

Wesentliche Neuerung im Ausdruck der Fassade  
sind die beiden Lauben an der Ost- und Westfassade.  
Visualisierung: Seiler Linhart Architekten AG



ALTE ZIEGELEI, KRIENS



# *Historie* trifft *Moderne*

Die Sanierung der Alten Ziegelei steht kurz vor dem Abschluss. Damit wird ein schützenswertes Gebäude für die Nachwelt bewahrt. Das 130-jährige Bauwerk hielt einige Überraschungen bereit.



Totalsanierungen sind anspruchsvoll und komplex. Das gilt erst recht für ein historisches Gebäude, das im Bauinventar der Stadt Kriens als schützenswertes Objekt eingetragen ist. Denn alte Gebäude stecken voller Überraschungen. Sie zeigen ihre Wunden erst, wenn die Materialien Schicht für Schicht abgetragen werden und der Kernbau freigelegt wird. So auch die Alte Ziegelei. Beim Freilegen der Tragkonstruktion im Erdgeschoss offenbarte sich eine erste, erhebliche Herausforderung: Viele der Holzbalken waren durchgefaut und instabil, was die strukturelle Integrität des Gebäudes stark beeinträchtigte. Um während den Sanierungsarbeiten die Stabilität und Sicherheit zu gewährleisten, musste das Gebäude zunächst in Etappen provisorisch abgestützt werden. Erst nachdem diese temporäre Massnahme umgesetzt war, konnte mit der Sanierung der Tragstruktur begonnen werden.

#### Geheimnisvolle Hohlräume

Für eine weitere Überraschung sorgte die Fundierung. Die Bauarbeiter stiessen auf umfangreiche unterirdische Kanalanlagen, ein Relikt aus der Baugeschichte der Dampfziegelei. Vermutlich wurde früher die Zuluft durch die Hohlräume geleitet. Um das Fundament zu verstärken, wurden alle Kanäle geöffnet und mit Wandkies gefüllt. Der schlechte Zustand der historischen Fassade war die nächste Überraschung. Das Holz der verputzten Fachwerke war arg in Mitleidenschaft gezogen und ebenfalls teils faul oder morsch. Genauso schlecht stand es um die originalen Holzfenster und Fensterbänke. Sämtliche Holzarbeiten an der Tragkonstruktion, der Fassade und den Fenstern wurden in traditioneller Zimmermannsarbeit ausgeführt – mit handwerklichem Geschick, technischem Wissen und der Fähigkeit, Unvorhergesehenes effektiv zu lösen.

#### Nachhaltig in die Zukunft

Historische Gebäude haben in der Regel keine oder eine sehr schlechte Wärmedämmung. Auch die Alte Ziegelei war nicht gedämmt. Die einfach verglasten Holzfenster und Vorfenster sowie die Holztüren stammten teils noch

- 1 Marode und instabile Holzbalken der alten Tragkonstruktion im Erdgeschoss werden ersetzt.
- 2 Beim Sanieren der Fundierung stossen die Bauarbeiter auf umfangreiche, unterirdische Kanalanlagen.
- 3 Die dekorative Dachlaterne, ein Element der originalen Architektur, bringt Licht in die darunterliegenden Räume.
- 4 Wohn- und Essbereiche in der sanierten Alten Ziegelei.

## Alte Ziegelei, Kriens

18 Mietwohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern, 4 Ateliers

<b>Bauherr</b>	Schmid Immobilien AG, Ebikon
<b>Architektur</b>	Seiler Linhart Architekten AG & freiraumarchitektur gmbh, Luzern
<b>Baumanagement</b>	Schmid Architektur & Baumanagement AG, Ebikon
<b>Baumeister</b>	Schmid Bauunternehmung AG, Ebikon
<b>Montagebau in Holz</b>	ARGE Haupt AG & Werner Bucher Zimmerei AG, Ruswil / Kriens
<b>Termine</b>	Baustart März 2023 Bezug Februar 2025
<b>Fotografie</b>	Schmid Gruppe
<b>Visualisierung</b>	Seiler Linhart Architekten AG

aus der Gründungszeit. Bis zum Schluss heizten Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen mit dem eigenen Holz- oder Gasofen. Das Warmwasser kam aus dem eigenen Elektro-Boiler in der Küche. Nach der Sanierung verfügt die Alte Ziegelei über einen zeitgemässen Energiestandard, der auch denkmalpflegerische Anforderungen erfüllt. Die Gebäudehülle ist jetzt vollständig gedämmt, wobei die Fassade von innen isoliert wurde, um das historische Erscheinungsbild zu bewahren. Neue Fenster mit 3-fach Isolierverglasung bieten hervorragende Wärmedämmeigenschaften und unterstützen die Schallsolierung. Türen mit einem niedrigen U-Wert wirken als Barriere gegen Kälte und tragen zur Erhöhung der Energieeffizienz bei. Auf dem sanierten Dach produziert eine Photovoltaikanlage günstigen Strom für den Eigenbedarf. Geheizt wird nicht länger dezentral in den einzelnen Wohnungen, sondern mit einer zentralen Luft-Wasser-Wärmepumpe. Durch diese Neuerungen wird der Energieverbrauch erheblich reduziert und der Wohnkomfort markant verbessert.

#### Erhalt des kulturellen Erbes

Die sanierte Alte Ziegelei erfüllt nun alle gesetzlichen Auflagen an Statik, Brandschutz, Wärme- und Schallschutz sowie Gebäudetechnik. Für Schmid ist die Totalsanierung eine Investition in das kulturelle Erbe der Zentralschweiz. Die Alte Ziegelei ist ein Leuchtturmprojekt. In enger Zusammenarbeit mit allen Beteiligten ist es gelungen, ein Gleichgewicht zwischen Bewahren und Anpassen an moderne Ansprüche zu finden.

### Alte Ziegelei – ein Baudenkmal mit *Geschichte*

Die Alte Ziegelei im Zentrum von Kriens entstand 1895 während des wirtschaftlichen Aufschwungs. Damals wurde in Luzern rege gebaut; die Nachfrage nach gebrannten Ziegeln war hoch. Um 1900 führten mangelhafte Lehmvorkommen und eine unbeständige Geschäftsführung zum Konkurs der Dampfziegelei. Nach mehreren Besitzerwechseln wurde sie 1925 zu einem Wohnhaus umgebaut und später mehrfach baulich verändert, letztmals um 1950. Seither lebten und arbeiteten in der Alten Ziegelei junge Familien, (Lebens-) Künstler und Kreative.

Anfangs 2016 kaufte Schmid Immobilien das Areal. Seit Dezember 2016 ist die Alte Ziegelei im Bauinventar der Stadt Kriens als schützenswertes Objekt eingetragen. In einem offenen Planungswettbewerb wurden vier Architekturbüros eingeladen, ihre Projektentwürfe unter Einhaltung der Auflagen der Denkmalpflege einzureichen. Das Hauptgebäude musste erhalten bleiben, ebenso die Tragstruktur, der Innenhof (als Lichthof) und die charakteristische Laterne auf dem Dach.

Das Siegerprojekt von Seiler Linhart Architekten sieht vor, die dreiseitigen Anbauten zu entfernen und die historische Fassade und Tragkonstruktion zu sanieren und ergänzen. Im Hauptgebäude entstehen moderne Mietwohnungen und Ateliers, der gemeinschaftliche Wohncharakter bleibt erhalten. Die Totalsanierung wird Anfang 2025 abgeschlossen sein.

«Die Alte Ziegelei lebt nach der Totalsanierung länger, als sie bereits alt ist.»

Martin Gasser, Bauleiter Schmid Architektur & Baumanagement AG



QR-Code scannen und mehr erfahren  
[schmid.lu/alteziegelei-kriens](https://schmid.lu/alteziegelei-kriens)