

Strategie für die Entwicklung
der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern
eine Skizze zu den 5-Jahrenplänen 2018-2023 & 2023-2028



Praxisarbeit
Harry van der Meijs
Präsident Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern

Management von gemeinnützigen Bauträgern, WBG
21. August 2017 – 22. März 2018

Luzern, 19.03.2018, HVDM

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	2
Philosophie Wohnwerk.....	3
Vom Verein zur Genossenschaft.....	4
Wohnwerk Teiggi Kriens.....	5
Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL).....	7
Strategie & Entwicklung - Neue Projekte.....	9
Abbildungsverzeichnis.....	11
Literatur.....	11

Vorwort

Die Genossenschaft Wohnwerk hat neben unzähligen kleineren momentan vor allem drei grosse übergeordnete Aufgabenfelder zu bewältigen:

1. Entwicklung der Organisation Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern
2. Projektrealisation und Bewirtschaftung Wohnwerk Teiggi, Kriens
3. Entwicklung Projekt Industriestrasse Luzern mit der Kooperation Industriestrasse Luzern

Die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern ist längst dabei die organisatorische Pioniersphase hinter sich zu lassen und hat die Aufgabe sich gleichzeitig ihre Organisation zu überdenken, dazu Projekte in den verschiedensten Phasen der Realisation zu führen, zu bewirtschaften und eine Strategie für neue Projekten zu entwickeln.

Für die Entwicklung in Richtung professionelle Selbstorganisation wurden in den vergangenen Jahren erfolgreiche Methoden entwickelt, welche die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern für sich nutzen könnte.

Das Wohnwerk Geschäftsmodell durchmischt momentan drei Handlungsbereiche unter einem Dach:

- a. Infrastruktur-Management
- b. Produktinnovation (Strategie und Entwicklung)
- c. Gestaltung der Kundenbeziehungen

In Anbetracht der unterschiedlichen zukünftigen Anforderungen an diese Aufgabebereiche und diese unter ein Dach zu bringen, könnte im Zuge der sich weiter entwickelnden Selbstorganisation eine Entflechtung dieses Geschäftsmodells sinnvoll erscheinen.

Die beiden Projekte aufgeführt unter 2. und 3. werden zur Erläuterung und Verständnis der Ausgangslage vertieft thematisiert.

Die Arbeit mit Visionen und Utopien gelingt uns leichter als die Organisation des operativen Alltags.

Die Frage wie diese Visionen und Utopien umsetzen und mit welchen Mitteln, Finanzen, Strategien und Kooperationen weitere geeignete Areale, bestehende Liegenschaften und Grundstücken - sei es in Eigentum oder im Baurecht - zu erwerben und entwickelt werden könnten und für welche Genossenschafterinnen und Genossenschafter, wird in dieser Praxisarbeit als Idee nun beschrieben.

Philosophie Wohnwerk

Die Baugenossenschaft Wohnwerk schafft für seine Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler (BewohnerInnen, GewerblerInnen, Kulturschaffenden und Gästen) Lebensqualität. Dies erreichen wir durch eine soziale Durchmischung der Siedlungen, wo Jung und Alt mit- und nebeneinander leben. Dank vielfältigen Kontaktmöglichkeiten und Freiräumen findet in unseren Siedlungen sozialer Austausch statt. Dadurch sind wir vernetzt, aber trotzdem individuell bunt. Man spürt Lebendigkeit in unseren Siedlungen; Wohnen und Arbeiten wird verbunden. Da man in den Wohnwerken wohnen und arbeiten – oder auch nur wohnen oder nur arbeiten – kann, sind die Siedlungen von morgens bis abends in Bewegung.

Lebensqualität heisst auch, den Leistungsdruck zu verringern. Das Leben in den Wohnwerken ist entspannt, weil der Wohnraum bezahlbar und die Ressourcen geteilt werden. Nachhaltigkeit verstehen wir sozial und ökologisch. Das heisst, wir fördern den Gemeinschaftssinn und gehen schonend mit Ressourcen um.

Es braucht eine aktive Mitwirkung unserer Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler von der Entwicklung bis zum Betrieb der Wohnwerke, damit das Zusammenleben funktioniert und in die Zwischen-, Frei- und Gemeinschaftsräume Leben einkehrt. Mit den Wohnwerken möchten wir eine neue Stadtentwicklung mitprägen. Es entsteht Lebensqualität durch Nachbarschaft, Nachhaltigkeit, Suffizienz und nicht zuletzt bezahlbaren Wohnraum. Die Architektur der Wohnwerke stellt sich in den Dienst der Bewohnerinnen und Bewohner. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind wir auch offen für bestehende Bauten und versuchen, diese gemäss den Bedürfnissen der Genossenschaft und Menschen vor Ort zu bespielen. Die Umsetzung unserer Genossenschaftsziele ist vielfältig. Die Nachhaltigkeit kann mit (landwirtschaftliche) Selbstversorgung oder Solaranlagen ermöglicht werden – muss aber nicht. Damit eine lebendige Nachbarschaft gelingen kann, brauchen die Wohnwerke eine kritische Grösse, im Schnitt ca. 500 Menschen in 200 Wohnungen. Diese kann auch durch Vernetzung der Wohnwerke in der Nähe oder Vernetzung mit anderen Genossenschaften erreicht werden. Wir sind offen für Entwicklungen, denn Wohnwerke zu realisieren bleibt ein Experimentieren in der Stadtentwicklung und in neuen Lebensformen.



Ateliers Teiggi

Vom Verein zur Genossenschaft

Die Idee Wohnwerk Luzern entstand rund 12.5 Jahren. Die Initianten entwickelten organisiert als Verein Wohnwerk Luzern im Gebiet um die Industriestrasse in Luzern ein Konzept für eine quartierverträgliche Transformation des Gebietes. Es galt dort eine Siedlung zu entwickeln, die für ein Miteinander von „Wohnen und Werken“, für Konzepte und Ideen mit Pioniergeist steht, eine Siedlung mit andauernder innovativer Lebendigkeit sowie sozialer und wirtschaftlicher Durchmischung.

Es zeigte sich, dass eine gemeinnützige Bebauung des Gebiets an der Industriestrasse in Luzern mehr Zeit benötigte als geplant. Dieses Projekt wird nun nach der Annahme der Initiative ‚Ja zu einer lebendigen Industriestrasse‘ mit der Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL) bis 2025 verwirklicht.

Deshalb suchte der Verein Wohnwerk Luzern parallel nach Arealen, die sich für die Realisierung der Wohnwerk-Idee eigneten. Mit dem Teiggi-Areal in Kriens fanden wir einen urbanen und zentralen Ort mit Charakter, von ausreichender Grösse, der gut mit dem öffentlichen und <langsamen> Verkehr erschlossen ist. Der Zuschlag durch die Gemeinde Kriens und Kauf des Teiggi-Areals zusammen mit der Stiftung Abendrot Basel, die in der nachhaltigen Entwicklung von umgenutzten Industriearealen einschlägige Erfahrungen einbringen konnte. Dies war dann auch der Startschuss zur Gründung einer Baugenossenschaft. Am 19. Juni 2013 fanden sich insgesamt 32 Personen aus dem Umfeld des Vereins Wohnwerk Luzern ein und gründeten die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern. Sie umfasst inzwischen rund 340 Mitglieder.

Verein Wohnwerk Luzern
Mitglieder

2007 - 2013 60

Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern
Genossen

2013	32
2014	101
2015	141
2016	239
2017	318
2018	340



Gründung 2013

Wohnwerk Teiggi Kriens

durchmischt und generationenübergreifend

Auf dem Areal der ehemaligen Krienser Teigwarenfabrik <Teiggi> entsteht eine autoarme Genossenschaftsiedlung mit 88 Wohnungen, Wohn-Ateliers, Loft und 25 Ateliers für Menschen verschiedener Altersklassen und Herkunft, Handwerker, Kleingewerbler und Kreative.

17 Wohnungen und sechs Ateliers wurden im Stockwerkeigentum vergeben. Die ältesten zwei Gebäude der <Teiggi> bleiben erhalten. Eines davon ist während der gesamten Bauphase als Ateliergebäude für Kunstschaffende und Kleingewerbler in Betrieb.

Die Genossenschaftsiedlung Wohnwerk Teiggi besticht durch den Mix verschiedener Wohnformen und Gewerberäumen. Mit 1.5-Zi. Wohnungen für Kleinhaushalte bis zu 6.5-Zi. Wohnungen für Familien, einer Gross-WG und einer Clusterwohnung will die Baugenossenschaft eine gute Durchmischung erreichen. Zusätzlich mietbare Jokerzimmer bieten Platz für Gäste. In den Erdgeschossen aller Gebäude befinden sich Gewerberäume resp. Wohnateliers für unterschiedlichste Nutzungen.

Unsere junge, innovative und etwas andere Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern möchte eine Nachbarschaft verwirklichen, in der Menschen gerne leben und arbeiten. Menschen jeden Alters treffen sich in Laubengängen, beim Konsumdepot, auf der Dachterrasse, im Gemeinschaftsraum oder in der Werkstatt. Es gibt Freiräume und Angebote für alle. Man teilt, was man nicht täglich braucht. Eine nachhaltige und wirtschaftliche Nachbarschaft ist der Schlüssel für die Zukunft und bringt Lebensqualität. Unser bald fertig gebautes Projekt sollte so auch zur 2000-Watt Gesellschaft einen wichtigen Beitrag leisten. Ab Sommer 2018 werden in der Teiggi in Kriens rund 250 Genossenschafterinnen und Genossenschafter leben und arbeiten.

Investitionssumme

Die Gesamtanlagekosten befinden sich bei ca. CHF 43'500'000.00, wovon die Baugenossenschaft die denkmalgeschützten renovierten Gebäuden D1 & D3 erwerben wird für eine Summe von ca. CHF 7'000'000.00, inkl. PV-Anlage. Der erzeugte Strom dient zur Selbstversorgung des Projektes. Für die übrige Bauten S15a & S15b wurde mit die Stiftung Abendrot ein Globalmietvertrag abgeschlossen - Anlagekosten von ca. CHF 24'500'00.00.

Schachenstrasse 15a

Neubau mit Wohnungen verschiedener Grösse, Wohnateliers, Clusterwohnung (Gross-WG) und frei bespielbare Dachterrasse.

Schachenstrasse 15b

Neubau mit Wohnungen verschiedener Grösse, Gross-WG, Loftwohnungen, Ateliers und Gewerbeflächen.

Schachenstrasse 15c

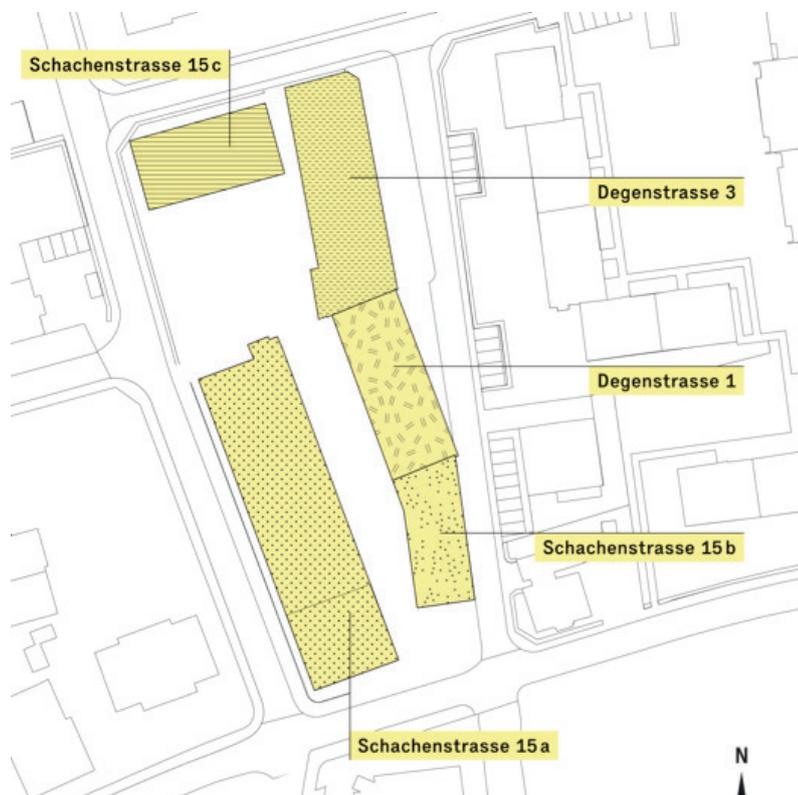
Neubau (STWEG) mit Wohnungen und Ateliers.

Degenstrasse 1

Kernsanierter Altbau mit Ateliers, Gemeinschaftsraum im EG und Maisonette-Familienwohnungen in den Obergeschossen.

Degenstrasse 3

Sanft sanierter Altbau mit Ateliers und Werkstätten.



Übersicht Teiggialreal, Kriens

Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL)

Genossenschaftsverband

Die Baugenossenschaft Kooperation Industriestrasse Luzern setzt sich aus folgenden Genossenschaften zusammen:

- allgemeine baugenossenschaft luzern abl
- Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern
- Liberale Baugenossenschaft Tribtschen-Sternmatt Luzern
- Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse GWI
- WOGENO Luzern Genossenschaft.

Die Verwaltung der Kooperation Industriestrasse Luzern KIL hat sechs Leitsätze diskutiert und formuliert, welche die Kooperation in ihrer Arbeit unterstützen. Ein übersichtliches Leitbild ist entstanden, welches die Absichten der Kooperation verdeutlichen. Die Kooperation...

- ist zukunftsweisend
- schafft vielseitigen Raum
- fördert die Identität
- ist von den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft überzeugt
- lebt soziale Nachhaltigkeit
- pflegt den Dialog

Der Projektstand

Ein wichtiges Thema war die Ausschreibung des Wettbewerbs. Nach dem Erfahrungsaustausch mit anderen Genossenschaften und einem Vortrag zum Thema Holzbau hatte sich die Verwaltung im Frühjahr für die Ausschreibung des Wettbewerbs im Holzbau entschieden. Die Jury, bestehend aus den renommierten Architekten Gion Caminada und Lorenzo Giuliani (als Fachjuroren) und Vertreterinnen und Vertreter der fünf Genossenschaften als Sachjuroren, Vorsitz beim Autor), konnte dreizehn Teams aus Luzern, Zürich, Bern, Biel, London und Paris in die zweite Stufe schicken.

Die halböffentliche Jurierung wird Ende April bis Anfang Mai 2018 im Roten Haus auf dem EWL Areal stattfinden. Ebenso wurden die Experten für die Bereiche Soziale Nachhaltigkeit, 2000-Watt-Areal, Holzbau sowie Mobilität bestimmt.

Ausblick

Das preisbekrönte städtebauliche Projekt wird mit drei bis fünf auserwählten Gebäudetypologien in einer Dialogphase weiter bearbeitet werden. Allenfalls wird es eine Erhöhung der Überbauungsziffer geben, um einerseits den horizontal gegliederten Flächen für das Gewerbe gerecht zu werden die schützenswerte alte Bausubstanz aufzunehmen.

Zeithorizont

- 2016 Erstellung Wettbewerbsprogramm
- 2017 Ausschreibung Wettbewerb
- 2018 Jurierung & Dialogphase
- 2020 Gestaltungsplan & Baueingabe
- 2021 Start Bau erste Etappe
- 2023 Start zweite Etappe

Raumprogramm & Investitionssumme

Die Gesamtanlagekosten befinden sich bei geschätzte CHF 87'500'000.00 - die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern möchte ca. CHF 15'000'000.00 in beiden Etappen investieren und insgesamt ca. 30 Wohnungen verschiedenster Art und Gewerberäumen (Gasthaus, Studio Radio 3-FACH, Gemeinschaftsbüros & -Ateliers) realisieren.



Industriestrasse, Luzern

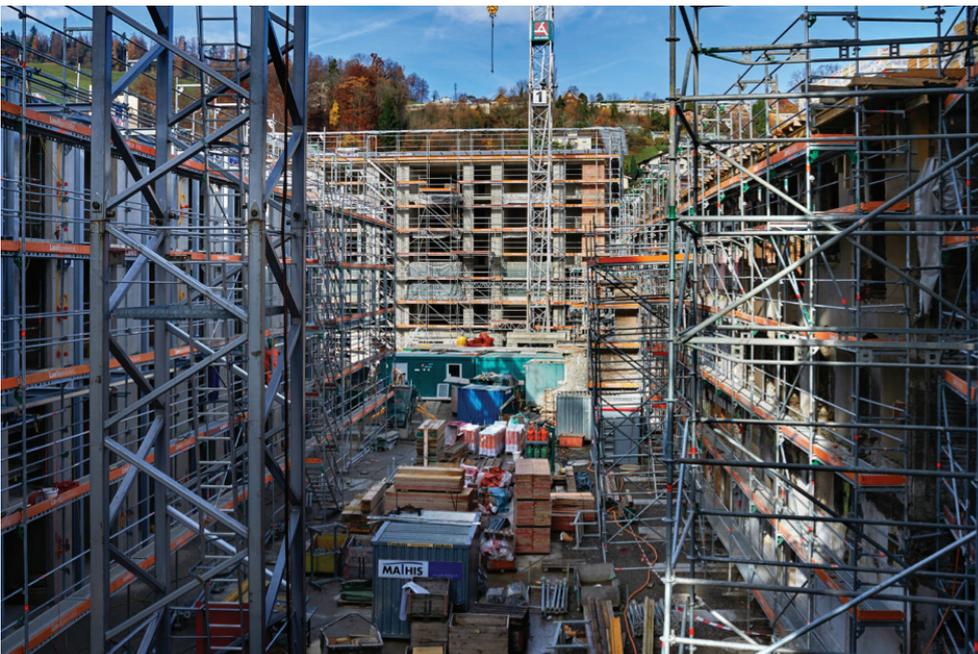
Strategie & Entwicklung - Neue Projekte

Aus den vorliegenden Projekterläuterungen und Zeitachsen zeichnet sich der erste „5-Jahrenplan“ mit den bekannten Eckdaten wie folgt aus:

- 2018 Bezug & Start Bewirtschaftung, (Rück)Finanzierung Wohnwerk Teiggi
- 2018 bis 2021 Raumprogramm, Gestaltungsplan, Bauprojekt Industriestrasse
- 2021 bis 2023 Bau erste Etappe Industriestrasse Luzern (KIL)

Für die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern - durch die GV ausgestattet mit einer Kredit von CHF 5'000'000.00 für den Erwerb bestehender Liegenschaften - könnte in Anbetracht dieser beiden beschriebenen Projekte sowie durch die Dynamik und Handlungsbedürfnis bei der Selbstorganisation, das weitere Entwickeln einer Strategie und Planungsverfahren sinnvoll sein, welches uns im Stande stellt, jedes Projekt an sich auf seine Chancen, Prämissen im Bezug auf unseren Philosophie und Zielen, mögliche Synergien und Nutzen, effizient prägnant, präzise einschätzen zu können.

Die Grundlagenerarbeitung auf verschiedenen Ebenen - Standort, bei Bestandesbauten, den Zustand der Immobilien, Befinden der jetzigen und möglich neuen Genosschafterinnen und Genosschafter, sowie die Organisation & Finanzen - neben Instrumenten wie die Wirtschaftlichkeitsprüfung und das Abwägen der ‚Hardfacts and Softfacts‘.



Innenhof Teiggi, Rohbau

Gewisse Visionen und Utopien können aber auch andersweitig gedeihen z.B. durch eine starke Bewohnerschaft vor Ort, eine direkte Nähe zu einem bestehenden Wohnwerk Projekt oder einem persönlichen Bezug zum Ort und Menschen. In diesem Licht besehen möchte ich die folgende Area, Liegenschaften oder Gebäuden kurz erwähnen:

Eichwald Areal, Luzern

Dieses Areal direkt angrenzend an der Allmend am Stadtrand wurde von der Stadt Luzern in Baurecht für gemeinnützigen Baugenossenschaften ausgeschrieben. Nach einer Beschwerde wird dies momentan überholt, wir wurden von der benachbarten ‚Eisenbahner‘ Genossenschaft Geissenstein / EBG angefragt, für eine Zusammenarbeit fürs Ansiedeln vom Gewerbe im ehemals denkmalgeschütztem Salzmagazin. Entscheid Wohnwerk und Zuschlag Stadt Luzern ausstehend.

Schreinerei mit Wohnhaus & Gärten, Obernau

Wir wurden von einer Erbgemeinschaft angefragt, welche ihr Familiengrundstück einen gemeinnützigen Bauträger veräussern möchten.

Wir haben nach Prüfung der Grundlagen und Begehung vor Ort verzichtet, im Wissen dass ein Angebot der ABK (Allgemeine Baugenossenschaft Kriens) vorlag.

Alte Ziegelei, Kriens

Wir sind von Bewohnern eines denkmalgeschützten Gemeinschaftswohnhauses (ehem. Steinfabrik) angefragt zu überprüfen, ob eine Alternative zum Neubau oder Totalsanierung möglich wäre. Die Bewohnerinnen und Bewohner möchten bleiben und das Haus sanft sanieren. Die Liegenschaft ist neuerdings im Besitz eines Generalunternehmers aus dem Raum Luzern, wir möchten die Möglichkeiten eine allfällige Zusammenarbeit erörtern und mit den Bewohnerinnen und Bewohner eine Vorgehensweise erarbeiten. Die Alte Ziegelei befindet sich himmelsbreit 250 m von der Teiggi im Zentrum von Kriens entfernt.

Haus am Sonnenberg, Luzern

Der Besitzer des Acht-Familienhauses am Waldrand gegen den Sonnenberg hat uns angefragt, die Möglichkeiten einer Integration in Wohnwerk Luzern zu prüfen. Gespräche haben stattgefunden, die Lage und das Haus vor Ort analysiert. Es werden Schätzungen erstellt. Entscheid ausstehend.

Fazit

Die Strategie für den ersten 5 Jahresplan 2018 - 2023 und für den zweiten 5 Jahresplan 2023 -2028 muss einen massgeschneiderten Entwicklungsprozess für jedes Projekt ermöglichen, ohne die langfristigen Ziele und Bedürfnisse der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern zu negieren.

Abbildungsverzeichnis

Titelbild Gabriel Ammon, Bearbeitung Davix

Abb. 1 Atelier Teiggi, S.3
(Franca Pedrazzetti, 2018)

Abb. 2 Gründung, S.4
(Vorstand Wohnwerk, 2013)

Abb. 3 Übersicht Teiggiareal S.6
(Sina Mathiuet, 2018)

Abb. 4 Industriestrasse Luzern S.8
(Anja Fonseka, 2017)

Abb. 5 Innenhof Teiggi, Rohbau S.9
(Franca Pedrazzetti, 2017)

Literatur

Projektentwicklungsdokumentation für das Teiggi Areal Kriens -
Verein Wohnwerk Luzern & Stiftung Abendrot Basel, August 2012

Überarbeitetes Angebot für das Teiggi Areal Kriens -
Verein Wohnwerk Luzern & Stiftung Abendrot Basel, September 2012

Nachbarschaften Entwickeln - Neustart Schweiz, Januar 2015

Nach Hause kommen, Nachbarschaften als Commons - Neustart Schweiz, September 2016

TEIGGI Genossenschaftliches Wohnen und Arbeiten auf dem Areal der ehemaligen Teigwarenfabrik
in Kriens, Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern, Oktober 2016

Feedbackbericht Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern
Krauspe, Luzern November 2017

The Business Model Canvas
Business Model Foundry AG, Strategyzer, San Francisco CAL

Kursunterlagen Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern -
WBG, August 2017

Jahresbericht 2017 - Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern, März 2018

Jahresbericht 2017 - Kooperation Industriestrasse Luzern, März 2018