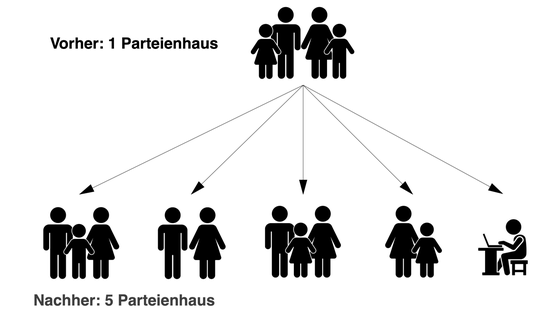
BAUDENKMAL ERHALTEN - ZUKUNFT GESTALTEN

Ökologie und Denkmalpflege gehen Hand in Hand

Aus Eins mach Fünf



Die stattliche Einfamilienvilla (Baujahr 1921; als erhaltenswert eingestuft) wurde in enger Absprache mit der städtischen Denkmalpflege restauriert und zu einem zeitgemäßen Mehrfamilienhaus umgebaut. Entstanden sind dabei vier Wohnungen und ein separater Büro-/ Mehrzweckraum, ohne den historischen Charakter der 1920er zu schmälern.

Ansicht Südfassade

Entwurf und Umsetzung

Flächeneffizienz
Durch minimale Eingriffe (z. B. Schließen von einzelnen Durchgängen, Einbau von 2 neuen Wohnungstüren) konnten vier unabhängige Wohneinheiten und ein unabhängiger Büroraum geschaffen werden, ohne die ursprüngliche Struktur zu verändern.
Bäder wurden unter Nutzung der historischen Steigzonen erneuert. Neue Küchen wurden so platziert, dass sie im Idealfall einen Beitrag zur Schalldämmung zwischen den Wohnungen leisten können.

Recyclingfähigkeit
Nach Entfernung von Altlasten (z. B. Asbest, Fensterkitte, Kunststoffverputz, u.s.w.) wurde mit, ökologischen Baustoffen gearbeitet (z.B. Mineralischer Putz). Schraubbare Verbindungen bei Verkleidungen aus Holz und eine weitestgehende Bauteiltrennung ermöglichen Rückbau und Weiterverwertung.

Suffizienz / Ressourceneffizienz
Die originale Bausubstanz wurde zu über 90% erhalten. Bauteile wurden genau analysiert, gezielt ertüchtigt und nur im Notfall ersetzt. Abriss wurde weitgehend vermieden, stattdessen auf Reparatur und Wiederverwendung gesetzt.

Dachstuhl, Ziegel, Böden, Türen, Wandschränke u. v. m. wurden wiederverwendet. Neue Bauteile wurden ressourcenschonend hergestellt (bevorzugt Holzwerkstoffe). Materialien welche nicht an Ort und Stelle bleiben konnten (z.B. Fliesen, Heizkörper, Lavabos, etc.) wurden ausgebaut und andernorts im Haus wieder eingesetzt. Überschüssige originale Materialien (z.B. Fliesen) wurden als Reparaturreserve im Keller eingelagert.

Das Dach – größter Teil der Außenhülle – wurde neu gedämmt, um den Energiebedarf deutlich zu senken.

Nutzungsphase

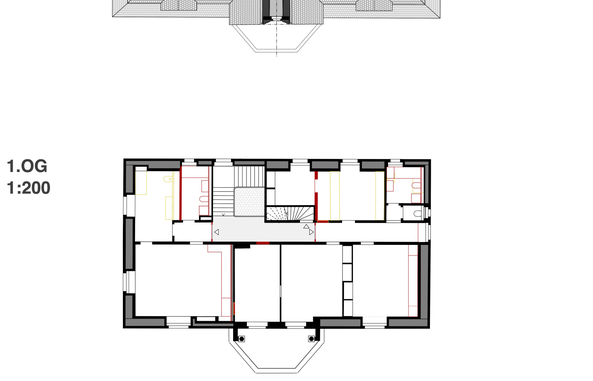
Zugänglichkeit & Reparierbarkeit
Steigzonen wurden erneuert, Revisionsöffnungen eingebaut, Leitungen im Keller offen geführt, Verkleidungen sichtbar geschraubt. Das Dach erhielt Wartungshaken. Es wurde auf einen möglichst wartungsarmen Betrieb geachtet.

Anpassungsfähigkeit
Das Haus hat sich bereits als sehr anpassungsfähig erwiesen (vom Einfamilienhaus zum Mehrfamilienhaus). Es wurde darauf geachtet, dass es auch künftig flexible Nutzungen zulässt – von kombinierten Wohnungen über Büros im Erdgeschoss bis zur Wiederherstellung eines Einfamilienhaus. Kleinste Eingriffe ermöglichen dabei große Nutzungsanpassungen.

Biodiversität
Im Zuge des Projektes wurde eine Stileiche (Höhe 4.5m) als Ersatz für eine umsturzgefährdete Rotbuche gepflanzt.

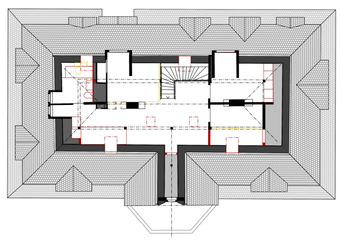
Anpassungsfähigkeit

Kleinste Eingriffe ermöglichen dabei große Nutzungsanpassungen.



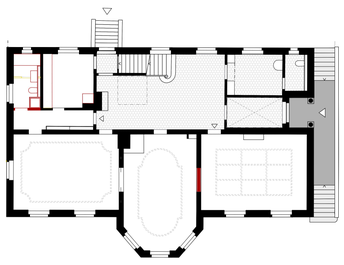
Geringe Eingriffstiefe

DG
1:200

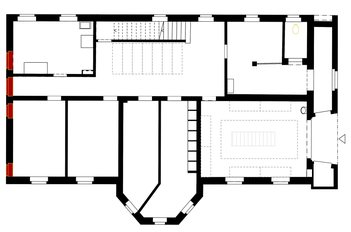


1.OG
1:200

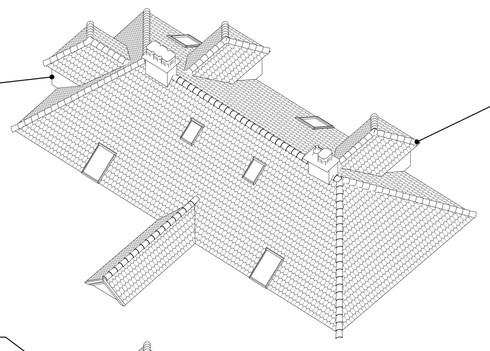
EG
1:200

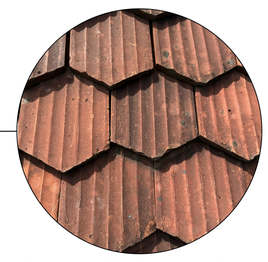


UG
1:200



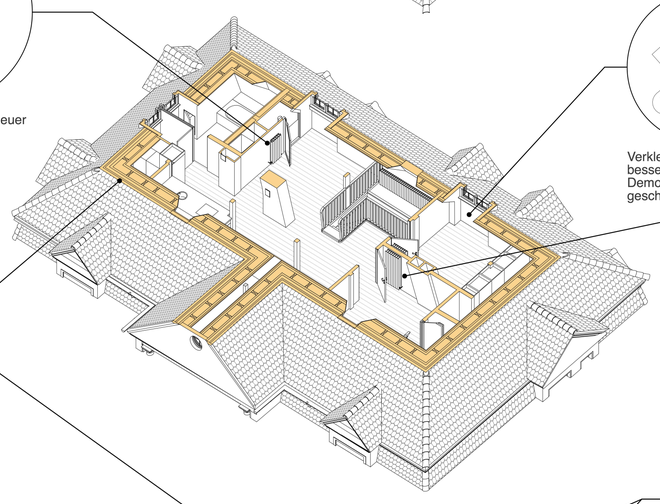
Holzschindeln wieder-hergestellt

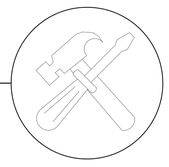




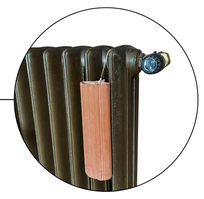
Die originalen Ziegel wurden sorgfältig abgedeckt, um sie nach Ertüchtigung des Daches wieder aufzudecken.

originaler Heizkörper an neuer Stelle wiederverwendet

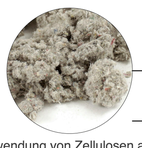




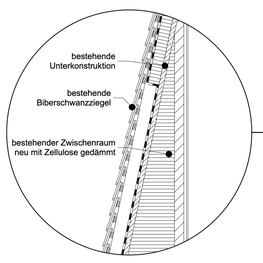
Verkleidungen wurden zur besseren Wartung und Demontierbarkeit sichtbar geschraubt.



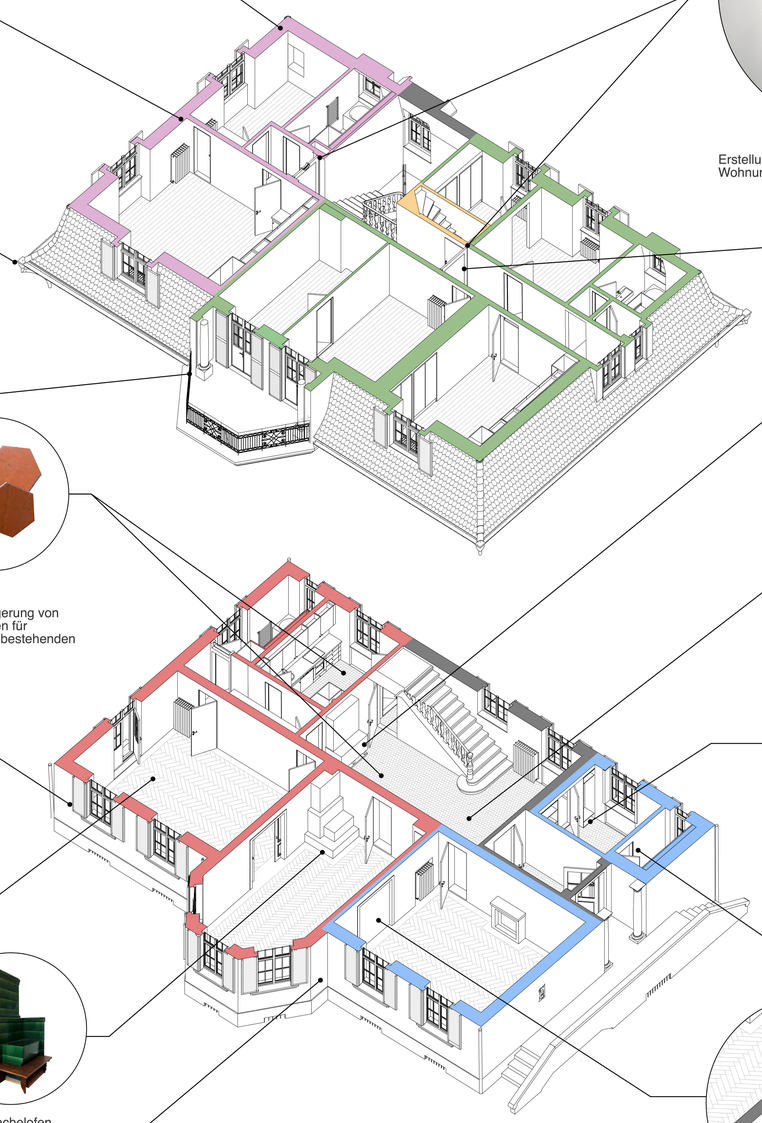
originaler Luftbefeuchter, vollständig analog und stromlos



Verwendung von Zellulosen als Dämmmaterial (Wieder-verwendung, Bauteiltrennung)

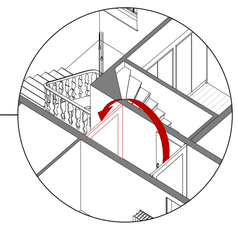


bestehende Zwischenräume wurden zum isolieren des Daches genutzt (Bauteiltrennung). Die äussere Erscheinung des Daches und seine Struktur wurden so erhalten.

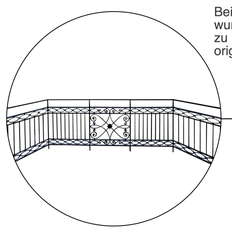


Erstellung von nur zwei neuen Türen um 4 Wohnungen und ein Büro zu erzeugen

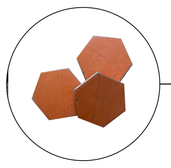
Bei den Spenglerarbeiten wurde nur ersetzt, was nicht zu reparieren war (hier originaler Schwanenhals)



Möglichkeit der Schaffung einer grossen Familienwohnung durch Verschiebung einer Einbautüre.



Das 100-jährige Geländer wurde mit einer sanften Erhöhung den heutigen Normen angepasst.



Ausbau und Lagerung von originalen Fliesen für Reparaturen an bestehenden Böden

Der hist. Kachelofen wurde aufgefrischt.

Der hist. Bodenbelag wurde aufgefrischt und mit andernorts ausgebauten Fliesen repariert.

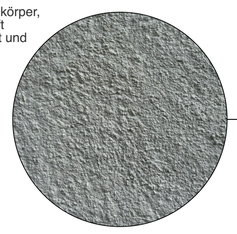
Aufbereitung von originalen hölzernen Fenster-läden mit Ölfarbe.
In 100 Jahren mussten diese nur 3x gestrichen werden. Qualität und Material zahlen sich aus!

Erhalt von Einbauschränken und originalen Türen

Der Bestand (Täfer, Parkett, Heizkörper, Türen) wurden gereinigt und sanft aufgefrischt. Alle Teile sind an Ort und Stelle weiter im Gebrauch.

Der hist. Kachelofen wurde aufgefrischt.

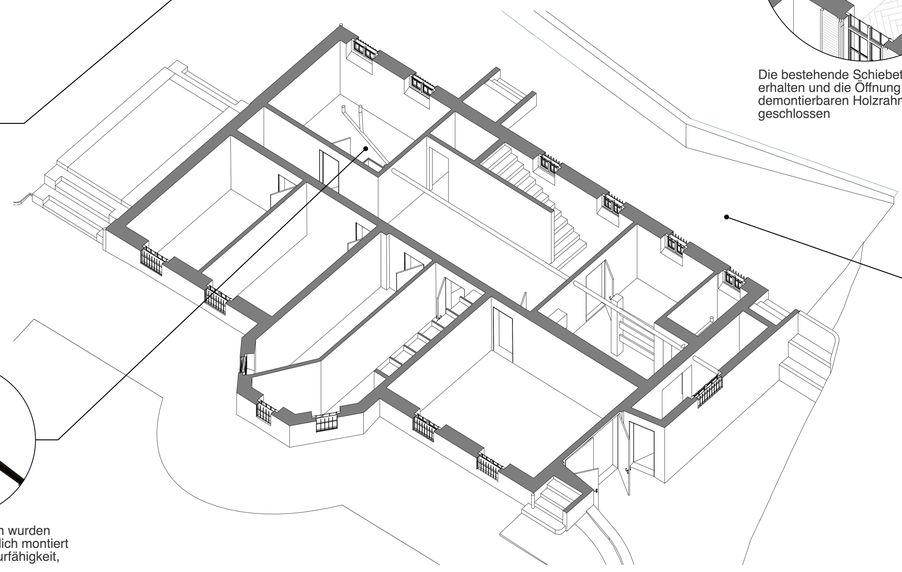
Wiedereinbau und Auffrischung von bestehenden Lavabos



Der originale Fassadenputz wurde freigelegt und partiell repariert

Die bestehende Schiebetür wurde erhalten und die Öffnung mit einem demontierbaren Holzrahmen geschlossen

Die neuen Santiärleitungen wurden sichtbar und leicht zugänglich montiert (Bauteiltrennung, Rebaraturfähigkeit, Demontierbarkeit).



Die bestehende Gartenanlage bietet einen hohen Grad an Biodiversität. Es wurde eine 4.5m hohe Stileiche als Ersatz für eine kranke Rotbuche gepflanzt.

JJAdM Architektur GmbH
Schlossweg 9, 6005 Luzern
www.jjadm.ch / info@jjadm.ch