

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 33 (2020)  
**Heft:** [17]: Investment und Gemeinsinn

**Artikel:** Zentralschweizer Mischteig  
**Autor:** Simon, Axel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-913645>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 19.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Harry van der Meijs und Simone Blank von der Genossenschaft Wohnwerk mit der Architektin Daniela Banholzer vor der Siedlung Teiggi in Kriens.

# Zentralschweizer Mischteig

**Nach fünfzig Jahren Zwischennutzung ist auf dem Areal einer einstigen Teigwarenfabrik in Kriens eine lebendige Genossenschaftssiedlung für Wohnen und Gewerbe entstanden.**

Text: Axel Simon

Im bürgerlich geprägten Luzerner Umland macht sich die Teiggi aus wie eine Promenadenmischung in einem Dackelzüchterverein. Entspannt unangepasst liegt die Genossenschaftssiedlung im Zentrum von Kriens, erstreckt sich grau zwischen dem goldenen Raster des neuen Stadthauses und den Hüslis am Sonnenberg. Bis in die 1960er-Jahre wurden auf dem Areal Teigwaren produziert. Heute wohnt und arbeitet, spielt und braut man in den Alt- und Neubauten um einen grossen Hof.

Den Pilatus im Blick dauert die Velofahrt vom Bahnhof Luzern zu den 69 Wohnungen, 19 Wohn- und 25 Werkstattateliers der Teiggi keine Viertelstunde. Dann stehen wir vor dem Doppelkopf der Siedlung in Richtung Hauptstrasse. Der höhere Kopf gehört zu einer Wohnmaschine mit breiten Laubengängen auf Strassen- und Hofseite, der andere zu einer niedrigeren, aber mehr als hundert Meter langen Schlange aus meist alten Gebäuden. Am Ende des Hofes steht ein einzelnes, hohes Haus, unser erstes Ziel.

### 13.30 Uhr: Der Politiker

So wohnt ein Stadtpräsident? Im hellen Treppenhaus stehen Schuhe und Kram vor einfachem Sichtbeton. Der Präsident trägt Birkenstocksandalen und gestrickte Socken – klar, ein Grüner. Doch bald ist Schluss mit den Klischees, denn nicht umsonst leitet Cyrill Wiget einen Zentralschweizer Stadtrat. Er ist Unternehmer mit zwei Dutzend Mitarbeitern und einem Velogeschäft, das auch italienischen Wein verkauft. Mit Frau und drei Teenagern wohnt er in einer der 17 Eigentumswohnungen der Teiggi.

Als die Stiftung Abendrot und der Verein Wohnwerk 2013 den Zuschlag für das Areal erhielten, war der Stadt noch ein Gemeinderat und Wiget Teil davon. Er erinnert sich: «Diese Planung war die einzige städtebauliche Vision.» Die hohe Qualität des Wohnwerk-Projekts führte zu einer Nachbiettterunde, und am Ende bekam die Gemeinde den höchsten Preis und das beste Projekt. Dass Abendrot mit an Bord war, habe bei seinen bürgerlichen Kollegen für Vertrauen gesorgt. Trotzdem forderte die Stadt einen Anteil an Eigentumswohnungen. Privilegien haben die Eigentümer aber keine. Die Wigets gehen auf dem gleichen Parkettboden und kochen auf den gleichen Küchengeräten wie ihre Miete zahlenden Nachbarn. Sie sind Genossenschafter, und die Belegungsvorschriften galten bei der Vermarktung auch für sie. Das Mobilitätskonzept regelt, in welchem Fall ein Auto erlaubt ist – und wer eins besitzen möchte, darf einen der dreissig Tiefgaragenplätze mieten.

Das grüne Geviert vor dem Eigentumshaus ist kein Privatgarten, sondern offener Teil des Hofes. «Unser Besitz hört an der Fassade auf», sagt Wiget. Und doch gehört der Familie viel mehr als die relativ knappe 4 ½-Zimmer-Wohnung plus ein weiterer Raum für das älteste Kind. Neben der Waschküche im Erdgeschoss die Einrichtungen der gesamten Siedlung: Garten und Hof, der Gemeinschaftsraum im Altbau, die grosse Dachterrasse gegenüber, die Werkstatt gleich nebenan. Zum vielen Gewerbe in der Siedlung gehört auch ein Raum, in dem Cyrill Wigets Team Cargobikes und Rikschas montiert.

### 14 Uhr: Die Organisatorin

Wenn Simone Blank im wehenden weissen Kleid über den Hof geht, nehmen die «Hallo!» und «Wie geht's?» kein Ende. Für das Wohnwerk regelt sie in der Teiggi die Vermietung sowie Gemeinschaftsaktionen und -räume. Bewohnergruppen haben die Dachterrasse bepflanzt, die Pflanzkübel im Hof aus Beton gegossen oder die bunten Wimpel über dem Hof bemalt. All das hat Blank begleitet. Ihr Wohnwerk-Büro ist kürzlich von einer der Altbauten auf die Galerie des Buchcafés gezogen. So reduzierte sich

dessen Miete, denn wirtschaftlich laufe der Quartiertreffpunkt noch nicht wie erhofft. Freiwillige helfen, Kaffee zu servieren oder Bücher zu verkaufen.

Die Wohnungen der Teiggi sind gefragt. «Bei der Eröffnung waren schon achtzig Prozent vergeben», erzählt die Genossenschaftsfrau im Treppenhaus, und das, obwohl Kriens den höchsten Wohnungsleerstand im Kanton habe. Noch heute erhalte sie zwei Anfragen pro Woche. Einige Einfamilienhausbesitzer hätten ihr Haus an die nächste Generation übergeben und seien in eine Teiggi-Wohnung gezogen. Zum Beispiel eine kürzlich verstorbene Bewohnerin. Die fast Neunzigjährige habe ihre helle Freude gehabt am loftartigen Raum mit den vielen Fenstern und dem Sichtbeton ganz oben im kleineren Neubau. Von hier aus sah sie auf den grünen Hang mit den Einfamilienhäusern und die «Direktorenvilla» davor. Das Haus von 1801 hatte ihren Verwandten gehört, den Gründern der Teigwarenfabrik. Im kräftig umgebauten Altbau daneben wohnen jetzt Familien in Maisonettes. Für 5 ½ Zimmer mit 120 Quadratmetern über zwei hohe Geschosse zahlen sie monatlich 2800 Franken inklusive Nebenkosten. Eine 4 ½-Zimmer-Wohnung im Neubau kostet rund 2400 Franken. Egal ob Seniorenloft oder 9-Zimmer-Clusterwohnung: Alle Wohnungen betritt man über breite Laubengänge, die gleichzeitig als Terrasse dienen. Hier stehen Pflanztöpfe und Bierharassen, Tische und Stühle. Quer über den Hof haben Kinder eine kleine Korbseilbahn gespannt.

Simone Blank schliesst die nächste Tür auf. «Hier gibt es viele schön eingerichtete Wohnungen.» Kunst hängt an den Betonwänden, davor stehen geschmackvolle Möbel. Die Teiggi-Bewohnerschaft ist kreativ, mittelständisch und politisch eher links. Ja, es sei homogener als gewollt, bestätigt Blank. Zwar gebe es Jung und Alt, und in den dreissig Wohnungstypen wohnen auch recht unterschiedliche Menschen. Doch Migrationserfahrung ausserhalb der EU hätten zum Beispiel nur wenige. Ein Soli-Fonds, in den alle ein Prozent ihrer Miete einzahlen, helfe Menschen, deren Portemonnaie temporär knapp gefüllt sei.

### 15 Uhr: Die Gewerbler

Im hintersten, nur sanft sanierten Altbau sind die Mieten günstig, darum sind hier einige Gewerbebetriebe angesiedelt. Oben im Mittelrisalit stellen zwei Frauen Seife her. Im Keller darunter trainieren gerade Boxer. Im Erdgeschoss des Neubaus gegenüber werkelt Christoph Lehmann an seiner Espressomaschine. Vintage – der Fotograf ist begeistert. Der Raum vor der kleinen Küche öffnet sich in das Geschoss darüber. Erst seit anderthalb Monaten lebt Lehmann in dem kleinen Wohnatelier, das er so effizient eingerichtet hat wie ein Sackmesser: Auf der Empore steht eine hölzerne Liege, auf der er mit Akupunktur und Tuina-Massagen sein Geld verdient. Links davon Gitarren und ein Keyboard im Wohn-, Schlaf- und Musikraum. Ist es warm, erweitert sich die Küche in den Hof: Sofas auf Holzrosten, bunte Gläser im Ikea-Regal, viele Velos davor. An Drähten wachsen Schlingpflanzen empor.

Auf der virtuos gezimmerten Holzterrasse daneben trinkt ein Künstlerpaar ein Nachmittagsbier. Die beiden leben in einem grossen Wohnatelier mit Holzbildhauerwerkstatt, Ölbildlager und einer verwunschenen Wohnlandschaft an der Rückseite. Ihr Gartenstreifen liegt unterhalb einer historischen Stützmauer entlang der Quartierstrasse. Keine Zäune trennen die grün wuchernden Einheiten. Man lebt und arbeitet zusammen. Der Bootsbauer und die Grafikerin, die Polsterin und der Fitnesstrainer. In einem kleinen Laden werden griechisches Olivenöl und Wein verkauft. Die Miete pro Quadratmeter ist etwa gleich, egal →



Am Eingang des Hofes bei Marcello gibt es die beste Pizza von Kriens.

→ ob für die Wohnung im vierten Obergeschoss oder das Atelier am Hof. Ein paar Gewerbler waren schon während der Zwischennutzung des Areals dabei.

#### 16 Uhr: Der Genossenschaftspräsident

Ein ausgestopfter Fuchs schaut vom Regal hinunter, als wolle er auch eine Gasparini-Glace. Vom Tisch vor dem Buchcafé haben wir den ganzen Hof im Blick. Harry van der Meijs ist noch etwas ausser Atem. Die drei Kilometer von der Geschäftsstelle des Wohnwerks hierher ist der Holländer zügig geradelt. Dort, an der Industriestrasse, hat er auch sein kleines Architekturbüro. Und dort gründeten er und seine Mitstreiterinnen den Verein, aus dem dann eine Genossenschaft wurde – ursprünglich nicht für die Teiggi, sondern für das Industriestrasse-Areal im Luzerner Tribschenquartier, das zum abgeriegelten Logistikzentrum zu werden drohte. Parallel zu dieser Initiative nahmen die Wohnwerkerinnen an der Ausschreibung in Kriens teil – und waren bei beiden erfolgreich. Hier auch dank der Stiftung Abendrot. Van der Meijs hatte sich das Konzept zusammen mit Christian Geser, der heute die Immobilienabteilung der Stiftung leitet, und dem Zürcher Genossenschaftsinnovator Andreas Hofer ausgedacht. «Wir kannten uns von früher. Und Abendrot suchte engagierte Partner in der Zentralschweiz. So wurden wir uns schnell einig.» Das Prinzip: Die Stiftung finanziert vor, das Wohnwerk übernimmt die Nutzerseite und beteiligt sich später am Eigentum. Win-win. Für den Erfolg hat der Genossenschaftspräsident mit der John-Lennon-Sonnenbrille mehrere Erklärungen. Ebenso wichtig wie Abendrot im Boot sei die Vernetzung gewesen, für die das Wohnwerk stand. Dass die Frau eines SVP-Stadtrats Holländerin war, habe vielleicht am Rande geholfen.

Seit fünfzig Jahren war das Areal in öffentlichem Besitz – und ebenso lang wurde es zwischengenutzt: als Jugendzentrum und Baulager, für Kultur- und Proberäume. Für die Zeit vor der Baustelle schloss die Stadt mit dem Wohnwerk einen Gebrauchsleihevertrag ab. Mit den Vereinen, den Künstlerinnen und Handwerkern, die sich angesiedelt hatten, fand die Genossenschaft einen guten Umgang. Die, die es sich leisten konnten, sind noch immer dabei. Vernetzung auch über die Arealgrenzen hinaus: Das benachbarte Museum im Bellpark zeigte die Ausstellung

«Basta Pasta» zur Industriegeschichte von Kriens und unterstützte die Aufarbeitung der Arealgeschichte. Mit der gerade fertiggestellten Alterssiedlung nebenan tauschte die Genossenschaft die Nutzungen im Baurechtsvertrag: Bistro gegen Kita.

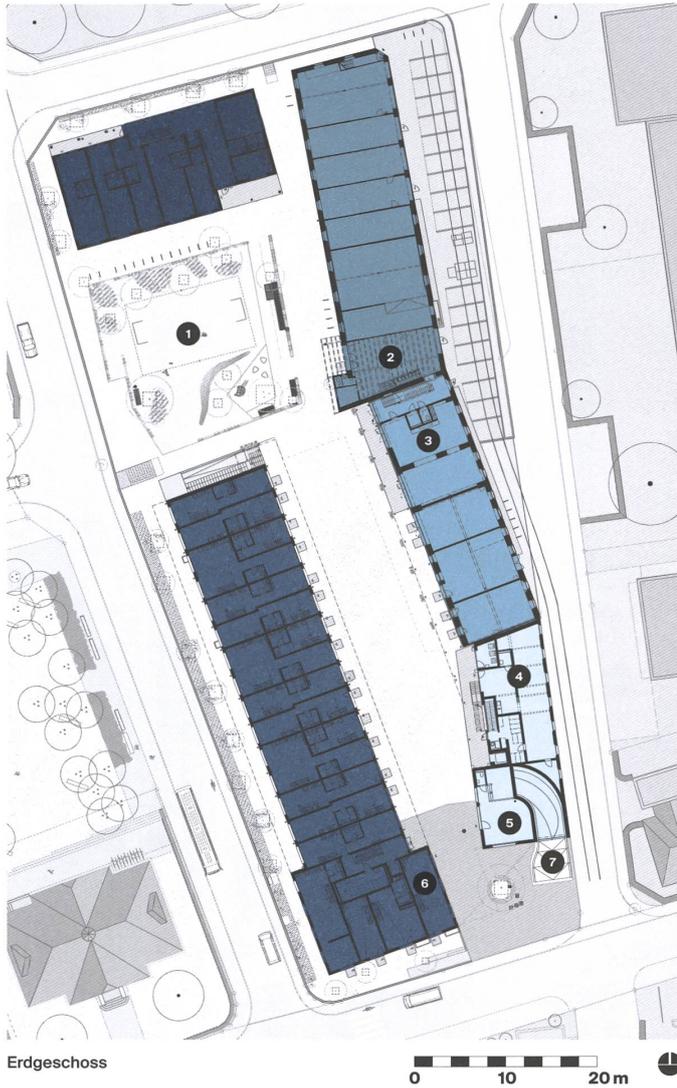
#### 17 Uhr: Die Architektin

Vor dem Virus stauten sich die Gäste freitagabends dicht an dicht vor der Brauereiwerkstatt Kriens im Hof. Heute sitzt man in gesittetem Abstand an Tischen an der Strasse. Der Raum, in dem ein Dutzend Kessel stehen, war einst die Hofdurchfahrt. Getreide hinein, Nudeln hinaus. Schienen im Asphalt erzählen von dieser Zeit.

Bier ist sonst nicht Daniela Banholzers Ding. Wenn sie nicht gerade in Sachen Wein durch Europa reist, leitet sie die Ausführungsabteilung des Luzerner Architekturbüros Lengacher Emmenegger Partner. Dieses plante neben der Teiggi die beiden angrenzenden Siedlungen, denn 2009 hatte es den städtebaulichen Wettbewerb gewonnen. Der Bebauungsplan bestimmte die Volumen des Investorenwettbewerbs von 2013. Als Wohnwerk und Abendrot übernahmen, planten die Architektinnen weiter, vieles nun partizipativ. Die Teiggi mit ihren verschiedenen Baukörpern, Typologien und Umbauten, ihrem hohen ökologischen und noch höheren sozialen Anspruch sei ein herausforderndes Projekt gewesen. Schliesslich lag der Kostenvoranschlag dreissig Prozent höher als zu Beginn. Um die Gemeinschaftseinrichtungen zu retten, holte die Bauherrschaft eine Totalunternehmerin an Bord. Fünfzig Baukommissionssitzungen und harte Auseinandersetzungen folgten, erinnert sich Daniela Banholzer. «Es war intensiv, aber das Ziel wurde nie infrage gestellt.» Sie musste alles Unwesentliche aus ihrem Entwurf streichen. Heute spricht sie von einem Befreiungsschlag: «Die Frage war: Wie viel können wir weglassen, ohne dass es auseinanderfällt?» So kamen die Teiggi-Bauten zu ihrer rauen Erscheinung: einfache Betonwände und -decken im Innern, verzinkter Stahl an Laubengängen und Loggien. Verschiedene Grautöne versuchen, der unschlagbar günstigen Putzfassade etwas Charakter zu entlocken. Beim älteren Nachbarn gegenüber fährt ein Glaslift die Strassenecke hoch. Die violetten Gessimse sprechen für frühe 1980er-Jahre. Auch den Häusern der Teiggi wird man ihre Entstehungszeit ansehen. →



Im Gemeinschaftsraum der Teiggi finden auch Kindergeburtstage und Kochkurse statt.



Erdgeschoss

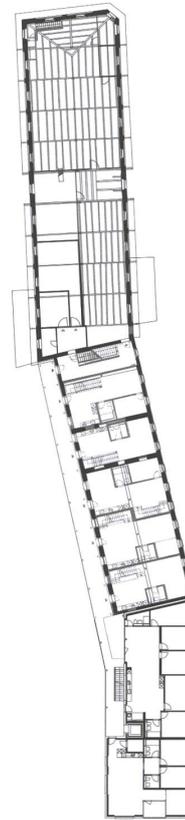
0 10 20 m



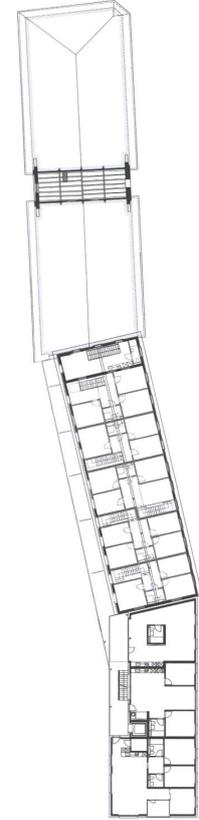
1. bis 3. Obergeschoss



4. und 5. Obergeschoss



1. Obergeschoss

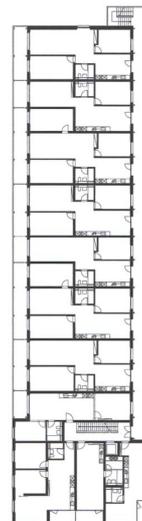


2. Obergeschoss

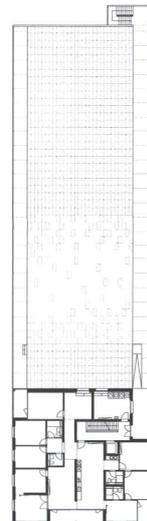
**Wohnwerk Teiggi, 2018**  
 Schachenstrasse 15a-c,  
 Degenstrasse 1-3,  
 Kriens LU  
 Bauherrenvertretung:  
 Hämmerle & Partner, Zürich  
 Totalunternehmerin:  
 Anliker, Emmenbrücke  
 Architektur: Lengacher  
 Emmenegger Partner,  
 Luzern  
 Bauingenieur:  
 Blessesh, Luzern

Landschaftsarchitektur:  
 Lorenz Eugster, Zürich  
 Fläche: 6424 m<sup>2</sup>  
 Ausnutzungsziffer: 1,76  
 Investitionskosten:  
 Fr. 42,6 Mio.  
 Gesamtkosten (BKP 1-9):  
 Fr. 30,5 Mio.  
 Baukosten (BKP 2/m<sup>2</sup>):  
 Fr. 510.-

- 1 Garten
- 2 Brauerei
- 3 Gemeinschaftsraum
- 4 Kita
- 5 Pizzeria
- 6 Buchcafé
- 7 Tiefgarageneinfahrt
- Neubau mit Eigentumswohnungen und -ateliers
- grosser Neubau
- sanfter sanierter Altbau
- stärker sanierter Altbau
- kleinerer Neubau



1. und 2. Obergeschoss



3. Obergeschoss mit Dachterrasse

#### Meilensteine

- 2013 Gewinn Investorenwettbewerb, Gründung Baugenossenschaft Wohnwerk
- 2014 kommunale Abstimmung, Abschluss Kaufvertrag
- 2016 Baueingabe, Baubewilligung, Baubeginn
- 2018 Bezug, Einrichtung Siedlungswerkstatt, Eröffnungsfest
- 2019 zweites Teiggi-Fest
- 2020 Erstellung Dachterrasse und Gemeinschaftsgarten, Einrichtung Gemeinschaftsraum



Lob der Einfachheit: Betondecken und unbehandeltes Klötzliparkett in einer der Wohnungen.

#### → 18 Uhr: Der Hof

Als wir über den Hof gehen, stürmt eine Gruppe Kinder auf der Suche nach einem Prinzessinnenschatz aus dem Gemeinschaftsraum. Im grossen Raum im Erdgeschoss des Altbaus finden Kindergeburtstage und Kochkurse statt. Während des Corona-Lockdowns machten einige Eltern Kindergarten und Schulzimmer daraus. Vor dem Fenster spritzen sich Kita-Kinder kreischend mit einem Wasserschlauch ab. Nur die Hälfte von ihnen wohnt in der Teiggi.

Die Pizzeria «Da Marcello» liegt im Gebäudekopf Richtung Zentrum, vis-à-vis dem Buchcafé. Eigentlich ein Take-away stehen – Corona sei Dank – einige Tische davor. Plakate kündigen Konzerte an, jeden Sonntag um fünf gibt es Jazzmusik zur «besten Pizza der Zentralschweiz», wie die Siedlungswebsite selbstbewusst verkündet. Nach den ersten Bissen stimmen wir zu. Beim Gespräch über die Bedeutung der Teiggi ist sich die Runde ebenso einig:

Sie habe in der Stadt einiges in Bewegung gesetzt. Zwar sei sie eine Insel. Visuell exotisch. Und manchmal gehe es abends etwas lauter zu als in der ansonsten eher ruhigen Nachbarschaft. Doch die meisten sehen das Experiment positiv. Eine Querstrasse weiter läuft gerade der nächste städtebauliche Wettbewerb für ein ehemaliges Industrieareal. Gemeinnütziger Bauträger, Zwischennutzung. Kriens hat von der Teiggi gelernt.

Eigentlich hätten sich die Menschen dieser Reportage im «Da Marcello» zu einem abschliessenden Pasta-Znacht treffen sollen. Doch Marcello hat nur Pizza. Zwischen zwei Bissen erinnert Verwalterin Simone den Noch-Präsidenten Harry daran, dass sie vor einigen Jahren eine Pastasmaschine gekauft hätten. Noch ist diese bei einem Luzerner Störkoch in Pflege. Bald will die Genossenschaft sie mit den Bewohnern im Gemeinschaftsraum wieder in Betrieb nehmen. Dann gibt es wieder Teiggi's aus der Teiggi. ●



Die Polsterin arbeitet in einer der 25 Werkstätten der Teiggi.

