

Jubiläumswettbewerb "Wohnraum für alle"

WOHNEN UND WERKEN IN DER **TEIGGI KRIENS**

Gemeinsam unterwegs in einer lebendigen Siedlung

Die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern realisierte auf Sommer 2018 auf dem Grundstück der alten Teigwarenfabrik Teiggi in Kriens eine Siedlung die ein generationenübergreifendes Zusammenleben ermöglicht sowie Raum bietet, um Wohnen und Werken zu verbinden.

WOHNEN UND ARBEITEN -
WERKSTATT - KUNST UND
KULTUR - KONSUMDEPOT -
CLUSTERWOHNUNG, GROSS-WG
UND **JOKERZIMMER** -
KITA, PIZZERIA UND BUCHLADEN
- DACHGARTEN UND OASE -
- **WOHNATELIERS** -
ÖKOLOGIE - WASCHSALON
UND CAFÉBAR - **NETZWERK** -
MUSIK - GEMEINSCHAFT -
NATurnahe Ausserräume -
VISIONEN LEBEN

GELEBTE DIVERSITÄT

Kreativer Freiraum für interaktive Innovation und kollektive Intelligenz – städtische Atmosphäre und industrieller Charme

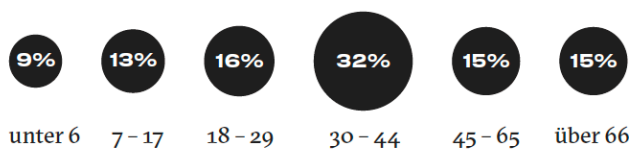


Auf dem Areal der ehemaligen Teigwarenfabrik Teiggi entstand 2018 eine autoarme Genossenschaftssiedlung mit einem Mix aus 88 Wohnungen, Wohn-Ateliers, Lofts und 25 Ateliers für Familien, Paare, Singles, Menschen verschiedener Altersklassen und Herkunft, Handwerker, Kleingewerbler*innen und Kreative und für unterschiedliche Lebensentwürfe und –phasen. Ist das Erdgeschoss mit Gewerbe belegt, besticht in den oberen Etagen der Mix verschiedener Wohnformen. Zusätzlich mietbare Joker-Zimmer bieten Platz für erweiterten Wohn- und Arbeitsraum. In der Gästewohnung können Freunde und Bekannte beherbergt werden. Ateliers und Werkstätte bieten Raum für kreatives Schaffen. Für eine gute Durchmischung steht genügend interessanter Raum zur Verfügung. Durch ein ausgeklügeltes Ineinander von verschiedensten Wohnformen mit schlichter Wohnästhetik von 1.5 Zimmer-Studio-Wohnungen bis 6.5 Zimmer-Familien-Wohnungen und Cluster als Gross-WG passt das Puzzle zusammen. So durchmischt wie das Angebot ist auch die Bewohnerschaft. Hier leben Familien, Singles, Paare, Menschen von Jung bis Alt mit grünem Daumen, offenem Geist, kreativen Adern und gemeinschaftlichem Interesse. Sie schätzen die gute Nachbarschaft und eine lebendige Siedlung. Sie bringen sich ein und sind offen für neue Wohn- und Lebensformen. Sie sind Genossenschaftler*innen und gestalten die Zukunft der Siedlung mit. Ein Ort, wo man sich kennt, sich gegenseitig hilft und zusammenlebt.

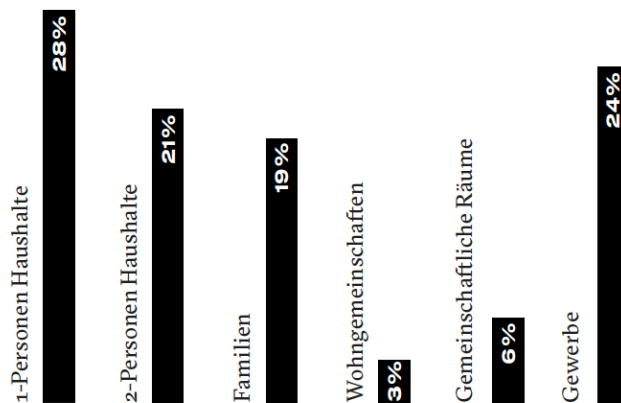
Ein Angebot für alle Generationen ist entstanden und bereits wohnen Familien mit drei Generationen in zwei Wohnungen innerhalb der Teiggi. Die Privatsphäre und gleichzeitig die Zusammengehörigkeit und Nähe innerhalb der Familie bleibt gewährleistet.

WER WOHT IN DER TEIGGI?

WIE ALT SIND DIE TEIGGI-BEWOHNER*INNEN?



OBJEKTNUTZUNG IN DER TEIGGI*



* Stand Dezember 2018 (Total 163 Bewohner*innen, Total 112 Objekte, 89 in Genossenschaftsbesitz, 23 im Stockwerkeigentum)



Betritt man die Siedlung von der Schachenstrasse her, folgen mit Eingangsplatz, Wohnwerkhof und Garten drei unterschiedliche Aussenräume. Die zwei sanierten Altbauten lassen in Kombination mit den Neubauten eine innerstädtische Atmosphäre mit industriellem Charme aus dem 19. Jahrhundert entstehen. Die Laubengänge aus feuerverzinktem Stahl dienen gleichzeitig der Begegnung, der Verbindung und des Aufenthalts und prägen die Erscheinung der Siedlung. Grosse Grünflächen, Freiräume zwischen den Gebäuden und eine begeh- und bepflanzbare Dachterrasse bieten trotz Verdichtung Grosszügigkeit und Platz zum Leben. Die offenen Laubengänge und die sich zugewandte Architektur ermöglicht spontane Begegnungen sowie Ein- und Ausblicke. Die ganze Teiggi wurde hindernisfrei gebaut und bezieht alle mit ein.



Wie kann genossenschaftliches Wohnen für breite Bevölkerungskreise zugänglich sein?

Wie kann insbesondere der Zugang von wirtschaftlich schwächeren Haushalten oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen verbessert werden?

In der Teiggi wird dies grundlegend von Anfang an durch die Kostenmiete ermöglicht welche wir als gemeinnützige Baugenossenschaft anbieten. Daneben ist der eingerichtete Solidaritätsfonds ein Gefäss wo intern Unterstützung angefragt werden kann. Der Vorstand und die Geschäftsstelle bieten Hand wenn zum Beispiel beim Einzahlen des Pflichtanteilkapitals eine Lösung gefunden werden muss. Als jüngere Genossenschaft ist es jedoch schwierig auf einen erheblichen Anteil Pflichtanteilkapital zu verzichten. Sobald der Solidaritätsfonds geäufnet ist, bieten sich hier für die Genossenschaft Möglichkeiten auch die soziale Durchmischung aktiv und bewusst zu fördern. Hier ist eine intensive Zusammenarbeit mit den behördlichen Institutionen gefragt um den ‚White Trash‘– die weissen Einheimischen aber auch auswärtigen Zuzügler*innen aus der sozialen und wirtschaftlichen Unterschicht vermehrt einbinden zu können.

*White Trash ist ein Begriff aus der USA für die weisse Unterschicht durch den Hiphopper Everlast aus Boston mit Irischen Vorvätern, heroisch besungen u.A. auf seinem Album White Trash Beautiful.

In der Teiggi ist dies ausdrücklich als Anerkennung für eine in den urbanen von der Gentrifizierung bestimmten Wohnungsmarkt verdrängte Bevölkerungsschicht zu verstehen, welche wir als junge Genossenschaft bis anhin schwierig erreichen konnten.



Wie kann das Zusammenleben von Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen und Lebenssituationen gelingen?

Ganz fundamental bei den Grundbedürfnissen des Menschen die uns seit Generationen verbinden: Gemeinschaft – Essen – Gesundheit.

Ein Ort mit viel Platz für kreative Ideen, ungezwungenes, durchmischtes Miteinander wo man sich kennt, sich gegenseitig hilft und wo Jung und Alt aus verschiedenen sozialen Schichten zusammenleben. Wohnwerk Luzern sieht Wohngemeinschaften und Wohnungen für Familien, Paare und ältere Menschen und Werk- und Arbeitsräume vor und versteht sich einerseits als Ergänzung des Angebots im breitesten Sinne der rundum bestehenden Wohn- und Gewerbegebäude, andererseits als Katalysator für eine organische Erneuerung und Ergänzung des Gebietes mit weiteren innovativen und wertschöpfungsintensiven Projekten. Die Durchmischung fördert auch die Integration der Bewohner*innen des ganzen Quartiers. Dieses wird um einen verbindenden Lebensraum erweitert und gewinnt deutlich an Attraktivität.

Bei aller Nähe ist auch Rückzug und Privatsphäre ein wichtiges Thema. In der Teiggi wurde bei der Planung grossen Wert auf das Gleichgewicht der gegensätzlichen Bedürfnisse gelegt und sensibel in die Realisation miteinbezogen.

Wer in der Teiggi lebt, hat bei sich ändernden Lebenssituationen die Möglichkeit auf eine Anpassung innerhalb der Siedlung. Die unterschiedlich grossen Wohnungen bieten Lebensraum für unterschiedliche Lebensphasen. Auf dies nimmt auch das Vermietungsreglement Rücksicht beispielweise mit dem separaten Punkt betreffend Eheschutz sowie auch Härtefälle.

Weiter ist die Werkstatt in der Siedlung ein bereichernder Begegnungsort für die Siedlung der das Teilen von Werkzeug, Wissen, Erfahrungen und Einbindung unterschiedlichen Bevölkerungsschichten ermöglicht. Die Handwerker*in trifft sich mit der Akademiker*in und erstellt gemeinsam mit den Kindern und den Pensionierten die neuen Möbel für die Dachterrasse, eine Katzenleiter oder flickt einen Pneu beim Velo.



Wie kann die Durchmischung und Vielfalt längerfristig erhalten werden?

Wohnwerk hat sich das Ziel gesetzt, die Durchmischung und Vielfalt langfristig zu erhalten. Dies verlangt ein respektvoller Bezug und Austausch zur Siedlung und den vor Ort lebenden Menschen. Ein gesunder Mix aus Nähe und Distanz, Zulassen, Aushalten und Abgrenzen sehen wir als unsere Aufgabe und versuchen der Siedlung im Hintergrund Halt zu geben, da wo es diesen braucht.

Werden Reglemente verfasst, sind diese wertschätzend und positiv formuliert und förderlich für ein konstruktives Miteinander und ohne ‚Verbotscharakter‘.

Die gemeinschaftlichen Innen- und Aussenräume wurden bereits während dem Bauprojekt partizipativ mit den zukünftigen Bewohner*innen erarbeitet. Der monatliche Anlass namens Pata Sugo erwies sich als geeignetes Gefäss, um dass sich die zukünftigen Bewohner*innen und Gewerbetreibenden schon vor dem Bezug kennen lernen konnten und eine Gemeinschaft zu bilden begannen. Seit dem Bezug der Siedlung wurde das Format von den Bewohner*innen übernommen und mit einem spannenden Programm weitergeführt: gemeinsames Weihnachtssingen, Guetzi-Backen, Filmabende, gegenseitige Wohnungsbesuche, Koch- und Spiel-Abende, Siedlungsversammlungen, Flohmarkt, Kleidertausch und Stricknachmittag um nur einige zu erwähnen.

In der lebendigen Siedlung wird die Nachbarschaft sehr geschätzt. Das sich einbringen können bei der Mitgestaltung der Zukunft der Siedlung wird aktiv angegangen – immer und immer wieder neu.

Die Möglichkeit, sich freiwillig in einer Interessensgruppe engagieren zu können, fördert den Zusammenhalt ohne Zwang und bietet Kontaktmöglichkeit. Die Freiwilligkeit wird sehr geschätzt, das bereits entstandene Angebot zeigt das grosse Interesse am Ausprobieren und dem Wunsch nach Austausch, Beziehungen, Kontakten und Begegnungen.

In der Teiggi wurde der Gemeinschaftsraum bewusst im Herzen der Siedlung angegliedert mit der Ausrichtung hin zum öffentlichen Geschehen. Die sehr bewusst platzierten und gut erreichbaren Waschsalons, die gemeinsam genutzte Dachterrasse, der Garten, die Laubengängen und die Siedlungswerkstatt provozieren eine Vielzahl von zufälligen, notwendigen und selbstverständlichen Begegnungen der Bewohner*innen und Gewerbetreibenden und fördern so nachhaltig und langfristig eine gute Nachbarschaft im Sinne von, dass man voneinander weiss, sich kennen lernt und durch wiederholende Berührungspunkte in Verbindung bleibt.

Die Aussenräume werden gemeinsam genutzt und dienen der Erschliessung wobei die Eindringtiefe der Fahrzeuge möglichst knapp gehalten wurde. Diese räumliche und programmatische Infrastruktur ermöglicht auch hier die Begegnung innerhalb der Teiggi in informeller Art und Weise. Baulich bietet die Teiggi mit dem grosszügigen Aussenraum und der begehbaren Dachterrasse verschiedene Bühnen für Projekte und Geschichten.

Das grosse Angebot an internen und externen Veranstaltungen innerhalb der Siedlung sprechen ein breites Publikum an und beleben die Siedlung immer wieder neu. Das Gewerbe, z.B. die Bierbrauwerkstatt, das Bücherkaffee BUK, da Marcello, die Rischkawerkstatt, die Déesse Garage;) ermöglicht es neben einer Lebendigkeit am Tag, die Alltagsbedürfnisse grossteils innerhalb der Teiggi zu beziehen. Gleichzeitig wird die Teiggi

zum Anziehungspunkt für die Menschen im Herzen der Stadt Kriens und liefert so ihren Beitrag an einer durchmischten Gesellschaft ohne Ausschluss gewisser Gruppen, Nationalitäten oder Bevölkerungsschichten. Die Fitnesswerkstatt zieht junge Sportler*innen an, Fitnessfreaks, Geschäftsführer*inne mit persönlichen Zielen aber auch Leute welche eine intensivere Körperkultur leben, welche nicht unbedingt den meisten Teiggi Bewohner*innen entspricht. Auch dies als eine Bereicherung an Vielfalt. Kunst, Kultur und Kulinarik werden zum gelebten Alltag – was kann man sich schöneres wünschen?

Anonymität ist in der Teiggi ein Fremdwort - Hauswärt*innen aus eigener Reihe führen zur Bindung und gelebter Eigenverantwortung und geben eine sei es kleine Antwort auf die fortschreitende Vereinsamung und Individualisierung der Gesellschaft.

Bei Neuvermietungen setzen wir uns durch die gezielte Ausschreibung und Auswahl der Kriterien in unserem Vermietungsreglement mit dem Thema der Durchmischung immer wieder aktuell der Situation angepasst auseinander.



Ein Auszug aus den Leitgedanken

Die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern will...

- Arbeiten und generationenübergreifendes Wohnen auf sinnvolle Weise verbinden
- ein Modell für sanften Stadtbau sein
- Quartierbewohnerinnen und -bewohner, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Kulturschaffende, Familien, Singles, Wohngemeinschaften sowie (werdende) Senior*innen ansprechen
- lebendige, nachhaltige und urbane Lebensräume verwirklichen
- preisgünstigen Wohn- und Arbeitsraum schaffen, der für Quartieransässige erschwinglich ist

Ein Auszug aus dem Vermietungsreglement

1. Grundsätze

Das vorliegende Vermietungsreglement bezweckt eine möglichst gerechte und sozial verantwortete Zuteilung der von der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern zur Vermietung stehenden Mietobjekte und insbesondere der Wohnräume sowie deren nachhaltige Nutzung im Sinne der Statuten und deren Grundgedanken (insbesondere Art. 2).

4.2. Auswahlkriterien

Der Vorstand kann weitere Kriterien vorsehen. Besonders ins Gewicht fallen folgende Kriterien:

- Begründete Siedlungs- oder genossenschaftsinterne Wechsel können vorrangig vor den anderen Bewerber*innen behandelt werden
- Angemessene Belegung der Wohnung (siehe Ziffer 10)
- Wohnungsbedarf zur Wahrnehmung von Siedlungs- oder genossenschaftsinternen Aufgaben
- Dauer der Mitgliedschaft
- Haushalte ohne Parkfeldbedarf werden bevorzugt, sofern ein Mobilitätskonzept dies für die Siedlung vorsieht
- Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus gesundheitlichen, sozialen oder finanziellen Verhältnissen

Folgende Kriterien können ebenfalls berücksichtigt werden:

- Referenzen (wie bisheriger Vermieter, Arbeitgeber) und Eindrücke aus einem allfälligen persönlichen Gespräch
- Soziale Durchmischung der Siedlung
- Ein für die Siedlung verhältnismässiger und sinnvoller Bestand an Haustieren wird angestrebt
- Engagement in der Genossenschaft
- Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen. Günstige Wohnungen sollen besonders Haushalten mit wenig Einkommen zukommen

Ein Mehrwert über die Parzellengrenze hinaus

Weshalb ist das Projekt bezüglich der Kernfragen des Wettbewerbs auszeichnungswürdig

Innovationskraft – Übertragbarkeit – Mehrwert – Wirkung

Die Teiggi ist auszeichnungswürdig da sie eine Siedlung ist welche Nachbarschaft ermöglicht, fördert und lebt. Gemeinschaftsfördernde Aktivitäten, die gezielt unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen ansprechen bieten intern wie extern Kontaktmöglichkeiten. Die speziell begegnungsfördernde Architektur mit den offenen Laubengängen, den sich zugewandten Küchen sowie der verglasten Eingangstüren ermöglichen Ein- wie auch Ausblicke.

In der Teiggi entstand ein kreativer Lebens- und Freiraum für interaktive Innovation und kollektive Intelligenz. Dies eröffnet die Chance ein Habitat zu etablieren, das seinen Bewohner*innen die höchstmögliche Lebensqualität in vielfältigen Lebenssituationen bietet: Wohnen, Kultur, Sport, Arbeit, Gemeinschaft, Lebensabschnitte, und vieles mehr.

Die Partizipation wird ernst genommen, soziokulturelle Themen beim Bauen und Planen aufgegriffen und bezahlbaren Wohnraum mit Arbeitswelten zu einem integrierten, nachhaltigen Lebensraum verknüpft. Der Mensch mit seinen Bedürfnissen steht im Mittelpunkt.

Partnerschaften mit anderen Institutionen konnten, wenn nicht in der Teiggi selber in der direkten Nachbarschaft realisiert werden. Das auch nachbarschaftlich gute Verhältnis und die Kooperation über die Parzellengrenze hinaus ist uns ein grosses Anliegen. Konkret sind mit der GWAK (Genossenschaft Wohnen im Alter Kriens) schon in der Projektentwicklungs- und Planungsphase Abmachungen getroffen worden bezüglich Gastronomienutzungen, Ansiedlung Spitex, Parkierung und Angebot Mobility.

Das Wohnwerk Teiggi liefert als wichtiger Teil der Kette vom Kleeblatt Kriens einen grossen Impuls an der nachhaltigen Zentrumsentwicklung der Stadt Kriens und stärkt durch ihr innovatives lebendiges Angebot den Ortskern.

Die Genossenschaft Wohnwerk Luzern unterstützte dabei bewusst sogenannt risikoreichere und nicht rein auf Ertragsmaximalisierung ausgerichtete Gewerbenutzungen wie das Bücherkaffee BUK, die Bierbrauwerkstatt MONS, das Atelier Fussili und das LABOR welches unter anderem ein Repairkaffee betreibt und eine Bio Pizzeria. Diese geben zusammen mit den vielfältigen Wohnformen und Menschen in der Teiggi einen Mehrwert an die Stadt Kriens. Die Teiggi ist ausgestattet mit einem öffentlichen Wegrecht durch den Innenhof sodass der Zugang für alle offen ist wovon rege Gebrauch gemacht wird.

www.teiggi-kriens.ch