

# Sanieren für Senioren

Autor(en): **Kron, Ben**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **91 (2016)**

Heft 4: **Renovation**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-658326>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die vier Punktbauten am Waldweg 3 bis 7 umfassen 48 Wohnungen. Die sanfte Erneuerung bedeutete insbesondere die Erstellung einer neuen Gebäudehülle und grösserer Balkone.



Bilder: Martin Bichsel

Wohngenossenschaft Geissenstein-EBG entscheidet sich für sanfte Erneuerung

# Sanieren für Senioren

Die Luzerner Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG hat sechs Punkthäuser mit 48 Wohnungen sanft saniert. Damit erhält sie preisgünstigen Wohnraum und nimmt Rücksicht auf die Mieter, die mehrheitlich schon seit fünfzig Jahren dort leben.

Von Ben Kron

Die Abkürzung EBG verweist auf die lange Geschichte der Luzerner Wohngenossenschaft Geissenstein. Bereits 1910 wurde sie gegründet, damals noch unter dem Namen Eisenbahnerbaugenossenschaft. Ihr Standort, der sogenannte Geissenstein, ist ein Areal von knapp acht Hektaren an erhöhter Lage, wo die EBG 413 Wohnungen unterhält. «Nach der Gründung hat die Genossenschaft das Areal in Phasen mit Neubausiedlungen erschlossen», erzählt Andi Willinig, der Vorsitzende der Geschäftsleitung. In den 1990er-Jahren wurde ein Konzept zur Sanierung der verschiedenen Wohnhäuser erarbeitet und schrittweise umgesetzt. Dabei errichtete man auch Ersatzneubauten (siehe *Wohnen* 4/2009).

## Rücksicht auf betagte Mieterschaft

«Damit wir trotz diesen Neubauten noch Wohnungen im unteren Preissegment anbieten können, haben wir die Punkthäuser am Waldweg 3 bis 7 stehenlassen», erläutert Andi Willinig. Man entschied sich, die Häuser, die auf sechs Geschossen jeweils zwölf Wohnungen mit drei oder vier Zimmern anbieten, sanft zu renovieren. Ziel: Die Wohnungen sollen die nächsten dreissig Jahre lang günstig bleiben. Bei einem Abbruch hätte man zudem Mühe gehabt, die 48 Mietparteien zwischenzeitlich anderswo unterzubringen.

Ein wichtiger Faktor bei diesen Erwägungen war denn auch die Bewohnerschaft. Andi Willinig: «Die Mieter in den Punkthäusern gehören

mehrheitlich zur ersten Bewohnergeneration und wohnen seit der Erstellung der Gebäude dort.» Deshalb seien die meisten heute über achtzig Jahre alt und hätten in den letzten fünfzig Jahren kaum Veränderungen erlebt. «Ein so grosser Eingriff wie eine Sanierung war deshalb für einige eine hohe Belastung.» Nur einmal habe man zuvor in den Häusern überhaupt eingegriffen und die Bäder erneuert. Eine Sanierung erwies sich auch aus rechtlichen Gründen als sinnvoll. «Die Genossenschaft liegt in einer Schutzzone», so der Geschäftsführer. «Die Stadtbildkommission hat bei der Entwicklung deshalb ein Wort mitzureden.» Kriterien wie Volumenerhaltung oder Ausnutzungsziffer seien damit nicht mehr relevant. Im Vordergrund stünden städtebauliche Aspekte. Die Lage in der Schutzzone bereite der EBG denn auch bei der weiteren Entwicklung einige Probleme (siehe Kasten).

### Häuser neu eingepackt

Die Investitionen von sieben Millionen Franken für die Sanierung der vier Blöcke wurden 2014 an einer Generalversammlung der Genossenschaft fast oppositionslos gutgeheissen. Die Arbeiten begannen im Frühjahr 2015, wie Simon Peggs ausführt, der Leiter Bau und Unterhalt bei der EBG. Die Häuser hätten neue, hinterlüftete Fassaden erhalten und eine 15 Zentimeter dicke Isolation. Dazu wurden dreifach verglaste Fenster eingebaut und auch das Dach frisch gedeckt und abgedichtet. «Wir haben die Häuser also rundum neu eingepackt», erklärt der Bauleiter. Dazu wurden neue Balkone angebaut, die etwa doppelt so gross sind wie ihre Vorgänger.

Im Inneren ersetzte man die Küchen, sofern sie älter als 15 Jahre waren. In den nächsten Wochen folgt die Sanierung der Keller. «Die Häuser haben Naturkeller, die nach oben nicht abgedichtet sind», so Simon Peggs. Dadurch habe sich im Laufe der Jahre einiges an Feuchtigkeit angesammelt. Kein Eingriff erfolgte bei der Energieversorgung. Alle vier Punkthäuser werden von einer Heizzentrale versorgt, die noch weitere Gebäude bedient. Dabei handelt es sich um einen Gas-Öl-Kombibrenner, der fast ausschliesslich mit Gas betrieben wird. «Die Heizkörper in den Wohnungen sind ebenfalls noch die alten. Wir haben aber überall neue Danfoss-Ventile montiert», so Simon Peggs.

### Immer noch zwanzig Prozent unter Markt

Sämtliche Sanierungsarbeiten erfolgten in bewohntem Zustand. «Private Vermieter hätten bei einer solchen Eindringtiefe das Gebäude leergekündigt und danach mit massiven Mietzinserhöhungen neu vermietet», so Andi Willinig. Dies ist für die Mitgliedergenossenschaft zwar kein Thema. Doch sie musste den Mietern vermitteln, dass der Mietzins auch nach einer



Unter der hinterlüfteten Fassade befinden sich 15 Zentimeter Dämmung. Die Fenster sind neu dreifachverglast.

Erhöhung von 300 oder 400 Franken immer noch rund zwanzig Prozent tiefer ist als in der Umgebung üblich. Für das Zwischenlagern der Balkonmöbel und anderer Einrichtungsteile wurde den Bewohnern ein Container bereitgestellt. Er wanderte von Haus zu Haus, da die Arbeiten gestaffelt erfolgten. Die jeweiligen Handwerker zogen nach getaner Arbeit jeweils eine Station weiter. «Wir hatten eine Art Linienbaustelle über die vier Häuser», erklären die Verantwortlichen. Auf dem Höhepunkt der Arbeiten im Sommer sei an allen Gebäuden zugleich gearbeitet worden.

Das Ende der Sanierung war seinerseits eine Punktlandung. «Zwei Tage vor Weihnachten 2015 wurde das letzte Gerüst abgebaut. Wir konnten das Projekt also ziemlich sec in neun Monaten durchziehen», freut sich Andi Willinig. Die Neugestaltung des Aussenraumes folgt im Frühling und Sommer 2016. Die Mieten werden in zwei Phasen erhöht, dies aber erst ein halbes Jahr nach dem Ende der Bauarbeiten. Hierüber wie auch über alle weiteren Fak-

## Baudaten

### Bauträgerin:

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG, Luzern

### Architektur:

Auf der Maur & Böschenstein Architekten, Luzern  
Baumanagement und Bauleitung: archetage, Baar

### Unternehmen:

Schmid Bauunternehmung AG (Baumeister)  
G. Baumgartner AG (Fenster)  
Odermatt Fassadenbau AG (Fassaden)  
ISP Küchen (Küchen)  
Gut Bau AG (Balkone)

### Umfang:

4 MFH, 48 Wohnungen, Gesamterneuerung aussen, Teilerneuerung innen

### Baukosten (BKP 1–5):

7,4 Mio. CHF total  
154 000 CHF/Wohnung

### Mietzinsbeispiele:

*3-Zimmer-Wohnung:*  
vorher: 818 CHF plus 202 CHF NK  
neu: 1195 CHF plus 142 CHF NK  
*4-Zimmer-Wohnung:*  
vorher: 991 CHF plus 237 CHF NK  
neu: 1379 CHF plus 167 CHF NK



**Nahaufnahme der Eternitverkleidung.**



**Blick in eine erneuerte Küche.**

Bild: Ben Kron

ten und Projektschritte hat die Genossenschaft die Bewohner ausführlich informiert. Andi Willinig: «Wir hatte drei Mieterveranstaltungen und einen sehr hohen Schriftverkehr. Pro Haus gab es vierzig Kontakte und Informationen.» So sei die Mieterschaft stets im Klaren gewesen, welche Arbeiten wann erfolgen und welche Auswirkungen sie haben.

#### **Feuchtigkeitsproblemen vorbeugen**

Aufklärungsarbeit leisteten die Geissensteiner auch in Sachen Heizen und Klimatisieren. «Die Bewohner waren es sich gewohnt, das Heizventil einfach immer voll aufgedreht zu lassen», sagt Simon Peggs. «In den Wohnungen war es dadurch sehr warm, es herrschte aber auch bis

zu achtzig Prozent Luftfeuchtigkeit.» Man musste den mehrheitlich älteren Mietern klar machen, dass dies im nun komplett dichten Haus ein Problem darstellt. Die Bewohner erhielten Tipps und Ratschläge in Sachen Heizen und Lüften. Andi Willinig ergänzt: «Neu reicht auf dem Thermostat schon die Stufe 2 oder 3, um genügend Wärme zu erhalten. Und mit Stosslüften lässt sich das Klima einfach regulieren. Die Bewohner hatten anfangs Mühe, waren aber am Ende meist sehr dankbar für diese Erläuterungen.» Technische Lösungen wie eine Lüftung waren ausgeschlossen. Simon Peggs: «Der Einbau einer solchen Anlage hätte die Kosten der Sanierung ins Exorbitante gesteigert. Dann wäre ein Ersatzneubau besser gewesen.» ■

### **Neue Projekte blockiert**

Obwohl Teile der Siedlung Geissenstein unter Schutz stehen, hat die Genossenschaft in den vergangenen Jahren einige Neubau- und umfassende Umbauprojekte realisiert. Doch die weitere Entwicklung gestaltet sich schwierig. Die Sanierung von zwei Häusern aus dem Gründerjahr 1910 wurde für den Moment zurückgestellt, da dieses Vorhaben gemäss Geschäftsleitung zu heikel sei. Ein zweites Projekt betrifft sechs Wohnhäuser aus dem Jahr 1933. Diese sollten durch Neubauten ersetzt werden, doch es gab nun in einer andern Schutzzone eine Einsprache mit Präzedenzcharakter.

#### **Langer politischer Prozess**

Das Kantonsgericht hat die Bau- und Zonenordnung streng ausgelegt und jene Einsprache gutgeheissen. Als Folge dieser Rechtsprechung ist in den Schutz-zonen und damit auch im Geissenstein der Abbruch eines Gebäudes nur noch bei mangelhafter Statik oder wirtschaftlicher Unverhältnismässigkeit möglich. Damit ist jegliches Neubauprojekt vorläufig blo-



**Mit dem neuen Zentrumsbau schuf die Wohn-genossenschaft Geissenstein vor einigen Jahren altersgerechten Wohnraum und einen Quartierladen.**

Bild: Jean-Pierre Grütter

ckiert. «Tatsächlich war der beabsichtigte Sinn der Schutzzone ein anderer», erklärt Geissenstein-Geschäftsführer Andi Willinig. «Vertreter der Stadt haben uns dies in Gesprächen bestätigt, aber an der Auslegung des Gerichts ist nicht zu rütteln.» Die Stadt Luzern ist deshalb daran, den in diesem Fall angewendeten Begriff «Ortsbildschutzzone B» neu zu definieren, was eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung erfordert. Dieser politische Prozess wird aber einige Zeit in Anspruch nehmen.

#### **Unterstützung zugesichert**

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft Geissenstein muss deshalb Geduld zeigen und eine Neubeurteilung der anstehenden Projekte vornehmen. Unter Umständen werden Arbeiten wie Fassadensanierungen vorgezogen. Ansonsten hofft man auf die Baudirektion der Stadt Luzern. Diese hat der EBG zugesichert, sie bestmöglich bei der weiteren Entwicklung zu unterstützen. Aufatmen können lediglich die Mieter der sechs Häuser: Ihnen bleibt die Kündigung bis auf weiteres erspart.