INVESTORENDOKUMENTATION TEIGGI-AREAL KRIENS

KONZEPT UND ANGEBOT
DER VERWERTUNG DES TEIGGI-AREALS
STIFTUNG ABENDROT BASEL
WOHNWERK LUZERN
August 2012

INHALT

1 WOHNWERK TEIGGI
1.1 Ausgangslage S. 03
1.2 Verein Wohnwerk Luzern S. 03
1.3 Stiftung Abendrot S. 04

2 DER STANDORT TEIGGI-AREAL KRIENS UND ANGEBOT
2.1 Ort und Dimension S. 05
2.2 Angebot S. 05

3 ECKPUNTE DES KONZEPTES
3.1 Wohnformen S. 07
3.2 Arbeitsplätze und Quartierinfrastruktur S. 07
3.3 Freiraumqualität S. 07
3.4 Architektonische und städtebauliche Qualität S. 07
3.5 Umweltqualität S. 08
3.6 Wohnungsspiegel/Wohnungsmix S. 08
3.7 Beispiel eines Wohnungsspiegels S. 09

4 REALISIERUNG
4.1 Terminplan S. 11
4.2 Kosten S. 11
4.3 Geschätzte Anlagekosten (BKP 0-9) S. 12
4.4 Modell: Abendrot (ME 80%) – Genossenschaft Wohnwerk (ME 20%) S. 13

5 MEHRWERT FÜR KRIENS S. 15

6 REFERENZEN
6.1 Stiftung Abendrot S. 17
6.2 Archipel S. 21

7 KONTAKTE S. 25

Kunstraum Teiggi

Gewerbe in der Teiggi

Jugendtreff Teiggi

1 WOHNWERK TEIGGI

1.1 Ausgangslage

Ausgangslage bildet der von der Gemeinde Kriens ausgeschriebene Investorenwettbewerb für die teilweise Umnutzung und Neubebauung des Teiggi-Areals. Fester Bestandteil bildet hierbei die Übernahme des Projektes (in den städtebaulichen Grundzügen) sowie der Planer (Lengacher Emmenegger Architekten, Luzern). Geplant ist ein Kauf des Grundstücks inklusive des Projekts (Stand: Vorprojektsstudie welche die Grundlage für rechtskräftigen Bebau-ungsplan bildet) durch die Stiftung Abendrot 2012; die Entwicklung des Bauprojekts und Erwirkung der Baubewilligung 2013. Voraussichtliche Bauzeit wird zwischen 2014-2015 erfolgen.

Die aus dem ‹Verein Wohnwerk› noch zu gründende Genossenschaft ‹Wohnwerk Teiggi› wird sich mit einem Miteigentumsanteil von 20% an den endgültigen Investitionskosten beteiligen und sodann das ganze fertiggestellte Objekt mittels ‹Globalmietvertrag› anmieten und selber verwalten. Möglicherweise mietet die Genossenschaft zum Teil auch edelrohe Nutzflächen an. Die entsprechenden Rechte und Pflichten sowie die Schnittstelle zur Bewirtschaftung werden zu einem späteren Zeitpunkt definiert.

1.2 Verein Wohnwerk Luzern

Der Verein Wohnwerk Luzern besteht aus rund 100 natürlichen und juristischen Personen, die sich für die Entwicklung eines durchmischten, lebendigen, urbanen Lebens im städtischen Raum interessieren und sich aktiv daran beteiligen möchten.
Der Verein entwickelt Konzepte und Ideen für Pionierprojekte im Grossraum Luzern, um diese mit gemeinnützigen und privaten Investoren zu realisieren. Das Miteinander von ‹Wohnen und Werken› gibt der Siedlung eine andauernde, innovative Lebendigkeit sowie eine soziale und wirtschaftliche Durchmischung und erzeugt gleichzeitig weniger Mobilität.
Der Verein Wohnwerk Luzern wurde an der Industriestrasse in Luzern gegründet, an einem ‹analogen› Ort, an dem sich ein Teil der zukünftigen Bewohnenden und Arbeitenden für das Teiggi-Areal zusammenfanden. Nach dem Bezug des gemeinsam mit der Stiftung Abendrot realisierten Projektes ‹Basta Pasta› wird aus dem Verein Wohnwerk Luzern die Genossenschaft Wohnwerk Teiggi gegründet, welche die Liegenschaft im Miteigentum übernehmen wird. So werden die künftigen BewohnerInnen und Bewohner durch ihr Eigenkapitalanteil mit dem Wohnwerk Teiggi und der Gemeinde Kriens langfristig verbunden sein. Diese Genossenschaft steht ausdrücklich auch in Kriens ansässigen BewohnerInnen und GewerblerInnen offen.

Verein Wohnwerk Luzern
Beispiele Projektentwicklung: (Siehe ‹Beilagen Newsletter›)
Industriestrasse Luzern, 2008-2011
Werkhof Grossmatte Littau, 2009

Littau Grossmatte

Eingabe Wettbewerb Industriestrasse Luzern

1.3 Stiftung Abendrot, die nachhaltige Pensionskasse
Bei der Stiftung Abendrot steht der Mensch im Mittelpunkt der Anlagepolitik. Die Schaffung und Erhaltung von Lebensqualität ist dabei gleich wichtig wie die Erzielung eines angemessenen Ertrages, der zur Mitfinanzierung der Rente aller Versicherten dient.

Anlagebeispiele: (Siehe auch ‹Referenzen Seite 17›)
Gundeldinger Feld, Basel, 2000
Wohnpark Balance, Bülach, 2004
Geschäftshaus Güterstrasse, Basel, 2007
Lagerplatz Winterthur, 2009

Bülach

Lagerplatz Winterthur

2 STANDORT TEIGGI-AREAL KRIENS UND ANGEBOT

2.1 Ort und Dimension

Ein Wohnwerk braucht einen urbanen oder zentralen Standort ausreichender Grösse. Der Ort muss Charakter haben und gut mit dem öffentlichen und ‹langsamen› Verkehr erschlossen sein. In Frage kommen auch Industrie- und Gewerbe Areale in städtischen Randlagen. Damit die Nutzungsmischung funktioniert und auch Standorte, die noch nicht über die angestrebte Quartierqualitäten verfügen, belebt werden können, braucht das Wohnwerk eine gewisse Grösse: Platz für mindestens 50 Wohnungen (5'500 m² Nutzfläche) und Arbeitsplätze (2500m² Nutzfläche). Die bestehende Bausubstanz wird soweit möglich bewahrt und integriert.

Das Teiggi-Areal mit dem auf einem Wohnwerkhof konzipiertem Konzept des Gewinnerprojekts ‹Basta Pasta› erfüllt diese Rahmenbedingungen ausgezeichnet und bietet mit den zu erhaltenen Fabrikgebäuden eine erneuerte und unverwechselbare Identität an diesem zentralen und wichtigen Ort in Kriens.

Projekt ‹Basta Pasta›

2.2 Angebot

Das Kaufangebot der Stiftung Abendrot beruht auf dem vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept, auf einer angemessenen, nachhaltigen und im Rahmen des Globalmietvertrages mit der Genossenschaft begrenzten Eigenkapitalverzinsung des Vorsorgevermögens der Pensionskasse Stiftung Abendrot, auf einer guten und nachhaltigen Bauweise sowie der Übernahme allfälliger aus Altlasten entstehenden Zusatzkosten durch die Verkäuferschaft:

Kaufangebot

			CHF
Kaufpreis Grundstück	**CHF/m² Land**	**1'401**	**9'000'000**

3 ECKPUNKTE DES KONZEPTES

3.1 Wohnformen

Verschiedene soziale Schichten, vorwiegend aus dem Mittelstand, verschiedene Generationen und Menschen – auch mit Behinderungen – leben im Wohnwerk Teiggi.
Das Projekt sieht 2.5-Zimmer-Wohnungen bis 5.5-Zimmer-Familien-Wohnungen, Lofts, Ateliers, Gewerbe-, Dienstleitungsräume vor. Geboten werden jedoch mehr als die Aufzählsumme dieser einzelnen Teile. Durch das gemeinsame Element des Wohnwerks wird ein Mehrwert geschaffen: Gemeinschaftliche Flächen und eine Verwaltung der Genossenschaft Wohnwerk unterstützen die Integration und die Selbstorganisation der WohnwerkerInnen. Mit dieser Idee will Wohnwerk den Bedürfnissen der Menschen in diesem zentralen Quartier gerecht werden. Das Wohnwerk Teiggi soll schlussendlich ein Abbild der Vielfalt unserer Gesellschaft darstellen.

3.2 Arbeitsplätze und Quartierinfrastruktur

Die Idee ist, dass im Wohnwerk Teiggi auch produziert und gestaltet wird. In den Erdgeschossen sind entsprechende Atelier- und Werkstatträume vorgesehen. Eine Zusammenarbeit mit sozialen Institutionen soll Tages- und Werkstätten und auch Integrationsprojekte ermöglichen. Der Gemeinschaftsraum steht auch Kriensser Vereinen zur Verfügung, z.B. für den Verein Kunstraum Teiggi oder den Jugendtreff Teiggi bis zum Bezug des neuen Standorts. Büroflächen stehen sowohl kleineren als auch mittleren Betrieben in den Dienstleitungsbereichen Innovation, Gestaltung, Beratung und Administration zur Verfügung. Bei der Auswahl der Betriebe wird auf Synergien und eine langfristige Verankerung in Kriens geachtet.
Diese Quartierinfrastruktur wertet einerseits das Wohnumfeld auf und verknüpft andererseits das Teiggi-Areal mit dem umliegenden Quartier.
Die Nutzungen können sowohl kommerziell (Gastronomie, Club, Läden) als auch öffentlich sein (Kindergarten und -hort, Quartiertreff).

3.3 Freiraumqualität

Der Gestaltung des Freiraums wird grosses Gewicht beigemessen. Dieser Raum muss als Piazza für die Gemeinschaft dienen, eine gute Zugänglichkeit für die Arbeitsflächen sicherstellen und die soziale und ökologische Vernetzung mit der Umgebung gewährleisten. Für die Bewohnerinnen und Bewohner wird die Möglichkeit angeboten, sich in kleineren Gärten zu beteiligen.

3.4 Architektonische und städtebauliche Qualität

Das Wohnwerk Teiggi soll sorgfältig gestaltet und von hoher ästhetischer Qualität sein. Das vorliegende Wettbewerbsprojekt ‹Basta Pasta› und der bewilligte Bebauungsplan bieten dafür eine solide Basis. Das Wohnwerk Teiggi ist architektonisch robust, flexibel, vielschichtig interpretier- und nutzbar.

3.5 Umweltqualität
Das Wohnwerk Teiggi orientiert sich an den höchsten, ökonomisch tragbaren Umweltstandards. Dies ist aktuell Minergie-P-Eco. Weitere Massnahmen im Umweltbereich (Wassersparmassnahmen, Begrünungen, Förderung der Biodiversität, Errichten einer Photovoltaikanlage mit dem Partner BE Netz, Grundwasser als Wärmeerzeugungsquelle) werden getroffen.

3.6 Wohnungsspiegel/Wohnungsmix
Ein definitiver Wohnungsspiegel wird integraler Bestandteil der weiteren Projektentwicklungsarbeit sein, welche wir zusammen mit den Architekten, der Gemeinde Kriens und unseren Mitgliedern erarbeiten werden. Klar ist, dass es für ein gut durchmischtes, lebendiges Wohnwerk Teiggi verschiedenste Wohnungsgrössen für verschiedenste Bedürfnisse braucht. Ein Grossteil wird jedoch aus Familienwohnungen bestehen, welche sich auch bei Veränderungen, die das Leben über Generationen bringt, eignen:
2.5-, 3.5-, 4.5-, 5.5-Zimmer-Wohnungen, grössere und kleinere Lofts in den Obergeschossen, Infrastruktur im Erdgeschoss, Dienstleistungs- und Gewerberäume neben Wohnateliers.
Denkbar sind auch Clusterwohnungen, wo kleinere Privatbereiche mit grossen gemeinsamen Bereichen sich zu grosszügigen Wohnformen verbinden, analog eines alten Palazzos oder einer Landvilla.
> Beispiel ‹Clusterwohnung KraftWerk› siehe Seite 21

3.7 Beispiel eines Wohnungsspiegels, der je nach Bedarf der Genossenschaft ‹Wohnwerk Teiggi› angepasst werden kann.

Geschätzter Soll-Nettomietertrag Markt (exkl. Heiz- und NK):

Mietobjekt	Anzahl	Nutzfläche m²	Miete m²/Jahr CHF	Miete Mt. CHF
Wohnungen:				
C1 2,5-Zi.-Wohnungen 1.-5.OG	**3**	**62**	**260**	**1'343**
C1 3,5-Zi.-Wohnungen 1.-5.OG	**3**	**76**	**260**	**1'647**
C1 4,5-Zi.-Wohnungen 1.-5.OG	**3**	**100**	**260**	**2'167**
C1 5,5-Zi.-Wohnungen 1.-5.OG	**3**	**120**	**260**	**2'600**
C1 9,5-Zi.-Cluster-Wohnung 1.-5.OG	**1**	**190**	**260**	**4'117**
C2 Lofts 1-geschossig 1./2.OG	**4**	**75**	**240**	**1'490**
C2 Lofts 2-geschossig 1./2.OG	**7**	**149**	**240**	**2'980**
C3 3,5-Zi.-Wohnungen 1.-4.OG	**4**	**85**	**260**	**1'842**
C3 4,5-Zi.-Wohnungen 1.-4.OG	**4**	**105**	**260**	**2'275**
C3 5,5-Zi.-Wohnungen 1.-4.OG	**4**	**125**	**260**	**2'708**
C4 Lofts 1.OG	**4**	**120**	**240**	**2'400**
C5 Lofts 2-geschossig 1./2.OG	**4**	**143**	**240**	**2'850**
C6 4,5-Zi.-Wohnungen 1.-4.OG	**4**	**120**	**260**	**2'600**
C6 5,5-Zi.-Wohnungen 1.-4.OG	**4**	**130**	**260**	**2'817**
Vermietbare Wohnflächen total:	52	5'916	252	124'173
Geschäftsflächen:				
Geschäftsflächen:				
C1 Laden/Gewerbe/Atelier EG	**2**	**93**	**240**	**1'850**
C2 Gewerbe/Atelier EG	**10**	**98**	**240**	**1'950**
C3 Gewerbe/Atelier EG	**2**	**135**	**240**	**2'700**
C4 Infrastruktur/Gewerbe/Atelier EG	**4**	**123**	**180**	**1'845**
C5 Infrastruktur/Gewerbe/Atelier EG	**2**	**142**	**180**	**2'130**
C6 Infrastruktur/Gewerbe/Atelier EG	**1**	**133**	**180**	**1'995**
Vermietbare Geschäftsflächen total:	21	2'339	217	42'235
Abstellplätze/Diverses:				
Vermietbare Einstellplätze	60		150	9'000
Geschätzter Soll-Nettomietertrag pro Monat total CHF				**175'408**
Geschätzter Soll-Nettomietertrag pro Jahr total CHF				**2'104'900**

4 REALISIERUNG

4.1 Terminplan

Die Stiftung Abendrot und der Verein Wohnwerk Luzern beabsichtigen, das Teiggi-Areal und das Wettbewerbsprojekt ‹Basta Pasta› mit den Architekten Lengacher & Emmenegger Partner AG, Luzern umgehend weiterzuentwickeln und unter den gegeben Rahmenbedingungen, zu realisieren.
Die geforderte Fertigstellung bis Ende 2017 ist sichergestellt, nach Möglichkeit auf 2015 vorverlegt.

4.2 Kosten

Arbeits- und Wohnflächen im Wohnwerk Teiggi sollen für den lokalen Mittelstand bezahlbar sein. Die preisliche Obergrenze liegt für Infrastruktur- und Gewerberäume bei CHF 180.– m², für Ateliers im Erdgeschoss/Hochparterre im Edelrohbau mit 4.5m Raumhöhe bei CHF 240.– und für Wohnraum bei durchschnittlich CHF 250.– pro m² und Jahr.
Die Immobilienpreise im Wohnwerk Teiggi werden je nach Lage und Qualität innerhalb der Siedlung leicht variieren.

4.3 Geschätzte Anlagekosten (BKP 0-9)

Grobe Plausibilisierung der Anlagekosten auf Basis des offerierten Kaufpreises für das Grundstück und die bestehenden Gebäude (allfällige Altlasten zu Lasten Gemeinde), der Kostenschätzung des Wohnwerks von Juli 2012, Minergie-Standard mit Komfortlüftung, sowie einem guten Ausbaustandard; Geschäftsflächen mit einfachem Grundausbau:

			CHF
Kaufpreis Grundstück	**CHF/m² Land**	**1'401**	**9'000'000**
Hand.-St./Grundbuch/Notar (100% z.L. Käufer)	% von VP	2.00%	180'000
Altlasten (zu Lasten Verkäuferschaft)			0
Allfällige Erschliessungsarbeiten (Annahme: Verkehr/Werkleitungen)			0
BKP 0: Grundstück total	**CHF/m²**	**1'429**	**9'180'000**
BKP 1: Vorbereitungsarbeiten (inkl. Honorare)	% von BKP 2	2.00%	544'434
BKP 2: EG-2. OG Altbau	CHF/m³ SIA 116	500	4'874'460
BKP 2: EG-5. OG (inkl. Balkone/Laubengang)	CHF/m³ SIA 116	650	18'693'532
BKP 2: Keller UG	CHF/m³ SIA 116	450	1'860'300
BKP 2: Autoeinstellhalle UG	CHF/m³ SIA 116	300	1'793'400
BKP 2: Gebäude total (inkl. Honorare)	CHF/m³ SIA 116	560	27'221'692
BKP 4: Umgebungsarbeiten (inkl. Honorare)	CHF/m²	150	500'250
BKP 5: Baunebenkosten (exkl. Bauzinsen)	% von BKP 2	4.50%	1'224'976
BKP 1-5: Direkte Baukosten (inkl. Honorare)			**29'491'352**
BKP 545: Eigenkapitalzinsen Grundstück approx.: (BKP 1-5 / 2,5 Jahre x 2,0%)			459'000
BKP 545: Eigenkapitalzinsen ab Baubeginn approx.: (BKP 1-5 / 1,5 Jahre / 3 x 2,0%)			294'914
BKP 7: Projektsteuerung Bauherr	% von BKP 1-5	0.25%	73'728
BKP 8: Erstvermietung inkl. Inserate	% von Sollmiete	8.00%	168'413
BKP 8: Leerstand bis Vollvermietung	% von Sollmiete	0.00%	0
BKP 9: Reserve/Unvorherg./Risiko	% von BKP 1-5	5.00%	1'474'568
Geschätzte Anlagekosten total (inkl. MwSt./gerundet)			**41'100'000**

4.4 Modell: Abendrot (ME 80%) – Genossenschaft Wohnwerk (ME 20%)

Die untenstehende Aufstellung gliedert die Anlagekosten, Erträge, Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten nach einem Miteigentumsmodell im Verhältnis 80% / 20%; d.h. dass die Genossenschaft Wohnwerk sich als Miteigentümerin mit 20% Eigenkapital (z.B. mit 2% verzinste Genossenschafter-darlehen) an den Investitionskosten beteiligt; damit entsteht ein spürbarer ‹Spielraum Wohnwerk› für die Vermietung resp. für ein attraktives Genossen-schaftsmodell mit verträglichem Mietpreisniveau (durchschnittlich ca. 6% tiefer als Marktmiete):

Anlagekosten & Ertragsrechnung Genossenschaft Wohnwerk:

		CHF
Anlagekosten total (20% Miteigentum):		**8'220'000**
Davon GenossInnen-Anteilsscheine (Annahme: 60 x 20'000.–):		1'200'000
Davon GenossInnen-Darlehen:		7'020'000
Netto-Sollmiete (exkl. HNK) total p.a.:		**2'105'160**
abzgl. Betrieb (Energie, Entsorg., Serv., Hausw. etc.)	50%	-47'366
abzgl. Verwaltung	95%	-89'996
abzgl. Unterhalt/Reparaturen	20%	-61'650
abzgl. Leerstandsrisiko	100%	-42'103
abzgl. Spielraum Wohnwerk		-130'000
abzgl. kalkulatorische Rückstellung		
grosszykl. Instandsetzung	20%	-61'650
Verzinsung GenossInnen-Anteilsscheine:	0.00%	0
Verzinsung GenossInnen-Darlehen:	2.00%	-140'400
Netto-Globalmiete (exkl. HNK) total p.a.:		**1'531'995**

Anlagekosten & Ertragsrechnung Stiftung Abendrot:

Anlagekosten total (80% Miteigentum):		**32'880'000**
Netto-Sollmiete (exkl. HNK) total p.a.:		**1'531'995**
abzgl. Betrieb (Gebäudeversich., Steuern etc.)	50%	-47'366
abzgl. Verwaltung	5%	-4'737
abzgl. Unterhalt/Reparaturen	80%	-246'600
abzgl. Leerstandsrisiko	0%	0
abzgl. Spielraum Wohnwerk	0%	0
abzgl. kalkulatorische Rückstellung		
grosszykl. Instandsetzung	80%	-246'600
Nachhaltiger Nettoertrag total p.a.:		**986'692**
Nachhaltige Nettorendite:	**%**	**3.00**

Teiggi mit Pilatus

5 MEHRWERT FÜR KRIENS

> Transformation zu einer neuen Mitte

Die Stadt Kriens hat die Potentiale des Zentrums um das Gemeindehaus-Areal erkannt. Die heterogene Mischung verschiedener Nutzungen und Architekturstile, welche die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Gemeinde in den letzten 150 Jahren spiegeln, sind Ausgangspunkt der Transformation. Wie in vielen gewerblich und industriell geprägten Subzentren um die Städte haben der Wandel der Arbeitswelt und neue Konsum und Mobilitätsmuster zu einer Abwertung geführt. Die verlorene Mitte soll nun mit Respekt vor der Vergangenheit selbstbewusst und neu gestaltet, zu einem wichtigen Ort für Kriens werden.

> Aufwertung dank neuen Wohn- und Arbeitsformen

Neben den neuen Wohnungen der LUPK, dem denkmalgeschützten Gemeindehaus und dem geplanten öffentlichen Freiraum, ist das Teiggi-Areal ein Schlüsselgebiet für die angestrebte Aufwertung.
Herausforderungen sind der angemessene Umgang mit dem Bestand, eine lebendige Erdgeschossnutzung, eine Durchmischung von Funktionen und unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen und eine ökonomisch langfristige und stabile Struktur. Das Angebot von Wohnwerk und Abendrot gibt auf diese Fragen eine überzeugende Antwort.

> Langfristige Investition für den Mittelstand

Die Genossenschaft und die Pensionskasse investieren langfristig. Sie unterhalten die Liegenschaften angemessen und bilden die nötigen Rückstellungen für den Unterhalt und die Erneuerung. Das Mietangebot auf dem Teiggi-Areal richtet sich an ein mittelständisches Publikum, das sich mit dem Standort identifiziert und sich für den Ort und die Gemeinde einsetzt.

> Wohnen und Arbeiten als genossenschaftliche Kultur

Zwischen den Wohn- und den Arbeitsnutzungen entstehen Synergien. Kombinationen von Wohnen und Arbeiten in loftähnlichen Räumen und das Wohnen ergänzende Angebote, wie Gemeinschaftsräume und Kinderinfrastruktur gehören zur genossenschaftlichen Kultur. Die Anbieter sind offen, für die Nutzung dieser Räume mit öffentlichen Stellen oder ortsansässigen Vereinen zusammenzuarbeiten.

> Nachhaltige Entwicklung

Die langfristige Orientierung stellt sicher, dass sich das Wohnwerk auf dem Teiggi-Areal weiterentwickelt, auf sich verändernde Bedürfnisse reagiert und so zu einem wichtigen kulturellen Zentrum in Kriens wird.
Den Investitionsrechnungen liegt eine nachhaltige Rendite zugrunde. Neben dem Ertrag durch den Landverkauf erhält die Gemeinde Kriens einen immateriellen sozialen Mehrwert.

> Wohnwerk mit Pioniergeist

In jahrelanger Vorarbeit hat der Verein Wohnwerk eine Identität aufgebaut, die es ermöglicht mit Begeisterung und Pioniergeist das Projekt zu entwickeln und den Standort zu beleben.

6 REFERENZEN

6.1 STIFTUNG ABENDROT:
Anlagebeispiel: Gundeldinger Feld, Basel
Ehemalige Maschinenfabrik Sulzer Burckhardt AG

Seit der Gründung 1890 stellte die Maschinenfabrik Vakuumpumpen und Kompressor-Anlagen her. Nach der Betriebseinstellung im Jahre 2000 konnte das Areal vom Konsortium Gundeldinger Feld von einer Investorengruppe von mehreren Pensionskassen und Privatpersonen erworben werden. Gundeldingen ist das grösste und zugleich das dichtest besiedelte Wohnquartier Basels, welches über wenig Grün- und Freiräume verfügt und von zunehmendem Durchgangsverkehr geplagt wird. Mit dem Kauf des Areals wurde ein alter, dringender Wunsch verwirklicht: Nun erhielt das Quartier in seiner Mitte einen Freiraum, ein Quartier-zentrum, in dem sich Quartierleben entwickeln konnte.
Eine Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung des im Jahre 2000 zu 85% bebauten Areals war die Schaffung von Freiräumen mittels gezieltem Abbruch von 3 Werkhallen. Die verbleibende Bausubstanz wurde und wird in einem dynamischen Prozess durch Wiederbelebung umgenutzt. Indem die neuen Nutzungen möglichst nahe an den ursprünglichen liegen, kann das Areal durch minimale und spezifische Eingriffe zugleich äusserst ressourcenschonend und wirtschaftlich genutzt werden. Geplant und realisiert wurde dies durch die Baurechtnehmerin Kantensprung AG.
Das Areal ist heute von einem bunten Nutzungsmix geprägt. Unter den insgesamt 75 Mietparteien finden sich die städtische Quartierbibliothek, das Restaurant/Café/Bar Eo Ipso, eine Kletterhalle, ein Backpackers-Hotel, das Restaurant Blinde Kuh, ein Jugendtreff, ein Indoorspielplatz, eine Zirkusschule, eine Musikschule sowie diverse Werkstätten, Ateliers, Galerien, Büros etc.

Standort:	Dornacherstrasse 192, 4053 Basel
Baujahr:	1890 (Stetige Instandsetzung und Umnutzung seit 2000)
Kauf Abendrot:	2000
Anlageform:	Miteigentum Grundstück, mit Baurecht an Kantensprung AG
Anlagevolumen:	CHF 5.4 Mio. (ME-Anteil Abendrot)
Nutzflächen:	11'000m² Gewerbe, Ateliers, Gastronomie, Büros, Werkstätten, Lager

Anlagebeispiel: Wohnpark Balance, Bülach
Neubau nachhaltig konzipierte Wohnüberbauung

Konzipiert und erstellt durch die Balance Generalunternehmung, Architektur; S+W+S Architekten, Schwyz/Winterthur, 44% erworben durch die Stiftung Abendrot im Jahre 2006. Die Grossüberbauung zeichnet sich mit insgesamt 90 Wohnungen durch eine gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossene und ruhige Lage im Grossraum Zürich aus.

Die vielfältigen, den heutigen Bedürfnissen unterschiedlicher Lebensphasen und Haushaltsformen angepassten Wohnungsgrundrisse verfügen über lichte offene Räume, einen einfachen aber komfortablen Ausbau sowie ausserordentlich grosszügige Balkone.

Balance hat sich zum Ziel gesetzt, einen qualitativ hochstehenden und dabei menschlichen Bauprozess zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde auf das System der Bauhütte zurückgegriffen. Bei dieser Betriebsform bilden Handwerker verschiedener Berufsgattungen unter der Leitung des Generalunternehmers ein Team.

Dabei steht auch eine nachhaltige Bauweise im Fokus: Minenergie-Standard, Flexibilität der Baustruktur für spätere Anpassungen, funktionale und solide Detailplanung und wohnhygienisch unbedenkliche Baustoffe.

Standort:	Wisentalstrasse 17/19, Süd-Weg 2/4, 8180 Bülach
Baujahr:	2004-2006
Kauf Abendrot:	2004
Anlageform:	Gesamteigentum/Miteigentum
Anlagevolumen:	CHF 19.7 Mio. (Anteil Abendrot)
Nutzflächen:	5 1,5-Zi.-Whg., 5 2,5-Zi.-Whg., 12 3,5-Zi.-Whg., 9 4,5-Zi.-Whg., 5 5,5-Zi.-Whg., 4 6,5-Zi.-Whg., 12 Bastelräume, 49 Einstellplätze, 6 Abstellplätze

Anlagebeispiel: Lagerplatz Winterthur
Ehemaliges Industrieareal der Sulzer

Mit dem Kauf geht die Zeit der Zwischennutzung dem Ende entgegen. Statt Abbruch und Neuüberbauung wird die sanfte und nachhaltige Entwicklung weitergeführt. Ausgehend von ihrem Verständnis der Nachhaltigkeit ist es für die Stiftung Abendrot wichtig, nicht über die Köpfe der Betroffenen hinweg Entscheide zu fällen. Deshalb hat sie die verschiedenen Interessentengruppen zu einer Zukunftskonferenz eingeladen. 120 Mieterinnen und Mieter, Anwohner, Mitglieder des Quartiervereins und Vertreter der Stadt nutzten die Gelegenheit, am 4. und 5. September 2009 in der ehemaligen Kesselschmiede ihre Visionen für die künftige Entwicklung des Lagerplatzareals zu entwerfen. Dabei kam stark zum Ausdruck, dass das Areal von vielen als Heimat, als Perle und als Biotop empfunden wird, das in seiner Durchmischung erhalten und weiterentwickelt werden muss.

Dank günstiger Miete haben hier auch Betriebe eine Bleibe, die auf dem normalen Liegenschaftsmarkt Mühe hätten. Zugleich wurde aber auch klar, dass in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten ein enormer Unterhaltsstau – vor allem in energetischer Hinsicht – entstanden ist.

Im Anschluss an die Zukunftskonferenz wurden zur Vertiefung der wichtigsten Themen – Verkehr, Aussenraum, Wohnen, Energie, Durchmischung, Kommunikationsplattform sowie Finanzierung und Mitsprache – Arbeitsgruppen gebildet. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen wurden am 4. November 2009 präsentiert und lieferten wichtige Grundlagen für das Nutzungskonzept. Der Stiftungsrat der Stiftung Abendrot hat diesem Nutzungskonzept am 17. Juni 2010 zugestimmt und der Projektsteuerung den Auftrag für die Umsetzung erteilt. Die Umsetzung erfolgt bedarfsabhängig innert den nächsten zehn Jahren.

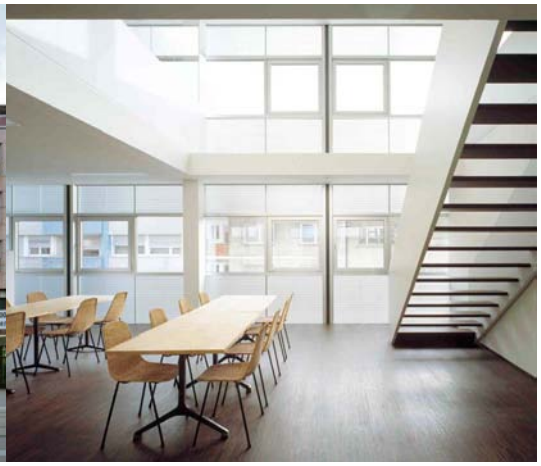
Standort:	Lagerplatz, Zur Kesselschmiede, Winterthur
Baujahr:	1898 – 1954
Kauf Abendrot:	2009
Anlageform:	Gesamteigentum
Nutzflächen:	50'000m²

Anlagebeispiel: Geschäftshaus Güterstrasse 133, Basel
Ehemalige Möbel-Genossenschaft, Basel

Das Vorderhaus an strategischer Lage im Gundeldinger Quartier wurde im Jahr 1957 durch Arch. Hans Fischli als markanter erdgeschossiger und transparenter Ladenbau mit auf Stützen aufgesatteltem 4-geschossigem Bürohaus erstellt, welches über eine für das Baujahr äusserst innovativen Glas-Vorhangsfassade verfügte. Das dazugehörige, im Jahr 1890 erstellte Hinterhaus ist ein reines Lager- und Gewerbehaus, welches auf drei Seiten durch Brandmauern abgeschlossen und nur spärlich belichtet ist.

Die Liegenschaft konnte im Jahr 2007 durch die Stiftung Abendrot erworben werden. Sie wird im Rahmen der Aufwertung der Umgebung des Gundeldinger Kopfs der Bahnhofspasserelle entwickelt: Das Vorderhaus wurde instandgesetzt, eine energetische Sanierung der Gebäudehülle einschliessend. Neu eingezogen in die attraktiven Büroräumlichkeiten ist unter anderen die Stiftung Abendrot mit ihren 15 festen Mitarbeitern.

In einer zweiten Phase ab 2010 wird das Hinterhaus saniert und umgenutzt. Dank einem benachbarten, grösseren Bauvorhaben, welches die teilweise Öffnung einer der Brandmauern und neue Verkehrswege ermöglicht und einem neuen Lichthof soll das Hinterhaus einer dem heutigen Standort gerechten, hochwertigen Dienstleistungs- und Verkaufsnutzung zugeführt werden.



Standort:	Güterstrasse 133, 4053 Basel
Baujahr:	Vorderhaus1957, Umbau 2008-2009 /Hinterhaus 1890, Umbau 2010-
Kauf Abendrot:	2007
Anlageform:	Gesamteigentum
Anlagevolumen:	CHF 17.6 Mio.
Nutzflächen:	2'108m² Büro, 450m² Verkauf, 3'194m² Gewerbe/Lager (neu: Büros, Läden)

6.2 Archipel:

›Bei der Konzeption und der Entwicklung seiner Projekte arbeitet Wohnwerk Luzern mit ARCHIPEL in Zürich zusammen, einer Firma, welche grosse Erfahrung im Aufbau von durchmischten und dichten Projekten aufweist. Das folgende Referenzbeispiel wurde durch ARCHIPEL umgesetzt.

Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1, Zürich

Als 250 Bewohnerinnen und Bewohner und über 100 Arbeitende im Sommer 2001 die Siedlung der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 in Zürich-West – einem der grössten Industrieareale im Umbruch – bezogen, verwandelte sich eine jahrelange Utopie in Alltag. Die zu Beginn der neunziger Jahre aus Frustration über Wohnungsmangel und eine verfahrene, ökologisch und sozial uninspirierte Stadtentwicklungspolitik gewachsene politische Bewegung hatte bewiesen, dass sie nicht nur protestieren sondern auch investieren und realisieren kann. Sie stützte sich dabei auf die seit den zwanziger Jahren erprobten Instrumente des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Dieser zeichnet sich durch eine starke Gewichtung der Selbsthilfe und Selbstorganisation und nur minimale staatliche Hilfen aus. In einem der ersten grossen Niedrigenergiegebäude der Schweiz (Minergie) findet sich ein breiter Wohnungsmix, der vom Kleinhaushalt bis zur 15-köpfigen Wohngemeinschaft Platz bietet.
Die Zusammenarbeit mit Stiftungen, welche Wohnungen für Behindertengruppen und kinderreiche Ausländerfamilien anbieten, Gemeinschaftsräume und Kinderinfrastruktur bereichern das Zusammenleben in der weitgehend selbstverwalteten Siedlung. Der Erfolg von KraftWerk1 trug zu einem Aufbruch der Genossenschaftsbewegung in Zürich bei. Die neuen Konzepte inspirierten traditionelle Genossenschaften bei ihren Erneuerungsmassnahmen und lösten auch zahlreiche Neugründungen von Genossenschaften aus. Die ein bisschen verstaubte Bewegung erhielt neuen Schwung.
Neben diesen wichtigen externen Effekten stellte sich auch für KraftWerk1, die ja schon im Namen angelegte Frage nach der Zukunft und der Weiterentwicklung des erfolgreichen Modells. In öffentlichen Workshops suchte die Genossenschaft neue Themen und eine Strategie für die Arealsuche.
Im Jahre 2008 erhielt KraftWerk1 in einem Bieterverfahren den Zuschlag für zwei nicht mehr genutzte Gebäude eines Kinderheimes. Die räumlichen, bautechnischen und ökologischen Herausforderungen der erst vierzigjährigen Gebäude hatten die meisten Konkurrenten abgeschreckt. Das zürcherische Architekturbüro von Adrian Streich gewann den Architekturwettbewerb mit dem Vorschlag die beiden Gebäude mit einem Neubauteil zu einem grossen Haus zu verbinden. Diese Strategie erlaubt die technische Ertüchtigung mit beschränkten Eingriffen in den Altbauten. Aus partizipativen Diskussionen mit Interessierten entstand die Idee der ‹Clusterwohnung›: fünf bis sechs minimale Einheiten mit einem bis drei Zimmern, einem kleinen Bad und einer Teeküche liegen um eine grosse gemeinschaftliche Fläche. Neben zwei dieser Wohnungen bietet KraftWerk2 Studios, Familienwohnungen und Wohngemeinschaften. Das Projekt konnte Anfang 2012 bezogen werden.

KraftWerk1

KraftWerk4 Zwicky Areal

Clusterwohnung

Solaranlage KraftWerk1

2009 fragte ein Investor die Genossenschaft an, ob sie Interesse hätte, ein schwieriges Grundstück am nördlichen Stadtrand von Zürich mitzuentwickeln. Autobahnzubringer, ein Eisenbahnviadukt – aber auch eine stimmungsvolle ehemalige Textilfabrik und zwei Bäche umgeben das grosse Areal. Die Architekten Schneider Studer Primas gewannen den Wettbewerb mit dem Vorschlag auf die schwierigen Rahmenbedingungen mit drei Typologien zu reagieren: dünne Scheiben mit kleineren Wohnungen schirmen das Areal vom Lärm ab, riesige Blöcke besetzen das Innere und kompensieren ökonomisch die teuren Scheiben, die Bodenfläche zwischen Scheiben und Blöcken füllen Hallen. Sie erzeugen im Erdgeschoss eine Dichte, die mit Industrieareralen vergleichbar ist und bieten auf ihren Dächern private und grüne Aussenräume. KraftWerk1 entwickelt zur Zeit in einem partizipativen Prozess die Wohntypologien auf dem Zwicky-Areal. Ein wichtiger Teil des Konzepts wird ein günstiges Angebot von Werkstatt- und Atelierflächen sein. Der Baubeginn für das Projekt ist im Jahre 2013, der Bezug 2015 geplant.

Zusammenstellung der Projekte:

Projekt	**KraftWerk1 Hardturm**	**KraftWerk2 Heizenholz**	**KraftWerk4 Zwicky-Areal**
Baujahr	1999 bis 2001	2010 bis 2012	2013 bis 2015
Grundstücksfläche	6500	4000	10’700
Anzahl Wohnungen	80	28	145
Hauptnutzfläche	12’000m²	3350m²	17’000m²
– davon Wohnen	9500m²	3050m²	13’500m²
– davon Gewerbe/Quartierinfrastruktur	500m²	300m²	2000m²
– davon Dienstleistung/Büro	2000m²	–	1500m²
Baukosten	34’500’000.–	13’700’000.–	63’000’000.–
Anlagekosten	45’000’000.–	– Baurecht	80’000’000.–
Mietpreis Wohnen	190.–/m²	255.–/m²	235.–/m²
Mietpreis Arbeiten	190.– bis 230.–	220.–	140.– bis 250.–

7 KONTAKT

BAUTRÄGER/INVESTOR

Stiftung Abendrot		
die nachhaltige Pensionskasse	Güterstrasse 133	061 269 90 20
Klara Kläusler	Postfach	stiftung@abendrot.ch
Leitung Liegenschaften	4002 Basel	www.abendrot.ch

PROJEKTENTWICKLUNG

Verein Wohnwerk Luzern		041 361 28 28
Harry van der Meijs, Präsident	Industriestrasse 17	info@wohnwerk-luzern.ch
ir. dipl. Architekt TU SWB	6005 Luzern	www.wohnwerk-luzern.ch

PARTNER

ABL		
Allg. Baugenossenschaft Luzern	Claridenstrasse 1	041 227 29 29
Bruno Koch Geschäftsleiter	6003 Luzern	www.abl.ch
ARCHIPEL – Planung		
und Innovation GmbH	Hardturmstrasse 261 B1/3	044 563 86 82
Andreas Hofer	8005 Zürich	www.archipel.ch
zgraggen kommunikation	Kleinmattstrasse 18	041 311 11 22
Benno Zgraggen	6003 Luzern	www.zgraggenkommunikation.ch
Atelier für visuelle Gestaltung	Habsburgerstrasse 52	041 240 84 00
Franziska Kolb und André Meier	6003 Luzern	www.meierkolb.ch
BE Netz AG Luzern	Industriestrasse 4	041 319 00 00
Adrian Kottmann	6030 Ebikon	www.benetz.ch