

## Am Bau Beteiligte

### Eigentümer

Kanton Zürich  
Natur- und Heimatschutzfonds

### Eigentümerversretung

Baudirektion Kanton Zürich  
Immobilienamt, Facilitymanagement  
Patrick Hey

### Investorenvertretung

Baudirektion Kanton Zürich  
Generalsekretariat  
Mathias Roskopf

### Nutzerversretung

Baudirektion Kanton Zürich  
Amt für Raumentwicklung, Kantonale Denkmalpflege  
Roger Strub  
Reto Gadola

### Bauherrenvertretung

Baudirektion Kanton Zürich  
Hochbauamt, Baubereich 1  
Christoph Felder  
Lorenz Leuenberger

### Architektur/Gesamtleitung

Brandenberg & Müller Architekten ETH/SIA  
8304 Wallisellen  
Viola Müller



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Hochbauamt

Natur- und Heimatschutzfonds  
Fabrikgebäude Neuthal, Bäretswil

# Fassadensanierung

## Objektdokumentation



# Projekt-Kurzinformation

## Objekt

Fabrikgebäude  
Im Neuthal 6, 8344 Bäretswil

## Projekt

Fassadensanierung ehemaliges Industriegebäude

## Kategorie

Denkmalpflege, Natur- und Heimatschutzfonds  
Ausstellungsraum

## Projektkurzbeschreibung

Die ehemalige Spinnerei Neuthal ist Teil eines zwischen 1827 und 1890 entstandenen Fabrikensembles und steht unter Denkmalschutz. Die Fassaden, die an Verputz und an Sandsteinen Schäden zeigten sowie die Dachuntersichten bei den Kehlen, wo der Putz in grossen Bereichen abfiel, wurden nach denkmalpflegerischen Grundsätzen saniert. Ebenfalls wieder in Stand gesetzt wurde die Tragkonstruktion im östlichen Teil des Dachs, an der während der Bauarbeiten Schäden festgestellt wurden.

## Nutzungskurzbeschreibung

Das Spinnereigebäude beherbergt seit 1993 die Ausstellung der Museumsspinnerei und seit 2010 eine europaweit einzigartige Webmaschinensammlung. Das vierte Obergeschoss und die Dachgeschosse sind fremdvermietet, werden aber in einigen Jahren ebenfalls dem Museumsbetrieb angegliedert.

## Architektur und Denkmalschutz

Die historischen Fassaden blieben in ihrer Erscheinung unverändert. Die Instandstellungsarbeiten richteten sich nach Befunden der originalen Bausubstanz und wurden eng von der Denkmalpflege begleitet. Für den Verputz kam eine rein mineralische Handmischung, die vor Ort hergestellt wurde, zur Anwendung. Ein neuer Anstrich mit mineralischer Farbe schützt den Verputz.

Bei den Sandsteinen wurden Risse und Fugen geschlossen sowie einzelne Simse ersetzt. Die bestehenden Fenster wurden von aussen in Stand gestellt.

## Dach

Um die Schadensursache der defekten Dachuntersichten zu beheben, wurden die Dachkehlen mit einer Rinne und grossflächigen Rückstauenebenen neu erstellt. Die Ziegel wurden kontrolliert und wo nötig ersetzt. An den Giebelseiten sichern neue Sturmklammern die Ziegel. Für den Dachunterhalt wurden neue Sicherungshaken montiert.

An der südöstlichen Giebelseite stellte man an der Tragkonstruktion am Dachfuss Wasserschäden fest, die auf einen inzwischen abgebrochenen Kamin und vermutlich auf das einst hier angebrachte Wasserrad zurückzuführen sind. Das Dachtragwerk wurde im Bereich der Dachuntersichten und der Gebäudeecken kontrolliert und die Schäden behoben.

## Energie, Nachhaltigkeit

Die Verwendung von mineralischen Materialien stellt die langlebige Erhaltung der historischen Bausubstanz sicher und erfüllt die Kriterien der Nachhaltigkeit.

Die Wärmedämmung der Fassaden wurde aus denkmalpflegerischen Gründen nicht verbessert.



Ausschnitt Fassade (Anbau)

Volumendaten (SIA416)		Total m <sup>3</sup>
GV	Gebäudevolumen	15 811

Flächendaten (SIA 416)		Total m <sup>2</sup>	%
GSF	Grundstücksfläche	-	-
GF	Geschossfläche	-	-
HNF1	Wohnen	-	-
HNF2	Büro	-	-
HNF3	Produktion	-	-
HNF4	Verkauf, Lager	-	-
HNF5	Bildung, Kultur	-	-
HNF6	Heilen	-	-
HNF	Hauptnutzfläche (HNF 1-6)	-	-
NNF	Nebennutzfläche	-	-
VF	Verkehrsfläche	-	-
FF	Funktionsfläche	-	-
KF	Konstruktionsfläche	-	-

Bauberechnung Fr. inkl. MWST		Total Fr.	%
BKP 0-9	Investitionskosten	852 491	100.0
BKP 1-9	Baukosten	852 491	100.0
BKP 1-8	Baukosten o. Ausstattung	852 491	100.0

BKP 0	Grundstück	-	-
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	-	-
BKP 2	Gebäude	843 594	99.0
BKP 3	Betriebseinrichtungen	-	-
BKP 4	Umgebung	-	-
BKP 5	Baunebenk. und Übergangsk.	8 897	1.0
BKP 6	Reserve	-	-
BKP 7	Med. Apparate u. Anlagen (SKP)	-	-
BKP 8	Med. Einricht. u. Ausstatt. (SKP)	-	-
BKP 9	Ausstattung, inkl. Kunst am Bau	-	-

Gebäudekosten BKP 2			
BKP 20	Baugrube	-	-
BKP 21	Rohbau 1	246 919	29.0
BKP 22	Rohbau 2	446 683	52.4
BKP 23	Elektroanlagen	6 445	0.8
BKP 24	HLKK-Anlagen	-	-
BKP 25	Sanitäranlagen	2 725	0.3
BKP 26	Transportanlagen	-	-
BKP 27	Ausbau 1	-	-
BKP 28	Ausbau 2	29 495	3.5
BKP 29	Honorare BKP 2	111 326	13.1

Zürcher Index der Wohnbaupreise (ZIW, Basis Juni 1939 = 100) April 2016: 1034.4

Kostenkennzahlen	Fr./Einheit	
BKP 2+3/HNF	Fr./m <sup>2</sup>	-
BKP 2+3/GF	Fr./m <sup>2</sup>	-
BKP 2+3/GV	Fr./m <sup>3</sup>	53
BKP 1-9/HNF	Fr./m <sup>2</sup>	-
BKP 1-9/GF	Fr./m <sup>2</sup>	-
BKP 1-9/GV	Fr./m <sup>3</sup>	54

Termine		
Abschluss Auswahlverfahren		-
Planungsbeginn		1. Juni 2015
Baubeginn		1. November 2015
Fertigstellung, Bezug		1. September 2016