



Die Aussenansicht zeigt das neue Gebäude mit der Passarelle, die den Neubau mit der bestehenden Büroliegenschaft, welche noch saniert wird, verbindet.

Neuer Hauptsitz am alten Standort

Am Standort an der Lukasstrasse in St. Gallen realisiert die Hälg Building Services Group einen neuen Hauptsitz. Der Bau fügt sich städtebaulich in das umliegende Industriegebiet ein. Mit einem durchdachten Gebäudekonzept blickt das Unternehmen selbstbewusst in die Zukunft. Text **Paolo D'Avino**

Als im Jahr 1922 Ferdinand Hälg seine Zentralheizungsfabrik an der Lukasstrasse in St. Gallen gründete, dachte er wohl nicht daran, dass das Gebäude fast 100 Jahre später immer noch Hauptsitz des Unternehmens sein würde. Judith Zwick, Kommunikationsverantwortliche der Hälg Group, weist auf eine Luftaufnahme des Firmengeländes aus der Mitte des letzten Jahrhunderts. Gut erkennbar ist die im Laufe der Zeit gewachsene Struktur der Gebäude, die nicht mehr den Ansprüchen an eine moderne Arbeits- und Produktionsstätte genügen.

Investition in mehr Leistungsfähigkeit

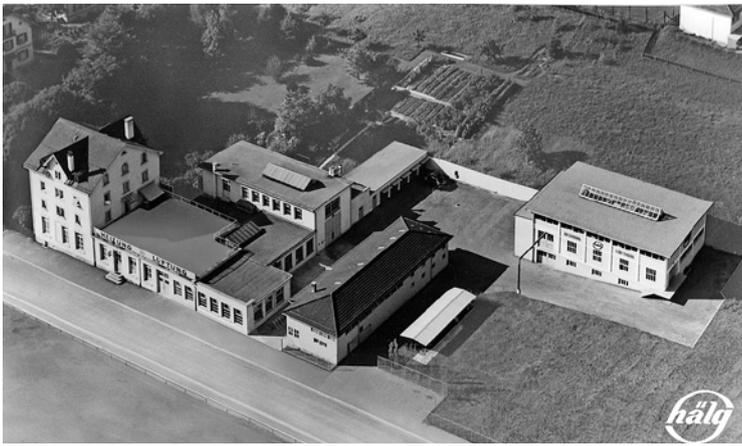
Man habe sich bewusst für einen Neubau und gegen weitere Umbaumaassnahmen entschieden, teilt Zwick mit und ergänzt, dass im Vorfeld verschiedene Szenarien entwickelt worden seien. «Sogar über ei-

nen Neubau an einem anderen Standort dachte man nach.» Die Ziele waren dabei immer dieselben gewesen: Zum einen wollte man als Gruppe mit dem neuen Gebäude für die Zukunft gerüstet sein. «Die topmodernen Arbeitsplätze in Büros und Werkstätten machen die Hälg Group effizienter, leistungsfähiger und energetischer. Und sie erhöhen den Komfort bezüglich Arbeitsbedingungen der Mitarbeitenden», zeigt sich Zwick überzeugt. Zum anderen hatte das Gelände an der Lukasstrasse einige Vorteile zu bieten: Es ist verkehrsgünstig gelegen und war vor allem bereits im Firmenbesitz. Ein ähnliches Gelände an anderer Stelle hätte erst gefunden werden müssen.

Im März 2013 begannen die Abrissarbeiten und im folgenden August wurde mit dem Rohbau begonnen. Nur ein Jahr später ist in Zusammenarbeit mit dem Archi-

tekturbüro rlc ag aus Rheineck ein neuer Bau mit insgesamt fast 6000 m² Büroflächen sowie mit Werkstätten und Lagern entstanden. Im Untergeschoss sind die Technik, Garderoben und das Archiv untergebracht. Im Erdgeschoss befinden sich die Spenglerei und Schlosserei, Malerei-Räumlichkeiten sowie die Lagerräume. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind die Büros der Niederlassung mit dem Verkauf und den einzelnen Fachabteilungen integriert sowie die Zentralen Dienste für die gesamte Hälg Building Services Group untergebracht. Vom ehemaligen Gebäudekomplex bleibt nach Abschluss aller Bauarbeiten einzig der fünfgeschossige Bürotrakt von 1964 erhalten, der ab September dieses Jahres von Grund auf saniert wird.

In Sachen Gebäudetechnik war es für das Unternehmen Ehrensache, alle möglichen Arbeiten selbst auszuführen. Mit ►



Luftaufnahme des Firmengeländes von 1960. Gut erkennbar ist die im Laufe der Zeit gewachsene Struktur verschiedener Gebäude.

► dabei waren auch Marc Dürr, Teamleiter im Geschäftsbereich Gebäudeautomation und Simon Scherrer, Projektleiter Gebäudeautomation für das Neubauprojekt. «Wir konnten viele neue Erfahrungen sammeln, denn sowohl die Planung als auch die Installation der HLK-Gewerke sind in eigener Regie ausgeführt worden», sagt Dürr und ergänzt, dass auch die vielen Varianten, die im Vorfeld besprochen und berechnet worden seien, sehr zum Know-how beigetragen hätten. «Es kommt in der Praxis nicht oft vor, dass so viele Möglichkeiten durchgespielt werden», sagt Scherrer. Die Erkenntnisse daraus werden wir in unserer Arbeit einbringen können.

Auch energetisch wollte man neue Wege gehen, ohne sich dabei dogmatisch konkrete Energiesparziele oder Vorgaben zu setzen. Im Vorfeld habe man sich sehr intensiv mit der Energiefrage auseinandergesetzt, wie Zwick sagt. Dabei stand die Bedarfsfrage im Vordergrund, die doch für ein Gebäudeareal in dieser Grösse schwierig einzuschätzen sei. Erfahrungs- und Richtwerte fehlten, zudem werden die Räume sehr unterschiedlich genutzt, sind doch Büros, Produktionswerkstätten und Lagerräume in einem einzigen Gebäude integriert. «Wir fangen mit dem Neubau energetisch bei null an», sagt Dürr.

Wärme aus Abwasser

Bis auf den Einbau der elektrischen Anlage habe das Unternehmen alle Bereiche der Gebäudetechnik selber abdecken können, sagt Dürr. «Den Strom für die Heizungs-, Kälte- und Lüftungsanlagen beziehen wir von der Stadt, die Feinverteilung erfolgt über eine Elektrozentrale, die sich wie die Heizzentrale und der Lüftungsraum im Untergeschoss befindet.»

Da nur der Ostteil des Gebäudes unterkellert ist, waren die Planer gefordert, die Anschlüsse von dieser Seite her ins Gebäude zu führen. Ein riesiges Verkehrsnetz an Leitungen wurde deshalb durch die Decken des Areals geführt, damit der West-

teil bedient werden kann, ergänzt Dürr. In einer ersten Etappe im Rohbau wurden die Fussbodenheizungsverteiler und die Kühldeckenanschlüsse, die Anschlüsse für die Wärme- und Kältezentrale, die Fussbodenheizung sowie der Anschluss des Abwasserwärmetauschers gelegt. Dieser ist ein Highlight der gesamten Technik im Gebäude. «Es ist erst die vierte Anlage dieser Art, die in der Schweiz in Betrieb genommen wird», erklärt Zwick. Mit seiner Hilfe wird dem Abwasser der Stadt ein Teil Wärmeenergie entzogen und als Heiz- und Kühlenergie dem Gebäude zur Verfügung gestellt. «Im Moment können wir noch nicht genau bemessen, wie viel Energie durch Abwasserwärme generiert werden wird. Die Funktionstests zeigen erfreuliche Ergebnisse», sagt Dürr. «Der kommende Winter wird uns dann Daten liefern, mit denen wir einen Kostenvergleich zu früher ziehen können.»

Monitoring als Basis

Für Dürr liegt die Basis für ein funktionierendes Energiemanagement in der Gebäudeautomation. Nur mit einem konsequenten Monitoring wisse man, wo und wie viel Energie tatsächlich gebraucht werde, ergänzt Scherrer. So haben Dürr und Scherrer die einzelnen HLK-Gewerke miteinander vernetzt und ein zentrales Leitsystem implementiert, das nicht nur Klima und Heizung vollautomatisch reguliert, sondern auch Kennzahlen bezüglich dem täglichen Energieverbrauch oder klimabereinigten Verbrauchswerten liefert. «Da die Anlagen noch neu und noch nicht alle Datensysteme erfasst worden sind, fehlen uns im Moment die Vergleichswerte.» Die Frage, wie viel Energie eingespart oder optimiert werden kann, stellt sich für Scherrer erst, wenn der Betrieb auf vollen Touren läuft. Scherrer und Dürr zeigen sich zufrieden mit dem Leitsystem, da sie damit einen Gesamtüberblick über die einzelnen Gewerke erhalten. «Automation und Bediensoftware hat das Unternehmen selber

entwickelt», sagt Scherrer. Er zeigt auf dem Bildschirm, wie sich jeder einzelne Raum ansteuern lässt und wie sich die Wärmelieferungen, der Energieverbrauch, der Pumpenstatus, die Ventilstellungen oder die Kälteverteilung abfragen lassen.

Ausbildung an den eigenen Anlagen

Die neue Gebäudetechnik dient nicht nur zum Heizen und Kühlen, sondern auch für Ausbildungs- und Demonstrationszwecke. «Dies war ein Wunsch der Geschäftsleitung», sagt Zwick. Man wolle die eigene Anlage interessierten Kunden zeigen und den Lernenden im Betrieb zur Verfügung stellen. «Am Monoblock der Lüftungsanlage sind zum Beispiel transparente Abdeckungen und innenliegende Beleuchtungen angebracht», sagt Dürr. Dies ermögliche einen Einblick in das Innenleben der Anlage. Weiter, fügt Dürr hinzu, können alle Mitarbeitenden die Leitebene der Gebäudeautomation einsehen. So könne sich jeder mit dem System vertraut machen oder Zuluft- und Raumtemperaturen ablesen. Im ganzen Areal habe man zusätzlich Fühler installiert, und man könne mit einem Handgerät die Messdaten unabhängig vom Leitsystem ermitteln.

Gutes Arbeitsklima

Heute zählt die Gruppe an 19 Standorten in der ganzen Schweiz mehr als 800 Mitarbeitende, in St. Gallen am neuen Hauptsitz sind es rund 200. «Alles ist sehr hell und lichtdurchflutet gestaltet», sagt Zwick. Sie erwähnt, dass in der Planungsphase über einen Nutzausschuss Mitarbeiterwünsche eingebracht worden seien. Ein gutes Arbeitsklima sei den Eigentümern wichtig. Wenn es um das Wohlfühlgefühl gehe, müsse ein Gleichgewicht zwischen Energieeffizienz und individuellem Komfort gefunden werden. So sind die Büros und Sitzungszimmer mit Einzelraumregelungen ausgestattet, die manuelle Absenkungen oder Anhebungen innerhalb von ein paar Grad möglich machen. Tageslichtabhängige Lichtsteuerung und Bewegungsmelder in den Korridoren und in allgemeinen Räumen sorgen für Effizienz. In den Büros passen sich die Stehlampen dem Umgebungs- und Aussenlicht an. Auf Grossraumbüros wurde verzichtet, und Rückzugsinseln wie Cafeterias oder Aufenthaltsräume sorgen für ein gutes Klima. Roger Baumer, CEO und Mitinhaber, betont die Zukunftsorientierung des Bauprojekts: «Moderne Infrastrukturen helfen uns, noch effizienter zu arbeiten, und sorgen dafür, dass sich die Mitarbeitenden wohl fühlen. Unseren neuen Hauptsitz haben wir auf diese Ziele ausgerichtet, und wir hoffen, dass uns das Ergebnis in allen Bereichen Recht geben wird.» ■