

... Lebenszyklus von Immobilien

Projektentwicklung, Baurealisation, Vermarktung, Nutzung und Erneuerung sind die wichtigsten Lebensphasen von Immobilien. Oft werden diese einzeln angegangen, dabei sichert nur eine integrale Betrachtung optimale Liegenschaften, die über die ganze Lebensdauer hinweg marktfähig und wirtschaftlich bleiben.

MAGAZIN DER
ALFRED MÜLLER AG

BAAR
MARIN-NEUCHÂTEL
CAMORINO

Forum

N°62 2014



Message der Familie Müller

46 Jahre lang hat unser Vater sein Unternehmen erfolgreich gesteuert und dabei einige wirklich schwere Stürme umschiffet oder erfolgreich durchfahren. Wir Söhne konnten ihn in den letzten rund 15 Jahren begleiten und haben uns sukzessive von Offizieren zu Kapitänen entwickelt. Ende 2011 hat unsere Familie die Alfred Müller Stiftung gegründet, welche den langfristigen Erhalt der Alfred Müller AG sicherstellt. Alfred Müller zog sich damit zurück und übergab die Steuerung des Schiffes definitiv uns Söhnen.

Mit der Stiftungslösung einher ging die Einführung einer neuen, modernen Firmenstruktur, welche sich an den Grundsätzen der Corporate Governance orientiert. Diese haben wir in den vergangenen zwei Jahren in die Realität umgesetzt: Der Verwaltungsrat erhielt vier neue Mitglieder: Ida M. Hardegger, Adrian R. Bult, Ulrich H. Moser und Thomas Rüppel. Mit David Hossli wird die Geschäftsleitung seit Februar 2013 zum ersten Mal von einem Vorsitzenden geleitet, der nicht aus unserem Familienkreis stammt. Zwei weitere neue Mitglieder, bewährte Angestellte der Alfred Müller AG, traten in die Geschäftsleitung ein. Bei der Auswahl der neuen Führungskräfte

achteten wir stets darauf, dass es sich um starke, teamfähige Persönlichkeiten handelt, welche über unterschiedliche Fähigkeiten und berufliche Erfahrungen sowie ein starkes Netzwerk verfügen.



Wenn so viele Offiziere einer Schiffsbesatzung ausgewechselt werden, dauert es eine Weile, bis die Crew zum Team zusammenwächst. In den letzten Monaten musste sich die Zusammenarbeit zwischen den Mitgliedern der Geschäftsleitung, des Verwaltungs- und des Stiftungsrats einspielen. Es war eine herausfordernde, aber auch sehr spannende Zeit. Inzwischen haben alle Gremien volle Fahrt aufgenommen und steuern die Alfred Müller AG mit voller Kraft in eine – da sind wir sicher – sehr erfolgreiche Zukunft.

Wir freuen uns, unser Schiff gemeinsam mit allen Mitarbeitenden erfolgreich auf Kurs zu halten und dabei neue Meilensteine zu setzen, die gewünschten Ziele unversehr und termingerecht zu erreichen und mit Freude zusammenzuarbeiten. Wir hoffen, dass auch unsere Kunden und Partner spüren, dass die Alfred Müller AG Fahrt aufgenommen und zu neuen Ufern aufgebrochen ist.

Christoph Müller
Präsident
des Verwaltungsrates

Michael Müller
Präsident
der Alfred Müller Stiftung



Inhalt

3 Message

5 Inhalt

6 Am Puls

8 IM FOKUS: LEBENSZYKLUS VON IMMOBILIEN

10 Die Gesamtbetrachtung sichert den Erfolg

12 «Eine integrierte Planung ermöglicht optimale Immobilien»

18 «Wir sind bereit, hohe Summen zu investieren»

26 «Das Suttergut ist ein Filetstück unserer Stadtentwicklung»

28 Als Investorin übernehmen wir Risiko

30 Hochhausbau: Von der Idee bis zur Übergabe
eine Herausforderung

36 Der treuste Lebensabschnittspartner ist
der Immobilienbewirtschafter

38 Ein Quartier zum Leben und Arbeiten

43 Ziegelei-Museum: Moderner Neubau in geschützter Umgebung

51 «In jedem Ziegel steckt eine ganze Kulturgeschichte»

53 Kolumne von Al Imfeld: Der Masai und das Hochhaus

57 Statement

58 Erich Rüegg würdigt Christoph Müller: «Unermüdliches
Engagement zum Wohl des Unternehmens»

59 Intensive Zusammenarbeit

60 Eine starke Truppe

62 «Hoffentlich steht der Mensch auch künftig im Zentrum»

66 «Ich habe immer die Herausforderung gesucht»

68 3 Männer und 92 Jahre Firmentreue

70 «Wasser ist Leben» hat eine neue Projektleitung

72 Wettbewerb: Gewinnen Sie einen Ausflug auf das Stanserhorn

73 Unsere Räume

78 Ausblick

Am Puls

> Die Allmig verarbeitet Küchen- und Gartenabfälle aus der Region zu Qualitäts-Kompost und hochwertigen Erds substraten.

Foto Markus Bertschi



▼ Per Pneukran wird ein Holzhaus in Baar versetzt.

Foto Peter Frommenwiler



ALLMIG: KONTINUIERLICHE VERBESSERUNG DANK KAIZEN

el. Zur Überprüfung und Verbesserung ihrer Abläufe setzt die Kompost- und Ökostrom-Anlage Allmig in Baar, ein Produktionsbetrieb der Alfred Müller AG, seit 2013 die Kaizen-Methode ein. Kaizen bezeichnet eine japanische Lebens- und Arbeitsphilosophie, in deren Zentrum das Streben nach ständiger Verbesserung steht. Übersetzt bedeutet der Begriff Veränderung (Kai) zum Besseren (Zen). In der Wirtschaft wurde das Konzept zu einem Managementsystem weiterentwickelt, bei dem sowohl die Führungskräfte als auch die Mitarbeiter einbezogen werden. Gemäss der Kaizen-Philosophie weist nicht die sprunghafte Verbesserung durch Innovation, sondern die schrittweise erfolgende Perfektionierung des bewährten Produkts den Weg zum Erfolg. Aus dieser Überzeugung leitet sich die stetige Suche nach Verbesserung auf allen Ebenen eines Unternehmens als Kernfunktion eines Kaizen-Programms ab.

Die Allmig-Mitarbeitenden werden ermutigt, Verbesserungsvorschläge einzureichen, welche an regelmässigen Besprechungen diskutiert werden. Ziel jeder Besprechung ist es, Abläufe und Standards genau zu analysieren, diese kritisch zu hinterfragen beziehungsweise ihren Sinn zu erkennen. Die Mitarbeitenden entscheiden gemeinsam, ob und wenn ja, welcher Verbesserungsvorschlag in der Folge konkret und rasch umgesetzt wird. Die neue Methode ist vom Team gut aufgenommen worden, die Vorschlagsmöglichkeit wird rege genutzt. Bereits in den ersten Meetings brachte Kaizen die gewünschte Wirkung: Gemeinsam fand man eine optimale Lösung zur Annahme von organischem Presswasser, welches bei modernen Sammelfahrzeugen durch das Zusammenpressen des Grünguts in separaten Tanks anfällt.

www.allmig.ch

EIN HAUS REIST DURCH DIE LUFT

el. Im vergangenen Frühling hat die Alfred Müller AG in Baar eine spektakuläre Zügel-Aktion durchgeführt. Sie liess ein kleines Holzhaus mit einem Pneukran von seinem bisherigen Standort beim Restaurant Rössli über die Strasse an den Kreuzplatz versetzen. Das Häuschen musste bis zu 20 Meter in die Luft gehoben werden, damit es – über einen grossen Baum hinweg – an seinem neuen Standort platziert werden konnte. Die Alfred Müller AG hat die ehemalige Schuhwerkstatt dem Verein Kunstkiosk geschenkt und die Kosten für die Versetzung übernommen. Sie will auf dem Grundstück, auf dem das Holzhaus früher stand, in den nächsten Jahren einen Neubau erstellen.

www.facebook.com
→ [Kulturkiosk-Baar](#)

>
Asbestsanierungen
verlangen besondere
Sicherheitsvorkehrungen.
Foto Keystone



GEBÄUDESANIERUNGEN: ASBESTGEFAHR NICHT VERGESSEN

el. In Gebäuden, welche vor 1990 erstellt wurden, war der Einsatz von asbesthaltigen Produkten üblich, da der Werkstoff aufgrund seiner ausgezeichneten physikalischen, chemischen und mechanischen Eigenschaften und seines tiefen Preises sehr beliebt war und in mehr als 3500 Produkten verwendet wurde: zum Beispiel in Isolationsmaterial, Rohrleitungen, Novilonböden, Asbestzement und Fliesenkleber. Wegen der gesundheitsgefährdenden Wirkung des Materials ist dessen Herstellung und Einfuhr in der Schweiz aber seit 1990 verboten. Deshalb gibt es praktisch keine neuen asbesthaltigen Erzeugnisse mehr. In älteren Gebäuden ist das Material jedoch immer noch häufig vorhanden.

Alfred Müller AG hat Erfahrung

Müssen Gebäude erneuert werden, darf deshalb die Asbestgefahr nicht vergessen werden. Die Alfred Müller AG hat in den letzten Jahren mehrere Asbestsanierungen durchgeführt, unter anderem in einem Mehrfamilienhaus in Steinhausen. Vor dem

Beginn der Arbeiten zog sie Spezialisten bei, welche die Liegenschaft auf problematische Stoffe untersuchten. Die Analyse zeigte, dass im Bad und in der Küche asbesthaltige Produkte eingebaut worden waren: Plattenkleber- und Fugenmasse sowie Leichtbauplatten als Brandschutz unterhalb des Kochherds.

Besondere Sicherheitsvorkehrungen

Die Sanierung musste deshalb unter besonderen Sicherheitsvorkehrungen von ausgebildeten Personen durchgeführt werden, welche die problematischen Baustoffe sicher und fachgerecht zurückbauen und entsorgten. Die Küche und das Bad wurden von den übrigen Räumen abgetrennt und konnten nur über Schleusen betreten werden. Spezielle Lüftungsgeräte sorgten für Unterdruck, Luftaustausch und -reinigung. Mitarbeiter in Schutzanzügen und mit Schutzmasken entfernten die Materialien, teilweise unter Benetzung der Oberflächen oder unter Begleitung eines Asbestsaugers. Das ganze Material

musste in Säcke verpackt werden, bevor es zur Entsorgung abtransportiert wurde. Nach Abschluss der Arbeiten musste eine gründliche Luftwäsche vorgenommen und anschliessend eine Zonenfreimesung durchgeführt werden, bei der ein bestimmter Grenzwert unterschritten werden muss. Auch die Luftqualität in den übrigen Wohnräumen wurde dauernd kontrolliert. Damit stellte man sicher, dass Asbestfasern aus der Küche oder dem Bad nicht unbemerkt in die während der Sanierung bewohnten anderen Räume entwichen.

Da es in der Schweiz noch viele Gebäude mit asbesthaltigen Materialien gibt, werden in den nächsten Jahren noch etliche Asbestsanierungen durchgeführt werden müssen.

www.suva.ch/asbest

www.bag.admin.ch

→ Themen

→ Chemikalien

→ Themen A-Z

A large, round, white clock with a dark frame and blue hands is suspended from a dark ceiling by a thin yellow cord. The clock is positioned in the upper right quadrant of the image. The background is an industrial interior with white pillars, a dark floor, and a window on the left. The text 'LEB VON' is overlaid in large white letters on the right side of the image.

LEB VON

Alter Industriebau auf dem
Suttergut-Areal in Burgdorf.
Foto Manuel Stettler



Im Fokus

LEBENSZYKLUS IMMOBILIEN

... Auch Immobilien sind einem Lebenszyklus unterworfen. Dieser beginnt mit dem Grundstückkauf und der Projektidee, setzt sich fort in der Planung, Realisierung, Vermarktung und im Betrieb und fängt mit der Renovation oder einem Ersatzneubau von vorne an. Diese Forum-Ausgabe widmet sich den verschiedenen Lebensphasen einer Immobilie.

DIE GESAMT-BETRACHTUNG SICHERT DEN ERFOLG

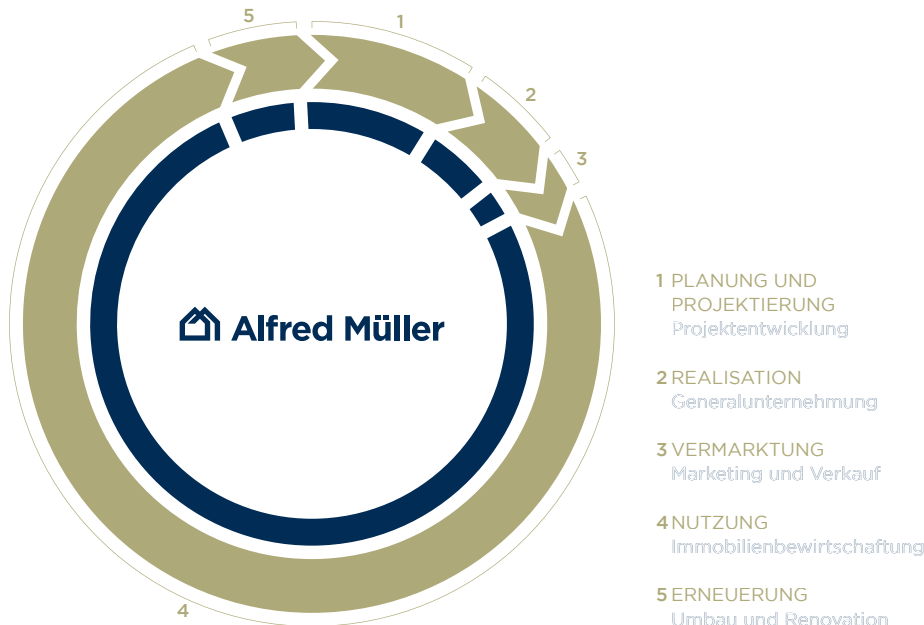
...Wer ein Gebäude erstellen will, ist gut beraten, schon bei der Planung den ganzen Lebenszyklus der Immobilie zu betrachten. Denn ein Grossteil der Lebenskosten einer Liegenschaft wird bereits in der Projektentwicklung festgelegt.

el. Der Lebenszyklus einer Immobilie umfasst verschiedene Abschnitte: Er beginnt mit dem Grundstückskauf und der strategischen Planung, setzt sich fort in der Projektierung, Baurealisation und der Vermarktung und geht dann in die lange Nutzungsphase über, bis er schliesslich mit der Gebäudeerneuerung oder einem Ersatzneubau von vorne beginnt. Die verschiedenen Phasen grenzen sich zeitlich sowie durch unterschiedliche Einflussfaktoren, Schwerpunkte und Zielsetzungen ab. Auch sind je nach Lebensabschnitt unterschiedliche Akteure involviert: Investoren und Bauherrschaften, Entwickler und Planer, Bauunternehmen, Vermarkter, Immobilienbewirtschafter und -betreiber sowie die Nutzer. In allen Phasen müssen rechtliche Rahmenbedingungen berücksichtigt werden, Standort- und Marktfaktoren, ökonomische Einflüsse, zeitliche Rahmenbedingungen, technische Aspekte und vieles mehr.

Ohne Zusammenarbeit kein optimales Produkt

Aufgrund dieser Komplexität ist die Gefahr gross, dass Immobilien nicht integral geplant werden. Verantwortungsbrüche sind eine Schwachstelle im Bauprozess. «Wir erleben oft, dass Auftraggeber einen Architekturwettbewerb durchführen und ein Projekt auswählen. Dieses lassen sie dann von einem Generalunternehmen realisieren. Nach der Fertigstellung wird das Gebäude einer anderen, auf Immobilienbewirtschaftung spezialisierten Firma übergeben. Durch dieses Vorgehen, das keine Zusammenarbeit der verschiedenen Spezialisten schon in der Planungsphase vorsieht, vergeben sich die Bauherrschaften ein über die ganze Lebensdauer gesehen optimiertes Produkt», betont Beat Stocker, Leiter Generalunternehmung der Alfred Müller AG, im Gespräch zum Thema Immobilien-Lebenszyklus (siehe Seite 12). Die verschiedenen Akteure fokussieren sich nicht auf ein gemeinsames Ziel, entsprechend resultieren keine aufeinander abgestimmten Ergebnisse. Der Bauherr hat nur die Realisierung beziehungsweise

PHASEN DES LEBENSZYKLUS EINER IMMOBILIE



Die Alfred Müller AG deckt mit ihren Dienstleistungen alle Phasen des Lebenszyklus einer Immobilie ab.

die Investitionskosten im Blick und betrachtet erst nach der Inbetriebnahme die Nutzung und die Betriebskosten eines Gebäudes. Da die Lebenskosten einer Immobilie jedoch bereits in der Planungsphase weitgehend festgelegt werden, kann ohne eine interdisziplinäre Zusammenarbeit der Planer, Bauspezialisten und Immobilienbewirtschafter keine Immobilie mit bestmöglicher Materialisierung, Raumaufteilung und mit sparsamen Betriebskosten entstehen. Auch der Vermarktungserfolg kann gefährdet sein, wenn die Bedürfnisse der Nutzer nicht in die Projektentwicklung einfließen.

Lebenszyklusdenken gewinnt an Bedeutung

In den letzten Jahren hat das Lebenszyklusdenken in der Immobilienbranche stark an Bedeutung gewonnen. «Die Zunahme der Vorschriften und die damit einhergehenden Kostensteigerungen haben die Entwicklung klar gefördert», betont Walter Hochreutener, Leiter Immobilienbewirtschaftung. «Moderne Gebäude sind so komplex und kostspielig, dass man mehr als früher darauf achten muss, dass sie über die ganze Lebensdauer hinweg wirtschaftlich bleiben.» Auch das verstärkte Nachhaltigkeitsbewusstsein hat dazu

beigetragen: Die Bauwirtschaft steht in der Verantwortung, bewusst mit begrenzten Rohstoffen umzugehen und Gebäude zu realisieren, die langfristig marktfähig und nutzbar sind. Dabei lasse sich gerade bei Investitionen in energieeffiziente oder umweltfreundliche Technologien oft erst auf lange Sicht erkennen, ob sie wirtschaftlich seien, sagt Michael Müller, Leiter Immobilien- und Finanzportfolio.

Alfred Müller AG nimmt Gesamtsicht ein

Als Eignerin eines Immobilienportfolios im Wert von über einer Milliarde Schweizer Franken müsse die Alfred Müller AG ihre Liegenschaften zwingend im Lebenszyklus betrachten, erklärt David Hossli, Vorsitzender der Geschäftsleitung. Da sie mit ihren Dienstleistungen alle Lebensphasen von Immobilien abdeckt, ist sich die Immobiliendienstleisterin gewohnt, eine Gesamtsicht zu wahren, und berät auch ihre Drittkunden in diesem Sinne. «Man darf nicht nur an die Investitionskosten denken, sondern auch an die spätere Nutzung einer Immobilie, an die Bedürfnisse der Kunden und die Unterhalts- und Nebenkosten», unterstreicht Verwaltungsratspräsident Christoph Müller. Ausserdem müssten Gebäude anpassungsfähig sein, um langfristig attraktiv zu bleiben.

Gebäudeoptimierungen in jedem Lebensabschnitt möglich

Dank ihrer langjährigen und breiten Erfahrung im Hochbau kann die Alfred Müller AG ihr Wissen von Anfang an in die Projekte einfließen lassen und ist in der Lage, Liegenschaften von der Projektidee bis zur Schlüsselübergabe zu optimieren. Dafür sorgt auch die Zusammenarbeit über verschiedene Fachbereiche hinweg. In die Projektentwicklung sind neben Planungsauch Vermarktungsspezialisten und Immobilienbewirtschafter involviert, welche die Kundenbedürfnisse beziehungsweise die Anforderungen an den Betrieb einer Immobilie am besten kennen. Nach der Inbetriebnahme werden die Liegenschaften regelmässig den veränderten Kundenbedürfnissen angepasst. Sowohl in der Realisierungs- als auch in der Betriebsphase nimmt die Alfred Müller AG höhere Investitionskosten in Kauf, sofern sich dies positiv auf die Betriebskosten auswirkt oder ein Produkt eine längere Lebensdauer hat. «Mehrinvestitionen müssen am richtigen Ort getätigt werden», betont Verwaltungsratspräsident Christoph Müller. «Es ist die Aufgabe einer professionellen Projektentwicklung und Immobilienbewirtschaftung, hier die Weichen richtig zu stellen.»

Kunden brauchen Beratung

Bei ihren Kunden stellt die Alfred Müller AG ein zunehmendes Bewusstsein für die lebenszyklusorientierte Sicht bei Bauprojekten fest. «Bei vielen Kunden ist es ein zentrales Thema geworden. Oft entscheiden sie sich gerade deshalb für eine Zusammenarbeit mit uns, weil wir eine integrierte Planung sicherstellen können», erklärt Beat Stocker. In jedem Fall legt die Alfred Müller AG grossen Wert darauf, beim Start eines Projekts die Bedürfnisse der Kunden gründlich zu analysieren. Denn eine kluge strategische Planung ist Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Projektentwicklung. «Dabei geht es nicht darum, die Wünsche der Kunden einfach entgegnenzunehmen, sondern diese kritisch zu hinterfragen», unterstreicht David Hossli. Viele Kunden seien auf eine kompetente Betreuung durch Immobilienspezialisten angewiesen. Diese Herausforderung nimmt die Alfred Müller AG gerne an. Ihre Fachleute beraten ihre Kunden jederzeit umfassend und begleiten sie auf Wunsch von der Planung bis zur Fertigstellung ihrer Liegenschaft, während des Betriebs und später bei der Sanierung oder dem Ersatzneubau. ◀

«EINE INTEGRIERTE PLANUNG ERMÖGLICHT OPTIMALE IMMOBILIEN

GESPRÄCH ZUM THEMA LEBENSZYKLUS VON IMMOBILIEN

Interview Esther Lötscher | Fotos Markus Bertschi

...In der Immobilienbranche hat das Lebenszyklusdenken an Bedeutung gewonnen. Statt Gebäude in separaten Teams zu planen, zu erstellen und zu bewirtschaften, soll eine integrierte Vorgehensweise die Kosten über die gesamte Lebensdauer hinweg senken und die Nutzung optimieren. Bei der Alfred Müller AG hat eine interdisziplinäre Zusammenarbeit Tradition, finden Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

Warum hat das lebenszyklusorientierte Denken in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen?

Beat Stocker: Die Alfred Müller AG hat ihre Gebäude schon immer langfristig und integriert geplant. Heute ist die lebenszyklusorientierte Denkweise aber viel stärker verbreitet als früher. Viele Bauherrschaften sind sich bewusst, dass sie nicht nur auf die Bau-, sondern auch auf die Betriebskosten achten müssen.

Michael Müller: Die Lebenszyklusbetrachtung hat auch an Bedeutung gewonnen, weil man heute mehr in die Energieeffizienz der Gebäude investiert. Ob sich diese Ausgaben rechnen, kann man meist erst mit Blick auf den gesamten Lebenszyklus erkennen.

Walter Hochreutener: Die Zunahme der Vorschriften und die damit einhergehende Kostensteigerung haben die Entwicklung klar gefördert. Moderne Gebäude sind so komplex und kostspielig, dass man mehr als früher darauf achten muss, dass eine Liegenschaft über ihre ganze Lebensdauer hinweg wirtschaftlich bleibt.

Was versteht die Alfred Müller AG unter dem Begriff «Lebenszyklus von Immobilien»?

Walter Hochreutener: Der Lebenszyklus von Immobilien umfasst alle Prozesse von der Planung über den Bau, die Vermarktung und den Betrieb bis zu einer späteren Umnutzung, Renovation oder bis zum Ersatzneubau.

TE ÖGLICHT OBILIEN»

Beat Stocker: Der Zyklus beginnt schon bei der Projektidee. Bereits vor dem Kauf eines Grundstücks muss man eine Vorstellung davon haben, was man darauf verwirklichen kann.

Christoph Müller: Wichtig ist eine Gesamtsicht. Man darf nicht nur ans Bauen denken, sondern auch an die spätere Nutzung einer Immobilie. Einerseits soll ein Gebäude mehrere Jahre nach seiner Inbetriebnahme noch attraktiv und bei Bedarf auch anpassungsfähig sein, andererseits fallen die Unterhalts- und Nebenkosten über die ganze Lebenszeit einer Immobilie ins Gewicht.

David Hossli: Als Eignerin eines Immobilienportfolios von über einer Milliarde Schweizer Franken muss die Alfred Müller AG zwingend ihre Liegenschaften im Lebenszyklus betrachten. Das bedeutet, dass wir bei Investitionen immer auch den Unterhalt und Betrieb berücksichtigen. Wir gehen sogar noch weiter, indem wir Investitionen auch unter dem Aspekt einer späteren Umnutzung oder eines Rückbaus betrachten. Da die Nutzungs- und Betriebskosten in der Regel vier Fünftel einer Immobilieninvestition ausmachen, kann die Rentabilität einer Immobilie nur so einigermaßen zuverlässig ermittelt werden.

Welches sind die wichtigsten Meilensteine im Lebenszyklus von Immobilien?

David Hossli: Die Gesamtkosten einer Immobilie werden in der Konzeptphase weitgehend determiniert. Ich würde aus diesem Grund nicht von wichtigen Meilensteinen sprechen, sondern von der wichtigsten Phase und sehe diese klar am Anfang des gesamten Lebenszyklus. Als wichtiger Meilenstein steht für mich die Erlangung der rechtskräftigen Baubewilligung am Ende der Konzeptphase. Dann stellt sich heraus, ob aus dem Konzept ein genehmigungsfähiges Projekt geworden ist. Letzteres wird im heutigen politischen und regulatorischen Umfeld immer anspruchsvoller.

Walter Hochreutener: Für mich spielen die einzelnen Meilensteine in dieser Diskussion eine untergeordnete Rolle. Es ist die Zusammenarbeit der Fachleute aus den verschiedenen Lebensphasen einer Immobilie, die an Bedeutung gewonnen hat.

Die Alfred Müller AG bietet von der Planung über den Bau bis zur Sanierung alle Dienstleistungen entlang des Immobilienzyklus an. Sie ist geradezu prädestiniert für eine integrierte Vorgehensweise.

David Hossli: Ja, das stimmt. Es braucht aber auch Investoren, die diese Denkhaltung unterstützen. Und die Ersteller müssen über die Erfahrungen und das Know-how verfügen, um die notwendigen Überlegungen anzustellen. Wir stellen

fest, dass die Sensibilisierung nicht überall gleich ausgeprägt ist.

Christoph Müller: Dem stimme ich zu. Es gibt nach wie vor Bauherrschaften, bei denen die Investitionskosten klar im Vordergrund stehen.

Ist eine lebenszyklusorientierte Planung und Bauweise denn zwingend mit höheren Investitionskosten verbunden?

Christoph Müller: Man kann das nicht generell sagen. Die Investitionskosten müssen nicht zwingend höher sein. Entscheidend ist, dass allfällige Mehrinvestitionen am richtigen Ort getätigt werden – zum Beispiel für eine Klinkerfassade, die im Unterhalt kostengünstig ist. Eine professionelle Projektentwicklung hat die Aufgabe, die Weichen hier korrekt zu stellen.

Beat Stocker: Das sehe ich auch so. Für mich beinhaltet der Lebenszyklusgedanke vor allem eine integrierte Planung, welche neben der Realisierung auch die Nutzung eines Gebäudes über die nächsten 20 bis 30 Jahre einbezieht. Als Totalunternehmerin müssen wir eine Immobilie nicht nur termingerecht, in einwandfreier Qualität und zum vereinbarten Preis erstellen, sondern wir müssen sie gemeinsam mit dem Bauherrn so planen, dass sie langfristig optimal vermarktet und betrieben werden kann.

David Hossli: Das beginnt schon bei der Wahl des Grundstücks und setzt sich fort bei der Festlegung des Nutzungsmixes, der Grundrissgestaltung, der Materialisierung und der technischen Ausrüstung.

Bei der Projektentwicklung können die grössten Einsparungen an den Gesamtkosten eines Gebäudes erzielt werden. Wie schöpfen Sie dieses Sparpotenzial aus?

Beat Stocker: Da wir mit unseren Dienstleistungen alle Phasen des Immobilien-Lebenszyklus abdecken, verfügen wir unter einem Dach über ein profundes und breites Wissen, das wir von Anfang

an in die Projekte einfliessen lassen. Wir sind in der Lage, Liegenschaften von der Projektidee bis zur Schlüsselübergabe, von der Inbetriebnahme bis zur Renovation laufend im Sinne des Lebenszyklus zu optimieren.

David Hossli: Schon beim Grundstückkauf ist bei uns nicht nur die Projektentwicklung, sondern auch die Vermarktung involviert, weil diese die Bedürfnisse der Nutzer am besten kennt. In die weitere Planung werden auch Fachleute aus der Immobilienbewirtschaftung, dem Notariats- und Rechtsdienst sowie den Finanzen einbezogen. Unser Geschäfts-



«Ob sich Investitionen in die Energieeffizienz rechnen, kann man oft erst mit Blick auf den gesamten Lebenszyklus erkennen.»

Michael Müller
Mitglied der Geschäftsleitung und
Präsident der Alfred Müller Stiftung

«Als Eignerin eines Immobilienportfolios von über einer Milliarde Schweizer Franken muss die Alfred Müller AG zwingend ihre Liegenschaften im Lebenszyklus betrachten.»

David Hossli
Vorsitzender der Geschäftsleitung



«Eine integrierte Planung bedeutet nicht zwingend höhere Investitionskosten.»

Christoph Müller
Präsident des Verwaltungsrates



modell unterstützt sehr stark eine Gesamt-sicht: Wir planen und erstellen die Immobilien nicht nur, sondern bieten unseren Kunden auch die Vermarktung und Bewirtschaftung an. Es liegt in unserem eigenen Interesse, durchdachte Bauten zu realisieren, die sich im Betrieb bewähren.

Christoph Müller: Die Projektentwicklung hat aber auch aus unserer Sicht an Bedeutung gewonnen. Deshalb haben wir sie 2012 zu einem eigenen Geschäftsbereich ausgebaut und personell verstärkt.

Wie lassen Sie Erfahrungen und Fachwissen aus den verschiedenen Bereichen in den Planungsprozess einfließen?

Christoph Müller: Nach Abschluss jedes Bauprojekts tauschen wir die Erfahrungen aus und halten Verbesserungsmöglichkeiten fest, die dann ab sofort in neue Projekte einfließen können.

David Hossli: Die Alfred Müller AG pflegt eine sehr offene Gesprächskultur, was den intensiven Austausch aller Fachleute über die Bereiche hinweg fördert. Auch die überschaubare Firmengrösse trägt dazu bei. Zusätzlich werden Erfahrungen in allen Phasen systematisch analysiert und dokumentiert. So kann die Organisation kontinuierlich lernen.

Was könnten Sie weiter verbessern?

Michael Müller: Wir könnten unsere Erfahrungen noch konsequenter dokumentieren und in die Planung neuer Projekte einfließen lassen.

David Hossli: Das Rollenverständnis der Mitarbeitenden im gesamten Wertschöpfungsprozess kann noch geschärft werden.

Beat Stocker: Ein gewisses Optimierungspotenzial sehe ich in der Betriebsvorbereitungsphase, also jener Phase, in der ein fertiges Gebäude vom Ersteller an den Betreiber übergeht. Auch in der Entwicklung eines strategischen Facility Managements liegen Verbesserungsmöglichkeiten.

Walter Hochreutener: Bei allem systematischen Vorgehen dürfen wir aber nicht vergessen, dass jedes Gebäude ein Unikat ist. Jedes Grundstück und jede Immobilie hat eigene Rahmenbedingungen. Man kann nicht alles standardisieren.

Ist die Alfred Müller AG wirklich bereit, zugunsten tieferer Betriebskosten höhere Investitionskosten in Kauf zu nehmen?

Michael Müller: Ja, das sind wir. Zum Beispiel haben wir beim Dienstleistungspark Prisma in Cham Mehrinvestitionen für ein umweltfreundliches Heizsystem mit Energiepfählen und für eine hinterlüftete Glasfassade getätigt. Die Energiepfähle tragen dazu bei, dass das Gebäude langfristig attraktiv bleibt. Sie haben es uns zudem ermöglicht, eine umweltfreundliche Gebäudekühlung zu realisieren.

Walter Hochreutener: Wir sind auch bei der Erneuerung von Bauteilen immer bereit, mehr Geld in die Hand zu nehmen, wenn sich dies positiv auf die Betriebskosten auswirkt oder wenn das teurere Produkt eine längere Lebensdauer hat.

Michael Müller: Wichtig ist uns auch die Zusammenarbeit mit guten Handwerkern und Partnern.

David Hossli: Ja, bei der Auswahl unserer Partner spielen Kosten zwar eine grosse Rolle, wichtiger ist uns aber die langfristige Zusammenarbeit und die Sicherheit, eine gute Leistung zu erhalten. Ausserdem planen wir sehr gründlich und scheuen uns nicht, ein Projekt zu überarbeiten, das unseren Ansprüchen nicht genügt. Dieser Aufwand wird im Lebenszyklus hundertfach entlohnt.

Christoph Müller: Als professioneller Immobiliendienstleister müssen wir zudem laufend neue Produkte kennenlernen, auch wenn wir dafür ab und zu Lehrgeld bezahlen müssen.

Gibt es Bauteile, bei denen sich Mehrinvestitionen in der Nutzung besonders auszahlen?

Beat Stocker: Die Betrachtung einzelner Bauteile ist nicht zielführend, da man jedes Gebäude als Gesamtsystem sehen muss. Es lohnt sich aber sicher, genügend Zeit und Fachwissen in die Planung zu stecken.

«Die Alfred Müller AG hat ihre Gebäude schon immer integriert geplant. Heute ist das Lebenszyklusdenken auch bei Bauherren stärker verbreitet als früher.»

Beat Stocker
Mitglied der Geschäftsleitung



Berät die Alfred Müller AG ihre Kunden lebenszyklusorientiert?

Beat Stocker: Nachhaltigkeit und Lebenszyklus sind heute wie schon gesagt bei vielen Kunden ein zentrales Thema. Oft erhalten wir Aufträge, gerade weil wir eine integrierte Planung sicherstellen können. Wenn sich aber ein Bauherr für ein Vorgehen entscheidet, das nicht ganz unseren Vorstellungen entspricht, können wir uns nicht über seinen Willen hinwegsetzen.

David Hossli: Die lebenszyklusorientierte Beratung beginnt für mich mit einer gründlichen Analyse der Kundenbedürfnisse. Dabei geht es nicht nur darum, die Kunden zu fragen, was sie wollen, sondern darum, ihre Wünsche kritisch zu hinterfragen. Viele Kunden sind auf unsere Beratung und Führung angewiesen. Im Rahmen der Projektierung gilt es dann, den Kunden immer wieder den Spiegel vorzuhalten und ihren Wünschen die Kostenfolgen gegenüberzustellen. Unter Umständen fallen danach gewisse Wünsche in die Kategorie «Träume».

Walter Hochreutener: Diese professionelle Begleitung bieten wir den Kunden auch bei kleineren Aufträgen, zum Beispiel wenn es um den Ausbau einer Geschäftsfläche geht.

Woran kann eine integrierte Planung und Realisierung scheitern?

Beat Stocker: Oft geschieht es, dass ein Bauherr einen Architekturwettbewerb durchführt, ein Projekt auswählt und sich dieses danach von verschiedenen Generalunternehmen offerieren lässt. Das Gebäude wird erstellt und danach von einer auf Immobilienbewirtschaftung spezialisierten Firma verwaltet. Auf diese Weise vergibt sich der Bauherr die Chance auf eine integrierte Planung. Das Know-how der Realisierung und des Betriebs fliessen nicht in die Planung ein. Erst bei einer integrierten Planung erhält der Bauherr wirklich das über die ganze Lebensdauer gesehen optimale Produkt.

David Hossli: Und dies vielleicht sogar zu einem günstigeren Preis.

Beat Stocker: Ja. Ein Gebäude, das wie oben geschildert geplant und gebaut wird, ist mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht optimiert. Das kommt oft teurer als eine integriert geplante Immobilie. Aus der Sicht des Lebenszyklus ist ein früher Einbezug von Spezialisten für Realisierung und Betrieb meist zielführender.

Gibt es auch nach der Planungsphase noch Optimierungsmöglichkeiten?

Beat Stocker: Während der Bauphase gibt es vor allem bei der Materialisierung noch Optimierungsmöglichkeiten. Wenn wir Produkte ausschreiben, zum Beispiel

ein Dach oder eine Fassade, verlangen wir von den Unternehmen nicht nur eine Offerte für die Erstellung, sondern auch für die Betriebskosten während einer bestimmten Periode. Auf diese Weise erhält der Bauherr eine fundierte Grundlage für seinen Entscheid.

Walter Hochreutener: Wir optimieren einzelne Gebäude- und Anlagenteile auch während der Betriebsphase, denn Mieterwechsel ziehen oft neue Nutzungen und veränderte Bedürfnisse nach sich.

Die Betriebsphase ist die längste im Lebenszyklus einer Immobilie. Wie stellen Sie eine professionelle Immobilienbewirtschaftung sicher?

Walter Hochreutener: Unser oberstes Ziel ist es, dass Gebäude marktfähig sind, ihren Wert behalten und wir sie kosteneffizient betreiben können, damit sie für den Investor über den ganzen Lebenszyklus hinweg attraktiv bleiben. Wir sorgen für einen regelmässigen ordentlichen Unterhalt und besprechen mit dem Investor frühzeitig die Chancen und Risiken allfälliger Erneuerungsmassnahmen. Das ist von grosser Bedeutung, weil der Investor nicht so vertraut ist mit einem Gebäude wie wir. Ausserdem stehen wir in regelmässigem Kontakt mit den Nutzern und kennen deren Bedürfnisse. Aktuell steht unsere Branche vor der Herausforderung, dass der Betrieb und die Betreuung moderner Bauten aufgrund ihrer komplexen technischen Anlagen aufwendiger werden.

Christoph Müller: Wir ziehen die Immobilienbewirtschaftung heute stärker und systematischer in den Planungsprozess ein, um den späteren Betrieb zu optimieren. Die Nutzung von Geschäftshäusern wird intensiv vorbereitet, etwa mit Betriebskonzepten, Heizungs-, Parkplatz- und Beschriftungskonzepten.

Wie stellt man fest, wann eine Immobilie erneuert oder anders genutzt werden muss?

Walter Hochreutener: Es gibt zwei hauptsächliche Auslöser dafür: Erstens wenn die aktuelle Nutzung nicht mehr dem Markt entspricht und der Leerstand steigt beziehungsweise die latente Gefahr dafür. Zweitens das Alter der Bauteile oder Anlagen: Nach zirka 20 Jahren müssen wir uns überlegen, ob diese aufgrund der Betriebskosten, neuer Vorschriften oder aus anderen Gründen erneuert werden müssen.

Beat Stocker: Wenn es darum geht, eine Liegenschaft zu renovieren oder zu erneuern, vergessen Bauherrschaften manchmal die Option Ersatzneubau. Vor einer grundlegenden Sanierung sollte ein Eigentümer immer prüfen, ob die Liegenschaft noch marktkonform ist beziehungsweise ob sich die Rahmenbedingungen – zum Beispiel die Ausnutzung – geändert haben. Gerade in der heutigen Zeit der Verdichtung kann eine solche Prüfung neue Möglichkeiten eröffnen und letztlich die Rentabilität einer Immobilie entscheidend verbessern.

David Hossli: Es braucht für jede Immobilie eine massgeschneiderte Strategie. Im Immobilienbereich sind wir nicht täglich mit veränderten Rahmenbedingungen konfrontiert. Es ist aber zentral, dass man die festgelegte Strategie langfristig verfolgt und wichtige Veränderungen nicht verpasst, sondern wenn möglich zugunsten der eigenen Strategie zu nutzen weiss. ◀



«Gebäude müssen marktfähig und kosteneffizient sein und ihren Wert behalten, damit sie für den Investor über den ganzen Lebenszyklus hinweg attraktiv bleiben.»

Walter Hochreutener
Mitglied der Geschäftsleitung



Räumlichkeiten in einem der alten Industriebauten auf dem Suttergut-Areal in Burgdorf, welches die Alfred Müller AG erworben hat.

«WIR SIND BEREIT, HOHE SUMMEN ZU INVESTIEREN»

Text Esther Lötscher | Fotos Manuel Stettler

... 2008 erwarb die Alfred Müller AG ein rund 29 000 Quadratmeter grosses Areal beim Bahnhof Burgdorf. Investitionen im zweistelligen Millionenbereich kann die Immobilieninvestorin nur eingehen, wenn die Risiken abschätzbar sind und die sich bietenden Chancen genutzt werden können.

Während vieler Jahrzehnte hat die Firma Aebi beim Bahnhof Burgdorf Landmaschinen produziert. Das ganze Bahnhofareal, zu dem noch weitere Grundstücke gehören, weist bis heute starke Züge dieser industriellen und gewerblichen Nutzung auf. Das Gesicht dieser Zone dürfte sich in den nächsten Jahren jedoch stark wandeln. Burgdorf will rund um den Bahnhof einen neuen Angelpunkt schaffen, einen «innovativen Ort, der Burgdorf Kraft gibt», wie Stadtpräsidentin Elisabeth Zäch im Interview mit dem Forum erklärt (Seite 26). Das Gebiet ist ein Entwicklungsschwerpunkt des Kantons Bern mit besonderer Bedeutung für Burgdorf.

Der Kauf des 29 000 Quadratmeter grossen Grundstücks, das inzwischen Suttergut heisst, war für die Alfred Müller AG trotz ihrer führenden Rolle im Schweizer Immobilienmarkt keine alltägliche Handlung. «Eine solche Investition können wir nur dank unserer grossen Finanzkraft bewerkstelligen. Dem Kauf in Burgdorf gingen intensive Diskussionen in der Geschäftsleitung voraus, wobei eine detaillierte SWOT-Analyse die wesentliche Entscheidungsgrundlage bildete», erläutert Viktor Naumann, Vizepräsident des Verwaltungsrates der Alfred Müller AG und Bauherrenvertreter beim Projekt Suttergut. Zu den Stärken des Grundstücks gehören unter anderem dessen Grösse, die Lage am Bahnhof sowie die Zentrumsfunktion von Burgdorf.

Das Areal beim Bahnhof Burgdorf soll gemeinsam mit allen Grundeigentümern und der Stadt Burgdorf entwickelt werden. Das Gebiet soll sich laut Stadtpräsidentin Elisabeth Zäch zu einem «urbanen Vorzeiquartier» entwickeln.



Eine Chance ist, laut Viktor Naumann, dass das Areal zum Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof gehört, «da es dadurch von den städtischen und kantonalen Behörden prioritär behandelt wird». Positiv fiel weiter ins Gewicht, dass ein Teil der Räumlichkeiten auf dem Areal langfristig an die RCM-Estech AG vermietet werden konnte. Es gibt aber auch Risiken: Zum Beispiel ist der Immobilienmarkt eher schwieriger als in der Region Zug.

Areal mit Potenzial

Dass sich die Alfred Müller AG zum Kauf entschloss, hing laut Viktor Naumann vor allem damit zusammen, dass man das langfristige Potenzial des Grundstücks positiv beurteilte. «Die Alfred Müller AG hat eine grosse Erfahrung in der Projektentwicklung. Wir sind bereit, hohe Summen zu investieren und Risiken einzugehen, sofern wir sie als kalkulierbar einschätzen», betont er. Ausserdem sei man sich bewusst, «dass man in der Schweiz immer weniger auf der grünen Wiese bauen kann». Die positiven Signale der Stadt Burgdorf und die überwiegend guten Erfahrungen, welche die Alfred Müller AG in den letzten Jahren an diesem Standort gemacht hatte, trugen ebenfalls zum Kaufentscheid bei. Die Verant-

wortlichen in Baar spürten, dass die Burgdorfer Behörden eine strategische Entwicklung des Areals begrüsst und auch unterstützen würden. «Im Vorfeld des Grundstückkaufs war es für uns wichtig, abschätzen zu können, ob sich das aufwendige Planungs- und Bewilligungsverfahren in einer vernünftigen Frist durchziehen lässt», betont Beat Stocker, Leiter der Bereiche Projektentwicklung und Generalunternehmung.

Intensive strategische Entwicklung

Dem Kauf folgte eine intensive strategische Planung in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Burgdorf. Auf Seiten der Alfred Müller AG waren Mitarbeitende unterschiedlicher Bereiche und Abteilungen involviert: Die Hauptverantwortung trugen die Projektentwicklung sowie die Immobilienpromotion, daneben waren aber auch die Immobilienbewirtschaftung, die Finanzen sowie der Notariats- und Rechtsdienst beteiligt. Der Einbezug der verschiedenen Spezialisten sicherte eine integrierte Planung, welche neben den baulichen auch die finanziellen und rechtlichen Aspekte umfasst und bereits in der Entwicklungsphase den späteren Betrieb und dessen Kosten berücksichtigt.



Gliederung in verschiedene Baufelder und in Etappen

Neben den gesetzlichen Vorgaben bildete die interne Projektdefinition die wichtigste Grundlage für die Planung. Angesichts der hohen Investitionskosten entschloss sich die Alfred Müller AG, diese durch eine Marketingstrategie eines externen Partners nochmals zu verifizieren. In der Folge entschied man sich, das grosse Areal in vier Teile zu gliedern und die Entwicklung und Überbauung etappiert anzugehen:

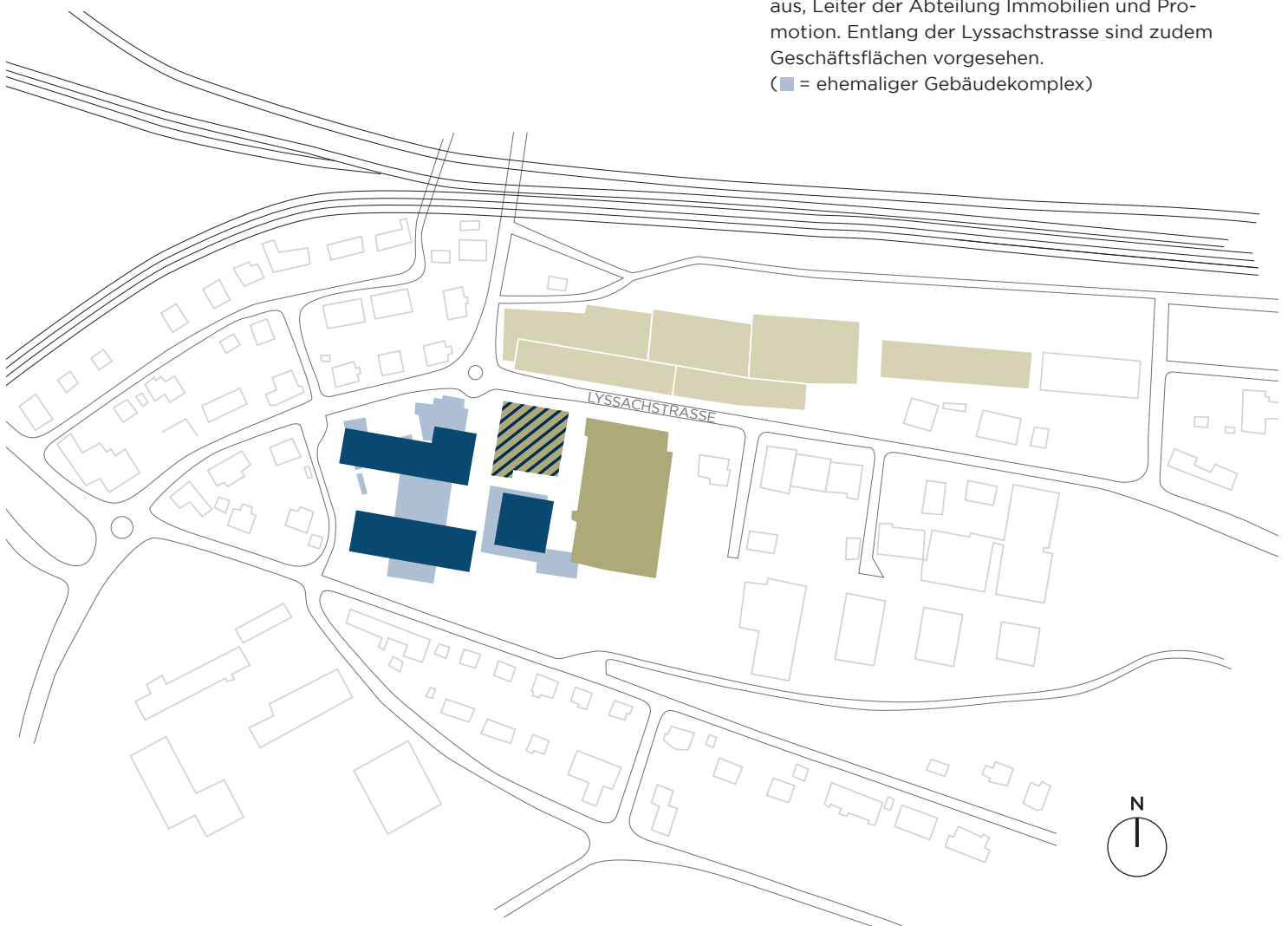
> Suttergut Industrie

Dieser Teil umfasst mehrere bestehende Gebäude, welche von der RCM-Estech AG langfristig gemietet und industriell genutzt werden. Die Gebäude wurden im Innern umfassend saniert.

> Wohnen und Arbeiten Suttergut

Auf dem südwestlichen Baufeld entstehen drei Neubauten mit Wohnungen und Geschäftsflächen. «Es war rasch klar, dass sich dieses Grundstück sehr gut zum Wohnen eignet, weil es sich am Rand des Entwicklungsgebietes Bahnhof befindet, eingebettet in gewachsene Strukturen und von einer Grünzone umgeben», führt Andreas Bächler aus, Leiter der Abteilung Immobilien und Promotion. Entlang der Lyssachstrasse sind zudem Geschäftsflächen vorgesehen.

(■ = ehemaliger Gebäudekomplex)





> Lyssachstrasse 111

Das Gebäude zwischen Suttergut Industrie und Wohnen und Arbeiten Suttergut wurde von der Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuft. Die Alfred Müller AG beabsichtigt, dieses zu renovieren, wobei die Betonfassade und die Fensterstruktur erhalten bleiben, das Gebäudeinnere jedoch komplett erneuert wird. Der Bau soll künftig gesamthaft oder in verschiedene Geschäftsflächen unterteilt vermietet werden.



> Suttergut Nord

Der grösste Grundstücksteil entlang den Gleisen wurde zunächst für einen Fachhochschul-Campus reserviert. Die Alfred Müller AG unterstützte die Stadt Burgdorf in diesem Projekt, das nun aber in Biel verwirklicht wird. «Mit unserem Engagement haben wir unser Interesse und unsere Verbundenheit mit Burgdorf unter Beweis gestellt, was uns von den Behörden und auch von der Bevölkerung hoch angerechnet wurde», sagt Viktor Naumann. Nun soll das Gebiet um den Bahnhof unter Einbezug aller Grundeigentümer und der Stadt entwickelt werden. Die Alfred Müller AG geht davon aus, dass in den Neubauten vor allem multifunktionale Dienstleistungsflächen und Wohnungen realisiert werden.

Grosszügigere Freiflächen dank achtgeschossigem Neubau

In einem nächsten Schritt begann die Alfred Müller AG, das Teilprojekt Wohnen und Arbeiten Suttergut zu konkretisieren. Mit einem Studienverfahren wollte man eine hochstehende architektonische Gestaltung des neuen Burgdorfer Quartiers sicherstellen. Das Zuger Architekturbüro Leutwyler Partner Architekten AG ging als Sieger aus dem Wettbewerb hervor. Ihr Projekt sieht drei eigenständige, unterschiedlich gestaltete Neubauten vor, welche zusammen mit dem sanierten Gebäude an der Lyssachstrasse 111 ein spannungsvolles Ensemble bilden. «Die Stadt Burgdorf war in der Wettbewerbsjury vertreten und hat sich dafür eingesetzt, dass wir das Projekt mit zwei fünf- und einem achtstöckigen Gebäude realisieren können», betont Beat Stocker. «Durch die Bewilligung des höheren Neubaus konnten wir grosszügigere Freiflächen schaffen, wovon das ganze Quartier profitieren wird.»

<

Das rund 29 000 Quadratmeter grosse Suttergut-Areal liegt unmittelbar beim Bahnhof Burgdorf im Stadtzentrum.

Grafik Judith Bühling



^

Seit April 2013 realisiert die Alfred Müller AG das Teilprojekt Wohnen und Arbeiten Suttergut in Burgdorf.

Visualisierung Swiss Interactive AG

Areal Suttergut auf einen Blick

Fläche Gesamtareal	29 000 m ²
Teilfläche Areal Wohnen und Arbeiten	11 000 m ²
Teilfläche Areal Nord	10 500 m ²
Teilfläche Suttergut Industrie	7 500 m ²

Teilprojekt Wohnen und Arbeiten Suttergut

Bauherrin und Generalunternehmerin	Alfred Müller AG, Baar
Architekt	Leutwyler Partner Architekten AG, Zug
Baubeginn	April 2013
Bauende	Sommer 2015
Bauvolumen	ca. 70 500 m ³
Anlagekosten	ca. 56.5 Millionen Franken
Anzahl Wohnungen	78 Mietwohnungen 36 Eigentumswohnungen
Geschäftsfläche	ca. 1000 m ²
Parkplätze	176 in der Einstellhalle 5 Aussenparkplätze

Urbanes Quartier mit Qualität

Die Baukörper liegen an einer zentral verlaufenden Gasse. Dazwischen und an den Rändern befinden sich grosszügige und teilweise begrünte Zwischenräume, die als Treffpunkte für Bewohner, Nachbarn und Passanten dienen und das Areal aufwerten. Die Neubauten weisen unterschiedliche Gebäudehüllen auf – Klinkermauerwerk und verputzte Fassaden – und nehmen typische Merkmale der umliegenden industriellen Bebauung auf, interpretieren diese jedoch neu. Das ganze Quartier wird zentral beheizt werden, wobei eine Grundwasser-Wärmepumpe den Hauptteil der Energie liefern und eine Gasheizung den Spitzenbedarf abdecken wird. Die 114 Eigentums- und Mietwohnungen mit 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmern zeichnen sich durch helle, flexibel möblierbare Grundrisse mit offenen Küchen und durch grosszügige private Aussenräume aus. Die rund 1000 Quadratmeter Geschäftsfläche profitiert von der gut erschlossenen, zentralen Lage, wobei der Hauptanteil publikumsorientiert an der Lyssachstrasse liegt. Die Räume sind multifunktional konzipiert und können flexibel unterteilt werden. Mit der Vermarktung der Wohnungen und der Geschäftsflächen hat die Alfred Müller AG die Lubana AG in Burgdorf beauftragt.

Im April 2013 konnte die Alfred Müller AG mit dem Bau von Wohnen und Arbeiten Suttergut beginnen. Die Bauarbeiten verlaufen bisher komplikationslos und fristgerecht, wobei das Baarer Immobilienunternehmen vor allem mit Betrieben aus Burgdorf und Umgebung zusammenarbeitet. «Es entspricht unserer Firmenphilosophie, dass wir die Bauarbeiten wenn möglich an lokale Unternehmen vergeben», erklärt Projektleiter Adrian Zemp. «Für uns bedeutete dies anfänglich einen gewissen Mehraufwand, da wir die Firmen in der Region nicht so gut kennen wie unsere Partner im Raum Zug und deshalb mehr Gespräche führen und Referenzen einholen mussten. Der Aufwand hat sich aber gelohnt: Wir sind mit der Qualität der geleisteten Arbeit bis jetzt sehr zufrieden.» Die 78 Mietwohnungen und 36 Eigentumswohnungen werden ab November 2014 etappenweise bezugsbereit sein.

Suttergut Nord: Planung hat begonnen

Unterdessen arbeitet die Alfred Müller AG weiter an der Planung des nördlichen Arealteils. «Die Stadt Burgdorf möchte den Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof gesamthaft planen und mit allen Grundeigentümern ein gemeinsames Studienverfahren durchführen», sagt Viktor Naumann. Die dafür nötigen Verhandlungen sind initiiert. Für die Alfred Müller AG ist klar, dass sie im Bereich Suttergut Nord zu einem grossen Teil multifunktionale Dienstleistungsflächen realisieren möchte, zum Beispiel Büros, Gewerberäume und Ladenflächen, aber auch Wohnungen. «Es ist grundsätzlich vieles denkbar. Sicher ist, dass das Gebiet um den Bahnhof einen Publikumsmagneten braucht, denn durch die langjährige industrielle Nutzung ist es bei der Bevölkerung nicht als Einkaufs- und Ausgangszone verankert», so Viktor Naumann. «Der langgezogene Bau entlang der Lyssachstrasse riegelt das Bahnhofareal richtiggehend ab, so dass die Nähe zur Bahn gar nicht mehr spürbar ist.»

Burgdorf plant Neupositionierung im Gesundheitssektor

Die Stadt Burgdorf möchte sich künftig in der Gesundheitsbranche stärker positionieren und als Ersatz für die Fachhochschulbereiche Architektur und Technik, die nach Biel umziehen werden, Studiengänge im Bereich Gesundheit nach Burgdorf holen. «Die Stadt sieht bedeutendes Potenzial im Gesundheitssektor, da Burgdorf mit dem Regionalspital Emmental über einen wichtigen Arbeitgeber und eine wichtige Ausbildungsstätte für Berufe im Gesundheitswesen verfügt», erklärt Stadtpräsidentin Elisabeth Zäch. Auch verschiedene Medtechfirmen und weitere Anbieter des Gesundheitswesens haben ihren Sitz in der Region. Gelingt der Stadt diese Neupositionierung, könnte das Entwicklungsgebiet Bahnhof davon profitieren. Das Suttergut-Areal an den Bahngleisen wäre dann der ideale Standort für Forschungsinstitute, Praxen und andere Firmen der Gesundheitsbranche. ◀



^
Kranführer auf der
Baustelle.

v

Sie engagieren sich auf der Seite der Alfred Müller AG stark für das Projekt Suttermgut (von links): Viktor Naumann, Vizepräsident des Verwaltungsrats und Bauherrenvertreter beim Projekt Suttermgut; Adrian Zemp, Projektleiter; Andreas Büchler, Leiter Abteilung Immobilien und Promotion.
Foto Alfons Gut



v

Bauleiter Thomas Zürcher im Gespräch mit einem Handwerker.





^
Elisabeth Zäch,
Stadtpräsidentin
von Burgdorf.

«DAS SUTTERGUT IST EIN FILET- STÜCK UNSERER STADTENTWICK- LUNG»

Interview Esther Lötscher | Foto Manuel Stettler

... Das Suttergut-Areal ist Teil eines bedeutenden Entwicklungsgebiets beim Bahnhof Burgdorf. Die Zone soll sich zu einem «modernen Vorzeigequartier entwickeln», sagt Stadtpräsidentin Elisabeth Zäch. Sie lobt die Alfred Müller AG als «Investorin, wie man sie sich nicht besser wünschen kann».

Frau Zäch, welche Bedeutung hat das Suttergut-Areal für die Stadt Burgdorf?

Das Areal hat für uns eine enorm grosse Bedeutung. Man kann es als «Filetstück» der Stadtentwicklung bezeichnen: Das Grundstück liegt an bester Lage, unmittelbar beim Bahnhof und den öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch die Autobahn ist rasch erreichbar. Mit der Alfred Müller AG haben wir eine Investorin, wie man sie sich nicht besser wünschen kann. Sie ist bereit, das Areal strategisch zu entwickeln und dabei die Stadt und Wirtschaft mit einzubeziehen – das finde ich hervorragend.

Ursprünglich sollte auf dem bahnhofnahen Teil des Suttergut-Areals ein Fachhochschul-Campus errichtet werden. Nachdem das Burgdorfer «Tech» nun aber nach Biel ziehen wird und noch offen ist, welche Fachhochschulbereiche stattdessen in Burgdorf angesiedelt werden, ist der Campus am Bahnhof vorläufig vom Tisch. Wie hat diese Entwicklung die Planung auf dem Suttergut-Areal aus Ihrer Sicht beeinflusst?

Als sich abzeichnete, dass sich der Campus nicht realisieren lässt, haben wir gemeinsam mit der Alfred Müller AG intensiv verschiedene Entwicklungsmög-

würde dies dem Wirtschaftsstandort Burgdorf gewaltigen Schub verleihen, wovon auch das Suttergut-Areal profitieren würde.

Bei der Entwicklung des Suttergut-Areals war die Stadt von Anfang an involviert. Wie muss man sich die Zusammenarbeit zwischen der Alfred Müller AG und den Burgdorfer Behörden vorstellen?

Die Zusammenarbeit mit der Alfred Müller AG war von Anfang an sehr erfreulich und eng. Unter anderem konnte die Stadt beim Studienauftrag für das Projekt Wohnen und Arbeiten mitwirken und einen Vertreter in die Wettbewerbsjury delegieren. Beim Entwicklungsgebiet Suttergut Nord sind wir bei den Verhandlungen mit den anderen Grundstückbesitzern rund um den Bahnhof involviert. Wir versuchen, unsere Beziehungen zugunsten einer gemeinsamen Entwicklung über das ganze Bahnhofareal einzusetzen. Wenn wir die Alfred Müller AG bei der Entwicklung eines hochwertigen Projekts politisch unterstützen können, tun wir das gerne.

Zurzeit ist die Alfred Müller AG dabei, den ersten Teil des Areals mit dem Projekt Wohnen und Arbeiten Suttergut zu bebauen. Wie beurteilen Sie dieses Vorhaben?

Mir gefällt es gut. Es bietet Geschäftsflächen an, setzt aber vor allem auf das Wohnen. Ich könnte mir vorstellen, dass die Wohnungen aufgrund ihrer zentralen Lage gerade für ältere Menschen eine gute Option

sind, die sich mit dem Gedanken tragen, ihr Haus zu verkaufen. Meiner Meinung nach ist Burgdorf ein idealer Wohnort mit hoher Lebensqualität. Bei uns geht es etwas gemächlicher zu und her als in grösseren Ballungszentren, und trotzdem findet man bei uns alles: 12 000 Arbeitsplätze, sämtliche Schulstufen bis zur Fachhochschule, ein breites kulturelles Angebot, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Vereine sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten in einer wunderbaren Umgebung.

Burgdorf hat sich in den letzten Jahren rasant entwickelt. Jedes Jahr wächst die Gemeinde um 100 bis 200 Personen und zählt bald 16 000 Einwohner. Soll diese Entwicklung so weitergehen?

Es freut uns sehr, dass Burgdorf als attraktiver Wohnort wahrgenommen wird. Wir haben dafür auch viele Vorleistungen erbracht, vor allem in Schul- und Sportanlagen investiert und die familienergänzende Betreuung ausgebaut. Jetzt fahren wir sozusagen die Ernte ein. Aber wir setzen auf qualitatives Wachstum, nicht auf Wachstum um jeden Preis.

Aktuell steht für uns die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Burgdorf im Fokus. Der Wegzug zweier grosser Arbeitgeber vor einigen Jahren war für uns ein Schock und hat uns wachgerüttelt. Wir bemühen uns seither noch intensiver um gute Beziehungen zur Wirtschaft und schaffen flexible Rahmenbedingungen für sie. Die Entwicklung rund ums Suttergut ist ein Musterbeispiel dafür. Hier ziehen Investor, lokale Wirtschaftsvertreter und die Politik am selben Strick. Ich bin überzeugt, dass dieses gemeinsame Projekt überregional ausstrahlt und neue Firmen anziehen wird.

Welche Vision haben Sie von Burgdorf? Wie wird sich die Stadt in 10 Jahren präsentieren, und wie stellen Sie sich in diesem Kontext das Suttergut-Areal vor?

Ich möchte, dass Burgdorf seinen heutigen Charakter – städtisch und doch charmant – behält und dass der ausserordentlich gute Zusammenhalt in der Bevölkerung erhalten bleibt. Mit dem Eidgenössischen Schwing- und Älplerfest im letzten Sommer haben wir eindrücklich bewiesen, dass wir begeisterungsfähig sind und Grosses leisten können.

Wirtschaftlich soll sich Burgdorf weiterentwickeln und als dynamisches regionales Zentrum wahrgenommen werden – angebunden an den Wirtschaftsraum rund um Bern. Regionale Zentren wie Burgdorf oder Langenthal können die Infrastrukturen in den grossen Städten entlasten, Pendlerströme sinnvoll abfangen und gleichzeitig zur Entwicklung in den ländlichen Regionen beitragen. Das Suttergut und das gesamte Bahnhofareal werden dabei eine wichtige Rolle spielen. Sie werden sich in den nächsten Jahren zu einem modernen Vorzeigequartier entwickeln, wo man arbeitet, wohnt, sich trifft – kurz: wo das Leben pulsiert. ◀

«Die Zusammenarbeit mit der Alfred Müller AG war von Anfang an sehr eng und erfreulich.»

lichkeiten studiert und diskutiert. Das Entwicklungsgebiet Bahnhof ist für uns elementar. Wir möchten, dass hier ein innovativer Ort entsteht, welcher der Stadt Kraft gibt. Die Stadt sieht bedeutendes Potenzial im Sektor Gesundheit, da Burgdorf mit dem Regionalspital Emmmental über einen wichtigen Arbeitgeber und eine wichtige Ausbildungsstätte für Berufe im Gesundheitswesen verfügt. Auch haben verschiedene internationale Medtech-Firmen ihren Sitz in Burgdorf. Der Gemeinderat lässt aktuell prüfen, welches Potenzial in dieser Strategie liegt. Wenn es uns gelingt, uns zu einem wichtigen Player in diesem Sektor zu entwickeln,

Foto Markus Bertschi

ALS INVESTORIN ÜBERNEHMEN WIR RISIKO



... Die Alfred Müller AG kann Bauherrschaf- ten finanziell bei der Realisierung von Projekten unterstützen. Das Familien- unternehmen ist in der Lage, sich rasch für ein Engagement zu entscheiden, wenn es vom Potenzial eines Grund- stücks oder Vorhabens überzeugt ist.

el. Kunden, die mit der Alfred Müller AG zusammenarbeiten, können sich die gewünschten Dienstleistungen massgeschneidert zusammenstellen: Diese reichen von der strategischen Planung und Entwicklung eines Projekts über dessen Vermarktung und Realisierung bis zur Bewirtschaftung und Erneuerung. Bauwillige, die ein eigenes Grundstück bebauen oder eine alte Liegenschaft sanieren beziehungsweise durch einen Neubau ersetzen möchten, können von der Finanzkraft der Alfred Müller AG profitieren, wenn sie selber nicht über das nötige Kapital verfügen. Die Alfred Müller AG beteiligt sich regelmässig als Investorin an Bauvorhaben. Die Kunden profitieren dabei mehrfach: Sie können das finanzielle Risiko ganz oder teilweise an die Alfred Müller AG abtreten und auf ihre grossen Erfahrung und das profunde Fachwissen zurückgreifen.

Tausch von Land gegen Wohn- und Dienstleistungsflächen

Vor einigen Jahren sah sich etwa die Familienstiftung Franz Martin Wyss mit einer schwierigen Situation konfrontiert. Sie besass im Zentrum der Stadt Zug ein rund 3700 Quadratmeter grosses Grundstück mit einem alten Bauernhaus. Als dieses abbrannte, gab die Stiftung eine Projektstudie in Auftrag und musste feststellen, dass die Kosten für das Vorhaben die finanziellen Möglichkeiten der Stiftung übersteigen würden. «Uns waren die Hände gebunden, weil wir gemäss den Regelungen der Stiftung weder das Land verkaufen noch Hypotheken aufnehmen durften», erklärt Herbert Speck, damaliger Sekretär und Rechnungsführer der Stiftung. Das

Land war Teil des Bebauungsplans Grafenau Süd, den die Stadt Zug zusammen mit den verschiedenen Grundstückseigentümern erstellt hatte. Die Alfred Müller AG hatte das an die Parzelle der Franz Martin Wyss-Stiftung angrenzende Grundstück bereits erworben und plante darauf das Wohn- und Geschäftszentrum Grafenau Süd mit Eigentumswohnungen und Dienstleistungsflächen.

«Optimale Lösung»

Die Verantwortlichen der Stiftung Wyss entschieden, das Land ebenfalls der Baarer Immobiliendienstleisterin anzubieten. «Die Zusammenarbeit war für uns naheliegend. Die Alfred Müller AG hatte damals bereits das Baugesuch für die erste Etappe des Projekts Grafenau Süd eingereicht und ist zudem in der Region als professionelle Immobilienfirma bekannt. Ich selber wohne in einer Eigentumswohnung, welche die Alfred Müller AG erstellt hat», sagt Herbert Speck. Die Stiftung trat das Land an die Alfred Müller AG ab, welche es in ihre Planung für die zweite Etappe des Wohn- und Geschäftszentrums Grafenau Süd einbezog und dieses Projekt auf eigene Kosten realisierte.

Als Gegenwert für das Grundstück erhielt die Stiftung mehrere Eigentumswohnungen und Dienstleistungsflächen, einen Lagerraum und eine Anzahl Parkplätze in der Einstellhalle. «Für die Stiftung war diese Lösung optimal. Wir mussten selber kein Kapital investieren, konnten die Planung und Realisierung weitgehend den Profis überlassen und erhielten moderne, nach unseren Wünschen ausgebaute Wohnungen und Dienstleistungsflächen. Mit den Mieteinnahmen kann die Stiftung heute ihren Zweck, die Nachkommen des Stiftungsgründers mit Stipendien bei der Ausbildung zu unterstützen, besser erfüllen als früher», sagt Herbert Speck, der heute die stiftungseigenen Wohnungen und Büroflächen verwaltet.

Verschiedene Modelle möglich

Die Art, wie sich die Alfred Müller AG an Projekten beteiligt, ist sehr unterschiedlich. Bei der Stiftung Wyss hat sie quasi Land gegen Wohnungen, Dienstleistungs- und weitere Flächen getauscht. Bei anderen Vorhaben übernimmt sie einen Teil der geplanten Wohn- und Geschäftsräume und beteiligt sich damit am Risiko. «Weitere Modelle sind möglich», wie Beat Stocker, Leiter der Bereiche Projektentwicklung und Generalunternehmung der Alfred Müller AG, betont. «Wir suchen mit unseren Kunden nach individuellen Lösungen, die für beide Seiten stimmen. Aufgrund unserer finanziellen Stärke sind wir sicher ein interessanter Finanzierungs-, Entwicklungs- und Baupartner.»

Die Alfred Müller AG engagiert sich seit Langem als Investorin. In den letzten Jahren hat sie sich an mehreren PPP-Projekten (Public Privat Partnership) beteiligt, beispielsweise beim 2009 eröffneten Zentrum Chiematt in Unterägeri, das sie gemeinsam mit der Gemeinde Unterägeri und den Zugerland Verkehrsbetrieben realisiert hat. Dank der Kooperation mit der Alfred Müller AG konnten die beiden anderen Bauherren ihr finanzielles Engagement begrenzen. Die Immobiliendienstleisterin übernahm den grössten Teil der Flächen und garantierte für Termin, Qualität und Preis des Projekts.

Für zahlreiche Unternehmen hat die Alfred Müller AG Firmensitze erstellt und vorfinanziert, wobei in der Regel ein langjähriger Miet-/Kaufvertrag die Basis für die Zusammenarbeit bildet: Die Firmen mieten ihr Gebäude während beispielsweise 20 Jahren und amortisieren es in dieser Zeit weitgehend. Nach Ablauf des Mietvertrags können sie das Gebäude zu einem Restbetrag erwerben.

Rasche Entscheide möglich

Die Alfred Müller AG entscheidet sich immer dann für ein finanzielles Engagement, wenn sie von den Qualitäten eines Grundstücks oder eines Projekts überzeugt ist. «Wichtig ist für uns, dass wir ein langfristiges Marktpotenzial sehen», sagt Beat Stocker. Ist diese Voraussetzung gegeben, kann der Entscheid für ein Engagement rasch gefällt werden, denn beim Familienunternehmen sind die Entscheidungsweg kurz und unbürokratisch. <

HOCH- HAUS- BAU

VON DER IDEE BIS ZUR ÜBERGABE
EINE HERAUSFORDERUNG

Text Esther Lötscher | Fotos Markus Bertschi



Die Überbauung Feldpark in Zug umfasst neben mehreren sechsgeschossigen Bauten auch vier Hochhäuser mit elf Stockwerken.



... In der Stadt Zug wachsen zurzeit mehrere Hochhäuser in den Himmel. Auch die Alfred Müller AG erstellt in Bahnhofsnähe vier elfstöckige Gebäude. Hochhäuser müssen spezielle Vorschriften erfüllen und stellen in Planung und Realisierung hohe Anforderungen an die Projekt- und Bauleitung.

In der Überbauung Feldpark Zug realisiert die Alfred Müller AG neben mehreren sechsgeschossigen Gebäuden auch vier Häuser, die rund 35 Meter hoch sind. Für diese kommen spezielle Bestimmungen zur Anwendung, die gemäss dem kantonalen Richtplan für Bauten über 25 Meter Höhe gelten. Der Kanton Zug fördert zwar verdichtetes Bauen und ermöglicht die Realisierung von Hochhäusern, Bauherren müssen jedoch zahlreiche Hürden überwinden, wollen sie ein solches Gebäude erstellen (siehe Box Seite 34). Hochhäuser dürfen in der Stadt und im Kanton Zug nur in bestimmten Zonen erstellt werden und sie müssen besonders hohe städtebauliche und architektonische Anforderungen erfüllen.

Erhöhte Anforderungen an Brandschutz

Auch die baulichen Vorschriften sind bei Hochhausbauten strenger, insbesondere beim Brandschutz. So sind bei Häusern über 25 Meter Höhe brennbare Baustoffe gar nicht oder nur beschränkt zulässig. Aussenwandverkleidungen einschliesslich Dämmschicht und Unterkonstruktion müssen aus nicht brennbaren Materialien bestehen. Bei den Feldpark-Hochhäusern wurde aus diesem Grund Steinwolle als Dämmmaterial gewählt. Alle tragenden und brandabschnittbildenden Bauteile müssen einen Feuerwiderstand von mindestens 90 Minuten aufweisen. Der Gesetzgeber verlangt bei Hochhäusern zudem ein Sicherheitstreppenhaus, das mit Brandschutztüren abgeschlossen und mechanisch belüftet wird. Dies aus gutem Grund, denn das Treppenhaus ist im Brandfall der einzige Fluchtweg für die

Bewohner und gleichzeitig auch der Angriffsweg für die Feuerwehr. Der Einsatz von Leitern für die Personenrettung oder Brandbekämpfung ist nur beschränkt möglich. Deshalb stellen – auch in den Feldpark-Hochhäusern – sogenannte Drucklüftungsanlagen sicher, dass das Treppenhaus im Brandfall rauchfrei bleibt und die Bewohner gefahrlos flüchten können. Ein Gebläse fördert über ein Lüftungssystem auf verschiedenen Stockwerken Aussenluft ins Treppenhaus. Der dabei entstehende Druck verhindert das Eindringen des Rauches. Die Anlagen werden im Brandfall über Rauchmelder automatisch in Betrieb gesetzt. Sie verfügen über eine separate Stromzuleitung, die auch funktionieren muss, wenn es brennt, und die für die Feuerwehr erkennbar sein muss. Im Feldpark stellt die Wasserwerke Zug AG im Brandfall die Stromversorgung der Drucklüftungsanlagen sicher. Eine kleine Notstromanlage sorgt dafür, dass die Notleuchten die Fluchtwege signalisieren, auch wenn die Stromversorgung ausfällt.

Jens Schielke von der Olos AG hat im Auftrag der Alfred Müller AG die Drucklüftungsanlage geplant und war auch für Heizung, Lüftung und Klima verantwortlich. «Die Feldpark-Hochhäuser sind für uns ein besonders spannendes und herausforderndes Projekt, denn wir mussten bei unserer Konzeption hohe Brandschutzanforderungen ebenso berücksichtigen wie erhöhte Ansprüche aufgrund des Minergie- und des Eigentumsstandards», sagt er. «Dies verlangte eine gute Zusammenarbeit zwischen dem Bauherrn, den Architekten, der Bauleitung und uns Planern.»





Detailliertes Leitbild für Hochhäuser

In Zug dürfen gemäss dem kantonalen Richtplan neue Hochhäuser nur im «Teilraum 1» erstellt werden, welcher das ganze Siedlungsgebiet mit Ausnahme der Berggemeinden abdeckt. Für Hochhäuser braucht es zwingend einen Bebauungsplan. Zudem müssen sie in mehreren Bereichen hohe Anforderungen erfüllen, etwa beim Städtebau, der Architektur und der Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur.

In der Stadt Zug grenzt die Bauordnung das Gebiet für Hochhäuser ein. So dürfen zwischen den SBB-Gleisen und dem Seeufer keine Hochhäuser erstellt werden. Seit dem Dezember 2010 verfügt die Stadt Zug auch über ein Hochhausleitbild, an dem sie sich bei der Bewilligung orientiert. Das städtische Baudepartement ist daran, ein grundeigentümergebundenes Hochhausreglement zu erarbeiten. «Ein Entwurf des Reglements soll im Sommer 2014 mit der Bevölkerung breit diskutiert werden», sagt Stadtarchitekt Beat Aeberhard. Der Entwurf wird vom Parlament und gegebenenfalls vom Volk verabschiedet werden müssen.

Das Leitbild scheidet drei Hochhausgebiete aus: Das Hochhausgebiet I erstreckt sich streifenartig um die Hauptentwicklungsachsen Baarerstrasse/Gleise und Gubel-/General-Guisan-Strasse. In diesem Gebiet ist eine Konzentration und Verdichtung als Ausdruck der dynamischen und wirtschaftlich starken Stadt Zug angebracht. Das Gebiet II fügt sich im Westen sowie beim Areal der V-Zug AG an das Gebiet I an. Hier will die Stadt weniger die hohe Silhouette ausdehnen als den schon im Gang befindlichen Wohn- und Industrieverdichtungsprozess fördern. Im Gebiet III, das die

Hangwohnlagen über der Stadt Zug und dem Dorf Oberwil umfasst, werden Hochhäuser nur in Ausnahmefällen bewilligt.

Bei der Beurteilung von Hochhausprojekten spielen städtebauliche und architektonische Kriterien eine wichtige Rolle, ebenso die geplanten Nutzungen, die Verdichtung sowie ökologische Merkmale. Das Hochhaus muss unter anderem «in seiner Dimension, Typologie, Gestaltung und Form über sein unmittelbares Umfeld hinaus eine nachvollziehbare Stellung im Stadt- und Landschaftsraum einnehmen und eine positive städtebauliche Wirkung aufweisen.» Architektonisch muss sich das Hochhaus in den unmittelbaren städtebaulichen Kontext einfügen. «Die Einordnung im Nahumfeld sowie die Fernwirkung sind von grosser Bedeutung», heisst es im Leitbild. Energetisch müssen Hochhäuser jene Vorgaben erfüllen, die ein Bebauungsplan vorsieht.

Der Stadtrat entscheidet

Bevor ein Bauherr ein Baugesuch für ein Hochhaus ausarbeitet, sollte er Vorabklärungen bei der Abteilung Städtebau des Baudepartements der Stadt Zug treffen. Diese koordiniert die Arbeiten und unterbreitet die Planung der Stadtbildkommission. Der Stadtrat entscheidet auf Basis dieser Grundlagen, ob die weitere Planung – ein Bebauungsplan – freigegeben wird. Bewilligt der Stadtrat die Ausarbeitung eines Bebauungsplans, müssen Bauherren für das Vorprojekt ein Konkurrenzverfahren mit mindestens fünf Planungsteams durchführen, wobei die Stadt bei der Beurteilung der Entwürfe einbezogen werden muss. Das Vorprojekt ist verbindlich und Bestandteil des Bebauungsplanes.

<

Während ein Hochhaus bereits bezogen ist, sind die Bauarbeiten für die weiteren Gebäude noch voll im Gang. Um Bewohner und Arbeiter zu schützen, wurde die Baustelle mit Abschränkungen klar vom bewohnten Bereich getrennt. Lotsen regeln den Verkehr.

Spezialisten kümmern sich um Statik

Für die besonderen Anforderungen, welche ein Hochhausbau an die Statik stellt, hat die Alfred Müller AG ausgewiesene Ingenieure beigezogen. «Bei einem Hochhaus wirken grössere Kräfte als bei einem weniger hohen Gebäude. Entsprechend braucht es andere oder zusätzliche Massnahmen, um die Statik zu gewährleisten. Das beginnt schon bei der Bodenplatte beziehungsweise bei den Pfählen. Da sehr unterschiedlich hohe Gebäude dicht beieinanderstehen, musste die Pfählung sehr sorgfältig gewählt werden. Die Hochhäuser brauchten sehr grosse Pfähle, um die eintretenden Setzungen den angrenzenden Gebäuden anzupassen. «Dies ist für ein dichtes Untergeschoss sehr entscheidend», erklärt Jean Morier

von der Basler & Hofmann Innerschweiz AG, der bei der Überbauung Feldpark als Projektingenieur tätig ist. Die tragenden Wände werden von oben nach unten immer etwas dicker, weil mehr Gewicht auf ihnen lastet. Bei den Feldpark-Hochhäusern mussten die Ingenieure ein besonderes Augenmerk auf die Balkone richten. Die innere Tragstruktur weist über das gesamte Jahr eine konstante Temperatur auf, während die aussenliegende Balkonkonstruktion starken Temperaturschwankungen ausgesetzt ist. Erschwerend kam hinzu, dass die Balkone einen inkonstanten Grundriss aufweisen. Mit Anordnung von Fugen und der richtigen Auswahl von Querkraft- und Kragplattenelementen wurden diese Aufgaben laut Jean Morier gelöst.

Zwei Baustellen in einem Haus

Die Schilderungen zeigen: Die Planung eines Hochhauses ist anspruchsvoll. Das gleiche gilt für die Realisierung. Bei der Überbauung Feldpark ist deshalb ein ganzes Team mit dieser Aufgabe betraut worden. Abteilungsleiter Herbert Birrer und die Projektleiter Martin Lüdi sowie Bruno Wiederkehr werden von den Bauleitern Pius Hoher, Thomas Wüthrich und Peter Wyss unterstützt. Um die Bauarbeiten zu beschleunigen, wird der Rohbau in der Höhe geteilt. «Dadurch erhalten wir im Prinzip zwei «normale» Baustellen, die wir parallel vorantreiben können», erklärt Martin Lüdi. Da die untere Baustelle weiter fortgeschritten ist als die obere, wurden die Hochhäuser im fünften Stockwerk abgeschottet. Das bedeutet, dass dieses Stockwerk genauso wie das Dach gegen Wassereintritte abgedichtet wird. Dadurch kann im unteren Hausteil der Innenausbau schon beginnen, wenn die Stockwerke darüber noch im Rohbau sind. Die beiden Hausteile erhalten zudem zwei getrennte Wassersysteme: Eines führt vom Untergeschoss bis zum fünften Obergeschoss, das zweite vom Untergeschoss bis zum elften Obergeschoss, wobei es erst ab dem sechsten Obergeschoss Anzapfstellen gibt. «Damit wird sichergestellt, dass der Wasserdruck auch in den oberen Etagen ausreichend ist», so Martin Lüdi. Besonders in der Phase des Innenausbaus stellt die Logistik eine weitere Herausforderung im Hochhausbau dar. Denn bei einem Hochhaus sind viel mehr Wohnungen über ein einziges Treppenhaus erschlossen als bei einem weniger hohen Gebäude. Aus diesem Grund wird der Lift auf einer Hochhaus-Baustelle früher als sonst in Betrieb genommen.

Sicherheitskonzept zum Schutz von Arbeitern und Bewohnern

Im November 2013 konnten im Feldpark die ersten Wohnungen bezogen werden. Bevor die Käufer ihre neuen Eigenheime übernehmen konnten, musste die Inbetriebnahme des Hochhauses minutiös vorbereitet werden. Projekt- und Bauleiter, Immobilienbewirtschafter, Betreiber und Lieferanten haben in dieser Phase eng zusammengearbeitet. Da die Bauarbeiten für die weiteren Gebäude noch bis im Februar 2015 dauern werden, musste die Alfred Müller AG zudem ein Sicherheitskonzept erarbeiten. «Wir müssen die Arbeiten vorantreiben und gleichzeitig die Sicherheit der Bewohner in den fertiggestellten Gebäuden gewährleisten. Das stellt schon eine gewisse Herausforderung dar», betont Martin Lüdi. Als wichtigste

Sicherheitsvorkehrungen wurden Abschränkungen aufgestellt und Verkehrslotsen engagiert, welche den Baustellenverkehr regeln. Die Abschränkungen erschweren Unbefugten den Zutritt zur Baustelle und trennen diese klar von den bewohnten Teilen der Überbauung ab.

Hochhausbau ist teuer

Die hohe Komplexität eines Hochhauses bleibt nicht ohne Auswirkungen auf seine Kostenstruktur. Aus diesem Grund sind Hochhäuser erst ab einer gewissen Höhe für die Bauherren finanziell interessant. «Im Prinzip gilt schon ein achtstöckiges Gebäude als Hochhaus», erklärt Herbert Birrer. «Um ein Hochhaus wirtschaftlich realisieren zu können, sind nach unseren Erfahrungen jedoch mindestens elf Stockwerke nötig.» ◀

Die Überbauung «Feldpark» auf einen Blick

Bauherrin und Generalunternehmerin	Alfred Müller AG, Baar
Architekt	Wiederkehr Krummenacher Architekten, Zug
Baubeginn	Januar 2011
Bauende	März 2015
Bauvolumen	ca. 165 000 m ³
Anlagekosten	155 Millionen Franken
Anzahl Wohnungen	117 Mietwohnungen 83 Eigentumswohnungen
Geschäftsflächen und Wohnateliers	1600 m ²

DER TREUSTE LEBENS- ABSCHNITTSPARTNER IST DER IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTER

... Die Nutzungsphase ist der längste Abschnitt im Lebenszyklus einer Immobilie. Gebäude, bei denen die Anliegen der Immobilienbewirtschaftung und der Nutzung schon in der Planung eingeflossen sind, kosten im Betrieb weniger und sind besser auf die Kundenbedürfnisse ausgerichtet.

el. Eine professionelle Immobilienbewirtschaftung verfolgt drei wesentliche Ziele: Den Wert von Liegenschaften zu erhalten, eine marktgerechte Rendite zu erzielen und die Bedürfnisse der Nutzer so weit wie möglich zu erfüllen. Daran dürfte sich auch in den nächsten Jahren nichts ändern. Und doch befindet sich die Branche im Umbruch. Ein Grund dafür sind die Betriebs-

kosten von Liegenschaften, welche aufgrund neuer Gebühren und Abgaben, komplexerer technischer Anlagen und neuer Kundenansprüche in den letzten Jahren gestiegen sind. Sollen Liegenschaften langfristig tragbar und rentabel bleiben, müssen Immobilienbesitzer und -bewirtschafter heute stärker als früher die Kostenstruktur von Immobilien im Auge behalten.

Eine Möglichkeit, um die Betriebskosten zu optimieren, ist eine auf den Lebenszyklus ausgerichtete Planung der Gebäude. «Das Lebenszyklusdenken hat auch deshalb an Bedeutung gewonnen, weil optimal geplante Liegenschaften günstiger betrieben werden können», erklärt Walter Hochreutener, Leiter Immobilienbewirtschaftung bei der Alfred Müller AG. Das ist aber nicht der einzige Vorteil: Die Immobilien sind auch besser auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichtet, was sich positiv auf die Vermarktung auswirkt.

Grosse Erfahrung

Die Alfred Müller AG bietet Kunden, für die sie ein Bauprojekt realisiert, auch eine professionelle Immobilienbewirtschaftung (IMB) an. Das aus 25 Mitarbeitenden bestehende IMB-Team betreut insgesamt 240 Wohngebäude, 120 Geschäfts- und Gewerbebauten sowie 80 Siedlungen und gemeinschaftliche Grundstücke. Diese umfassen total 4200 Miet- und Eigentumswohnungen sowie 430 000 Quadratmeter Geschäftsnutzfläche. Schon immer hat die IMB bei der Bewirtschaftung ihrer

>
Bei der Entwicklung des Dienstleistungsparks Prisma in Cham haben bei der Alfred Müller AG Spezialisten der Generalunternehmung, der Immobilienbewirtschaftung und des Immobilienverkaufs zusammengearbeitet.



Liegenschaften eine langfristige Perspektive eingenommen. «Wir unterhalten Immobilien werterhaltend beziehungsweise wertvermehrend», betont Walter Hochreutener (siehe Box).

Verstärkte Zusammenarbeit

Mit dem Lebenszyklusdenken hat sich in den letzten Jahren die Zusammenarbeit der Immobilienbewirtschafter mit den Spezialisten der Generalunternehmung und auch des Immobilienverkaufs intensiviert. «Wir nehmen stärker und gezielter Einfluss auf die Projektentwicklung, damit die Erfahrungen einfließen, welche wir bezüglich Betrieb und Unterhalt von technischen Anlagen und anderen Produkten, Materialien, Fassaden etc. machen. Ausserdem tauschen wir uns mit den Immobilienverkäufern aus, weil sie den Markt und die aktuellen Kundenbedürfnisse sehr gut kennen und uns unterstützen können, wenn es beispielsweise darum geht, eine Immobilie zu modernisieren.»

Inbetriebnahme von Gebäuden braucht Vorbereitung

Auch vor der Inbetriebnahme von grösseren Objekten oder Siedlungen arbeiten Spezialisten verschiedener Disziplinen eng zusammen: Projekt- und Bauleiter, Immo-

bilienbewirtschafter, Betreiber und Lieferanten. «Bei der Schlüsselübergabe sind die Gebäude zwar funktionsbereit. Der Betrieb moderner Neubauten muss heute wegen ihrer Komplexität aber minutiös vorbereitet werden, damit beim Einzug der ersten Bewohner oder Nutzer alles funktioniert», sagt Walter Hochreutener. Die Projekt- und Bauleitung übergibt den zuständigen Immobilienbewirtschaftern detaillierte Unterlagen über alle in einem Werk verwendeten Bauteile inkl. Unterhalts- und Pflegeanweisungen beziehungsweise Wartungs- und Serviceverträgen. Bei der Überbauung Feldpark Zug, welche nach ihrer Fertigstellung 200 Eigentums- und Mietwohnungen sowie rund

1500 Quadratmeter Geschäftsfläche umfassen wird, wurde ein Betriebsführungskonzept ausgearbeitet, welches den Betrieb und den Unterhalt des Gebäudes sowie Serviceleistungen und die Wartung von Anlagen und Geräten regelt.

Gemeinsam zur besten Lösung

Der Trend zur interdisziplinären Zusammenarbeit wird sich weiter fortsetzen, ist Walter Hochreutener überzeugt. Denn dadurch entstehen optimierte Immobilien, welche sowohl den Nutzern als auch den Immobilienbesitzern mehr Freude bereiten, weil sie marktgerecht und qualitativ hochwertig sind und dabei eine gesunde Kostenstruktur aufweisen. ◀

Welches ist die beste Strategie für den Gebäudeunterhalt?

Immobilien sind langfristige Kapitalanlagen, die 50 bis 80 Jahre überdauern können. Wie bei kaum einer anderen Geldanlage kann ein Bauherr die Investitionen, Betriebskosten sowie die Kosten für die Substanzerhaltung und Erneuerung planen. Wählt er aber beim Unterhalt die falsche Strategie, riskiert er mittel- bis langfristig überdurchschnittlich hohe Sanierungskosten oder einen Wertverlust seiner Immobilie. Die Alfred Müller AG setzt bei ihren eigenen und bei den Liegenschaften ihrer Kunden auf einen werterhaltenden oder wertsteigernden Unterhalt. Das bedeutet, dass Liegenschaften kontinuierlich gepflegt und veränderten Marktveränderungen angepasst werden. Darüber hinaus wird ihre Qualität periodisch erhöht, wenn möglich auch der Nutzungsgrad. Bei Sanierungen oder Renovationen wird dabei nicht zwingend auf die Maximal-Variante gesetzt, sondern auf jene Lösung, die in einem sinnvollen Verhältnis zum Wert der Liegenschaften steht. «Die werterhaltende Strategie sorgt unserer Meinung nach als einzige dafür, dass das in eine Immobilie investierte

Kapital langfristig erhalten bleibt», betont Walter Hochreutener. Andere mögliche Strategien sind der «einfache Unterhalt», bei dem nur immer so viel investiert wird, wie für den Erhalt der Funktionstüchtigkeit notwendig ist, oder die Strategie «nichts tun». Beide haben zur Folge, dass der ursprüngliche Wert einer Liegenschaft nach einer gewissen Zeit nur noch mit umfangreichen Renovationsmassnahmen wiederhergestellt werden kann.

Bei der Alfred Müller AG kontrollieren die Immobilienbewirtschafter regelmässig den Zustand der von ihnen betreuten Liegenschaften. Alle fünf Jahre führen sie eine detaillierte Bauwerk-Aufnahme durch, bei Gebäuden mit Mietwohnungen mindestens alle zehn Jahre auch eine Aufnahme der Innenräume. Nach 15 bis 20 Jahren gibt es eine detaillierte Gebäudekontrolle, für welche die Immobilienbewirtschafter Spezialisten der Generalunternehmung beiziehen. Fallen Reparaturen oder Sanierungen an, profitieren die Kunden vom grossen Know-how der Alfred Müller AG. Ihre Fachleute kennen die Problemstellungen und können sie umfassend beraten, begleiten und optimale Leistungen zu fairen Preisen anbieten.

UMFRAGE GARTENSTADT

EIN QUARTIER ZUM LEBEN UND ARBEITEN

Umfrage Esther Lötscher

Fotos Alfons Gut



**Tanja Schwärzler, Medizinische Masseurin
und Inhaberin einer Gesundheitspraxis**

**«Die Gartenstadt bietet mir
wichtige Vorteile»**

«Meine frühere Praxis im Lilie-Zentrum in Schlieren entsprach nicht mehr meinen Bedürfnissen. Ich suchte deshalb grössere und modernere Räumlichkeiten. Für die Gartenstadt habe ich mich entschieden, weil sie verschiedene wichtige Vorteile bot: Erstens die zentrale, gut erreichbare Lage an der Badenerstrasse. Zweitens konnte ich eine Wohnung kaufen, was finanziell interessanter war als mieten und erst noch mit mehr Gestaltungsmöglichkeiten verbunden. Und drittens bekam ich den Zuschlag für eine Erdge-

schoß-Wohnung. Das ist für mich wegen der besseren Sichtbarkeit vorteilhaft und erleichtert meinen teilweise in der Mobilität eingeschränkten Kunden den Zugang. Beim Innenausbau wurde ich von der Alfred Müller AG gut beraten. Es hat mir aber Spass gemacht, mich auch selber über aktuelle Trends zu informieren. Wichtig war mir besonders der pflegeleichte Plattenboden. Ich fühle mich in meiner Praxis wohl und bin sehr zufrieden. Das ganze Quartier macht einen gepflegten, hochwertigen Eindruck.»

**François Bolliger (sitzend)
und Claude Aklin**

**«Der Umzug vom Haus in die Wohnung
war ein grosser Schritt»**

«Vor unserem Umzug in die Gartenstadt haben wir 26 Jahre in Sellenbüren, einem Ortsteil der Gemeinde Stallikon, gewohnt. Die Lage war sehr idyllisch, aber im Hinblick aufs Alter unpraktisch, weil es vor Ort kaum Einkaufsmöglichkeiten gibt und man auf ein Auto angewiesen ist. Wir wollten unser Haus deshalb verkaufen und suchten eine «Alterswohnung», die zentraler gelegen ist und von der aus man zu Fuss oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten erreicht.

Wir haben verschiedene Projekte angeschaut und uns schliesslich für die Gartenstadt entschieden, weil uns der Wohnungsgrundriss gefiel und das Vorhaben insgesamt einen guten Eindruck machte. Der Schritt von einem Haus mit 240 Quadratmetern Wohnfläche in eine Eigentumswohnung mit 100 Quadratmetern war dann aber schon recht gross. Wir mussten uns von vielen Dingen trennen! Doch nun fühlen wir uns im neuen Zuhause absolut wohl. Wir haben den Innenausbau nach unseren Wünschen und unserem

Geschmack gestaltet, so dass es für uns passt. Die Begleitung durch die Alfred Müller AG haben wir positiv erlebt. Unsere Wünsche wurden umgesetzt und Pendenzen zügig erledigt. Wir haben nette Nachbarn in unserem Haus. Das ganze Quartier ist sehr friedlich – von uns aus könnte es ruhig noch etwas mehr Leben haben!»

... Dass sich Schlieren von einer Arbeiter- zur beliebten Zürcher Vorortsgemeinde gewandelt hat, zeigen die vielen Neubauten im Zentrum. Das von der Alfred Müller AG realisierte Gartenstadt-Quartier ist besonders vielfältig, weil es neben Miet- und Eigentumswohnungen auch Ateliers sowie Alterswohnungen umfasst. In unserer Umfrage erklären unterschiedliche Menschen, warum sie in der Gartenstadt leben und arbeiten.

Eric und Clementine Marneffe Konan mit den Töchtern Sorrayah (rechts) und Judith

«Der individuelle Ausbau hat Spass gemacht»

«Ich bin Belgier, meine Frau stammt aus der Elfenbeinküste. Wir lebten früher in Belgien, wohnen nun aber schon seit 13 Jahren in Schlieren. Das Leben in der Schweiz gefällt uns, da die Menschen freundlich und offen sind. Bevor wir in die Gartenstadt zogen, wohnten wir in einer 3.5-Zimmer-Wohnung, ebenfalls in Schlieren. Mit unseren zwei Töchtern wurde die Wohnung zu eng und so suchten wir etwas Grösseres zum Mieten oder Kaufen. Bei unserer Suche stiessen wir auf das Projekt der Alfred Müller AG. Preis und Leistung stimmten für uns bei diesem Vorhaben, weshalb wir uns genauer informierten und uns schliesslich zum Kauf einer 4.5-Zimmer-Wohnung entschlossen. Diesen Entscheid haben wir nicht bereut. Die Gartenstadt ist ein kinderfreundliches Quartier, zentral gelegen und gut erschlossen. Unsere Wohnung ist schön und grosszügig, und vom Balkon haben wir Aussicht in die Umgebung. Vor dem Kauf habe ich mich über die Alfred Müller AG erkundigt und fand, dass es sich um eine seriöse Firma handelt. Dieser Eindruck hat sich bestätigt: Wir



haben die Zusammenarbeit mit dem Unternehmen als angenehm empfunden – besonders jene mit Bauleiter Roman Pellegrini. Ich finde, die Alfred Müller AG hat in der Gartenstadt einen guten Innenausbau angeboten. Trotzdem hat es uns Spass gemacht, einige besondere Ausbauwünsche zu realisieren. Besonders in der Küche legten wir grossen Wert auf eine individuelle Gestaltung.»

Piero Curcio, Fahrlehrer, und Iryna Curcio, Naildesignerin

«Wir sind mit dem Resultat sehr zufrieden»

«Ich hatte früher in Unterengstringen ein Theorielokal, und meine Frau betrieb zuhause ihr Nagelstudio. 2011 suchten wir im Limmattal für unsere beiden Geschäfte neue Räumlichkeiten. Dabei stiess ich auf das Projekt Gartenstadt in Schlieren. Die Gemeinde liegt im Zentrum des Limmattals und ist gut mit dem ÖV erschlossen. Das ist für unsere Kunden wichtig, ebenso die Nähe zu Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten. Dass wir nur wenige Hundert Meter von der Gartenstadt entfernt wohnen, war ein weiterer Pluspunkt. So fiel uns der Entscheid, das Lokal zu mieten, leicht. Ich habe den Raum zusammen mit meiner Frau selber ausgebaut. Iryna hat ihr Nagelstudio «Style & Nail by Iryna Curcio» nun ebenfalls dort eingerichtet. So kann ich die

obligatorischen Kurse – Nothilfe und Verkehrskunde – sowie Nachhilfe in der Theorie anbieten, und Iryna kann ihren Beruf ebenfalls in einem massgeschneiderten Umfeld ausüben. Mit dem Resultat sind wir beide sehr zufrieden. Auch von unseren Kunden erhalten wir positive Rückmeldungen. Der grosszügige Vorplatz vor meinem Lokal ist für die Pausen und für praktische Übungen ideal. Es ist viel lebensesechter, eine Thorax-Kompression draussen durchzuführen als im warmen Studio. Die Gartenstadt macht auf uns einen sehr gepflegten Eindruck, besonders die weitläufigen Grünflächen finden wir schön. Mein Beruf als Fahrlehrer gefällt mir sehr gut, da der Kontakt mit Menschen im Vordergrund steht. Ausserdem leiste ich mit meiner Arbeit einen Beitrag zur Verkehrssicherheit. Die Neulenkern brauchen heute im Durchschnitt 20 bis 25 Fahrstunden, bis sie bereit für die Fahrprüfung sind.»

Rolf Sieger (links) mit Kevan und Catalina Gonzalez

«Im Moment möchten wir keine andere Wohnung haben»

«Ich wohne schon lange in Schlieren, da ich hier arbeite und der Meinung bin, dass die Gemeinde eine gute Lage hat: Die öffentlichen und privaten Verkehrsverbindungen sind sehr gut und man gelangt in wenigen Minuten in die Zürcher Innenstadt. Als mein Patenkind Kevan von Basel nach Zürich ziehen wollte, um in der Region Arbeit zu suchen, bot ich ihm an, bei

mir zu wohnen. Wir kamen gut miteinander aus und entschieden uns deshalb nach einer Weile, gemeinsam eine grössere Wohnung zu suchen. Auch als Kevan mit Catalina zusammenziehen wollte, blieb es dabei. Nun bekommen die beiden Nachwuchs, was mich ausserordentlich freut. Für die Mietwohnung in der Gartenstadt haben wir uns entschieden, weil sie gut organisiert ist, mit einer klaren Trennung von Wohn- und Schlafbereich. Ausserdem sind die Räume hell und freundlich. Wir sind alle zufrieden und möchten zurzeit keine andere Wohnung haben.»



Susanne Schmid, Leiterin Wohnen und Pflege der Stadt Schlieren (links), und Martina Ulmann, Fachfrau Gesundheit

«Es macht Freude, hier zu arbeiten»

«Die Stadt Schlieren bietet im Neubau an der Bachstrasse 1 Alters- und Pflegewohnungen an. Es gibt eine Pflegewohnung für neun demente Menschen, die hier in einer geschlossenen Abteilung wie in einer Grossfamilie leben können. Mit rund 13 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, darunter Pflegefachpersonen, Fachangestellte Gesundheit und Pflegehelferinnen, betreuen wir diese Patienten. Jede Bewohnerin, jeder Bewohner hat

ein eigenes Zimmer. Daneben gibt es vier Nasszellen, einen Wohnbereich, eine grosse Küche, mehrere Büros und Behandlungszimmer. In den allgemeinen Räumen gestalten wir mit den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinsam den Tagesablauf, ganz ähnlich, wie sie das von früher gewohnt sind. Dadurch können sie aktiv sein und ihre Fähigkeiten länger erhalten. Im Gegensatz zu einem Alters- oder Pflegeheim haben wir mehr Zeit, um individuell auf die Bewohner einzuge-



hen. Der Tag ist nicht so stark durchstrukturiert wie in einem Heim. Dennoch sind die Kosten vergleichbar. Die Patientinnen und Patienten haben sich schnell eingelebt. Anfängliche Bedenken von Angehörigen, die Räume im Neubau könnten zu wenig heimelig sein, haben sich rasch zerstreut. Die Zimmer sind hell, freundlich und grosszügig, die Materialien praktisch. Auch dem ganzen Betreuungsteam macht es Freude, hier zu arbeiten.

Die Alterswohnungen sind alle vermietet. Das Interesse war sehr gross. Das Angebot richtet sich an betagte Menschen, die noch weitgehend selbständig sind. Sie können Spitex-Leistungen, zum Beispiel einen Verband-Wechsel, beziehen,

welche von unserem Fachpersonal ausgeführt werden. Mit einem Notrufsystem können sie zudem 24 Stunden täglich Alarm auslösen. Das gibt Sicherheit, was sehr geschätzt wird. Den Bewohnern steht ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung, in dem sie zum Beispiel das Mittagessen einnehmen können. Wir bieten dort auch Aktivitäten wie Turnen oder Jassen an. Diese sind in der Pension inbegriffen, ebenso ein Mittagessen pro Woche und ein monatliches individuelles Beratungsgespräch. Für die Wohnungen und unsere Dienstleistungen haben wir bisher sehr positive Rückmeldungen erhalten, auch wenn für einige Bewohner der Umzug vom früheren Zuhause in die Alterswohnung nicht einfach war.» ◀



Text Esther Lötscher
Fotos Alfons Gut

ZIEGELEI-MUSEUM: MODERNER NEU- BAU IN GESCHÜTZ- TER UMGEBUNG

... Seit Juni 2013 verfügt die Gemein-
de Cham über eine schweizweit
einzigartige Attraktion: Das Ziege-
lei-Museum erforscht ein faszinie-
rendes Kulturgut und macht dieses
der Öffentlichkeit zugänglich.
Die Alfred Müller AG hat den Neu-
bau in einer natur- und heimat-
geschützten Umgebung realisiert.

Wer mit dem Auto zum Ziegelei-Museum fährt, muss sich bei der Anfahrt konzentrieren. Der Wegweiser kurz nach der Einfahrt in den Lindenchamerwald ist schnell verpasst. Das Museum liegt in einer idyllischen Waldlichtung zwischen Cham und Sins. Es wurde als Ersatz für die 1982 abgebrannte Stall-scheune errichtet, welche früher neben der Ziegel-hütte und dem Ziegler-Wohnhaus das Ziegeleigehöft gebildet hatte (siehe «Die Geschichte der Ziegelhütte» auf Seite 50). Das im Juni 2013 eröffnete Museum spricht alle Sinne seiner Besucher an und richtet sich gleichermaßen an Erwachsene und Kinder. In der Dauerausstellung gibt es Informationsfächer für kleine und grosse Besucher. Kindern stehen zudem verschiedene zum Thema passende Spielmöglichkeiten zur Verfügung. Während die Eltern nach dem Besuch der Ausstellung gemütlich im Café mit Terrasse einkehren, können ihre Sprösslinge auf dem naturnah gestalteten Zwergen-Werkplatz mit Wasser und Lehm arbeiten (Ersatzkleider von Vorteil). Wer noch stärker in die faszinierende Welt der Baukeramik und traditionellen Ziegelherstellung eintauchen will, dem empfiehlt sich eine Führung durch fachkundige Mitarbeitende des Museums. Dabei erfahren die Besucher viel über das Ziegeleihandwerk, erleben die Herstellung eines Ziegels und können auf Wunsch auch selber Objekte aus Lehm herstellen.

In der Dauerausstellung präsentiert das Museum 450 Objekte aus Ziegeleikeramik. Unter diesem Begriff versteht man alle Produkte, die in Ziegeleien hergestellt wurden, zum Beispiel Dachziegel, Backsteine, Bodenplatten und Röhren. Die Exponate sind bis zu 4000 Jahre alt, was eindrücklich die kulturhistorische Bedeutung dieses Bau- und Werkstoffs zeigt. Die Auswahl der Ausstellungsstücke war eine Herkulesaufgabe, umfasst doch die Sammlung der Stiftung Ziegelei-Museum total rund 9000 Objekte, neben Ziegeleikeramik auch Werkzeuge, Maschinen, Kunstobjekte, Stiche, Volkskunst und archäologische Objekte. Die vielen kulturhistorisch teilweise wertvollen Sammelstücke werden im Archivraum im Untergeschoss gelagert.

Kompetenzzentrum für Ziegelforschung

Mehr als 30 Jahre hat es gedauert, bis die Stiftung Ziegelei-Museum ihren Wunsch nach einem Spartenmuseum realisieren konnte. Mitte der 1970er Jahre waren Alfred Müller und einige Personen aus seinem Umfeld auf die kulturhistorisch wertvolle Ziegelhütte aufmerksam geworden, welche damals in einem sehr schlechten Zustand war und abgebrochen werden sollte. Sie gründeten 1982 die Stiftung Ziegelei-Museum mit dem Zweck, die Ziegelhütte und das Biotop langfristig zu erhalten, das Ziegeleihandwerk zu erforschen und ein Museum zu errichten. Alfred Müller lag das Projekt am Herzen, denn als gelernter Maurer, der nach eigener Schätzung etwa 50 000 bis 70 000 Backsteine «vermauert» hat, hat er einen persönlichen Bezug zum Thema Ziegeleihandwerk.

In der Hütte selber konnte ein Museum nicht eingerichtet werden, da die räumlichen und betrieblichen Verhältnisse im denkmalgeschützten Gebäude zu eingeschränkt waren. So verlegte die Stiftung ihre Aktivitäten vorerst auf das Sammeln, Inventarisieren, Forschen und Publizieren. Viele Freunde und Helfer trugen ein beachtliches Ausstellungsgut zusammen, wobei dieses fernab der Ziegelhütte in Gewerberäumen der Alfred Müller AG in Cham gelagert wurde. Mit ihrer Sammeltätigkeit legte die Stiftung die Grundlage für eine interessante und informative Ausstellung. Ausserdem entwickelte sie sich zu einem international anerkannten Dokumentations- und Kompetenzzentrum für historische Ziegelforschung. Dieses Engagement wird auch künftig fortgeführt.

Sichtbacksteine aus Chamer Lehm

Beim Eingangsbereich des Museums ist ein Sichtmauerwerk in die Fassade integriert. Die dafür verwendeten Backsteine wurden aus Chamer Lehm gebrannt und von den Keller Ziegeleien gesponsert.

Neubau stellt das historische Gebäude-Ensemble wieder her

Als Stiftungsrat und Gründungsmitglied Alfred Müller vor einigen Jahren zusagte, einen Museum-Neubau finanziell zu unterstützen, rückte die Realisierung des lange gehegten Traums in greifbare Nähe. Die Idee kam auf, auf dem Ziegelei-Areal einen Neubau zu erstellen. Aufgrund der sensiblen Lage im Wald mit den beiden denkmalgeschützten alten Gebäuden und dem unter Naturschutz stehenden Biotop war es aber ungewiss, ob ein Neubau überhaupt realisiert werden kann. «Die Denkmalpflege unterstützte das Vorhaben grundsätzlich», erklärt Georg Frey, bis Ende Mai 2013 Denkmalpfleger des Kantons Zug. «Eine Baubewilligung an diesem Standort war aber nur unter der Voraussetzung möglich, dass das neue Gebäude die abgebrannte Scheune ersetzt und das historische Ensemble wieder spürbar macht.»

Appenzeller Architekt gewinnt Studienverfahren

2009 führte die Stiftung ein Studienverfahren durch, an dem als Experten auch die Denkmalpflege des Kantons Zug, das Amt für Raumplanung und Vertreter der Gemeinde Cham mitwirkten. Verschiedene Architekten wurden eingeladen, die historischen Gebäude um einen einfachen Ausstellungsneubau als Ersatz für die Scheune zu ergänzen. Der Neubau sollte seine Kraft aus der Reduktion auf das absolut Notwendige schöpfen. Die Jury entschied sich einstimmig für den Entwurf «Tegola» von Paul Knill. Der Architekt aus Herisau verfügt über grosse Erfahrung im Holzbau und setzte die Vorgaben am besten um. Das Projekt sei sensibel und qualitativ, lobte die Jury. «Die Holzkonstruktion erzeugt zusammen mit der Materialisierung die erwünschte Einbindung in den Ort.»

«Für uns war es ein einzigartiges Projekt»

Nur unter zahlreichen Auflagen waren die Behörden bereit, den Museum-Neubau in einem Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung zu bewilligen. Einige dieser Auflagen betrafen die Umgebungsgestaltung, welche vom Team um den Chamer Landschaftsarchitekten Benedikt Stähli ausgearbeitet wurde. «Bei diesem Projekt ging es weniger um die Gestaltung der Umgebung, als um das optimale Einbinden der Elemente in die einzigartige, geschützte Landschaft. Mit unserem Konzept wollten wir die bestehenden Qualitäten des Ortes erhalten und fördern», erläutert Benedikt Stähli. «Es war unsere Aufgabe, die Wünsche der Stiftung, der Museumsleitung und der Behörden in der sensiblen Landschaft adäquat umzusetzen. Die Eingriffe in die Natur mussten so sanft wie möglich erfolgen.»

Die drei Gebäude sind durch einen grosszügigen Ziegelhof und bekieste Verbindungswege verbunden, wodurch das Regenwasser vor Ort versickern kann. Das Ziegler-Wohnhaus hat zusätzlich zum bestehenden Brunnen einen Garten mit Nutz- und Zierpflanzen erhalten. Der Aussenplatz vor dem Museum dient als raumbildendes Element und kann für wechselnde Aktivitäten genutzt werden. In den Waldrand ist ein naturnaher Spiel- und Werkplatz für Kinder integriert. Bei der Ziegelhütte wurde ein neuer Lehmstich eröffnet, der mit Loren und Gleisen erschlossen ist. Nördlich der Ziegelhütte ist zudem ein Teich angelegt worden, welcher für Flora und Fauna ein zweites Biotop bilden wird. Auf der südlichen Seite der Hütte ermöglicht ein Steg einen punktuellen Zugang zum bestehenden Biotop, das durch den früheren Lehmabbau entstanden ist. Entlang der Waldränder legten die Gartenbauer zahlreiche heimische und standortge-

rechte Wildgehölze an oder pflanzten Wildhecken. «In wenigen Jahren werden die neuen Pflanzen mit ihrer Umgebung verwachsen sein, so dass Bestand und Neubau eine Einheit bilden werden», erklärt Benedikt Stähli. Er hat eine spezielle Beziehung zum Ziegelei-Areal: «Mein Vater Josef Stähli hat sich als Mitglied der Landschaftsschutzkommission der Gemeinde Cham und als Gemeindegärtner und -Werkmeister stark für die Rettung der Ziegelhütte engagiert. Nun durften wir in der Geschichte des Ortes einen weiteren Meilenstein setzen. Aus diesem Grund wird das Projekt für mich und mein Team einzigartig bleiben.»





Die grösste Herausforderung bei der Planung habe darin bestanden, eine angemessen einfache Bauweise mit den Ansprüchen eines Museums zu verbinden, blickt der Appenzeller Architekt zurück. «Die Architektur musste berücksichtigen, dass die Ziegelhütte Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes war und der Neubau in ein Umfeld aus Ökonomiegebäuden gesetzt wurde.» Für den Baukörper mit Satteldach sah Paul Knill gebräuchliche Materialien wie Ziegel, Holz und Beton vor. Der elementare Grundkörper wird mit schräg gestellten Stirnkanten und einem auf einer Seite auskragenden Vordach in Spannung versetzt. Ein Oblicht entlang des Firstes gibt dem Ausstellungsraum unter dem Dach eine schöne Lichtführung. Die Ausstellungsräume sind mittels zweier gegenläufig angeordneter, gerader Treppen direkt an die Eingangshalle angebunden.

Die Alfred Müller AG hat den Neubau als Totalunternehmerin nach den Plänen von Paul Knill erstellt, das Ziegler-Wohnhaus renoviert und die Umgebung in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Benedikt Stähli naturnah gestaltet (siehe Box Seite 45). Ihre Aufgabe bestand in erster Linie darin, die Detailplanung und den Bauablauf zu koordinieren, Kosten und Termine im Griff zu behalten sowie die besonde-

< ^

Der Museumsneubau ersetzt eine abgebrannte Stallscheune, die zusammen mit den beiden denkmalgeschützten Gebäuden, der Ziegelhütte (Bild links) und dem Ziegler-Wohnhaus (Bild rechts im Hintergrund), ein Ensemble gebildet hat. Das Ziegelei-Areal befindet sich in einer Waldlichtung zwischen Cham und Sins und ist ein attraktives Ausflugsziel für Erwachsene und Kinder.

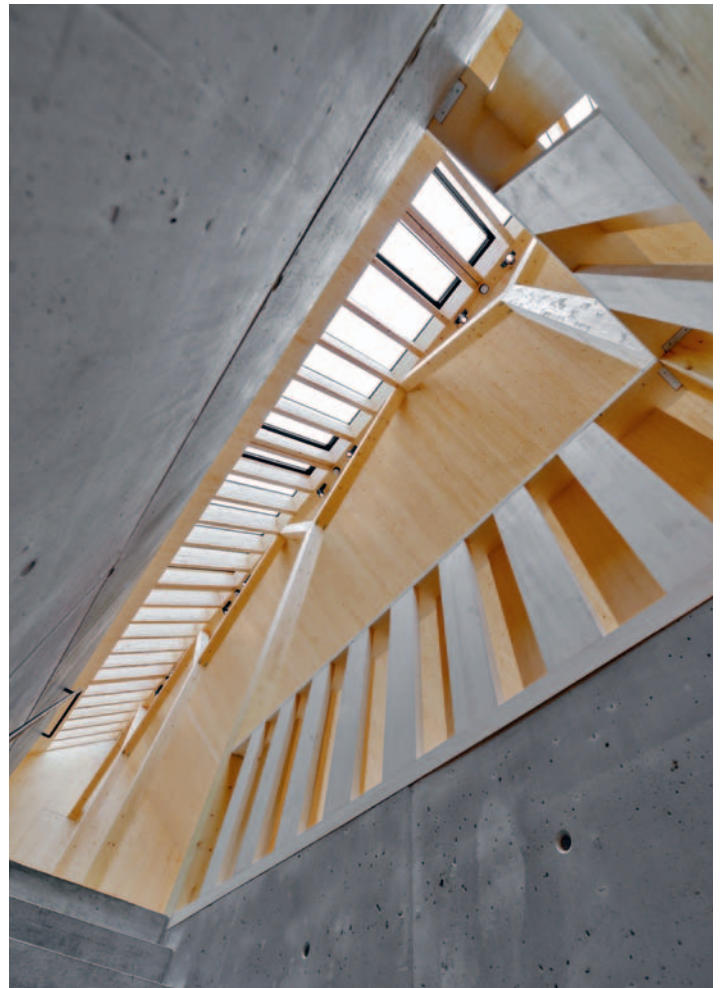


<

Die Stiftung Ziegelei-Museum verfügt über 9000 Ziegel-Objekte, von denen rund 450 im Museum ausgestellt sind.

Im Erdgeschoss gibt es eine gemütliche Cafeteria.

Das Untergeschoss beherbergt neben einem grossen Archiv für die Ziegel-Objekte auch einen Raum für Wechselausstellungen.



ren Vorgaben der Behörden umzusetzen. Letzteres fiel bei diesem Projekt ganz besonders ins Gewicht, denn aufgrund der besonderen Lage und der kulturhistorischen Bedeutung des Areals waren zahlreiche Ämter in das Vorhaben involviert: unter anderem die Gemeinden Cham und Hünenberg, das Amt für Raumplanung, die Denkmalpflege, das Amt für Wald und Wild, die Sicherheitsdirektion des Kantons Zug und das eidgenössische Starkstrominspektorat.

Fertigelementbau verlangte genaue Planung

Der Holzelementbau verlangte vom Architekten, der Projekt- und Bauleitung sowie vom Elektroplaner und dem Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärplaner eine akribische Vorbereitung. Denn anders als bei einem Betongebäude, wo gewisse Installationen erst auf der Baustelle eingelegt werden, muss bei einem Elementbau die Platzierung sämtlicher Einbauten für Anschlüsse und Rohrführungen millimetergenau im

Voraus festgelegt werden. Bei der Produktion der Holzelemente werden alle nötigen Aussparungen vorgenommen. Änderungen auf dem Bauplatz sind kaum mehr möglich. Es brauchte zahlreiche Besprechungen, damit diese komplexe Planung rechtzeitig und fehlerfrei abgeschlossen werden konnte. Um mehr Flexibilität zu erhalten, nutzte man soweit wie möglich die betonierten Gebäudeteile für die Leitungsführung. Die Architektur mit vielen sichtbaren Bauteilen verlangte von der auf Holzbau spezialisierten Nussbaumer AG und der Baumeisterin Ineichen AG ein sehr genaues Arbeiten, denn der Holzbau wurde auf Betonwänden und -böden aufgebaut. War die Planung des Holzbaus anspruchsvoll und zeitintensiv, so dauerte die Montage der vorgefertigten Elemente dafür nur noch eine Woche. Für den Bau wurden Fichte und Tanne aus dem europäischen Alpenraum verwendet – Hölzer also, die bei uns heimisch sind.

Neben der natur- und denkmalgeschützten Umgebung war auch die etwas abgelegene Lage des Museums eine Herausforderung für den Totalunternehmer und seine Planer. Für das Schmutzwasser musste eine 480 Meter lange Druckleitung zur öffentlichen Kanalisation erstellt werden. Bei der Wahl der Erdsonden-Wärmepumpe musste berücksichtigt werden, dass sich das Gebäude am Ende eines Elektronetzes befindet, was Auswirkungen auf die Leistung haben kann. Da die Räume in den verschiedenen Stockwer-

ken des Museums sehr verschieden genutzt werden und zudem unterschiedlich materialisiert und hoch sind, wurde jedes Geschoss mit einer unabhängigen Bodenheizung ausgestattet. Eine kontrollierte Lüftung sorgt in allen Museumsräumen für ein angenehmes Raumklima. Im Archiv im Untergeschoss entfeuchtet zusätzlich eine Absorptionslüftung die Luft.

Auf dem Dach erzeugen Photovoltaik-Ziegel Strom

Das Dach des Neubaus ist mit modernen Photovoltaikziegeln gedeckt, welche auf einer Fläche von insgesamt 198 Quadratmetern eine Leistung von 14,8 Kilowatt-Peak erreichen. Die Photovoltaik-Module sind dabei in die Tonziegel integriert und bilden eine einheitliche Dachlandschaft ohne sichtbare, störende Elemente. Das Produkt wurde von der Panotron AG, Rapperswil BE, in Zusammenarbeit mit der Ziegelei Rapperswil Louis Gasser AG entwickelt, um Photovoltaik-Installationen auch auf historischen und denkmalgeschützten Dächern zu ermöglichen. Der auf dem Dach erzeugte Strom wird ins Netz eingespeist. ◀

www.ziegelei-museum.ch

Die Geschichte der Ziegelhütte

1873 kaufte Martin Lörch in der Waldlichtung Meienberg bei Cham 3 ¼ Jucharten Land¹. Er errichtete darauf in zwei Etappen eine einfache Ziegelhütte. Dabei verwendete er unter anderem Balken, die von den 26 Häusern aus der Zuger Vorstadt stammten, die bei der Seekatastrophe von 1887 im Zugersee versunken waren. Das Erdgeschoss mit dem Brennofen diente vor allem der Verarbeitung des Lehms, der in unmittelbarer Nähe zur Ziegelhütte abgebaut wurde, und der Herstellung der Rohprodukte wie Dachziegel, Bodenplatten und Rabatten-Randplatten. Das Obergeschoss wurde zur Trocknung der Rohlinge und vorübergehend auch als Wohnraum genutzt. Etwas später wurde das Ziegler-Wohnhaus erstellt, das 1879 von der Gebäudeversicherung erstmals geschätzt wurde. Gleichzeitig entstand eine erste Stallscheune für drei Kühe, mit der die Familie ihre Eigenversorgung etwas aufbessern konnte. Diese kleine Scheune wurde später zur Remise umfunktioniert und auf dem östlichen Teil der Liegenschaft eine grössere Scheune errichtet.

60 Jahre lang pflegte Martin Lörch mit seiner Ehefrau und seinen Söhnen das Ziegelei-Handwerk. 1906 übergab er den Betrieb seinem ältesten Sohn Caspar. Dieser führte die Ziegelei bis 1933 weiter, bevor er sie krankheitshalber aufgeben musste. Die Hütte wurde fortan nie mehr benutzt – im Gegensatz zum Wohnhaus – und begann langsam zu verfallen. Durch den Abbau von Lehm und die Ziegel-Produktion hat die Familie Lörch eine Landschaft von kulturhistorischem Wert geschaffen. Die Holznutzung öffnete ein Lichtung im Wald, die Lehmgrube entwickelte sich nach der Stilllegung zu einem Biotop mit seltenen Pflanzen und Tieren und die Landwirtschaft urbanisierte die neuen Nutzflächen. Das Wohnhaus, die Ziegelhütte und die Scheune bildeten eine funktionelle Einheit.

1975 war das Ziegelei-Areal akut bedroht². Es bestanden Pläne, die Ziegelhütte abzureissen und das Moor aufzufüllen. Der Kanton Zug bewilligte zunächst die Terrainveränderungen. Die kantonale Denkmalpflege versuchte 1976 eine Trägerschaft für den Kauf des Areals zu finden. Nach einigem Hin und Her konnte der Naturschutzbund des Kantons Zug das Areal 1979 erwerben und die Ziegelhütte mit finanzieller Unterstützung durch Private, Bund, Kanton und Gemeinde Cham instand stellen. 1983 schenkte er das Grundstück der Stiftung Ziegelei-Museum, die sich seither um die Pflege und den Erhalt des Biotops und der Gebäude kümmert. Die Ziegelhütte und das Ziegler-Wohnhaus stehen heute unter Denkmalschutz, das Biotop unter Naturschutz.

Das Ziegelei-Museum auf einen Blick

Bauherrin und Totalunternehmerin	Alfred Müller AG, Baar
Architekt	Paul Knill, Herisau
Baubeginn	Januar 2012
Bauende	März 2013
Bauvolumen Neubau	ca. 2700 m ³ SIA
Bauvolumen Ziegler-Wohnhaus	ca. 700 m ³ SIA

¹ Angaben über die Familie Lörch: «Die Zieglerfamilie Lörch in Meienberg» von Klaus Meyer, Hünenberg

² Angaben über die Bedrohung und Rettung des Areals: «Ziegelhütte und Flachmoor im Lindenchamerwald, Hagendorn, Cham. Chronik und Reminiszenzen von den Anfängen der Stiftung Ziegelei-Museum» von Josef Stähli, Cham.

«IN JEDEM ZIEGEL STECKT EINE GANZE KULTURGESCHICHTE»

Interview Esther Lötscher | Foto Peter Frommenwiler

...Jürg Goll arbeitet seit 1985 für die Stiftung Ziegelei-Museum und war massgeblich am Aufbau der Sammlung und an der Entwicklung der Ausstellung beteiligt. Seit seinem Studium hat ihn die Faszination am Ziegelei-Handwerk nicht mehr losgelassen.



^
Drei Protagonisten des Ziegelei-Museums: Urs Perner, Präsident des Stiftungsrates Ziegelei-Museum (links), Alfred Müller, Ehrenmitglied des Stiftungsrates (rechts) und Jürg Goll, Direktor des Ziegelei-Museums (Mitte).

Herr Goll, woher stammt Ihr Interesse am Ziegelei-Handwerk?

Als Student habe ich eine archäologische Grabung im Kloster St. Urban im Kanton Luzern geleitet. Wir fanden Ziegelfragmente und wussten zunächst nicht, was damit anfangen. Ich merkte damals, dass wenig Wissen zu diesem Thema vorhanden war und begann nachzuforschen. Bei meinen Recherchen stiess ich auf die neu gegründete Stiftung Ziegelei-Museum. Diese bot mir die Gelegenheit, meine Erkenntnisse aus den Grabungen in St. Urban in ihrer Jahresschrift zu publizieren. Meine «Kleine Ziegelgeschichte» über die zeitliche und typologische Entwicklung von Ziegeln sowie die Einordnung der Grabungsfunde von St. Urban wird heute immer noch als Grundlagenpapier für die Ziegelforschung verwendet. Seit 1985 bin ich wissenschaftlicher Mitarbeiter der Stiftung Ziegelei-Museum.

Dr. phil. Jürg Goll hat an der Universität Zürich Kunstgeschichte und Mittelalterarchäologie, historische Hilfswissenschaften und Kirchengeschichte studiert und über «St. Urban – Baugeschichte und Baugestalt des mittelalterlichen Klosters» promoviert. Neben seinem Engagement für die Stiftung Ziegelei-Museum leitet er als Mitarbeiter des Archäologischen Dienstes Graubünden die archäologischen Forschungen in Müstair. Jürg Goll lebt in Kriens und Müstair.

Wie hat sich Ihr Engagement für die Stiftung im Lauf der Zeit entwickelt?

Zuerst hatte die Stiftung die Absicht, in der Ziegelhütte ein Museum einzurichten. Man musste dann aber einsehen, dass dies nicht möglich war, weil es dem Bauwerk geschadet hätte. Also machte man sich auf die Suche nach neuen Räumlichkeiten und gab mir die Chance, die Zeit für die Forschung und Sammlung zu nutzen. In den letzten Jahren durfte ich bei der Entwicklung des Museum-Neubaus mitwirken und natürlich die Ausstellung konzipieren. Aktuell bin ich in einem 20-Prozent-Pensum Direktor des Ziegelei-Museums.

Was fasziniert Sie an den Ziegelei-Produkten?

Es ist einfach ein spannendes Material. Mit jedem Dachziegel erhalten Sie eine ganze Kulturgeschichte mitgeliefert. Von Mauerziegeln sind 7000 Jahre Geschichte dokumentiert, und der Leistenziegel – der älteste Dachziegel bei uns – war schon im römischen Imperium verbreitet. Die Nase zum Einhängen war eine wichtige Innovation, eine Kulturleistung. Gerade an Dachziegeln lassen sich auch bauliche Vorschriften ablesen. Diese gibt es nicht nur in unserer Zeit, sondern schon in früheren Jahrhunderten! Davon abgesehen finde ich, dass Ziegelprodukte nachhaltig und umweltfreundlich sind: Ein Dachziegel hat eine sehr lange Lebensdauer; es gibt Dächer mit 700-jährigen Ziegeln. Zudem können Ziegel bei Bedarf sehr einfach einzeln ausgetauscht werden.

Woher stammen die Exponate des Ziegelei-Museums?

Wir besitzen rund 9000 Objekte, wovon wir rund 450 in der Ausstellung zeigen. Die meisten stammen aus der Region, aber natürlich haben wir zum Abrunden auch Sammelstücke aus dem Ausland. Ein ganz besonderes Stück, ein rund 4000 alter Lehmstein, stammt aus dem Irak. Wir zeigen einen Ziegel aus dem Jahr 1539 aus Hirslanden (heute ein Zürcher Stadtquartier), auf dem ein Ziegler einen Vertrag niedergeschrieben und eingebraunt hat. Aus den Grabungen beim Kloster St. Urban besitzen wir Backsteine und andere Terrakotta-Produkte wie Simse, Säulen, Fenster- und Torbögen sowie Bodenplatten. Interessant sind zudem die so genannten Feierabendziegel: Ziegler haben oft am Abend den letzten Ziegel besonders schön gestaltet oder verziert.

Gibt es Sammelstücke, die Ihnen besonders am Herzen liegen?

Die Funde aus dem Kloster St. Urban gehören zu meinen Lieblingsstücken. Das Kloster produzierte früher selber Ziegelprodukte in allen Variationen, und entsprechend spielten diese Produkte eine wichtige Rolle in der Gebäudearchitektur. In der heutigen Barockkirche ist das nicht mehr spürbar. In unserem Museum stellen wir Backsteine und auch Ziegel aus St. Urban aus und zeigen, wie sich die frühere Architektur mit den Rundbögen und Säulenstellungen aus Terrakotta präsentiert hat.

Nach welchen Kriterien haben Sie die Ausstellung zusammengestellt?

Wir bieten unseren Besuchern vier unterschiedliche Rundgänge zu den Themen Ziegelei-Geschichte, -Gewerbe, -Erfindungen und -Handwerk. Je nach gewähltem Rundgang werden die Besucher zu den dazu passenden Ausstellungsstücken geführt und lernen die Ziegeleiprodukte aus unterschiedlichen Perspektiven kennen. Die Auswahl der Exponate war nicht einfach. Wir wollten die Vielfalt der Produkte und Anwendungsmöglichkeiten zeigen. Zudem sollten die Exponate aus unterschiedlichen Regionen und Zeitepochen stammen und den Besuchern auch einen Einblick in die unglaubliche Kreativität geben, mit der die Produkte gestaltet wurden – etwa durch Inschriften, Stempel, Glasuren und die Farbgebung.

Wie gefällt Ihnen das Museum und welche Rückmeldungen erhalten Sie von Besuchern?

Ich bin sehr zufrieden mit dem Neubau und der Ausstellung. Unsere Anliegen wurden weitgehend berücksichtigt, so dass wir die Ausstellung so gestalten konnten, wie wir es uns vorgestellt haben. Am meisten freue ich mich aber über die zahlreichen Besucher und ihre vielen positiven Reaktionen. Auch Fachleute haben die Ausstellung und das Gebäude gelobt. Alles stimmt: Die Ästhetik, der Inhalt und die Funktionen.

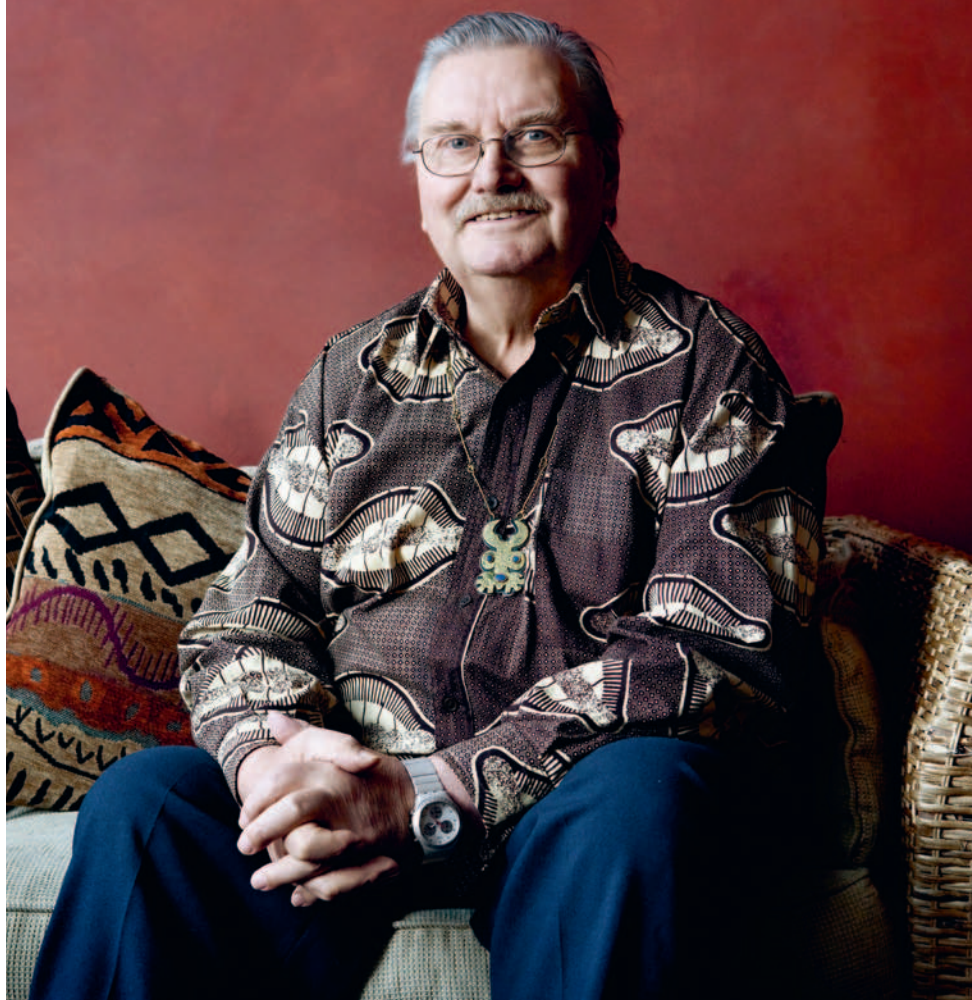
Mit der Eröffnung des Museums haben Sie einen wichtigen Meilenstein gesetzt. Was sind Ihre nächsten Zielsetzungen?

Haben wir früher hauptsächlich wissenschaftlich gearbeitet, spielt nun die Kultur- und Wissensvermittlung eine ebenso wichtige Rolle. Wir müssen den Museumsbetrieb organisieren und mittelfristig auf solide Beine stellen. Die Aufgaben der Stiftung und jene des neu gegründeten Vereins Ziegelei-Museum müssen klar verteilt und die Kompetenzen und Verantwortlichkeiten geregelt werden. ◀

Text Al Imfeld | Foto ZVG

DER MASAI UND DAS HOCHHAUS

Kolumne



... Rund um den Hausbau habe ich in Kenia vor Kurzem zwei Erlebnisse gehabt. Es sind Beispiele, die Einblicke in Grundsätzliches von zwei Gesellschaften geben.

Der Masai will kein Haus

«Ein Haus aus Backsteinen hält mich fest», sagt ein kenianischer Masai zu mir. Ich frage zurück: «Aber ihr habt doch in euren Umzügen mit dem Vieh genaue Orte, die ihr immer wieder aufsucht. An diese Orte kommt ihr auch regelmässig oder zyklisch zurück. Könntet ihr Masai nicht beginnen, eure Häuser innerhalb solcher klar festgelegter Umzugswege zu bauen?» Der Masai, der heute im Nebenberuf Touristenführer ist, erwidert fast resolut: «Oh, ihr europäischen Theoretiker! Seht ihr denn nicht, dass sich die Natur und mit ihr unsere Wanderwege dauernd verändern? Seht ihr nicht, dass wir rund um das Wasser mit dem Vieh kreisen, und dass dieses Wasser immer weniger wird?»

Die Masai haben gleich wie asiatische Hirtenvölker, die sich in einer unendlich grossflächigen Steppe mit ihrem Vieh Tausende von Kilometer bewegen, erstaunlich klar festgelegte Wege, die jedoch für einen Nichthirten ein Geheimnis bleiben. Da leben die Menschen in Zelten aus Blachen oder Fellen; einige leben in einfachen Hütten aus Stecken und Stangen, vielleicht mit einem Baum als Windschutz. Ein Pastoralist, so nennt man heute die Nomaden mit Vieh, braucht Beweglichkeit und Anpassungsbereitschaft. Er weiss, seine Weiderouten müssen – mit oder ohne Klimawandel – stets neu angepasst werden, und das ist ein sehr heikler Vorgang, denn jede grössere Weidegruppe muss auf andere Rücksicht nehmen.

Der mir bekannte Masai meinte ganz philosophisch zu mir: «Eure Beweglichkeit hat zu Kolonialismus geführt. Und euer Bauen zerstört die Gleichheit.»

<

Al Imfeld, geboren 1935, gilt als ausgewiesener Afrikakenner und engagierter Aufklärer zwischen Schwarzafrika und Europa. Er hat über fünfzig Bücher über afrikanische und entwicklungspolitische Themen verfasst. Er ist zudem Gründer von «3w Information 3. Welt» in Bern und Mitherausgeber der Romanreihe Dialog Afrika. Für sein engagiertes Werk erhielt Al Imfeld verschiedene Auszeichnungen, unter anderem den Literaturpreis der Stadt Zürich, den Europäischen Journalistenpreis in Klagenfurt und den Publikumspreis der Innerschweizer Literatur. Im Stämpfli-Verlag erschienen von Al Imfeld 2011 und 2012 die beiden Bücher «Afrika als Weltreligion» und «Mission beendet». Der freischaffende Wissenschaftler und Journalist lebt in Zürich.

Im Slum dominiert das Wellblech

In Nairobi, der grössten Metropole Ostafrikas und gleichzeitig Hauptstadt von Kenia, sah ich von oben im Mathare Valley diesen unermesslich weit ausgefächerten Slum. Das, was mich sofort erstaunte, war die Eintönigkeit der Dächer, und als Nächstes erschreckte mich, dass alle mit Wellblech bedeckt waren. Ich begann zu fluchen: «Herrgott noch einmal, da sind Tausende von Organisationen in der Hilfe tätig und keiner Organisation fiel ein Projekt einer anderen Bedachung ein, denn bei meist über 30 Grad Hitze wird so das Innere zum Brutofen. Hier müsste man doch zuerst ansetzen, um etwas mehr Menschenwürde in Slums zu bringen.»

«Halt, halt», erwiderte kurz darauf ein Mann aus dem Slum, dem ich diese seine Misere vor Augen hielt, «entweder alle Dächer oder keines!» «Warum?» fragte ich etwas zurückgenommener zurück. Er begann zu erklären: «Wer ausbricht und etwas anderes hat, der oder die wird verdächtigt, mit Witchcraft oder Hexerei zu arbeiten. Das würde den ganzen Slum durcheinanderbringen. Man würde auf diese Ausnahmen losgehen und ihnen mindestens die Hütte anzünden. Der Slum zwingt zur Gleichheit.» Ich musste Schnauf holen, atmete Rauch und Fäkaliengeruch ein. Ich verstand, aber dennoch wollte es mir nicht in den Kopf. Wie könnte hier eine Baurevolution eingeleitet werden?

Hatten diese Menschen hier nicht etwas anderes im Tiefsten erfasst: Zu verschieden vom anderen darf ein Bauwerk nicht sein, wollte man nicht die Gleichheit zerstören. Zu grosse Verschiedenheit weckt Neid. Und Neid führt zu Hexerei.

Warum keine Hochhäuser?

Wie Schlangen winden sich um die Grossstädte die Siedlungen der Armen, die meist vom Land in die Stadt gezogen sind, um hier auf eine andere Zukunft zu warten. Ja, es bilden sich Warteschlangen rings um jede afrikanische Stadt. Und so dehnen sich diese Metropolen flächenmässig immer mehr aus, mit lauter Hütten, kein zweistöckiges Haus. Keine Regierung hat bis heute in den mehr als 10 000 Städten Afrikas Sozialbauten errichten lassen; nirgends wurde ein Hochhaus gewagt. Warum?

Vordergründig heisst es: Der Afrikaner kann nicht in Hochhäusern leben, weil er zu laut, zu rücksichtslos und verantwortungslos sei. Die Kinder seien ans Draussen gewöhnt; im Hochhaus würde das

Treppenhaus zur Spielwiese der Kinder. Oder es heisst: Die Afrikaner und die Afrikanerinnen hätten sich noch nicht mit dem Umgang mit Türen abgefunden; sie liessen alles offen und so rieche es dann aus allen Küchen ins Treppenhaus. Kurz: Sie haben noch nicht gelernt, übereinander zu leben.

Ich ging diesen Vorwürfen nach. Was fand ich? Afrikas Menschen, vor allem wenn sie Bantu sind, kennen die Ahnenverehrung. In ihrer Vorstellung gehen diese Ahnen unsichtbar und umgekehrt unter dem Boden, also auf dem Kopf, stets im Verbund der Familie mit. Ihnen lässt man als Erinnerung beim Trinken ein paar Tropfen fallen; man nennt das Libation. Auch vom Essen lässt man kleine Brosamen auf den Boden fallen, damit sie mitgeniessen können. All das ist in einem mehrstöckigen Haus unvorstellbar, denn unter dir geht nicht ein Ahne, sondern wohnt ein nicht verwandter Nachbar. Den tief traditionell Denkenden geht somit der Kontakt mit den Ahnen verloren, und so entstehen Entwurzelung und Verlorenheit. Wie kann diese Denkweise architektonisch angepasst oder verändert werden?

Die afrikanischen Städtebauer stehen daher vor immensen Problemen. Sollen sie mit dem Hochhaus warten, bis Afrikaner zur Mittelklasse hochsteigen? Doch in der Zwischenzeit bleibt die Unterentwicklung. Es stellt sich die schwierige Frage: Wie schaffen wir neue Lebenszyklen und Denkweisen? ◀



^
Der Slum zwingt zur Gleichheit.
Foto Stephan Gottet

...



STATEMENT

...

Die neuste Ausgabe unseres Kundenmagazins widmet sich dem Schwerpunktthema «Lebenszyklus von Immobilien». Dies nicht ohne Grund. Das Thema beschäftigt die Branche seit einigen Jahren sehr stark. Es hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass Immobilien dann besonders marktfähig sind und sich im Betrieb bewähren, wenn sich Bauherrschaft und Planer schon bei der Entwicklung intensiv mit der späteren Nutzung auseinandersetzen.

Gefragt ist dabei eine interdisziplinäre Zusammenarbeit von Auftraggebern, Entwicklern und Planern, Bauunternehmen, Vermarktern, Immobilienbewirtschaftern und -betreibern. Nur wenn die wesentlichen Akteure gemeinsam eine Liegenschaft entwickeln, entsteht ein optimales Produkt, das sich über seinen ganzen Lebenszyklus hinweg bewährt. Obwohl das Lebenszyklusdenken in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen hat, erleben wir als Immobiliendienstleisterin immer noch oft, dass Bauprojekte nicht integral geplant werden. Das ist angesichts der hohen Investitionen sehr schade.

Die Alfred Müller AG deckt mit ihren Dienstleistungen den ganzen Lebenszyklus von Immobilien ab, angefangen von der Landakquisition über die Grundstück- und Projektentwicklung bis zur Baurealisation, der Vermarktung, Immobilienbewirtschaftung und letztlich dem Umbau und der Renovation. Mit unseren Fach-

leuten aus allen Bereichen können wir unsere Kunden während des ganzen Immobilien-Lebenszyklus begleiten oder auch nur während eines gewissen Lebensabschnitts, je nachdem, welches Bedürfnis die Kunden haben. Als Inhaberin eines bedeutenden Immobilienportfolios sind wir uns dabei gewohnt, die Gesamtsicht zu wahren und beraten auch unsere Kunden in diesem Sinne. Wir wissen, dass es sich lohnen kann, im Moment höhere Investitionen in Kauf zu nehmen, um später im Betrieb Kosten zu sparen oder um die Marktfähigkeit einer Immobilie zu erhalten.

Unsere Kunden schätzen es, wenn wir sie umfassend beraten, ja sie erwarten sogar, dass wir sie in jeder Lebensphase ihres Bauwerks kompetent führen. Wir nehmen diese Herausforderung gerne an und freuen uns, wenn wir auch Sie bei der Entwicklung und Realisierung, bei der Vermarktung und während des Betriebs und schliesslich bei der Sanierung Ihrer Immobilie begleiten dürfen.

Christoph Müller
Präsident
des Verwaltungsrates

David Hossli
Vorsitzender
der Geschäftsleitung

«UNERMÜDLICHES ENGAGEMENT ZUM WOHL DES UNTERNEHMENS»

ERICH RÜEGG, VERWALTUNGSRAT DER ALFRED MÜLLER AG, WÜRDIGT CHRISTOPH MÜLLER

... 16 Jahre lang hat Christoph Müller für die Alfred Müller AG operative Führungsverantwortung übernommen. Am 25. Februar 2013 legte er seine Funktion als Vorsitzender der Geschäftsleitung vertrauensvoll in die Hände von David Hossli.

Im Jahre 1997 nahm Christoph Müller Ein-
sitz in die Firmenleitung und wurde 1999
zum Vorsitzenden der Geschäftsleitung
ernannt. Er darf damit auf eine operative
Führungsverantwortung von zirka 16 Jah-
ren zurückblicken. In dieser Zeit entwickel-
te sich die Alfred Müller AG äusserst er-
folgreich: Der Wert der Immobilien konnte
annähernd verdoppelt werden und beträgt
heute über eine Milliarde Franken. Unter
seiner Führung baute die Alfred Müller AG
rund 3200 Eigenheime und etwa 300 000
Quadratmeter Büro- und Gewerbefläche
und entwickelte sich von einer General-
unternehmung zu einer bedeutenden Im-
mobilienfirma mit eigener Generalunter-
nehmung.

v
Christoph und
Eliane Müller am
Geschäftessen
der Alfred Müller AG
im Casino Zug.



Nachhaltige Stiftungslösung

Dabei führte Christoph Müller stets nach
den Grundsätzen, die ihm sein Vater mit
auf den Weg gegeben hatte: Bescheiden-
heit und Stärkung der Firma durch Unter-
ordnung privater Interessen. Diese Vor-
bildfunktion zeigte sich zuletzt bei der
zwischenzeitlich abgeschlossenen Unter-
nehmensnachfolge, bei der die Familie
Müller eine besonders nachhaltige Stif-
tungslösung wählte. Diese Lösung be-
deutete für Christoph Müller und seine
Geschwister einen enormen finanziellen
Verzicht zum Wohl der Firma, die dadurch
ihre äusserst starke Eigenkapitalbasis er-
halten kann. Dafür gebührt der Familie
Müller Hochachtung und Dank.

Wir danken Christoph Müller und seiner Familie

Auch seine letzte Aufgabe als Vorsitzen-
der der Geschäftsleitung, nämlich die Su-
che seines eigenen Nachfolgers, erledigte
Christoph Müller mit vollem Einsatz und
Erfolg, auch wenn ihm dies nicht immer
leicht fiel. Seit dem 1. Januar 2013 konzen-
triert sich Christoph Müller auf die Verwal-
tungsratspräsidien der Alfred Müller AG
und der Alfred Müller Holding AG und
nimmt damit die höchste Oberleitungs-
funktion dieser Firmen wahr. In dieser
Funktion wird er den Alfred Müller-Firmen
hoffentlich noch lange erhalten bleiben.

Die Alfred Müller AG ist Christoph Müller für
seinen unermüdlichen Einsatz und seine er-
folgreiche Tätigkeit als Vorsitzender der Ge-
schäftsleitung zu grossem Dank verpflichtet.
In diesen Dank eingeschlossen ist auch seine
Familie, die aufgrund des grossen geschäft-
lichen Engagements von Christoph Müller
auf so manches verzichten musste. ◀

Foto Alfons Gut

INTENSIVE ZUSAMMENARBEIT



^
Christoph Müller
und David Hossli
(rechts) an einem
EVZ-Match in der
Bossard-Arena
in Zug.

... Im Februar 2013 hat David Hossli
den Vorsitz der Geschäftsleitung
der Alfred Müller AG übernommen.
Er pflegt eine enge Zusammen-
arbeit mit dem Verwaltungsrats-
präsidenten Christoph Müller.

el. 14 Jahre hatte Christoph Müller die Geschäftsleitung geführt, bevor er diese Aufgabe David Hossli übergab. Die Ablösung fiel ihm nicht ganz leicht, wie er gesteht: «Ich habe die operative Firmenleitung mit einem lachenden und einem weinenden Auge abgegeben. Mir hat die Aufgabe Freude gemacht, aber nun steht mir deutlich mehr Zeit für die strategische Führung und für meine Aufgaben als interner Bauherr zur Verfügung.» Mit der Wahl von David Hossli ist Christoph Müller sehr zufrieden: «Bei der Suche habe ich zusammen mit den anderen Mitgliedern des Verwaltungsrats darauf geachtet, dass der neue GL-Vorsitzende neben einer grossen Führungserfahrung über Stärken verfügt, die unsere eigenen ergänzen. Dies ist uns gelungen. David Hossli hat in internationalen Unternehmen Führungserfahrung gesammelt und erfolgreich grosse Projekte geleitet und umgesetzt.»

Intensiver Austausch

David Hossli blickt auf einen geglückten Einstieg bei der Alfred Müller AG zurück.

«Ich habe schon verschiedene Führungspositionen angetreten, aber noch nie eine so gut organisierte und vorbereitete Einführung erhalten. Dadurch wurde ich rasch mit dem Unternehmen, seinen Mitarbeitenden und seiner Kultur vertraut», erklärt er. Er sei von Christoph Müller wie auch vom ganzen Führungsteam und der Belegschaft sehr gut aufgenommen worden. Die Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsratspräsidenten sei sehr intensiv und persönlich: «Bei meinem früheren Arbeitgeber, einem weltweit tätigen Consulting- und Engineering-Unternehmen, führte der Verwaltungsratspräsident vom Ausland aus. Ich schätze es, dass der persönliche Kontakt hier einen höheren Stellenwert hat.»

«Spüre Vertrauen und bekomme Rückendeckung»

Christoph Müller und David Hossli verstehen sich als Sparringspartner, die sich austauschen und gemeinsam bessere Lösungen für anstehende Herausforderungen finden. Dabei profitiert jeder vom Know-

how des anderen: David Hossli vom breiten Fachwissen, das Christoph Müller als Bauherr im Hochbau gesammelt hat, und von dessen Erfahrung als langjähriger Vorsitzender der Geschäftsleitung der Alfred Müller AG. Und Christoph Müller von David Hosslis Erfahrung in der Leitung komplexer Infrastrukturprojekte sowie Führungserfahrung bei international tätigen Unternehmen. An wöchentlichen Sitzungen werden aktuelle Themen diskutiert und wichtige anstehende Entscheide vorbereitet. Der Informationsaustausch zwischen dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung hat dabei laut David Hossli an Bedeutung gewonnen. «Es gibt keine Doppelmandate mehr. Es ist meine Aufgabe, den Austausch zwischen den Gremien sicherzustellen, da ich an den Verwaltungsrat rapportiere und an seinen Sitzungen teilnehme.» Die Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat schätzt er sehr: «Ich spüre ein grosses Vertrauen und erhalte Rückendeckung für meine Anliegen.»

Firmenbereich Projektentwicklung soll ausgebaut werden

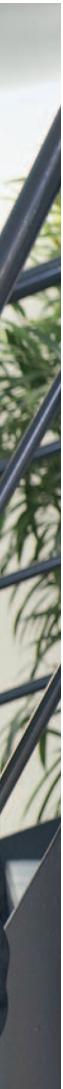
In der langfristigen Ausrichtung des Unternehmens sind sich Christoph Müller und David Hossli einig. «Wir wollen an der bewährten Firmenstrategie festhalten. Besonders wichtig ist uns der weitere Ausbau des Immobilienportfolios, die laufende Akquisition von Dritttaufträgen und die Pflege der Firmenkultur», betont Christoph Müller. Aufbauend auf der Firmenstrategie will David Hossli in den nächsten Jahren in der operativen Führung drei Schwerpunkte setzen: «Der Pflege der Bestandesliegenschaften kommt eine besonders grosse Bedeutung zu, da diese das Rückgrat des Firmenerfolgs bilden», erklärt er. Ausserdem soll die Projektentwicklung ausgebaut werden. «Eine professionelle Planung wirkt sich positiv auf den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie aus.» Trotz des stetigen Firmenwachstums soll schliesslich der Qualitätsanspruch aufrechterhalten und sogar noch verbessert werden. «Die Marke Alfred Müller AG steht für hochwertige Wohn- und Arbeitsräume, in denen sich Menschen wohlfühlen», unterstreicht David Hossli. «Das soll auch in Zukunft so bleiben.» <

EINE STARKE TRUPPE



Der Verwaltungsrat der Alfred Müller AG.
Von links: Christoph Müller (Präsident), Adrian R. Bult,
Ulrich H. Moser, Ida M. Hardegger, Erich Rüegg,
Viktor Naumann (Vizepräsident), Thomas Rüppel.

... Seit gut einem Jahr verstärken vier neue Verwaltungsräte das Aufsichtsgremium der Alfred Müller AG: Ida M. Hardegger, Adrian R. Bult, Ulrich H. Moser und Thomas Rüppel. Die vier Persönlichkeiten verfügen über langjährige Führungserfahrung in verschiedenen Wirtschaftsbereichen.



el. In den letzten zwei Jahren gab es bei der Alfred Müller AG grundlegende Veränderungen in der Führungsspitze: Die Familie Müller gründete die Alfred Müller Stiftung, um den langfristigen Fortbestand des Unternehmens zu sichern (wir berichteten ausführlich in der letzten Forum-Ausgabe). Im Februar 2013 übernahm mit David Hossli zum ersten Mal in der Firmengeschichte eine familienexterne Person den Vorsitz der Geschäftsleitung (siehe auch Artikel auf Seite 59). Christoph Müller konzentriert sich seither auf seine Aufgaben als Präsident des Verwaltungsrates und Bauherr für alle firmeneigenen Bauprojekte. Mit Beat Stocker und Joe Schmalz traten zwei langjährige Mitarbeitende der Alfred Müller AG neu in die Geschäftsleitung ein. Der Verwaltungsrat erhielt vier neue Mitglieder; er umfasst aktuell sieben anstatt wie früher acht Personen.

Langfristigen Erfolg sicherstellen

Mit dieser neuen Führungsstruktur sollen laut Verwaltungsratspräsident Christoph Müller verschiedene Ziele erreicht werden: «Grundsätzlich geht es darum, die Wettbewerbsfähigkeit und Unabhängigkeit der Alfred Müller AG langfristig zu sichern. Aus diesem Grund wollten wir den Verwaltungsrat als bestimmendes Organ mit zusätzlichen Fähigkeiten und Erfahrungen ergänzen. Ausserdem wollten wir keine Doppelmandate mehr in der Geschäftsleitung und im Verwaltungsrat, wie dies einer modernen Unternehmensführung entspricht.»

In den letzten Monaten hätten sich die beiden Führungsgremien einarbeiten müssen. «Wenn 50 bis 60 Prozent der Mitglieder im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung erneuert werden, braucht es eine gewisse Einarbeitungszeit», so Christoph Müller. «Die Zusammenarbeit entwickelt sich auf jeden Fall sehr erfreulich», findet er, und die neuen Strukturen hätten sich in den letzten Monaten bewährt. «Im Verwaltungsrat verfügen wir nun über ein noch breiter abgestütztes Know-how und Beziehungsnetz und wir sind in der Lage, bei Bedarf schnelle Entscheidungen zu fällen.» Die neuen Strukturen und die Stiftungs-Lösung würden gerade von Finanzierungspartnern der Alfred Müller AG positiv gewertet, sagt Christoph Müller: «Beide Massnahmen schaffen Klarheit und Sicherheit.»

Verwaltungsräte mit Profil

Bei der Wahl der neuen Verwaltungsräte achtete man besonders darauf, dass diese unterschiedliche Branchen-Erfahrungen mitbringen. «Wir konnten das Gremium um erfahrene Persönlichkeiten aus den Bereichen Wirtschaft, Industrie, Immobilien, Marketing, Informatik, Strategie und Finanzen ergänzen», erklärt Christoph Müller. Zwei bisherige Mitglieder, Viktor Naumann als Vizepräsident und Erich Rüegg, vervollständigen den Verwaltungsrat.

Nachfolgend stellen wir die neuen Verwaltungsräte kurz vor:

Ida M. Hardegger besitzt einen Abschluss der juristischen Fakultät der Universität St. Gallen, ist Rechtsanwältin (Dr. iur. HSG/RA) und hat sich unter anderem am INSEAD in Fontainebleau und an der Columbia University in New York weitergebildet. Sie war bis 1989 persönliche Mitarbeiterin von alt Bundesrat Dr. Kurt Furgler und nachher bis 1993 als General Legal Counsel der internationalen NUEVA-Gruppe tätig. In den Jahren 1993 bis 1998 übernahm Ida M. Hardegger als Geschäftsleitungsmitglied der Denner AG und Konzernleitungsmitglied der Denner Gruppe die Leitung Marketing. Nach Umsetzung von E-Commerce-Projekten im skandinavischen Raum war sie bis 2006 unter anderem als CEO der Orell Füssli Buchhandelsgruppe und in der Gruppenleitung der Orell Füssli Holding sowie in der Konzernleitung der Valora-Gruppe tätig. Seit 2006 ist sie selbständige Geschäftsführerin und Verwaltungsrätin. Ida M. Hardegger ist verheiratet.

Adrian R. Bult studierte an der Hochschule St. Gallen für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften Betriebswirtschaftslehre und Marketing (lic. oec. HSG). Von 1984 bis 1997 war er in diversen Vertriebsaufgaben bei IBM national und international aktiv und Mitglied der Geschäftsleitung von IBM Schweiz. Bis 1998 war er Leiter Informatik Telecom PTT, und nachher nahm er Einsitz in der Konzernleitung der Swisscom, zuerst als CIO, dann als CEO Swisscom Fixnet und schliesslich als CEO Swisscom Mobile. Von 2007 bis 2012 war Adrian R. Bult Mitglied der Geschäftsleitung und zugleich Aktionär bei der COO Avaloq Evolution AG. Er ist Verwaltungsratspräsident der Swissgrid AG

und übt weitere Verwaltungsratsmandate aus, unter anderem bei der Swissquote AG und Regent Beleuchtungskörper AG. Adrian R. Bult ist verheiratet und Vater einer Tochter.

Ulrich H. Moser absolvierte eine kaufmännische Lehre bei den Winterthur Versicherungen und schloss sein BWL-Studium an der Fachhochschule Bern ab. 1983 bis 2005 arbeitete er für die Unilever-Gruppe: Er arbeitete bis 1991 bei der Sunlight AG als Brand Manager und bei der Lever AG Italien in Mailand als Marketing Manager. Bis 1998 zeichnete er anfangs als Verkaufsleiter der Lusso AG verantwortlich, fusionierte Lusso und Pierrot zu Pierrot-Lusso und führte die neue Firma als CEO. 1999 bis 2002 hatte er die strategische und operative Führung der Supply Chain mit 14 Fabriken der Unilever Ice Cream Europe als Mitglied der europäischen Geschäftsleitung inne. Nach einem zweimonatigen Lehrgang in Harvard führte Ulrich H. Moser die Lever Fabergé in Zug. Seit 2006 ist Ulrich H. Moser selbständig mit Mandaten in Verbänden, unter anderem als Präsident der Schweizerischen Gesellschaft für Marketing GfM, und Verwaltungsratsmandaten, unter anderem bei der Funicar Holding AG, der Rivella-Gruppe und der Hug AG. Ulrich H. Moser lebt mit seiner Partnerin in Oberwil/ZG.

Thomas Rüppel lernte ursprünglich Hochbauzeichner, schloss die Fachhochschule Architektur in Horw ab (dipl. Architekt FH) und absolvierte ein Nachdiplomstudium in Unternehmensführung. Er arbeitete bis 1998 bei Swissair Immobilien als Projektleiter für den Flughafen Zürich, als Gesamtprojektleiter Swissôtel Nord Amerika in New York und war bei der Avireal AG für den Aufbau des Management-Systems nach ISO 9001 & 14001 verantwortlich. Von 2002 bis 2005 war er Mitglied der Geschäftsleitung und später Vorsitzender der Geschäftsleitung der Avireal AG. In den Jahren 2007 bis 2009 war Thomas Rüppel Gesamtverantwortlicher für die Planung, den Bau und den Unterhalt des neuen internationalen Flughafens in Bangalore, Indien. Seit 2010 betreut Thomas Rüppel Mandate im Bereich Real Estate, unter anderem den Flughafen Berlin Schönefeld. Er ist Verwaltungsratspräsident der Raiffeisenbank Zofikon. Thomas Rüppel ist verheiratet und hat drei Kinder. ◀

«HOFFENTLICH STEHT DER MENSCH AUCH KÜNFTIG IM ZENTRUM»

Text Esther Lötscher | Fotos Alfons Gut

Der persönliche Umgang mit den Kunden liegt mir besonders am Herzen. Natürlich spielen heute E-Mail, Smartphone und Internet im Arbeitsalltag eine wichtige Rolle, doch das direkte Gespräch können diese technischen Hilfsmittel nicht ersetzen. Ich habe mich auf den Verkauf und die Erstvermietung von Geschäftsflächen spezialisiert und fühle mich in diesem Bereich sehr wohl. Wenn mich ein Interessent anruft, versuche ich zuerst, seine Bedürfnisse genau abzuklären. Auch wenn er sich für ein spezielles Objekt interessiert, frage ich nach seinen Wünschen und Auswahlkriterien. Schon nach wenigen Minuten kann ich mir ein gutes Bild von einer Firma und ihren Bedürfnissen machen. Diese Zeit ist sehr gut investiert, und zwar sowohl für mich und meinen Arbeitgeber als auch für die Interessenten. Denn es ist für alle effizienter, wenn der Kunde eine möglichst breite Auswahl hat, verschiedene Mietobjekte besichtigen kann und sich dabei immer an die gleiche Ansprechperson wenden kann.

... In meiner Tätigkeit als Immobilienberater finde ich alles, was ich für meine berufliche Zufriedenheit brauche: einen regen Austausch mit Partnern und Kunden, die Möglichkeit, Interessenten, Käufer und Mieter umfassend zu beraten, herausfordernde Projekte, die ich mitgestalten kann sowie eine auf Vertrauen basierende Zusammenarbeit mit den Arbeitskollegen und Vorgesetzten.

>
Bruno Zurfluh im Gespräch mit
Daniel Blum, Leiter Verkauf Innendienst
Swiss Life Generalagentur Zug, im
Geschäftshaus Quadra in Steinhausen.



So wird man Immobilienberater/-vermarkter

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT hat ein Ausbildungsmodell mit praxisnahen Lehrgängen verschiedener Stufen und Fachrichtungen entwickelt. Voraussetzung für die Absolvierung einer Berufsprüfung ist ein eidgenössisches Fähigkeitszeugnis einer mindestens dreijährigen beruflichen Grundausbildung sowie eine dreijährige Praxis. Bei den Berufsprüfungen gibt es vier Fachrichtungen (Fachausweis Immobilienbewirtschaftung, -vermarktung, -bewertung und -entwicklung). Darauf aufbauend können Immobilienspezialisten mit dem Diplom Immobilienreuhand eine höhere Fachprüfung und mit dem Master of Advanced Studies in Real Estate Management einen Hochschulabschluss absolvieren. Es gibt auch andere Lehrgänge, zum Beispiel von Hochschulen. So bietet die Hochschule Luzern einen Master of Advanced Studies (MAS) Immobilienmanagement und die Hochschule für Wirtschaft Zürich einen MAS Real Estate Management an.

www.svit.ch

www.hslu.ch

www.hwz.ch

www.ausbildung-weiterbildung.ch

Rasch und kompetent Auskunft erteilen

Wir sind ein Team von vier Immobilienberatern, welches die neuen Wohn- und Geschäftsflächen der Alfred Müller AG oder auch Dritten verkauft oder vermietet. In der Werbung, Kommunikation und bei Vermarktungs-Aktivitäten erhalten wir Unterstützung vom sechsköpfigen Marketing-Team. Für die Wiedervermietung bestehender Räume sind die Kolleginnen und Kollegen der Immobilienbewirtschaftung zuständig, wobei wir sie bei Bedarf unterstützen. Die Alfred Müller AG verfügt stets über ein breites Angebot an Wohn- und Geschäftsflächen, das sich täglich verändert. Als Immobilienberater muss ich dieses Angebot genau kennen, damit ich bei Anfragen kompetent und rasch Auskunft geben kann. Auf der Webseite der Alfred Müller AG lässt sich das Angebot sehr gut selektionieren, so dass ich Kunden helfen kann, sich einen Überblick zu verschaffen. Interessieren sie sich konkret für eine Fläche oder auch mehrere, organisiere ich einen Besichtigungstermin.

Die professionelle Bedürfnisabklärung ist für eine effiziente Beratung und Objektfindung elementar. Bevor ich Interessenten zum ersten Mal treffe, habe ich mir ein detailliertes Bild der Organisation und des Firmenzwecks der Firma gemacht. Denn mein wichtigstes Ziel sind zufriedene Kunden, die Räumlichkeiten mieten oder kaufen, welche ihre Bedürfnisse optimal erfüllen. Stelle ich fest, dass die Alfred Müller AG aktuell kein passendes Angebot hat, versuche ich nicht, etwas Unpassendes anzubieten. Diese Ehrlichkeit macht sich meiner Meinung nach langfristig bezahlt und wird von meinem Arbeitgeber unterstützt. Denn die Alfred Müller AG ist nicht auf den schnellen Vertragsabschluss aus, sondern an langjährigen Kundenbeziehungen interessiert. Dazu gehört auch, dass wir Immobilienberater nicht auf Provisionsbasis arbeiten.

Freundschaftliche Kundenbeziehungen

Möchten Kunden Räume um- oder ausbauen, ziehe ich die Kollegen der Generalunternehmung bei. Diese sind verantwortlich, dass die Kunden den gewünschten Ausbau zum vereinbarten Zeitpunkt, in einer hohen Qualität und zum bestmöglichen Preis erhalten. Vom ersten Kontakt bis zu einem Firmenumzug verstreichen oft mehrere Monate. In dieser Zeit baue ich zu vielen Kunden eine freundschaftliche Beziehung auf, was zu den besonders schönen Seiten in meinem Beruf gehört. Ich versuche stets, dienstleistungsorientiert und unternehmerisch zu handeln, wofür ich oft positive Rückmeldungen erhalte. Das ist schön und motiviert mich.

Ich bin als Quereinsteiger zum Beruf des Immobilienberaters gekommen. Meine ursprüngliche Ausbildung als Sanitärinstallateur und -zeichner und die damit verbundenen technischen Kenntnisse kommen mir in der täglichen Arbeit zugute. In den letzten elf Jahren bei der Alfred Müller AG habe ich mich zum Immobilienvermarkter, -bewirtschafter und -treuhänder weitergebildet (siehe Box). Wer als Immobilienberater erfolgreich sein will, braucht Grundkenntnisse im Bereich Immobilienbau. Eine gute Organisation und strukturiertes Arbeiten gehören neben profunden Marktkenntnissen zu einer professionellen Berufsausübung. Im Umgang mit Kunden sind Ehrlichkeit, Fairness und auch Zuverlässigkeit wichtig. Eine gute Menschenkenntnis und hohe Sozialkompetenz sind ebenfalls von Vorteil.



Vielseitiger Beruf

Mein Beruf ist sehr vielseitig und umfasst verschiedene Aufgaben. Unter anderem beantworte ich Anfragen von Interessenten, treffe Abklärungen für sie, arbeite Offerten aus und zeige Geschäftsflächen. Ich erstelle Vermarktungsdokumentationen oder Projektsites, beobachte den Immobilienmarkt und erarbeite Markt- und Standortanalysen. Wir Immobilienberater werden zudem bei der Entwicklung neuer Objekte oder der Erneuerung älterer Gebäude beigezogen, um unsere Erfahrungen einzubringen.

In Zukunft werden besonders im Geschäftsbereich flexible Raumkonzepte gefragt sein. Statt abgetrennte Einzelbüros und Sitzungszimmer wird es vermehrt Raumlanschaften mit Arbeits-, Begegnungs- und Ruhezonen geben, was neue Möglichkeiten in der Zusammenarbeit eröffnet. Die modernen Kommunikationsmittel fördern diese Entwicklung. Ich finde diesen Umbruch spannend und trage gerne dazu bei, moderne Büro- und Gewerberäume für unsere Kunden und die Alfred Müller AG zu entwickeln. Ich hoffe aber, dass der Mensch und seine Bedürfnisse trotz aller Modernisierung auch künftig im Zentrum meiner Tätigkeit stehen werden. ◀

^
Bruno Zurfluh zeigt Damian Storchenegger und Sonja Donnert von der Varian Medical Systems International AG die Aussicht und Umgebung des Dienstleistungszentrums Prisma in Cham.

«ICH HABE IMMER DIE HERAUS- FORDERUNG GESUCHT»

Foto Markus Bertschi



... Seit 40 Jahren arbeitet Viktor Naumann für die Alfred Müller AG. In dieser Zeit hat er alle Hierarchiestufen vom Bauleiter über das Mitglied der Geschäftsleitung bis zum Vizepräsidenten des Verwaltungsrats durchlaufen und das Unternehmen wie kein anderer neben Alfred Müller geprägt. In der Branche galt sein besonderes Engagement einer vernünftigen Bauweise, die sich auf der Baustelle umsetzen lässt und bezahlbar ist.



el. 183 Mitarbeitende beschäftigt die Alfred Müller AG heute an den drei Standorten Baar, Camorino und Marin. Als Viktor Naumann am 1. Mai 1974 in das Unternehmen eintrat, waren es gerade einmal 12 Angestellte neben dem Inhaber Alfred Müller. Der gelernte Hochbauzeichner und Bauleiter erinnert sich noch genau an diese Zeit und zählt ohne zu zögern alle Namen der Arbeitskollegen von damals auf. «Es war eine spannende Pionierzeit», erzählt er. «Wir haben viel gearbeitet, manchmal auch am Samstag oder Sonntag. Das war für uns aber kein Problem, denn die Stimmung war gut. Alfred Müller brachte uns Vertrauen entgegen, so dass wir uns alle wie Unternehmer im Unternehmen fühlten.»

Beeindruckende Karriere

Im Gewerbegebiet Bösch war Viktor Naumann als junger Bauleiter zum ersten Mal für die Realisierung eines Gewerbebaus verantwortlich. Bei der Erstellung des Hochhauses Herti in Zug wirkte er bereits als Bauleiter/Projektleiter. Alfred Müller erkannte bald die Führungsqualitäten seines Mitarbeiters und ernannte ihn 1985 zum Abteilungsleiter. 1989 wurde Viktor Naumann Technischer Leiter und Stellvertreter von Alfred Müller. Gleichzeitig wurde er in den Verwaltungsrat gewählt. 1992 übernahm Viktor Naumann zusätzlich die Leitung der Filialen und der Niederlassung im Elsass. Ab 1995 baute er das Qualitätsmanagementsystem auf und war dafür wie auch für das Risikomanagement als Beauftragter verantwortlich.

23 Jahre lang hat Viktor Naumann die Generalunternehmung der Alfred Müller AG erfolgreich geführt – es gibt wohl nicht viele Personen in der Schweizer Bau- und Immobilienbranche mit einem ähnlichen Leistungsausweis. «Es war das Vertrauen, welches mir Alfred Müller stets entgegenbrachte, und die vielen verschiedenen Projekte und Aufgaben, die mich bei der Alfred Müller AG gehalten haben», sagt der Jubilar. «Ich habe stets die Veränderung und Herausforderung gesucht, schon als ich noch Bauleiter war.»

Viele gute Kundenbeziehungen

In seiner Laufbahn hat Viktor Naumann viele schöne und interessante Projekte geleitet und begleitet. «Sehr interessant war in den ersten Jahren die Entwicklung von standardisierten Gewerbebauten. Die Alfred Müller AG war eine der ersten Immobilienfirmen, die solche Gebäude anbot», erinnert sich Viktor Naumann. Diese Innovation kam auf dem Markt sehr gut an und entwickelte sich in den 1970er und 1980er

Jahren zur Domäne des jungen Immobilienunternehmens. Später sei die Zusammenarbeit mit Lego ein absolutes Highlight gewesen, so Viktor Naumann. Die Alfred Müller AG konnte für das dänische Unternehmen mehrere Projekte realisieren, zuletzt die Lego-Fabrik in Willisau. «Die Zusammenarbeit mit Lego, insbesondere mit der Besitzerfamilie Christiansen, war hervorragend», schwärmt Viktor Naumann. «Daneben gab es viele andere spannende Projekte und partnerschaftliche Kundenbeziehungen.»

Es gab aber auch schwierige Zeiten. Besonders in Erinnerung sind Viktor Naumann die 1970er Jahre. «Zuerst gab es wegen der überhitzten Konjunktur schmerzhafteste Kreditrestriktionen. Auf diese für die Firma schwierige Zeit folgte nahtlos die Erdölkrise.» Die Alfred Müller AG hat diese Wirtschaftskrise wie auch die Immobilienkrise in den 1990er Jahren überstanden – vor allem dank der vorausschauenden Lenkung von Alfred Müller und seinen engagierten Mitarbeitenden.

Besorgniserregende Zunahme der Bauvorschriften

Mit Besorgnis hat Viktor Naumann in den letzten Jahren einen «Vorschriften-Schub» im Baubereich festgestellt. Im Branchenverband VSGU (Verband Schweizerischer Generalunternehmungen) und in der GZGU (Gruppe Zuger Generalunternehmungen) hat er sich stets für eine vernünftige Bauweise eingesetzt. «Gewisse Standards sind heute kaum noch umsetzbar und bezahlbar, etwa der Schallschutz in Bauten mit gemischter Nutzung», betont Viktor Naumann. «Hier müsste der Gesetzgeber den Mut haben, einen Schritt zurückzugehen.»

2012 hat Viktor Naumann die Leitung der Generalunternehmung an Beat Stocker und 2013 die Leitung der Filialen sowie des Managementsystems an den neuen Vorsitzenden der Geschäftsleitung, David Hossli, übergeben. Seither wirkt er für die Alfred Müller AG als Bauherrenvertreter, Berater und Vizepräsident des Verwaltungsrats. «Dieser schrittweise Rückzug ist für mich optimal. Ich konnte die operative Führung abgeben und habe mehr Zeit für die Familie und meine Hobbys», sagt der passionierte Tennisspieler, Biker und Skifahrer, der zwischen den beiden Wohnorten Zug und Pontresina pendelt. «Ich bin froh, dass ich meine Berufstätigkeit nicht auf einen Schlag vollständig aufgeben musste. Aber auch die Alfred Müller AG profitiert von diesem Vorgehen, da sie nicht von heute auf morgen meine ganze Erfahrung und mein Wissen verliert.»

Ende 2014 wird Viktor Naumann seine Tätigkeit als Bauherrenvertreter und Berater niederlegen, er bleibt aber Verwaltungsrat der Alfred Müller AG. Das Unternehmen gratuliert Viktor Naumann zum Firmenjubiläum und dankt ihm für sein langjähriges, ausserordentliches Engagement und für die erfolgreiche Mitgestaltung des Unternehmens in den letzten 40 Jahren. ◀

3 MÄNNER UND 92 JAHRE FIRMENTREUE

Sie arbeiten alle
schon 30 und mehr
Jahre bei der Alfred
Müller AG (von links):
Aslan Mehmeti,
Christian Rust und
Urs Steinger.

Foto Marion Bernet



... Aslan Mehmeti, Urs Steinger und Christian Rust haben zwei Dinge gemeinsam: Sie arbeiten für die Alfred Müller AG, und dies bereits seit 30 und mehr Jahren. Die Alfred Müller AG dankt den drei Mitarbeitern für ihr wertvolles Engagement.

el. Noch etwas verbindet die drei Männer: Sie waren oder sind alle als Gärtner tätig. Urs Steinger arbeitet seit seiner Lehre für die Alfred Müller AG. «Ich brach eine Lehre als Hochbauzeichner ab, weil ich merkte, dass mir dieser Beruf auf Dauer nicht gefiel. Ich entschied mich für den Beruf des Gartenbauers und erhielt 1983 eine Lehrstelle bei der Alfred Müller AG», blickt er zurück. Weil der Gartenbau der Alfred Müller AG damals noch kein umfassendes Unterhaltsangebot hatte, absolvierte Urs Steinger sein drittes Lehrjahr beim Gartenbauer Schönenberger Söhne in Oberwil. Danach bot ihm die Alfred Müller AG eine Gärtner-Stelle an, die er gerne annahm. Dass er nun schon 31 Jahre für denselben Arbeitgeber tätig ist, hat für Urs Steinger einen klaren Grund: «Die Alfred Müller AG hat mich stets gefördert und liess mich unterschiedliche Tätigkeiten und Projekte übernehmen.»

Trend zurück zur Natur

Heute leitet der erfahrene Berufsmann den Bereich Gartenunterhalt und ist seit mehreren Jahren auch Lehrlingsausbilder. Seine Arbeit und sein Umfeld hätten sich in den letzten drei Jahrzehnten stark verändert, erzählt Urs Steinger. «Als ich bei der Alfred Müller AG anfang, umfasste der Gartenbau zirka 12 Angestellte. Nun arbeiten 35 Gärtnerinnen und Gärtner und 3 Lernende in den Bereichen Neuanlagen und Gartenunterhalt.» Bei grösseren Überbauungen werde die Umgebung heute meistens von Landschaftsarchitek-

ten geplant. «Früher konnten wir mehr gestalten, mussten aber auch mehr improvisieren», sagt er. Neue Geräte und Maschinen erleichterten heute die Gartenarbeit. «Der Beruf ist noch attraktiver geworden, da anstrengende Handarbeiten wegfallen. Wir träumen aber immer noch von einem Mähroboter für grosse Flächen, der unseren Ansprüchen genügt», schmunzelt Urs Steinger. Auch den Kundenkontakt schätzt der Gartenprofi: «Käufer von Eigenheimen mit Garten oder Terrasse schätzen unsere Beratung, da sie sich oft zum ersten Mal mit dem Thema Umgebungsgestaltung auseinandersetzen.» Diese sei stets gewissen Modeströmungen unterworfen, so Urs Steinger. «Das Pflanzenspektrum ist im Vergleich zu früher grösser geworden», erklärt er, wobei blühende Stauden, Büsche und Bäume im Moment aktuell seien. «Viele Kunden wollen eine natürliche Umgebung haben, dazu gehören Obstbäume, Blumenwiesen und Naturhecken.»

«Mir gefällt die Vielseitigkeit meiner Arbeit»

Christian Rust gehört ebenfalls zum Gartenbau-Team der Alfred Müller AG, und auch er stiess schon als junger Schulabgänger zum Unternehmen. «Ich konnte 1984 bei der Alfred Müller AG eine Ausbildung zum Magaziner und Baumschulisten antreten und arbeitete danach mehrere Jahre als Baumschulist. Als Allrounder im Gartenbau gefällt mir die Vielseitigkeit meiner Arbeit. Wir haben so viele ver-

schiedene Projekte, dass es immer wieder neue Herausforderungen zu meistern gibt.» Die Arbeit in der Natur gefällt ihm trotz eisiger Temperaturen im Winter und tropischen Verhältnissen im Sommer. «An Hitze und Kälte gewöhnt man sich. Im Winter schaue ich, dass ich mich bewege, und im Sommer, dass ich genügend trinke.» Wie Urs Steinger schätzt auch Christian Rust die neuen Geräte, welche die Arbeit erleichtern. Allerdings stellt er auch fest, dass der Zeitdruck zugenommen hat. «Bauprojekte müssen heute schneller fertiggestellt werden. Infolgedessen sind auch die Fristen für die Umgebungsgestaltung durch uns Gartenbauer kürzer geworden.»

«Die Alfred Müller AG ist eine gute Firma»

Aslan Mehmeti kam vor 35 Jahren aus dem früheren Jugoslawien in die Schweiz, zunächst als Saisonnier. Sein Bruder Hysen arbeitete damals schon für die Alfred Müller AG im Gartenbau, und über ihn kam auch Aslan Mehmeti 1983 zum Baarer Immobilienunternehmen. «Ich habe 10 Jahre lang im Gartenbau gearbeitet», erzählt er. Als die Alfred Müller AG in der Allmig eine Kompostieranlage einrichtete, bot sich ihm ein Stellenwechsel an. «Ein Jahr lang wechselte ich zwischen dem Gartenbau und der Kompostieranlage, dann gab ich die Gartenarbeit auf. Es machte mir Spass, in der Kompostieranlage mit dem Bagger und Schredder zu arbeiten», sagt er mit einem Lächeln auf den Lippen. Der Alfred Müller AG ist er in all den Jahren treu geblieben. «Es ist eine gute Firma. Ich war immer zufrieden und hatte nie einen Grund zu wechseln. Auch mein Sohn Bujar Mehmeti arbeitet als Gartenbau-Fachangestellter für das Unternehmen», betont er. Dennoch freut sich der gebürtige Kosovare auf die baldige Pensionierung und darauf, nach einem anstrengenden Berufsleben in seine Heimat zurückzukehren.

Herzliche Gratulation und vielen Dank

Die Alfred Müller AG gratuliert Aslan Mehmeti, Christian Rust und Urs Steinger zu ihren nicht alltäglichen Firmenjubiläen und dankt den drei Fachmännern für ihre langjährige Firmentreue und ihren wertvollen Einsatz für das Unternehmen. ◀

«WASSER IST LEBEN» HAT EINE NEUE PROJEKTL EITUNG

... Das Trinkwasserprojekt «Wasser ist Leben» in Kamerun steht unter einer neuen Leitung: Peter und Karina Rey sind für die Finanzen, die Administration, Information und Kommunikation zuständig, Karin Suter und Rolando Palladino für den Brunnenbau und -unterhalt, die Technik und die Qualitätssicherung. Das langjährige Projektleiterehepaar Heidi und Louis Stadelmann-Graf ist in die Schweiz zurückgekehrt.

Ein grosses Dankeschön an Heidi und Louis Stadelmann-Graf

Die Stiftung St.Martin und die Alfred Müller AG danken Heidi und Louis Stadelmann-Graf herzlich für ihr langjähriges und unermüdliches Engagement für das Hilfswerk «Wasser ist Leben». Als Alfred Müller die beiden für die Leitung des Projekts in Otélé engagierte, das vom Benediktinerpater Urs Egli ins Leben gerufen worden war, ging er von einem etwa drei- bis vierjährigen Einsatz aus. 400 Brunnen waren damals das Ziel von Pater Urs. Später wurden die Zielsetzungen immer wieder erhöht, entsprechend verlängerten Heidi und Louis Stadelmann-Graf ihren Aufenthalt Mal für Mal. 1989 waren sie mit ihren zwei kleinen Kindern Carla, damals 2½-jährig, und Manuel, wenige Monate alt, nach Kamerun gereist. Im Mai 2013, 24 Jahre später, traten die Eheleute ihren verdienten Ruhestand in der Schweiz an. Bis dahin hat «Wasser ist Leben» unter ihrer Leitung über 1400 Wasserspender erstellt, die gegen 420 000 Menschen mit Trinkwasser versorgen.

el. Schon früh hatte die Stiftung St.Martin beschlossen, dass die Projektleitung in Kamerun nach der Pensionierung von Heidi und Louis Stadelmann-Graf im Frühling 2013 verstärkt werden sollte. Damit wollte sie der wachsenden Projektgrösse Rechnung tragen und der Projektleitung bei öffentlichen Auftritten und Verhandlungen das nötige Gewicht geben. Letzteres ist von Bedeutung, da das Hilfswerk nicht mehr unter kirchlicher Schirmherrschaft steht. Schon im Frühling 2012 begann die Stiftung mit der Suche nach geeigneten Kandidaten und war sehr froh, dass sie mit Peter und Karina Rey sowie mit Rolando

Palladino und Karin Suter zwei Paare mit dem nötigen Leistungsausweis finden konnte. Die neuen Projektleiter reisten im März 2013 nach Kamerun und wurden von Heidi und Louis Stadelmann-Graf bis zu deren Abreise im Mai in ihre Aufgaben eingeführt.

Spannende Aufgabe

Das Führungsteam hat sich am neuen Wirkungsort gut eingelebt. «Uns gefällt es sehr gut. Wir haben täglich kleinere und grössere Herausforderungen zu meistern, was die Aufgabe sehr spannend macht», erklärt Karin Suter. Peter Rey ergänzt: «Die Herzlichkeit, mit der wir aufgenommen wurden, war sehr beeindruckend. Das Projekt «Wasser ist Leben» wird sehr geschätzt. Wir spüren eine grosse Dankbarkeit.» Laut Peter Rey fühlt sich auch Tochter Pamina in Kamerun wohl, die nun in Yaoundé die American School besucht. Zwar sei es ihr nicht leichtgefallen, die Schweiz zu verlassen, doch das Abenteuer habe auch Pamina von Anfang an gelockt. «Alles ist anders als in der Schweiz – die Menschen, die Schule, die Sprache, das Essen, das Wetter, die Tiere, die Pflanzen – das ist aufregend und hilft bei gelegentlichen Heimweh-Attacken», sagt Peter Rey. Pamina habe inzwischen viele Freunde gewonnen, mit denen sie am Wochenende gerne etwas unternehme. In der Schule habe sie sich trotz sprachlicher Neuorientierung zur Klassenbesten gemausert, berichtet der Vater nicht ohne Stolz.

37 neue Brunnen

2013 hat das Hilfswerk 37 neue Brunnen erstellt und 3 eingetrocknete Brunnen neu



<

Das Team des Hilfswerks «Wasser ist Leben» in Otélé. In der mittleren Reihe von links: Rolando Palladino, Karin Suter (Leiter Technik und Qualitätssicherung), Michael Müller (Vizepräsident Stiftungsrat St. Martin), Beatrice Schütz Spöring (Leiterin Administration Stiftung St. Martin), Karina und Peter Rey (Leiter Finanzen, Administration, Kommunikation, Information).

gegraben, total waren es Ende 2013 1437 Brunnen. Neben dem Brunnenbau haben sich die Projektleitung und ihre Mitarbeitenden 2013 verschiedenen weiteren Projekten gewidmet: So wurde die Bestandsaufnahme und die Instandsetzung aller Brunnen, die bereits 2011 begonnen hat, fortgesetzt, die neuen Appartements für leitende Mitarbeitende mit Bereitschaftsdienst fertiggestellt, eine Kantine eingeweiht und Räume in den Projektleiter-Häusern umgebaut oder renoviert.

Neue Strukturen

Verschiedene Betriebsabläufe mussten den neuen Projektstrukturen angepasst und Teams umstrukturiert werden. Die Projektleiterinnen und Projektleiter haben die Aufgaben nach ihrem Fachwissen und ihren beruflichen Erfahrungen aufgeteilt: Rolando Palladino ist für alle technischen Belange zuständig, angefangen beim Materialeinkauf, über die Produktion der Brunnenrohre, den Brunnenbau und -unterhalt bis zum Maschinen- und Fahrzeugpark und dem Strassenunterhalt. Karin Suter führt das Brunnenregister, ist für die Brunnen-Dossiers und das umfangreiche Fotoarchiv zuständig und erledigt die administrativen Arbeiten im Bereich Technik.

Peter Rey ist für die Administration zuständig. Dies beinhaltet das Personalwesen, die Finanzen, Spendenakquisitionen vor Ort sowie die Kommunikation und den Informationsaustausch mit den lokalen Behörden und anderen Autoritäten. Karina Rey kümmert sich um IEC (Information, Education, Communication). Durch Aufklärungskampagnen, ein Bonussystem auf Reparaturen

bei guter Brunnenpflege und regelmässige Kontrollen werden die Brunnenkomitees mehr an das Projekt gebunden und zur Übernahme von mehr Verantwortung motiviert. Eine besondere Herausforderung sei das Zeitmanagement, erklärt Peter Rey: «Hier dauert alles länger als in der Schweiz. Geduld ist gefragt und im Umgang mit Behörden Fingerspitzengefühl.»

Als Team weiter zusammenwachsen

Die Zusammenarbeit unter den Projektleitern harmonisierte ausgezeichnet, findet Peter Rey. «Das neue Leiterteam ist gut zusammengewachsen und handelt klar und konsequent. Das beeinflusst die gesamte

Projektstruktur positiv.» Auch die Kooperation der Mitarbeitenden bewertet er positiv. «Die Zusammenarbeit funktioniert abgesehen von normalen Kommunikationsproblemen zwischen verschiedenen Kulturen sehr gut.» Rolando Palladino stellt seinen Mitarbeitenden ebenfalls ein gutes Zeugnis aus. «Wir haben das Glück, dass die Mitarbeitenden sowie die neuen Leiter unterschiedliche Stärken, Fachkenntnisse und Vorlieben haben, die sie zum Wohl des Projekts einsetzen können.» <

www.martinstiftung.ch

Die neuen Projektleiter

Peter und Karina Rey wohnten bis zum Umzug nach Otélé in Leuzigen, Bern. Der ausgebildete Kaufmann und Monteur Peter Rey ist technisch orientierter Generalist und verfügt über breite berufliche Erfahrungen im In- und Ausland. Er war u. a. in Deutschland, Indonesien und den USA als Projektmanager, Unternehmer und in der Entwicklungszusammenarbeit tätig. Letzte Station vor Kamerun: Gesamtverantwortlicher Projektleiter und -entwickler in der Baunebenbranche. Karina Rey schloss an der Universität Graz ihr Studium in Musik und darstellender Kunst ab. Sie war u. a. als Schauspielerin und Regisseurin für Theater, Film und Fernsehen tätig. Bis 2013 war Karina Rey Gemeinderätin von Leuzigen.

Rolando Palladino und Karin Suter wohnten vor ihrem Umzug nach Kamerun in Liestal. Rolando Palladino ist gelernter Bau- und Industriespengler und Brunnenmeister mit eidg. Fachausweis. Er war im Strassen- und Tiefbau tätig und arbeitete seit 1995 in der Wasserversorgung. Karin Suter ist ausgebildete Chemielaborantin und Kauffrau. Nach mehrjähriger Tätigkeit als Chemielaborantin war sie zuletzt beim Amt für Berufsbildung und Berufsberatung in Liestal tätig. Sie hat mehrere Jahre in den USA gelebt.

WETTBEWERB

GEWINNEN SIE EINEN AUSFLUG AUF DAS STANSERHORN

Seit 2012 führt eine neue Cabrio-Bahn auf das Stanserhorn, welche es den Reisenden ermöglicht, unter freiem Himmel dem Berg entgegenzuschweben. Machen Sie mit bei unserem Forum-Wettbewerb und gewinnen Sie einen Ausflug auf das Stanserhorn. Beantworten Sie die vier unten stehenden Fragen und senden Sie uns Ihre Lösungen bis am 15. Juni 2014 zu. Die Alfred Müller AG wird Ende Juni unter den Einsendern mit korrekten Antworten fünf Gutscheine für einen Ausflug auf das Stanserhorn mit Mittagessen im Drehrestaurant für je zwei Personen verlosen.

1. Wie heisst der neue Vorsitzende der Geschäftsleitung der Alfred Müller AG?
2. Wie heisst die Wohnsiedlung, welche die Alfred Müller AG kürzlich in Schlieren realisiert hat?
3. Wo befindet sich das im Juni 2013 eröffnete Ziegelei-Museum?
4. Wie lange ist Viktor Naumann schon für die Alfred Müller AG tätig?

Senden Sie Ihre Antworten bis am 15. Juni 2014 an folgende Adresse:

Alfred Müller AG
Esther Lötscher
Neuhofstrasse 10
6340 Baar

oder per E-Mail an:

esther.loetscher@alfred-mueller.ch

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen und eine Barauszahlung der Gewinne nicht möglich. Über die Verlosung wird keine Korrespondenz geführt. Die Mitarbeitenden der Alfred Müller AG sind vom Wettbewerb ausgeschlossen.



Unsere Räume

Alle aktuellen Projekte auf
www.alfred-mueller.ch



^
Zug | **Visualisierung** Swiss Interactive, Aarau



^
Zug | **Foto** Michael Freisager

EXKLUSIVE TERRASSENHÄUSER AM ZUGERBERG

Am Zugerberg, wo das Siedlungsgebiet endet und sich saftige Wiesen bis zum Waldrand erstrecken, erstellt die Alfred Müller AG das neue Wohnparadies Tramonto mit neun erstklassigen 5.5-Zimmer-Terrassenhäusern (146 bis 168 Quadratmeter Nutzfläche). Die Eigenheime, welche im März 2015 fertiggestellt werden, bieten ihren Bewohnern ein Zuhause mit hoher Lebensqualität und optimaler Besonnung. Die atemberaubende Weitsicht über den Zugersee und in die Alpen lässt jeden Tag zu einem neuen Erlebnis werden. Hier kann man den wunderbaren Sonnenuntergang, für den Zug so bekannt ist, in vollen Zügen geniessen. Die drei Häuser mit je

drei Wohnungen fügen sich natürlich in den Hang ein. Die Terrassenwohnungen genügen modernsten Ansprüchen hinsichtlich Wohnkomfort und Energieeffizienz. So entsprechen sämtliche Eigenheime dem Minergie-Standard, und die Räume sowie das Warmwasser werden über Erdsonden-Wärmepumpen erwärmt. Ein Free Cooling-System sorgt für angenehme Innentemperaturen während der Sommermonate. Zum exklusiven Angebot gehören neben der hochwertigen Bausubstanz auch ein erlesener Ausbau. So sind die grossen Terrassen mit erstklassigen Bodenbelägen belegt und mit einem Whirlpool ausgestattet.

WOHNEN AN ERSTKLASSIGER LAGE

An der Blasenbergstrasse in der Stadt Zug hat die Alfred Müller AG die Wohnsiedlung Röteli mit 35 Wohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern realisiert. Zu den herausragenden Qualitäten dieses Projektes gehören die ausgezeichnete Lage am Zugerberg, die Ruhe und die schöne Aussicht auf den Zugersee. Neben der Alfred Müller AG war auch die Wasserwerke Zug AG als Bauherrin an diesem Projekt beteiligt. Sie besitzt zwei Häuser mit 14 Mietwohnungen, während die Alfred Müller AG die 21 Eigentumswohnungen in den anderen drei Häusern verkauft hat. Die 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen sowie die 4.5-Zimmer-Attikawohnungen im begehrten Wohnquartier stiessen auf grosses Interesse und waren schnell vermarktet.



^
Luzern | Foto Alfons Gut

BEGEHRTE STADTWOHNUNGEN IM HERZEN VON LUZERN

Mitten in der Stadt Luzern, wenige Schritte vom See und dem bekannten öffentlichen Freibad «Uf Schöttli» entfernt, hat die Alfred Müller AG die modernen Wohnhäuser Tribschenstadt 3 realisiert. Im begehrten neuen Stadtquartier, unweit des KKL und des Bahnhofs, entstanden 96 Eigentumswohnungen mit 2.5 bis 6.5 Zimmern sowie 4 Wohnateliers. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und verschiedene Bildungsstätten befinden sich in bequemer Gehdistanz vom Quartier, was dieses für alle Generationen interessant macht. Die Wohnungen zeichnen sich neben einem gut möblierbaren Grundriss

und einem komfortablen Ausbaustandard auch durch attraktive Nebenräume aus: Die meisten Erdgeschosswohnungen verfügen über einen eigenen Garten oder eine Terrasse, die Etagenwohnungen über vielseitig nutzbare Loggien und die Attikawohnungen über schöne Terrassen. Von den Attikawohnungen geniessen die Bewohner eine wunderbare Sicht in die Berge und teilweise auf den Vierwaldstättersee. Zwischen den beiden winkelförmigen Gebäuden entstand ein schöner Hof mit Spielplatz – ein beliebter Treffpunkt für Kinder und ein angenehmer Aufenthaltsort für Erwachsene.



^
Steinhausen | Foto Alfons Gut

QUADRA: FLEXIBLE UND GÜNSTIGE ARBEITSFLÄCHEN IM KANTON ZUG

In Steinhausen bietet die Alfred Müller AG im Gewerbezentrum Quadra moderne, frei einteilbare Geschäftsflächen an, welche individuell ausgebaut und genutzt werden können. Das Zentrum zeichnet sich besonders durch seine gut erschlossene Lage nahe der Autobahn A4 und dem Bahnhof Steinhausen aus sowie durch seine flexible Konzeption und ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Mehrere regional, national und international bekannte Firmen haben sich im Quadra niedergelassen.



^
Hünenberg | Fotos Michael Freisager

TURNEN UND KLETTERN AUF HOHEM NIVEAU

Nach dem Bau eines neuen Schulhauses konnte die Alfred Müller AG für die International School of Zug and Luzern nun bereits das zweite Bauprojekt realisieren. Vom Dezember 2011 bis März 2013 hat sie für die Privatschule im Hünenberger Industriegebiet Bösch eine Dreifachturnhalle errichtet. Eine besondere Herausforderung war dabei, ein Maximum an Komfort und Ästhetik unter Einhaltung des vorgegebenen Kostendachs zu erreichen. In

einem intensiven Austausch zwischen dem Bauherrn, den verantwortlichen Planern und der Alfred Müller AG ist es gelungen, ein schönes, den Wünschen der International School entsprechendes Gebäude zu einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis zu erstellen. Der gezielte Einsatz von Farben, von Holz- und Glaselementen sorgt im modernen Beton-Neubau für eine helle, freundliche Atmosphäre. Neben der Turnhalle und den

Umkleide- und Duschkabinen sowie den Materialräumen umfasst das Raumprogramm auch einen Kraft- und einen Tanzraum, eine kleine Cafeteria und Zimmer für die Lehrpersonen. An der Westfassade wurde zudem eine imposante, 9,5 Meter hohe Kletterwand errichtet. Die grosszügigen Aussenspielflächen wurden um zwei Volleyballfelder zwischen dem Schulhaus und der Turnhalle ergänzt.



^
Zug | Fotos Michael Freisager



HOCHWERTIGE ARCHITEKTUR AN ERSTKLASSIGER LAGE

Hoch über der Stadt Zug, mit freier Sicht über den See und eingebettet in ein begehrtes Quartier mit prächtigen Gebäuden und parkartigen Gärten, hat die Alfred Müller AG die Wohnhäuser Hänibüel errichtet. Entsprechend der erstklassigen Lage zeichnen sich die drei Neubauten durch eine moderne wie auch edle und zeitlose Architektur sowie durch hochwertig gestaltete und bepflanzte Aussenräu-

me aus. Für die Sichtbetonfassaden wurden unterschiedliche Kiesarten verwendet, wodurch jedes Haus eine andere Färbung und dadurch trotz einheitlicher Architektur einen eigenständigen Auftritt in Beige, Elfenbein beziehungsweise Rotbraun erhielt.

Die Häuser umfassen im ersten und zweiten Stockwerk je eine Geschosswohnung mit grossem, teilweise verglas-

tem Balkon und im dritten und vierten Stockwerk eine Attika-Maisonette-Wohnung, welche zusätzlich über eine grosse Dachterrasse verfügt. Alle Wohnungen sind luxuriös ausgestattet. Sie verfügen zum Beispiel über eine Gebäudesteuerung, mit der unter anderem die Heizung, das Licht, die Sonnenmarkisen und die Jalousien individuell eingestellt werden können.



^
Tenero | **Visualisierung** 3G Architetti SA, Tenero



^
Muri | **Visualisierung** Swiss Interactive, Aarau

MODERN UND GUT GELEGEN: RESIDENZA AI FIORI

Voraussichtlich im Frühling 2014 wird die Tessiner Filiale der Alfred Müller AG in Tenero mit den Bauarbeiten für das Projekt Residenza Ai Fiori beginnen. Das grosse Wohn- und Arbeitsquartier befindet sich unweit des Lago Maggiore und umfasst 160 Mietwohnungen (2.5, 3.5, 4.5 und 5.5 Zimmer) und 500 Quadratmeter Ladenfläche. Die künftigen Bewohner werden von einer sehr guten Besonnung und der ausgezeichnet erschlossenen Lage profitieren: Kindergarten, Schulen, diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie der SBB-Bahnhof und Bushaltestellen sind zu Fuss bequem erreichbar. Das grösste Coop-Einkaufszentrum des Tessins mit verschiedenen Läden ist nur einen Kilometer entfernt.

WOHNEN AM PLÄTSCHERNDEN BACH IN MURI

Bis im Sommer 2014 entstehen in Muri 64 neue Mietwohnungen in der Wohnsiedlung Bünzpark. Die Siedlung der Alfred Müller AG bietet ihren künftigen Bewohnern mehr als ein gewöhnliches Quartier. Hier wohnt man nicht nur, man geniesst, spielt, entspannt und trifft sich auch. Es entstehen erlebnisreiche Aussenräume, die nahtlos in die naturnah gestaltete Uferlandschaft des Bünz-Baches mit neu geschaffener Insel übergehen. Eine 4000 Quadratmeter grosse Spielwiese mit Obstbäumen, ein Gehweg entlang dem

Bach, lauschige Pergolen zwischen den Wohnhäusern und eine Plattform über dem Wasser schaffen viel Raum für Aktivitäten, Erholung und gemütliches Beisammensein. Auch ein Gemeinschaftsraum steht den Bewohnern zur Verfügung. Die 3.5-, 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen werden im Minergie-Standard erstellt. Grundwasserwärme liefert die Energie für Heizung und Warmwasser, und in der Einstellhalle gibt es 12 Plätze für Elektrofahrzeuge.

Ausblick



DIE ALFRED MÜLLER AG FEIERT IHREN 50. GEBURTSTAG

1965 gründete Alfred Müller die Einzelunternehmung Alfred Müller-Stocker. Die Ein-Mann-Firma entwickelte sich in den folgenden Jahren zu einer führenden Schweizer Generalunternehmung. Heute ist die Alfred Müller AG eine Gesamtdienstleisterin, die alle Arbeitsleistungen rund um Immobilien aus einer Hand

anbietet: Projektentwicklung, Baurealisation, Immobilienvermarktung und -bewirtschaftung sowie Umbau und Renovation. Dabei ist die oberste Zielsetzung immer dieselbe geblieben: Die Alfred Müller AG schafft hochwertige Wohn- und Arbeitsräume, in denen Menschen sich wohlfühlen. In der nächsten Forum-Ausgabe, die im Jubiläumsjahr 2015 erscheinen wird, blicken wir zurück auf die erfolgreiche Vergangenheit der Alfred Müller AG und nach vorne in ihre spannende Zukunft.

Impressum

Redaktion und Realisation

Leitung: Esther Lötscher (el), Abteilung PR und Werbung

Weitere Autoren: Al Imfeld, Zürich; Erich Rüegg, Verwaltungsrat
Alfred Müller AG

Konzept und Gestaltung

Hotz Brand Consultants, Steinhausen

Satz, Bild und Druck

Victor Hotz AG, Steinhausen

Gesamtauflage

15 000 Exemplare

Nächste Ausgabe

Sommer 2015

Alfred Müller AG
Neuhofstrasse 10
CH-6340 Baar
Telefon +41 41 767 02 02
Fax +41 41 767 02 00
www.alfred-mueller.ch
mail@alfred-mueller.ch

Alfred Müller SA
Av. des Champs-
Montants 10 a
CH-2074 Marin
Telefon +41 32 756 92 92
Fax +41 32 756 92 99
www.alfred-mueller.ch
mail@alfred-mueller.ch

Alfred Müller SA
Centro Monda 3
CH-6528 Camorino
Telefon +41 91 858 25 94
Fax +41 91 858 25 54
www.alfred-mueller.ch
mail@alfred-mueller.ch

Alfred Müller AG
Garten- und
Landschaftsbau
Allmig 1
CH-6340 Baar
Telefon +41 41 761 94 20
Fax +41 41 760 18 78

Allmig
Kompost und Ökostrom
Allmig 2
CH-6340 Baar
Telefon +41 41 761 07 47
Fax +41 41 760 52 02
www.allmig.ch
mail@allmig.ch

