



# EINKAUFSZENTRUM GAIS

SANIERUNG  
AARAU – AG

Nr. 12069D

**Bauherrschaft**  
Credit Suisse AG  
Sihlcity – Kalanderplatz 1  
8045 Zürich

**Bauherrenvertretung**  
Wincasa AG  
Reitergasse 9  
8021 Zürich

**Totalunternehmer**  
HRS Renovation AG  
Siewerdstrasse 8  
8050 Zürich

**Architektur/Gesamtplanung**  
TK Architekten AG  
Frohburgstrasse 60  
8006 Zürich

**Bauingenieur**  
suisseplan Ingenieure AG  
Entfelderstrasse 2  
5001 Aarau

**Technische Büros**  
Elektro:  
meier elektro ag oberglatt  
Kaiserstuhlstrasse 34  
8154 Oberglatt

**HLSK-Ingenieur:**  
Pfiffner AG  
Farbhofstrasse 4  
8048 Zürich

**Bauphysiker:**  
Kopitsis  
Zentralstrasse 52a  
5610 Wohlen

**Altlasten:**  
Brunner Strub + Partner AG  
Landstrasse 64  
5430 Wettingen

**Lage des Bauobjektes**  
Industriestrasse 1  
5000 Aarau

**Planung und Ausführung**  
2017



## LAGE/GESCHICHTE

Das Gais Center befindet sich südöstlich des Bahnhofs von Aarau. Seinen Namen hat es von einem einstigen Weiler «in der Geiss». Unmittelbar südlich beginnt das ehemalige Industriegebiet Torfeld, das eine umfassende Erneuerung erfährt. An dieser zentralen Lage entstand direkt bei den Gleisen und der Bahnunterführung der Baukomplex mit dem 2010 eröffneten Einkaufszentrum, Büro- und Gewerbeflächen sowie einer Parkgarage, die sich vom 1. bis zum 3. Obergeschoss erstreckt.

Mit dem anfänglich bestehenden Mietermix und den kleinen Verkaufsflächen konnten im Einkaufszentrum die gesetzten Umsatz- und Frequenzziele nicht wie gewünscht erreicht werden. Im Rahmen einer Neupositionierung wurde die Entwicklung zu Grossflächenkonzepten mit starken Marken angestrebt und anschliessend auch erfolgreich umgesetzt.



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



## KONZEPT/ARCHITEKTUR

Der viergeschossige Gebäudekomplex setzt sich zusammen aus einem langgezogenen Volumen direkt am Gleisfeld, das in die Park-decks übergeht von deren spiralförmigen Rampen abgeschlossen wird. Parallel dazu verläuft ein kürzerer, schmalerer Trakt an der Industriestrasse. Die beiden Bauteile sind durch eine an den Enden verglaste Korridorzone getrennt. Deckendurchbrüche schaffen Innenhöfe. Der Versatz der Volumen in der Südwestecke der Anlage schafft Raum für eine Vorzone mit dem Haupteingang.

Die Grunddisposition blieb unverändert. Doch in der Fassade an der Industriestrasse, die in verschiedenen Farben neu gestrichen wurde, entstand ein zusätzlicher Eingang. Nach aussen zeichnet er sich durch einen über zwei Geschosse reichenden Betonbügel ab. In der Vertikalen leicht abgeschrägt, ragt er mit zunehmender Höhe aus der Fassadenflucht und deutet ein kleines Vordach an. Darüber sind in der Höhe der verbleibenden Geschosse eine Beschriftung und die Logos der Läden im Center angebracht. Dieses neue, auffällige Portal orientiert sich zum Quartier Aeschbach, wie das erwähnte Gebiet Torfeld nun heisst. Der neue Zugang macht aus der Einkaufszone, die zuvor eine Sackgasse war, eine richtige Passage.

Das Gais Center wirkt nun heller und freundlicher. Weiss gestrichene Gipsoberflächen reflektieren das Licht, die bisherigen Metallelementdecken wurden entfernt. Eine skulpturale Wendeltreppe mit weissen Brüstungen verbindet das Eingangsniveau mit dem

ersten Obergeschoss. Der Schwung, welcher diese Abweichung vom rechten Winkel in die Architektur einführt, wird durch kreisrunde Leuchtkörper in der Passage und dem darüberliegenden Geschoss aufgenommen.

## BESONDERHEITEN

Die Revitalisierung fand bei laufendem Betrieb statt. Bei der Organisation der Arbeiten waren die erheblichen Kundenfrequenzen der Läden zu berücksichtigen. Auch die akustischen Emissionen mussten streng kontrolliert werden, da in den Bürogeschossen teilweise lärmempfindliche Unternehmen und Praxen eingemietet sind. HRS Renovation AG hat dafür Sorge getragen, dass die Immissionen und Inkonvenienzen für die Mieter im Haus möglichst gering blieben. Bestimmte Arbeiten wurden über das Wochenende oder in der Nacht durchgeführt. Zur Reduktion der Belästigungen trugen eine überlegte Etappierung, Zeitfenster und frühzeitige Mieterinformationen bei. Auch die Fassadensanierung verlangte aufgrund der Lage beim Gleisfeld und dicht an der Strasse grosses Können.



PROJEKTDATEN	
Erstellungskosten nach BKP (CHF):	6 Mio
Ladenfläche:	2500 m <sup>2</sup>
Neu gestrichene Eternitfassade:	6000 m <sup>2</sup>

