

Wohnsiedlung Müllerwis, Greifensee Sanierung mit Pioniercharakter

allreal





Müllerwis auf einen Blick

- 19 Mehrfamilienhäuser; davon 15 mit drei oder vier Geschossen und vier mit acht Geschossen
- Baujahr: 1969 bis 1972
- Grundstücksfläche: 71 000 m²
- Vermietbare Fläche: 41 000 m²
- Wohnungen: 475 (2 bis 5½ Zimmer)
- Bewohner: 1065 (20% der Bevölkerung von Greifensee)
- Aussensanierung: Anfang der 90er-Jahre
- Innensanierung: 2008 bis 2010

Hier wohnt man wieder gerne: Im umfassend sanierten Wohnquartier Müllerwis in der Zürcher Landgemeinde Greifensee. Auf einer Fläche von zehn Fussballfeldern umfasst die Wohnsiedlung 19 Mehrfamilienhäuser. Zwischen den Gebäuden einladend viel Grün, zahlreiche Gehwege, sechs Spielplätze und ein Gemeinschafts-Pavillon für alle Bewohner. Die Agglomerations-Tristesse der 70er-Jahre ist Geschichte. Im Müllerwis zeigt sich heute sowohl innen wie aussen als auch ökologisch die Modernität des 21. Jahrhunderts. Und dies mit Wohnungen zu moderaten Mietpreisen.



Müllerwis ist ein Vorzeigeprojekt grosser Wohnbausanierungen. Für das 50-Millionen-Erneuerungsprojekt zeichnete Allreal als Totalunternehmerin im Auftrag der Eigentümerin Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland verantwortlich. Die Bilanz: 475 rundum erneuerte und auf die heutigen Wohnbedürfnisse ausgerichtete «Göhner-Wohnungen», ein ökologisch optimiertes Heizsystem, eine neue, attraktive Siedlungsumgebung sowie 1065 zufriedene Bewohner. Kurz: Mehrwert für die Bauherrin und für die Mieter von Müllerwis.

Zu verdanken ist das reibungslose Gelingen nicht zuletzt dem Credo des Projekts «Menschen im Mittelpunkt». Allreal hat die Bewohner von Anfang an in das Vorhaben miteinbezogen, mit ihnen einen offenen Dialog gepflegt und sie jederzeit detailliert und transparent informiert.

Nachhaltige Rentabilität

Die Überbauung Müllerwis in Greifensee gehört seit 2003 zum Portfolio der Anlagegruppe CSA RES. Bewirtschaftet wird sie von der Wincasa AG. Zu Beginn der 90er-Jahre veranlasste die frühere Eigentümerin eine Aussenrenovation an den 1968 bis 1970 erstellten «Göhner-Bauten» im Müllerwis. 2005 erfolgte im Auftrag der Anlagegruppe CSA RES eine Zustandserhebung der 475 Wohnungen und der Infrastruktur. Diese machte deutlich: Dringender Sanierungsbedarf für die Wohnungen, die Gebäudetechnik sowie alle Infrastrukturbauten.



Andreas Roth, Product Manager Anlagegruppe CSA RES «Oft braucht es zwar etwas mehr Aufwand, um die Attraktivität einer Liegenschaft im Rahmen einer ohnehin anstehenden Renovation zu steigern. Es lohnt sich und Müllerwis ist ein Musterbeispiel dafür, wie aus einem nicht mehr zeit- und marktgerechten Projekt eine moderne, begehrte und nachhaltige Wohnsiedlung entsteht. Aus Anlegersicht freut uns das ganz besonders.»



Dem Zustandsbericht folgten konkrete Empfehlungen für die Erneuerung der technischen Anlagen und Leitungssysteme sowie für die nicht mehr marktgerechten Wohnungen. Gestützt auf den Bericht der Wincasa Immobilien AG entschied sich die Anlagegruppe CSA RES, Müllerwis technisch aufzurüsten und die Wohnungen gleichzeitig den heutigen Bedürfnissen und Standards anzupassen.

Das Ziel war klar definiert: Die Überbauung sollte langfristig rentabel und sowohl für die Besitzerin als auch für die Bewohner

nachhaltig aufgewertet werden. Gleichzeitig sollen in den nächsten 15 Jahren keine Sanierungsmassnahmen mehr anfallen.



Strangsanierung nach Mass

Die Definition des Sanierungskonzeptes erfolgte auf Grundlage einer sorgfältig durchgeführten Bedürfnisanalyse sowie der Prüfung verschiedener Szenarien und Modelle. Die in einer detaillierten Studie zusammengefassten Resultate dienten der Bauherrschaft als Entscheidungsgrundlage sowohl bei der Festlegung der am besten geeigneten Vorgehensweise als auch der zu realisierenden Massnahmen.

Das schliesslich zur Umsetzung kommende Sanierungsmodell basierte auf der Zuteilung jeder einzelnen der insgesamt 475 Wohnungen in eine von drei Kategorien mit einem jeweils unter-



Patrick Krähenmann, Leiter Allreal Generalunternehmung AG

«Grosse Umbauvorhaben sind ebenso spannend wie Neubauprojekte. Und solche von der Dimension Müllerwis bieten ganz spezielle Herausforderungen. Für die Realisierung braucht es viel Erfahrung, wie wir sie in zahlreichen früheren Projekten gesammelt haben. Dabei ziehen wir aus jedem Projekt unsere Schlüsse und Lehren, die wir dann in die internen Aus- und Weiterbildungsprogramme einfließen lassen, um noch besser zu werden.»

Sanierung in drei Etappen

Etappe 1, Sommer 2007: Sanierung der ersten 39 Wohnungen (Test)

Etappe 2, 2008: Sanierung von 249 Wohnungen sowie der Umgebung

Etappe 3, 2009: Sanierung von 189 Wohnungen

Bis Juni 2010: Fertigstellung der Umgebung

Juni 2010: Übergabe an Bauherrschaft

schiedlichen Massnahmenpaket. Daraus ergab sich folgendes Sanierungsprogramm: Renovation von Küche und Bad bei 98 Wohnungen, Renovation von Küche und Einbau eines grösseren Bades bei 139 Wohnungen sowie Renovation und Öffnung der Küche und Einbau einer zusätzlichen Nasszelle mit Dusche und Toilette beziehungsweise eines grösseren Bades bei 238 Wohnungen. Darüber hinaus waren in der ganzen Siedlung die Kalt-, Warmwasser- und Abwasserleitungen zu sanieren.

Zeitweise wurde parallel in bis zu 42 Wohnungen gearbeitet. Nach jeweils vier bis fünf Wochen konnten die erneuerten, modernisier-

ten oder umgebauten Wohnungen strangweise den Mietern übergeben werden.

Die erste Sanierungsetappe bei neununddreissig Wohnungen im Jahr 2007 war so etwas wie eine Hauptprobe, denn sie ermöglichte die eingehende Prüfung sowohl der geplanten Abläufe als auch der ausführenden Unternehmen.



Umsichtige Planung, intensive Mieterbetreuung



Pietro Nigro, Gesamtprojektleiter Allreal Generalunternehmung AG

«Müllerwis ist mein bisher grösstes Projekt und in Bezug auf das Projektmanagement bedeutete es eine spezielle Herausforderung. Ein besonderes Highlight war für mich das Zusammenspiel von Mensch, Logistik und Terminen. Auch in schwierigen Situationen haben stets alle gemeinsam konstruktiv nach Lösungen gesucht. Das grosse Vertrauen, das wir seitens Wincasa und der Eigentümerin geniessen durften, hat uns täglich motiviert.»

Die Sanierung erforderte nebst planerischem Know-how vor allem Sozialkompetenz und psychologisches Geschick. Leistung, Termine und Kosten waren in Einklang zu bringen mit den verschiedenen Einzelinteressen, mit der Sicherheit und mit dem Wohlbefinden der Mieter und der beteiligten Ausführungspartner. Für den tiefen Eingriff in die bewohnte Siedlung Müllerwis hiess das konkret, täglich 150 Handwerker zu führen und 1065 Bewohner zu betreuen. Und das während rund drei Jahren.

Je nach Gebäudetyp nahmen die Sanierungs- und Umbauarbeiten vier bis fünf Wochen in Anspruch. Während dieser Zeit standen



den Mietern in der Regel leerstehende, nicht sanierte Wohnungen zur Verfügung. Nur vereinzelte Bewohner mussten Müllerwis während der Umbauphase vorübergehend verlassen. Doch dank dem guten Einvernehmen und einem offenen Dialog stiess auch diese für die betroffenen Mieter unangenehme Massnahme weitgehend auf Verständnis.

Dass die Sanierung termingerecht, unfallfrei, ohne Kostenüberschreitungen und praktisch frei von Konflikten realisiert werden konnte, ist dem auf Strangsanierungen spezialisierten und eingespielten Projektteam zu verdanken. Zum Erfolg beigetragen

haben aber sicher auch die umsichtige Planung, das Fingerspitzengefühl bei der Orientierung und Betreuung der betroffenen Mieter und die professionelle und effiziente Ausführung der Umbau-, Sanierungs- und Renovationsarbeiten. Dadurch entstand unter allen Beteiligten eine Atmosphäre von Toleranz und gegenseitigem Vertrauen.



Für die Bauherrschaft war die 50-Millionen-Investition eine nachhaltige Investition in die Zukunft – und sie ist ein Gewinn für alle Beteiligten. Sämtliche 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen verfügen heute über optimal angeordnete Räume und Wohnflächen von 55 bis 111 Quadratmeter. Alle Wohnungen sind mit Parkettböden sowie modernen Nasszellen und Küchen ausgestattet. Erneuerungsmassnahmen sind in den nächsten 15 Jahren keine mehr nötig.

Das Gesamtbild von Müllerwis ist markant aufgewertet worden. Zur zeitgemässen Umgebungsgestaltung gehören neue Beläge,



Ökologisches Vorzeigeprojekt

Energiebedarf Wohnsiedlung Müllerwis: ca. 8000 MWh/Jahr

Vor der Sanierung: Erdgas/Heizöl

Nach der Sanierung: Solar/Holzsnitzel/Erdgas

Erneuerbare Energien:

Sonnenenergie 12%

Holzsnitzelheizung 63%

Erdgas 25%

Einsparung der Energiemenge nach der Sanierung:

ca. 500 MWh/Jahr

Ökobilanz der Gesamtanlage:

Reduktion des CO₂-Ausstosses um 60% bzw. eine Einsparung von 1200 Tonnen CO₂ pro Jahr



eine vereinfachte Wegführung sowie ökologisch angelegte Grünflächen mit einem Biotop, Blumenrasen und einer Feuchtmulde. Gleichzeitig sind die Gemeinschaftsbereiche unter anderem mit dem «Pavillon» wesentlich grosszügiger und attraktiver ausgelegt. Nicht weniger als sechs Themenspielplätze runden das Aussenangebot ab: Die Bezeichnungen «Burghügel & Wassergärten», «Labyrinth», «Arena», «Brunnenplatz», «Weidengarten» und «Sportplatz» beschreiben das vielseitige Spielangebot.

Auch in Bezug auf die Energieeffizienz war das Ziel ehrgeizig. Umwelttechnisch hat Müllerwis einen Quantensprung gemacht.

Heute präsentiert sich die ehemalige Göhner-Siedlung ökologisch auf einem Vorzeigeniveau: Zwei Drittel des Energiebedarfs werden in der neuen Energiezentrale mit zwei Holzsnitzelkesseln und angegliedertem Schnitzelbunker erzeugt. Zwei Erdgasheizkessel in der Zentrale Seilerwis decken die Spitzenlasten im Winter und sichern darüber hinaus die Betriebssicherheit während des gesamten Jahres. Gleichzeitig sorgen auf den Dächern der vier Hochhäuser Sonnenkollektoren für die Vorwärmung des Warmwassers innerhalb derselben Liegenschaften. So steht noch mehr erneuerbare Energie zur Verfügung – ein zentraler Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz.

Kommunikation als Erfolgsfaktor

Die allseits überdurchschnittlich grosse Zufriedenheit mit der Sanierung ist weder Zufall noch Glück. Die 1065 Bewohner von Müllerwis standen neben der Planung und Ausführung sozusagen als «dritte Dimension» im Mittelpunkt des Projekts. Sowohl die Verwaltung Wincasa Immobilien AG als auch Allreal als Generalunternehmung haben in Bezug auf die Kommunikation mit den Bewohnern keinen Aufwand gescheut. Ein Kommunikationskonzept wurde erarbeitet, das optimal auf die heterogene Mieterschaft quer durch alle Berufsgruppen und sozialen Schichten zugeschnitten war.

Die vielfältigen Kommunikations- und Informationsmassnahmen auf einen Blick

- Vorinformationsbroschüre zum Projekt für alle Mieter
- Fragebogen mit persönlichem Gespräch
- Informationsfilm zum Ablauf der Sanierung
- Eigene Website mit persönlichem Loginbereich für die Mieter
- Pavillon als zentrale Begegnungsstätte (Gemeinschaftsraum)
- Informations-Container mit 3 Arbeitsplätzen und Sitzungszimmer
- 9 Mieterversammlungen
- 3 ganztägige Festveranstaltungen für alle Bewohner
- 7 Informationsveranstaltungen
- 2 Mietersprechstunden pro Woche
- 2 Musterwohnungen



Marcel P. R. Meyrat, Wincasa AG: «Die Sanierung Müllerwis ist aus Sicht der Eigentümerschaft wie auch bezüglich Bewirtschaftung ein echter Erfolg: Wirtschaftlich und bezogen auf den Projektverlauf sowie auf die Zufriedenheit der Mieter und der ausführenden Unternehmen. Kaum eine Reklamation von 1065 Bewohnern, das ist nicht selbstverständlich. Es ist das Verdienst des hoch spezialisierten Projektteams von Allreal.»



Die Botschaft, dass die geplante Sanierung und Erneuerung nicht nur der Werterhaltung, sondern vor allem der Komfortsteigerung dienen sollte, kam bei den Mietern gut an. Dank umfassender Information und der stetiger Kommunikation konnten anfänglich vorhandene Ängste und Bedenken grösstenteils ausgeräumt werden.

Die aktive Kommunikation war geprägt durch Transparenz und Verständlichkeit. So orientierte Allreal die Mieter bereits unmittelbar nach der Auftragserteilung 2007 über das Vorhaben. Während der rund drei Jahre dauernden Sanierungsarbeiten diente

ein täglich betreuter Informations-Container mit drei Arbeitsplätzen und einem Sitzungszimmer als zentrale Anlaufstelle für die Bewohner. Hier liefen die Drähte heiss – mit täglich 60 bis 80 Telefonanrufen. Offene Fragen wurden stets sofort geklärt. Die Bewohner von Müllerwis haben das geschätzt und mit Geduld und Verständnis verdankt.



Know-how für zukünftige Projekte

Mit dem Abzug der letzten Handwerker im Juni 2010 war das Projekt Müllerwis aber noch nicht abgeschlossen. Allreal hat eine professionelle Mieteranalyse durchführen lassen mit den von der Sanierung betroffenen Mietern. Dabei wurden die gemachten Erfahrungen und Erlebnisse, der Service, die Unterstützung, die Bauleitung, die Handwerker und die Verwaltung eingehend bewertet. Ein Institut für Markt- und Meinungsanalysen hat einen detaillierten Bericht verfasst. Die aus der Strangsanierung Müllerwis gewonnenen Erkenntnisse und Verbesserungspotenziale fliessen heute direkt in das Allreal-eigene Aus- und Weiterbildungsprogramm für Bauleiter und damit in die zukünftigen

Sanierungsprojekte ein. Für die Branche ein Novum und für Allreal ein weiterer Schlüssel für den zukünftigen Erfolg bei Renovierungen und Sanierungen.



Leo Ruckstuhl, Mieter «Als wir 2007 von Allreal erstmals über das Sanierungsvorhaben informiert wurden, hatte ich grosse Vorbehalte und Bedenken. Die Umtriebe sind ja gross. Im Nachhinein muss ich aber sagen, dass die Bedenken unbegründet waren. Allreal hat uns während der ganzen Umbauphase vorbildlich informiert und unterstützt. Die Einschränkungen, die wir vorübergehend in Kauf nehmen mussten, wurden durch die schönen Wohnungen, die wir jetzt haben, mehr als wettgemacht.»

Impressum

Konzeption und Redaktion:

Allreal, Unternehmenskommunikation, Zürich

Text: Jürg Unternährer, Nordend GmbH, Zürich

Fotos: Goran Potkonjak, Zürich

Flugaufnahme Seite 2+3: Ralph Bensberg, Stallikon

Gestaltung und Produktion:

WBG, AG für visuelle Kommunikation, Zürich

Prepress/Press: Linkgroup, Zürich

Allreal Generalunternehmung AG
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich
Tel 044 319 11 11, Fax 044 319 11 12
E-Mail: info@allreal.ch
www.allreal.ch

allreal

schafft Werte