

Globus-Gruppe, Spreitenbach Umnutzung schafft Mehrwert

allreal





Hochstehende Raumstruktur «Angelpunkt des architektonischen Konzepts für die Nutzung war die Aufgabe, in einem umgebauten Mehrzweckgebäude attraktive, optimal belichtete Arbeitsplätze zu realisieren. Durch die enge Zusammenarbeit mit Statik- und Technikexperten im Generalplanerteam wurde gleich zu Beginn die Plattform zur Entwicklung einer hochstehend technisierten Raumstruktur für Büro und Verkauf ermöglicht.» **Martin Lanz, Meyer Moser Lanz Architekten**

In nur 17 Monaten realisierte Allreal an der Industriestrasse in Spreitenbach ein repräsentatives Mehrzweckgebäude, dessen frühere Funktion als Verteillager nicht mehr zu erkennen ist. Mit dem Einzug der gesamten Administration der Globus-Gruppe kann das Unternehmen die Kommunikation zwischen den verschiedenen Abteilungen optimieren und alle Dienstleistungen unter einem Dach vereinen. Durch die zusätzliche Nutzung als Standort einer Interio-Filiale entstand eine zeitgemässe und langfristig wertbeständige Liegenschaft.



Die Umnutzung erforderte ein erfahrenes Projektmanagement. Nach dem Rückbau im Innern blieb nur die Aussenfassade des vierstöckigen, rund 100 Meter langen Gebäudes bestehen. Eine markante Spiralrampe führt auf das fünfte Geschoss zum offenen Parkdeck. Sechs Lichthöfe sowie lichtdurchflutete Pausenzonen ermöglichten die Realisation von 370 zeitgemässen und optimal belichteten Arbeitsplätzen für die Globus-Administration in den obersten zwei Geschossen. Beim Innenausbau wurden die unterschiedlichen Bedürfnisse von Administration und Verkauf berücksichtigt.



Genial einfache Technik «Wir wollten der Bauherrschaft keine Fertigmalzeiten präsentieren, sondern mit einer breit angelegten Evaluation eine optimale Lösung anstreben. So konnten Fehlinvestitionen verhindert werden. Durch Ausnützung der natürlichen Gebäudespeichermasse haben wir im Innenbereich eine genial einfache Technik verwirklicht. Voraussetzung für die variantenreichen Lösungsansätze ist die Kultur der integralen, gewerkeübergreifenden Planung in einem eingespielten Projektteam.» **Jürg Lanz, Mitglied der Geschäftsleitung Gähler und Partner AG**

Nachdem die Globus-Gruppe ihr Logistikzentrum im Jahr 1996 nach Otelfingen verlegt hatte, stand die bisher als Lagerhaus genutzte Liegenschaft an der Industriestrasse 171 in Spreitenbach mit hohen Mietverpflichtungen leer. Zunächst wurde geprüft, ob die dreissigjährige Liegenschaft als Lagerhaus für die Unternehmungen der Globus-Gruppe oder für Dritte verwendet werden könnte. Die Immobilienabteilung der Globus-Gruppe kam zum Schluss, dass das bestehende Gebäude die bautechnischen Voraussetzungen für ein zukunftsgerechtes Mehrzweckgebäude erfüllte.



Weitere Abklärungen ergaben, dass ein Umbau realisierbar wäre und gegenüber einem Abbruch entscheidende Vorteile aufwies. Zudem war die Gemeinde Spreitenbach bereit, die für eine verkaufsorientierte Tätigkeit in der Industriezone notwendige Umzonung in die Wege zu leiten.

Die Nutzung des Gebäudes für einen Interio-Fachmarkt stand anfänglich im Vordergrund. Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Machbarkeitsstudie ergab, dass darüber hinaus auch eine administrative Nutzung möglich wäre. In der Folge beschloss die Geschäftsleitung, den Hauptsitz des Unternehmens nach Spreitenbach zu verlegen und somit die ganze Liegenschaft für die Globus-Gruppe zu nutzen. Der Erwerb des vom Konzern langfristig gemieteten Gebäudes im September 1999 schuf die Basis für eine nachhaltige Investition.



Willkommene Aufwertung «Seitens der Gemeinde bestand ein grosses Interesse daran, die bestehende Liegenschaft baldmöglichst zu reaktivieren. Als die Globus-Gruppe nach einer neuen Nutzung suchte, haben wir gerne Hand geboten und das Baubewilligungsverfahren zügig abgewickelt. Für die Standortgemeinde Spreitenbach bedeutet das neue Dienstleistungszentrum eine Attraktivitätssteigerung. Dank dem vorbildlichen Bus-Zubringerdienst zu den Nachbarbahnhöfen leistet die Globus-Gruppe auch einen wertvollen Beitrag zum Bereich Umweltbewusstsein.» Rudolf Kalt, Gemeindeammann Spreitenbach

Nach dem Kauf der Liegenschaft wurden mögliche Lösungen ausgearbeitet und auf deren Realisierbarkeit geprüft. Die Gemeinde Spreitenbach unterstützte die Pläne für die Dienstleistungs- und Gewerbenutzung der Liegenschaft und die damit verbundene Schaffung von rund 400 Arbeitsplätzen. Da Detailhandel in der Industriezone gesetzlich nicht zugelassen ist, musste eine Änderung der Bau- und Zonenordnung beantragt werden. Die kantonale Baubehörde sowie die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Spreitenbach stimmten dem Antrag innert weniger Monate zu.



Das kurz nach der positiven Abstimmung von der Gemeinde Spreitenbach bewilligte Projekt bildete die Grundlage für einen Qualifikations- und Leistungswettbewerb, an dem sich sechs Planergemeinschaften beteiligten. Nach Abschluss des Auswahlverfahrens beauftragte Globus im Oktober 2000 die Generalplaner Gähler und Partner AG, Ennetbaden, und Meyer Moser Lanz Architekten, Zürich, mit der Weiterentwicklung des genehmigten Projektes. Der Auftrag dieses Planerteams umfasste sämtliche Projektierungsleistungen in den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Bauphysik und Haustechnik.

Im Besonderen musste die Mehrfachnutzung – Verkaufstätigkeit in den beiden unteren, Administration in den oberen zwei Geschossen – projiziert werden. Die gleichzeitige Nutzung als Einrichtungs- und Bürohaus erforderte unterschiedliche planerische Massnahmen. Eine besondere Herausforderung stellten die statischen Konstruktionen, die technisch anspruchsvolle Spiralrampe, die Konzeption des Parkdaches sowie die rollende Planung dar. Dazu kam die für einen Umbau dieser Grössenordnung äusserst kurze Bauzeit.

Durchdachtes Verkehrs- und Parkierungskonzept

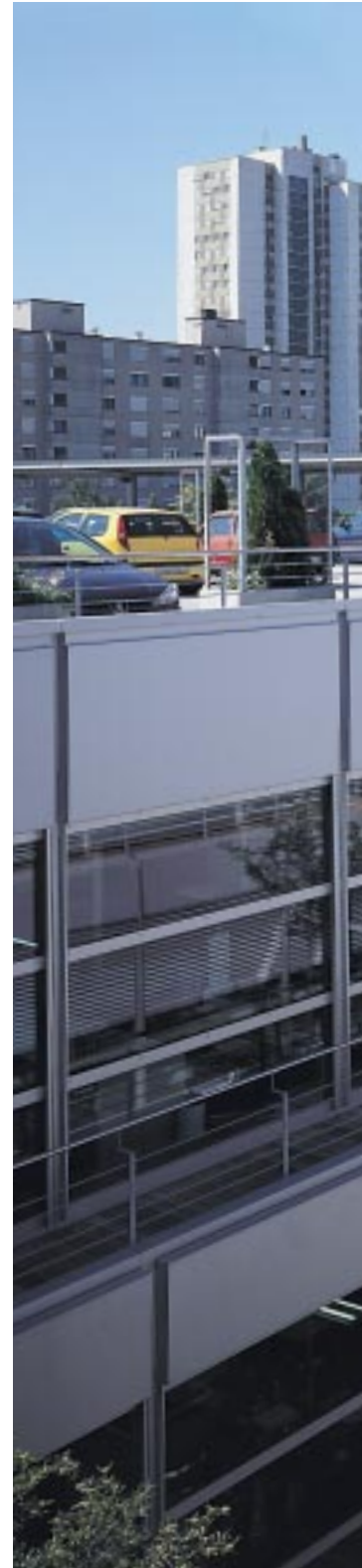


Eine spezielle architektonische Herausforderung des Nutzungskonzepts bestand darin, auf einer Geschossfläche von 100 Metern Länge und 70 Metern Breite attraktive, optimal belichtete Arbeitsplätze zu schaffen. Die unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen von Kunden und den in der Administration der Globus-Gruppe tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erforderte ein spezielles Verkehrs- und Parkplatzkonzept.



Für die Besucher wurden die Zufahrtswege verbessert und Kundenparkplätze geschaffen. Die Mitarbeiter-Parkplätze befinden sich auf dem Dachgeschoss. Abends und am Wochenende können diese auch von den Kunden des Interio-Einrichtungshauses benutzt werden. Um den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr auf ein Minimum zu beschränken, betreibt die Globus-Gruppe einen Shuttle-Dienst zu den benachbarten Bahnhöfen Dietikon und Killwangen.

Zusammenarbeit mit Totalunternehmer garantiert optimale Transparenz



Eine wichtige Erkenntnis der Vorbereitungs- und Planungsphase war, dass bei einem so anspruchsvollen Projekt nur ein erfahrener Partner die Einhaltung der qualitativen und terminlichen Vorgaben sowie der Kosten garantieren konnte.



Um möglichst wenige Schnittstellen kontrollieren zu müssen und eine optimale Transparenz zu erreichen, entschied sich die Bauherrschaft für die Zusammenarbeit mit einem im Wettbewerbsverfahren zu ermittelnden Totalunternehmer. Globus beauftragte in der Folge die Allreal Generalunternehmung AG mit der Realisierung des Projektes, weil diese klar strukturierte Termin- und Vorgehenspläne vorlegen konnte und in Umbau und Renovation über grosse Erfahrung verfügt.

Die baulich komplexen Vorgaben mit einem klaren Zeitplan erforderten ein striktes Projektmanagement. Dieses umfasste Rahmenbedingungen, Ziele, Kostenschätzung, Terminplanung und Ausschreibungen. Wie bei einem grösseren Umbau üblich, mussten viele Entscheide auf die bautechnische Realisierbarkeit geprüft werden. Um auf allfällige Projektänderungen und deren Auswirkungen auf die Kosten und Termine frühzeitig reagieren zu können, informierte Allreal die Bauherrschaft mit sogenannten Projektkontrollberichten regelmässig über den aktuellen Stand.

Repräsentatives Dienstleistungsgebäude



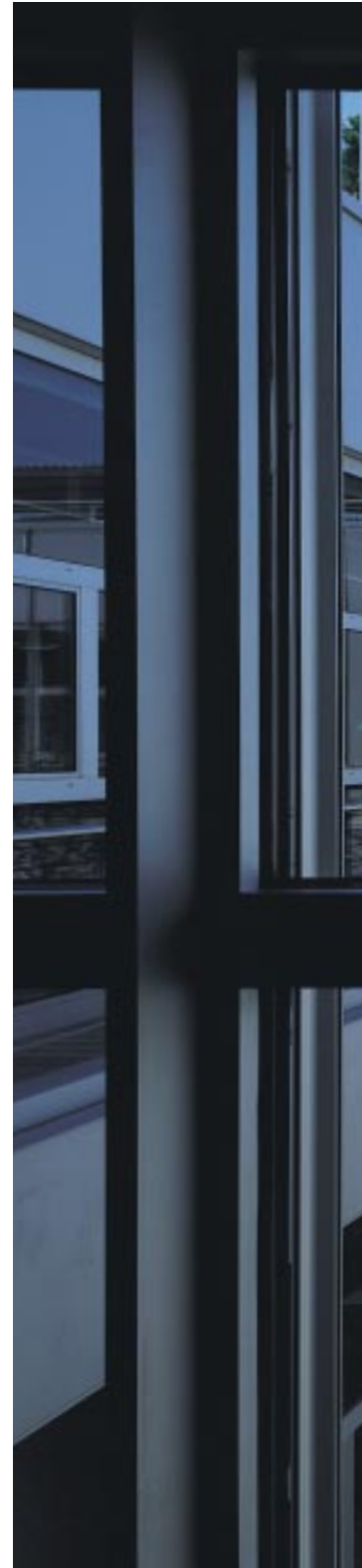
Bautechnisch anspruchsvolle Umsetzung «Der Umbau hat uns in allen Bereichen sehr gefordert, vom engen Zeit- und Finanzrahmen über die vielschichtige Projektorganisation bis zur bautechnischen Umsetzung. Eine besondere Herausforderung war die Statik für das Dachgeschoss mit den Parkplätzen, die erdbebensichere Bauweise, die technisch anspruchsvolle Spiralrampe mit Stahlbeton und die vielen Projektänderungen während der Bauphase, die durch eine permanent schlechte Witterung zusätzlich erschwert wurden.» Felix Wuhrmann, Gesamtprojektleiter Allreal Generalunternehmung AG

In einer ersten Phase galt es, die Blech-Aussenfassade und den Bodenbelag zu entfernen sowie das Gebäude bis auf die Betonsäulen und -decken auszuhöhlen. Danach erfolgte der Ausbau im Skelettbausystem, sodass bautechnisch von einem Neubau gesprochen werden kann. Über den zwei Verkaufsgeschossen sind entlang der Längsachse sechs Lichthöfe gruppiert. Die Grossraumbüros sowie die Pausenzonen in den oberen zwei Geschossen sind somit optimal belichtet. Das Personalrestaurant mit Lounge bildet einen gestalterischen Kontrast zu den angrenzenden Büroräumlichkeiten, die über einen hohen Ausbaustandard verfügen.



Für die Besucherführung mussten die Zufahrtstrasse vergrößert und neue Besucherparkplätze geschaffen werden. Der Eingangsbereich wurde mit einer Verglasung versehen. Die Fassade des Gebäudes ist durch den bestehenden Stützraster sowie die markanten Treppenhäuser vertikal stark gegliedert. Die vorgehängte Aluminium-Glas-Konstruktion gibt der Fassade ein industrielles Design. Nottreppen aus Stahl und pergola-artige Dachbauten bilden ein weiteres dekoratives Element. Eine automatische Storensteuerung als Bestandteil des Ressourcen schonenden haustechnischen Konzeptes garantiert optimale Lichtverhältnisse und verhindert eine Aufwärmung der Räume ausserhalb der Arbeitszeiten.

Der Korridor der zwei Bürogeschosse verläuft paarweise entlang der Mittelzone des Gebäudes. Eine zentrale Liftanlage beim Haupteingang sowie acht dezentral angeordnete Treppenhäuser vervollständigen das Erschliessungskonzept. In einer Bauzeit von nur 17 Monaten entstand ein repräsentatives Mehrzweckgebäude, dessen frühere Funktion als Verteillager nicht mehr zu erkennen ist.



Konstruktive Auseinandersetzungen «Wir haben genau das erhalten, was wir uns vorgestellt haben. Dies ist das Resultat von intensiven Diskussionen, einem gradlinigen Auftragswesen, einem straffen Controlling und von konstruktiven Auseinandersetzungen zwischen dem Dreigespann Bauherr, Generalplaner und Generalunternehmer. Es bewährte sich, dass das Vorgehen in Etappen abgesegnet wurde. So waren die beteiligten Parteien in allen Diskussionen auf dem aktuellen Wissensstand.» **Heinz Klausner, Leiter Immobilien Globus-Gruppe**

Für die erfolgreiche Umwandlung vom Lagerhaus zum repräsentativen Mehrzeckgebäude waren mehrere Faktoren von Bedeutung. Besonders wichtig war das professionelle Abwägen der Bauherrschaft zwischen wünschbaren und realisierbaren Zielen. Die auf partnerschaftlicher Basis geführten Diskussionen mit Vertretern der Arbeiterschaft sowie innerhalb des Projektmanagements boten Gewähr, dass sämtliche Entscheide auf einem Konsens basierten. Auch wurden die grundsätzlichen Entscheide bereits vor der Auftragserteilung an den Totalunternehmer gefällt und damit war für klare Voraussetzungen während der Bauphase gesorgt.



Ein weiterer Erfolgsfaktor war das straffe Projektmanagement: Studie, Vorprojekt und Projekt erfolgten in klar definierten Etappen. Dem Baumanagement der Allreal gelang es optimal, einerseits auf Änderungswünsche der Bauherrschaft einzugehen und andererseits das Projekt termingemäss und kostengerecht umzusetzen.

Umnutzung schafft messbaren Mehrwert



Ein Ort, wo man gerne hingeh «Offene Räume und kurze Wege fördern die Kommunikation, attraktive Begegnungsorte den Teamgeist und eine zweckmässige Infrastruktur die Effizienz – «Move» ist in jeder Beziehung gelungen. Kurz: Ein Ort, wo man gerne hingeh – Mitarbeitende und Kunden.» Thomas Kern, Konzernleiter Globus-Gruppe

Mit dem gelungenen Umbau hat die Globus-Gruppe einen neuen Hauptsitz geschaffen, dessen Architektur und Ausgestaltung die offene Kultur des Unternehmens widerspiegelt. Darüber hinaus können die administrativen Tätigkeiten an einem Standort konzentriert und die Kommunikation der verschiedenen Abteilungen untereinander optimiert werden.



Im Mai 2003 erwarb die Pensionskasse des Migros-Genossenschafts-Bundes das repräsentative Mehrzweckgebäude als langfristig rentable Anlage – ein offensichtlicher Beweis für den durch die Umnutzung geschaffenen Mehrwert.

Daten und Fakten

Bauherr	Liegenschaften-Betrieb AG, Zürich, vertreten durch: Magazine zum Globus Immobilien der Globus-Gruppe	
Nutzer	EG, 1. OG: Interio 2.–3. OG: Neuer Geschäftssitz Globus-Gruppe	
Totalunternehmer	Allreal Generalunternehmung AG, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich	
Generalplaner	Gähler und Partner AG, Ennetbaden	
Architekt	Meyer Moser Lanz Architekten AG, Zürich	
Projekt	Geschäftshaus mit vier Geschossen für total 420 Arbeitsplätze für Büros (Globus) und Verkaufsfläche für Interio (Einrichtungshaus) Dachgeschoss mit Parkplätzen für Mitarbeitende und Besucher	
Raumprogramm	Grundstücksfläche	14 318 m ²
Mietflächen	Büros (Globus)	9 000 m ²
	Verkauf (Interio)	5 000 m ²
	Lager	4 700 m ²
	Personalrestaurant	750 m ²
Gebäudeinhalt	Total (mit Sprialrampe)	127 000 m ³
Investitionsvolumen	Total	CHF 40 Mio.
Projekttermine	Projektierungszeit	10 Monate
	Vorstudien	erste Hälfte 2000
	Generalplanervertrag	11.10.2000
	Ausschreibung Generalunternehmer	31.07.2001
	Baubeginn Umbauten	03.12.2001
	Übergabe Interio	16.12.2002
	Übergabe Büros Globus	15.03.2003

Impressum

Konzeption, Redaktion und Text:
Allreal, Unternehmenskommunikation, Zürich
Fotos: Reinhard Zimmermann, Adliswil (Gebäude)
T + T Fotografie, Zollikon (Portraits)
Gestaltung und Produktion:
WBG, AG für visuelle Kommunikation, Zürich
Prepress: Visiolink AG, Zürich
Press: Printlink AG, Wetzikon

Allreal Generalunternehmung AG
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich
Tel 01 319 11 11, Fax 01 319 11 12
E-Mail: info@allreal.ch
www.allreal.ch

allreal

schafft Werte

GLOBUS • GRUPPE