

# Die Baugenossenschaft "Mittlerhus" Kriens

Autor(en): **Müller, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **67 (1992)**

Heft 11: **Regionalteil Innerschweiz, Kostenstatistik 91, Haustechnik**

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105944>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Die Baugenossenschaft «Mittlerhus» Kriens

**Was tun, wenn sich mehrere bauwillige Genossenschaften um dasselbe Stück Land bewerben? Gegenseitig überbieten und ausbooten? Fünf Baugenossenschaften in Kriens beschriften einen anderen Weg und gründeten die BG Mittlerhus. Gemeinsam verhandelten und projektierten sie. Dass das Projekt am Anfang nicht so schnell wie gewünscht vorankam, liegt einmal mehr nicht bei den Behörden, sondern an unnötigen Einsprachen von Landanstössern. Trotzdem, das Ergebnis darf sich heute sehen lassen.**

Die Liegenschaft «Mittlerhus» in Kriens umfasst etwa 62 000 m<sup>2</sup> eingezontes Bauland und wurde durch die Landwirtschaftsfamilie Sigrist bewirtschaftet. Das Grundstück befindet sich an optimaler Wohnlage, nur gut ein Kilometer von der Stadtgrenze Luzern entfernt und noch viel näher beim Zentrum der Gemeinde Kriens.

Das für eine Wohnüberbauung prädestinierte Grundstück war daher in Insiderkreisen schon lange im Gespräch, aber erst im Jahre 1979 konnten konkrete Kaufverhandlungen geführt werden. Der anstehende Generationswechsel bei der Eigentümerfamilie Sigrist führte zu Verkaufsverhandlungen, die nach verschiedenen Unterbrüchen Anfang 1982 in die entscheidende Phase traten. Noch vier Interessenten waren in Verhandlung. Nebst zwei Firmengruppen waren es auch zwei Baugenossenschaften. Zum einen die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) und zum anderen ein Zusammenschluss von mehreren lokalen Baugenossenschaften (Baugenossenschaft Mittlerhus in Gründung) aus dem Verband Liberaler Baugenossenschaften.

Weise Voraussicht und ein Gespür für das Machbare führten die beiden Baugenossenschaften zusammen. Man wollte sich nicht gegenseitig ausbooten, den Preis in die Höhe treiben oder schlimmstenfalls sogar einen «lachenden Dritten» krönen, sondern gemeinsam mit allen Beziehungen und Referenzen antreten. Dieses Vorgehen führte denn auch zum Ziel. Die zu diesem Zweck gegründete Baugenossenschaft Mittlerhus konnte am 2.8.1982 die Liegenschaft Mittlerhus unerschlossen zum Preis von rund 10 Mio. Fr. (Fr. 160.-/m<sup>2</sup>) übernehmen.

Die gegenseitige Wertschätzung und der gemeinsame Wille, eine beispielhafte Wohnüberbauung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu realisieren, ermöglichten eine problemlose Festlegung der

Beteiligungsanteile und, es sei vorausgenommen, eine mustergültige, erfolgreiche Zusammenarbeit in der gesamten Planungs-, Erschliessungs- und Bauzeit.

Die Baugenossenschaft Mittlerhus stellt also einen Zusammenschluss von fünf selbständigen und unterschiedlichen Baugenossenschaften dar. Eine Dachorganisation, die den Landerwerb, die Gestaltungsplanung, die Erschliessung und die Baulandaufteilung und -abgabe an die einzelnen Baugenossenschaften durchführen und nach Abschluss dieser «Geburtshilfe» nur noch als Strassengenossenschaft bestehen bleiben soll. Die einzelnen Baugenossenschaften realisieren also in ihren Teilgebieten selbständig, natürlich im Rahmen des Gestaltungsplanes, der gemeinsamen Erschliessung und mit gegenseitiger Rücksichtnahme. Führungsorgan der Baugenossenschaft Mittlerhus ist der Vorstand, dem in der Regel die Präsidenten der beteiligten Baugenossenschaften angehören. Zusätzlich war die ABL als grösste Genossenschaft mit drei weiteren Mitgliedern vertreten und als Präsident wirkte ein unabhängiger Krienser Jurist. Der berichtverfassende Architekt vertrat anstelle des Präsidenten eine Mitgliedergenossenschaft und bekleidete das Amt des Vizepräsidenten. Der Vorstand bestand somit aus neun Mitgliedern.

In der bekanntermassen sehr schwierigen und anspruchsvollen ersten Planungsphase zeigte sich diese Konstellation bereits als sehr glücklich für die kompetente und rasche Bearbeitung der Probleme. Der Präsident deckte die leider stets umfangreiche rechtliche Seite ab, der Vizepräsident die Belange um die Planung und die anderen Vorstandsmitglieder brachten durch ihre grosse Erfahrung im gemeinnützigen Wohnungsbau viel Wissen ein.

Die Beteiligungen an der BG Mittlerhus wurden wie folgt ausgehandelt: Die ABL

übernahm 44 Prozent und die vier anderen Baugenossenschaften Anteile zwischen 12–18 Prozent. Diese Beteiligung am Genosschaftskapital bildete auch den Schlüssel für alle Kostenübernahmen und für die Baulandaufteilung nach abgeschlossener Planung und Baulandbewertung.

### Erschliessungs- und Gestaltungsplanung – am Anfang mit Sand im Getriebe

Für den Vorstand der BG Mittlerhus war von Anfang an klar, wie die zukünftige Ueberbauung zu erschliessen sei. Nämlich über den etwa 80 m langen bestehenden Unterhusweg. Dies war die einzige bestehende Zufahrtsstrasse, relativ gut ausgebaut, im Verkehrsrichtplan und im Zonenplan entsprechend vorgesehen, und es gab nur fünf Anstösser. Aber einmal mehr mussten wegen Einsprachen dieser Anstösser die verschiedensten – völlig unsinnigen – Erschliessungsvarianten studiert werden. Unzählige Verhandlungen wurden geführt und Verfahren durchgezogen. Nach zwei Jahren war dann klar, dass die einzige logische Zufahrt Unterhusweg auch realisiert werden konnte.

Bevor über die Erschliessung nicht entschieden war, konnte natürlich auch nicht mit der definitiven Gestaltungsplanung begonnen werden. Der Vorstand der BG Mittlerhus nutzte aber die «Geduldprobe» sinnvoll. Vorabklärungen wurden getroffen, gemeinsame Konzeptgrundlagen erarbeitet und Ueberbauungs- und Gestaltungsvorschläge des Architekten diskutiert. Wertvoll war in dieser Phase auch eine ganztägige Exkursion zu verschiedenen Ueberbauungen zwischen Luzern und Zürich. Dabei wurde versucht, gemeinsame Beurteilungskriterien zu erarbeiten, was als gute bzw. ungenügende Wohnsiedlung empfunden wird. Dies verhalf zu einer gemeinsamen Sprache,



In Kriens schlossen sich 5 Genossenschaften zur Erschliessungs- und Gestaltungsplanung zusammen – im Bild Häuser der ABL.

und es war auch klar, in welche Richtung unsere Ueberbauung geplant werden sollte. Dank dieser gemeinsamen Planungsvorbereitung war es möglich, im Jahre 1985 relativ schnell den definitiven Gestaltungsplan zu erarbeiten. Mitte 1986 wurde der Gestaltungsplan von der Gemeinde bewilligt.

Der Gestaltungsplan basiert auf den 3 unterschiedlichen Zonen, nämlich 4-geschossig mit Ausnützungsziffer (AZ):0,66 in der Ebene, 3-geschossig mit (AZ):0,44 an leichter Hanglage und 2-geschossig mit (AZ):0,33 an oberster Lage inkl. 10 Prozent GP-Bonus.

Dank der unterschiedlichen Art der einzelnen Baugenossenschaften war von Anfang an ein Grobkonzept der späteren Landaufteilung klar. Zwei Genossenschaften hatten nur an einer Mehrfamilienhausüberbauung mit preisgünstigen Mietwohnungen Interesse. Eine Genossenschaft wollte sowohl Miet- wie auch Eigentumswohnungen erstellen, und zwei Baugenossenschaften wollten sich auf Eigentumswohnungen bzw. Reihen-Einfamilienhäuser festlegen.

Im Gestaltungsplan konnten nun die wesentlichen Forderungen der BG Mittlerhus festgelegt werden:

**Leitsatz**

Eine verkehrsarme, familien- und kinderfreundliche Wohnsiedlung realisieren, wobei durch rationelle Planung und Ausführung möglichst kostengünstig erschlossen und gebaut werden soll.

**Erschliessung**

Nur eine zentrale Erschliessungsstrasse, ohne direkte Zufahrt zu den Häusern (wenig Strassenfläche und Lärmimmissionen).

Die Parkierung in unterirdischen Einstellhallen lösen, die möglichst direkt von der Erschliessungsstrasse erreicht werden. Einzig Besucherparkplätze (kleine Anzahl) oberirdisch und direkt an der Erschliessungsstrasse.

Vom Fahrverkehr getrenntes Fusswegnetz durch die ganze Siedlung.

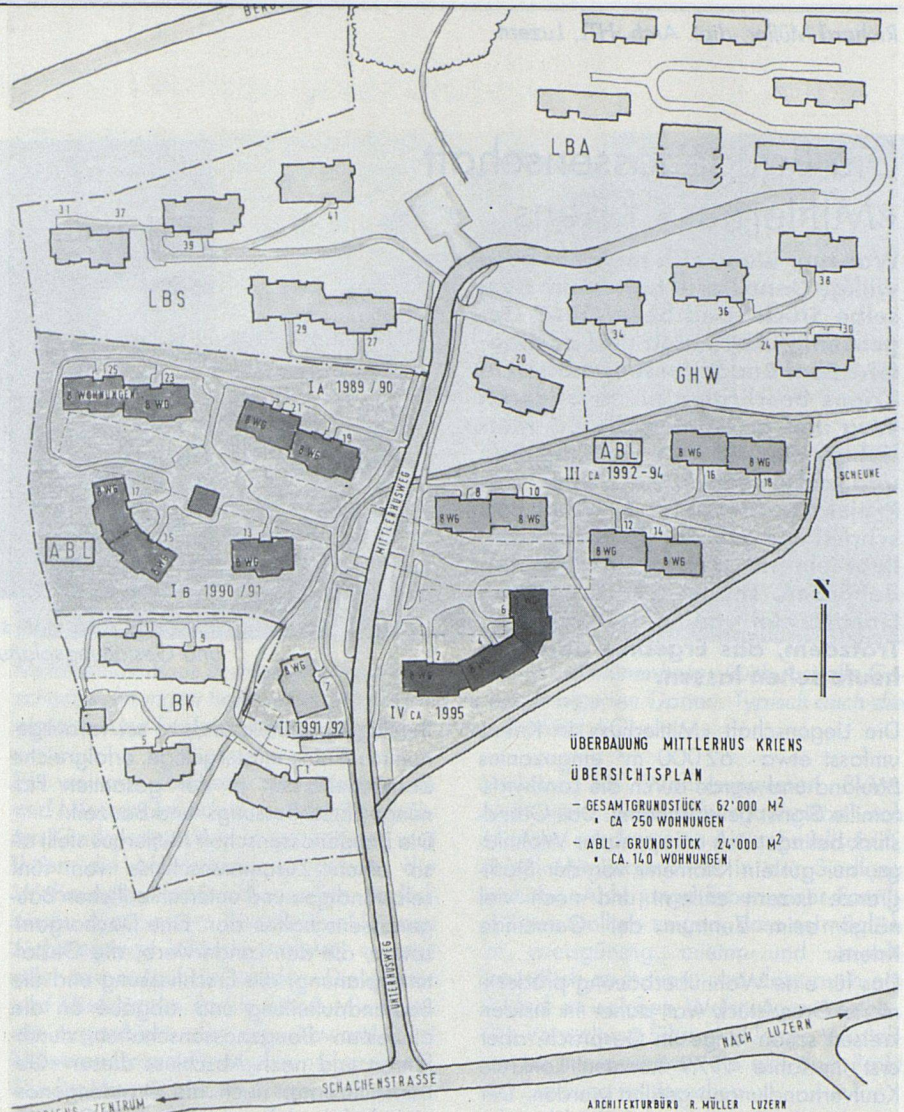
**Gestaltung/Architektur**

Auf Wohnexperimente wird bewusst verzichtet. Es ist eine Siedlung mit eher konventionellen Einzel- und Doppelwohnhäusern zu gestalten.

Die einzelnen Häuser sind zu Gebäudegruppen (Kleinquartieren) zusammenzufassen und Grünanlagen, Spielplätze, Einstellhallen usw. sind zuzuordnen.

Die Häuser sollen optimal nach der Besonnung orientiert werden und in dauerhafter, umweltfreundlicher und unterhaltbarer Art gestaltet sein.

Diese Forderungen tönen vielleicht banal. Dabei sind sie topaktuell, wenn auch nicht so spektakulär wie gewisse Trends. Aber auf seiner Erkundungsreise sah der Vorstand zu oft grossflächige Verglasun-



Bilder und Pläne: Richard Müller

gen auf der Nordseite, nach wenigen Jahren schon verwiterte Fassaden ohne Vordächer und viele andere Bausünden.

**Baulandaufteilung**

Aufgrund des Gestaltungsplanes konnten dann eine Baulandbewertung und die Baulandaufteilung vorgenommen werden. Die einzelnen Baugenossenschaften übernahmen per 1.4.1987 erschlossenes Bauland, mit einem rechtsgültigen Gestaltungsplan und waren nun für die Bauprojektierung und -ausführung wieder selbständig.

Das Bauland wurde für 15,5 Mio Fr. (Fr. 250.-/m<sup>2</sup>) fertig erschlossen abgegeben, wobei die aufgelaufenen Finanzierungskosten sogar leicht höher als die gesamten Erschliessungskosten waren. Die Baugenossenschaft Mittlerhus führte ab Herbst 1986 bis Sommer 1987 die Erschliessungsarbeiten durch, so dass die einzelnen Baugenossenschaften sofort nach der Landübernahme mit Bauen beginnen konnten. Dies auch deshalb, weil seit der Gestaltungsplanbewilligung Mitte 1986 die Bauprojektierung vorgenommen werden konnte.

Auch in dieser Phase wurde gegenseitig Rücksicht genommen. Einzelne Baugenossenschaften begannen erst später mit den Bauarbeiten, und alle realisierten in Etappen, damit auf Nachfrage, Bedürfnisse und Baugewerbe-Auslastung reagiert werden konnte.

**Schlussbemerkung**

Die ganze Geschichte von Entstehung, Tätigkeit und Rückbildung der Baugenossenschaft Mittlerhus Kriens kann als Musterbeispiel oder populärer ausgedrückt als 'Erfolgstory' bezeichnet werden. Rückblickend ist deutlich zu erkennen, dass das ganze Werk nur dank grossem Einsatz für die gemeinsame Sache, Kompetenz und Erfahrung, gemeinsamer Zielsetzung und einer grossen und schönen Atmosphäre gegenseitigen Vertrauens möglich war.

Schön wäre es, wenn das Resultat dieser Zusammenarbeit selbständige und unterschiedliche Baugenossenschaften auch andersorts anspricht, solche Wege zum erfolgreichen Wohnungsbau zu beschreiben.