

# «Gut unterhaltene Häuser halten länger»

Wie der Mensch hat auch ein Haus eine begrenzte Lebenszeit. Doch im Unterschied zum Menschen lässt sich das Leben eines Gebäudes fast beliebig verlängern – sofern die Bausubstanz gut ist. Das Magazin WOHNEN SCHWEIZ hat mit Architekt Hansjürg Egli gesprochen.

**Magazin WOHNEN SCHWEIZ: Wer heute in der Schweiz geboren wird, hat eine Lebenserwartung von 80 Jahren. Hat die Baukunst ähnliche Fortschritte gemacht wie die Medizin?**

Hansjürg Egli: Ja, auch die Baukunst hat Fortschritte erzielt. Aber diese, würde ich jetzt einmal behaupten, sind nachhaltiger als in der Medizin. Denn die Lebensdauer von einem Haus hängt vor allem von beeinflussbaren Faktoren ab. Meist hat der Hauseigentümer die Möglichkeit, seine Liegenschaft zu sanieren statt sie abzureissen. Ein Mensch kann mit seinem Lebensstil seine Gesundheit auch beeinflussen – aber doch nur begrenzt. Gute Gene, ein starkes Herz und Glück sind mindestens ebenso entscheidend wie das Alter. Trotz der enormen Fortschritte in der Medizin kann man ein Leben nicht unbegrenzt verlängern, weil irgendwann die biologische Uhr abläuft.

«Das Herz eines Hauses ist die gute Bausubstanz.»

**Und das ist bei einem Haus nicht der Fall?**

Nein. Das ist bei einem Haus ganz anders: Man könnte das Herz mit einer guten Bausubstanz vergleichen, wenn die Liegenschaften in die Jahre kommen und 70 oder sogar 80 Jahre alt sind, muss man unweigerlich einen Entscheid fällen, ob das Gebäude nach dieser Zeit entweder ersetzt oder komplett saniert werden muss. Es gibt durchaus Häuser aus den 30er-Jahren mit guter Bausubstanz. Die muss man nicht abreissen. Bei diesen

kann man einen sogenannten Rückbau auf den Rohbau durchführen, sofern keine neuen Chancen für verdichtetes Bauen hinzukommen. Ein gutes Beispiel dafür ist die Sanierung der fast 80-jährigen Überbauung Weinberglistrasse der Baugenossenschaft Pro Familia in Luzern, die wir geplant haben und die letztes Jahr fertig saniert wurde. Ich habe Freude am Resultat, weil die heutige Baukunst es schafft, verdichtet zu bauen, ohne die Häuser abzureissen.

«Die heutige Baukunst schafft es, verdichtet zu bauen, ohne die Häuser abzureissen.»

**Wie lange hält denn heute ein Haus?**

Ein Zyklus bei Gebäuden macht etwa 80 Jahre aus. In Bezug auf die Substanz kann man davon ausgehen, dass Liegenschaften nach dieser Zeit entweder ersetzt oder komplett erneuert werden müssen. Voraussetzung ist allerdings bei Gebäuden, wie erwähnt, dass sie eine gute Bausubstanz aufweisen. Nur so kann man einen Rückbau auf den Rohbau durchführen.

Nein, wenn neue Dichtepotenziale der Bauzone hinzukommen – wie dies heute in vielen städtischen Zonen der Fall ist –, kann sich ein Totalabriss und Ersatz lohnen. Bei einem Abbruch geht allerdings immer viel Bauwert verloren.

**Hat die Art des Unterhalts Einfluss?**

Klar. Ob ein Haus lange hält oder nicht, hat mit dem regelmässigen Unterhalt zu tun. Gemäss Hauseigentümergeverband Schweiz sollten Fassadenanstriche alle 20 bis 25 Jahre

erneuert werden und Flachdächer zirka alle 30 Jahre. Es sind zwar alles nur Empfehlungen, doch es lohnt sich allemal, als Hauseigentümer die Lebensdauertabelle des Hauseigentümergeverbandes und des Mieterverbandes eingehend zu studieren. Denn Spätfolgen von Schäden kommen den Eigentümer immer teurer zu stehen.

**Gibt es Unterschiede bei den verschiedenen Haustypen?**

Bei öffentlichen Bauten wie Schulhäusern oder auch Industriebauten drängt sich manchmal eine Sanierung oder gar ein Umbau früher auf, weil sich zum Beispiel die Anzahl der Schüler verkleinert oder vergrössert beziehungsweise die Funktionen verändern. Sonst aber spielt der Haustyp

## Hansjürg Egli

Hansjürg Egli, dipl. Architekt HBK, SIA, FSAI, führt mit Martin Jäger seit 23 Jahren das Architekturbüro Jäger Egli Architekten in Emmenbrücke und Luzern. Die Firma wurde vor 60 Jahren gegründet und beschäftigt aktuell 25 Mitarbeitende. Das Architekturbüro hat sich auf den Schulhausbau, das Wohnen im Alter, Bauen im Bestand und auf individuelles Bauen spezialisiert.

Hansjürg Egli ist Vorstandsmitglied von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften und Mitglied des Kompetenzteams «Wohnen im Alter».

keine Rolle. Sogar der Elementbau hat, wenn er gut geschützt ist, keinen Einfluss auf die Lebensdauer. Er ist genau gleich nachhaltig gebaut wie andere Häuser.

### **Kann man den Lebenszyklus eines Hauses oder generell eines Gebäudes beeinflussen?**

Ja, sicher. Der regelmässige Unterhalt nach den Genossenschaftsleitlinien hilft beim Überprüfen der einzelnen Gebäudeteile. Das erste, das in der Regel generell erneuert werden muss, sind exponierte Kittfugen. Diese sollte man zirka alle sieben Jahre erneuern.

### **Worauf muss der Bauherr achten, damit sein Objekt lange «lebt»?**

Eine Genossenschaft, die um die 1000 Wohnungen bewirtschaftet, hat eine eigene Equipe von Handwerkern und auch eigene Architekten. Dieses Team überprüft den Gebäudezustand regelmässig. So kann der Neubauzustand möglichst lange erhalten werden. Dabei ist es wichtig, die Fenster auf ihre Dichtigkeit zu überprüfen. Der Ver-

mieter muss Schäden melden und beim Wechsel wird nicht umsonst eine Mängelliste erstellt. Wasserschäden sind so ziemlich das Schlimmste, was einer Liegenschaft passieren kann.

### **Was empfehlen Sie Genossenschaften?**

Mein Tipp an Genossenschaften ist, dass sie den Lebenszyklen entsprechend handeln.

### **Was heisst das?**

Insbesondere die Grundstücke gut nutzen und mit Qualität verdichten, aber auch erneuerbare Energien und natürliche Rohstoffe verwenden wie Holz, rezyklierbare Rohstoffe, also Glas, Beton, Backstein. Ein weiterer Tipp: Im Sinne der Wandelbarkeit ist es bei der Planung wichtig, dass offene Strukturen erstellt werden – das heisst, der Grundriss muss so geplant sein, dass später die Grundfläche jederzeit umgenutzt werden kann. Mit intelligenten Strukturen meine ich, dass sich die Liegenschaft den stetig veränderten Anforderungen der Gesellschaft anpassen kann.

### **Welchen Einfluss hat eine nachhaltige Bauweise auf den Lebenszyklus eines Gebäudes?**

Die Bauindustrie hat den riesigen Markt von neuen Systemen und Produktentwicklungen längst entdeckt. Es hat ein nachhaltiges Umdenken stattgefunden, weil die Ressourcen knapper werden. In den letzten Jahren hat sich immer mehr der Holzboom durchgesetzt. Nicht zuletzt dank Energie- und Steueranreizen. Holz kann zudem ohne Probleme rezykliert werden. Wenn ich von Nachhaltigkeit spreche, meine ich die gesamtheitliche Betrachtung des Gebäudezykluses unter drei Aspekten:

Hansjürg Egli: «Mein Tipp an Genossenschaften ist, dass sie den Lebenszyklen entsprechend handeln.»

Bilder Kathrin Aerni



Sanierung Weinberglistrasse: ein Paradebeispiel für die heutige Baukunst.

«In den letzten Jahren hat sich immer mehr der Holzboom durchgesetzt.»

ökologisch, ökonomisch und soziologisch. Letzterer ist für die Bewohner einer Liegenschaft wohl der wichtigste Aspekt. Denn, was nützen die beiden ersten Aspekte, wenn die Mieter nicht zufrieden sind mit der Wohnung und der Nachbarschaft?

### **Angenommen, Sie als Architekt würden für sich ein neues Haus bauen: Wie sähe das aus – und worauf würden Sie besonders achten?**

Ich würde das Haus an einer leichten Hanglage nach Süden oder Südwesten ausgerichtet bauen. Denn so ist die Fassadenabwicklung gegen Süden hin grösser, und ich kann die passive Sonnenenergie am besten nutzen. Das ist mir am wichtigsten.

Interview Kathrin Aerni

