

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

Artikel: Wohnsiedlung "Mittlerhus" Kriens
Autor: Müller, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105945>

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>

Wohnsiedlung 'Mittlerhus' Kriens



Häuser der ABL; Überbauung «Mittlerhus», Kriens

Im Bericht über die Baugenossenschaft Mittlerhus wurde dargestellt, dass im Frühjahr 1987 die ABL als grösste Baugenossenschaft entsprechend ihrer Beteiligung etwa 43 Prozent der Gesamtgenossenschaft Mittlerhus übernehmen konnte. Dieser Arealteil liegt in der 4-geschossigen Zone und die Ausnutzungsziffer (AZ) beträgt 0,66. Für 6,6 Mio Fr. (Fr. 50000.-/Whg. Fr. 275.-/m²) waren dies etwa 24000 m² Land mit ungefähr 15700 m² Bruttogeschossfläche. Das Gelände ist flach und wird durch die Erschliessungsstrasse in zwei etwa gleich grosse Teilgebiete Ost und West geteilt. Ebenfalls quer durchs Grundstück verläuft der ehemalige Gewerbekanal, der im Rahmen eines grossräumigen Gewässer- und Abwasserkonzeptes reaktiviert und renaturalisiert werden soll (ohne Beteiligung der Baugenossenschaften).

Im Gestaltungsplan wurden die Standorte und ungefähren Umrisse der Häuser, der Einstellhalle und der Umgebungsgestaltung festgelegt, und in der nun beginnenden Projektphase, in der die ABL wieder autonome Bauherrschaft war, ging es darum, die Gebäude in Grundriss und Fassade zu gestalten und die ganze Umgebung ebenfalls detailliert zu planen. Aus Rücksicht auf ihre anderen Aktivitäten und um eine überlegte Planung durchführen zu können, entschied sich die ABL für nachfolgendes Grobterminprogramm:

Im zweiten Halbjahr 1986 (also noch vor der definitiven Landübernahme, aber nachdem die Grobzuteilung feststand) soll in einer Vorprojektphase alles abgeklärt und studiert werden, was im Zusammenhang mit der Gesamterschliessung, mit der Einstellhalle und mit der definitiven Gestaltung

der Hochbauten entschieden werden muss.

Die Projektierung der 1. Bauetappe soll erst Anfang 1988 beginnen und mit den Submissionen im Herbst/Winter enden.

Der Baubeginn für die 1. Etappe wurde auf Frühjahr 1989 festgelegt, Bezugstermin im Sommer 1990.

Grundsätzlich soll danach jedes Frühjahr eine Etappe oder Teiletappe beginnen und gut ein Jahr später bezugsbereit sein.

Dieses Vorgehen hat sich ausgezeichnet bewährt, und es wurde daher bis heute so beibehalten.

Kriterien für (Vor-) Projektierung

Da in der Zeit der Erschliessungs- und Gestaltungsplanung eine gute Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsplanverfasser möglich war und die wichtigen Grundrissvorschläge als Basis für den Gestaltungsplan die ABL überzeugten, entschloss sich die ABL, den GP-Verfasser auch für ihre Vorprojektphase beizuziehen. Nach erfolgreichem Abschluss dieser Phase wurde dann auch die gesamte Bauplanung der Etappe West und später der Etappe Ost dem Berichtverfasser übertragen.

In der Vorprojektphase sollte mit einem beschränkten Aufwand folgendes erreicht werden: Die definitive Gestaltung von Typengrundrissen, damit etappenweise das Wohnungsprogramm festgelegt und so die Gebäudegrössen fixiert werden konnten.

Die Projektierung der Einstellhalle sollte soweit vorangetrieben werden, dass für das Teilstück, das unter die Erschlies-

sungsstrasse zu liegen kommt, alle Auflagen für die Erschliessungsarbeiten klar waren.

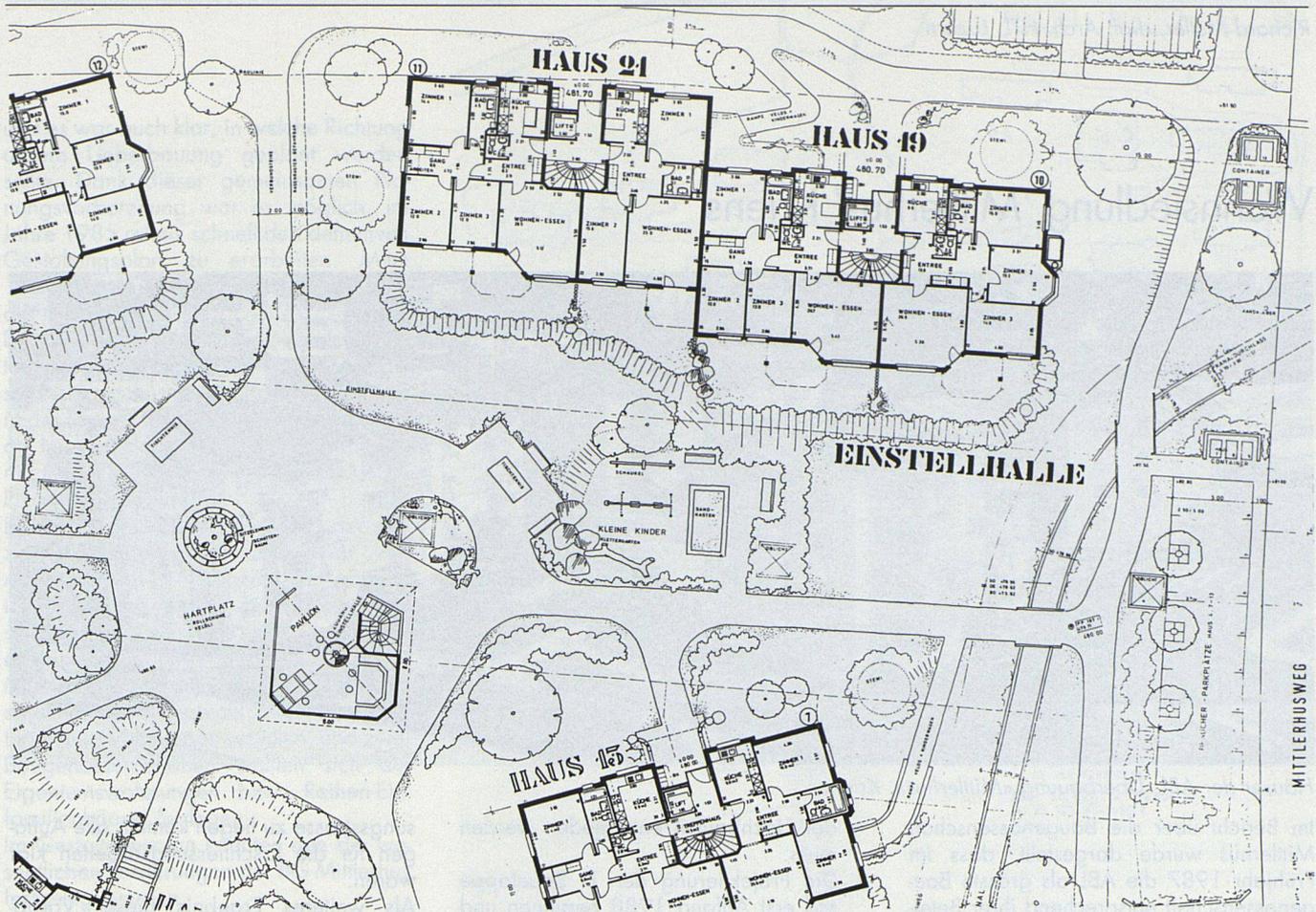
Als weiteres Ergebnis dieser Vorabklärungen wurde beschlossen, dass die gesamte Ueberbauung nach den Vorschriften und mit den Hilfen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes («WEG») gebaut werden sollte. Damals (1986, Hypothekarzins 5 Prozent) noch nicht so selbstverständlich wie heute.

Weiter wurde auch festgelegt, dass zwei Hauptetappen (West mit 64 Wohnungen und Ost mit etwa 76 Wohnungen, total etwa 140 Wohnungen) unterschieden werden, wobei für die Planung und Ausführung weitere Teiletappen noch festzulegen seien.

Bei der Grundrisstypen-Evaluation wurde insbesondere nach folgenden Kriterien geurteilt: Möglichst viele Räume sollten nach Süden orientiert sein. Die Nassräume (Küche, Bad, sep. WC) werden in einem Installationsschacht zusammengefasst (günstige Installation, Lärmquellen zusammen). Das Bad wird grundsätzlich mit Fenster an der Fassade angeordnet. Die Küchen sind grosszügig und mit Platz für einen Esstisch mit 4 Stühlen zu konzipieren. Das Wohn-Ess-zimmer hat eine Grundfläche von etwa 27 m², Individualzimmer von mindestens 12 m² aufzuweisen.

Hart gerungen wurde in dieser Phase auch um den Grundsatzentscheid, ob die durchwegs 4-geschossigen Bauten mit oder ohne Lift gebaut werden sollten. Für die Etappe West wurde bei 5 Häusern ein Lifteinbau beschlossen, bei 3 Häusern wurde darauf verzichtet.

Nebst den Wohngeschossen wurde über Kellergeschosse und Estriche diskutiert.



Situationsplan der ABL-Überbauung «Mittlerhus», Kriens

Dabei wurde festgelegt, dass alle Ausnutzung auf den 4 Normalgeschossen verwirklicht werde, also kein Dachausbau, sondern lediglich Estrichräume im Dachraum gebaut werden (Kaltraum, Wärmedämmung als Estrichboden). Damit die Estrichräume auch tatsächlich genutzt werden, wurde das normale Treppenhaus bis zum Estrich hochgeführt. Zusätzlich zu den Estrichen sind im Dachraum ein Trockenraum (Ergänzung zu den beiden Räumen im Kellergeschoss) und ein Technikraum für die Warmwasseraufbereitung aus Sonnenenergie untergebracht.

In den Kellergeschossen sind neben den Kellerräumen grosszügige Veloräume mit Platz für 3 Velos/Whg. untergebracht. Diese Räume sind über eine Aussenrampe erreichbar. Für die Wasch-Trockenräume gilt folgendes Konzept: 2 Trockenräume mit etwa 15 m² pro Waschraum mit Waschmaschine. Daneben ist ein Tageswäscheraum mit Waschtrog, Zentrifuge und ebenfalls Wäschehänge vorgesehen.

Warmwasseraufbereitung mit Sonnenenergie

Dank der gemeinsamen Heizzentrale ist pro Haus nur ein minimaler Installationsraum nötig. Eine Energiestudie, im Auftrag der Baugenossenschaft Mittlerhus erstellt, ergab als sinnvollste Lösung, dass

pro Baugenossenschaft-Überbauungsteil eine Heizzentrale, basierend auf Erdgas / Heizöl, nach den modernsten Erkenntnissen konzipiert, erstellt werden soll.

Die ABL konnte sich diesem Konzept anschliessen, wollte aber doch noch etwas mehr für das Energiesparen tun. Daher wurde beschlossen, das Brauchwarmwasser mit Sonnenenergie aufzubereiten. Zu diesem Zweck wurde pro Gebäude (normal 16 Wohnungen) eine Sonnenkollektoranlage von 30 m² auf das Dach montiert und im Estrich ein Technikraum erstellt. In diesem Raum ist der grosse Warmwasserspeicher des Sonnenkollektorsystems untergebracht. Daneben ist ein kleiner Gaswassererwärmer, der in der Lage ist, fehlende Energie im System auszugleichen. Auch diese Anlage hat sich bewährt, obwohl natürlich bei Investitionen von wenigstens Fr. 2500.- pro Wohnung keine Wirtschaftlichkeit erreicht werden kann und die Erstinvestition als Beitrag an den Umweltschutz abgebucht werden muss. Besondere Sorgfalt wurde auch für die Umgebungsgestaltung aufgewendet. Ein schönes Fusswegnetz erschliesst alle Häuser und die zentrale Piazza mit den Kinderspielplätzen und dem Pavillon. Diese Anordnung erlaubt unterschiedliche Bewohnerstrukturen (Kinderzahl, Alter u.ä.) in den Häusern auszugleichen,

erleichtert Kontakte und schafft Freiraumzonen. Davon profitieren zum Beispiel die Erdgeschoss-Wohnungen, die nicht einfach die untersten Wohnungen sind, sondern dank dem schönen zugeordneten Gartenteil eine ganz besondere Wohnqualität aufweisen.

Ausgezeichnet bewährt haben sich die ausgeschiedenen Areale für die Pflanzgärten. Die ABL erstellte die Infrastruktur (Plattenwege, Kompostiereinrichtung, Wasserstelle). Für den geordneten Betrieb sind die Bewohner zuständig. Dabei können eine sehr schöne Zusammenarbeit und ein gemeinsames Erleben wie auch Geniessen beobachtet werden.

Gleiches kann über den 40 m² grossen Pavillon gesagt werden. Schon manches spontane Fest fand hier statt, aber auch für Spiele «am Schürme» bei Regenwetter ist er gefragt.

Die Autoeinstellhalle mit 140 Plätzen ist über eine einzige Ein-/Ausfahrt erschlossen, liegt unterirdisch zwischen den Häusern und unterquert auch die Erschliessungsstrasse, wodurch die Etappen Ost und West verbunden sind. Praktisch zu allen Häusern besteht ein direkter Zugang. Zusätzliche Aussenanfänge bestehen bei beiden Pavillons und am Ostende. Die ganze Einstellhalle wird, dem Baufortschritt der Hochbauten angepasst, in drei Etappen eingebaut.

Oekologie und Oekonomie prägen Baukonstruktion und Ausbaustandard

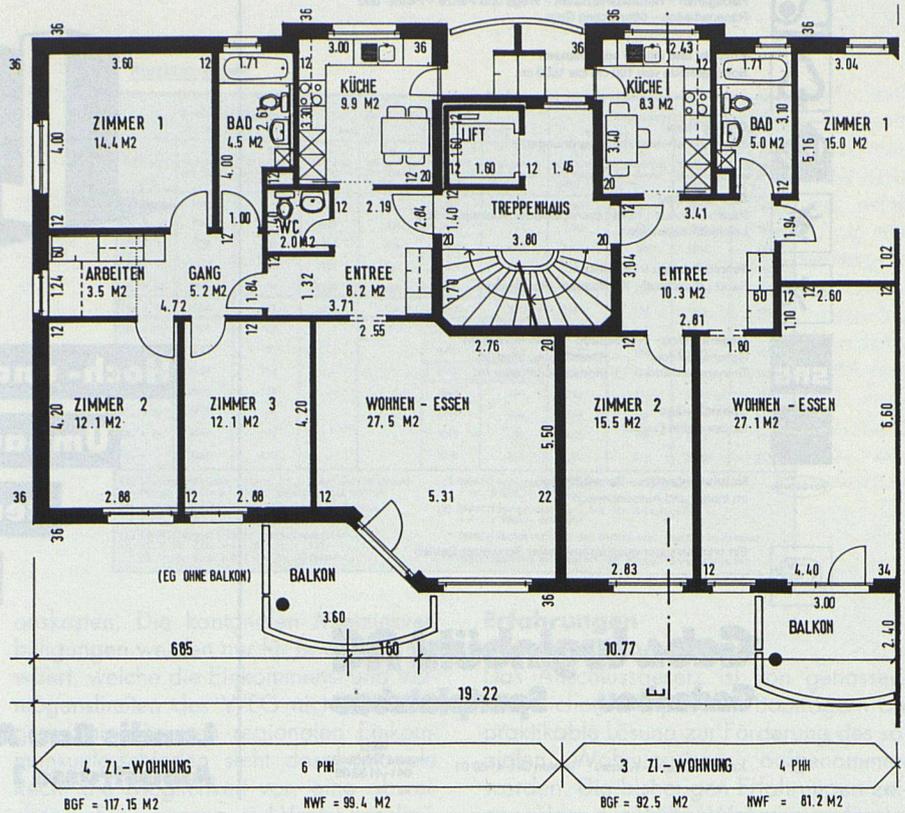
Die Vorschläge des Architekten bezüglich Baukonstruktionen und Ausbaustandard wurden gründlich ausdiskutiert. Dabei wurde festgelegt, dass bei der Gebäudesubstanz wirklich gute, dauerhafte, aber auch ökologisch sinnvolle Konstruktionen gewählt werden. Daher wurden zum Beispiel die Aussenwände in Zweischalen-Bachsteinmauerwerk mit dazwischenliegender Mineralfaserplatten-Wärmedämmung erstellt. (k-Wert etwa 0,3 W/m²K, Gesamtstärke verputzt etwa 40 cm) und mit einem mineralischen Dreischichtputz versehen. Die Dächer wurden als Ziegelsteildächer ausgeführt und mit genügend Vordach als Wetterschutz für die Fassade ausgebildet. Die Holzfenster haben eine Spezialwärmeschutzverglasung (k-Wert: 1.5W/m²K) und sind an der Südfassade grosszügig, auf der Nordseite minimal in den Abmessungen.

Beim Ausbaustandard wird auf eine einfache, saubere Gestaltung und auf dauerhafte Materialien Wert gelegt. Dazu ein Beispiel, wobei sich die Grössenangaben auf eine typische 4-Zimmerwohnung beziehen:

Küchen:

Raumfläche etwa 10 m², Winkelkombination mit mind. 2 Hochschränken (1x Tablare, 1x Kühl/Tiefkühlschrank), 7 Unterbauelementen, davon eines für den Herd mit Glaskeramikkochfeld und 4 Oberschränke und 1 Dampfzug. Fronten und Abdeckung mit Kunstharzplatten. Dem Winkel gegenüberliegend ist Raum für einen Essplatz. Bei den meisten Wohnungen besteht von der Küche aus ein direkter Ausgang auf den Putzbalkon.

Die dramatische Entwicklung der Kosten (siehe Kasten) in den letzten Jahren zeigt sich bereits klar anhand dieser wenigen Vergleichszahlen. Dabei musste noch keine Baulandteuerung berücksichtigt werden, obwohl natürlich auch hier wenigstens die Verzinsung aufgerechnet werden musste. Die hohe Bauteuerung in den Jahren 1989/91, die Verteuerung wegen stets neuer Vorschriften und Auflagen und die krasse Zinsentwicklung haben sogar innerhalb einer einzigen Ueberbauung zu deutlichen Unterschie-



den geführt. War der Mietzins einer grundverbilligten Wohnung in der 1. Etappe noch etwa Fr. 1250.-/Mt., so kostet die gleiche Wohnung in der 3. Etappe später, bereits Fr. 1750.-/Mt. (Kostenmiete etwa Fr. 2550.-/Mt.).

Schlussbemerkung

Die erste Hälfte (Etappe West, 64 Wohnungen) der ABL Wohnsiedlung Mittlerhus ist fertiggestellt, bewohnt, und die Überbauung hat ihre Bewährungsprobe bereits bestens bestanden. Das Echo aus der Bewohnerschaft ist ausgezeichnet, und die Siedlung wird mit den Stichworten «wohnlich», «freundlich» und «grün» umschrieben. Dank dem frühzeitigen Bauiankauf, der «WEG»-Unterstützung und der konsequenten Baukosten-Optimierung ist es gelungen, die Mietzinsen tragbar zu gestalten.

Die ABL hat dieses Frühjahr die Etappe Ost begonnen, und die gegenwärtige Lage auf dem Wohnungsmarkt, wie auch die Baukonjunktur zeigen, wie richtig die Baugenossenschaft mit ihrer Aktivität liegt.

Gebäude - Kerngrößen für ein 8-Familienhaus:

Kubus = 3800 m³
(475 m³/Whg.)

Flächen BFG : 128 m² (4-Zi.)
bzw. 103 m² (3-Zi.)
NWF : 100 m² (4-Zi.)
bzw. 80 m² (3-Zi.)

m³-Preise Etappe I
1989/90 = Fr. 405.-
(abgerechnet)
Etappe III
1992/93 = Fr. 490.- (KV)

Erstellungskosten pro Wohnung (4-Zi., 6 PHH), inkl. Pfählung und Sonnenkollektorenanlage

Etappe I
1989/90 = Fr. 240000.-
Etappe III
1992/93 = Fr. 300000.-

SCHREINEREI
TÜRENFABRIK
INNENAUSBAU

6374 BUOCHS
TEL. 041/64 3616



Ausführung von:

- Allgemeinen Schreinerarbeiten
- Schränken
- Innentüren



dipl. Dachdeckermeister
Bedachungen
Fassadenverkleidungen
Isolationen
Gerüstungen
6048 Horw
Tel. 041- 47 44 92