

# Neue Wohnqualität in altem Charme

Autor(en): **Egger Andermatt, Marlise**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107594>

## **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.



In den Dachgeschossen entstanden neun grosszügige Stadtwohnungen.

ABL nimmt umfassende Erneuerung der Siedlung Himmelrich 2 vor

## Neue Wohnqualität in altem Charme

Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) modernisiert ihre historisch bedeutende 20er-Jahr-Siedlung Himmelrich 2. Mehr Wohnkomfort bieten insbesondere die neuen Balkone, die durch Form und Farbkonzept bestechen, aber auch der verbesserte Schallschutz, zu dem der Einbau einer kontrollierten Lüftung gehört. Mit neun zusätzlichen Dachwohnungen zieht die ABL zudem ein neues Mietersegment an. Ein Rundgang durch die abgeschlossene erste Etappe.

**VON MARLISE EGGER ANDERMATT** ■ Vor unserem Rundgang durch alte und neu renovierte Wohnungen im Himmelrich 2 diskutieren wir im Hof über die Ausgangslage für die Erneuerung. Die Architekten Artur Bucher und Beat Züsli hatten der ABL verschiedene Varianten für die Zukunft der zehn typischen Stadthäuser aus den Jahren 1925 bis 1934

vorgelegt. Die Lage der gut hundert Wohnungen an der Himmelrich-, Bundes- und Bleicherstrasse südlich vom Bahnhof ist zentral, jedoch dem Strassenlärm ausgesetzt. Nachdem der Grundsatzentscheid für den Erhalt der Siedlung gefällt war, ging es an die schwierige Aufgabe, mit einer Modernisierung Mehrwert und höhere Wohnqualität zu schaffen.

**BALKONE ALS FARBBÄNDER.** «Die Sanierung dieser Häuser ist eine Herausforderung», bestätigen die beiden Architekten. «Die städtebauliche Situation musste in dieser geschützten Zone besonders berücksichtigt werden», erklärt Beat Züsli. Gegen die Strasse hin war der Spielraum gering; das Erscheinungsbild musste bis auf einige Verände-

rungen beim Dachraum mit den Dachfenstern gewahrt bleiben. Mehr Freiheit bot die Gestaltung gegen den Innenhof. Das Gesicht zum Hof war für die Architekten ein wichtiges Thema. Individuelle Wohnbedürfnisse flossen in den Gestaltungsprozess ebenso ein wie die Identifikation mit der Siedlung. Individualität war gefragt; die Gestaltung sollte die Blockatmosphäre aufbrechen. Aus dieser Diskussion heraus ergab sich die Sägezahnform der neuen, vorgehängten Balkonanbauten. Die versetzte Anordnung ist nicht nur ästhetisch interessant: Die Privatsphäre wird mit den unterschiedlichen Tiefen der Balkone respektiert. Sie ziehen sich wie fließende Farbbänder der Fassade entlang und sind mit Milchglas in die einzelnen Wohnabteile getrennt. «Am breitesten Punkt der rund zehn Quadratmeter grossen Balkone können die Leute gemütlich am Tisch sitzen, mit genügend räumlicher und akustischer Distanz zu den Nachbarn», erklären die Architekten. Ein zusätzliches Plus der versetzten Anordnung ist der Lichteinfall. Die durchgehenden Geländer aus farbigem Lochblech schützen vor neugierigen Einblicken und sind

dennoch durchlässig. Die Farben wechseln von Etage zu Etage, was dem Gesicht zum Hof eine besondere Note gibt. Nach den Umbauten wird auch die Qualität des grünen Innenhofs mit den neuen Velounterständen und Sitzplätzen zum Tragen kommen.

**KÜCHEN AUFGEWERTET.** Vom Hof wenden wir uns dem Inneren der Häuser zu. Die Architekten betonen mit dem Blick hinauf zu den Dächern, dass sie nicht nur von den neuen Dachwohnungen reden wollen. «Auf 117 Wohnungen in zehn Häusern sind es genau neun Dachwohnungen», erklärt Beat Züsli. «Klar haben die Wohnungen unter dem Dach einen besonderen Charme und grosszügige Raumverhältnisse, aber die neue Qualität in den anderen 108 Wohnungen ist uns ebenso wichtig.» Der Vorher-nachher-Unterschied ist tatsächlich frappant: Zum Einstieg sehen wir uns eine unrenovierte Wohnung an: dunkler Gang, abgenutzte Teppichböden, eine Küche im Stil der 60er-Jahre, abgenutzt und verlebt wie die Bäder aus dieser Zeit. Dann wechseln wir den Hauseingang und betreten an der Himmelrichstrasse 15 eine um-

gebaute Wohnung: Bereits beim Eingang leuchtet das helle Gelb der Küche in den Gang. Die Küchen, die dank dem Einbezug der bisherigen Loggien vergrössert werden konnten, gewinnen dank einer Öffnung zum Wohnraum an Weite und Licht. Eine Schiebetüre bringt Flexibilität in die Raumaufteilung. Ist sie offen, bilden Küche und Wohnraum eine grosse Wohnfläche. Ist sie geschlossen, kann ohne Geruchsemissionen ins Wohnzimmer gekocht werden. Dies war ein Anliegen der Mieterinnen und Mieter, die in der begleitenden Kommission ihre Bedürfnisse einbringen konnten. Das gewisse Etwas verleiht die durchgehende schwarze Granitabdeckung, die sich markant vom hellen Gelb abhebt. Mit Recht betonen die Planer: «Das ist trotz kostenbewusster Lösung keine 08/15-Küche!»

**ALTE DETAILS ERHALTEN.** Die Liebe zum Detail zieht sich durchs Ganze. So sind etwa die langen, schmalen Bäder mit den schönen horizontalen Kacheln und dem Plattenboden im Vergleich zu den alten kaum mehr zu erkennen. Einen Akzent setzt der 1,8 Meter breite Spiegelschrank mit durchgehender Leuchte ▶



Die um die bisherigen Loggien erweiterten Küchen erhielten eine Öffnung zum Wohnraum. Dank Schiebetüren können sie jedoch auch geschlossen werden. An der Decke ist die kontrollierte Lüftung ersichtlich.

Keine alltäglichen Balkonanbauten: Die Form bietet eine individuelle Nutzung, das Farbkonzept sorgt für Identität.

Die ABL-Siedlung Himmelrich 2 steht unter Ortsbildschutz. Die Strassenseite durfte deshalb kaum verändert werden.



aus Milchglas, die das Bad in ein angenehmes Licht taucht. Sorgfalt zeichnet die gesamte Sanierung aus. Bewusst wurden alte Elemente wie die Wandschränke im Gang ins Neue integriert. Auch die kleinen Balkone gegen den Strassenraum wurden sorgfältig aufgefrischt und aus Sicherheitsgründen um eine Handbreite erhöht.

Bei der Erneuerung der Liegenschaften standen für die Architekten folgende Parameter im Vordergrund: besserer Schallschutz und Wärmedämmung, räumliche Öffnung, grosszügige Küchen und mehr Qualität im Aussenraum. Diese Verbesserungen mussten einerseits innerhalb des Budgets, andererseits aber auch mit der gegebenen Raumaufteilung und Statik erreicht werden. «Die Statik hat uns mehr eingeschränkt als die Auflagen des Denkmalschutzes», führt Beat Züsli aus. «Ende der 20er Jahre wurde mit bescheidenen Mitteln gebaut und die Statik ausgereizt.» Dies war mit ein Grund, die Anzahl der Zimmer beizubehalten. Weitere Veränderungen in der Raumaufteilung wären mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbunden gewesen. Dazu kommt, dass die meisten Bewohner lie-



Die neuen Dachwohnungen verfügen gegen den Hof über eine durchgehende Fensterfront.



Die erneuerten Bäder besitzen einen 1,8 Meter breiten Spiegelschrank.

ber ein Zimmer mehr zur Verfügung haben als grössere Räume. Eine nachhaltige Investition sind die neuen Böden. Das schöne und zugleich auch widerstandsfähige Eichenparkett zieht sich vom Gang durch alle Wohnräume.

**KOMFORTABLE DACHWOHNUNGEN.** Der neue Zugang zu den Dachwohnungen hebt sich vom übrigen Treppenhaus ab. Hier beginnt der Neubau. Dank ausgeklügelter Statik konnten die Architekten auf Stützen in der ganzen Wohnung verzichten. Eine neue, durchgehende Balkenkonstruktion hält das Dach. Die Dachschrägen wurden belassen, und mit der Stadtbaukommission konnten die grösstmöglichen Dachfenster auf die Strasse hin ausgehandelt werden. Die Fensterfront zum Hof schafft Transparenz und bringt viel Licht in die Räume. Interessante Ausblicke bieten sich aus jedem Fenster. Vom Wohnraum aus ist der Pilatus zu sehen, über den Hof hebt sich der Blick zur Rigi, und aus den kleineren Fenstern in Bad und Küche gibt es ungewohnte Ausschnitte über die Dächer von Luzern. Sehen lassen können sich auch die stolzen Wohnflächen der neun neuen Wohnungen von 117 bis 136 m<sup>2</sup>.

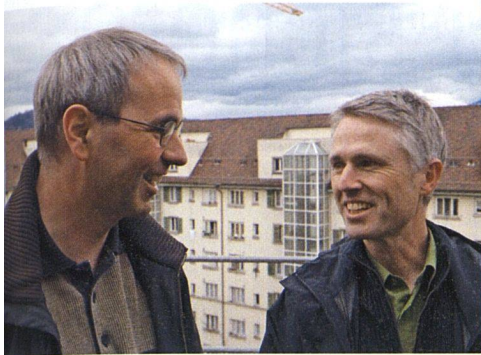
Die Küche in der Dachschräge ist massgefertigt. Ein freier Block mit viel Stauraum trennt den Koch- vom Wohnbereich. Zwei Bäder gehören zum hohen Ausbaustandard der Dachwohnungen – eines mit Badewanne sowie eines mit Dusche und Platz für Waschmaschine und Tumbler, die bei den Dachwohnungen inbegriffen sind. Wie der Innenraum bietet auch der Aussenraum eine beachtliche Nutz-

fläche; die Balkone der Dachwohnungen in luftiger Höhe sind zwischen 18 und 23 m<sup>2</sup> gross.


**PILOTPROJEKT KONTROLLIERTE LÜFTUNG.** Besonderes Augenmerk legte man auf den Schallschutz. Die neue Deckenkonstruktion dämpft zusammen mit dem Bodenaufbau den Trittschall. Damit konnte ein dringendes Anliegen der Bewohner erfüllt werden.

Vor den Immissionen des Strassenlärms schützen die neuen Schallschutzfenster. Aktuelle Messungen bestätigen die erwartete Wirkung. Der Einbau der dichten Fenster barg allerdings das Risiko, dass der Luftaustausch nicht mehr funktioniert und Feuchtigkeitsprobleme auftreten. Deshalb beschloss man, eine kontrollierte Lüftung einzubauen. «Der Einsatz der kontrollierten Lüftung in diesem Ausmass bei einer Altbausanierung hat Pilotcharakter», meint Beat Züsli. Das Projekt wurde denn auch vom Bund unterstützt. Die kontinuierliche Lüftererneuerung ersetzt das Lüften, vermindert den Wärmeverlust und wirkt sich damit energiesparend aus.

Sichtbar ist die Lüftung erst bei genauem Hinschauen. Versteckt in den heruntergehängten Decken deuten nur die schmalen Lüftungsgitter darauf hin. «Die hohen Räume haben sich bei der Realisierung der kontrollierten Lüftung als ideal erwiesen», erklärt Artur Bucher, «wir hatten genügend Platz für die Lüftungsrohre.» Wir besichtigen die Lüftungszentrale im Keller, die nur wenig Raum einnimmt. Da die Liegenschaften im Himmelrich über ein zentrales Blockheizkraftwerk geheizt werden, ist genau-



Die Architekten Beat Züsli und Artur Bucher hatten verschiedene Knacknüsse wie die Verbesserung des Schallschutzes zu lösen.

für eine 4-Zimmer-Wohnung (plus NK von rund 200 Franken). Der durchschnittliche Mietzins vor der Sanierung lag bei 890 Franken netto. Die Dachwohnungen kosten entsprechend Grösse (117 bis 136 m<sup>2</sup>) und dem hohen Ausbaustandard zwischen 2255 Franken (3½ Zimmer) und 2755 Franken (5½ Zimmer) netto. Das sind gute Aussichten für die zweite Etappe der Erneuerung, die jetzt an die Hand genommen wird. Bis Ende 2008 werden alle 117 Wohnungen der Siedlung Himmelrich 2 saniert sein. 

gend Raum vorhanden. Im Erdgeschoss sind neu die Waschküchen untergebracht, die bisher im Dachgeschoss waren. Der Ersatz im EG präsentiert sich als freundlicher Waschsalon mit kleinem Aufenthaltsraum, Waschmaschinen, Tumbler sowie zwei Trocknungsräumen mit zusätzlichen Entfeuchtern.

**ZURÜCK INS HIMMELR(E)ICH.** Die erste Etappe der Sanierung ist abgeschlossen, alle 36 Wohnungen sind vermietet und bezogen. Die meisten ehemaligen Bewohner kehrten in ihre erneuerten Wohnungen zurück. Andere Mieter stammen aus dem Siedlungsteil, der in einer weiteren Etappe saniert wird. Sie haben sich für den Umzug in eine bereits fertige Wohnung entschieden. Auch die Dachwohnungen waren an dieser Lage sehr begehrt und konnten gutvermietet werden. Die Mietzinse sind auch nach der Erneuerung im städtischen Vergleich eher günstig und bewegen sich zwischen 824 für eine 2-Zimmer-Wohnung bis 1355 Franken

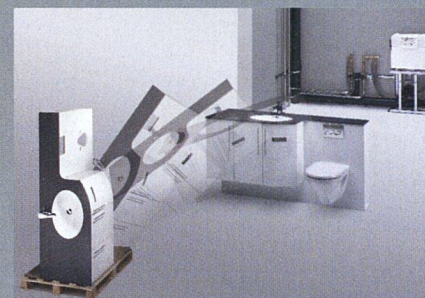


Alte Details wie die Einbauschränke blieben erhalten.



Mit dem vitessa-System von 4B werden Badmöbel massgenau auf jede Raumsituation eingeplant. So entstehen individuelle Lösungen, die auch hohen ästhetischen und architektonischen Ansprüchen genügen.

## Im Eiltempo Bäder sanieren!



**Legen Sie Wert auf eine rasche und problemlose Badsanierung zu tiefen Kosten?** Schneller als vitessa lässt sich kein Badmöbel montieren, denn das System ist genial einfach.

Vorteile auf einen Blick:

- Keine Spitzarbeiten
- Schnellster Einbau
- Rationellste Montage
- Komfortabel Zeit sparen
- Wohnqualität im Bad



4B Badmöbel AG • An der Ron 7 • 6281 Hochdorf  
Telefon 041 914 59 59 • www.4b-badmoebel.ch  
Adliswil • Dietlikon • Hochdorf • Pratteln

### Baudaten

**Bauträger:**  
Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL)

**Architekten:**  
Artur Bucher, Beat Züsli,  
Architekten SIA/SWB, Luzern

**Bauleitung:**  
ABL, Niklaus Meier

**Weitere Planer:**  
Bernhard Trachsel, Luzern (Bauingenieur)  
Jules Häfliger AG, Luzern (Elektro)  
Markus Stolz, Luzern (HLK)  
S + P Haustechnik AG, Gisikon (Sanitär)  
Ragonesi, Strobel und Partner AG, Luzern  
(Bauphysik/Akustik)

### Beteiligte Unternehmen (Auswahl), 1. Etappe:

Anliker Söhne AG (Baumeister)  
Brauchli Holzbau (Zimmerei)  
1a Hunkeler AG (Fenster)  
Banz AG (Spengler)  
AH Fensterladen GmbH (Fenster- und Rollläden)  
Griesser AG (Lamellen-Storen/Markisen/Rollos)  
Schärli elektro com ag (Elektro)  
HIT AG (Heizung)

Herzog Haustechnik AG  
(kontrollierte Wohnungslüftung)  
ARGE Burri & Lötscher AG/Alois Herzog AG  
(Sanitär)

4B Badmöbel AG (Spiegelschränke)  
Veriset Küchen AG (Küchen)  
Lunor G. Kull AG (Wäschetrockner)  
Halter & Colledani AG (Gipser)  
Andreas Rohrer Alpnach Dorf (Metallbau)  
Ernst Frank AG (Türen)  
Limasol Bodenbelags AG (Parkett)  
Catenazzi & Fischer AG (Platten)  
Maler Stutz AG  
(Malerarbeiten innen und aussen)

**Umfang:**  
117 Wohnungen, davon 9 neue Dachwohnungen

**Kosten:**  
26,8 Mio. CHF

**Mietzinse:**  
824 CHF (2 Zimmer) bis 1355 CHF (4 Zimmer)  
plus rund 200 CHF NK für erneuerte  
Altwohnungen  
2255 CHF (3½ Zimmer) bis 2755 CHF  
(5½ Zimmer) für neue Dachwohnungen (netto)