

Teiggi, Kriens



Nel centro di Kriens è stato edificato un nuovo quartiere abitativo: il Teiggi. Sull'area dell'ex pastificio di Kriens, la cooperativa Wohnwerk ha rinnovato due edifici e ne ha costruito tre nuovi. Ospitano 88 appartamenti, atelier abitativi e loft; a questi spazi si aggiungono superfici a uso comune e commerciale (25 atelier). Si tratta di due costruzioni longitudinali e di un edificio di testa. I tre immobili definiscono gli spazi comuni esterni del Teiggi: uno spiazzo antistante gli edifici, una stradina di accesso e un piccolo parco situato dietro l'area edificata. Alle due costruzioni longitudinali si accede mediante delle balconate che vivacizzano la stradina di accesso e, con essa, l'intera area.

Gli appartamenti sono stati progettati pensando a tipologie abitative differenti, così da favorire la mescolanza sociale. Si va dai monolocali agli appartamenti di sei stanze per le famiglie, dagli alloggi in coabitazione ai cluster di grandi dimensioni. Gli alloggi sono stati concepiti cercando di mantenere la semplicità e sobrietà che caratterizzano quest'area, un tempo industriale, e che la rendono particolarmente interessante. Sono stati impiegati materiali robusti e a basso costo. Gli inquilini possono inoltre usufruire di una caffetteria, tre lavanderie, una terrazza sul tetto, un orto-giardino e un'officina, come pure di un locale ad uso comune. In un piccolo alloggio si possono accogliere per qualche tempo degli ospiti.

Integrazione delle nuove costruzioni nel
contesto architettonico preesistente

Foto: Stefano Schröter

Genere di mandato

Concorso di progetto/piano regolatore

Indirizzo

Schachenstrasse 15a, 15b, 15c,
Degenstrasse 1/3, 6010 Kriens

Committente

Stiftung Abendrot – die nachhaltige
Pensionskasse, Basilea
Baugenossenschaft Wohnwerk
Lucerna

Progettazione

2014–2017

Realizzazione

2016–2018

Architetti

Lengacher Emmenegger Partner AG,
Lucerna

Gestione della costruzione

Anliker AG Generalunternehmung,
Emmenbrücke

Ingegnere civile

BlessHess AG, Lucerna

Impianti elettrici

Elektroplanung Zemp AG,
Sarnen

Progettazione RVCS

JOP Josef Ottiger + Partner AG,
Rothenburg

Fisica della costruzione

RSP Bauphysik AG, Lucerna

Architettura del paesaggio

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur
und Städtebau GmbH, Zurigo

Pianificazione impianti fotovoltaici

Energie Genossenschaft Schweiz,
Mittelhäusern

Protezione antincendio

Technik im Bau AG, Lucerna

Investimento

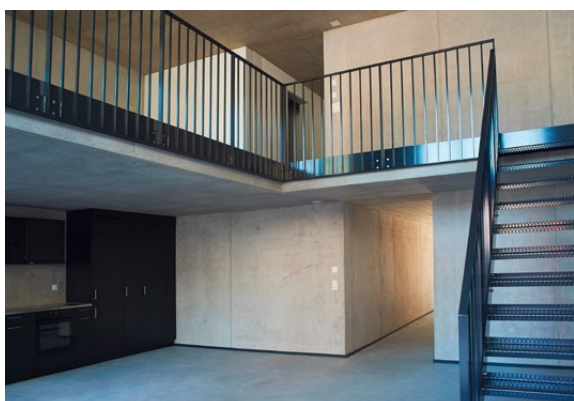
Somma di costruzione (incl. IVA)
CHF 27.3 mio.

Standard edilizio

Robusto e conveniente



1



2



3



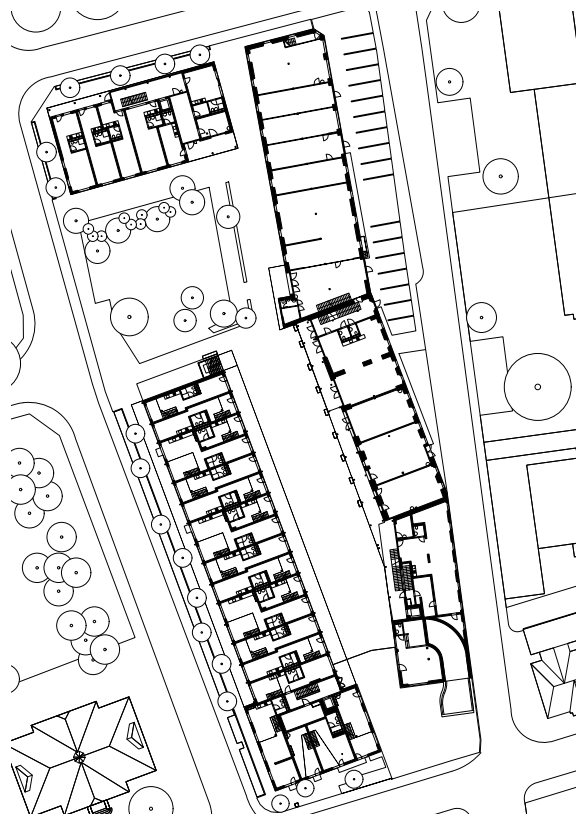
4

- 1 La stradina di accesso diventa uno spazio esterno comune
- 2 Scelta di materiali robusti e grezzi
- 3 Le balconate e gli atelier vivacizzano la stradina d'accesso
- 4 Gli appartamenti sono semplici e convenienti

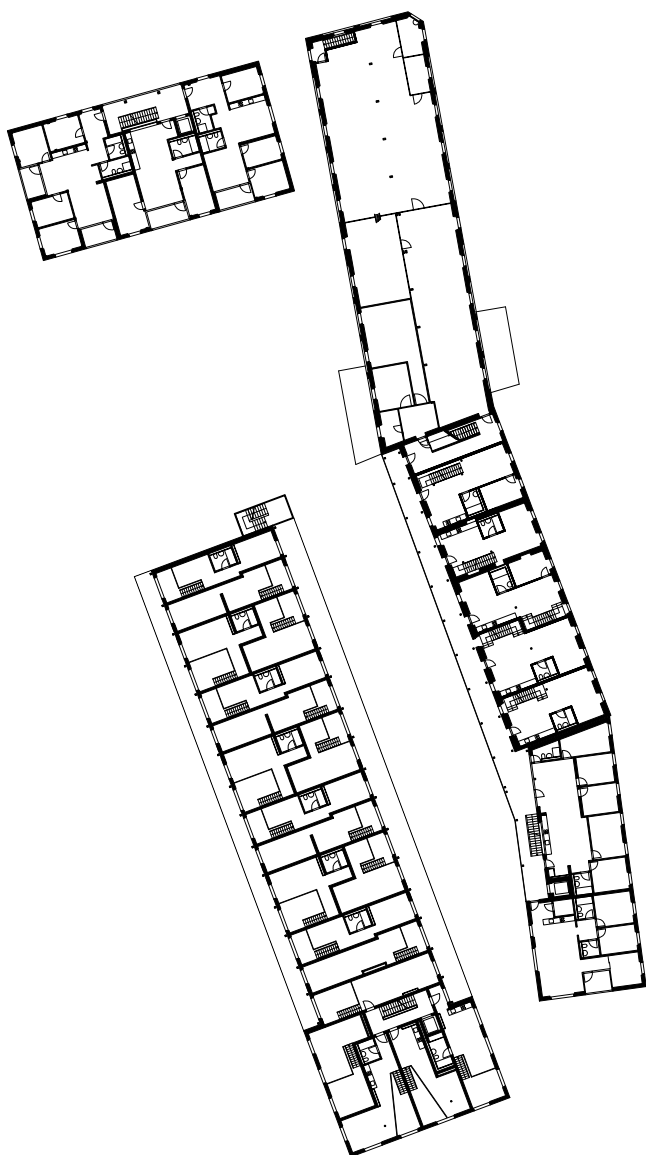
Foto: Franca Pedrazzetti



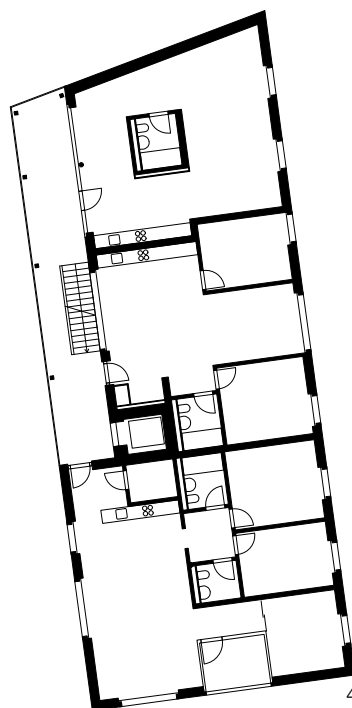
1



2



3



4

- 1 Planimetria
- 2 Piano ambientale con piano terra
- 3 Pianta del 1° piano
- 4 Pianta del 3° piano, estrai



1



2

-
- 1 Coltivazione consociata di ortaggi
 - 2 Scambio di indumenti per ridurre gli sprechi

Innovazione

C2/Destinazioni d'uso complementari – Le possibili destinazioni d'uso complementari sono molteplici e varie: ristorante, bibliobar, birreria, commercio equo e sostenibile e coltivazione consociata di prodotti biologici. Sul sito Internet del quartiere (<https://koop-teiggi.ch>) si possono organizzare altre attività: scambi e condivisione di merce varia e abbigliamento, gestione di un RestEssBar oppure ordinazioni collettive ad aziende agricole di prossimità. Queste attività sono volte a evitare gli sprechi alimentari e la sovrapproduzione di rifiuti.

C11/Locali di deposito ad uso comune – Il complesso di edifici dispone di vari locali di deposito ad uso comune, annessi all'officina e al locale di uso comune, come pure al magazzino dei prodotti biologici regionali. Nel magazzino vengono depositate le merci delle ordinazioni collettive e altri prodotti delle aziende di prossimità, evitando così di occupare spazio all'interno delle abitazioni.

Tabella dei criteri: abitazione

Ubicazione	Potenziale	Qualità	Innovazione	Punti (max. 4)
C1/Offerta di alloggi	1.0	4.0	0.0	4.0
C2/Destinazioni d'uso complementari	1.0	2.0	1.0	4.0
C3/Mobilità e trasporti	1.0	4.0	0.0	4.0
C4/Connessioni spaziali	1.0	4.0	0.0	4.0
C5/Offerta di ampi spazi liberi	0.0	3.0	0.0	3.0
C6/Partecipazione	1.0	4.0	0.0	4.0
Valore d'uso dell'ubicazione (max. 24 punti)				23.0

Organismo abitativo	Potenziale	Qualità	Innovazione	Punti (max. 4)
C7/Traffico lento	–	4.0	0.0	4.0
C8/Spazi esterni ad uso comune	1.5	3.0	0.0	4.0
C9/Traffico individuale motorizzato	–	4.0	0.0	4.0
C10/Zona di entrata all'immobile e accessi agli alloggi	3.0	3.0	0.0	4.0
C11/Locali di deposito ad uso comune	2.0	1.0	1.0	4.0
C12/Locali comuni multiuso	3.0	3.0	0.0	4.0
C13/Lavanderie e stenditoi	0.0	3.0	0.0	3.0
C14/Spazi variabili	1.5	0.0	0.0	1.5
Valore d'uso dell'organismo abitativo (max. 32 punti)				28.5

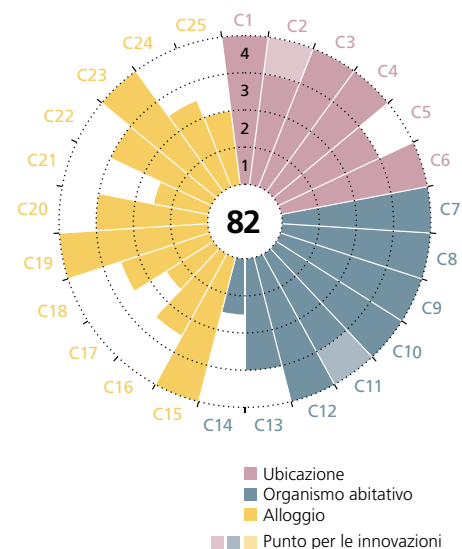
Alloggio (Ø di tutte le tipologie di alloggio)	Potenziale	Qualità	Innovazione	Punti (max. 4)
C15/Superficie abitabile netta	2.5	1.5	0.0	4.0
C16/Dimensioni dei locali e superfici supplementari	1.5	1.0	0.0	2.5
C17/Flessibilità di utilizzazione	0.5	1.0	0.0	1.5
C18/Arredabilità dei locali	2.0	0.5	0.0	2.5
C19/Zona cottura e zona pranzo	–	4.0	0.0	4.0
C20/Dotazione servizi igienico-sanitari	2.0	1.0	0.0	3.0
C21/Arredabilità ripostigli	1.5	0.0	0.0	1.5
C22/Adattabilità dello spazio privato	2.0	1.0	0.0	3.0
C23/Spazi esterni privati	3.0	2.0	0.0	4.0
C24/Passaggi interno/esterno	–	2.5	0.0	2.5
C25/Locali di deposito privati fuori dall'alloggio	1.0	1.0	0.0	2.0
Valore d'uso dell'alloggio (max. 44 punti)				30.5

Valore d'uso (max. 100 punti) **82.0**

Teiggi

Ubicazione: Kriens
Numero di alloggi: 88

Valore d'uso





Il mercato con gli ortaggi della coltivazione consociata e il RestEssBar

Valutazione complessiva: note esplicative

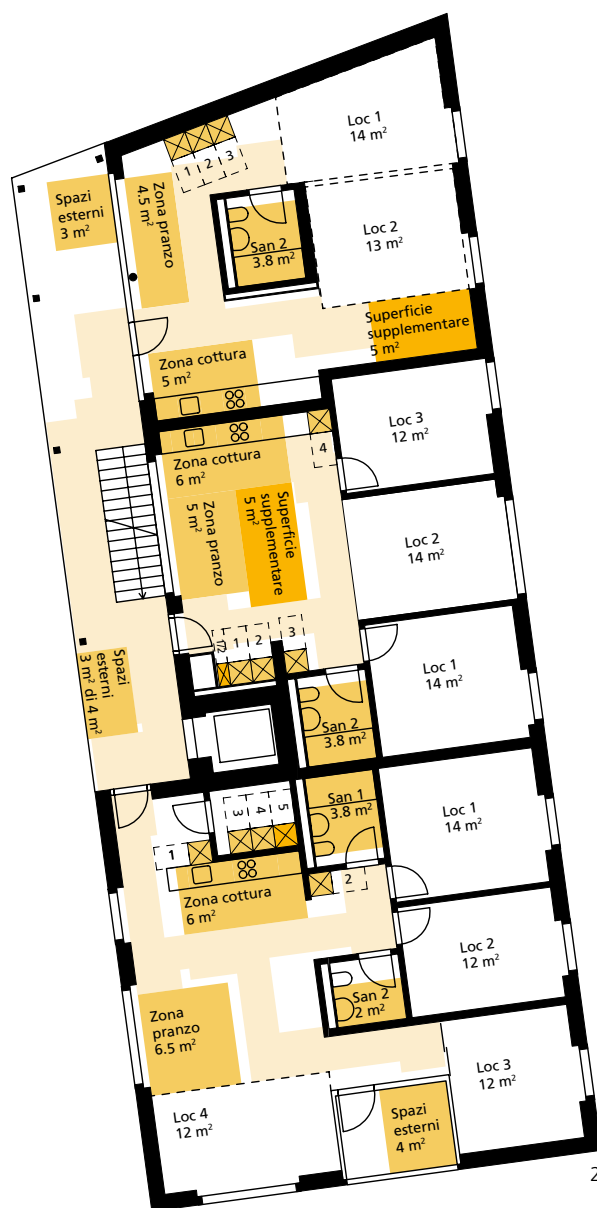
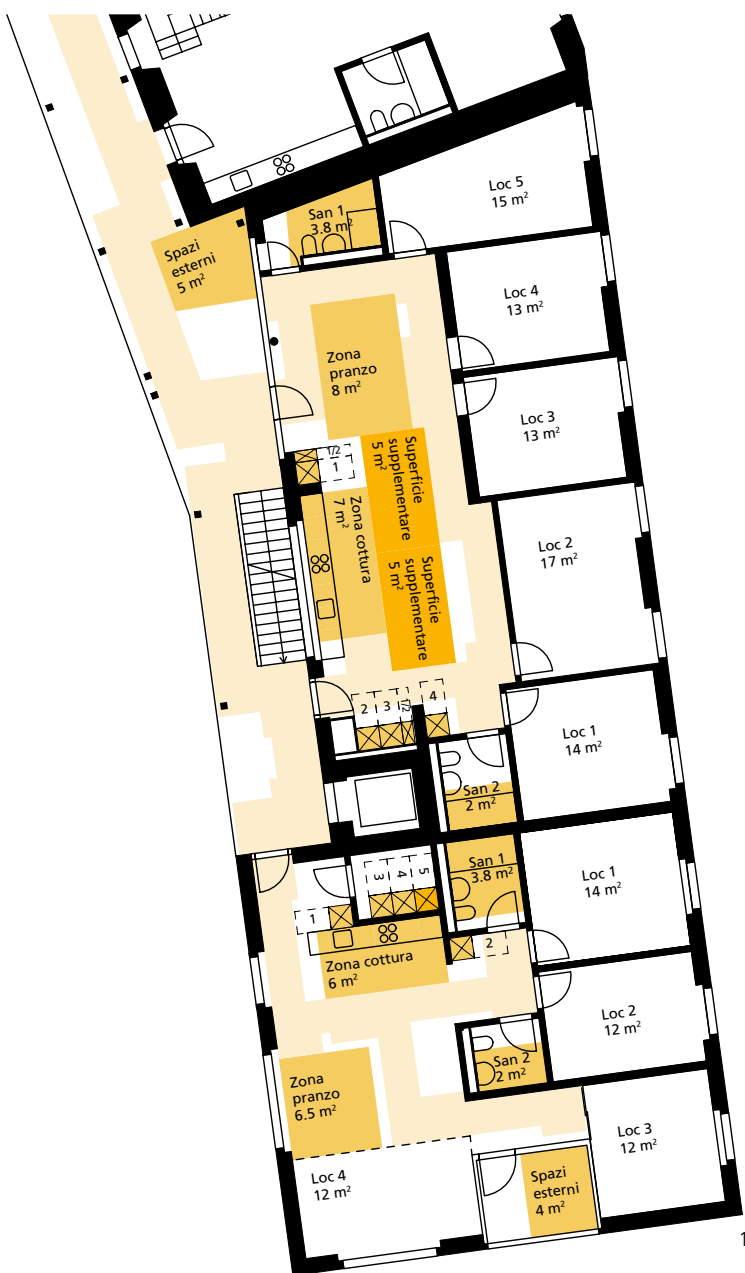
Il progetto Teiggi ottiene un ottimo punteggio soprattutto nei settori Ubicazione (23 punti su 24) e Organismo abitativo (29.5 punti su 32). L'area in questione, situata al centro di Kriens, beneficia dell'ampia offerta di appartamenti e servizi (atelier, destinazioni d'uso complementari) e del buon collegamento con vasti spazi liberi. Anche il piano dei trasporti e la vivacità dei luoghi fanno la loro parte: si tratta di elementi di forza, che accrescono l'attrattiva della zona e, unitamente alla grande disponibilità di spazi adibiti ad uso comune, determinano l'ottimo livello della valutazione. Sotto il profilo abitativo occorre rilevare la qualità delle aree di accesso agli alloggi e degli ingressi, in particolare delle balconate, che favoriscono la socializzazione e l'accesso agli spazi comuni esterni.

Nel settore Alloggio il progetto Teiggi ottiene una media di 29 punti su 44, come avviene spesso nel caso di progetti che presentano un utilizzo delle superfici sufficiente, essendo questo un prerequisito del Sistema di valutazione degli alloggi (SVA). In merito al criterio C15/**Superficie abitabile netta**, il progetto Teiggi risulta invece favorito dalla struttura preesistente, che ha permesso di progettare locali alti fino a 2.70 m e con una superficie considerevole (almeno 3.50 m di larghezza).



Preparazione dei piani

Dagli schemi risulta almeno in parte evidente come le superfici sono state inserite nei piani in vista della valutazione SVA. Per stabilire il numero di locali occorre attribuire fin dall'inizio alle singole stanze lo spazio di circolazione. Dopo aver definito le varie aree di utilità (zona cottura, zona pranzo) si può accertare se ci siano ulteriori superfici disponibili (da considerare come mezzi locali) e secondo quali criteri permettano l'attribuzione di punti supplementari.



- 1 Edificio longitudinale 1° piano – piano preparato per la valutazione
- 2 Edificio longitudinale 3° piano – piano preparato per la valutazione