



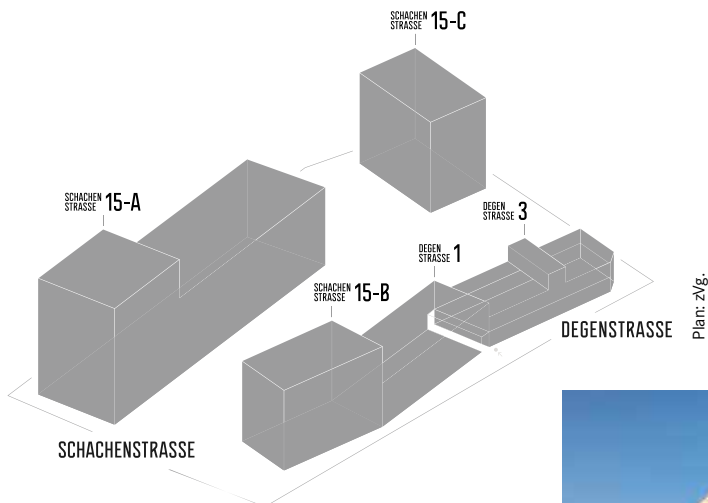
Beim Eingang an der Schachenstrasse eröffnen die beiden neuen Kopfbauten einen stimmungsvollen Hof.

Wohnwerk Luzern stellt Um- und Neubau «Teiggi» in Kriens fertig

Die Wohnformen sind angerichtet

Auf dem Areal der alten Teigwarenfabrik in Kriens (LU) ist die «Teiggi» entstanden. Die Siedlung setzt auf die bunte Durchmischung von Altersgruppen, Nutzungen sowie Wohnen und Gewerbe. Der letzte Touch bleibt den Bewohnerinnen und Bewohnern überlassen – sie müssen gewissermassen entscheiden, wann ihre Umgebung al dente ist.

Von Michael Staub



Die zwei sanierten Fabrikgebäude (Degenstrasse 1 und 3) wurden mit drei Neubauten ergänzt. Der Kopfbau 15a glänzt mit einer grosszügigen Dachterrasse.



Bilder: Stefano Schröter

Unmittelbar neben dem alten Gemeindehaus (ganz links) gelegen, bildet die Siedlung mit ihrem Mix aus Läden, Werkstätten und Wohnungen gleichsam ein «Zentrum im Zentrum».

Ab dem nächsten Jahr nennt sich Kriens mit A seinen knapp 27 000 Einwohnern offiziell Stadt. Im Zentrum kann das neue Selbstbewusstsein besichtigt werden. In kleinstem Umkreis ist eine Vielzahl von Bauten umgenutzt oder neu erstellt worden, vom markanten «Zentrum Pilatus», dem neuen Hauptsitz der Gemeindeverwaltung, über das Kulturzentrum Schappe Süd bis zur Überbauung «Lindenpark» mit Alterswohnungen. Ein weiterer Baustein bei der Neugestaltung des Zentrums ist die «Teiggi». Die erste neue Genossenschaftssiedlung in Kriens seit Jahrzehnten ist gleichsam ein Zentrum im Zentrum. Es umfasst vielfältige Gewerbenutzungen, einen bunten Strauss von Wohnformen und kombiniert genossenschaftliches Wohnen mit Stockwerkeigentum. ➔

Ein neuer Akteur betritt die Bühne

Die Idee, Wohnen und Werken im Raum Luzern zu verbinden, entstand vor über zehn Jahren. Eigentlich hatten die Akteure gemeinsam mit der ABL das grosse Areal an der Industriestrasse im Blick, eine der letzten Stadtluzerner Brachen. Zunächst erhielt ein kommerzieller Investor den Zuschlag. Als Folge einer spektakulären Volksabstimmung 2012 wurde das Areal jedoch für den gemeinnützigen Wohnbau bestimmt. Aus der IG Industriestrasse ist inzwischen die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse (GWI) entstanden. Der Bau-

beginn nach dem Masterplan des Siegerprojektes «mon oncle» der Berner Architekten Rolf Mühlthaler und Christoph Schlappi ist ab 2021 vorgesehen (siehe auch *Wohnen* 7-8/2018). Wegen der langen Umsetzungszeit suchte der Verein Wohnwerk nach alternativen Arealen und wurde in Kriens fündig. Als Co-Bauträger und Investor konnte die Stiftung Abendrot gewonnen werden. Die neu gegründete Genossenschaft Wohnwerk hat mit der «Teiggi» nun ihr erstes Projekt umgesetzt, seit kurzem befindet sich auch ihre Geschäftsstelle auf dem Areal.



Die Laubengänge aus feuerverzinktem Stahl dienen der Begegnung, der Verbindung und als Sitzplatz. Die Gestaltung bleibt den Bewohnerinnen und Bewohnern überlassen.

Wohnen und Werken

«Wir haben vieles ausprobiert und durch Experimentierlust, Mitwirkung und Teamwork die richtigen Lösungen gefunden», sagt Harry van der Meijs. Er ist Präsident der Genossenschaft Wohnwerk Luzern. Diese existiert erst seit wenigen Jahren und ist gewissermassen ein Kind des grossen genossenschaftlichen Aufbruchs in Luzern (siehe Infobox Seite 17). Der Name ist bei Wohnwerk Programm: Die Genossenschaft will Arbeit und Wohnen verbinden. Davon verspricht man sich eine Belebung des Areals, eine gute soziale Vernetzung und nicht zuletzt eine bunt durchmischte Nachbarschaft.

Sämtliche Parterreflächen der gemeinschaftlichen Bauten stehen deshalb für Läden, Werkstätten oder Wohnateliers zur Verfügung. Zu den Mietern gehören unter anderem eine Polsterwerkstatt, eine Velowerkstatt, eine Bierbrauerei und ein Buch-Café. Auch eine Werbeagentur sowie eine Seifenmanufaktur haben in der «Teiggi» ihr neues Domizil gefunden.



Planung aus einer Hand

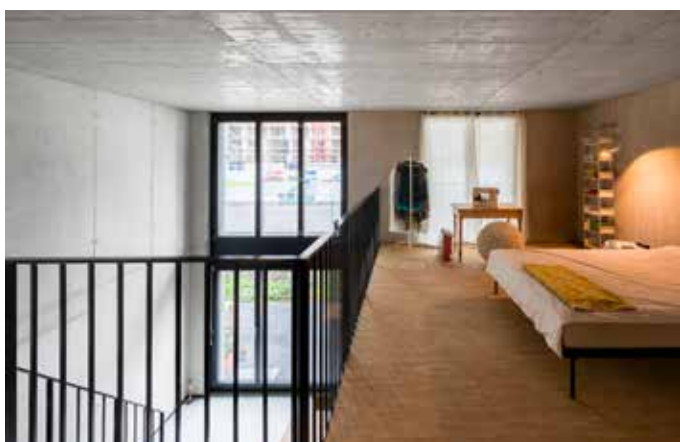
Die frühere Teigwarenfabrik wurde 1977 von der Gemeinde Kriens erworben, es folgte eine vierzigjährige Zwischennutzung (siehe Infobox Seite 20). Im Zug der neuen Zentrumsplanung sollte das Areal verkauft werden. «Unser Vorschlag überzeugte die Gemeinde am meisten, doch andere boten mehr Geld», sagt Harry van der Meijs. Deshalb überdachte die Genossenschaft die Nutzung der Gebäude und widmete das freistehende Mehrfamilienhaus in Stockwerkeigentum um. Der Verkaufserlös der Wohnungen half bei der Finanzierung des weitaus grösseren übrigen Teils der Siedlung. Einen wichtigen Beitrag leistete auch die Pensionskasse Abendrot (Basel).

Finanzielle Überlegungen bewogen die junge Genossenschaft zur Wahl eines Totalunternehmens. Laut Harry van der Meijs bewährte sich das Modell: «Unser Baubudget wurde eingehalten, und in Sachen Termin- und Kostentreue war der Totalunternehmer erfahren und zuverlässig.» Nicht nur die «Teiggi», sondern auch die benachbarten Siedlungen Lindenpark und Minoletti stammen vom Luzerner Architekturbüro Lengacher Emmenegger. So konnten drei ganz unterschiedliche Nutzungen aus



Der Verkaufserlös der Eigentumswohnungen im neuen Haus 15c half bei der Finanzierung (oben). Das altvertraute «Teiggi»-Gebäude schliesst das Areal in Richtung Villastrasse ab (rechts).





Das Maisonette-Wohnen wird in der «Teiggi» auf zwei Arten interpretiert: Einerseits gibt es Wohnateliers mit grosszügigen, loftähnlichen Bereichen (obere Bildreihe), andererseits auch Duplexwohnungen in einem sanierten Bestandesgebäude (untere Reihe).

einer Hand geplant werden. «Die drei grossen Neubauten haben wohl eine volumetrische Verwandtschaft, sind aber ganz unterschiedlich materialisiert», sagt Architekt Hansjörg Emmenegger. Durch diese Variation habe man eine allzu grosse Wiederholung vermeiden und einen wichtigen neuen Aussenraum, den Gemeindehausplatz, ausbilden können.

Bewohner schaffen Stimmung

Betritt man die Siedlung von der Schachenstrasse her, folgen mit Eingangsplatz, Wohnwerkhof und Garten drei unterschiedliche Aussenräume. Die Laubengänge aus feuerverzinktem Stahl dienen laut Hansjörg Emmenegger gleichzeitig der Begegnung, der Verbindung und dem Aufenthalt. Laut Harry van der Meijs hat man bewusst eine eher schlichte Konstruktion gewählt, denn das Durchdesignte wäre dem früheren Industriestandort nicht gerecht geworden: «Die Auflockerung der gebauten Strukturen ist die Aufgabe der Bewohnerinnen und Bewohner. Wir setzen hier ganz auf ihre Eigenverantwortung.» Tatsächlich scheint das Konzept aufzugehen. Auf den Laubengängen wird mit Möbeln, Pflanztrögen, Paletten und Kinderspielzeug mal mehr, mal weniger Privat-

sphäre geschaffen. Erste Schlingpflanzen ranken sich an den Metallstützen hoch, in einigen Jahren sollen zudem Drähte über den Platz gespannt werden. Damit entstünde ein halb offener, halb geschlossener Gartenraum, der an den MFO-Park in Oerlikon erinnert. ➔

Baudaten

Bauträgerinnen:

Stiftung Abendrot, Basel
Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern, Luzern

Architektur:

Lengacher Emmenegger Partner AG, Luzern

Landschaftsarchitektur:

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich

Generalunternehmen:

Anliker AG, Luzern

Umfang:

3 neue Mehrfamilienhäuser, 2 sanierte Bestandesgebäude mit total 88 Wohnungen und 25 Ateliers. Gemeinschaftsraum, Tiefgarage mit 30 Parkplätzen und 2 Ladestationen, 180 Veloabstellplätze

Baukosten (BKP 1–5):

32,3 Mio. CHF
3750 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:

1 ½-Zimmer-Wohnung
(41 m² plus 6,9 m² Loggia):
895 CHF plus 110 CHF NK,
Pflichtanteilkapital 10 500 CHF

4 ½-Zimmer-Wohnung
(107 m² plus 20 m² Loggia):
2195 CHF plus 280 CHF NK,
Pflichtanteilkapital 27 000 CHF

Wohnatelier auf zwei Etagen (78 m²):
1530 CHF plus 190 CHF NK,
Pflichtanteilkapital 19 500 CHF



Dicht beieinander finden sich in der «Teiggi» viele Nutzungen. Im Uhrzeigersinn: Buch-Café, Gemeinschaftsraum und Gewerbe (oben). Auch die industrielle Vergangenheit scheint auf (unten).



Von der Kleinwohnung bis zum Cluster

Das Wohnungsangebot der «Teiggi» ist sehr vielfältig. Es reicht von 1 ½-Zimmer-Wohnungen (41 m²) über zweigeschossige Wohnateliers (78 m²) bis zu einer Clusterwohnung mit neun Zimmern und direktem Zugang zur grosszügigen, gemeinschaftlichen Dachterrasse. Das Erdgeschoss der Bestandesgebäude, in denen früher Teigwaren hergestellt wurden, dient kleingewerblichen Nutzungen. In den beiden Obergeschossen sind hingegen fünf aneinandergereihte Duplexwohnungen entstanden (120 bis 140 m²). Diese Wohnungen bewahren einiges von der Substanz der alten Fabrik, etwa eiserne Stützen, und erinnern schon fast an Reiheneinfamilienhäuser.

So durchmischt wie das Wohnungsangebot ist auch die Bewohnerschaft. Zahlreiche ältere Mieterinnen und Mieter verkauften ihre Häuser am nahen Sonnenberg, um in die gut gelegene «Teiggi» zu ziehen. Die gute Erschliessung überzeugt auch jüngere Mietparteien, denn direkt vor ihrer Haustür beginnt die Veloschnellachse Kriens-Eichhof-Luzern. Nicht zuletzt fühlen sich in der Siedlung auch Familien wohl, liegen doch mehrere Kindergärten und Schulhäuser der Gemeinde Kriens in der Nähe. Nur eine Zielgruppe wurde bewusst nicht ange-

sprochen, nämlich Mieterinnen und Mieter, die grossen Wert auf das Auto legen. Das Angebot stiess auf grosses Interesse. Beim Bezug im Sommer 2018 betrug der Leerstand lediglich 15 Prozent, derzeit sind noch zwei Wohnateliers und eine Wohnung frei. Bei der Genossenschaft Wohnwerk rechnet man mit einer Vollvermietung bis Ende 2018.

Holz heizt ein

Für die energetische Versorgung der neuen Siedlung wurden verschiedene Varianten geprüft. Eine bivalente Lösung mit Gasheizung, Wasser-/Wasser-Wärmepumpe und PV-Anlage schied wegen der höheren Investitions- und Betriebskosten aus. Zudem wollte die Genossenschaft Wohnwerk nicht auf fossile Energieträger zurückgreifen. Umgesetzt wurde deshalb die zweite Variante. Sie basiert auf zwei regulierbaren Holzpelletskesseln mit einer Leistung von 75 bis 250 Kilowatt. Für die Heizwärmeversorgung und den Löwenanteil der Warmwasseraufbereitung werden insgesamt etwa 380 Kilowatt benötigt. Damit die Energie der beiden Kessel optimal genutzt werden kann, wurden im zentralen Technikraum drei seriell geschaltete Pufferspeicher von jeweils 3800 Litern Inhalt installiert. Die verschiedenen Gebäude werden mit Fernleitungen erschlossen, pro Haus gibt es jeweils eine zentrale Warmwasserstation mit Plattenwärmetauscher.

Auf den Dächern von drei Neubauten sind Solaranlagen mit einer Leistung von jeweils 30 kW(p) installiert. Die gesamte Jahresleistung der drei Anlagen mit insgesamt 90 kW(p) beträgt ungefähr 84 000 Kilowattstunden. Wie es heute bei vielen Neubauprojekten üblich ist, bilden die Mieterinnen und Mieter der «Teiggi» eine Eigenverbrauchsgemeinschaft (EVG). Das heisst, sie können den selbst produzierten Strom nutzen und bezahlen dafür etwas weniger als für den Strom ab Steckdose. Anstelle von normalen Stromzählern wurde für jede Wohnung ein Smart Meter installiert. Eine externe Firma übernimmt dessen Betreuung sowie die ganze Abrechnung und das Inkasso. Für die Genossenschaft reduziert sich der Aufwand für die Verwaltung der EVG damit auf ein Minimum: Sie muss nur noch einmal pro Jahr eine konsolidierte Abrechnung entgegennehmen. ■

www.teiggi-kriens.ch

Florierende Teigwarenproduktion

Die Verbindung von Wohn- und Gewerbenutzung auf dem «Teiggi»-Areal ist über Jahrzehnte gewachsen. Ab 1855 produzierte hier die «Kunstmühle und Teigwarenfabrik Gebrüder Degen». Durch verschiedene Fusionen und Übernahmen wechselte die Firma mehrfach ihren Namen, ab 1928 gehörte sie zur Teigwarenfabrik Wenger & Hug, die in Gümligen (BE) beheimatet war. Auf deren früherem Fabrikareal direkt beim Bahnhof Gümligen steht heute eine private Wohn- und Gewerbeüberbauung, die – Überraschung – «Teigi» heisst.

Die Schweizer Teigwarenbranche, die lange floriert hatte, erlebte ab den 1950er Jahren einen starken Konzentrationsprozess. Grosse Fabriken verdrängten die kleinen Produzenten,

Coop und Migros trugen zum «Lädelersterben» und damit zum Schwund der Absatzkanäle bei. So wurde die Produktion in Kriens 1967 eingestellt. Die Gemeinde Kriens übernahm das Areal 1977 für 2,25 Millionen Franken. Es folgte eine fast vierzigjährige Zwischennutzung. Unter anderem war in der «Teiggi» der Jugendtreff Kriens untergebracht, zudem nutzten Dutzende von Klein- und Kleinstbetrieben die Flächen für ihr Gewerbe. Die interessante Geschichte des Areals wird in einem Buch nachgezeichnet*.

*Lukas Emmenegger (2014): Non Plus Ultra. Die Geschichte der Krienser Teigwarenfabrik. Luzern: Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern, ISBN 978-3-033-045 10-1