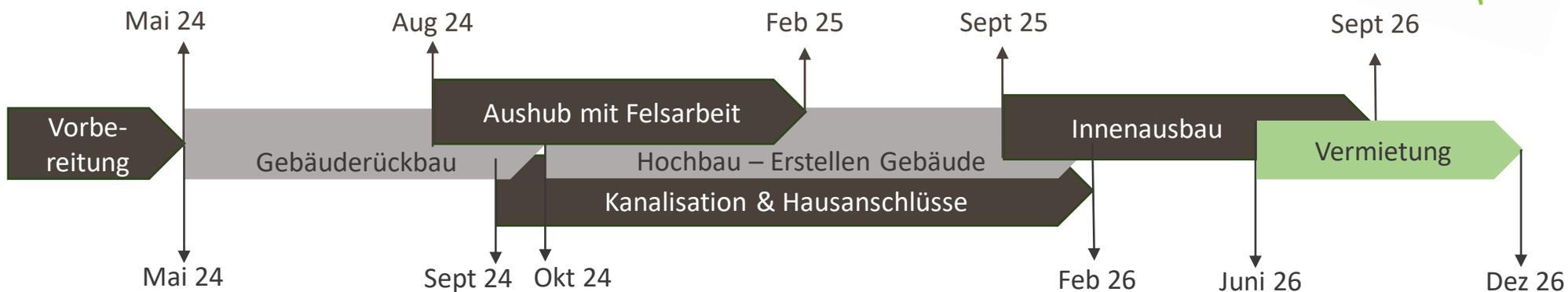
### Entmietung per 4. April abgeschlossen

- Temporäre Mietverträge & frühzeitige Ankündigung
- Grosszügige Lösungen, um Härtefälle zu verhindern
  - Temporäre Wohnungen
  - Möbeleinstellmöglichkeiten
  - Weitere Unterstützungsangebote



## 2. Teilbereich Garten Start- & Bauphasen

### Überlappende Bauphasen



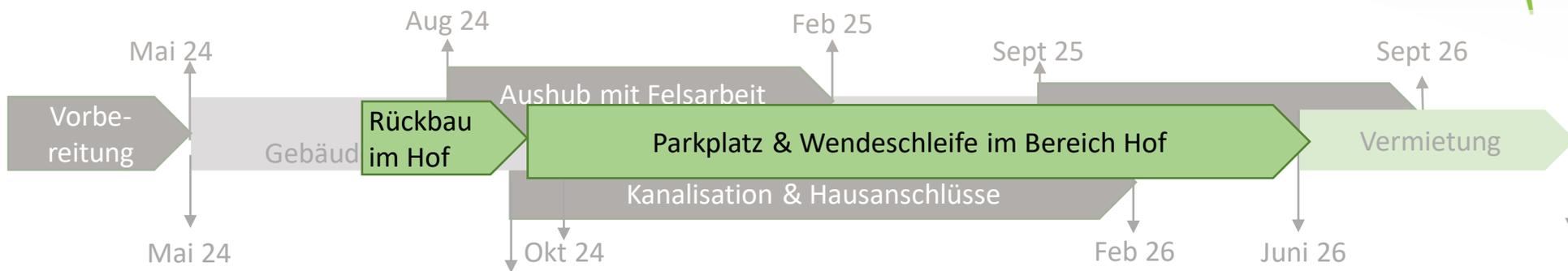
### Vorgehen Haus für Haus

Rückbau G1 - G2 - G5 - G4 - G3

Hochbau G5 - G4 - G3 - G2 - G1



## 2. Teilbereich Garten Verkehr & Sicherheit

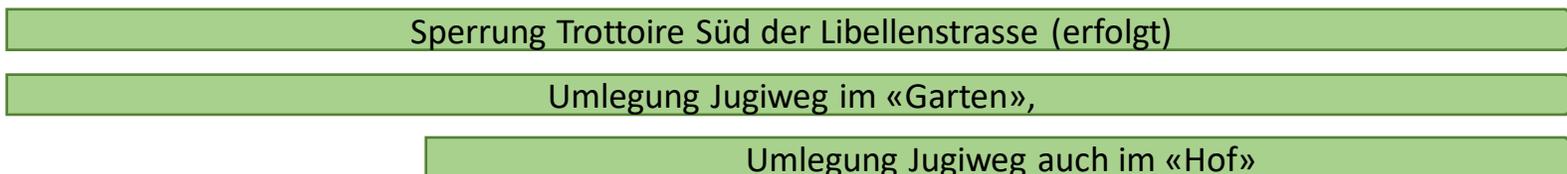


### Auto und Zweiradverkehr

- unveränderte Verkehrsführung mit kurzzeitigen Unterbrüchen/Anpassungen

### Fussgängerführung

- Hohe Sicherheit, Kreuzen mit Bauverkehr vermeiden



## 2. Teilbereich Garten Verkehr & Sicherheit

### Ziel

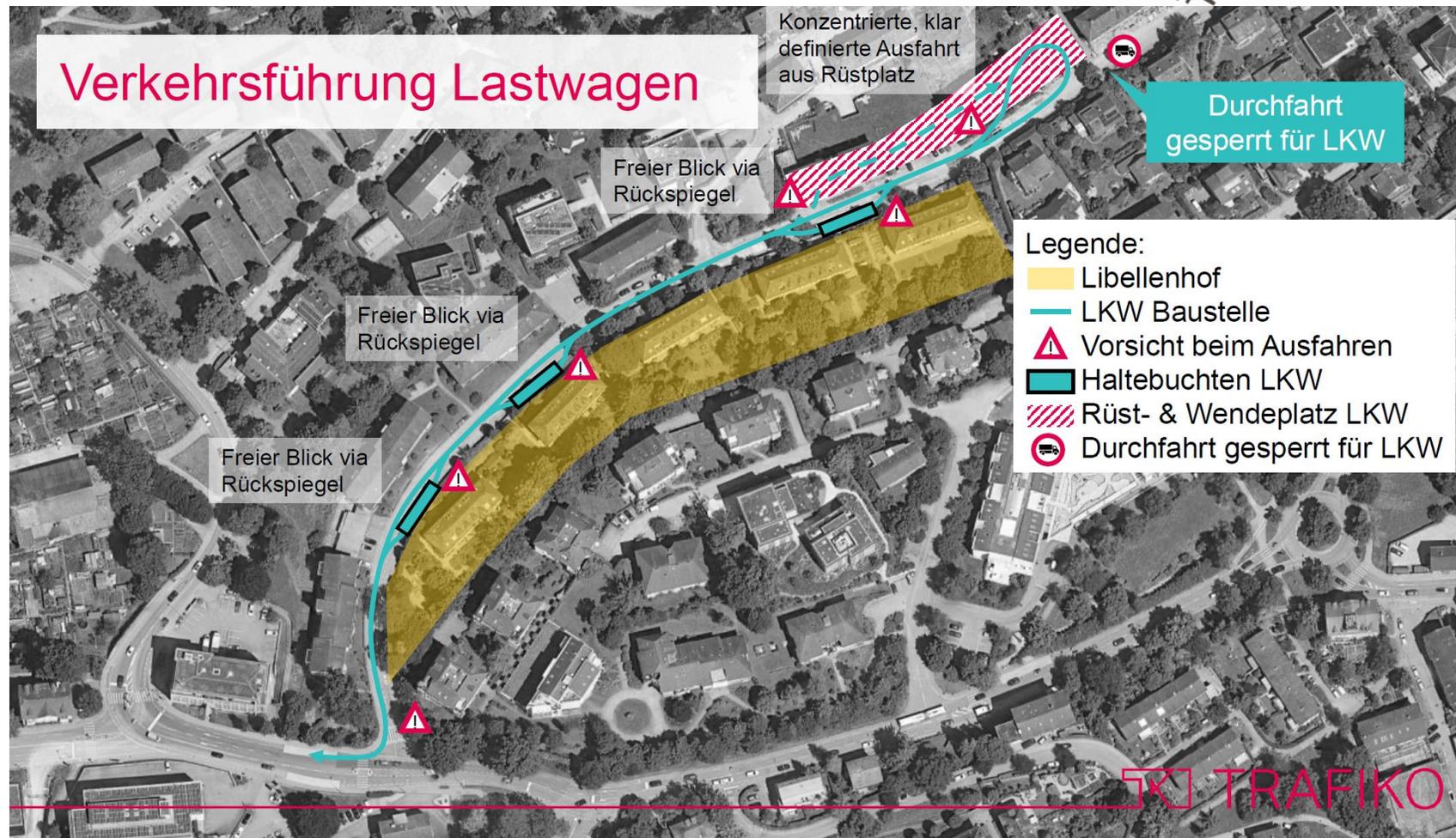
Keine Lastwagen  
durchs Quartier

### Rückbau & Aushub

- Über Gartengrundstück

### Ab Hochbau

- Über Wendeschleife
- Haltebuchten für Ablad



## 2. Teilbereich Garten Verkehr & Sicherheit

### Ziel

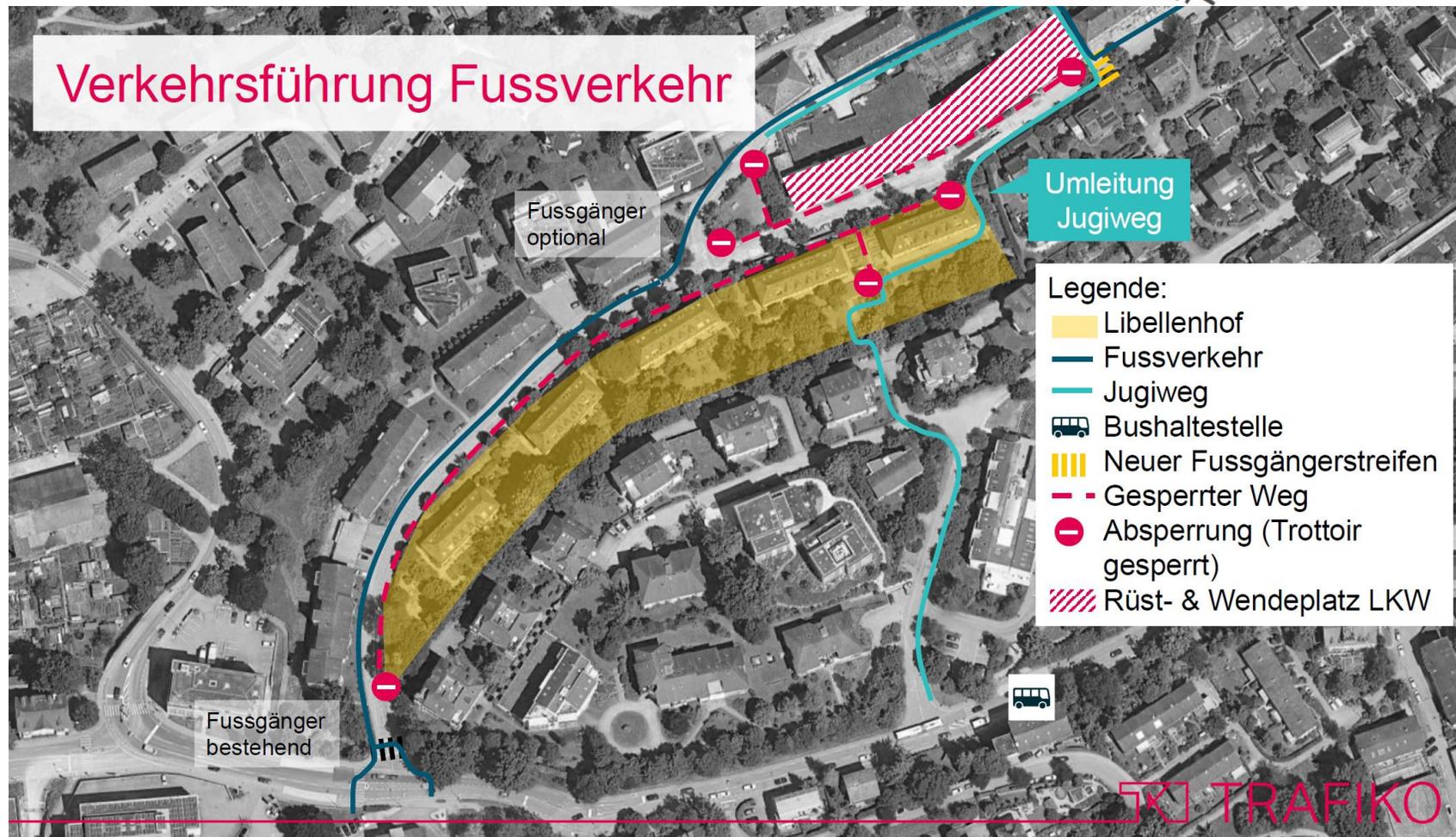
Keine Kreuzung mit Baustellenverkehr

### Rückbau & Aushub

- Trottoire Libellenstrasse gesperrt
- Neue Wegführung Jugiweg im Garten

### Ab Rückbau im Hof, bzw. Beginn Hochbau

- Geänderte Wegführung Jugiweg, neu via Hof



## 2. Teilbereich Garten

### Absicherung Nachbarschaft

- Sämtliche angrenzenden Liegenschaften durch Steiger Baucontrol auf Schäden hin kontrolliert.
- Nachkontrolle nach Abschluss der Bauarbeiten.



## 2. Teilbereich Garten Mietzinsreduktion

Es wird durch den Bau zu grösseren Lärmimmissionen kommen; insbesondere im Herbst/Winter 24 durch die Aushubarbeiten.

### Wir planen

- **Generelle Mietzinsreduktion**
  - Generelle, geringe Reduktion für die Liegenschaften direkt an der Libellenstrasse ab Aushub (~August 24) bis und mit Fertigstellung Hochbau.
- **Lärmbezogene Mietzinsreduktion**
  - Messung der Lärm- und Erschütterungs-Immissionen, welche auch die Liegenschaften Libellenstrasse 9, 21 und 23 einbeziehen.
  - Diese bilden die Grundlage für zweistufige weitere Mietzinsreduktionen. Die Schwellwerte werden mit den entsprechenden Spezialisten festgelegt.
  - Diese werden voraussichtlich quartalsweise nachschüssig vergütet.



## 3. Teilbereich Hof

### Staffelung

Der Bereich Garten ist im 2. Halbjahr 2026 bezugsbereit.

- Die Teilbereiche Garten und Hof werden gestaffelt gebaut.
  - Diese Staffelung ist bau- und sicherheitstechnisch sinnvoll.

### Bauprojekt Hof

- Der Baubeginn im Bereich Hof wird nicht vor Mitte 2026 erwartet.
- Das Bauprojekt Hof wurde im 2023 eingereicht.  
Wir sind noch im Gespräch mit Einsprechern.
- Das Strassenprojekt Gopplimooshalde wurde März 2024 bewilligt.

### Nutzung durch den Kanton

- Die Häuser im Gebiet Hof werden nach wie vor durch Personen aus der Ukraine und andere Flüchtlinge bewohnt. Dies bleibt solange es bautechnisch möglich ist - im Moment scheint das bis Mitte 2026.
- Reduktion des Angebots von 7 auf 5 Doppelmehrfamilienhäuser ab Juli 2024.



## 4. Informationsstände

### Details



#### Vier Informationsstände

- **Die Siedlung** | **Was uns bewegt**
  - Mietzinsmodell - Mobilität - Energie - Services
- **Wohn- & Lebensraum** | **Gestaltung der Siedlung**
  - Gestaltung Umgebung - Erschliessung
- **Bauphasen** | **Bau - Verkehr - Sicherheit**
  - Abfolge/Überlappung - Verkehrsführung
- **Wohnungsangebot** | **Wohnungsraster - Wohnungen**
  - Wohnungsangebot - Grundrisse

## 5. Kommunikation - Web ist zentral

[www.libellenhof-luzern.ch](http://www.libellenhof-luzern.ch)

- **Immer orientiert**

- Push → aktuell
- Newsletter → periodisch

- **Anfragen**

- Mail → Bau oder Verwaltung
- nicht zeitkritisch

- **Hotline**

- Telefon → 058 322 88 66,
- zeitkritisch
- ein Ereignis

### Info Screen

#### Allgemeine und zeitkritische News

- News-Meldungen in Rotation

- Ab sofort

Im ehemaligen Architekturbüro L25 neben dem Gärtli

- Ab Rückbau L25

Beim Pulverturm



**libellen  
hof**

Beflügelt zwischen  
Stadt und Rotsee.

# Dürfen wir Fragen beantworten?



Ein Projekt der  
**wbg  
luzern**

**Besten  
Dank**

**libellen  
hof**

