

Maloja Palace: eine nicht alltägliche Fassadenrenovation

Text Wolfram Selter*

Bilder Filipp Giger**

Wer schon einmal auf der Maloja war – am obersten Ende des Engadins, bevor die Strasse steil ins Bergell abfällt –, dem ist sicherlich der riesige Gebäudekomplex aufgefallen, der sich etwas ausserhalb des Dorfes in Richtung Silsersee befindet. Es handelt sich um das Hotel Maloja Palace. Nach einer wechselvollen Geschichte wird seine Fassade in den Jahren 2004–2006 renoviert.

«Auf der Fahrt von St. Moritz ins Bergell stösst der Blick in einer Kurve kurz vor Maloja auf ein übergrosses, quer in der Talsohle stehendes Gebäude, das Maloja Palace. Vielleicht fällt die belgische Flagge auf, die an schönen Tagen vor dem Hotelkomplex weht, welcher heute einer Ferienkolonie dient. Der Bau birgt ein Geheimnis – die Geschichte vom titanischen Entwicklungsprojekt des belgischen Grafen de Renesse.» So beginnt das Vorwort zum Buch «Bis zum Tod der Gräfin» von Peter Böckli, erschienen im Verlag Neue Zürcher Zeitung, ein anschauliches und packendes Drama vom Aufstieg und Fall einer schillernden Persönlichkeit.

Am 1. Juli 1884 öffnete das damals grösste und modernste Hotel der Alpen in Maloja seine Pforten – ein wahres «Schlachtschiff» der Hotellerie. Fünf Stockwerke hoch, 350 Zimmer, rund 450 Betten, 20 Ess- und Ballsäle. Es war aber auch der Beginn einer wechselvollen Geschichte. Das Hotel ging mehrmals in andere Hände über und wurde letztlich 1962 an eine belgische Versicherungsgruppe verkauft, die nun das überdimensionierte Hotel alljährlich mit Jugendlichen füllt.

Von der Hightech in den Bankrott

Graf Camille Frédéric de Renesse, Belgier aus holländischem Adel, war fasziniert von der Hightech der damaligen

Zeit und rüstete seinen Hotelpalast mit sämtlichen Errungenschaften der modernen Technik aus, die damals erhältlich waren. Die Heizanlage hatte wahrlich gigantische Ausmasse: Drei Heizkessel, dimensioniert für Ozeandampfer, sorgten für angenehme Temperaturen. Das Gebäude war voll klimatisiert, und die Luft konnte mittels eines Ozonisators zu «ozonreicher Waldluft» aufbereitet werden (damals hielt man das heute als Luftschadstoff bekannte Reizgas noch für gesund).

Das Hotel verfügte über einen mit Wasserdruck betriebenen Personenlift. Diese Annehmlichkeit führte dazu, dass nun nicht mehr die Zimmer der Beletage die höchsten Preise erzielten, sondern vielmehr die Räume im obersten Geschoss, wo man die Aussicht und die Ruhe geniessen konnte. Ein eigens gebautes Wasserkraftwerk am Inn versorgte das Hotel mit elektrischer Energie – eine wahre Sensation für die damalige Zeit, denn die elektrische Beleuchtung steckte noch in den Kinderschuhen. Die ebenfalls neu errichtete touristische Infrastruktur konnte es mit jedem Grandhotel der damaligen Zeit aufnehmen: Golfplatz, Tontauben-Schiessanlage, Reitbahn, Eisfelder, Filmvorführungen, Skikjöring, Curling, Badminton, Tennis – das Hotel konnte praktisch alle Wünsche erfüllen.

Architekt war der zur damaligen Zeit berühmte und geschätzte Jules Rau aus Brüssel. In nur zwei Jahren (1882–1884) erbaute er zusammen mit dem

* Bereichsleiter Technik und Entwicklung, Bosshard + Co. AG, 8153 Rümlang

** Fachberater, Bosshard + Co. AG, 7000 Chur



Am riesigen Komplex des Hotels Maloja Palace im Oberengadin (zwischen Silsersee und Malojapass) wird von 2004 bis 2006 die Fassade renoviert.

heute noch existierenden Bauunternehmen Nicol. Hartmann & Cie. AG aus St. Moritz den Hotelpalast auf 1800 m ü. M. im Stil der Neurenaissance.

Graf Renesse hatte, in heutiger Kaufkraft ausgedrückt, rund 100 Millionen Schweizerfranken als Wagniskapital eingesetzt. Nur fünf Monate später war er bankrott. Was war geschehen? Darauf gibt das oben erwähnte Buch von Peter Böckli in anschaulicher und packender Weise Antwort.

Immer wieder Renovationen

120 Jahre haben ihre Spuren hinterlassen, auch wenn es in dieser langen Zeit immer wieder Reparaturen, Sanierungen, Umbauten und bauliche Veränderungen gab. Sie halfen zum einen die Bausubstanz zu erhalten, veränderten zum andern aber auch den ursprünglichen Charakter des Gebäudes.

Die prunkvolle Fassade war von Beginn an die von weitem sichtbare Visitenkarte des Hotels. Ursprünglich war sie, wie für die damalige Zeit üblich, mit

Kalk- und Silikatfarben gestrichen worden. Woher die Farben stammten und welche Handwerksbetriebe diese applizierten, ist dem Verfasser leider nicht bekannt. In späteren Jahrzehnten gab es immer wieder etappenweise durchgeführte kosmetische Fassadenrenovierungen.

Im Jahre 1965 wurde eine grosse Teilrenovation der Fassade mit einer Farbe auf Dispersionsbasis durchgeführt. Auch über diese Renovationsar-



Das Maloja Palace von Osten gesehen, kurz nach der Fertigstellung 1884. (Foto: Nicol. Hartmann & Cie. AG, St. Moritz)



Der Renovationsanstrich von 1965 wurde mit Dispersions-Fassadenfarben durchgeführt und zeigte sich vor der Renovation von 2004–2006 extrem versprödet.



Schäden am Nordrisalit. Hier musste der Putz grossflächig erneuert werden.

beit konnten keine weiteren Informationen beschafft werden. Dieser Anstrich ist heute in grossen Bereichen schadhaft und extrem versprödet. Aufgrund durchgeführter Analysen ist davon auszugehen, dass es sich beim Bindemittel um eine extern weichgemachte Polyvinylacetat-Dispersion handelte. Im Laufe der Zeit versprödete dieses Bindemittel, da sich der Weichmacheranteil verflüchtigte, und es zeigt sich nun dieses ausgeprägte Rissbild.

Man muss sich immer vor Augen halten, welche klimatischen Bedingungen auf der Maloja herrschen: Im Winter fällt die Temperatur häufig auf unter $-20\text{ }^{\circ}\text{C}$, im Sommer sind auf den dunklen Fassadenflächen Temperaturen von über $50\text{ }^{\circ}\text{C}$ messbar. Diese Temperaturdifferenzen führen in Verbindung mit den anderen klimatischen Einflüssen zu einer beschleunigten Alterung der eingesetzten Werkstoffe.

Das Holzwerk der Dachuntersichten wurde 1965 mit Ölfarben renoviert. Heute zeigt es sich stark in Mitleidenschaft gezogen durch die UV-Strahlung und den Feuchtigkeitseinfluss.

1994 wurden die Fassadenflächen des grossen Ballsaals instand gesetzt. Für die Renovation kam eine wasserverdünnbare Silikonharzemulsionsfarbe zur Anwendung. Der Zustand dieser renovierten Fassadenteile ist nach nun-

mehr zehn Jahren in tadellosem Zustand.

Seit 2004 ist eine umfassende Renovation der Westfassaden im Gange. Sie soll in Etappen bis 2006 abgeschlossen sein. Es handelt sich um diejenigen Gebäudeteile, die der hochalpinen Witterung besonders ausgesetzt sind. Der Feuchteschutz der Fassaden ist deshalb von grosser Bedeutung. Geplant und begleitet werden die aktuellen Renovationsarbeiten von der Fulvio Chiavi Architektur AG, St. Moritz, ausgeführt werden sie vom Malergeschäft Oskar Kleger AG, St. Moritz.

Zustandsanalyse und Untergrundvorbereitung

Die Arbeit des Fachberaters beschränkte sich nicht nur auf die Festlegung des erforderlichen Anstrichaufbaus für die Renovationsarbeiten, sondern umfasste auch alle vorgelagerten Arbeitsschritte. Vor Beginn der eigentlichen Renovation wurde eine sorgfältige Zustandsanalyse durchgeführt. Die vorliegenden Baustoffe und Altanstriche wurden bestimmt und die Farbgestaltung dokumentiert. Anhand von Vorversuchen und Musterflächen konnten optimale Abläufe festgelegt werden.

Die zu renovierenden Fassadenflächen wurden einer sorgfältigen Untergrundvorbereitung unterzogen. Grund-



Ornamentik vor der Renovation.

sätzlich wurden alle Flächen mit Heisswasserdampf gereinigt. Die nach dem Waschen erkennbar schlecht haftenden Altanstriche und schadhaften Putzflächen wurden maschinell entfernt. Die Putzarbeiten wurden mit einem speziellen, auf den alten Kalkputz abgestimmten Reparaturmörtel auf Kalk-Flussand-Basis ausgeführt. Der Putz wurde vor Ort gemischt. Für kleinere Ausbesserungsarbeiten wurde ein handelsüblicher Fassadenspachtel verwendet.

Die Putzflächen konnten sechs bis acht Wochen trocknen und aushärten. Anschliessend wurden sämtliche rohen Putzflächen mit einem wasserverdünnbaren, hydrophobierten Tiefgrund auf Basis nanoskaliger Bindemittel vorbehandelt.

Um Strukturunterschiede auszugleichen, wurde die gesamte Fassadefläche mit einem rollbaren Silikonharz-Rissfüller vorgestrichen. Dieser sorgt für einen sicheren Verbund zum Untergrund und stellt die Basis für den nachfolgenden Deckanstrich dar.

Silikonfarbe für historisches Gebäude

Da bereits 1994 an diesem Objekt eine Teilrenovation mit Silikonharzemulsionsfarben ausgeführt wurde und diese Flächen bis heute in tadellosem Zustand sind, wurde die aktuelle Fassadenrenovation wiederum mit Silikonharzemulsionsfarbe ausgeführt.

Warum, so wird sich mancher Fachmann fragen, wurde für dieses Objekt keine Mineralfarbe wie z.B. eine Zwei-



Detail der Dachuntersicht während der Untergrundvorbehandlung.



Dachuntersicht nach der Renovation.



Eckrisalit im Malojanebel. Die Feuchtebelastung der Fassaden ist in dieser Region wegen des starken Windes gross.

Windgeschwindigkeit und hydrostatischer Druck

40 km/h	1 cm Wassersäule
80 km/h	3 cm Wassersäule
100 km/h	5 cm Wassersäule
150 km/h	12 cm Wassersäule

komponenten-Silikat- oder -Organosilikatfarbe verwendet? Für historische Gebäude werden bekanntlich häufig solche Beschichtungsstoffe verlangt und eingesetzt. In diesem Fall wurde jedoch zugunsten der Silikonharzfarbe entschieden, da als Untergrund ein Dispersionsfarbenanstrich vorlag und sich die 1994 mit Silikonharzfarbe ausgeführte Renovationsetappe bestens bewährt hat. Dem Feuchteschutz wurde höchste Bedeutung beigemessen, für solche Anforderungen sind Silikonharzfarben prädestiniert.

Um bewährte Silikatfarben sicher applizieren zu können, müssen bekanntlich alte filmbildende Anstriche auf Dispersionsbasis mechanisch oder mit Hilfe eines Abbeizers entfernt werden, oder aber es müssen auf tragfähigen Dispersionsanstrichen spezielle dispersionsmodifizierte Haftbrücken appliziert werden. Zwar gibt es heute modifizierte Dispersions-Silikat-

farben, mit denen intakte Dispersionsfarben überstrichen werden können, es lagen jedoch zum Zeitpunkt der Materialauswahl keine Langzeiterfahrungen vor.

Die wasserabweisende Wirkung der vor über zehn Jahren applizierten Silikonharzfarbe ist auch heute noch für jeden Interessierten hervorragend erkennbar und wurde messtechnisch überprüft. Dies deckt sich auch mit Langzeitbeobachtungen und Prüfungen an anderen mit Silikonharzfarben gestrichenen Objekten.

Da die Niederschläge in dieser Region und Höhe häufig von höheren Windgeschwindigkeiten begleitet werden, ist die Feuchtebelastung der Fassaden entsprechend grösser, denn vom Wind auf der Fassade festgehaltenes Wasser steht unter Druck (vgl. Tabelle). Unter Druck dringt das Wasser in Poren, Fugen, Risse usw. ein und kann zu Folgeschäden führen. Verwendet man z. B. mineralische, hydrophobierte Beschichtungsstoffe mit nachlassender Hydrophobie, so kann dies die Schutzfunktion in Frage stellen.

Spezielle Farbgebung

Glücklicherweise wurde die anspruchsvolle Farbgebung der Fassade seit der Eröffnung des Hotels immer erhalten. 2003 wurde bei der Planung der Renovationsarbeiten zunächst daran gedacht, aus Kostengründen die gesamte Farbgebung zu übermalen. Dank der Intervention des Architekten und des ausführenden Malerbetriebs konnte auch dieses Mal die Farbgebung mit grosser Sorgfalt und Fachkunde instand gesetzt werden. Dabei halfen übrigens Schablonen, die bereits 1994 verwendet wurden. →



Die Renovationsarbeiten erfordern vom Maler grosses Können.



Zwischen der Teilrenovation von 1994 (linker Gebäudeteil) und der Renovation von 2004 ist trotz zehn Jahren Zeitdifferenz praktisch kein Unterschied zu sehen.

Die Farbtöne wurden alle nach Originalvorlagen mit hochwertigen anorganischen Pigmenten nachgestellt. Zur Anwendung kamen ebenfalls hochwertige Silikonharzemulsion-Volltonfarben.

Das Holzwerk der Fassade und der Dachuntersicht wurde mit einer seit Jahrzehnten bewährten wasserverdünnbaren Dispersionslackfarbe, einer sogenannten Holzdispersion, renoviert. Diese hatte sich ebenfalls bereits anlässlich der 1994 vorgenommenen Teilrenovation bewährt.

Die von der Sonne völlig «verbrannten» unteren Lärchenholz-Fenstereinfassungen wurden ebenfalls sehr aufwändig renoviert. Da aufgrund der fortgeschrittenen Materialzerstörung eine Lasurbehandlung nicht mehr in Frage kam, wurde nach entsprechender Untergrundvorbereitung der gleiche Anstrichaufbau wie für die Dachuntersichten appliziert.

Renovation in Etappen

Das Maloja Palace gehört heute unwiderruflich zum Landschaftsbild des Oberengadins und symbolisiert den Anfang des für diese Region so wichtigen Tourismus. Bei der Renovation stellt der Gebäudekomplex höchste Ansprüche an den ausführenden Malerbetrieb und die verwendeten Anstrichstoffe. Da der jetzige Besitzer aus Kostengründen die

notwendigen Unterhaltsarbeiten in Etappen ausführt, ist es insbesondere im Fall der Fassadenrenovation von grosser Bedeutung, dass Beschichtungsstoffe ausgewählt werden, die eine ausgezeichnete Alterungsbeständigkeit aufweisen, um eben die Renovationsetappen nicht sichtbar werden zu lassen. Silikonharzemulsionsfarben eignen sich ganz hervorragend für solche Herausforderungen. Nicht theoretische bauphysikalische Produkteigenschaftenvergleiche sind hier gefragt, sondern nachvollziehbare Praxisbeispiele.

Das verwendete Produkt ist übrigens seit dreissig Jahren erfolgreich im praktischen Einsatz und darf mit einem Silikonharzanteil von mindestens 50% als echte Silikonharzfarbe bezeichnet werden.