DEZEMBER 2018 **NR. 12**

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

WOHNEN

10 Wohnungsmarkt – quo vadis?
14 Aussenbeleuchtung richtig planen
18 Hochhäuser sanieren

THEMA

LICHT/RENOVATION

Das Hochhaus Fanghöfli ist im Inventar schützenswerter Bauten aufgeführt. Ersichtlich sind hier etwa die Ornamente an jeder zweiten Balkonbrüstung, eine Reverenz an den amerikanischen Architekten Frank Lloyd Wright.

Baugenossenschaft Matt erneuert geschütztes Hochhaus in Luzern Littau

Ikone der 1960er-Jahre in neuem Glanz

Der Luzerner Architekt Joseph Gasser entwarf vor fast sechzig Jahren das erste Hochhaus in Littau, damals ein aufstrebendes Bauerndorf. 2013 kaufte die Baugenossenschaft Matt den Bau, den die Denkmalpflege als schützenswert einstuft. Nach der Sanierung ist an Details erkennbar, wer Gassers grosses Vorbild war – kein Geringerer als der amerikanische Architekt Frank Lloyd Wright.

Von Jürg Zulliger

Wer von Luzern auf die Anhöhe mitten in Littau kommt, wird das prominente Hochhaus Fanghöfli kaum übersehen: Der 36 Meter hohe Bau sticht von weitem ins Auge. Entworfen hat ihn der ETH-Architekt Joseph Gasser (1925–2018). Vom modernen Erscheinungsbild über die Ornamentik an den Betonelementen bis zur Gestaltung der grossen Balkone hebt sich der Wohnturm von allen anderen Gebäuden ab. Er liegt an der Luzernerstrasse 150, umgeben von älteren Mehrfamilienhäusern aus den 1950er-Jahren, viele davon im Eigentum der Baugenossenschaft Matt.

Da die Genossenschaft von drei Seiten direkt an das Grundstück des Hochhauses stösst, hatten die verantwortlichen Gremien den zwölfstöckigen Bau schon länger im Auge. Erste Kaufverhandlungen scheiterten noch, zumal für Akquisitionen heute meist hohe Preise verlangt werden. Im Jahr 2013 klappte es im zweiten Anlauf, wie Markus Helfenstein, Präsident der Baugenossenschaft Matt, erzählt: «Zufällig

Bilder: zVg.

Das Gebäude erhielt eine neue hinterlüftete Fassade. Zudem wurden eine Reihe von Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung ausgeführt.

erfuhren wir, dass die Erbengemeinschaft mit einem Investor Gespräche führte.»

Genossenschaft erhält Zuschlag

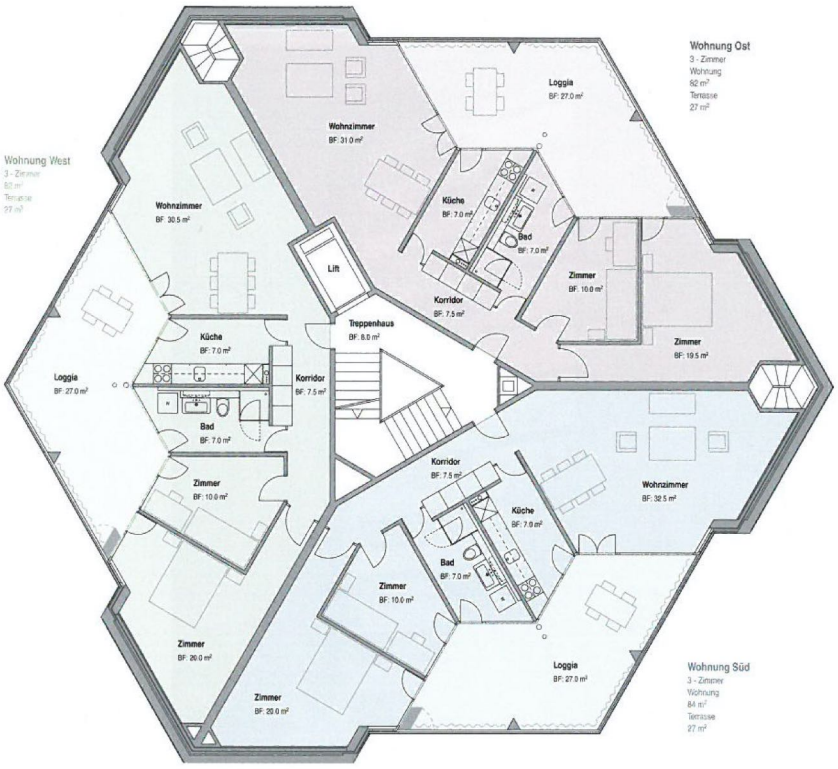
Der Baugenossenschaft gelang es, die Eigentümer mit ihrem Angebot zu überzeugen. Der Kaufpreis lag bei rund elf Millionen Franken, was der Vorstand in eigener Finanzkompetenz entscheiden konnte. Als ausschlaggebend erwies sich unter anderem das Argument, die bestehende Mieterschaft zu übernehmen – vorausgesetzt, dass im Rahmen der Renovation nicht noch zusätzliche Schwierigkeiten auftauchen. Denn diese würde sich anspruchsvoll gestalten: Die neue Eigentümerin musste zum einen die Anforderungen des Denkmalschutzes berücksichtigen; das Hochhaus ist im Inventar schützenswerter Bauten. Zum anderen war es an der Zeit, den Bau statisch zu ertüchtigen, um den heutigen Anforderungen der Erdbebensicherheit Genüge zu tun. Hinzu kamen anspruchsvolle Betonsanierungen und Verbesserungen des Brandschutzes.

Das Wohnhaus mit 36 Wohnungen aus dem Jahr 1960/61 war seiner Zeit weit voraus. Erstellt wurde es von einer privaten Bauherrschaft in einer Bauzeit von rund 14 Monaten; viele Betonelemente sind direkt vor Ort vorfabriziert worden. Joseph Gasser entwarf in der Innerschweiz weitere prominente Gebäude, unter anderem die Gewerbeschule Heimbach Luzern sowie mehrere Wohnbauten, oft mit auffallend grossen, ausladenden Balkonen. Als wesentliche Inspirationsquelle für seine Philosophie und als sein grosses Vorbild gilt der amerikanische Architekt Frank Lloyd Wright. So kommt es, dass etliche der von Gasser in der Innerschweiz entworfenen Wohnhäuser auffallend stark an die «Prärie-häuser» Wrights erinnern.

«Das geschichtete Einfamilienhaus»

Sämtliche Wohnungen mit den rund dreissig Quadratmeter grossen Balkonen sind grosszügig konzipiert und verfügen je über Sichtbezüge in verschiedene Richtungen. Unter den Erstmietern fanden sich ungewöhnlich viele Architekten, Grafiker und Intellektuelle. Joseph Gassers Kerngedanke war das geschichtete Einfamilienhaus in einem grösseren mehrstöckigen Wohnturm. Jede Wohnung bietet ein Maximum an Privatsphäre und eine ungestörte Nachbarschaft. Besonders ins Auge sticht auch die Ornamentik der Betonbrüstungen, ein typisches Stilmittel Wrights. Die vertieften Ornamenteinlagen in Form von abgestuften Dreiecken prägen auch nach abgeschlossener Sanierung das äussere Bild. Jede zweite Brüstung ist damit ausgestattet.

Modern für 1960 war auch der sechseckige Grundriss. «Damit grenzte sich Gasser klar vom konventionellen, rechteckigen Wohnungsbau von damals ab», sagt der Architekt Hans Cometti. Das Büro Cometti Truffer führte im



Die sechseckige, sternförmige Form des Gebäudes ist ungewöhnlich. Pro Geschoss sind je drei grosszügige Wohnungen mit 30-Quadratmeter-Balkonen angeordnet.

Auftrag der Genossenschaft die gesamten Vorabklärungen und Planungen durch. Von oben betrachtet bildet der ganze Querschnitt beziehungsweise der Grundriss die Form eines Sterns. Das Treppenhaus ist dreieckig, und rund herum sind pro Geschoss je drei Wohnungen angeordnet. Sämtliche Wohnungen weisen im Wesentlichen die gleiche Grösse und einen analogen Grundriss auf. Diese geometrische Anordnung führt zu gestreckt sechseckigen Wohnungsgrundrissen. Die ungewöhnlichen Winkel bringen es mit sich, dass das Tageslicht und die Sicht nach draussen quasi «im Weitwinkel» eingefangen werden.

Alle Zimmer inklusive Bad und Küche stossen an die grosse Terrasse. Über den Aussenraum dringt das Tageslicht nach innen, und die Fenster lassen sich auf diese Seite öffnen (auch zum Lüften). Jede Wohnung verfügt über eine separate, geschlossene Küche sowie eine Dusche mit WC (Wohnfläche von rund 86 Quadratmetern). Im Rahmen der Sanierung sind sämtliche Badzimmer umfassend renoviert worden. Die Genossenschaft

Baudaten

Bauträgerin:
Baugenossenschaft Matt, Luzern

Architektur:
Cometti Truffer Architekten AG, Hans Cometti, Luzern

Kostenplanung/Bauleitung:
Blaser Schütz Baurealisation und Kostenplanung GmbH, Luzern

Baumeisterarbeiten, Fassade, Beton und Stahlbetonarbeiten:
Gebr. Brun AG, Emmenbrücke

Umfang:
36 Wohnungen, Sanierung Gebäudehülle inkl. Ertüchtigung Erdbebensicherheit, Balkonverglasung, Ersatz Bäder

Baukosten (BKP 1–5)
5,15 Mio. CHF total
143 000 CHF/Wohnung

Mietzinse 3-Zimmer-Wohnung (86 m²):
alt: durchschnittlich 1000 CHF
neu: ab 1300 CHF
plus jeweils 230 CHF NK

Alle Räume stossen an die neu durchgehend verglaste Terrasse.

entschied sich, die früheren Badewannen durch eine moderne Duschwanne zu ersetzen. Die Küchen bleiben im bisherigen Zustand, da sie der Vorbesitzer erst wenige Jahre zuvor saniert hatte.

Erdbebensicherheit umgesetzt

Kernstück ist vor allem die Erdbebenertüchtigung. Früher wiesen die Betonelemente in der Fassade nur eine Stärke von zehn Zentimetern auf. Hinzu kam eine vergleichsweise dünne Isolation aus Kork. Im Rahmen der Sanierung wurden nun die fensterlosen Aussenwände isoliert und zur Erdbebenertüchtigung von unten bis oben über alle Geschosse vorbetoniert. «Die neue Fassade genügt damit allen Anforderungen, sie ist hinterlüftet und wesentlich besser gedämmt», sagt Architekt Hans Cometti. Als relativ anspruchsvoll erwies es sich, das zusätzliche Gewicht mit tiefen Pfählungen im Boden aufzufangen. Während der Bau im früheren Zustand an den Betonelementen mit Lichtbändern beziehungsweise Glasbetonsteinen ausgestattet war, mussten diese mit der Sanierung entfernt werden.

An ihrer Stelle entschieden sich die Architekten und die Bauherrschaft – in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege – für neue dunkle Keramikelemente. Von aussen betrachtet kommen diese dem ursprünglichen äusseren Erscheinungsbild ausgesprochen nahe. Diskutiert und geprüft haben die beteiligten Partner auch Anpassungen der Grundrisse innerhalb des Gebäudes. Doch angesichts der speziellen Geometrie und des dreieckigen Treppenhauses musste die Idee verworfen werden. Selbst der Einbau einer zweiten Liftanlage war mangels Platz schlicht nicht möglich. Die Mieterschaft profitiert aber dennoch von unzähligen konkreten Verbesserungen, etwa der durchgehenden Verglasung der Terrassen, Vorhängen als Sonnenschutz, neuen und teils erweiterten Fenstern und einem stimmigen Farbkonzept für Fassade und Terrassen, das dem ursprünglichen Zustand sehr

Die Bäder wurden komplett erneuert. Sie verfügen neu über eine Dusche statt einer Badewanne.

nahe kommt. Die bisherige Wärmeverteilung über die Decken sowie die Ölheizung bleiben bestehen. Wichtig ist der neuen Eigentümerin aber, das Wohnhaus zusammen mit weiteren Gebäuden sobald als möglich an ein neues Fernwärmenetz in Littau anzuschliessen.

Neu genossenschaftliches Kostenmodell

Im Erdgeschoss waren früher unter anderem öffentliche Gewerbe- und Ladenflächen, inzwischen hat eine Kita hier ihr neues Domizil bezogen. «Wir denken auch darüber nach, im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume einzurichten», so Markus Helfenstein. Ein Kapitel für sich ist die Mietzinsgestaltung. Nach den historischen Dokumenten kostete eine 3½-Zimmer-Wohnung 1961 rund 160 Franken. Im Lauf der Jahre entwickelten sich die Mieten der einzelnen Wohnungen recht unterschiedlich. Nebst den architektonischen Herausforderungen ging es auch darum, der Mieterschaft das Kostenmodell der Genossenschaft zu erläutern. Nach dem Umbau sind die Wohnungen zu Preisen ab 1300 Franken zu mieten, wobei die Genossenschaft die Mieten wieder weitgehend angenähert hat.

Fazit: Auch wenn ein Teil der Mieterinnen und Mieter mit teils sehr langen Mietverhältnissen dem Vorhaben vorerst skeptisch begegnete, sind nun alle Beteiligten vom Resultat sehr überzeugt. Es gab so gut wie keine Wohnungskündigungen, und der Wohnturm mit ausgezeichneter Nahversorgung (gleich gegenüber der Haltestelle öV, Migros, Apotheke, Arztpraxis usw.) fügt sich ideal in den Wohnungsbestand der Genossenschaft ein. Von selbst versteht sich, dass die Rahmenbedingungen – Sanierungszeit von rund zehn Monaten in bewohntem Zustand – sehr herausfordernd waren. Markus Helfenstein ist mit dem Abschluss rundum zufrieden: «All dies gekonnt zu managen, ist vor allem der Bauleitung unter Christoph Blaser und unseren kompetenten Baupartnern zu verdanken.» ■