

Mieterinformation

SANIERUNG DORFSTRASSE 9-27

Luzern, 14.01.2021



- ▶ Vorstellung Projekt
 - Projektbeschreibung
 - Schnitt
 - Sickerleitung
 - Sanierung Fassade und Farbkonzept
 - Sanierung Treppenhäuser

- ▶ Stand der Planung

- ▶ Termine
 - Allgemein
 - Etappierung Fassade
 - Deckendämmung

VORSTELLUNG PROJEKT – Projektbeschreibung

Die Sanierung der Dorfstrasse 9-27 enthält drei Teilprojekte: Dämmung der Kellerdecken, Fassadensanierung und Sickerleitung. In den Wohnungen werden keine Arbeiten ausgeführt.

Kellerdämmung

Für die energetische Optimierung werden die Keller- und Waschküchendecken gegen die Wohnungen gedämmt. Dies bedingt neue Elektroinstallationen und neue Leuchten an den Decken. Aufgrund der neuen Deckendämmung sind auch Anpassungen an den Kellertrennwänden sowie an den Heiz- und Sanitärleitungen notwendig. Die Wände und Türen in den Keller und die Türen zu den Waschräumen werden neu gestrichen (ausser Wände Waschräume Häuser Nr. 11-25, diese wurden Ende 2019 gestrichen).

Fassadensanierung

Die denkmalgeschützten Häuser der Dorfstrasse 9-27 sind in die Jahre gekommen und daher wird die Fassade aufgrund von Putzablösungen saniert. Die Gewände, Gesimse und Fensterbänke in Kunststein werden repariert und reprofiliert. Zur Fassadensanierung gehören auch die Instandstellung und ein Teilersatz der Fensterläden, sowie die Kontrolle und Instandstellung der Dachränder und Vordächer.

Zur Fassade gibt es verschiedene Untersuchungsberichte und die Kantonale Denkmalpflege war seit Beginn involviert. Im Jahre 2007 erstellte die Stöckli AG, Stans im Auftrag der EBG eine Untersuchung der ursprünglichen Farbigkeit und ergänzte sowie interpretierte diese Befunde im April 2020. An diesem Bericht orientiert sich das Farbkonzept der Fassadensanierung. Die Befunde wurden für das Konzept übersetzt und abstrahiert. Eine Präzisierung und Detaillierung folgt zu gegebenem Zeitpunkt (u.a. Musterflächen). Von Seite der Denkmalpflege gilt es den bauzeitlichen Putz und dessen Struktur so weit wie möglich zu erhalten. Mit der Musterfläche an der Dorfstrasse 11 konnte festgestellt werden, dass der bauzeitliche Putz in einem guten Zustand ist und sich die jüngeren Farbanstriche (Dispersionsfarbe) gut abbeizen lassen. Die fehlerhaften Putzstellen und neuere Putzzusammensetzungen werden entfernt und wieder instand gestellt sowie der bauzeitlichen Fassung angeglichen.

Die Fenster werden grundsätzlich nicht ersetzt. Die Türen gartenseitig (Norden) werden instand gestellt, erhalten eine neue Oberflächenbehandlung und die Dichtigkeit wird verbessert. Die Türen auf der Südseite wurden bereits vor wenigen Jahren ersetzt, deren Oberflächenbehandlung soll angepasst und ins neue Farbkonzept integriert werden. Die alten Briefkästen werden durch neue, mit neuem Standort im Vorgarten, ersetzt (neues Postverordnungs-gesetz). Grundsätzlich wird am bestehenden Erscheinungsbild, bis auf die Farbgebung, nichts geändert oder angepasst. Die geplanten Massnahmen müssen in enger Abstimmung mit der Kantonalen Denkmalpflege geschehen.

Sickerleitung

Um der hohen Feuchtigkeit und den periodischen Überschwemmungen der Keller Dorfstrasse 9 entgegenzuwirken, wird dreiseitig ums Haus eine Sickerleitung verlegt. Die Sickerleitung führt das Regenwasser durch den Garten und den Platz an der Ecke Dorfstrasse / Höhenweg in den eingedolten Allmendlibach. Die neue Sickerleitung wird ums Haus mit einem offenen Graben und zur Strasse hin mit einer Unterstossung (ohne offenem Graben, Rohrvortrieb) verlegt. Dazu ist eine Start- und Zielgrube notwendig.

Sanierung Treppenhäuser

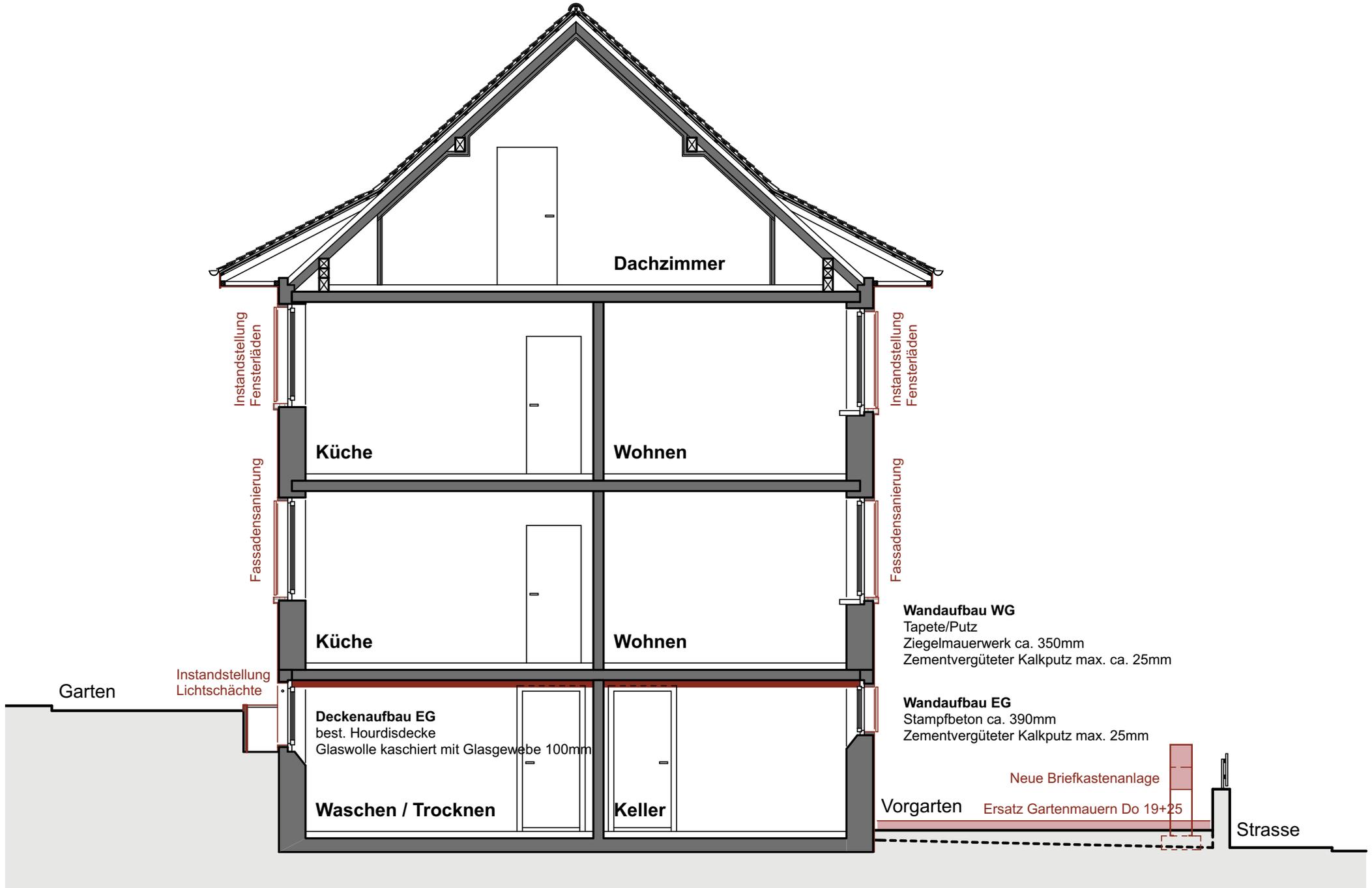
Die EBG plant in Zukunft die Treppenhäuser der Dorfstrasse 9-27, sowie der Dorfstrasse 18-26 zu sanieren. Sigrist Schweizer Architekten hat dazu den Auftrag zur Untersuchung der Farbigkeit und Erstellung eines Farb- und Materialkonzepts erhalten. Der Zeitpunkt der Ausführung ist noch offen und erfolgt unabhängig der Fassadensanierung.

Umgebung/Perimeter

Der Planungsperimeter ist eng an der Fassade gehalten. Die rückwärtigen Gärten sind von der Sanierung nicht betroffen (Ausnahme Baustellenzugang Dorfstrasse 11 und Lager Dorfstrasse 13). Der nordseitige, betonierte Bereich wird für das Gerüst sowie als Verkehrsweg zur Materialanlieferung und -lagerung genutzt. Daher müssen diese Bereiche durch die Mieter freigeräumt werden (Terminangaben folgen). Die südseitigen Vorgärten werden ebenfalls für das Stellen vom Fassadengerüst benötigt. Auf die Spaliere, die Eibe (Nr. 27), den Kirsch- sowie Feigenbaum (Nr. 19 bzw. Nr. 25) wird Rücksicht genommen (in Absprache und Begleitung durch Koni Suppiger, Gartenbauer EBG). Zudem werden in den Vorgärten die zwei defekten Gartenmauern (entlang Hauszugang Nr. 19 und 25) ersetzt.

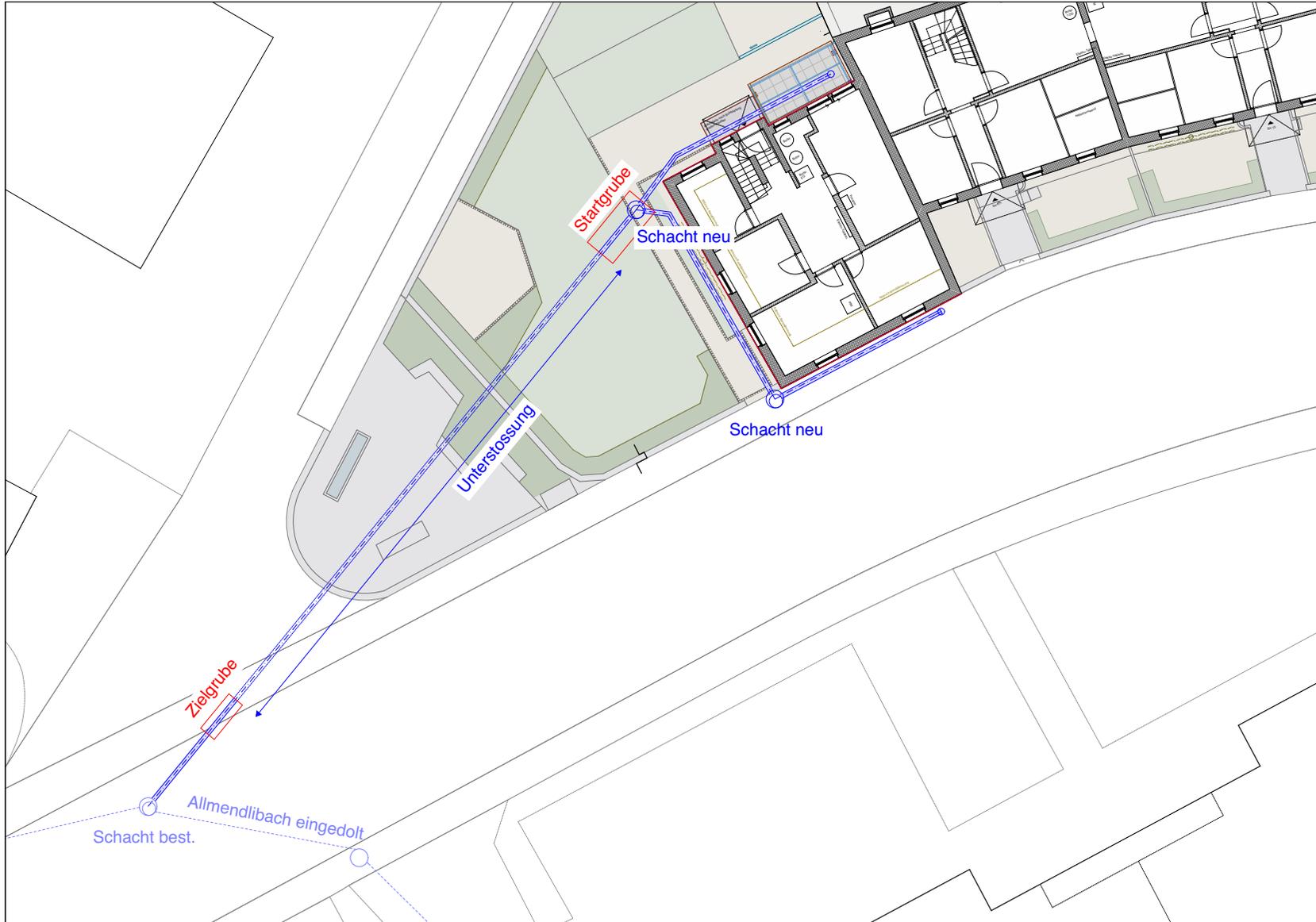
Die entsprechenden Beilagen finden Sie auf den folgenden Seiten und/oder ausgestellt im Hügelweg.

VORSTELLUNG PROJEKT – Projektbeschreibung



VORSTELLUNG PROJEKT – Sickerleitung

Schemaplan



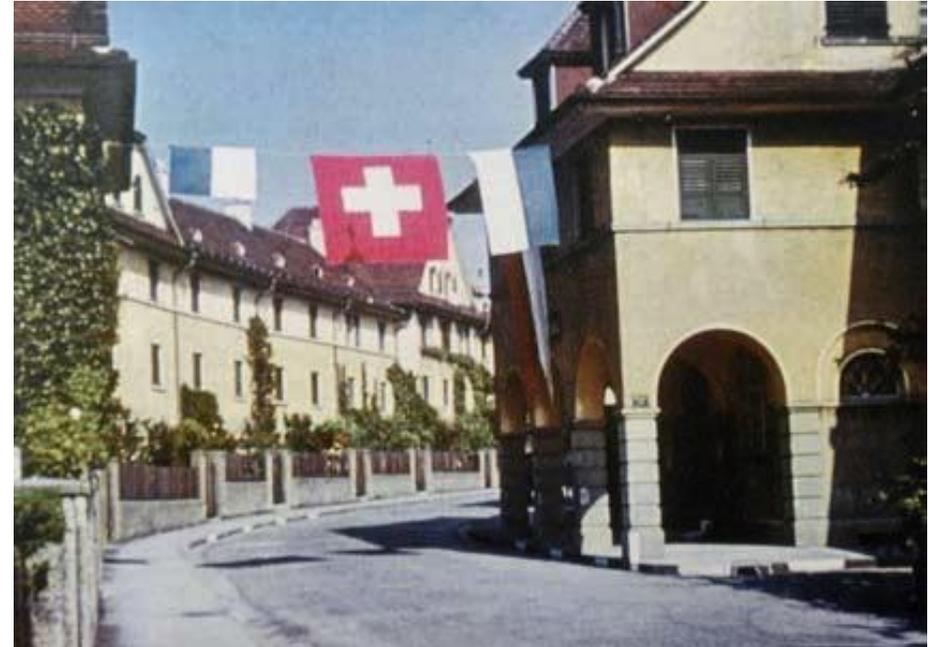
VORSTELLUNG PROJEKT – Sanierung Fassade und Farbkonzept

Historische Bilder



VORSTELLUNG PROJEKT – Sanierung Fassade und Farbkonzept

Historische Bilder



VORSTELLUNG PROJEKT – Sanierung Fassade und Farbkonzept

Modellfotos Farbkonzept



Farbkonzept:

Es wird zwei Farbsysteme geben, welche mit der baulichen Fassadengestaltung (Häuser strassenseitig mit und ohne Lisenen*) zusammenhängen und sich an den historischen Befunden orientieren. Die Häuser mit Lisenen (Nr. 11/13 und 23/25) werden eine andere Putzfarbe aufweisen und somit die bauliche Gliederung der Häuserzeile verstärken.

* Lisenen = schwach vortretende, senkrechte Gliederungen

VORSTELLUNG PROJEKT – Sanierung Fassade und Farbkonzept



Südfassade

Dorfstr. 9	Dorfstr. 11	Dorfstr. 13	Dorfstr. 15	Dorfstr. 17	Dorfstr. 19	Dorfstr. 21	Dorfstr. 23	Dorfstr. 25	Dorfstr. 27
------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------



Nordfassade

Dorfstr. 27	Dorfstr. 25	Dorfstr. 23	Dorfstr. 21	Dorfstr. 19	Dorfstr. 17	Dorfstr. 15	Dorfstr. 13	Dorfstr. 11	Dorfstr. 9
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------



Westfassade

Dorfstr. 9



Ostfassade

Dorfstr. 27

STÖCKLI AG STANS

ATELIER FÜR
KONSERVIERUNG
RESTAURIERUNG
UND VERGOLDEREI

TOTTIKONSTR. 5
6370 STANS
TEL. 041 / 610 16 35
FAX. 041 / 610 00 36
MWST CHE-105.692.902
stoeckli-ag-stans.ch
info@stoeckli-ag-stans.ch

KONSERVIERUNG / RESTAURIERUNG VON
WANDMALEREIEN, GEMÄLDEN
SKULPTUREN, RAHMEN UND FASSADEN

AUSFÜHRUNG VON VERGOLDERARBEITEN
UND KIRCHENREINIGUNGEN

BAUANALYTISCHE UNTERSUCHUNG
UND KONZEPTERARBEITUNG



Dorfstrasse 11, Eingangsbereich 2020

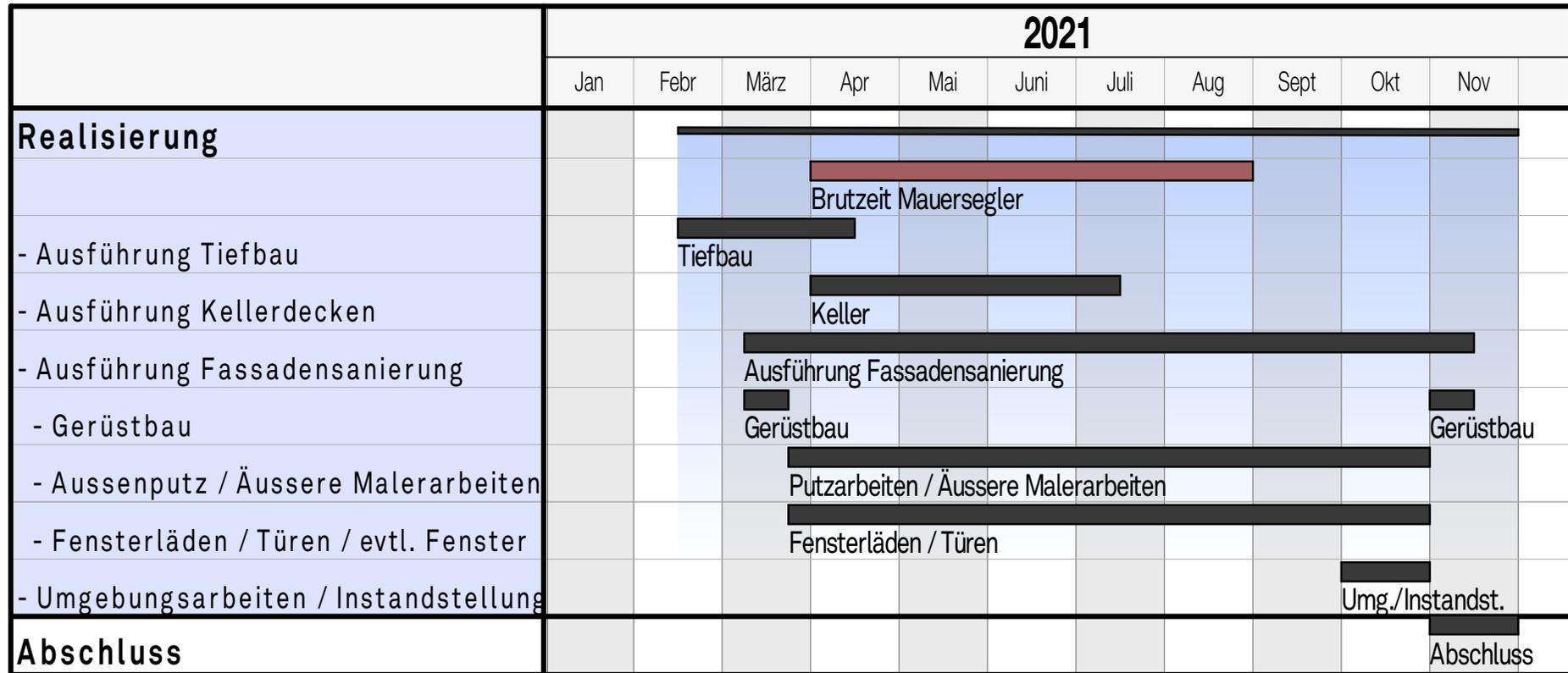
Objektnummer	3848
Bezeichnung	Eisenbahnersiedlung
Adresse	Dorfstrasse 6005 Luzern
Kanton	LU
Massnahme	Fassungsuntersuchung: Treppenhäuser
Stans im	November 2020

- Sanierung der Treppenhäuser, jedoch nicht im Zusammenhang mit Fassadensanierung
- Untersuchungsbericht zu Materialien und Farben wurde erstellt
- 2S erstellt Farb- und Materialkonzept in Absprache mit der EBG und Denkmalpflege
- Zeitpunkt Umsetzung noch offen

STAND DER PLANUNG

- Die Baubewilligung wurde erteilt am 13.01.2021.
- Es sind weitere Untersuchungen der Farben in Bearbeitung zur Klärung und Erstellung vom Farbkonzept mit anschließenden Mustern. Dies erfolgt in Absprache und Begleitung durch die Kantonale Denkmalpflege.
- Es werden Unternehmergespräche getätigt sowie die Termine und Ausführungsplanung präzisiert.

TERMINE – Allgemein



Provisorischer Terminplan

Meilensteine

- Baustart: Februar 2021
- Bauende: November 2021

- Brutzeit Mauersegler ist zu beachten (geschützte Kolonie).
- Arbeiten an der Fassade (Gipser und Maler) sind wetter- und temperaturabhängig.

TERMINE – Etappierung Fassade



Südfassade

Gerüst bleibt während gesamter Brutzeit Mauersegler stehen, Montage Brutkästen an Gerüst

Dorfstr. 9	Dorfstr. 11	Dorfstr. 13	Dorfstr. 15	Dorfstr. 17	Dorfstr. 19	Dorfstr. 21	Dorfstr. 23	Dorfstr. 25	Dorfstr. 27
------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------



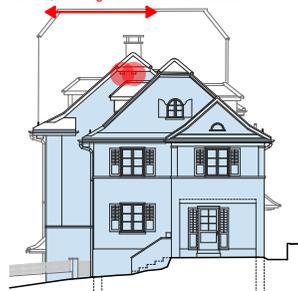
Nordfassade

Dorfstr. 27	Dorfstr. 25	Dorfstr. 23	Dorfstr. 21	Dorfstr. 19	Dorfstr. 17	Dorfstr. 15	Dorfstr. 13	Dorfstr. 11	Dorfstr. 9
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------

Gerüst (nur Do 25 Ost) bleibt während gesamter Brutzeit Mauersegler stehen, Montage Brutkästen an Gerüst



Westfassade



Ostfassade

Dorfstr. 9

Dorfstr. 27

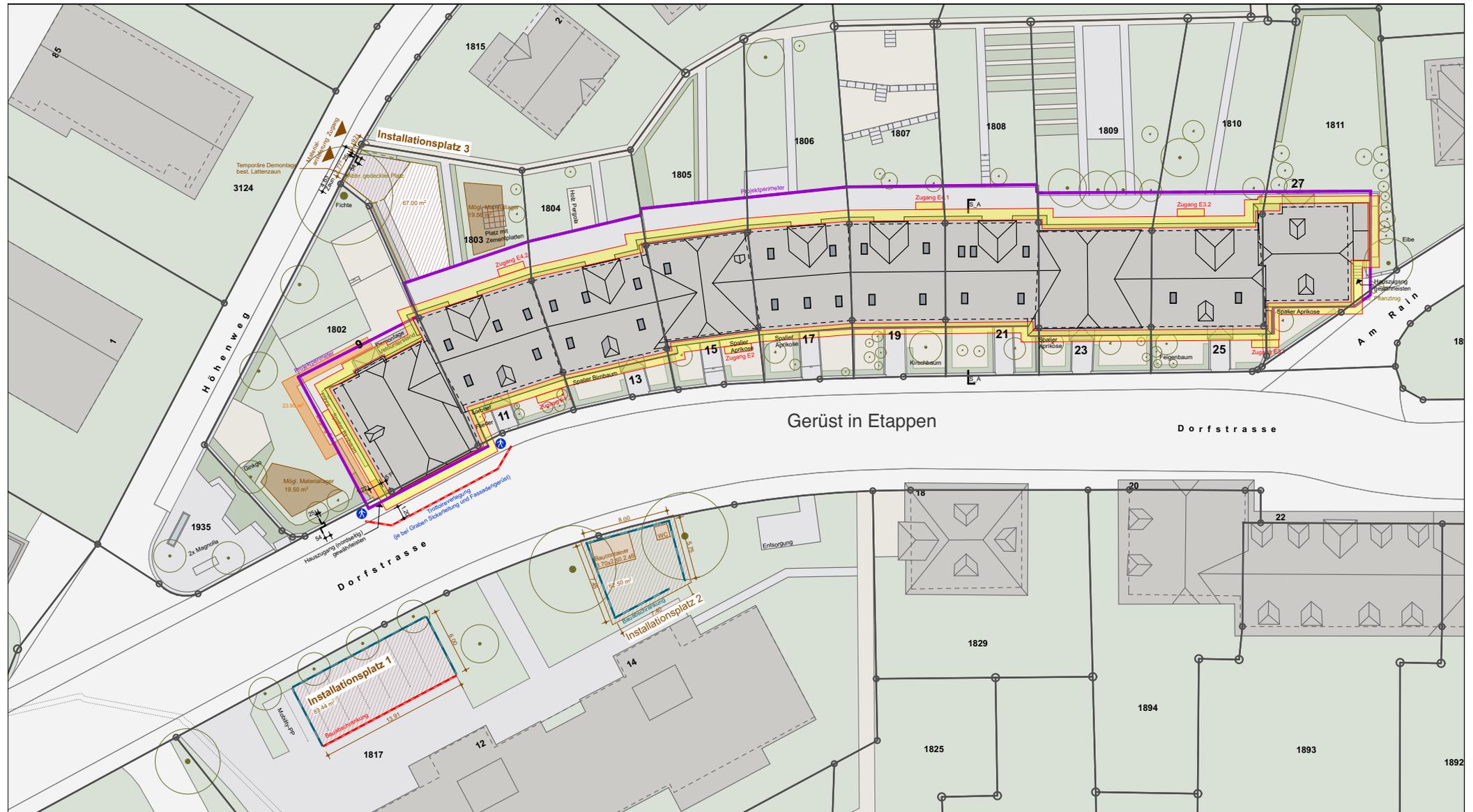
Legende Etappierung Gerüst

■	Etappe 1, Do 9 Nord bis Do 13 Süd	Fassadenlänge / Abwicklung (lm)
■	Etappe 2, Do 15 Süd bis Do 21 Süd	53.85m (inkl. Eingang Do 9 Nord)
■	Etappe 3, Do 23 Süd bis Do 23 Nord	34.15m
■	Etappe 4, Do 11 Nord bis Do 21 Nord	73.70m
		62.55m

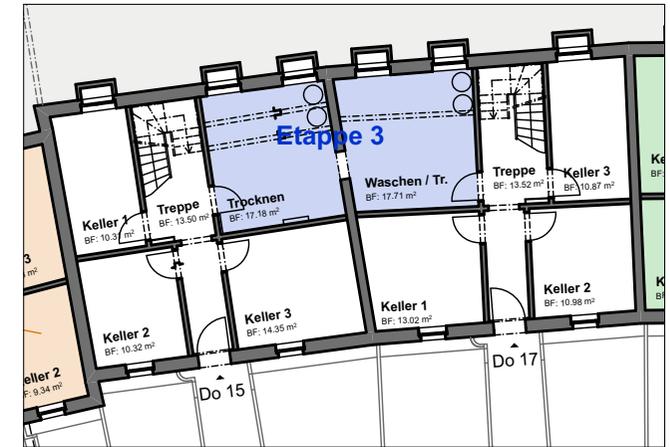
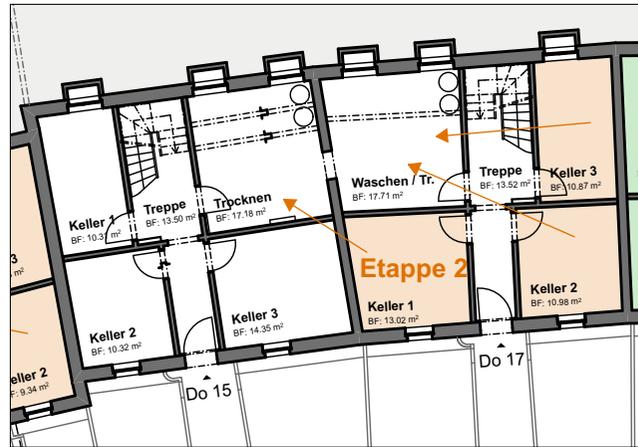
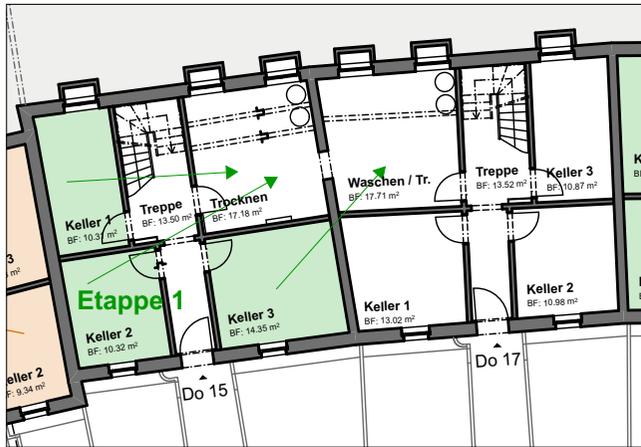
● Brutkästen Mauersegler, Total 17 St.
Brutzeit: April bis August
Montage Brutkästen an Gerüst während Brutzeit

TERMINE – Etappierung Fassade

Baustelleninstallation Fassadensanierung



TERMINE – Deckendämmung



Pro zwei Häuser (jeweils über Waschküchen miteinander verbunden) werden 3 Etappen für die Deckendämmung geplant. Es werden nur die Keller, Wasch- und Trockenräume gedämmt (Hauseingänge sind beheizt).

Vorgehen:

Etappe 1 räumt ihre Keller in die Wasch- und Trockenräume, anschliessend werden in den Keller Etappe 1 Gips- und Malerarbeiten sowie Arbeiten an den Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen ausgeführt. Die Installationsleitungen werden geprüft, wo nötig angepasst und für den Deckeneinbau vorbereitet. Darauf folgt der Deckeneinbau, Anpassung an den Kellertrennwänden sowie die Fertigstellung der Installationen (Montage Leuchten etc.).

Nach Beendigung vom Deckeneinbau räumen die Mieter der Keller Etappe 1 ihre Gegenstände zurück in ihre Keller. Danach folgt der selbe Vorgang bei der Etappe 2. Nach Fertigstellung der Etappe 2 werden die Arbeiten in den Wasch- und Trockenräumen ausgeführt (Nr. 11-25 ohne Gips- und Malerarbeiten).

Die Waschmaschinen bleiben während den Etappen 1 und 2 zugänglich, die Waschleinen können jedoch nicht benützt werden (Wäsche in der Wohnung trocknen). Ob während der Etappe 3 in den entsprechenden Waschküchen gewaschen werden kann oder jeweils im Nachbarhaus, wird noch abgeklärt. Für die Bauzeit wird den Mietern einen Tumbler zur Verfügung gestellt.

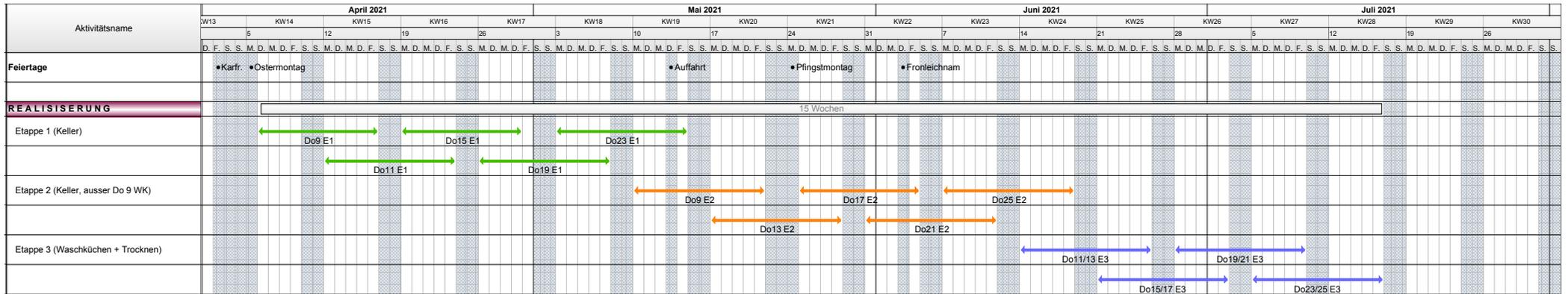
Für die Räumungen der Keller werden den Mietern Mischmulden zum Entsorgen zur Verfügung gestellt. Der Standort wird auf der gegenüberliegenden Strassenseite/Wiese (Dorfstrasse 12/14) sein.

Termine:

Die Deckendämmung ist ab Ostern vorgesehen und wird pro Etappe voraussichtlich 2 Wochen dauern. Damit die Unternehmer ohne Unterbrüche arbeiten können, erfolgen die Etappen pro zwei Häuser nicht direkt nacheinander. Zuerst werden alle Etappen 1, dann alle Etappen 2 und schliesslich alle Etappen 3 ausgeführt. Der genaue Terminplan wird Ihnen zu gegebenem Zeitpunkt zugestellt.

Die Dämmung der Decken im UG Haus Nr. 27 wird zu einem späteren Zeitpunkt in einer separaten Etappe (nach Auszug Mieter) erstellt.

TERMINE – Deckendämmung



Provisorischer Terminplan, genauer Terminplan folgt



