

„Teiggi-Areal“ in Kriens

Fabrik-Umnutzung / Neubau genossenschaftliches Wohnen & Arbeiten

Lage: Das Areal der ehemaligen Teigwarenfabrik liegt mitten im Gemeindezentrum von Kriens.

Objekt: 2013 konnten sich die Stiftung Abendrot und der Verein Wohnwerk Luzern im Rahmen eines Investorenwettbewerbs gemeinsam den Zuschlag für das Teiggi-Areal sichern und in der Folge eine verdichtete und autoarme Wohnüberbauung realisieren, wobei ein Teil der historischen Fabrikgebäude saniert und für Wohnen und Arbeiten umgenutzt wurde. Es entstand ein lebendiger Mix unterschiedlicher Wohnungen, Ateliers, Wohnateliers, Läden, Quartierinfrastruktur (z.B. Krippe, Café, Bioladen, Pizzeria) sowie Gemeinschaftseinrichtungen. Die verschiedenen Aussenräume (Vorplatz, Hof, Bewohnerwiese, grosse Dachterrasse etc.) wurden gemeinsam mit Wohnwerk entwickelt und gestaltet; diese werden heute rege genutzt. Nach der Fertigstellung der Überbauung übernahm die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern zwei umgenutzte Bauten im Alleineigentum, mietet die beiden Abendrot-Mehrfamilienhäuser mittels Globalmietvertrag (Kostenmiete) an und verwaltet und bewirtschaftet diese autonom. Eines der Neubau-Mehrfamilienhäuser wurde darüber hinaus im STWE an Wohnwerk-Mitglieder veräussert.

Planungs- und Projektstand: Zurzeit kein Sanierungsbedarf.



Standort	Schachenstrasse 15a/b, 6010 Kriens
Baujahr	2016-2018
Kauf Abendrot	2014
Anlageform	Alleineigentum 2 Mehrfamilienhäuser
Anlagevolumen	CHF 27.85 Mio. (Stand 31.12.2022)
Nutzungsart	35 Wohnungen / 1 Cluster-Wohnung / 1 Wohngemeinschaft / 3 Joker-Zimmer / 5 Wohn-Lofts / 19 Wohn-Ateliers 170 m ² Laden-/Gewerbe / 20 Autoeinstellplätze

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

B	B	Fassade: Neubau	2018
	B	Fenster: Neubau	2018
	B	Dach: Neubau	2018
	B	Primärenergie: Holzpellets-Heizung	2018
	C	Nutzung: Gemeinschaftseinrichtungen & Globalmiete mit Genossenschaft	

«Investoren-Beitrag»

2	1	Liegenschaft verfügt über PV-Anlagen (in externem Besitz)
	1	Gewährung teilautonome Organisationsstrukturen
	2	Weitgehende Kooperation mit Hauptnutzerin (Genoss. Wohnwerk Luzern)
	2	Langfristige Sicherung von alternativen Nutzungskonzepten
	2	Konkrete Projektvernetzung im Umfeld/Quartier/Ort/Region

Bemerkungen:

* nach gewichteten Kriterien / ** dominantes Kriterium

Zu den Bewertungskategorien für Bestandesimmobilien und/oder Immobilienprojekte:

Der «Impact» beschreibt die soziale und ökologische Wirkung, welche eine Bestandesimmobilie oder ein geplantes Projekt im regulären Betrieb aufweisen resp. anstreben. Die Skala reicht von X «verursacht möglicherweise Schäden» bis zu C «fördert Lösungen für benachteiligte Personen oder die Umwelt» (siehe Bewertungsskala rechts).

X	verursacht möglicherweise Schäden
A	verursacht keine aussergewöhnlichen Schäden
B	hat positiven Einfluss auf Anspruchsgruppen
C	fördert Lösungen

Der «Investoren-Beitrag» beschreibt das konkrete und aktive Engagement der Besitzerin und/oder Bauherrin einer Bestandesimmobilie oder eines Immobilienprojektes für eine positive Wirkung der Immobilie sowie deren Nutzung und Betrieb für Mensch und Umwelt (siehe Bewertungsskala rechts)

0	setzt kein Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
1	setzt Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
2	...Impact wichtig und engagiert sich aktiv
3	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachen Markt
4	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachem Markt & engagiert sich aktiv
5	...Impact wichtig, ist bereit unter Markttrendite zu investieren
6	...Impact wichtig, ist bereit unter Markttrendite zu investieren & engagiert sich aktiv

Quellen: Für die Beurteilung des angestrebten Impacts und des Investoren-Beitrags folgt Abendrot der Methode des Impact Management Project (www.impactmanagementproject.com).