

# Insider

der Firma Estermann AG 1/04



Thomas Eggermann,  
Leiter General-  
unternehmen

## *Auch im Kleinen gross*

Meine Erfahrungen im Generalunternehmergeschäft machte ich in einem Grosskonzern der Baubranche. Dabei konnte ich meine technische Grundausbildung als Planer als auch die praktische Erfahrung als Bauleiter direkt anwenden und über gezielte Ausbildungen im Bereich des Projektmanagements stetig weiterentwickeln.

Weiter entwickelt haben sich in dieser Zeit auch das Umfeld und die Märkte.

Die allgemeine Wirtschaftssituation hat sich durch den Einsatz neuer Technologien wie Informatik, aber auch unter dem Druck der Globalisierung markant verändert. Wurden früher die Märkte und im Speziellen der einheimische Baumarkt durch kartellistische Absprachen und durch Gebietsmonopole abgeschottet, sind heute die Märkte liberalisiert; Innovation und Selbstbewusstsein sind gefordert. Diesem neuen Umfeld hat sich auch unser Generalunternehmen zu stellen.

Die Komplexität und die immer kürzeren Produktionszeiten sind markante Merkmale des heutigen und künftigen Baumarktes. Kundenorientierung, ganzheitliches Denken und Handeln sowie die effiziente Prozessführung gewinnen bei der Erstellung von Bauwerken zunehmend an Bedeutung. Führungsqualitäten und Sozialkompetenz sind gefragt. Der Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden ist insbesondere auch in schwierigen Zeiten grösste Aufmerksamkeit zu schenken. Eine nachvollziehbare und ehrliche Kommunikation ist die Basis für eine partnerschaftlich orientierte Kundenbeziehung. Sie ist ein spürbarer Faktor, der den Wert und die zukünftige Entwicklung einer Firma mitbestimmt und sich auch in der Zufriedenheit der Kunden äussert und messen lässt.

Es ist uns in den vergangenen Jahren gelungen, ein kleines, schlagkräftiges Generalunternehmer-Team aufzubauen, das über die erwarteten Arbeitsleistungen hinaus Mehrwerte für Kunden erarbeitet. Auch den scheinbar kleinen Dingen lassen wir die grösste Aufmerksamkeit zukommen.



Estermann AG

Bahnhofplatz 11

6210 Sursee

Tel. 041 926 35 00

Fax 041 926 35 10

info@estermann.ch

www.estermann.ch

*Aktuelle Akquisitionen:  
Fabrikationsgebäude  
in Aarburg AG*



*Franke Kaffee-  
maschinen AG*



*DisCom Center,  
Franke Küchen-  
technik AG*

Generalunternehmen

Bauunternehmung

Unterlagsböden

Gipserunternehmen

Holzbau

Kundendienste

# Erweiterung Kantonsschule Willisau LU



René Hollermayer,  
Projektleiter, Amt für Hochbauten  
und Immobilien des Kantons Luzern

## Bauen mit einem Generalunternehmer

Mit einem Generalunternehmer zu bauen, war für mich als Vertreter der Bauherrenseite eine neue Erfahrung.

Wie kam es dazu?

Der Hauptantrieb ergab sich aus der Kostensituation. Gemäss unserem Kostenplaner konnte man das bereits überarbeitete und redimensionierte Wettbewerbsprojekt nicht innerhalb des Kostenrahmens realisieren. Wir benötigten einen Marktpreis, und das vor dem Verfassen der Baubotschaft.

Damit bot sich das «Generalunternehmermodell» an – denn mit einer einzigen Ausschreibung würde man für drei Viertel der Anlagekosten zu einem Offertpreis gelangen.

Zum selben Zeitpunkt mussten weitere Entscheide gefällt werden:

- Sollte die Submission ein- oder zweistufig erfolgen? Das Hochbauamt entschied sich dabei für das zweistufige Verfahren, also für eine öffentliche Ausschreibung für alle Anbieter, die ihre Qualifikation einreichten, mit anschliessender Submission an die ausgewählten Unternehmer.
- Sollten alle weiteren Planerleistungen in das GU-Paket geschnürt werden, was einem Totalunternehmerauftrag gleichkäme? Sollten alle Planer weiter direkt beauftragt werden? Dies würde eine Planersubmission bedingen. Oder sollte nur der Architekt direkt durch die Bauherrschaft beauftragt werden?

Was kam dabei heraus?

Heraus kam eine Ausschreibung, bestehend aus 6 Bundesordnern, gefüllt mit Plänen und Beschrieben.

Bei der Submission ergab sich eine Preisspanne von 20 Prozent, was die Kalkulation des Kostenplaners am oberen Ende der Skala bestätigte und der Bauherrschaft die Gewissheit gab, das Projekt mit dem günstigsten Angebot innerhalb des gesetzten Kostenrahmens realisieren zu können.

Bei der Ausführung konnte die im Vorfeld investierte Zeit wieder wettgemacht werden. Die Umsetzung erfolgte mit einem hoch qualifizierten Partner, dessen Ziel es nicht nur war, einen vorgegebenen Kostenrahmen einzuhalten oder zu unterbieten, sondern auch ein Gesamtwerk zu erstellen, auf das alle Beteiligten stolz sein können.

Die Zusammenarbeit mit dem Generalunternehmer und den Planerteams der Projekt- und Ausführungsphase fand in einer offenen, konstruktiven und freundschaftlichen Atmosphäre statt.



### Guter Bauverlauf

«Die Kantonsschule Willisau als Nutzerin war in der Baukommission vertreten. So konnten wir unsere Anliegen während der Bauausführung laufend einbringen und wurden zu wesentlichen Entscheidungen beigezogen.

Wir waren immer wieder positiv überrascht, wie konsequent die Projektleitung des Generalunternehmens Estermann AG unsere Wünsche bezüglich Sicherheit des Schulbetriebes und Geringhaltung der Lärmimmissionen umsetzte. Die Baustelle war ausgezeichnet organisiert und besonders während

der Rohbauphase fiel öfters positiv auf, wie ruhig und zielstrebig gearbeitet wurde.»



Josef Kurmann,  
Rektor Kantonsschule Willisau



Kurt Röthlisberger,  
Projektleiter,  
Estermann AG Generalunternehmen

### Die Optik des Generalunternehmers

«Beim Neubau Erweiterung Kantonsschule Willisau handelt es sich um ein Bauvorhaben der öffentlichen Hand, das erstmals als Generalunternehmer-Ausschreibung über ein Präqualifikationsverfahren durchgeführt wurde. Das Bauwerk konnte in der geforderten Qualität unter dem Kostendach-Werkpreis gemäss Baubeschrieb und Architektenplan termingetreu übergeben werden. Die beteiligten Baupartner haben aktiv dazu beigetragen, den Anliegen der Schule betreffend Sicherheit und Geringhaltung der Lärmimmissionen nachzukommen.»

Auftraggeber/Bauherr: Amt für Hochbauten und Immobilien des  
Kantons Luzern

Baubeginn: 2. September 2003

Bauende: 1. Dezember 2003

Bauvolumen: ca. 21 300 m<sup>3</sup>

Architekt: Felber Keller Lehmann, dipl. Architekten ETH/SIA, Zürich

Bauingenieur: Bucher + Diller, dipl. ETH/SIA, Luzern

# Industriebau: Emmi Käse AG



## Die Optik des Generalunternehmers

«Gefragt ist Sensibilität betreffend die spezifischen Anforderungen eines Lebensmittelbetriebes, Flexibilität, klar geregelte Kommunikationswege, kurze, konzentriert gehaltene Planungsphasen sowie die reibungslose Umsetzung.»

Michael Takayama,  
Projektleiter,  
Estermann AG  
Generalunternehmer



Auftraggeber/Bauherr: Emmi Käse AG, Kirchberg BE

Baubeginn: Juni 2003

Bauende: August 2005

Bauvolumen Neubau: 70 000 m<sup>3</sup>

Bauvolumen Umbau: 130 000 m<sup>3</sup>

Investitionskosten: Fr. 35 Mio.

Gesamtprojektplaner: Kundert Ingenieure AG, Schlieren ZH

Bauingenieur: Desserich & Partner AG, Luzern

## Anliegen ernst genommen

«Mit dem Kauf des Käseentrums Kirchberg von Coop im Jahre 1999 übernahm Emmi eine führende Rolle im Bereich Käselagerung und -verpackung sowie eine nationale Käselogistik für Coop. Das stetige Wachstum, Produktionsverlagerungen, gestiegene Hygieneanforderungen, neue Verpackungstechnologien sowie veränderte Produktionsabläufe verlangten nach baulichen Massnahmen. Die Vorprüfungen zeigten dem Projektteam bald, dass die vorhandenen Räumlichkeiten diese Anforderungen bei weitem nicht erfüllen können. Nach dem Erstellen und der Genehmigung des Vorprojektes durch den Verwaltungsrat erstellte das Projektteam unter Leitung der Firma Kundert das Detailprojekt sowie die verbindlichen Ausschreibungsunterlagen für Generalunternehmer. Das bestehende Gebäude wird um 40 Prozent (35 Meter) in seiner ganzen Breite verlängert. Dabei werden die bestehenden Funktionen im Wesentlichen erweitert bzw. ergänzt. Der für den Betrieb wohl anforderungsreichste Teil ist der Umbau der bestehenden Räume; dieser hat unter Aufrechterhaltung der vollen Produktion und Lieferfähigkeit zu erfolgen. Die Zusammenarbeit mit dem Generalunternehmer der Estermann AG erweist sich als äusserst effizient und angenehm. Unsere Anliegen werden sehr ernst genommen und die erforderlichen Massnahmen mit den erhöhten Hygiene- und Sicherheitsanforderungen konsequent umgesetzt.»

mit den erhöhten Hygiene- und Sicherheitsanforderungen konsequent umgesetzt.»

Walter Aeschlimann,  
Käsekonfektionierung,  
Emmi Käse AG, Kirchberg BE



# Industriebau: Franke Schweiz AG



Markus Dobnik,  
Franke Immobilien AG,  
Aarburg AG

## Neu bauen während der Produktion

«Das Grundkonzept für den Neubau der Fabrik wurde aus dem bestehenden Masterplan abgeleitet. Bereits bei den Baubewilligungsverfahren wurden wir vom Generalunternehmer kompetent unterstützt. In den ersten Monaten standen gemäss Terminprogramm Rückbauarbeiten sowie Altlastenentsorgungen im Vordergrund, wobei der voll ausgelastete Betrieb des bestehenden Presswerkes gewährleistet werden musste. Unsere Erwartungen betreffend Qualitäts-, Kosten- und Terminvorgaben wurden vollumfänglich erfüllt.»



Alexander Arnold, Projektleiter,  
Estermann AG Generalunternehmer

## Aus der Sicht des Generalunternehmers

«Unser Auftrag bestand darin, eine neue Halle für die Produktion von Küchenabdeckungen innerhalb der vertraglich festgelegten Kosten und Termine zu erstellen. Während der Bauarbeiten wurden dem Generalunternehmer verschiedene Erweiterungswünsche übertragen. Dies bedeutete, dass der Bauablauf zusammen mit der Produktion laufend neu organisiert und abgestimmt werden musste. Dank dem engagierten Einsatz aller am Projekt beteiligten Partner konnte die lang ersehnte Produktionsaufnahme in der neuen Halle früher als geplant erfolgen.»

Auftraggeber/Bauherr: Franke Immobilien AG, Aarburg AG

Baubeginn: 18. Mai 2003

Bauende: 15. Januar 2004

Bauvolumen: 45 621 m<sup>3</sup>

Architekt: Bani + Lüscher AG, Muhen AG

Bauingenieur: Ing.-Büro Eichenberger AG, Muhen AG

# UNI/ETH Lausanne: Wohnungen in Holzbauweise

In einer Bauzeit von lediglich 6 Monaten entstehen in Lausanne 7 mehrgeschossige Wohnkomplexe für 264 Studenten. Unter der Leitung des Generalunternehmens beteiligen sich über 20 Subunternehmer aus der deutsch- und der französischsprachigen Schweiz. Die von Estermann AG Generalunternehmen vorgeschlagene Gesamtlösung mit einem Holzsystembau – in Kombination mit dem Einsatz von Betonelementen im Treppen- und Nassbereich – setzte sich gegen andere Systemvarianten der Mitbewerber durch. Ausschlaggebend waren Kostenfaktoren, die nutzungsorientierte Systemlösung mit Vorteilen bezüglich der Wohnbehaglichkeit und die kurze Bauzeit. Die hohen Anforderungen betreffend Statik, Brandschutz, Wärme- und Schallschutz erreichen die Gebäude dank dem speziell auf das Projekt angepassten Holzbausystem.

Bei 4 spezialisierten Holzbauunternehmen in der Zentral- und Westschweiz wurden bis Mitte März 2004 die Boden-, Wand- und Deckenelemente gefertigt. Indessen wurden in Lausanne die Fundamentarbeiten ausgeführt, die vorgefertigten Elemente versetzt und die Nasszellen montiert. Jedes der viergeschossigen Wohngebäude wurde auf der Baustelle innerhalb von 7 Tagen montiert. Am 8. April 2004 waren die Wohnhäuser fertig aufgerichtet.

Mehr Informationen: [www.estermann.ch](http://www.estermann.ch)



8. März 2004



15. März 2004



30. März 2004



8. April 2004

Bauherr: Stiftung «Fondation  
Maisons pour étudiants  
de l'Université et de l'Ecole  
polytechnique fédérale  
de Lausanne» (FME),  
Lausanne VD

Architekt: Christian J. Golay,  
Lausanne VD

Generalunternehmer:  
Estermann AG  
Generalunternehmen,  
Sursee LU

Bauleitung: Wernle + Scherrer,  
Brittnau AG

Holzbaingenieur: Pirmin Jung  
GmbH, Rain LU; Bois Consult  
Natterer S.A., Etoy-Village VD

Holzbau: Estermann AG  
Holzbau, Sursee LU

## Inside Estermann

### Die goldene Kelle



Konrad Pfyffer

Mit der goldenen Kelle ehrt die Bauunternehmung Mitarbeitende oder Teams für besondere Leistungen. Die zwölfte goldene Kelle geht an Konrad Pfyffer, Werkhofchef, Estermann AG Bauunternehmung.

Konrad Pfyffer erfüllt seine Aufgabe im Sinne eines echten Dienstleisters. Er disponiert Kleingeräte, Fuhraufträge, koordiniert die Einkäufe der Mannschaftsausrüstung und das Inventar und versucht allen Wünschen unserer Teams gerecht zu werden. Er interpretiert seinen Job als Problemlöser und sucht immer wieder auch nach technischen Verbesserungen an Inventar und Gerätschaften. Tagtäglich ab 05.45 Uhr, seit 7 Jahren. Sein Engagement trägt wesentlich dazu bei, dass die Arbeiten auf den Baustellen im terminlich vorgesehenen Rahmen ablaufen und die Mitarbeitenden motiviert sind. Vielen Dank und herzliche Gratulation!

### Neuer Projektleiter GU



Alexander Arnold

Zur Ergänzung unseres Teams wurde Alexander Arnold per 1. September 2003 als Projektleiter eingestellt. Er hat einschlägige GU-Erfahrungen im Büro- und Industriebau.

### Dienstjubiläen

40 Jahre	1. Juni 2004: Otto Estermann, Verwaltungsratspräsident
25 Jahre	1. März 2004: Albert Köfer, Gipserunternehmen
20 Jahre	30. April 2004: Ivan Horvat, Bauunternehmung 14. Mai 2004: Deli Elezi, Bauunternehmung 1. Juli 2004: Anton Aregger, Bauunternehmung
15 Jahre	15. November 2003: Daniel Arnold, Holzbau 29. März 2004: Feta Ametaj, Gipserunternehmen 16. Juni 2004: Josip Zvorc, Bauunternehmung 20. Juni 2004: Duro Matic, Bauunternehmung
10 Jahre	17. Januar 2004: Nikoll Nrecaj, Bauunternehmung 10. Februar 2004: Nikoll Pergjoka, Bauunternehmung 17. März 2004: Vinzenz Kühne, Unterlagsböden 18. April 2004: Basilio Canosa Fernandez, Bauunternehmung 6. Juni 2004: Daniel Zürcher, Bauunternehmung

#### Impressum

Auflage: 1500 Exemplare  
Redaktion und Layout:  
Marketing Factory, Sursee  
Text/Bild: Mitarbeitende Estermann AG  
Druck: Rimoldi AG, Schöftland AG