

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 67 (1992)
Heft: 11: Regionalteil Innerschweiz, Kostenstatistik 91, Haustechnik

Artikel: Die Baugenossenschaft "Mittlerhus" Kriens
Autor: Müller, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105944>

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: 02.04.2025

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

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 m² 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 aufstehende 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.-/m²) 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.

