

Luzern

Siedlung Geissenstein,
Eisenbahner Baugenossenschaft (EBG)
Erweiterung Dorfkern sowie Sanierung
und Verdichtung (Vierte und fünfte Bauphase)

Ort, Lage und Bedeutung

Die Siedlung Geissenstein liegt auf der Anhöhe im Süden der Stadt Luzern. 1910 auf der grünen Wiese begonnen, wurde sie bis heute in fünf Etappen weitergebaut oder saniert. Südlich lehnt sie sich an den Birreggwald, gegen Norden hat sie den Ausblick auf See und Stadt. Anfänglich etwas isoliert situiert, ist sie heute eine bevorzugte Wohnlage im Stadt- raum.

Geissenstein ist eine der ersten bedeutenden sozialen Genossenschaftssiedlungen der Schweiz und existiert als solche seit mehr als 90 Jahren. Viele Baugenossenschaften gingen bereits nach der Erstellung in Privateigentum über. Der soziale Genossenschafts- status ermöglicht nicht nur preisgünstiges und gutes Wohnen im Stadtraum, sondern erleichtert eine konsequentere Umsetzung von guten Bau- und Sa- nierungskonzepten, weil er nicht zusätzlich noch marktwirtschaftlichen Gewinn für Aussenstehende abwerfen muss.

Die Siedlung Geissenstein ist mehr als ein Quar- tier. Sie beinhaltet eine aktive Gemeinschaft mit eigenen politischen Gremien und aktivem Vereins- leben (Frauenverein, Sportklub, Kegelklub, Chor,

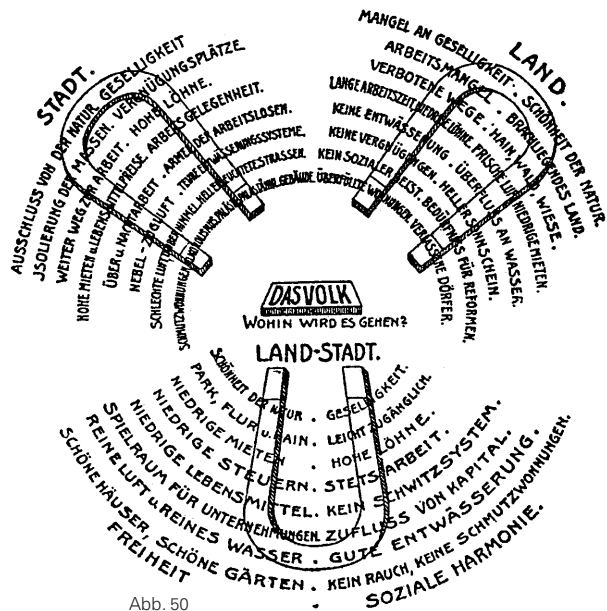


Abb. 50

Dorffeuerverehr etc.), mit mannigfaltigen Treffpunk- ten und Orten der Begegnung (Bibliothek, Dorfplatz, öffentliche Dorfstube, offene Kegelbahn), mit Mit- spracherecht der GenossenschafterInnen und sozia- len Postulaten wie Kündigungsschutz oder Miet- Erb- recht. Heute sind leider viele dieser Einrichtungen durch die bauliche und gesellschaftliche Entwick- lung verschwunden. Die Siedlung Geissenstein hat sich vom Dorf am Stadtrand zum Wohnquartier der Stadt gewandelt.

Abb. 50 Diagramm Modell Gartenstadt von 1898. Der Engländer Ebenezer Howard (1850–1929) verfasste dazu 1898 eine Buchpublikation, die in Fachkreisen europaweit Beachtung fand. Die Garten- stadtidee als Ideallösung zwischen einer Stadt- und einer Landsiedlung beein- flussten in der Folge Architek- ten, Stadtplaner, Genossen- schaften und Politiker.

Abb. 51 Luzern, Siedlung Geissenstein der EBG. Ölgemälde von Otto Spreng. Blick auf die Westseite der Dorfsiedlung. Beliebtes Motiv für Maler und Fotografen, undatiert.

Abb. 54 Luzern, Siedlung Geissenstein der EBG. Erstes Bebauungskonzept für eine Gesamtüberbauung des Areals mit 173 Häusern und rund 300 Wohnungen von ca. 1910. Charakteristisch am Projekt der Architek- ten Möri und Krebs ist die Mischung von offener und geschlossener Bauweise sowie grossen Familien- gärten. Die Gartenstadtidee ist unverkennbar. In der Innerschweiz dürfte es sich um eines der bedeutendsten Beispiele handeln.



Abb. 52 + 53 Luzern, Siedlung Geissenstein der EBG. Gesellschaftliches Leben: Den sozialen und gesellschaftlichen Einrichtungen der Siedlung wird grosse Bedeutung beigemessen. Der Kegelclub: Aufnahme der offenen Kegelbahn aus den 30er-Jahren, die 1969 in einem Gebäude eingebaut wurde. Ständchen eines gemischten Chores.



52



53

Mit ihren fünf hauptsächlichen Bauphasen ist die Siedlung Geissenstein das interessanteste Baudokument der städtebaulichen Entwicklung im 20. Jahrhundert in der Zentralschweiz. In keiner Siedlung sind die unterschiedlichsten städtebaulichen und

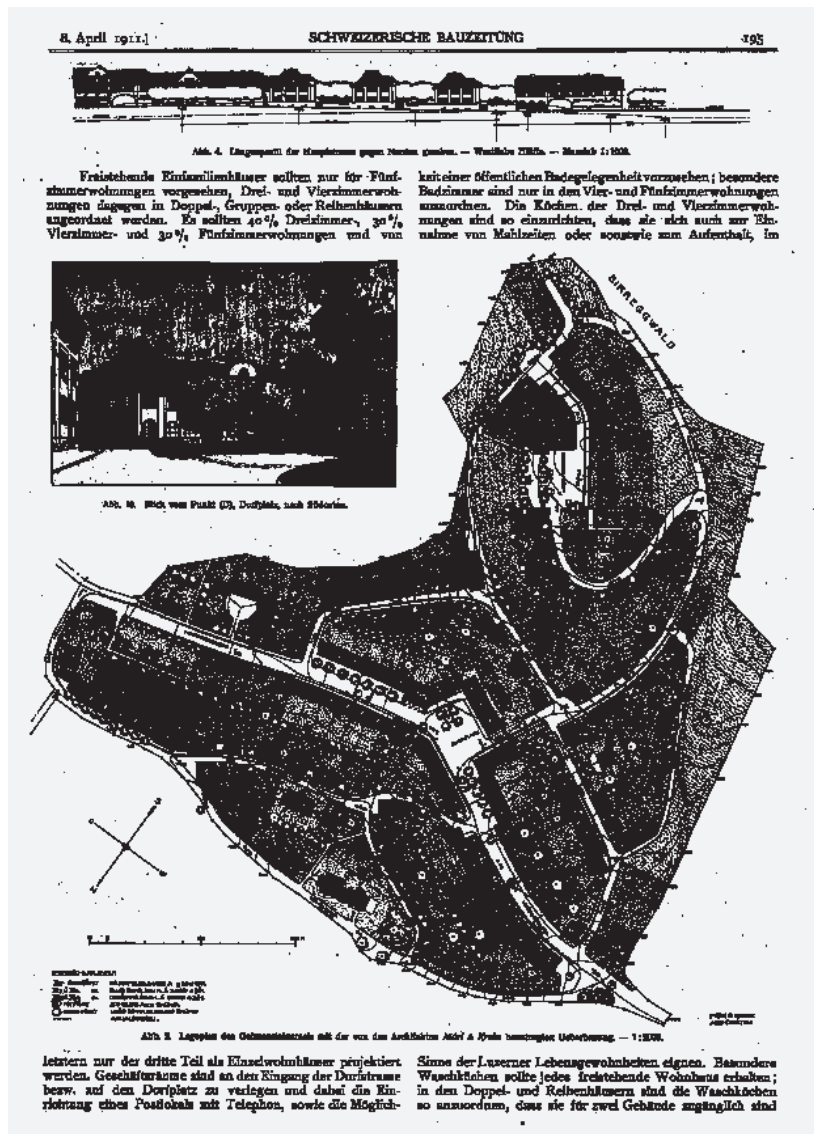
architektonischen Entwicklungsschübe unseres Jahrhunderts mit ihren baulichen Eigenarten auf kleinem Raum so exemplarisch und anschaulich dokumentiert wie hier.

Erwähnt sei auch die Wettbewerbstadtion der Eisenbahner Baugenossenschaft. Sie hat bereits für das erste Baukonzept 1910 einen fundierten Architekturwettbewerb durchgeführt und ist diesem zur Gewährleistung von qualitativollen Gestaltungslösungen geeigneten Verfahren in den meisten Bauphasen treu geblieben. Dass sie dieses Verfahren auch für die Sanierungskonzeption bestehender Altbauten eingesetzt hat, zeugt von Weitsicht, Problembewusstsein und vom Willen, überzeugende Sanierungslösungen zu verwirklichen. Die EBG hat mit der Durchführung von Projektwettbewerben und mit der konsequenten Umsetzung dieses Verfahrens im Bauprozess einen wesentlichen und beispielhaften Beitrag zur Förderung der Baukultur in unserer Region geleistet. Sie verdient dafür öffentliche Anerkennung. Für ihr Gesamtwerk ist die EBG mit dem Schweizer Heimatschutzpreis 1999 ausgezeichnet worden.

Gründung der Genossenschaft EBG

Am 18. Mai 1910, in einer Zeit der allgemeinen Wohnungsnot, wurde die Eisenbahner Baugenossenschaft gegründet, um gesunde und billige Wohnungen zu erstellen, aber auch um die Genossenschaftler vom Druck der Kündigungsangst zu befreien. Der Gründung war an einer allgemeinen Versammlung des Bahnpersonals ein Beschluss vorausgegangen, sich zur Lösung der Wohnungsprobleme in Genossenschaften zusammenzuschliessen. Die Verbände und die SBB sicherten weitgehende Finanzierungshilfen zu.

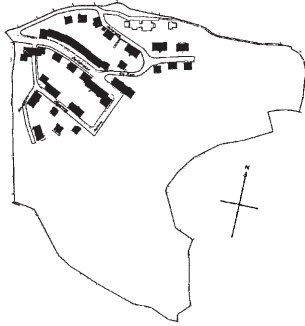
1910 erwarben die Genossenschaftsgründer die Liegenschaft Obergeissenstein vom englischen Konsul Williams im Umfang von rund 83 000 m² Land, 19 000 m² Wald sowie ein Biedermeier-Herrschaftshaus mit dazugehörigem Bauernhaus mit Scheune zum Preis von Fr. 175 000.–. Im Gründungsjahr wurden in den bestehenden Bauten bereits sechs Wohnungen eingerichtet.



54

Erste Bauphase 1912–1914:

Wohnideal der Gartenstadt und des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder das ländliche Dorf und das Einfamilienhaus mit Garten im Heimatstil, nordwestliche Arealüberbauung mit 92 Wohnungen



Der ersten Phase der Eisenbahngenossenschaftssiedlung ging 1911 ein Wettbewerb für einen Bebauungsplan unter Luzerner Architekten voraus mit einer namhaften Jury, unter anderem dem Architekten Karl Moser, der damals noch in Karlsruhe als Professor tätig war. Das Programm – und auch die eingereichten Entwürfe – war von den Gedanken der damaligen Stadtbautheoretiker geprägt. Die sozialutopischen Vorstellungen von Godin oder Fourier und vor allem die Gartenstadttidee von Ebenezer Howard beeinflussten die Architekten und Genossenschaftler, was die Gestaltung der Bauten und In-

frastruktureinrichtungen sowie das Leben in der Siedlung zeigen.

Die Idee der Gartenstadt entstand als Reaktion auf die steinerne Stadt. Es sind kleine, autonome (wirtschaftlich und politisch selbständige) Städte mit dichter, geschlossener Bebauung und optimaler Benutzbarkeit des Freiraums. Sie bleiben ständig im Obereigentum der Gemeinschaft erhalten, sodass jede Spekulation mit Grund und Boden unmöglich wird. Es sind nach durchdachten sozialen und wirtschaftlichen Kriterien geplante, nicht wild gewachsene Städte.

Da das Grundstück ausserhalb der Stadt lag, wünschten sich die Genossenschaffer einen Dorfplatz, Läden, eine Wirtschaft, eine Badegelegenheit und am Eingang des Dorfes einen Torbogen.

Das erste Ergebnis des Wettbewerbs war nicht befriedigend, sodass die drei bestplatzierten Architekten, E. & A. Berger, Möri und Krebs, Theiler und Helber, zu einer Überarbeitung eingeladen wurden. Das Projekt von Möri und Krebs wurde schliesslich ausgewählt und ein erster Teil (92 Wohnungen) zwischen 1912 und 1914 von allen drei Architektenteams genau nach den Vorgaben des Gestaltungsplans von Möri und Krebs ausgeführt. Charakteristisch am Projekt von Möri und Krebs ist die Mischung von offener und geschlossener Bauweise, mit der es ihnen gelingt, die Grenzen der Siedlung spürbar zu machen, Hauptzugänge, den Dorfplatz zu markieren sowie

Abb. 55 Luzern, Siedlung Geissenstein der EBG.

1. Bauphase: nordwestliche Arealüberbauung mit 92 Wohnungen von 1912–1914. Ein Teil des Überbauungskonzeptes wurde durch die Luzerner Architekten Möri und Krebs, Theiler und Helber, Berger und Berger sowie Kuentz verwirklicht. Im Bild die Bebauung entlang der Dorfstrasse. Vorgärten entlang der leicht gekrümmten Strasse bilden den Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum. Aufnahme von 1912.



Abb. 56 Luzern, Siedlung Geissenstein der EBG.

1. Bauphase: Dorfeingang West. Als markanter Eingang zur Dorfsiedlung wurde das Eckhaus Dorfstrasse 14 an den Strassenrand gebaut und die Fussgänger durch eine gewölbte Arkade geführt. Es symbolisiert das von der Genossenschaft gewünschte Tor zur Siedlung. Im Erdgeschoss dieses Gebäudes war ursprünglich das Geschäft des Allgemeinen Konsumvereins. Aufnahmen nach der Vollendung um 1914.

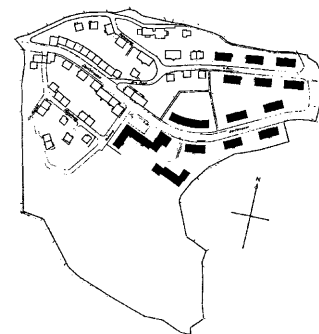
Abb. 57 Luzern, Siedlung Geissenstein der EBG. 1. und 3. Bauphase: Dorfeingang West. Der raumbildende Eckbau der Siedlung mit den beidseitig angebauten Häusern wurde 1974 abgebrochen und 1975 durch einen fünfgeschossigen Wohnblock ersetzt, der das Konzept der Dorfsiedlung negiert. Aufnahme des aktuellen Zustandes.

Abb. 58 Luzern, Siedlung Geissenstein der EBG. 2. Bauphase. Markantester Bestandteil dieser Bauphase ist der z-förmige Bau mit den Treppenhäusern am Dorfplatz. Der mit Bauten gerahmte Platz, der Brunnen, die Uhr und der Dorf Laden geben dem Platz öffentliche Bedeutung. Aufnahme von 1932.

die natürlichen Geländeformen zu akzentuieren. Der Baumbestand konnte weitestgehend erhalten bleiben. Mit den Vorgärten schaffen sie den Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum. Stilistisch greifen die Häuser bewusst auf regionale Bauweisen zurück: Sattel- und Halbwalmdächer, Klebedächer etc. Teilweise erinnern die Häuser mit dem dekorativen Fachwerk aber auch an englische Cottages.

Der Erste Weltkrieg und wirtschaftliche Ereignisse setzten der ersten Bauphase ein jähes Ende. Rückschläge wie Mietzinsaufschlag, Wertverminderung des Anteilkapitals etc. entmutigten die Genossenschaftler, sodass sie es vorläufig nicht wagten, die Überbauung fortzusetzen.

Zweite Bauphase 1930–1935 und 1944–1955: «Neues Bauen» und Landistil, nordöstliche Arealüberbauung inklusive Dorfplatz mit 117 Wohnungen



56



57



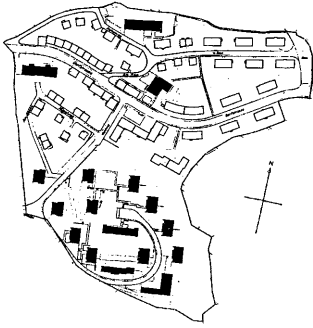
58

Zwanzig Jahre später, zu Beginn der 1930er-Jahre, erhält Werner Ribary den Auftrag, den Bebauungsplan von Möri und Krebs zu überarbeiten. Er übernimmt das Konzept des Dorfplatzes: Ein z-förmiger geschlossener Bau umrahmt den Platz, eine grosse Uhr sowie ein Ladenlokal und ein geplantes «Gemeindehaus» geben ihm die öffentliche Bedeutung. Ansonsten wird auf die geschlossene Bauweise verzichtet. Dreigeschossige Zweispänner werden parallel zu den Strassen und den Höhenkurven angeordnet.

Der 20-jährige Unterbruch der Bautätigkeit brachte einen Stilwechsel mit sich: Die Moderne, die Neue Sachlichkeit, beeinflusste seit Mitte der 1920er-Jahre das Bauen. Die Bauten von Werner Ribary – er studierte in Stuttgart und kannte auch die Weissenhofsiedlung – kommen so eher als nüchterne Baukörper mit karger Detaillierung daher. Bei den Bauten im hinteren Dorfteil, welche erst nach dem Kriege gebaut wurden, besann er sich aber bereits wieder auf die einheimische Bautradition, den Landistil.

Obwohl die neue Überbauung dem herrschenden Zeitgeist folgt, blieb die Idee des Dorfes immer noch Leitbild.

Dritte Bauphase 1961–1965/1969–1975:
Euphorie des ungebremsen Wachstums,
süd-westliche Arealüberbauung mit rund
100 Wohnungen



1957 führte die Baugenossenschaft einen Projektwettbewerb für die letzte Landreserve auf der Hügelkuppe am Waldrand durch. Josef Gärtner ging als Gewinner hervor. Es handelte sich dabei nicht mehr um die Gestaltung der Umwelt, sondern um die Optimierung der Nutzung. Anstelle der zweigeschossigen Bauweise von Ribary, sollten höhere Bauten mit total ungefähr 100 Wohnungen projektiert werden. Diese Phase dokumentiert die zeittypische Vorstellung des ungebremsen Wachstums.

Josef Gärtner schlug sechsgeschossige Punkthäuser und viergeschossige Blöcke auf der Hügelkuppe vor – Solitäre. Er nahm weder auf den natürlichen Terrainverlauf noch auf die Strasse Bezug. Die Stellung und Höhe der Blöcke wurde durch die Aussicht auf den See bestimmt. Grosse Terrainverschiebungen mussten vorgenommen werden. Zwischen den Häusern entstanden anstelle von Gärten sterile Rasenflächen ohne Bäume.

Die Baueuphorie der Hochkonjunktur ging weiter. Der Ruf nach einem vermehrten Wohnungsangebot wie auch die neuen Anforderungen an ein städtisches Quartier zwangen zu einer baulichen Neukonzeption der Siedlung. Das ursprüngliche Bebauungsmuster einer Gartenstadt wurde als überholt beurteilt. Ein neuer, von den Stadtbehörden genehmigter Bebauungsplan B 104 sah die Möglichkeit zum Erreichen dieser Ziele nur noch durch den Abbruch von Häusern der ersten Etappe und eine Verbreiterung der Dorfstrasse. Diese Planungskonzeption wurde durch den Architekten Josef Gärtner geschaffen und von ihm in Zusammenarbeit mit Urs Brönnimann und Robert Furrer teilweise verwirklicht. Nach dem Abbruch des Torgebäudes und des Herrschaftshauses der Siedlung und der Verbreiterung der Strasse, welcher Vorgärten weichen mussten, besann man sich auf das ursprüngliche genossenschaftliche Gedankengut, wurde sich des Verlustes an Siedlungsqualität infolge der Abbrüche bewusst und verzichtete auf eine Fortsetzung dieser Flächen-sanierung.

Abb. 59 + 60 Luzern, Siedlung Geissenstein der EBG.
3. Bauphase: südwestliche Überbauung des Areals mit rund 100 Wohnungen von 1961–1965 und 1969–1975. Für diese Bauphase wurde, auf der Basis eines Planungswettbewerb (1957), die bestehende Siedlungskonzeption vollständig aufgegeben. Die gewählte Lösung besteht aus einer baulichen Verdichtung mit drei- bis sechsgeschossigen Baukörpern, die in geometrischer Anordnung über das Areal verteilt sind und wenig Rücksicht auf die örtliche Situation und die Hangtopografie nehmen. Sterile, pflegeleicht modulierte Rasenflächen ohne Bäume treten an die Stelle der Nutzgärten. Aufnahme um 1980.



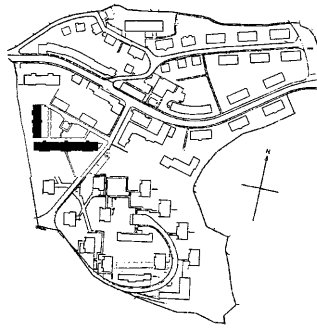
59



60

Abb. 61/62 Luzern, Siedlung Geissenstein der EBG. 4. Bauphase: Erweiterung Dorfkern im nordwestlichen Teil der Siedlung, am Hügelweg, mit 28 Wohnungen von 1989–1991. Mit einem Architekturwettbewerb wurde 1987 ein vermittelnder Übergang im Rahmen einer massvollen Verdichtung zwischen der 1. und der 3. Bauphase gesucht. Die Lösung wurde im Projekt mit zwei dreigeschossigen Langsbaukorpern in einer Winkelformdisposition der Architekten Scheuner, Mäder, Schild gefunden, die das Bauprojekt auch ausgeführt haben. Die Aussenräume sind sehr differenziert gestaltet: Öffentliche, halbprivate und private Räume. Aufnahme des aktuellen Zustandes.

Vierte Bauphase 1989–1991. Erweiterung Dorfkern am Hügelweg mit 28 Wohnungen im nordwestlichen Teil der Siedlung



Das Nachdenken über die bauliche Zukunft der Genossenschaftssiedlung führte erneut zu einem Wettbewerb. Den beiden Varianten «stehen lassen und sanieren» oder «abreissen und innerhalb des alten Dorfkerns neu bauen» wurde eine dritte vorgezogen: Teilabbruch mit Neubauten. Dadurch sollten die ungünstigen Planungsentwicklungen der 70er-Jahre (Bebauungsplan B 104) abgeschwächt werden.

Das neu zu uberbauende Gebiet lag im alten Dorfkern im Dreieck Hügelweg-Waldweg-am Bächli, ein Perimeter von fünf Einfamilienhäusern mit Gärten und einem Vierfamilienhaus. Die strukturellen Qualitäten der bestehenden Siedlung sollten mit



61

neuen Mitteln ergänzt und fortgeführt und der Verkehr mit einer neuen Torsituation beruhigt werden.

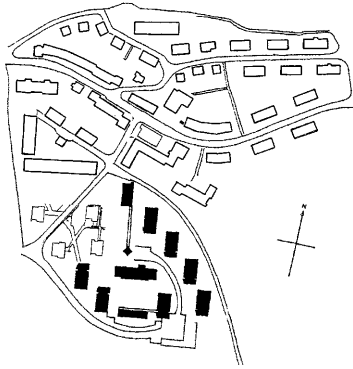
Das Luzerner Architektenteam Scheuner, Mäder, Schild ging als Gewinner aus dem Wettbewerb hervor. Ihr Projekt lehnte sich an die dorftartige Geschlossenheit des alten Kerns an: Die gruppenweise geschlossene Bebauung wurde übernommen und weitergeführt. Mit der rechtwinkligen Anordnung der zwei Riegel wurde die Siedlungskonzeption von Möri und Krebs weiter entwickelt und gegen Süden abgeschlossen. Die Siedlung wurde leicht verdichtet und hatte wie vorher zusammenhängende Aussenbereiche.



62

Fünfte Bauphase in 2 Bauetappen 1990–1999 und 1999–2000:

Sanierung und Verdichtung der dritten Bauphase, Siedlungsteil am Waldweg mit 53 bestehenden und 24 neuen Wohnungen



Die Konzeption der fünften Bauphase ist besonders interessant und von speziellem öffentlichem Interesse. Für diesen, aus heutiger Sicht, problematisch gewordenen Bauabschnitt, der aus rein ökonomischen und zeitlichen Überlegungen nicht einfach abgebrochen werden konnte, wurde eine fachlich und politisch überzeugende Sanierungslösung in einem qualitätsvollen Planungsverfahren gefunden.

Bedingt durch die damalige Hochkonjunktur und unter dem Druck, preisgünstige Wohnungen zu bauen, entsprachen die Bauten aus der dritten Etappe

der 60er-Jahre am Waldweg nicht mehr den Qualitätsanforderungen aktueller Wohnbedürfnisse. Zudem wiesen nach mehr als 30 Jahren die Fassaden und zum Teil auch die Dächer verschiedene grössere Schäden und Mängel auf, die Gebäude verfügten über schlechte thermische Isolationswerte, die technische Infrastruktur musste erneuert werden.

Im Auftrag der EBG wurde für die neue Planungsaufgabe 1989 erneut ein Projektwettbewerb auf Einladung unter Luzerner Architekten durchgeführt. Da die Häuser an bevorzugter Lage stehen und durch die lockere Bebauung eine geringe Ausnützung aufwiesen, lag es nahe, gleichzeitig mit der Sanierung eine Verdichtung zu prüfen. Es wurde von den Teilnehmern also eine Gesamtlösung für Sanierung, Erneuerung und Verdichtung innerhalb des Planungsgebietes verlangt. Zudem sollten die Massnahmen

Abb. 63 Luzern, Siedlung Geissenstein der EBG.

5. Bauphase: Sanierung und Verdichtung der 3. Bauphase. Beispiel Haus Waldweg 17. Die Bauten der 3. Bauphase wiesen akute technische Schäden im Bereich der Flachdächer, der Fassaden, Wärmedämmung und der Wohnqualität auf. Aufnahme vor der Sanierung.

Abb. 64 Luzern, Siedlung Geissenstein der EBG.

5. Bauphase: Sanierung und Verdichtung der 3. Bauphase. Beispiel: Haus Waldweg 17. Bei ihm wurde die Bau- und Grundrissstruktur beibehalten, der Bau mit einem Attikageschoss ergänzt, auf der Südseite die Balkone verbreitert und auf die ganze Gebäudehöhe ergänzt, die geschlossenen Betonbrüstungen durch transparente Staketengeländer ersetzt und die Fensterflächen vergrössert. Aufnahme des aktuellen Zustandes.



63



64



65

Abb. 65 Luzern, Siedlung Geissenstein der EBG.

5. Bauphase: Sanierung und Verdichtung der 3. Bauphase. Beispiel Waldweg, Haus 24. Dieser längsrechteckige Bautyp, wurde in seiner Struktur- und Grundrissegliederung beibehalten, mit einem Attikageschoss und seitlich mit einem Anbau ergänzt, die kleinen Balkone mit geschlossenen Betonbrüstungen abgebrochen und durch grosse Balkone mit transparenten Brüstungen versehen, die Fensterflächen des Wohnraumes vergrössert sowie die Aussenräume neu gestaltet. Aufnahme des aktuellen Zustandes.

Abb. 66 Luzern, Siedlung Geissenstein der EBG.

5. Bauphase: Sanierung und Verdichtung der 3. Bauphase. Beispiel Waldweg, Haus 24. Aufnahme vor der Sanierung.



66

ohne Aussiedlung der Mieter durchgeführt werden. Die Gewinner, ebenfalls die Luzerner Architekten Scheuner, Mäder, Schild, schlugen möglichst zurückhaltende Eingriffe vor. Die bestehenden Bauten sollten durch Attika-Wohnungen und seitliche Anbauten ergänzt werden.

1. Bauetappe: Das Projekt fand anfänglich bei den betroffenen Mietern wenig Unterstützung, und es drohte zu scheitern. Nach einer eingehenden Überprüfung und einem intensiven öffentlichen Aufklärungsprozess beschloss die Generalversammlung der EBG in einer Kampfabstimmung im April 1996, die erste Bauetappe auszuführen. Im August 1997 konnten die Bauarbeiten mit der Sanierung und Dacherweiterung des Hauses 17, im Oktober mit den Häusern 24–30 begonnen und im Herbst 1999 abgeschlossen werden.

Das Haus 17 erhielt eine umfassende Fassaden-sanierung (Aussendämmung und Betonsanierung), ein zusätzliches Dachgeschoss mit drei 3 1/2-Zimmer-Wohnungen und grossen seitlichen Terrassen. Der Beton wurde weiss gestrichen, das Attikageschoss als klare Abgrenzung zum Altbau in einem anderen Material, nämlich anthrazitfarbenen Faserzement-

platten, gehalten. Wegen dem Attikageschoss musste der Treppenturm im Norden um ein Geschoss erweitert werden. Das Haus wurde zusätzlich noch mit einem Lift versehen. Durch die neuen grossen, strukturellen Verglasungen auf der Südseite, die Verbreiterung der Balkonschicht und Ergänzung auf die ganze Gebäudelänge sowie das Ersetzen der bisher geschlossenen Balkonbrüstungen durch transparente Staketengeländer hat das Gebäude einen freundlichen, leichten Charakter erhalten. Die kleinen Veloräume im Kellergeschoss wurden aufgehoben und durch eine freistehende Holz-Metall-Konstruktion im Aussenraum ersetzt. Den Erdgeschosswohnungen wurden Aussensitzplätze zugeordnet, welche direkt durch Treppen vom Balkon erreichbar sind.

Die Fassaden der Häuser 24–30 wurden umfassend saniert und mit Aussendämmung verputzt. Alle Fenster wurden erneuert. Neue strukturelle Verglasungen wurden bündig zur Fassade gesetzt und damit der Wohnraum vergrössert. Die vorher loggiaartigen Balkone wurden durch auskragende, offene Balkonplatten mit Staketengeländer ersetzt. Zwei seitlich angebaute verschränkte 4 1/2-Zimmer-Maisonettewohnungen und eine 5 1/2-Zimmer-Attikawohnung bilden mit den bestehenden Wohnungen eine neue Einheit. Wieder ist das ergänzend Neue vom Alten durch eine andere Materialisierung abgesetzt. Die bestehenden Bauteile wurden weiss verputzt, die neuen mit anthrazitfarbenen Faserzementplatten verkleidet. Auch hier erhielten die Erdgeschosswohnungen einen Aussensitzplatz.

Auch der Zwischenraum der Siedlung wurde neu gestaltet. Aus den früher schlecht genutzten anonymen Aussenräumen wurde eine attraktive, belebte Wohnzone geschaffen. Die Zufahrtsstrasse, die früher ins Zentrum mit Parkierflächen führte, endet heute bereits bei den bestehenden Garagen. Eine neue Unterniveau-Einstellhalle unter dem Fussballplatz nimmt die vorher im Aussenraum parkierten Autos auf. Der Zentrumsplatz, früher vor allem als Platz für den Verkehr und die Parkierung genutzt, ist heute Aussichtsterrasse. Bestehende Strukturen wie Erschliessung, Stützmauern, Topografie und Beleuchtung wurden weiterentwickelt und mit der Architektur verwoben. Die vorhandenen Materialien Beton und Asphalt ergänzte der Landschaftsarchitekt mit Holz und Kies. Hölzerne Velounterstände, Pergola und die Bepflanzung verdichten den Raum und schaffen unterschiedliche private und öffentliche Räume.

2. Bauetappe: Nach dem guten Gelingen der ersten Etappe entschloss sich die Genossenschaftsleitung, mit den Planungsarbeiten der zweiten Etappe zu beginnen. Nach erneutem Variantenstudium von Neubauen, Umbauen der Wohnungen oder Sanierung entschieden sich auch die Genossenschafter



67

der EBG an der Generalversammlung im Oktober 1999 für die Weiterführung der begonnenen Sanierung und Verdichtung durch Anbauten und Aufbauten. Im April 2001 konnte mit dieser zweiten Etappe begonnen werden und im August 2002 waren die Wohnungen bezugsbereit. In dieser Etappe wurden die Wohnungen zur Hälfte in bescheidenem Masse umgebaut und neu organisiert, Bäder und Küchen erneuert. Die zwei Wohnungen in den Anbauten gehen je über zwei Vollgeschosse (Maisonette). Die Häuser dieser Etappe sind um ein Geschoss höher. Dies führte auch zu einem Lifteinbau und mit ihm zur Neuorganisation des Treppenhauses. Die Wohnräume wurden in dieser Etappe nicht mehr fassadenbündig gesetzt. Die Aussenräume im Bereich der sanierten Häuser wurden analog der Konzeption der ersten Bauphase neu gestaltet.

Trotz Verdichtung wurde nicht, wie von vielen Genossenschaftlern befürchtet, die Wohnqualität beeinträchtigt, sondern, im Gegenteil, auch dank der neuen Umgebungsgestaltung gesteigert. Neue grössere Wohnungen brachten eine stärkere Durchmischung der Bewohner und damit ein lebendigeres Quartier. Menschliches Wohlbefinden wird in entscheidendem Masse durch die gebaute Umwelt geprägt und ist deshalb unmittelbar von der Qualität der Architektur betroffen. Es ist wichtig, dass Stadtgemeinden nicht nur ihre Zentren, sondern auch ihre Randzonen städtebaulich und architektonisch aufwerten. In diesem Sinn ist die Siedlung Geissenstein ein interessantes und überzeugendes Beispiel für die Entstehung, die Bauentwicklung und das Leben in einer städtischen Randzone.

Barbara Vogt/Claus Niederberger

Eigentümer und Bauherrschaft Eisenbahner Baugenossenschaft (EBG), Luzern, vertreten durch die Präsidenten, Andrea Tonella (bis Frühjahr 1999) und Andi Willinig (ab Frühjahr 1999)
Baukommission Benno Wyss, Präs., Max Lehmann, Bauef Architekten Scheuner, Mäder, Schild, Architekten SIA, Luzern, Prof. Bruno Scheuner, dipl. Arch. SIA/BSA, und Herbert Mäder, dipl. Arch. HTL. Mitarbeiter: Herbert Weibel und Tashi Dorji.



68

Landschaftsarchitekt Christoph Fahrni, Landschaftsarchitekt HTL/BSLA/SWB, Luzern
Statik Edi v. Deschwanden, Bauingenieur HTL, Luzern
Kostenplanung Büro für Bauökonomie AG, Luzern, Urs Furrer und Mark Schürmann
Elektroplanung Scherler AG, Luzern
Heizung/Sanitär Ottiger AG, Emmenbrücke
Baumeister Wüest AG, Luzern, Urs Kälin
Montagebau in Holz Tschopp Holzbau, Hochdorf
Fassadenverkleidung Würsch Söhne AG, Luzern
Fenster in Holz A. Zimmerman AG, Reussbühl
Spengler und Bedachungen Hans Racine AG, Luzern/Claude Bucher AG, Luzern
Verputzte Aussendämmung MVM AG, Emmen
Schreinerarbeiten Bleisch Schreinerei, Reussbühl/Gröbli Roland, Emmeten/Moser & Partner AG, Udligenswil
Parkettarbeiten Parquet Durrer AG, Alpnach Dorf/Albert Fäh, Luzern
Malerarbeiten Georg Rüedi, Malergeschäft, Kriens/Malerteam EBG, Luzern
Kant. Denkmalpflege Claus Niederberger, dipl. Arch., Oberdorf

Quellen und Literatur

Dokumentation Projektwettbewerb: Sanierung, Überbauung Waldweg, Luzern. Eisenbahner Baugenossenschaft Geissenstein «EBG». Luzern, 1989
 Dokumentation Projektwettbewerb: «Alter Dorfkern». Eisenbahnerbaugenossenschaft Geissenstein «EBG». Luzern, 1987
 Ottili Gmür, Luzerns städtebauliche Entwicklung seit 1920. in: Luzerner Architekten 1920–1960, Hannes Ineichen, Tomaso Zanoni, Luzern, 1985
 Dorfsiedlung Geissenstein, Arbeitsbericht, publiziert im Rahmen des Jubiläums 25 Jahre Zentralschweizerisches Technikum Luzern, Luzern, 1983
 Bebauungsplan B104 vom 15. Juni 1967 – Dr. W. Ruf, Das Gemeinnützige Wohnungswesen in der Schweiz. Diss., Basel, 1930.
 Scheuner, Mäder, Schild, Dokumentation: Sanierung und Verdichtung Waldweg Geissenstein Luzern. Luzern, 1999
 Claus Niederberger, Festrede anlässlich der Übergabe des Schweizer Heimatschutzpreises. Luzern, 1999
 Schweizer Bauzeitung, Bebauung des oberen Geissensteinareals in Luzern, Nr. 14, 8. April 1911
 Urs Mattenberger, Neue Luzerner Zeitung: Verdichtetes Bauen. Viel Raum auf wenig Grund, 18. Nr. 40/Februar 2003

Abb. 67 Luzern, Siedlung Geissenstein der EBG.
 5. Bauphase: Sanierung und Verdichtung der 3. Bauphase. Beispiel Waldweg, Haus 24, Detailansicht Wohnraum im Attikageschoss. Blick vom grosszügigen Wohn- und Essraum mit offener Küche in die Stadt- und Seelandschaft. Aufnahme des aktuellen Zustandes.

Abb. 68 Luzern, Siedlung Geissenstein der EBG.
 5. Bauphase: Sanierung und Verdichtung der 3. Bauphase. Ausschnitt aus der neuen Umgebungsgestaltung. Bestehende Strukturen, wie Erschliessung, Stützmauern, Topografie und Beleuchtung wurden nach den Plänen des Landschaftsarchitekten Christoph Fahrni weiterentwickelt und qualitativ mit der Architektur verwoben. Aufnahme des aktuellen Zustandes.