Prisca Baechinger

Das ursprüngliche Rot der Fassaden wurde durch Weiss ersetzt.

Die Umgebung wurde familienfreundlich gestaltet und lädt wieder zum Verweilen.

Im Rahmen der Sanierung wurden. die ehemals düsteren Küchen hell und zeitgemäss gestaltet.

Revitalisierte Webermühle in Neuenhof

In den 60er-Jahren Inbegriff von Fortschritt, ist die Siedlung Webermühle in Neuenhof heute ein Lernbeispiel für eine gelungene Sanierung: Nach der umfangreichen Innen- und Aussen-Sanierung erstrahlen die Wohnhochhäuser in neuem Glanz.

Die Überbauung Webermühle in Neuenhof besteht aus 13 Wohnhochhäusern mit 1- bis 6-Zimmer-Wohnungen. Es ist die letzte Grosssiedlung, die die Ernst Göhner AG als Plattenbau-Siedlung errichtete. Die zwischen 1974 und 1984 erbaute Siedlung, direkt an der Limmat gelegen, bot in ihrer ersten Blütezeit bis zu 1500 Personen günstigen Wohnraum. Danach haftete der

Webermühle lange ein schlechtes Image an. Die Siedlung war in Neuenhof ein Fremdkörper und die Verwaltung unterhielt die Anlage mehr schlecht als recht. Die grosszügigen Aussenanlagen mit Pergolas, Sitzplätzen, Tischtennistischen und Spielgeräten verwilderten. Dabei sind genau diese Aussenräume eine grosse Qualität der Göhner-Siedlungen. Die Anordnung der Bauten ist durchdacht, die Planer legten damals nämlich grossen Wert auf Privatheit: In der Webermühle sehen die Bewohner einander nicht gegenseitig auf die Balkone, die meisten haben freie Sicht ins Grüne.

Zuletzt sank die Vermietungsquote der Siedlung stark und die damaligen Eigentümer zogen sogar den Abbruch des Objektes in Betracht. Dazu kam es glücklicherweise nicht, denn der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus) erkannte das grosse Potenzial der Liegenschaft und erwarb diese im Jahr 2008.

Projektbeschrieb

umfangreiche Innensanierung wie auch die Aussensanierung ausgeführt. Zusätzlich wurde die Tiefgarage mit 432 Parkplätzen

renoviert sowie die Umgebung revitalisiert und neu gestaltet. Dabei war es der Bauherrschaft wichtig, eine moderne, attraktive Wohnsiedlung zu konzipieren, welche auf sämtliche Altersgruppen und Lebenslagen abgestimmt ist. Zu diesem Zweck wurden alle 368 Wohnungen renoviert, neu gestaltet und mit neuen Bädern und Küchen sowie modernster Haustechnik ausgestattet. Da die Sanierung in bewohntem Zustand ablief, musste die Umbauphase über alle Masse exakt und zeitgenau ablaufen. Hierbei kamen die Vorteile der Vorwandsystem-Technik besonders zum Tragen. Dank der Vorproduktion der sanitären Vorwand-Installationselemente und der Anlieferung «just in time» konnte die Montage- und Einbauzeit in den bewohnten Räumlichkeiten deutlich verkürzt werden, und die damit verbundenen Immissionen wurden verringert.

Die Aufgabenstellung ...

- Sanierung in bewohntem Zustand.
- Allreal hat für die Bauherrschaft sowohl die 🔹 Betreuung und Information der Mieterschaft vor und während der Sanierungsarbeiten.
 - Verbesserung der Wohnqualität.



- Sanierung der Treppenhäuser und Untergeschosse.
- Erneuern von rund der Hälfte der Zimmer (Bodenbeläge, Wand- und Deckenanstri-
- Erneuerung der Haustechnik, der Küchen und Bäder.
- Erneuerung der elektrischen Installationen und Elektroverteilungen gemäss heutigen Vorschriften.
- Brandabschlüsse gemäss heutigen Vorschriften.

... und die Ausführung

- Ersatz von Küchen, Bäder und WCs.
- Erneuerung sämtlicher Zulauf- und Abluftleitungen in den WCs.
- Ersatz der Wohnungstüren und der Sonnerieanlagen.
- Erneuerung der Boden- und Wandbeläge in Küchen, Bädern und Korridoren.
- Malerarbeiten in Küchen, Bädern und Korridoren sowie Allgemeinräumen und Treppenhäusern.
- Erstellung eines Schrägliftes als Verbindung zum öffentlichen Verkehr.



- Kompletter Fensterersatz mit Kunststofffenster und Balkontüren.
- Neue Aussenwärmedämmung an den
 Betonsanierung aller Balkone. Fassaden mit einem hydroaktivem, hydrophilen, biozidfreien Dickschichtsystem mit Rillenstruktur.
- Repräsentative Umgebungsgestaltung mit Spielplatz-Neugestaltung.

 - Einbau von 14 Rauchverdrängungsanlagen und fünf Rauch- und Wärmeabzugsanlagen.





Die Nähe zur Natur mit der Limmat und den Waldstücken zeichnen die Überbauung aus.



Sanierung in zwei Etappen

Von 2012 bis 2015 wurden die Wohnungen in zwei Etappen der umfassenden Sanierung im Umfang von rund 48 Mio. Franken unterzogen und neu positioniert. Die Neue Webermühle präsentiert sich heute frisch und gepflegt: Die vier gekreuzten

Wohnzeilen wurden sowohl bezüglich der Energieeffizienz als auch hinsichtlich des Wohnkomforts modernisiert. Auch die Umgebung wurde in die Sanierung einbezogen. So lädt ein attraktives Zentrum zum Verweilen ein und die jüngsten Bewohner der Siedlung können sich über neu gestaltete Spielplätze freuen.





Am Objekt Beteiligte

Bauherrschaft:

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, ein Immobilienfonds der Credit Suisse AG www.credit-suisse.com/ch/realestate

vertreten durch Wincasa AG Technikumstrasse 61, 8401 Winterthur www.wincasa.ch

Totalunternehmung: Allreal Generalunternehmung AG Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich www.allreal.ch

Devisierung und Terminkontrolle: Jörg Dardel, Bauleitung Terminplanung Architekt HTL, Rautistrasse 12, 8047 Zürich

Architektur:

Architekten Gemeinschaft 4 GmbH Laurenzenvorstadt 19, 5000 Aarau www.a4ag.ch

Bauingenieur:

WKP Bauingenieure AG Verena Conzett-Strasse 7, 8004 Zürich Tel. 044 295 30 50, Fax 044 295 30 51 box@wkp-bauing.ch, www.wkp-bauing.ch

Gebäudetechnikplanung HLS:
Hossle GmbH, Ingenieurbüro für
Gebäudetechnikplanung
Fröhlichstrasse 55, 5200 Brugg
Tel. 056 444 23 23, Fax 056 444 23 24
info@hossle-haustechnik.ch
www.hossle-haustechnik.ch

Elektroingenieur: Bhend GmbH, 5034 Suhr

Bauphysik:

Marinelli + Menti AG, 6003 Luzern

Landschaftsarchitekt:

Schneider Landschaftsarchitekt BSLA 4600 Olten

Fachbauleitung Schadstoffsanierung: GSA Becker AG, 8600 Dübendorf

Ingenieur Gebäudehülle: Pro Bautechnik GmbH, 4812 Mühlethal

