

# Attraktivitätssteigerung durch Totalsanierung

Es lohnt sich immer, eine gesamtheitliche Beurteilung einer Liegenschaft vorzunehmen

Die REALIT BAUTREUHAND AG hat in Aarau eine Büroliegenschaft aus den Sechzigern erfolgreich und zeitgemäss renoviert.

## Ausgangslage

Das Objekt liegt direkt hinter dem Bahnhof Aarau an einer hervorragenden Lage bezüglich Erreichbarkeit mit öffentlichem und privatem Verkehr. Als monolithischer Sichtbetonbau wurde diese Liegenschaft in einer Zeit gebaut, in der energetische Massnahmen noch eine untergeordnete Rolle gespielt haben und dadurch wenig Massnahmen gegen Wärmeverluste unternommen wurden. Das Alter der Liegenschaft und die angewandte Konstruktion führten je länger, desto mehr zu Bauschäden, Betonabplatzungen und einem unbehaglichen Raumklima für die Mieter und Nutzer. Um der attraktiven Lage der Liegenschaft und den Anforderungen der Mieter gerecht zu werden, drängte sich eine zeitgemässe Gesamtsanierung auf.

## Am Anfang steht die Gebäudeanalyse

Nach der umfassenden Gebäudeanalyse ergaben sich diverse, nachfolgend aufgeführte Massnahmen zur zeitgemässen Sanierung der Liegenschaft.

- **Gebäudehüllensanierung:** Reduktion der Wärmeverluste durch Fassade, Fenster und Dach mittels einer Aussenwärmemedämmung mit vorgehängter Fassade aus Keramik. Die Wahl der Materialisierung sollte dem Gebäude ein ähnlich starkes Erscheinungsbild geben wie bisher durch den Sichtbeton.

- **Heizungssanierung:** Ersatz der alten Ölheizung durch eine moderne, kompakte Gastherme. Durch die Reduktion der Wärmeverluste (Gebäudehüllensanierung) konnte die Energiezentrale mit



Liegenschaft vor der Renovation ...

zentralem Wasserspeicher und Steuerung der Radiatoren durch Thermostatventile viel kleiner und effizienter dimensioniert werden, was zusätzliche Energieeinsparungen gebracht hat. Die überflüssigen Tankanlagen wurden abgebrochen und dadurch mehr Lagerfläche gewonnen.

- **Steigstrangsanierung:** Gleichzeitig mit der neuen Kaminanlage für die Gasheizung wurden auch die Steigleitung für alle Nasszellen (Brauchwasser, Abwasser und Lüftung) erneuert. So konnten sämtliche Nasszellen modernisiert und den heutigen Ansprüchen angepasst werden.

- **Elektroverteilung:** Auch die Elektroverteilung musste ganz ersetzt werden, da diese noch aus der Entstehungszeit der Liegenschaft stammte und dadurch nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen entsprach.

- **Erneuerung der Erschliessung und Zugänge:** Im Zusammenhang mit der Gebäudehüllensanierung und den Vorgaben des behindertengerechten Bauens wurde gleichzeitig der Zugang zum Gebäude und dessen Erscheinung gegen aussen neu gestaltet und mit rollstuhlgängigen Rampen, breiten Eingangsverglasungen und platzoptimierten Aufzuganlagen im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten ergänzt.

- **Altlastensanierung:** Ebenfalls mussten die Auflagen der Altlastensanierung eingehalten werden, d.h. sämtliche belasteten Bauteile (Asbest- und PCB-haltig) fachgerecht zurückgebaut und entsorgt werden.

## Bauherr erkennt Handlungsbedarf

Die Bauherrschaft hat das Potenzial der

Fortsetzung nächste Seite



... und nach der zeitgemässen Totalsanierung.

ZVG



Der Eingangsbereich im Erdgeschoss.