

Sanierung Hochhaus Shoppi Spreitenbach

Wie Farben eine Fassade zum Leben erwecken

Nach dem Neubau der Center Mall des Shoppi Spreitenbach zeigt sich auch das dazu gehörende Wohnhochhaus in einer frischen Aufmachung. Die Realisation des Farbkonzepts für die Fassade, entwickelt vom Mailänder Architekten Matteo Thun, sowie das ambitionierte Timing stellte Schweizer vor eine grosse Herausforderung bezüglich Planung, Produktion und Logistik.

Objekt: Hochhaus Shoppi
Spreitenbach

Konstruktion: Verbundfenster
basierend auf einem isolierten
Alu-Fenstersystem

Bauherr: Credit Suisse, CS Real
Estate Fund Interswiss

Baumanagement: Wincasa Immobili-
en-Dienstleistungen, Winterthur

Totalunternehmung: Implenia
Generalunternehmung AG, Aarau

Gestaltung: Thun Kurer, TK
Architekten AG, Zürich

Projekt: Morf Dipl. Architekten
ETH/SIA, Aarburg

Fassadenplanung:
Pro Optima AG, Elgg

Besonderheiten: Sämtliche Fenster-
elemente sowie die Brüstungen sind
mit Jalousien in 20 verschiedenen
Farben ausgestattet.

Das Wahrzeichen des Einkaufszentrums Shoppi/Tivoli Spreitenbach, das 70 Meter hohe Wohnhaus, ist an diesem nebelverhangenen Morgen nur aus wenigen Metern Distanz zu erkennen. Die Konturen der markanten farbigen Buchstaben SHOPPI, die zuoberst an der Fassade auf das darunter liegende Einkaufszentrum hinweisen, sind durch den milchigen Schleier nur schwer auszumachen. Selbst die neue, über die vergangenen Monate montierte Fassade dringt in ihrer dezenten Farbigkeit nur schwach durch das feuchte Grau.

Über 100 Einkaufszentren in der Schweiz

Als das Shoppi in Spreitenbach Anfang der 70er-Jahre seine Türen öffnete, strömte die halbe Schweiz ins damals grösste Einkaufszentrum des Landes. Zu jener Zeit war ein Shoppingcenter allein schon wegen seiner Grösse und der Vielfalt der Geschäfte, konzentriert an einem Ort, eine Attraktion. In den vergangenen Jahren ist die Konkurrenz stark gestiegen: Sowohl in Städten als auch an den Peripherien und in Agglomerationen sind zahllose Malls nach amerikanischem Vorbild aus dem Boden geschossen – etwa 100 sind es heute schweizweit. Das Shoppi, mittlerweile durch das Tivoli erweitert, hat seine Beliebtheit über all die Jahre bewahren können und belegt punkto Attraktivität heute Platz 2 hinter dem Zürcher Shopville. Der Strom der Kunden hat nicht nachgelassen: 25000 Besucher zieht es nach Aussage der Shoppi Tivoli Management AG täglich ins Einkaufsmekka westlich von Zürich.

Farbkonzept aus der Feder des Architekten

Matteo Thun

Um auch künftig der laufend steigenden Konkurrenz im Grossraum Zürich gewachsen zu sein, verlangte die Infrastruktur aus den 70er-Jahren eine komplette Sanierung. Und um die Attraktivität zu erhalten, setzte die

Bauherrschaft, die Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, auf einen grossen Namen der Architekturszene: Der renommierte Mailänder Architekt Matteo Thun entwickelte mit seinem Zürcher Büro Thun Kurer die Gestaltung der neuen Center Mall, die mit 30 neuen Geschäften zur attraktiven Verbindung zwischen Shoppi und Tivoli wird, sowie des 26-geschossigen Hochhauses, das seit 40 Jahren Blickfang der ganzen Überbauung ist. Während Thun Kurer über die Center Mall eine geschwungene Glaskuppel legten, welche die Ladenpassage in Tageslicht taucht, entwarfen sie für das darüber liegende Hochhaus eine Hülle, die den Wohnturm aus dem Jahre 1967 zum Leben bringt. Ein Farbkonzept mit 20 verschiedenen Farbtönen gibt genau vor, welches der von Schweizer produzierten Fassadenelemente welche Farbe trägt. Farbgebendes Element ist lediglich die Jalousie, mit der die Verbundfenster und Festverglasungen ausgestattet sind. Für die Südost- und die Nordwest-Fassade des Gebäudes sind es insgesamt 2024 Fensterelemente und 3200 Jalousien (auch die Brüstungen sind aus ästhetischen und klimatischen Gründen mit einer Jalousie ausgerüstet) in dezenten Pastelltönen zwischen Blau und Lila, die sich permanent wandeln. Wird eine Jalousie oder ein Fensterflügel geöffnet oder geschlossen, verändert sich das Bild – bei 196 Wohnungen mit mindestens doppelt so vielen Bewohnern und zwei Bürogeschossen ist das alle paar Minuten der Fall.

Den starken Kräften in der Höhe widerstehen

«Die grosse Anzahl und die Unterschiedlichkeit der Fassadenelemente in Bezug auf Breite, Farbe und Beschläge stellte uns vor eine riesige planerische und logistische Herausforderung. Jedes der über 2000 Elemente musste nach einem fixen System nach Südost- oder Nordwestfassade, Stockwerk und Platzierung nummeriert werden, damit es zur richtigen Zeit mit der richtigen Ausstattung



(Festverglasung oder Flügel, Breite, Beschlag und Farbe) am vorgesehenen Ort in die Fassade eingebaut werden konnte», erklärt Rolf Scheuermeier, Projektleiter bei Schweizer. So bedeutet die Bezeichnung SO2404 etwa: Süd-Ostfassade, 24. Stock, 4. Element von links.

Die Konstruktion der Verbundfenster basiert auf einem isolierten Alu-Fenstersystem, das die Spezialisten von Schweizer gemeinsam mit dem Fassadenplaner Pro-Optima und der Firma Alcan Allega entwickelt haben. Auf der Innenseite besteht es aus einer Doppelverglasung, die hohe bauphysikalische Anforderungen erfüllt. In der Mitte ist die Jalousie montiert. Diese wird auf der Aussenseite wiederum durch ein Glas abgedeckt, da aufgrund der Gebäudehöhe mit den entsprechenden Windlasten ein Schutz der Storen notwendig ist. Der Vorteil der Verbundkonstruktion: Die Jalousie lässt sich auch bei starkem Wind einsetzen und durch das Luftpolster zwischen der inneren und der äusseren Verglasung ergeben sich bessere klimatische Verhältnisse in den Wohnungen.

Für die Demontage der alten und das Anbringen der neuen Fassade setzten die Schweizer Fassadenmonteure zwei Mastkletterbühnen von je ca. 20 Metern Länge ein, auf denen insgesamt bis zu 20 Personen gleichzeitig im Einsatz sein konnten. Von unten nach oben arbeitend, folgte die Montage einem fest definierten Organisationsablauf: Am Morgen wurde die Bühne auf die jeweilige Etage gefahren, die alten Fenster und Brüstungen zurückgebaut, die Unterkonstruktion vorbereitet, das Abbruchmaterial abgeführt, die neuen, 1 x 2,6 Meter grossen Elemente mit der Bühne hochgefahren und mittels

Kettenzug befestigt. Eine spezielle Lösung war bei der Befestigungskonstruktion nötig: «Da in 70 Metern Höhe enorme Kräfte wirken, mussten wir die Aufhängung stärker als bei einem herkömmlichen Gebäude ausführen», erklärt Ingenieur Christian Müller, der bei Schweizer für die Statik der Fassade verantwortlich war.

Neues altes Wahrzeichen

Planung, Produktion und Montage der Fassade erfolgten innerhalb eines engen Zeitrahmens: Mitte Februar erhielt Schweizer den Zuschlag für den Grossauftrag, Ende Oktober waren sämtliche Arbeiten abgeschlossen. Dass dies rechtzeitig geschah, war nur dank der kompletten Vorfertigung im Werk Hedingen möglich: Die fixfertigen Elemente inklusive Jalousien wurden just-in-time auf die Baustelle geliefert, wo sie nur noch an die vorgängig montierte Unterkonstruktion eingehängt werden mussten – ganz nach dem Motto: heute produziert, morgen montiert. Dass die Wohnungen während der gesamten Bauzeit bewohnt waren, stellte die Schweizer Fassadenmonteure vor eine weitere Herausforderung. Denn dies bedeutete, dass die Fassade am Abend immer wieder geschlossen sein musste.

Gleichzeitig mit der Eröffnung der neuen Flaniermeile Center Mall am 1. November wurde die Fassaden-sanierung am Hochhaus abgeschlossen. Bis 2009 soll auch das Tivoli ein Facelifting erhalten. Doch bereits heute erstrahlt das Wohnhochhaus wieder als würdiges Wahrzeichen für das grösste Einkaufsparadies der Schweiz.

Hochhaus Shoppi Spreitenbach – Facts & Figures

Anzahl Wohnungen 196

Fassadenfläche 5415 m²

Anzahl Fassadenelemente 2024

Anzahl Jalousien 3200

Anzahl Farben (Jalousien) 20





«Heute wissen wir, dass wir mit der Vergabe an Schweizer richtig entschieden haben.»



► Interview mit Peter Keller, Projektleiter beim Generalunternehmer Implen

Bauen mit Schweizer: Herr Keller, welche funktionalen und ästhetischen Anforderungen wurden von der Bauherrschaft an die neue Fassade gestellt?

Peter Keller: Die ursprünglichen und in die Jahre gekommenen Holzfenster mit Innenjalousien waren aus wärmetechnischer Sicht nicht mehr zeitgemäss. Mit der neuen Fassade musste ein angenehmes Wohnklima geschaffen und gleichzeitig der Wärmebedarf im Winter gesenkt werden. Auch die Architektur mit dem Farbkonzept des Zürcher Büros von Matteo Thun spielte eine wichtige Rolle. Nicht zuletzt mussten die Fassadenelemente Sicherheitsaspekte erfüllen, beispielsweise bei der Absturzsicherung.

Was sind die Vorteile der von Schweizer gefertigten Verbundfenster?

Die innere und äussere Verglasung mit dem integrierten Sonnenschutz erfüllt sämtliche der hohen Vorgaben ans Raumklima. Wir haben das sogar im Labor getestet. Im Sommer liegen die Temperaturen auf der inneren Glasoberfläche 6 °C unter der Aussen-temperatur. Die Hitze, die im Luftpolster anfällt wird über Schlitze abgeführt, somit kann die Luft gut zirkulieren. Ein weiteres Plus ist die einfache Reinigung, da sich die Aussenverglasung öffnen lässt.

Warum hat Implen als Generalunternehmer die Produktion und Montage der Fassade ausgerechnet an Schweizer vergeben?

Im Auswahlverfahren haben wir verschiedene Anbieter und Systeme geprüft. Bei Schweizer hat uns das Gesamtpaket, insbesondere aber das Montagekonzept mit den Mastkletterbühnen, der Demontage und Montage der alten respektive neuen Fassade überzeugt. Zudem verfügt Schweizer über die nötigen Kapazitäten und Erfahrungen, um ein Projekt dieser Grösse in der vorgegebenen Zeit zu realisieren. Jetzt, wo die Sanierung abgeschlossen ist, wissen wir, dass wir uns richtig entschieden haben.

Was schätzen Sie besonders an der Zusammenarbeit mit Schweizer?

Die Termintreue ist für mich als Projektleiter einer der entscheidenden Punkte. Trotz einiger Schwierigkeiten, etwa aufgrund von Wittereinflüssen mit Blitzschlag und starken Winden, konnte das gesteckte Ziel von durchschnittlich 30 montierten Elementen pro Tag erreicht werden.