

Urbanes Wohnen für Genossenschafter

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **25.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107538>

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.

Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL)
eröffnet Siedlung Tribtschenstadt



Urbanes Wohnen für Genossenschafter

Der Innenhof ist um ein halbes Geschoss angehoben.
Hier verfügen die Wohnungen über raumhohe Fenster
und grosszügige private Aussenräume.

Das Entwicklungsgebiet Tribtschenstadt setzt in Luzern einen neuen städtebaulichen Akzent. Auf einem der sechs Baufelder hat die ABL kürzlich eine Neubausiedlung mit 85 Wohnungen fertiggestellt. Sie besticht durch ihre eleganten Fassaden aus Klinker und Glas und den hochstehenden Innenausbau. Die ABL gewinnt damit eine neue Generation von Genossenschafterinnen und Genossenschaffern.

VON JÜRIG ZULLIGER ■ Ursprünglich war hier einmal feuchtes Riedland, das Tribtschenmoos. Noch heute ist der Grundwasserspiegel auf den Baufeldern hoch. Lange Zeit unterhielt die Stadt Luzern auf dem Gelände ihren Werkhof, es diente als Lagerstätte für alle möglichen Materialien, auch als Abstellort für Schiffe. Als die Behörden aber einen anderen Standort für den Werkhof gefunden hatten, nahm die Idee Gestalt an, die attraktive Lage nahe See und Bahnhof besser zu nutzen. Die Entwicklung der klassischen Industriebranche nahm neun Jahre in Anspruch. 1997 wurden in einer öffentlichen Ausschreibung fünf Investoren ausgewählt, darunter die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW). Die in der Stiftung zusammengeschlossenen Wohnbaugenossenschaften liessen sich vom Grundsatz leiten, dass zumindest ein Teil dieses wichtigen Areals für gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen sollte. Massgeblich beteiligt war der damalige Baudirektor Luzerns, der SP-Stadtrat Werner Schnieper, der nach seinem Rücktritt aus der Stadtregierung ABL-Präsident wurde.

GEMEINSCHAFTSPROJEKT. In einem nächsten Schritt schrieb die Stadt zusammen mit den Investoren und den angrenzenden Privateigentümern einen Projektwettbewerb aus. 1998 entschied sich die Jury für das Baukonzept einer Architektengemeinschaft aus fünf Büros. Die vier Architekten und ein Landschaftsarchitekt taten sich darauf in der Arbeitsgemeinschaft WIT-Architekten GmbH («wohnen in tribtschen») zusammen. Die verschiedenen Projekte auf den einzelnen Baufeldern wurden zunächst bis zur Baueingabe von der Arbeitsgemeinschaft bearbeitet. «Um die Qualität sicherzustellen», erklärt Ar-

chitekt Roland Hergert. Die meisten Bauträger, darunter auch die ABL, arbeiteten aber auch bei der Detailplanung und Ausführung eng mit den WIT-Architekten zusammen. Den Planern bot dies Spielraum, ihre Ideen auch noch während der Ausführung einzubringen. Die ABL ist der einzige genossenschaftliche Bauträger; sie trat in den Baurechtsvertrag ein, den ursprünglich die Stiftung GSW mit der Stadt abschloss. Im Jahr 2003 stimmte die überwiegende Mehrheit der ABL-Mitglieder (83 Prozent) sowohl dem Baurechtsvertrag als auch dem notwendigen Kredit von 36,6 Millionen Franken zu. Im Juni 2004 erfolgte der Spatenstich.

Das Baufeld der ABL ist fast 5400 Quadratmeter gross. Trotz der Grösse des Vorhabens entschied sich die Genossenschaft nicht für einen Generalunternehmer, sondern vergab jede Arbeitsgattung in eigener Regie. Die Bauleitung übernahm Peter Bucher von der ABL-Geschäftsstelle. Neben der ABL erstellte die Suva auf einem der Baufelder ebenfalls Mietwohnungen. Die weiteren Investoren – Alfred Müller AG und Generalunternehmung Anliker – realisierten hingegen Stockwerkeigentum. Die CSS ist mit Praxen, Büros, Gewerberaum und einigen Wohnungen vertreten. Insgesamt bietet das Entwicklungsgebiet Raum für etwa 600 Wohnungen an bester innerstädtischer Lage.

DICHTE AUFLOCKERN. Auf allen Parzellen ist das gleiche Bebauungsmuster, abgeleitet aus dem Gestaltungsplan, einzuhalten. Die Hauptaufgabe bestand darin, den Boden haushälterisch zu nutzen und zugleich eine hohe Wohnqualität zu bieten. Charakteristisch für das Konzept sind jeweils zwei Gebäudewinkel (von der Form eines L), die auseinandergezogen sind. Der begrünte Innenhof dazwischen

ist gegenüber den umliegenden Gassen und Strassen um ein halbes Geschoss angehoben. Dieses Muster lockert einerseits die relativ dichte Bebauung auf und ermöglicht zugleich verschiedene Ausblicke und Bezüge. Gerade wegen der geforderten baulichen Dichte war es den Planern ein Anliegen, ein ausgewogenes Verhältnis von öffentlichem, halböffentlichem und geschütztem Raum zu verwirklichen. So reiht sich hier eben gerade nicht Block an Block – charakteristisch ist die erlebbare Abstufung von aussen nach innen. Dem öffentlichen Bereich zugeordnet sind Baumhöfe, Strassen und Wege. Die grünen Innenhöfe stellen indes eine halböffentliche Zone dar, während schliesslich die Wohnungen mit ihren gross bemessenen Loggien und Balkonen Teil der Privatsphäre sind. «Dichte ist das zentrale Thema, aber mit unterschiedlichen Distanzen und Fluchten wirkt es nicht erdrückend», sagt der Architekt Thomas Grimm.

VERSPIELTE KUNSTOBJEKTE. Baum- und Innenhöfe sowie Gassen in der Tribtschenstadt sind verkehrsfrei. Die ABL-Siedlung verfügt über eine Tiefgarage. Die Aussenräume aller Baufelder sind in der Grundkonzeption gleich gestaltet: Im Zentrum der Höfe liegt ein grüner Bereich, wobei entlang den Gebäudekörpern Wasserbecken angeordnet sind, die eine Distanz zwischen privatem und halböffentlichem Raum schaffen. Landschaftsarchitekt Robert Gissinger sagt: «Das Thema Wasser lag schon allein deshalb auf der Hand, weil dieses Gebiet ursprünglich ein Ried war.» Wie erwähnt etwas tiefer und über eine Rampe zugänglich liegt der Baumhof, der im Fall der ABL-Siedlung auch mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten ausgestattet ist. Sobald die Bäume noch etwas in die Höhe gewachsen ▶

Fotos: Jean-Pierre Gittler



Klinkerfassaden prägen das Bild von der Strassenseite.



Das Tribtschenareal befindet sich unweit von See und Bahnhof. Die sechs Baufelder besitzen L-förmige Bebauungen; orange eingefärbt dasjenige der ABL.



Viel Licht und ein hoher Ausbaustandard bestimmen die Wohnräume.

sind, wird ein grünes Laubdach den Bewohnern Schatten spenden. Die ABL hat sich zudem für eine künstlerische Installation entschieden: Am grossen Eröffnungsfest der neuen Siedlung wurden die aus Holz gefertigten Figuren von Peter Leisinger enthüllt. Die zehn Tier- und Menschengestalten des Bündner Künstlers stehen in Gruppen, scheinen buchstäblich miteinander zu kommunizieren und beleben damit den Innenhof mit Witz und Fröhlichkeit. So lehnt sich vom oberen Innenhof ein Fuchs über die Mauer und blickt gebannt auf das Geschehen im Baumhof.

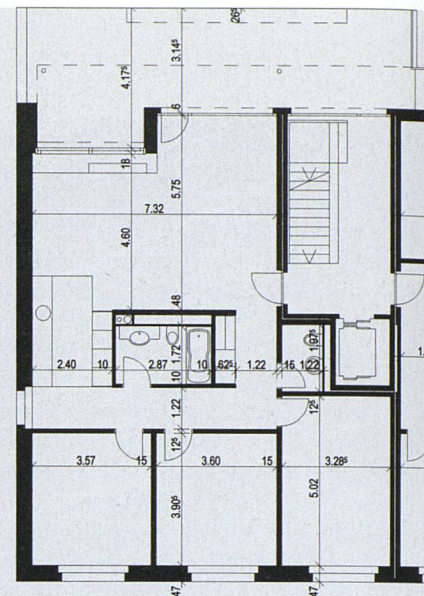
MASSNAHMEN GEGEN LÄRM. Das ABL-Baufeld ist auf der Seite der früheren Werkhofstrasse dem Lärm ausgesetzt. Einer der Baukörper bildet jedoch einen wirksamen Riegel, der den Innenhof gut abschirmt. In dem exponierten Gebäudeteil drängte sich der Einbau einer Wohnungslüftung auf, so dass den Bewohnern nicht zugemutet werden muss, die Fenster auf der Strassenseite zum Lüften zu öffnen. Weil die ABL ohnehin auf eine nachhaltige Bauweise mit einer guten Wärmedämmung und Isolierverglasung achtet, erreicht dieser Gebäudeteil den Minergiestandard. «Alle anderen Teile der Überbauung weisen die gleichen Dämmungen auf, sind aber ohne Lüftung ausgestattet», erläutert Bauleiter Bucher. Zu den Massnahmen im Bereich Ökologie zählt zudem die solare Warmwassererwärmung. Die Heizung erfolgt über eine zentrale Gasfeuerung und über Fussbodenheizungen in den Wohnungen.

Bei der Auswahl von Materialien und in der Ausführung legten die ABL und die Planer grossen Wert auf Qualität, durchgehende Ge-

staltung und Nachhaltigkeit. Gegen die Strassenseite verleiht die anthrazitfarbene Klinkerfassade dem Neubau ein Erscheinungsbild, das an die grossen Hofrandbebauungen erinnert, die um den Beginn des 20. Jahrhunderts in Städten wie Wien oder Berlin entstanden. Auf der Hofseite ist dagegen Glas das dominierende Material. Auffallend sind dort die grossen privaten Aussenräume (Balkone und Loggien), die Verkleidungen aus Zedernholz sowie die Abtrennung der einzelnen Balkone mit roten Doppelgläsern. Alle Wohnungen sind quer zum Gebäudekörper angeordnet und richten sich damit gegen Hof- wie Strassenseite. Die Dachwohnungen bieten teils eine ausgezeichnete Sicht auf See, Rigi und Pilatus.

NEUES PUBLIKUM. Innen entspricht der Ausbaustandard im Wesentlichen dem, was heute bei Stockwerkeigentum üblich ist: beispielsweise klassische Küchen aus Stahl und geöltes Eichenparkett als Bodenbelag. Wohnungstypen und -grössen sind unterschiedlich; die Grundrisse überzeugen vor allem durch die geschickte Anordnung von offenem Raum zwischen Küche und Wohnen und der klaren Abgrenzung von privater Wohnzone und demjenigen Bereich, in dem man Gäste zu empfangen pflegt. Einen erfrischenden Farbton zaubern die Fronten der Küchen in den Innenbereich – je nach Wohnung entweder ein sonniges Gelb, ein helles Grün oder leuchtendes warmes Rot.

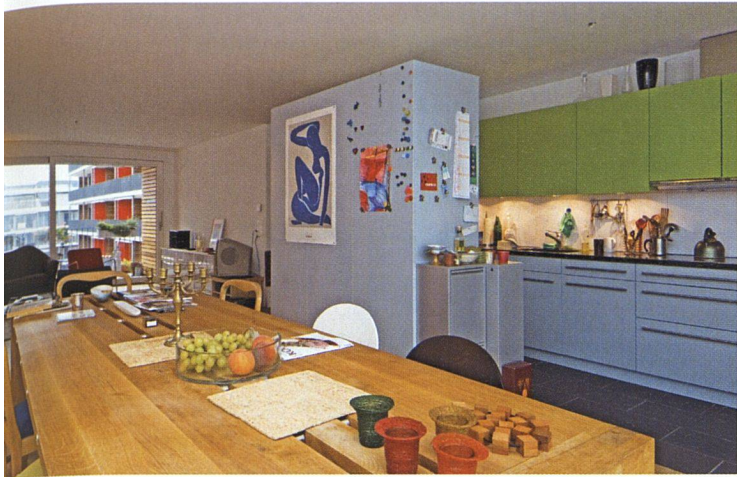
Bei den Wohnungsgrössen setzte man mit 34 Einheiten vor allem auf viereinhalb Zimmer. Daneben gibt es 24 3½-Zimmer-Wohnungen, 21 5½-Zimmer-Wohnungen sowie sechs mit



Grundriss einer Viereinhalbzimmerwohnung mit 108,7 m² Wohnfläche.

zweieinhalb Zimmern. Innerhalb der gleichen Kategorie finden sich unterschiedliche Nettowohnflächen, bei den grösseren Einheiten auch sieben Maisonettes. Die Mietzinse der Viereinhalbzimmerwohnungen liegen zwischen 1637 und 2291 Franken, hinzu kommen Nebenkosten von 220 Franken. Für die ABL bedeutet das Neubauprojekt nicht nur die Chance, den Bestand an Wohnungen zu verjüngen. Gleichzeitig konnte sie neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter hinzugewinnen: Drei Viertel der Neumieter stiessten neu zur Genossenschaft, nur bei einem Viertel handelte es sich um bisherige Mitglieder. ABL-Präsidentin Ursula Stämmer-Horst sagt: «Die neue Siedlung stärkt das Image der ABL als moderne Genossenschaft, die nicht das Verwalten, sondern das Gestalten in den Mittelpunkt stellt.»

URBANES WOHNEN. Das Quartier mit seinen verschiedenen Baufeldern eröffnet städtebaulich viele Chancen; hier konnten die Planer gewissermassen auf dem Reissbrett einen neuen Teil der Stadt in der Stadt entwerfen. Rund um das Gelände liegt ein reichhaltiges Angebot an Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, gleich gegenüber hat es auch eine Schule (höhere Fachschule für Tourismus); See und Bahnhof sind zum Greifen nah. Wer sich für das städtische Leben interessiert, dem sind verschiedene Möglichkeiten in Sachen Kultur und Freizeit in unmittelbarer Nähe geboten. Auch das renommierte Kultur- und Kongresszentrum KKL ist in nur wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Zwar sind die modernen, grosszügigen Wohnungen ähnlich teuer wie vergleichbare Ange-



Die Küchen sind gegen das Wohnzimmer offen. Die solide Ausführung in Metall setzt einen Farbtupfer in der Wohnung.



In den oberen Stockwerken geniesst man einen herrlichen Ausblick auf See, Rigi und Pilatus.

bote im Quartier. Doch die sozialen Aspekte einer Genossenschaft kommen in mehrerer Hinsicht zum Ausdruck: So richtete die ABL zwei grosse Wohnungen als Pflegewohngruppen mit insgesamt 24 Plätzen ein, die sie an die Stadt Luzern vermietete. Auf Initiative einer Privatperson entstand eine Kinderkrippe, und zwar in einem der insgesamt sechs Ateliers im Erdgeschoss des Neubaus. Zudem schuf man eine Gästewohnung, wo die Mieterschaft bei Bedarf Besuch einquartieren kann. Dabei hat sich die ABL einem europaweiten Ring gemeinnütziger Wohnbauträger

angeschlossen, die Gästewohnungen untereinander für Ferienaufenthalte vermieten (www.gaestewohnungstausch.de). In Kürze wird zudem die Café-Bar «Peperoncini» eröffnet, die ebenfalls wesentlich zur Belebung beiträgt. Die Ateliers schaffen einen vielfältigen Mix von Wohnen und Arbeiten; so haben sich ein Büro für visuelle Gestaltung eingemietet, eine Architektin, eine Notariatsberatung – sowie der Landschaftsarchitekt Robert Gissinger, der selbst für das Aussenraumkonzept der ABL-Überbauung verantwortlich zeichnete.

POSITIVE STIMMEN. Die Tribschenstadt hat ein breites Spektrum an Bewohnerinnen und Bewohnern angezogen, die gerne urban wohnen: jüngere und ältere Paare, Berufstätige und Pensionierte, Studenten-WGs und auch Familien, die hier ein ideales Umfeld finden. Unter den neu eingezogenen Mietern überwiegen die höchst positiven Reaktionen. Thomas Andermatt meint zum Beispiel: «Das Projekt ist architektonisch und städtebaulich durch und durch überzeugend.» Beeindruckt hat ihn vor allem die Entwicklung des Areals in der Tribschenstadt: «Wenn man sich vergegenwärtigt, welche Hinterhofsituation par excellence hier früher anzutreffen war, ist das Ergebnis schon sehr bemerkenswert.» Er erachtet das Gesamtprojekt als «sehr gelungene Arealentwicklung».

Die Holzfiguren des Bündner Künstlers Peter Leisinger bilden einen Gegenpol zur urbanen Architektur.



Baudaten

Bauträger:
Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL)

Architektur:
WIT Architekten GmbH, Luzern:
Peter Baumann + Partner AG,
Höing & Voney Architekten,
GMT-Architekten AG,
Pfister + Partner,
Robert Gissinger (Aussenraum)

Fachplaner:
Desserich + Partner AG, Luzern (Bauing.)
Lüem Thomas Partner Baar AG,
Baar (Elektro)
Huser + Kaufmann AG,
Emmenbrücke (HLKKS)

Kunst am Bau:
Peter Leisinger, Malans

Unternehmen (Auswahl):
Arge Saredi AG/Brun AG (Baumeister/Fassade)
Creabeton Matériaux AG (Betonelemente Treppen)
Arge Krieger/Wicki (Fassaden Holz)
1a Hunkeler (Fenster)
Schenker Storen AG (Storen)
Forster AG (Küchen)
Schindler AG (Aufzüge)
Elaax AG (Parkieranlagen)
Lunor G. Kull AG (Ausrüstung Waschküchen)
Velopa AG (Fahrradparkierungssysteme)
Ernst Schweizer AG (Schutzraumabschlüsse/Briefkästen)
Solarlux AG (Balkonverglasung)

Umfang:
85 Wohnungen, 6 Studios,
2 Pflegewohnungen, Tiefgarage

Mietzinsbeispiele:
4½ Zimmer, 2. OG, 110 m²:
1800 CHF (+ 220 CHF NK)
5½ Zimmer, 3. OG, 125 m²:
2100 CHF (+ 250 CHF NK)

Baukosten:
36,6 Mio. CHF total
3238 CHF/m² HNF