

# WEGWEISENDE ERNEUERUNG

Das Ingenieurunternehmen Basler & Hofmann hat ein Büro- und Geschäftshaus in Kriens totalsaniert. Entstanden ist ein moderner Arbeitsort für rund 100 Mitarbeiter.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART\*

Ansicht vom Kreisfeldstrasse des totalsanierten Zentralschweizer Bürohauses der Basler & Hofmann AG in Kriens.

BILD: ANGELO ZOPPET-BETSCHART



## ► INGENIEUR- UND BERATUNGSUNTERNEHMEN

Basler & Hofmann ist ein unabhängiges Ingenieur-, Planungs- und Beratungsunternehmen. Gegründet 1963, zählt es mit seinen 700 Mitarbeitenden, davon mehr als 500 in der Schweiz, zu den führenden und bedeutendsten Firmen in der Branche. Das Unternehmen bearbeitet rund 600 laufende Projekte pro Jahr. Die Bandbreite reicht vom mehrjährigen Infrastrukturprojekt in Grossteams bis zur Expertise, die ein Spezialist innerhalb weniger Tage erarbeitet.

Einige jüngere Projekte seien erwähnt: so etwa die neue Stadtbahn für das Limmattal, das Grossprojekt eines neuen Tourismusresorts in Andermatt oder das aussergewöhnliche Hochhausprojekt Vulcano in Zürich-Altstetten, dann der Ausbau des Eisenbahntunnels durch

den Bötzbühl als Vier-Meter-Korridor für die Neat-Tauglichkeit und schliesslich das Hochwasser- und Naturschutzprojekt der Alten Aare im Berner Seeland. Basler & Hofmann investiert zudem in die Zukunft und Forschung: Jedes Jahr werden eine ganze Reihe von Innovationsprojekten durchgeführt und gefördert – mit über einer Million Franken. Die Bandbreite reicht von neuen Bau- und Messverfahren bis zu neuen Erkenntnissen im Bereich Schulraumgestaltung.

## FIRMENEIGENE BÜROGEBÄUDE

Basler & Hofmann will seinen Mitarbeitenden ein attraktives Arbeitsumfeld mit zeitgemässer Infrastruktur bieten. Dazu gehören etwa eine Cafeteria sowie vielfältige Meeting- und Begegnungszonen. Deshalb hat das Unternehmen nicht viele kleine, sondern vielmehr regionale, grössere Standorte mit eigenen Geschäfts- und Bürohäusern. Die Arbeitsbedingungen und die ange-

botene Infrastruktur in den firmeneigenen Bürogebäuden sollen an den verschiedenen Standorten ähnlich und gleichwertig sein. Dazu der Geschäftsleiter Zentralschweiz, Jürg Büchler: «Dies erleichtert die Verbundenheit zwischen den Standorten und fördert den Austausch zwischen den Mitarbeitern.» Beim Betreten eines Geschäftshauses soll sofort spürbar werden, dass man sich bei Basler & Hofmann befindet. «Dies drückt sich im Raumambiente, in den Materialien und Möbeln aus: schlicht und freundlich, aber hochwertig und zeitlos», sagt Jürg Büchler und erläutert weiter: «Unsere Bürohäuser sind Orte der Zusammenarbeit und der Begegnung. Wir legen grossen Wert auf informellen Austausch und Vernetzung der Mitarbeitenden über die Fachgrenzen hinaus. Sei es an der Kaffeemaschine, beim Mittagessen oder bei einem Apéro. Das stärkt die Zusammenarbeit und ist Grundlage für neue Ideen und Initiativen.»



Erst 2006 expandierte Basler & Hofmann nach Luzern mit der Übernahme des Ingenieurbüros Plüss Meyer Partner. Jürg Büchler war damals, zusammen mit Gregor Schwegler, Inhaber der Stadtluzerner Ingenieurfirma. «Plüss Meyer Partner hat viele Bauten in der Stadt Luzern mitgeplant und gebaut, zum Beispiel auch den berühmten Bahnhof», sagt Jürg Büchler. Der Luzerner Standort von Basler & Hofmann beschäftigte nach dem Kauf von Plüss Meyer und Partner 50 Angestellte. Heute sind es doppelt so viele, die in der Stadt auf drei Bürostandorte verteilt waren.

Eng wurde es in der Stadt bereits vor einigen Jahren. Die Immobiliengesellschaft der Basler & Hofmann-Gruppe, die Rehalp Verwaltungs AG, begab sich auf die Suche nach einem geeigneten, gemeinsamen Zuhause für alle Mitarbeitenden in der Region Luzern. Diese Suche gestaltete sich als äusserst schwierig wie Jürg Büchler erklärt: «Wir wollten eigentlich in der Stadt bleiben, haben aber keine Flächen gefunden, die unseren Bedürfnissen und Anforderungen entsprachen.» Man dachte sogar über einen möglichen Umzug ins zugerische Rotkreuz nach. Schliesslich ergab sich in Kriens, nahe der Stadtgrenze zu Luzern, eine gute Lösung.

## TOTALUMBAU EINES 30 JAHRE ALTEN GESCHÄFTSHAUSES

In der Region kennt man die Filiale des Elektronikhändlers Digitec im Krienser Nidfeld. Es ist das Gebäude, das die Rehalp Verwaltungs AG im Mai 2016 kaufte. Dies erwies sich in mehrerlei Hinsicht als idealer neuer Bürostandort für Basler & Hofmann. Dazu gehören die sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit Velo und Auto, weiter die geeignete Grösse der Liegenschaft. Form, Grösse und Struktur der einzelnen Geschosse boten viel Potenzial für eine attraktive Arbeitsplatzgestaltung, mit einer grossen Terrasse als gewinnende Zugabe. Es bot sich die grosse Chance, das damals kaum 25 Jahre alte Gebäude als eigenes Geschäfts- und Bürohaus entsprechend der vorerwähnten Unternehmenskultur umzubauen und neu zu gestalten. Zudem hat das Gebiet Luzern Süd ein grosses Entwicklungspotenzial – samt der Nähe zur baurelevanten Fachhochschule.

Das siebengeschossige Geschäftshaus wurde 1992 gebaut. Bauherr war ein Fotograf und Künstler. Das Gebäude wurde gemischt genutzt: Verkaufsflächen im Erdgeschoss, Büronutzung im ersten bis fünften Obergeschoss und Wohnungen in den beiden obersten Geschossen. Nach dem Kauf führte die firmeneigene Rehalp Verwaltungs AG einen Studienwettbewerb durch, den Stücheli

Eine moderne Cafeteria als Ort der Begegnung trägt ebenfalls zu einem guten Arbeitsklima bei.

BILDER: BASLER & HOFMANN AG



Zeitgemässe Open-Space-Büroräume erleichtern den Austausch unter den Mitarbeitenden.



Architekten gewannen. Die bekannten Zürcher Architekten erhielten im September 2016 den Auftrag für die Sanierung und Gesamterneuerung. Diese umfasste folgende Massnahmen: Rückbau der beiden Wohngeschosse mit Ersatz durch zwei neue Bürogeschosse mit dem gleichen Grundriss wie die darunterliegenden Geschosse, totale Entkernung des Bestandes, Verstärkungsmassnahmen für den Erdbebenschutz und umfassende Sanierung aller Geschosse mit neuem Innenausbau, Erstellen und Einrichten einer Cafeteria sowie Neugestaltung der Terrasse und der Umgebung.

#### MODERNSTE HAUSTECHNIK

Die Haustechnik wurde vollständig erneuert – mit neuen Heizungs-, Lüftungs- und Kühlsystemen. Das neue und hocheffiziente Heizungs- und Kühlsystem Riotherm ist zudem auch in den Basler & Hofmann-

Geschäftshäusern in Zürich und Esslingen im Einsatz. Eine energetische Sanierung war mit der neuen Fassade gut zu erreichen. Die neue Fassade besteht aus Photovoltaik-Modulen und intelligenten Gläsern. Das Dach beherbergt eine weitere Photovoltaik-Anlage. Die Fensterbereiche der neuen Fassade haben keine speziellen Sonnen- oder Wetzerschutzelemente. Die bei uns noch relativ neuen intelligenten Gläser, auch als «Sage-Glass» bezeichnet, verdunkeln sich automatisch, je nach Sonneneinstrahlung. Die Steuerung kann aber auch manuell erfolgen. So ist ein aussenliegender Sonnenschutz oder Innenblendschutz gar nicht mehr notwendig.

Mit den Photovoltaik-Modulen lassen sich mehr als 50 MWh Strom pro Jahr produzieren, was dem Verbrauch von rund zehn Einfamilienhäusern entspricht. Im neuen Geschäftshaus von Basler & Hofmann sind bereits die notwendigen Vorkehrungen für den Anschluss an ein neues Fernwärmenetz erstellt worden. Die erste Wärmelieferung im Gebiet Horw-Kriens ist für die Heizperiode 2020/2021 vorgesehen. Die Wärme- und Kälteproduktion im Bürohaus Nidfeld in Kriens wird dann fast CO<sub>2</sub>-neutral sein.

Selbstverständlich hat Basler & Hofmann mit seinen Baufachleuten und Spezialisten an vorderster Front mitgeplant und war in allen Bereichen federführend beteiligt, bis hin zum Farbkonzept und zur Möblierung. «Die Gesamtsanierung dauerte 16 Monate, eigentlich fast solange wie ein Neubau, aber die gewählte Variante war zudem auch ökologischer, und schliesslich haben wir die gute Bausubstanz erhalten können», so der Leiter des Marktgebietes Zentralschweiz, Jürg Büchler. Im Februar 2019 konnte Digitec ihre Ladenflächen im Erdgeschoss wieder beziehen. Und im Juni 2019 bezog Basler & Hofmann mit seinen gut 100 Mitarbeitenden die übrigen Geschosse. Das rund-umerneuerte Gebäude bietet Raum für bis zu 180 Arbeitsplätzen. ■



**\*ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.