

Umbau - Rückbau - Neubau.

Alternativen, um die Herausforderung der grauen Energie zu meistern.



Das Gebäude an der Route d'Oron 14b in Lausanne liegt hervorragend, unweit des Universitätsspitals CHUV und des Life Science Parks Biopôle. Es war ursprünglich geplant, das Gebäude im Rahmen der regelmässigen Portfoliooptimierung zu renovieren und dabei auch verschiedene Aspekte wie die energetische Effizienz, die Nutzung für Personen mit eingeschränkter Mobilität und Wohnungstypologien zu verbessern.

Im Rahmen des systematischen Optimierungsprozesses wurden auf der Basis von detaillierten Analysen die verschiedenen strategischen Optio-

nen unter langfristigen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftssozialen Kriterien bewertet. Das Ergebnis zeigte, dass eine komplette Neuentwicklung mit hochgesteckten Nachhaltigkeitsanforderungen die bessere Lösung war.

Soziale Aspekte

Allerdings hat diese Option nicht nur negative Auswirkungen, auf die durch den Rück- und Neubau generierte, graue Energie, sondern auch soziale Auswirkungen. Durch den fortlaufenden Dialog mit den Bewohnern und anderen Stakeholdern gelang es der Fondsleitung von La Foncière, die Bedürfnisse

aller Beteiligten zu berücksichtigen. Den Mietern wurden verschiedene Entschädigungsformen angeboten i.e. Unterstützung bei der Wohnungssuche, Übernahme der Umzugskosten, Abfindung und Vorrang bei der Vergabe der neuen Wohnungen. Zudem bietet das neue Projekt qualitativ hochwertige Begegnungsorte innerhalb und ausserhalb des Gebäudes, die die zukünftige Attraktivität des Quartiers und die Lebensqualität für Be- und Anwohner massgeblich erhöhen werden.

Ökologischer Fussabdruck

Die Fondsleitung setzt alles daran, um die CO₂-Emissionen sowohl während des Abbruchs und des Neubaus als auch beim Betrieb des Gebäudes zu minimalisieren. Bei der Realisierung des Projekts werden natürliche Materialien, lokale Unternehmen und kurze Produktlieferketten bevorzugt. Der Neubau wird als Holz-Beton Hybridbau erstellt, wobei so viel Holz wie möglich verwendet werden soll. Recyclbare Bauelemente des Bestandsgebäude werden gegenwärtig in Zusammenarbeit mit der Stiftung « Pro Travail » demontiert. Um den CO₂-Ausstoss beim Abbruch zu minimalisieren, wird der Beton des Bestandsgebäudes vor Ort verwertet und der vorhandene Dachstuhl umgebaut.

Zudem wird das Nachbargrundstück zur Lagerung der Erdmassen angemietet, um lange Transportwege zu vermeiden. Mit Hilfe des « Eco Tools » werden die Daten des zukünftigen Gebäudes ausgewertet, um die Ökobilanz der verschiedenen Gebäudeteile zu kontrollieren und zu optimieren.

Betrieb des Gebäudes

Das Gebäude wird einerseits mit geothermischer Wärme beheizt und

zusätzlich mit natürlicher Kühlungstechnik «Geocooling» ausgestattet. Strom wird über eine Photovoltaik-Anlage erzeugt und es wird ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) mit mehreren Partnern gebildet. Zudem ist ein Sammelbecken für die Grauwasserrückgewinnung geplant, welches das Wasser für die Bewässerung der Aussenanlagen und der Toiletten-spülungen liefern wird. Für die Warmwasserversorgung ist ein dezentrales Vorwärmssystem für jede Wohneinheit geplant.

Mobilität

Dank der hervorragenden Anbindung der Liegenschaft an das ÖV-Netz konnte die Anzahl der Parkplätze stark limitiert werden und ermöglicht so die Realisierung eines grosszügigen, leicht zugänglichen, gesicherten Veloraums. Sämtliche Parkplätze und Gemeinschaftsräume werden in der Grundfläche des Gebäudes untergebracht sein, sodass im Aussenbereich möglichst wenig Fläche versiegelt werden muss und ausreichend Platz für Grünanlagen mit einer und ausgewogenen lokalen Pflanzenvielfalt bleibt.



FACTS & FIGURES

Projekt: Route d'Oron 14b
Bauherrschaft: La Foncière
Architekten: ABA Partenaires SA
Nutzung: 35 Wohnungen,
 16 Parkplätze, 60 Veloeinstellplätze
Nutzfläche: 1610 m²
Fertigstellung: 2025
www.lafonciere.ch