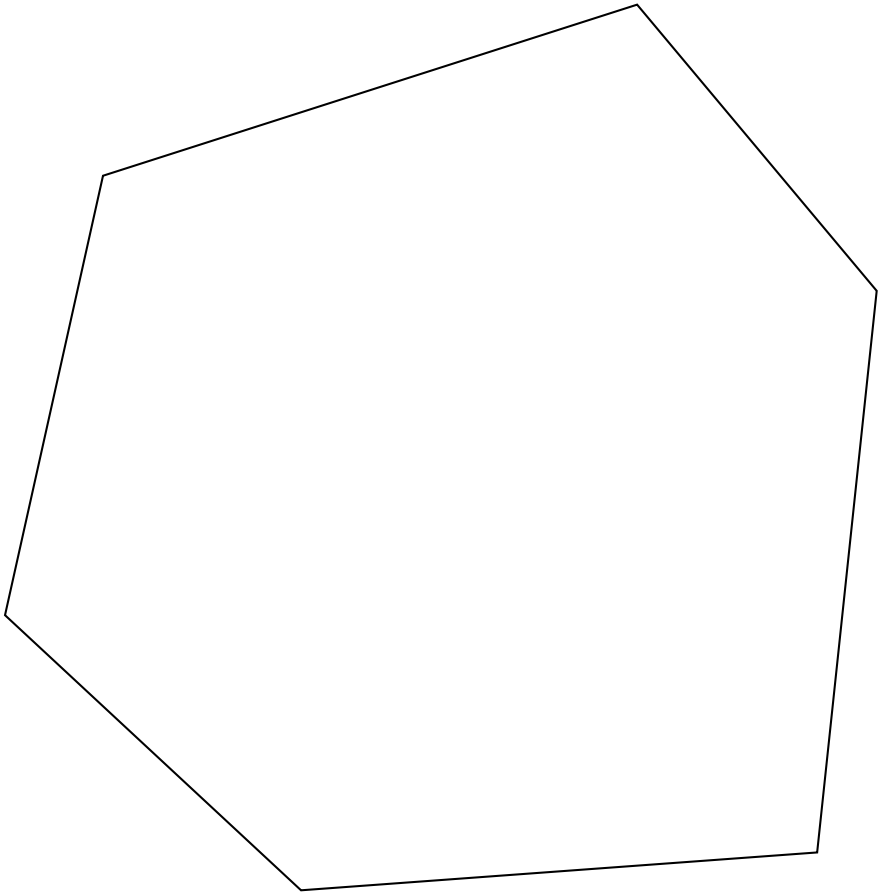


obere



bernstrasse

2 Genossenschaften  
3 Gebäude  
142 Wohnungen  
9 Ateliers  
1 Gewerbe  
1 Quartierplatz  
1 Park  
1 Gemeinschaftsraum





Zimmerregwald

Waldschwimmbad

Fluhmühle

St. Karli

Gütschwald

Rönnimoos

Bahnhof Luzern

## Inhaltsverzeichnis

3	Eine Siedlung für alle
6	obere Bernstrasse
9	Mitwirkung willkommen
10	Neues Zentrum
17	Nachhaltig erstellt – nachhaltig betrieben
18	abl Wohnungen
20	BG Matt Wohnungen
23	Attraktive Neubauwohnungen
24	Ateliers – die neue Wohnform
26	Mit Erkern und Kanten
33	Kurzer Baubeschrieb
43	Bewerben – wohnen
50	abl – BG Matt

Ob Familie, Wohngemeinschaft, Paar- oder Einzelhaushalt: An der oberen Bernstrasse finden unterschiedliche Lebensmodelle ein neues Zuhause.

- 3 Insgesamt entstehen in drei Häusern 142 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern. Im Erdgeschoss stehen neun Ateliers für private, halböffentliche und öffentliche Nutzungen zur Verfügung. Wer Arbeiten und Wohnen gerne verbindet, kann hier den Traum vom Wohnatelier verwirklichen.

Während die Wohnungen den Rückzug ins Private bieten, schaffen Gemeinschaftsflächen Möglichkeiten für Austausch, Mitwirkung und Mitgestaltung. Der Gemeinschaftsraum kann von Bewohnerinnen und Bewohnern für gemeinschaftliche Aktivitäten wie Nachbarschaftstreffen, Siedlungsfeste, Workshops und Kurse oder auch für private Fest genutzt werden.

Im Aussenraum bieten eine ruhige, naturnahe Grünfläche und ein 700 Quadratmeter grosser Quartierplatz alles, was es für ein aktives Siedlungsleben braucht.

Udelbodenstrasse

Stollberghalde

Stollbergstrasse



← Einfahrt  
Einstellhalle

Gemeinschaftsraum

Gewerbe

Quartierplatz

80

78

76

74

72

70

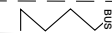
68

64

62

← Littau

Bernstrasse



Luzern →

Kanonenstrasse

Wer in der oberen Bernstrasse lebt, lebt zentral: In zehn Minuten mit dem Velo oder Bus Nr. 12 ist der Bahnhof Luzern erreichbar. Wer lieber ins Grüne will, hat mit dem Gütsch-, dem Zimmeregg- oder dem Sonnenbergwald gleich mehrere Wälder und Naherholungsgebiete zur Auswahl. Für Erfrischung sorgt im Sommer ein Besuch im Waldschwimmbad Zimmeregg. Und wer das «Reusschwimmen» bevorzugt, steht nach zehn Gehminuten am Ufer des Flusses. Mit den Schulhäusern Grenzhof und Rönningmoos befinden sich zudem zwei Primarschulen im Quartier. Auch Kitas und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden.

6





**Kuchen backen**  
im Gemeinschaftsraum.

## mitwirkung

9

Als zukünftige Bewohnerin oder zukünftiger Bewohner sind auch Ihre Ideen und Anliegen für gemeinschaftliche Nutzungen im Aussenraum gefragt; einzelne Bereiche warten darauf, entsprechend den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter entwickelt zu werden! Die Genossenschaften freuen sich darauf, Initiativen von Bewohnenden aufzunehmen und sie darin zu unterstützen, Ideen zu konkretisieren und zu realisieren.

willkommen

Der an den Gemeinschaftsraum angrenzende zentrale Platz mit siedlungseigener Bushaltestelle charakterisiert ein neues Zentrum im Quartierteil obere Bernstrasse. Er lädt die ganze Quartierbevölkerung ein zum Verweilen, Kaffeetrinken, Austausch, Spielen oder einfach zum Sehen und Gesehenwerden.

10

Der parkähnliche Aussenraum im hinteren Teil der Siedlung bietet mit seiner räumlichen Gliederung auf abgestuften Höhengniveaus nebst Spiel- und Aufenthaltsbereichen für Kinder und Erwachsene weitere Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel für Boulespielen oder für einen Gemüsegarten.

## 338 Meter Spazierweg

durch den naturnahen Park.









## nachhaltig erstellt

Entsprechend den Zielwerten der 2000-Watt-Gesellschaft erstellt, kommen an der oberen Bernstrasse erneuerbare Energien zum Einsatz. Den Strom produziert die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach, überschüssig produzierte Energie wird ins Stromnetz eingespeist. Wärme für Heizung und Warmwasser liefert das ewl-Fernwärmenetz, ohne dass dabei zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen.

17

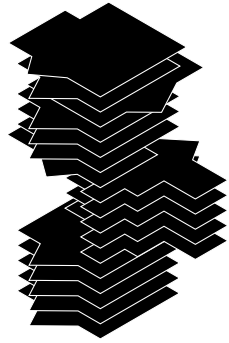
Umweltfreundlicher Verkehr wird in der Siedlung gefördert: In der Einstellhalle gibt es auch Ladestationen für Elektroautos, viele Veloabstellplätze und mit dem direkten ÖV-Anschluss am Quartierplatz ist man zu Fuss oder auf Rädern in zehn Minuten mitten im Zentrum oder im Grünen.

In Zusammenarbeit mit der Albert Koechlin Stiftung wird zudem eine Mobilitätsstation mit verschiedenen E-Fahrzeugen (E-Autos, E-Cargobikes usw.) angeboten. Die Sharing-Fahrzeuge stehen rund um die Uhr bereit und können über eine App reserviert, geöffnet, geschlossen und bezahlt werden.

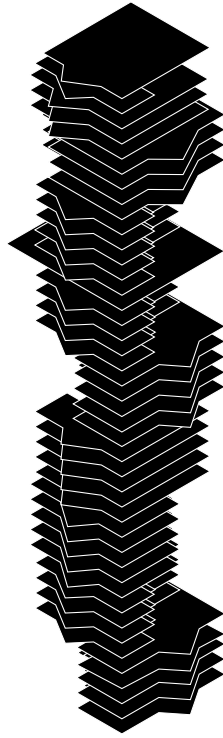
## Vollbad nehmen

in der Reuss oder daheim, CO<sub>2</sub>-neutral.

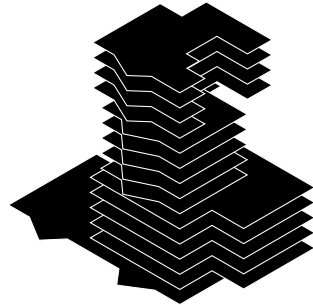
nachhaltig betrieben



17×2.5-Zimmer-Wohnung  
52.2–66.1m<sup>2</sup>  
Nettomiete CHF 1240–1710



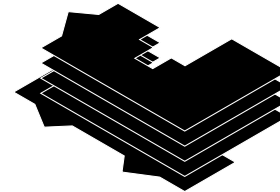
43×3.5-Zimmer-Wohnung  
78.2–95.1m<sup>2</sup>  
Nettomiete CHF 1710–2160



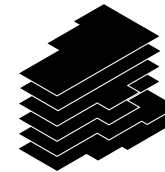
15×4.5-Zimmer-Wohnung  
107.7–133.2m<sup>2</sup>  
Nettomiete CHF 2260–3136

18

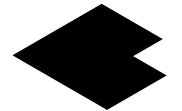
19



5×5.5-Zimmer-Wohnung  
134.2–135.7m<sup>2</sup>  
Nettomiete CHF 2870–3100



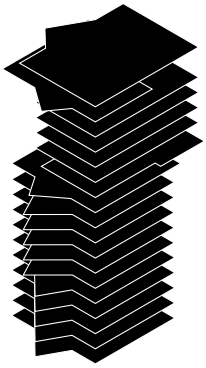
6×Atelier  
54.3–76.4m<sup>2</sup>  
Nettomiete CHF 1040–1470



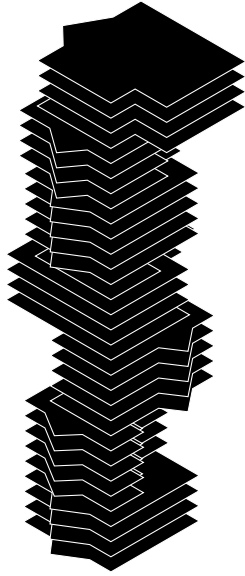
1×Gewerbelokal  
85.6m<sup>2</sup>  
Nettomiete CHF 1500

Die Monatsmiete setzt sich aus Nettomiete und Nebenkosten zusammen. Hinzu kommt ein monatlicher Beitrag zum Genossenschaftskulturfonds. Dieser beträgt gemäss den abl-Statuten 1% des Nettomietzinses.

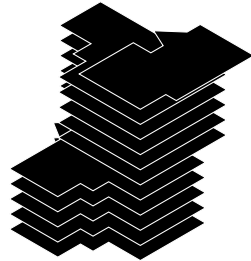
Der Pflichtanteil (zwei Bruttomonatsmieten auf den nächsten Hunderter gerundet) ist zusätzlich zu den Mitgliedschaftsanteilen (mindestens CHF 1000) einzuzahlen. Bei Vermietung an Wohngemeinschaften sind zwei Personen verpflichtet, die Höhe der Pflichtanteile einzuzahlen.



18×2.5-Zimmer-Wohnung  
52.2 – 82.6m<sup>2</sup>  
Nettomiete CHF 1220 – 1700



32×3.5-Zimmer-Wohnung  
79.9 – 97.3m<sup>2</sup>  
Nettomiete CHF 1690 – 2070



11×4.5-Zimmer-Wohnung  
109.2 – 114.2m<sup>2</sup>  
Nettomiete CHF 2120 – 2230

20

21



1×5.5-Zimmer-Wohnung  
133.7m<sup>2</sup>  
Nettomiete CHF 2920



3×Atelier  
71.3 – 90.5m<sup>2</sup>  
Nettomiete CHF 1300 – 1500

Die Monatsmiete setzt sich aus Nettomiete und Nebenkosten zusammen.  
Es ist ein Mietzinsdepot zu hinterlegen.

## 11 Lifte

für barrierefreien Zugang.

## attraktive

23

Alle Wohnungen verfügen über einen attraktiven Ausbaustandard: Die Eingangstüren sind aus Eichenholz gefertigt und die Bereiche Wohnen, Essen und Schlafen mit einem matt versiegelten Eichenparkett ausgestattet. Im Küchenbereich, in den Nasszellen und Reduits kommen am Boden unglasierte Feinsteinzeugplatten zum Einsatz. Die leicht weiss lasierten Sichtbeton-Decken heben sich gegenüber den weiss gestrichenen Wänden ab und bringen die moderne Architektur zum Vorschein. Als privater Aussenbereich dienen in allen Wohnungen grosse, als Erker gestaltete Loggien. Der Boden und die Decke sind mit Lärchenholz ausgekleidet. Eine schiebbare Verglasung reduziert die Lärmbelastung und bietet ungestörte Aufenthalte auch während der Übergangszeit und bei schlechter Witterung.

# ateliers

Rund um den neuen Quartierplatz und entlang der Bernstrasse sind im Erdgeschoss verschiedene Ateliers angesiedelt. Sie bieten sich für eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten an und können je nach Zugang auch für öffentliche oder halböffentliche Dienstleistungen genutzt werden. Alle Ateliers werden im Edelrohbau mit ausgebauter Küche und Nasszelle vermietet. Dem Quartierplatz zugewandte Ateliers haben einen Direktzugang über den Aussenraum. Entlang der Bernstrasse angesiedelte Atelierflächen werden durch den Hauseingang betreten. Profitieren Sie vom Netzwerk der Genossenschaft als Start-up-Büro, Velomech, Schmuckatelier, Gesundheitspraxis oder Lebensmitteldrehscheibe – gefragt sind kreative und überraschende Geschäftsideen.

24



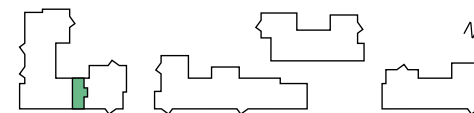
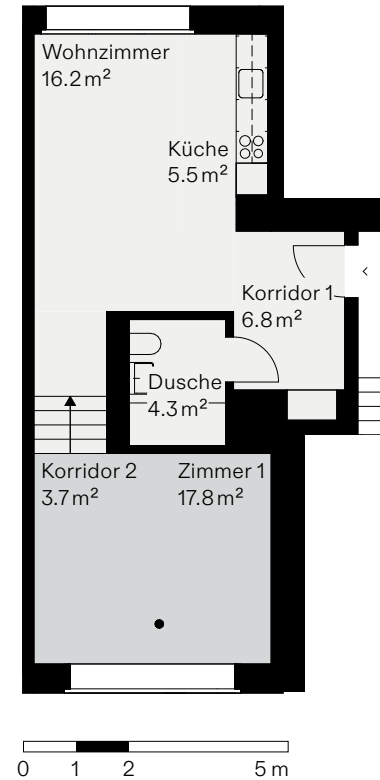
die neue wohnform

Die Grundrisse der 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen überzeugen durch eine klare Raumaufteilung und unterscheiden sich in zwei Arten von Wohnungstypen: Die Kopfwohnungen befinden sich an den Gebäudeenden und sind immer zweiseitig orientiert. Sie zeichnen sich durch grosszügige, überdeck ausgerichtete Wohn- und Essbereiche aus. Zwischen den Gebäudeenden liegen durchgestreckte Nord-Süd- und Ost-West-Wohnungen mit einem Zimmer zur lärmabgewandten Seite.

Die Grundrisse aller 142 Wohnungen finden Sie unter [bernstrasse.ch](http://bernstrasse.ch)

26

27



Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Abweichungen im Grundriss vorbehalten.

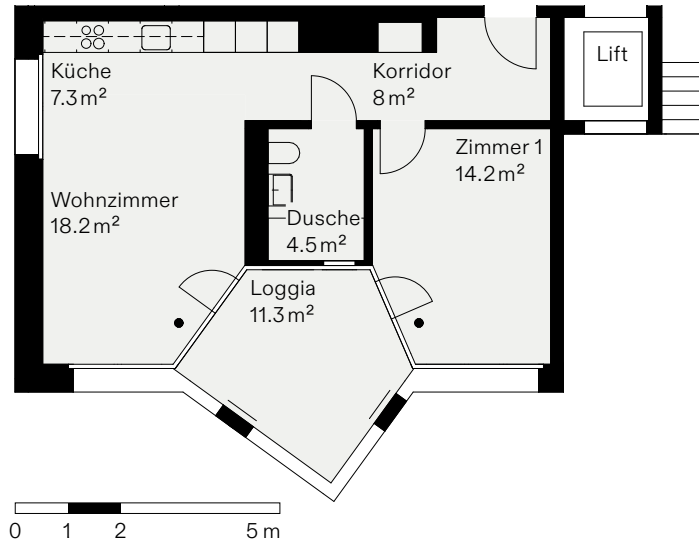
Bernstrasse 78  
 Vermieterin BG Matt  
 CHF 230 pro m<sup>2</sup>/Jahr



2.5-Zimmer-Wohnung

52.2 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss

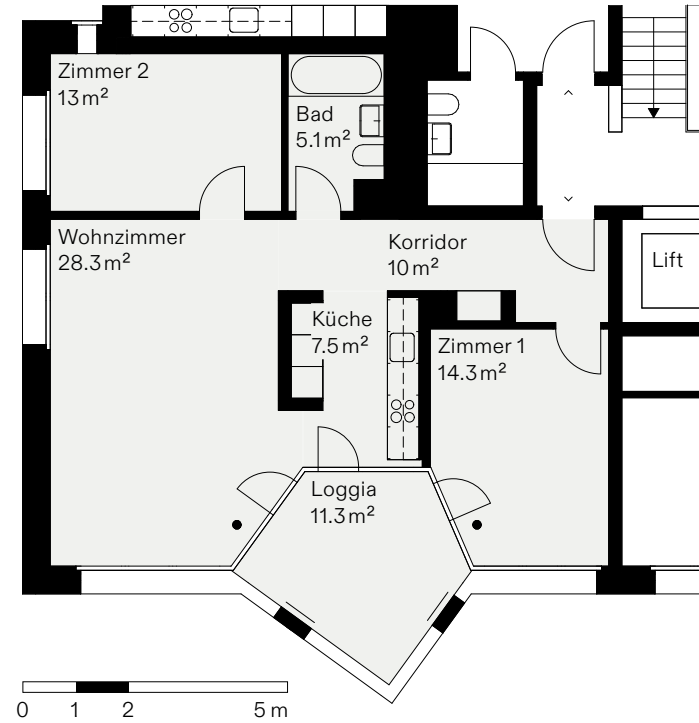


28

3.5-Zimmer-Wohnung

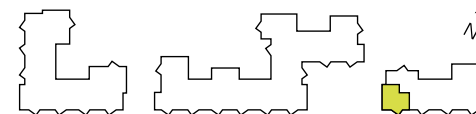
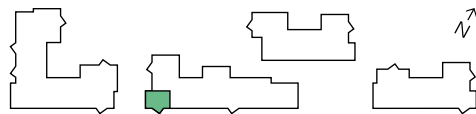
78.2 m<sup>2</sup>

3. Obergeschoss



29

Bernstrasse 76  
 Vermieterin BG Matt  
 Nettomiete CHF 1230  
 Nebenkosten CHF 220

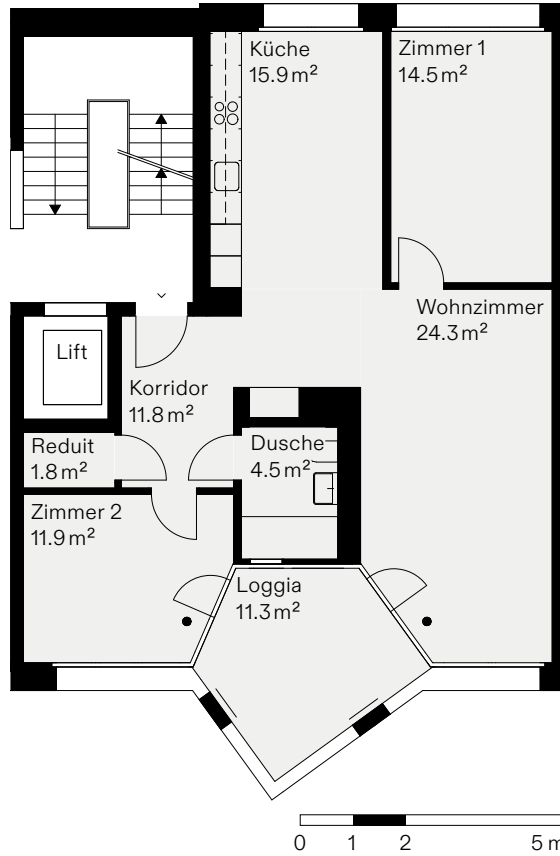


Bernstrasse 64  
 Vermieterin abl  
 Nettomiete CHF 1740  
 Nebenkosten CHF 260  
 GK-Fonds CHF 17

3.5-Zimmer-Wohnung

84.7 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss



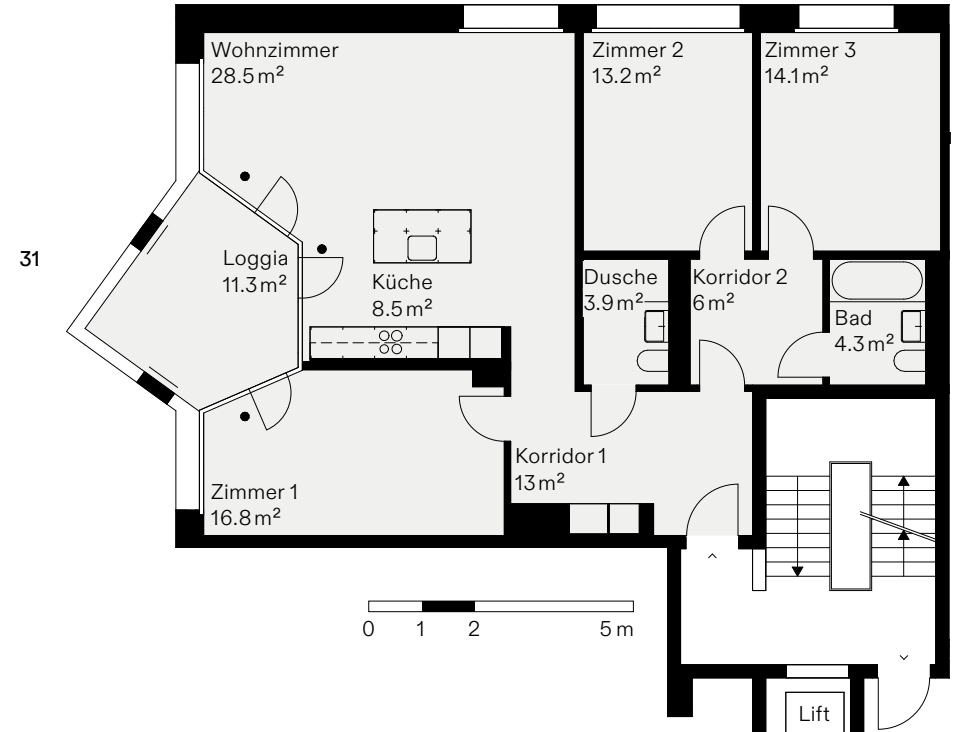
Bernstrasse 76  
Vermieterin BG Matt  
Nettomiete CHF 1800  
Nebenkosten CHF 260



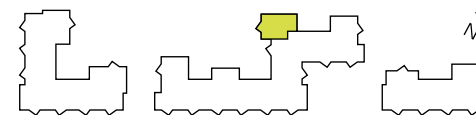
4.5-Zimmer-Wohnung

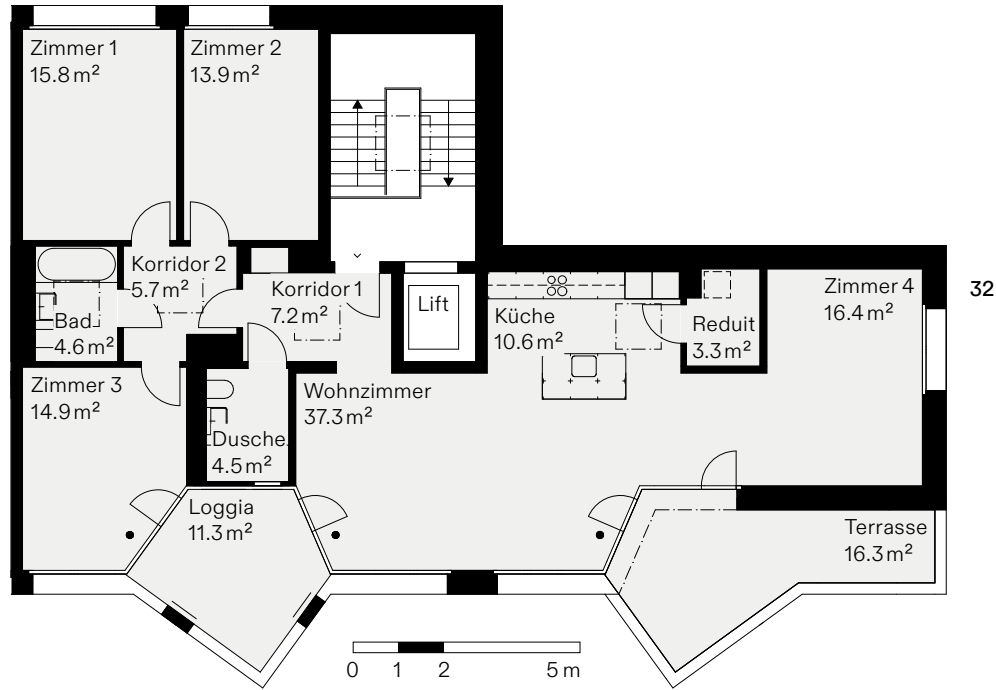
108.3 m<sup>2</sup>

4. Obergeschoss



Bernstrasse 70  
Vermieterin abI  
Nettomiete CHF 2406  
Nebenkosten CHF 310  
GK-Fonds CHF 24



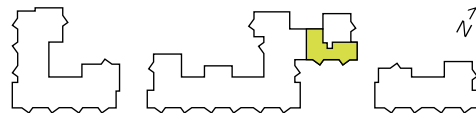
Wohn-, Ess- und Schlafzimmer

Boden	Eichenparkett, matt versiegelt, wild verlegt
Wände	abl: Weissputz, weiss gestrichen BG Matt: Feinabrieb, weiss gestrichen
Decke	Sichtbeton, weiss lasiert
Fenster	Holz-Metall, dreifache Isolierverglasung, innen weiss, aussen schwarzbraun Vorhangbrett mit einer Vorhangschiene in allen Räumen
Sonnenschutz	Rafflamellenstoren, elektrisch, schwarzbraun

Loggia, Terrasse

Boden und Decke	Sibirische Lärche, unbehandelt
Brüstung	Verbundssicherheitsglas mit Holzabdeckung (Sibirische Lärche, unbehandelt)
Sonnenschutz	Senkrechtmarkise beige Aussenvorhänge beige
Balkonverglasung	Ganzglas-Schiebeelemente als Lärm- und Wetterschutz

Bernstrasse 68  
 Vermieterin abl  
 Nettomiete CHF 3099  
 Nebenkosten CHF 350  
 GK-Fonds CHF 31



<u>Küche</u>					<u>Nasszelle</u>	
Boden	Feinsteinzeugplatten unglasiert, 60 × 60 cm, almond-beige, englisch verlegt				Boden	Feinsteinzeugplatten unglasiert, 60 × 60 cm, almond-beige, englisch verlegt
Wände	abl: Weissputz, weiss gestrichen BG Matt: Feinabrieb, weiss gestrichen				Wände	Steinzeugplatten matt, 10 × 30 cm, weiss, englisch verlegt, stehend, Wandfarbe beige, abwaschbar
Decke	Sichtbeton, weiss lasiert				Decke	Sichtbeton, weiss lasiert
Fronten	Formex Kaindl Cameroon Brown Optimatt dunkelbraun, Bügelgriffe Eiche	34	35		Ausstattung	Spiegelschrank, beleuchtet Duschwannen, teilweise Badewannen
Abdeckung	Kunststein (Silestone), weiss, poliert					
Rückwand	Glas, weiss					
Kochen	Glaskeramik-Kochfeld Dunstabzugshaube, schwarz					
Geräte	Backofen, hochliegend Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach Geschirrspüler				<u>Allgemeines</u>	Barrierefrei gebaut nach SIA 500 Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia und/oder eine Terrasse. Garderobenschrank mit Kleiderstange Pro Wohnung ein Kellerabteil Raumhöhe mindestens 2.51 Meter Alle Wohnungen mit Bodenheizung Stromerzeugung mit Photovoltaik-Anlage auf dem Dach Fernwärmenetz-Anschluss Kontrollierte Wohnungslüftung mit Stufenschaltung Pro Raum ein Raumthermostat (ausser Nasszelle)
Spülen	Edelstahlbecken Edelstahl-Schwenkauslauf					

## Waschküchen

Pro Treppenhaus zwei Waschräume mit jeweils zwei Waschmaschinen und zwei Tumblern sowie zwei Trockenräume mit Secomat

Einbau Waschturm in allen 5.5-Zimmer-Wohnungen, den meisten 4.5-Zimmer-Wohnungen, wenigen 3.5-Zimmer-Wohnungen und in den 2.5-Zimmer-Attika-Wohnungen möglich; Einbau durch abl unter Mietzins-erhöhung

## Gemeinschaftliche Bereiche

Parkähnlicher Aussenraum mit einheimischen Sträuchern und Pflanzen sowie grosse Spiel- und Kletterfläche  
Gemeinschaftsraum für private und genossenschaftliche Veranstaltungen

Fassade

Sichtbeton aus Weisszement

Treppenhaus

Wände und Decken Sichtbeton

Boden Kunststeinplatten, anthrazit

Brüstungen Schwarzblech mit Eichenhandlauf

Aufzug pro Treppenhaus, hindernisfrei

36







# bewerben



Jetzt geht's ans Wohnen! Wie Sie eine Wohnung finden, sich dafür bewerben und hoffentlich bald an der oberen Bernstrasse in eine Wohnung ziehen können, lesen Sie hier.

43

Wie finde ich meine Wohnung?

Alle Grundrisse und die dazugehörigen Informationen der neuen Wohnungen an der oberen Bernstrasse finden Sie unter [bernstrasse.ch](http://bernstrasse.ch). Rufen Sie dazu [bernstrasse.ch](http://bernstrasse.ch) auf, klicken Sie auf den «Wohnungsfinder» und entdecken Sie die Wohnungen. Unter «Details» finden Sie die Grundrisse sowie weitere Informationen wie Grösse und Mietzinse.



### Kann ich die Wohnungen besichtigen?

abl Alle Neubauwohnungen werden ab Plan vermietet. Die Grundrisse der Wohnungen, die Mietpreise und weitere Angaben sind unter [bernstrasse.ch](http://bernstrasse.ch) abrufbar.

BG Matt Wohnungsbesichtigungen sind möglich. Bitte wenden Sie sich dazu an die BG Matt: 041 259 22 88 oder [info@bgmatt.ch](mailto:info@bgmatt.ch)

44

45

### Wie sieht das Ausschreibungsverfahren aus?

Für die Wohnungsvergabe sind zwei Ausschreibungsrunden vorgesehen:

Runde 1 28. Oktober bis 13. November 2023

Runde 2 8. bis 22. Januar 2024

abl Um bei der abl eine Wohnung zu mieten, muss man Genossenschaftsmitglied sein. Die abl vermietet in den ersten beiden Ausschreibungsrunden ausschliesslich an Mitglieder. Sind nach den zwei Runden noch Wohnungen frei, ist die Vermietung offen für «Noch-nicht-Mitglieder». Nichtmitglieder können sich dann für eine Wohnung bewerben. Bei Mietantritt muss allerdings eine Mitgliedschaft abgeschlossen und das entsprechende Pflichtanteilkapital einbezahlt werden.

BG Matt Um bei der BG Matt eine Wohnung zu mieten, muss man nicht Genossenschaftsmitglied sein. Das Durchlaufen der Ausschreibungsrunden sowie die nachfolgende Prüfung des Wohnungsbewerbungsformulars führt zu einer möglichen Wohnungszusage.

### Wie werde ich Mitglied bei der abl?

Um Genossenschaftsmitglied zu werden, ist die Beitritts-  
erklärung auszufüllen. Das Formular ist online unter [abl.ch](http://abl.ch)  
abrufbar oder in Papierform auf der Geschäftsstelle an der  
Bundesstrasse 16, Luzern, erhältlich. Über die Aufnahme in die  
Genossenschaft beschliesst der Vorstand jeweils einmal  
pro Monat. Der Mindestbeitrag für eine Mitgliedschaft beträgt  
CHF 1000. Um eine Wohnung bei der abl zu mieten, sind  
nebst dem Mitgliedschaftsbeitrag zusätzliche Pflichtanteile zu  
zeichnen. Die Höhe des Pflichtanteilkapitals zu jeder Wohnung  
ist bei den Ausschreibungsdetails zum jeweiligen Objekt  
angegeben.

46

47

### Wie bewerbe ich mich für meine Wohnung?

Die Wohnungsbewerbung findet ausschliesslich  
über [bernstrasse.ch](http://bernstrasse.ch) statt. Folgende Schritte sind für  
eine Wohnungsbewerbung notwendig:

1. Die Webseite [www.bernstrasse.ch](http://www.bernstrasse.ch) besuchen.
2. Unter «Wohnen» auf den «Wohnungsfinder»  
klicken.
3. Wohnungen entdecken; unter «Details» die  
Grundrisse anschauen.
4. Maximal zwei Wohnungen pro Genossenschaft  
in der Detailansicht auf die Merkliste  
(«Herz» vergeben) setzen.
5. Auf «bewerben» klicken, die Reihenfolge der  
Favoriten überprüfen.
6. Das BG-Matt-Formular ausfüllen und/oder sich  
mit dem abl-Konto anmelden.
7. Die Bewerbung abschicken.

Personen ohne Internetzugang erhalten bei den jeweiligen  
Geschäftsstellen Unterstützung.

## Wann kann ich in meine Wohnung einziehen?

Der Erstbezug findet gestaffelt statt und richtet sich nach der Adresse der Neubauwohnung:

### Bezugstermin

Bernstrasse 80	Mai 2024
Bernstrasse 78	Mai 2024
Bernstrasse 76	Juni 2024
Bernstrasse 74	Juni 2024
Bernstrasse 72	Juni 2024
Bernstrasse 70	Juni 2024
Bernstrasse 68	Juni 2024
Bernstrasse 64	Juli 2024
Bernstrasse 62	Juli 2024

Die Bezugstermine stützen sich auf optimal verlaufende Baubedingungen. Terminverschiebungen sind vorbehalten. Auf der Webseite [bernstrasse.ch](http://bernstrasse.ch) werden die Termine bei Änderungen aktualisiert.

Noch mehr Antworten: [bernstrasse.ch/faq](http://bernstrasse.ch/faq)



48



**Qualitätvoll gebaut**  
für alle Lebensmodelle.

allgemeine baugenossenschaft luzern

Die allgemeine baugenossenschaft luzern wurde 1924 in Luzern gegründet und ist heute die grösste gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft der Zentralschweiz. Sie steht für eine verantwortungsbewusste Wohnraumpolitik ohne Spekulation.

In 14 Siedlungen mit über 2200 Wohnungen bietet die abl Lebensqualität für Familien, Paare, Seniorinnen und Senioren, Einzelpersonen und Wohngemeinschaften. Insgesamt 4500 Menschen leben und wohnen bei der abl. Insgesamt besteht die abl aus rund 14 000 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern.

Teilweise erneuerte ältere Liegenschaften sowie zeitgemässe und innovative Neubauten sorgen für einen attraktiven Wohnungsmix. Die Mieten sind nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet und entsprechen dem Wert der einzelnen Wohnung.

50

51

Baugenossenschaft Matt

Menschen bestimmen unseren Geschäftsalltag: Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, Mietende, Mitarbeitende, Geschäftspartnerinnen und -partner, Nachbarn, Behörden.

Wohnen ist unser Thema. Jede und jeder Mietende hat ihre/seine individuelle Vorstellung von Wohnen. Unsere Aufgabe ist es, Wohnungen für verschiedene Anspruchsgruppen zur Verfügung zu stellen.

Lebensraum: Als moderne Wohnbaugenossenschaft bieten wir neben einem vielfältigen Mietwohnungsangebot auch attraktive, gemeinsam nutzbare Innen- und Aussenräume an und ermöglichen so die Basis für ein generationenübergreifendes Zusammenleben.

Als gemeinnützige Genossenschaft bauen und sanieren wir mit guten planerischen und architektonischen Lösungen unter Berücksichtigung der künftigen Bedürfnisse.

# Unendliche Wohnträume

an der oberen Bernstrasse.

Impressum

Text  
Nathalie Müller

Grafik  
Sina Mathiuet

Fotografien  
Franca Pedrazzetti

Visualisierungen  
Studio 12, Luzern

Architektur  
Luca Selva Architekten, Basel

Druck  
Eicher Druck AG, Horw

obere

grüne  
hochwertige  
helle  
vielfältige  
nahe  
einfach schöne

bernstrasse