

# Aus Alt mach Neu – eine Radikallösung, die mutig und ökologisch sinnvoll ist

Die Wohnbaugenossenschaft «Pro Familia» Hochdorf hat ein Mehrfamilienhaus aus den Fünfzigerjahren durch einen Neubau ersetzt. Mit Vorteilen wirtschaftlicher, ökologischer und gesundheitlicher Art.

Im Eingangsbereich des modernen Wohnhauses hängt ein geschnitztes Heiligenbild. Es ist das einzige, was an der Junkerstrasse 11 im luzernischen Hochdorf noch an das alte Haus von 1955 erinnert, das hier noch bis vor Kurzem gestanden ist. «Eine von der ETH ausgeführte Studie kam zum Schluss, dass ein Neubau mehr Sinn macht als eine umfassende Sanierung des bestehenden Gebäudes», sagt Herbert Trochsler, Präsident der Baugenossenschaft «Pro Familia».

## Haus wurde abgedreht

Die Zahl der Wohneinheiten im alten Haus betrug acht, neu sind es sieben. Auch sonst bestehen nicht viele Gemeinsamkeiten. Augenfällig ist neben der modernen Architektur insbesondere die Lage des Gebäudes: Es wurde im

**«Wir haben weitgehend auf den Einbau von Kunststoff verzichtet.»**

Pinar Gönül

Verhältnis zum Vorgänger um 90 Grad gedreht und verfügt nun über eine klare Nord-Süd-Ausrichtung. «Dadurch wurden die Wohnungen heller», sagt Architektin Pinar Gönül vom Hochdorfer Büro Sofalounge. «Zudem bieten nun alle Wohneinheiten eine optimale Sicht auf das Voralpenpanorama und den Baldeggersee.» Auch das ist ein Aspekt, welcher der Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner dient, ist Pinar Gönül überzeugt. Ferner verschaffen die verdreht zueinander angeordneten Balkone zusätzliche Intimität.

## Hell, geräumig, gesunde Farben

«Wir haben weitgehend auf den Einbau von Kunststoff verzichtet», sagt Pinar Gönül, angesprochen auf weitere ge-



Neubau von aussen, heller Wohnbereich vor dem Bezug und Grundrisse im ersten Obergeschoss. zvg



sundheitliche Aspekte. Ferner erwähnt sie die Mineralfarben, welche die Maler anstelle von Dispersion verwendeten. Geheizt wird das Haus mit einer Erdwärmepumpe. Die Toiletten werden mit Regenwasser gespült. Nach Minergie-Eco ist das Haus allerdings nicht zertifiziert. «Dies hätte das knappe Budget überschritten», sagt Gönül. 2,2 Millionen Franken hat «Pro Familia» in den Neubau investiert. «Da lagen Luxuslösun-

gen wie Sonnenkollektoren nicht drin», ergänzt Genossenschaftspräsident Herbert Trochsler. Gönül schätzt, dass für Minergiestandard weitere 50 000 bis 100 000 Franken notwendig wären.

## Ökologisch ist etwas teurer

Überhaupt – das Geld: «Bei gewissen Lösungen hätten wir lieber andere Materialien verwendet», sagt Architektin



Gönül. «Etwa bei den Ablagen in der Küche oder den Fliesen im Bad.» Gleichwohl sei ihr Büro mit dem Haus zufrieden. Und: «Zeigen wir das Objekt befreundeten Architekten, staunen sie, was mit diesem verhältnismässig kleinen Budget erreichbar ist.» Man habe sich «an den Grenzen zum Low-Budget» bewegt, so Gönül. Die Kosten pro Kubikmeter liegen bei 500 Franken. «Der Standard beträgt 550 Franken.»

## Nicht nur günstige Wohnungen

Die Wohnbaugenossenschaft Pro Familia wurde 1943 gegründet. Sie besitzt insgesamt 47 Wohnungen. «Früher war es vor allem wichtig, dass der Wohnraum günstig war», sagt Herbert Trochsler. Das habe sich geändert, die Gesundheit habe an Bedeutung gewonnen. Diesem Aspekt wolle die Genossenschaft bei zukünftigen Projekten noch mehr Beachtung schenken.

**«Gesund ist heute für die Mieter genau so wichtig wie billig.»**

Herbert Trochsler

## Ganz andere Mieterstruktur

Zu einem Neubau an der Junkerstrasse habe man sich auch entschieden, «weil sich der Mieterspiegel im alten Haus verändert hat». Alteingesessene Mieter seien weggezogen, teils nach vierzig Jahren in derselben Wohnung. «Die tiefen Mieten zogen Personen an, die nicht eine langfristige, sondern eine günstige Bleibe suchten.» Dies widerspreche dem Gedankengut der Genossenschaft. Ihr sei es vor allem wichtig, ein Haus für alle Altersklassen und auch für Familien zu bieten. Mit der Einteilung von einer 5 1/2-, vier 3 1/2-, einer 4 1/2- und einer kleineren 3 1/2-Zimmer-Wohnung ist dies gut gelungen. «Sämtliche Wohnungen waren vermietet, bevor das Haus fertig war», so Pinar Gönül. Und die Bewohner sind mit dem Neubau zufrieden. «Das habt ihr gut gemacht», sagt ein Mieter zur Architektin, als sie durch das Gebäude führt. DAVID KOLLER

## Weite Bandbreite von Sanierungsmassnahmen

Sanierung oder Ersatzneubau? Was macht mehr Sinn? Ein Experte gibt Rat.

Bei Bauten aus den 1960er- bis 1980er-Jahren bestehe vor allem in zwei Kernbereichen Handlungsbedarf, sagt der Thalwiler Architekt und Baubiologe Jürg Watter: «Einerseits bei der Verbesserung des Komforts, beispielsweise durch den Einbau neuer Bäder und die Schaffung grosszügiger Raumbereiche.» Andererseits bei der Optimierung der energetischen Bilanz zur Einsparung von Primärenergieträgern und zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses. Die Bandbreite der Sanierungsmassnahmen gehe «extrem weit». Teilweise können «wichtige Einzelmassnahmen durchgeführt werden», in anderen Fällen seien umfangreiche Rückbauten notwendig. Als Beispiele nennt Jürg Watter schadhafte Betonbauteile, Bal-

kone oder asbest- bzw. holzschutzmittelbelastete Bauteile.

Lohnt es sich – aus finanzieller Sicht – einen Altbau gesund zu sanieren oder macht ein Ersatzneubau mehr Sinn? Die Frage lasse sich nicht pauschal beantworten, sagt Jürg Watter, «da die Grundqualität des Altbaus eine wesentliche Rolle spielt». Fakt sei aber, «dass es viele Altbauten gibt, die hohe Werte darstellen, auch wenn sie noch nicht auf den heutigen Standard gebracht wurden». Es sei eine wichtige Aufgabe der Bauplaner, diesen Wert einzuschätzen und ins Verhältnis zu einem Ersatzneubau zu stellen.



DK