



Projekt	Innensanierung Tor- und Pfarrhaus, Dorfstrasse 11, Hohenrain	
Bauherrschaft	Kanton Luzern, Finanzdepartement, vertreten durch die Dienststelle Immobilien	
Nutzer	Heilpädagogisches Zentrum Hohenrain, Hohenrain	
Architekt	ARGE Wey Architekten AG, Sursee Jäger Egli Architekten, Emmenbrücke	
Bauingenieur	Pirmin Jung AG, Rain Trachsel AG, Luzern	
Elektroingenieur	Wey + Partner AG, Sursee	
HLK-Ingenieur	Josef Oltiger + Partner, Rothenburg	
Sanitär-Ingenieur	tip Technik im Bau AG, Luzern	
Brandschutzplaner	Pirmin Jung AG, Rain	
Bauphysiker	Pirmin Jung AG, Rain	
Beratung	Denkmalpflege und Archäologie, Luzern	
Gebäudedaten	Baujahr	1175
	Umbauten	mehrfach
	Aufstockung	17. Jahrhundert
	Fassadensanierung	2009/2010
Projektlauf / Termine	Planersubmission	Juli 2014
	Bauprojekt	März 2016
	Baubeginn	Dezember 2018
	Inbetriebnahme	Juli 2020
Baukosten	Bewilligte Kredite	3,96 Mio. Franken
	Total Baukosten rund	3,88 Mio. Franken
	(Baukostenprognose Stand 26. Juni 2020)	
Baukosten	BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	122'000
	BKP 2 Gebäude	3'552'000
	BKP 4 Umgebung	6'000
	BKP 5 Baunebenkosten	86'000
	BKP 9 Ausstattung	110'000
	Total Baukosten	3'876'000
	(Prov. Baukostenabrechnung Stand Juli 2020)	
Flächenkennwerte	Grundstückfläche	60'276 m <sup>2</sup>
	Gebäudegrundfläche	308 m <sup>2</sup>
	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	40 m <sup>2</sup>
	Geschossfläche Total	932 m <sup>2</sup>
	Gebäudevolumen Total	3'871 m <sup>3</sup>
	Nutzfläche Total	751 m <sup>2</sup>
	Energiekennzahl	92,8 kWh/m
Kostenkennwerte	CHF BKP 2 / GF	3'811
	CHF BKP 2 / GV	918
	CHF BKP 4 / BUF	150
	CHF BKP 1-9 / GF	4'158
	CHF BKP 1-9 / GV	1'001



## Tor- und Pfarrhaus Innensanierung/Restaurierung

KANTON  
LUZERN

## Das sagt die Institution

Text von Pia Vogler und Eveline Fuchs,  
HPZ Hohenrain

Das Heilpädagogische Zentrum Hohenrain ist eine Institution für Kinder und Jugendliche mit einer geistigen oder einer sprachlichen Beeinträchtigung. Rund 200 Kinder und Jugendliche aus dem Kanton Luzern und angrenzenden Kantonen werden in Hohenrain unterrichtet, davon sind rund 60 Kinder und Jugendliche im Wocheninternat. Zudem bietet das HPZ Hohenrain zehn geschützte Arbeitsplätze für Menschen mit einer Beeinträchtigung im Bereich der Zentralen Dienste an.

Die Internatsräumlichkeiten auf dem Gelände waren in die Jahre gekommen und entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aufgrund der Sanierung der Internatspavillons 1-4, der Grossküche und der Wäscherei entstand zusätzlicher Raumbedarf. Deshalb wurde im Zuge der Sanierung auch das bereits seit langem leerstehende und vom Zerfall bedrohte Tor- und Pfarrhaus wiederhergestellt. Es freut uns, dass damit dieses historische Gebäude wieder mit Leben gefüllt werden kann und es die bestehenden Räumlichkeiten des HPZ Hohenrain optimal ergänzt.



Im Bereich des Torhauses findet in Zukunft schulergänzende Betreuung für die sprachbehinderten Kinder und Jugendlichen statt. Während der Planung konnte in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege einerseits die historisch wertvollen Teile erhalten und andererseits ansprechende und praxistaugliche Räumlichkeiten für die Sozialpädagogik geschaffen werden. So wurde beispielsweise auch ein Lifeinbau in diesem Teil des Gebäudes möglich, womit das Gebäude rollstuhlgängig wurde und einen einfachen Essenstransport zulässt.

Die kleinen Räumlichkeiten des Pfarrhauses können optimal durch verschiedene Büroarbeitsplätze genutzt werden. Es bot sich an, die Arbeitsplätze der Mitarbeitenden der Zentralen Dienste wie Hauswirtschaft, Arbeitsagogik, Reinigung und Technischer Dienst an einem zentralen Ort zusammenzufassen. Die Nähe und die kurzen Wege ermöglichen optimale Synergien für die Zusammenarbeit. Der integrierte Kaffeeraum und das wunderschöne Sitzungszimmer fördern zudem den informellen und formellen Austausch und das Arbeiten an gemeinsamen Projekten.

## Das sagt die Denkmalpflege

Text von Jürg Manser & Benno Vagler,  
Kantonale Denkmalpflegerin, Kanton Luzern

Die Geschichte der Kommende Hohenrain reicht weit vor die Zeit der Johanniter zurück: Spätestens seit dem 9. Jh. befand sich hier eine Kirche mit zugehörigem Friedhof. Die Johanniterkommende entsteht kurz nach der Wandlung der Spitalbruderschaft zu einem geistlichen Ritterorden um 1175 und ist damit die älteste Johanniterkommende der Schweiz. Nach über 600 Jahren Präsenz der Ordensritter sind die Bauten um 1807 in den Besitz des Staates übergegangen.

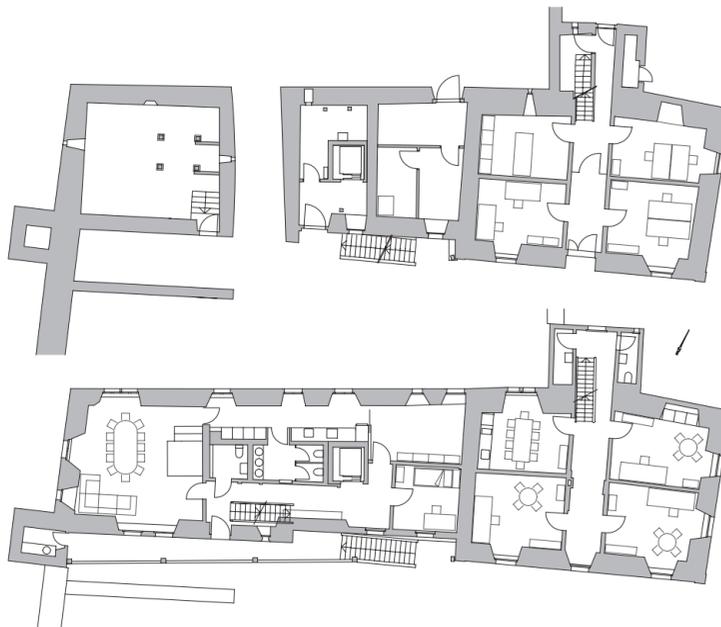
Seit 1963 stehen sie unter kantonalem und seit 1974 unter eidgenössischem Schutz. Der Anlage kommt im Äusseren wie auch im Inneren ohne Zweifel eine national überragende kulturgeschichtliche Bedeutung zu. Jüngste bauarchäologische Untersuchungen anlässlich der nun abgeschlossenen Umnutzung haben den Nachweis erbracht, dass nicht nur massiv gemauerte Teile des Gebäudes, sondern auch wesentliche Teile des Innenausbaus in die Gründungszeit der Kommende zurückreichen: So wurde die Balkenlage über dem Keller des Torhauses um das Jahr 1196 eingebaut



Damit haben wir mit dem Tor- und Pfarrhaus neben Schloss Heidegg die älteste, integral erhaltene profane Bausubstanz des Kantons Luzern vor uns.

Das seit Jahrzehnten leerstehende Gebäude wurde nun einer neuen Nutzung zugeführt. Die eingehenden Anforderungen an die zeitgenössischen Bauqualitäten waren hoch und nicht immer vereinbar mit dem Schutz der historischen Substanz.

Trotz dieser Anforderungen konnte der historische Bestand erhalten und konserviert, teils sogar in Wert gesetzt werden. Bei dieser Umbauphase war das Erhalten originaler Denkmalsubstanz als bedeutsame und nicht erneuerbare Ressource wichtiger, als das Maximieren einer ökonomisch oder ökologisch verstandenen Nachhaltigkeit.



## Das sagen die Architekten

Text von Ueli von Matt, Architekt FH SIA  
und Hardi Bisig, Architekt FH,  
ARGE Wey Architekten AG Sursee /  
Jäger Egli Architekten AG Emmenbrücke

Der langgezogene Gebäudekomplex, bestehend aus dem Torhaus und dem alten Pfarrhaus, bildet den nördlichen Abschluss der ehemaligen Johanniterkommende Hohenrain. Beide Häuser standen seit Jahrzehnten leer und konnten im damaligen Zustand nicht mehr genutzt werden. Es war höchste Zeit, dass die beiden Häuser einer neuen, sinnvollen Nutzung zugeführt wurden. Um den Erhalt der historisch sehr wertvollen Bausubstanz für weitere Generationen zu sichern, ist eine Nutzung der beiden Häuser unabdingbar.

Das Torhaus bietet nun auf zwei Stockwerken Platz für zwei Tagesstrukturgruppen. Das Pfarrhaus beherbergt auf drei Stockwerken Büros, ein grosses Sitzungszimmer, sowie die notwendigen Nebenräume für die Verwaltung des Heilpädagogischen Zentrums. Die vorgefundene Raumeinteilung des Pfarrhauses eignet sich bestens für attraktive Büroarbeitsplätze. Um den Anforderungen des Betriebes zu genügen, waren kleinere, massvolle Eingriffe in die historische Bausubstanz unerlässlich. In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege konnten diese Eingriffe geplant und umgesetzt werden. Als wohl grösster Eingriff gilt der Einbau des Personenliftes im Torhaus. Dieser Lift ist einerseits als behindertengerechte Erschliessung, aber auch für die Essensanlieferung für die beiden Tagesstrukturgruppen unerlässlich. Der Liftschacht bildet zudem das „Rückgrat“ für die verbesserte Erdbbensicherheit des Gebäudes.

Bei der Planung und Umsetzung des Projektes war ein schonungsvoller Umgang mit der historischen Bausubstanz erforderlich. Wo aus baulichen und betrieblichen Erfordernissen die Möglichkeit bestand, wurde die historische Substanz ins neue Architekturkonzept miteinbezogen und sichtbar gemacht.

Im Torhaus lassen sich alte Riegelwände, Holzbohlenwände und Holzbretterdecken wiederfinden. Die Rückwand mit den Einfeuerungsöffnungen des mächtigen Brotbackofens im ersten



Obergeschoss, ist hinter einer Glasscheibe im Duschaum einsehbar. Der nur leicht abgeteufte Keller im westlichen Teil des Torhauses, gibt einen eindrucklichen Blick in die Entstehungszeit des Gebäudes.

Im alten Pfarrhaus wurden die noch vorhandenen historischen Bretter- und Parkettböden, sowie die Wand- und Deckentäfer sorgfältig restauriert. Die Farbigkeit von Wand- und Deckentäfer richtet sich nach dem Befund. In zwei Zimmern „erzählen“ originale, mit diversen Tapetenschichten bedeckte wandhohe Holztafeln, von der wandelnden Geschichte des Pfarrhauses und den verändernden Geschmacksrichtungen der Bewohner. Die Materialisierung und Farbigkeit aus der Zeit um 1900, sind in den Korridoren und im Treppenhaus sichtbar. Einzig im zweiten Obergeschoss konnte die Gipsabglättung an den Wänden nicht mehr restauriert werden. Um die noch vorhandenen ursprünglichen Kalkputzfragmente zu sichern, wurden die Fehlstellen mit Grundputz ergänzt.



In diesem Korridor treffen sich die unterschiedlichsten Baustile aufeinander. Auch die Naht zwischen dem barocken Hauptbau und dem Anbau des Treppenhauses um 1900, ist hier gut erkennbar.

Die neuen, unabdingbaren baulichen Eingriffe, wie die Einbauten von Office- und Toilettenanlagen, wurden in neuzeitlicher Formensprache und mit modernen Materialien ausgeführt.

Die Gebäudeaussenhülle, die Decken zu den Kellerräumen und zu den Estrichen, wurden wärmetechnisch ertüchtigt. Sämtliche Fenster wurden ersetzt.

Mit der Restaurierung und Umgestaltung des Tor- und Pfarrhauses hat das Heilpädagogische Zentrum für ihre Bedürfnisse zugeschnittene Räume erhalten. Beinahe jeder Raum strahlt einen eigenen, ganz speziellen Charme aus.

