

... Ciclo di vita di un immobile

Il ciclo di vita di un immobile si divide principalmente in progettazione, costruzione, commercializzazione, utilizzo e rinnovo. Spesso queste fasi vengono affrontate separatamente mentre, invece, solo un approccio integrato consente di ottimizzare un immobile e di renderlo economicamente sostenibile e in linea con il mercato nell'arco di tutta la sua vita.

RIVISTA DI
ALFRED MÜLLER AG

BAAR
MARIN-NEUCHÂTEL
CAMORINO

FORUM

N°62 2014



Messaggio della famiglia Müller

Nostro padre ha tenuto il timone di Alfred Müller AG per 46 lunghi anni riuscendo ad aggirare o attraversare indenne ben più di una tempesta. Negli ultimi quindici anni lo abbiamo accompagnato nelle sue imprese e, da ufficiali, siamo stati promossi a comandanti. Fine 2011 la nostra famiglia ha creato la Fondazione Alfred Müller per garantire la continuità della Alfred Müller AG. Alfred Müller si è ritirato dal ponte di comando cedendo definitivamente a noi figli il timone.

La soluzione della Fondazione è stata accompagnata dal introduzione di una nuova e moderna struttura aziendale basata sui principi della Corporate Governance. In seguito a questa scelta, negli ultimi due anni il Consiglio di amministrazione è stato allargato a quattro nuovi membri: Ida M. Hardegger, Adrian R. Bult, Ulrich H. Moser e Thomas Rüppel. Inoltre, da febbraio 2013, la Direzione aziendale è guidata per la prima volta da un Presidente David Hossli che non proviene dalla nostra famiglia. Altri due nuovi membri, validi collaboratori di Alfred Müller AG fanno parte della Direzione aziendale. Nella nomina dei nuovi dirigenti, ha inciso il

carattere, la predisposizione al lavoro in team, il possesso di un bagaglio di esperienze e di competenze professionali differenti e di una fitta rete di contatti.



Quando su una nave vengono cambiati così tanti ufficiali, ci vuole un po' di tempo prima che l'equipaggio trovi il giusto affiatamento. Negli ultimi mesi, indubbiamente impegnativi ma anche molto avvincenti, i membri della Direzione del Consiglio di amministrazione e del Consiglio della fondazione sono entrati in sintonia tra loro. Nel frattempo tutti gli organi aziendali hanno spiegato le vele, Alfred Müller AG sta navigando con vigore verso un futuro, ne siamo certi, di grande successo.

Con successo e con il contributo di tutti i nostri collaboratori teniamo la nostra nave sulla giusta rotta, possiamo nuove pietre miliari e ci auguriamo di raggiungere indenni e nei tempi previsti le mete prefissate. Speriamo anche che i nostri clienti e i nostri partner percepiscono che Alfred Müller AG è salpata col vento in poppa verso nuovi lidi.

Christoph Müller
Presidente
del Consiglio di amministrazione

Michael Müller
Presidente
della Fondazione Alfred Müller



Indice

- 3 Messaggio
- 5 Indice
- 6 Sempre all'avanguardia

- 8 IN PRIMO PIANO:
CICLO DI VITA DI UN
IMMOBILE**

- 10 Il successo è frutto di una visione globale
- 12 «Ottimizzare gli immobili con una pianificazione integrata»
- 18 «Siamo disposti ad investire somme importanti»
- 26 «Il Suttergut è il fiore all'occhiello del nostro sviluppo urbano»
- 28 Investire vuol anche dire rischiare
- 30 Costruzione di palazzi: una sfida dall'idea alla consegna
- 36 Il gestore immobiliare: il partner più fedele nel ciclo di vita di un immobile
- 38 Un quartiere per vivere e lavorare
- 43 Museo del laterizio: moderna nuova costruzione in ambiente protetto
- 51 «In ogni laterizio c'è la storia di un'intera cultura»
- 53 Appunti di Al Imfeld: il Masai e il grattacielo
- 57 Statement
- 58 Erich Rüegg rende merito a Christoph Müller: «Instancabile impegno per il bene dell'azienda»
- 59 Stretta collaborazione
- 60 Una squadra forte
- 62 «Spero che la persona resti al centro di tutto»
- 66 «Mi sono sempre piaciute le sfide»
- 68 3 uomini e 92 anni di fedeltà alla ditta
- 70 Nuova direzione di progetto per «L'acqua è vita»
- 72 Concorso: vincete una gita sullo Stanserhorn
- 73 I nostri spazi
- 78 Anteprima

Sempre all'avanguardia

>
Allmig trasforma i rifiuti organici domestici e gli scarti vegetali provenienti dalla regione in compost di qualità e in preziosi substrati terrosi.
Foto Markus Bertschi



v
A Baar spettacolare impresa di un'autogru
Foto Peter Frommenwiler



ALLMIG E LA TEORIA DEL MIGLIORAMENTO CONTINUO

el. Dal 2013 l'impianto di compostaggio e produzione di energia biologica Allmig, uno stabilimento produttivo di Alfred Müller AG con sede a Baar, applica il metodo Kaizen per monitorare e migliorare i propri processi. Il Kaizen è una filosofia di vita e di lavoro nata in Giappone e basata sulla ricerca del miglioramento continuo. Kaizen tradotto significa: (Kai) cambiare, (Zen) in meglio. In economia questo concetto ha consentito di sviluppare un sistema di gestione che si basa sul contributo dei quadri dirigenti come anche su quello dei collaboratori. Secondo la filosofia Kaizen, il successo si ottiene non tanto con un miglioramento radicale innescato da un'innovazione, quanto piuttosto con la graduale ottimizzazione di un buon prodotto. Da questa convinzione deriva la strategia Kaizen ovvero la continua ricerca del miglioramento a tutti i livelli all'interno di un'impresa.

I collaboratori di Allmig vengono incoraggiati a presentare le loro proposte di miglioramento, le quali vengano discusse durante le riunioni. La discussione è volta ad analizzare attentamente, criticare o eventualmente ratificare standard e processi aziendali. I collaboratori decidono insieme se e quali proposte di miglioramento adottare nell'immediato. Questo nuovo metodo è stato accolto con favore dal personale e le proposte non si sono fatte attendere. Il Kaizen ha sortito gli effetti desiderati fin dai primi incontri: insieme è stato possibile trovare una soluzione ottimale per la raccolta dell'acqua organica sotto pressione, che nei moderni veicoli per la raccolta dei rifiuti si accumula in serbatoi separati in seguito alla pressatura degli scarti vegetali.

E LA CASETTA PRESE IL VOLO

el. A Baar, la scorsa primavera, Alfred Müller AG ha compiuto una spettacolare operazione di trasloco: con un'autogru ha spostato una casetta di legno sollevandola 20 m da terra e sorvolando un grande albero dalla sua ubicazione vicino al Ristorante Rössli all'altro lato della strada sul Kreuzplatz. Alfred Müller AG ha effettuato lo spostamento a proprie spese donando poi la piccola struttura, un tempo laboratorio di un calzolaio, all'associazione Kunstkiosk. Nei prossimi anni sul terreno precedentemente occupato dalla casetta l'impresa ha intenzione di costruire un nuovo edificio.

www.allmig.ch

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

>
Le bonifiche di edifici costruiti con materiali contenenti amianto richiedono misure di sicurezza speciali.

Foto Keystone



RISANAMENTI EDILIZI: AMIANTO, UN PERICOLO ANCORA IN AGGUATO

el. In linea generale l'amianto si trova in tutti gli edifici costruiti prima del 1990. Grazie alle sue straordinarie caratteristiche e il suo basso costo l'amianto è stato impiegato in più di 3500 prodotti come per esempio: materiali isolanti, tubazioni, pavimenti in Novilon, fibrocemento e colla per piastrelle. Anche se l'amianto è vietato da molto tempo, questo materiale continua a rappresentare un pericolo per la salute. Infatti, negli edifici costruiti prima del 1990 questo materiale è ancora presente, con gravi conseguenze.

L'esperienza di Alfred Müller AG

Come riconoscerlo e intervenire correttamente nella ristrutturazione di un vecchio edificio. Negli ultimi anni Alfred Müller AG ha eseguito numerosi risanamenti da amianto, uno dei quali ha riguardato un condominio situato a Steinhausen. Prima di dare il via ai lavori, l'impresa ha incaricato una ditta specializzata in bonifiche da amianto alla ricerca di eventuali materiali critici. L'amianto è risultato presente sia in

bagno che in cucina, e precisamente nella colla e nella malta per la stuccatura delle piastrelle come pure nei pannelli ignifughi a struttura leggera collocati sotto il piano cottura.

Misure di sicurezza speciali

Il risanamento è stato eseguito da personale qualificato che, dopo aver adottato misure di sicurezza speciali, ha rimosso e smaltito i materiali edili critici senza alcun pericolo e a regola d'arte. La cucina e il bagno sono stati isolati dagli altri locali e resi accessibili solo attraverso una chiusa d'aria. L'aspirazione, il ricambio e la depurazione dell'aria sono stati assicurati da speciali impianti di ventilazione. Indossando tute e maschere protettive, gli esperti hanno rimosso il materiale, in parte bagnando le superfici interessate e in parte con l'aiuto di un aspiratore ad elevata potenza. Tutto il materiale rimosso è stato chiuso in sacchi speciali prima di essere trasportato al sito di smaltimento. A lavori terminati è stato necessario eseguire

un'accurata depurazione e una misurazione dell'aria per accertarsi che le sostanze nocive non superassero determinati valori limite. La qualità dell'aria è stata costantemente monitorata anche nelle altre stanze per essere sicuri che durante il risanamento fibre di amianto non fossero inavvertitamente fuoriuscite dalla cucina o dal bagno contaminando gli altri ambienti occupati dagli inquilini.

Nei prossimi anni sarà necessario eseguire ancora parecchi risanamenti di questo tipo poiché in Svizzera sono ancora numerosi gli edifici nei quali sono presenti materiali contenenti amianto.

www.suva.ch/asbest

www.bag.admin.ch

→ **Temi, Prodotti chimici, Temi A-Z**



CICL DI U

Una vecchia costruzione
industriale del Suttergut
Areal a Burgdorf.
Foto Manuel Stettler



In primo piano

O DI VITA N IMMOBILE

... Anche gli immobili hanno un loro ciclo di vita. Comincia con l'acquisto del terreno e prosegue con la progettazione, la costruzione, la commercializzazione e l'amministrazione, per terminare infine con la demolizione e ricostruzione oppure con un risanamento. Le diverse fasi della vita di un immobile sono tema centrale di questo numero di Forum.

IL SUCCESSO È FRUTTO DI UNA VISIONE GLOBALE

...Chi si appresta a costruire un immobile dovrebbe tenere conto del suo intero ciclo di vita già in fase di pianificazione. Gran parte dei costi in cui si incorre nell'arco della vita di un immobile, dipendono dalle scelte fatte durante lo sviluppo del progetto.

el. Il ciclo di vita di un immobile si divide in diverse fasi. Tutto ha inizio con l'acquisto del terreno e la pianificazione strategica. Seguono la progettazione, la costruzione, la commercializzazione e infine la fase più lunga, quella dell'utilizzo. Con il rinnovo o con la demolizione e ricostruzione dell'immobile il ciclo ricomincia. Le varie fasi si differenziano le une dalle altre, oltre che sul piano della successione temporale, anche per i fattori d'influenza, le priorità e le finalità che le caratterizzano. Ogni fase, inoltre, coinvolge attori diversi: investitori, committenti, progettisti, imprese edili, venditori, amministratori e gestori immobiliari nonché utenti. In tutte le fasi si deve tenere conto delle condizioni giuridiche di base, dei fattori locali e di mercato, degli influssi economici, delle tempistiche, degli aspetti tecnici e di molto altro ancora.

Senza collaborazione non c'è ottimizzazione

Con tutte queste sfaccettature si corre il rischio di una progettazione incompleta degli immobili. Le lacune a livello di responsabilità sono un punto debole nel processo di costruzione. Beat Stocker, Direttore dell'Impresa generale di Alfred Müller AG, parlando del ciclo di vita di un immobile (v. pagina 12), spiega: «Spesso il committente indice una gara d'appalto per la scelta dell'architetto, poi seleziona il progetto e lo fa realizzare da un'impresa generale. A costruzione completata l'immobile viene affidato ad una agenzia di gestione immobiliare. Così facendo, non prevedendo alcuna collaborazione tra i diversi specialisti già in fase di pianificazione, il committente rinuncia in partenza a realizzare un prodotto ottimizzato per tutto il suo ciclo di vita». Se i diversi attori non si concentrano su un obiettivo comune, i risultati dell'uno non saranno coordinati con i risultati dell'altro. Il committente non tie-

FASI DEL CICLO DI VITA DI UN IMMOBILE



Con i suoi servizi Alfred Müller AG copre tutte le fasi del ciclo di vita di un immobile.

ne presente i costi di gestione di un edificio ma unicamente i costi della realizzazione rispettivamente quelli d'investimento. Ma poiché i costi di esercizio dipendono in gran parte dalle scelte fatte in fase di pianificazione, senza una collaborazione interdisciplinare tra tutti gli attori non è possibile ottimizzare la scelta dei materiali, la suddivisione degli spazi e il contenimento dei costi operativi. Persino il successo commerciale rischia di essere compromesso nello sviluppo del progetto, se non si tiene conto delle esigenze degli utenti.

Si diffonde il concetto di ciclo di vita

In questi ultimi anni si è assistito a una crescente diffusione del concetto di ciclo di vita. «Una tendenza chiaramente favorita dall'aumento delle prescrizioni e dal conseguente incremento dei costi», sottolinea Hochreutener. E aggiunge: «Gli edifici moderni sono così complessi e costosi che oggi più che in passato ci si deve preoccupare della loro efficienza economica sull'intero ciclo di vita». Il settore dell'edilizia è più consapevole nell'uso delle materie prime limitate e nella realizzazione di edifici funzionali in linea con il mercato a lungo termine. Il concetto di sostenibilità è diventato un punto di riferimento anche

nel settore immobiliare e dell'edilizia che gestito con lungimiranza consente di conseguire un rendimento superiore. E proprio con gli investimenti nelle tecnologie energeticamente efficienti o compatibili con l'ambiente, che si potranno riconoscere i vantaggi economici a lungo termine, dice Michael Müller, Direttore del Portafoglio immobiliare e finanziario.

La visione globale di Alfred Müller AG

David Hossli, Presidente della Direzione aziendale, spiega che, in quanto proprietaria di un portafoglio immobiliare di oltre un miliardo di franchi svizzeri, Alfred Müller AG deve necessariamente tenere conto del ciclo di vita dei suoi immobili. Poiché copre tutte le fasi della vita di un immobile, l'azienda di servizi immobiliari è abituata ad avere una visione globale e consiglia in tal senso anche i suoi clienti. Christoph Müller, Presidente del Consiglio di amministrazione, aggiunge: «Non si deve pensare solo all'investimento iniziale ma anche a quello che sarà l'utilizzo di un immobile, alle esigenze dei clienti e ai costi accessori e di manutenzione». Inoltre, gli immobili dovrebbero avere una flessibilità d'utilizzo per essere apprezzati nel tempo.

Un edificio è sempre ottimizzabile

Grazie alla sua lunga e vasta esperienza nell'edilizia, Alfred Müller AG attinge al proprio know-how fin dalle prime fasi di un progetto ed è in grado di ottimizzare un immobile in ogni sua fase di vita, dall'idea progettuale alla consegna chiavi in mano. Merito anche delle collaborazioni di cui l'impresa si avvale in settori specifici. Allo sviluppo del progetto partecipano, oltre a specialisti nella pianificazione anche esperti del mercato immobiliare e amministratori, ovvero coloro che meglio di altri conoscono le esigenze dei clienti e le caratteristiche che deve avere un immobile per un buon funzionamento. Dopo la messa in servizio, gli immobili vengono regolarmente adattati alle diverse esigenze dei clienti. Sia in fase di realizzazione che di esercizio Alfred Müller AG prende in considerazione costi d'investimento più elevati purché questo incida positivamente sui costi di manutenzione o la durata di vita di un immobile. Il Presidente del Consiglio di amministrazione Christoph Müller sottolinea: «Gli investimenti supplementari devono essere operati al posto giusto. E' compito di colui che sviluppa il progetto e dell'amministrazione porre le giuste basi».

I clienti hanno bisogno di essere consigliati

Abbiamo constatato una crescente consapevolezza per un progetto di costruzione orientato al ciclo di vita di un immobile. Beat Stocker spiega: «Per molti clienti è diventato un aspetto centrale. Spesso si rivolgono a noi proprio perché assicuriamo loro una pianificazione integrata». In ogni caso, all'avvio di un progetto, Alfred Müller AG tiene ad analizzare a fondo le esigenze dei clienti, poiché una pianificazione strategica accorta è il presupposto fondamentale per il buon esito di un progetto. «Con ciò non si tratta, di prendere semplicemente atto dei desideri dei clienti ma di analizzarli criticamente», puntualizza David Hossli aggiungendo che molti clienti dipendono da specialisti immobiliari competenti. Una sfida alla quale Alfred Müller AG non ha alcuna intenzione di sottrarsi. I suoi esperti sono sempre pronti a consigliare i clienti in maniera ampia e dettagliata e, se lo desiderano, a seguirli non solo dalla pianificazione all'ultimazione dell'immobile ma anche nella fase operativa e addirittura oltre: nel risanamento del vecchio edificio o nella costruzione di un nuovo immobile. ◀

«OTTIMIZZARE G IMMOBILI CON FICAZIONE INT

COLLOQUIO SUL CICLO DI VITA DI UN IMMOBILE

Intervista Esther Lötscher | Fotos Markus Bertschi

... Nel settore immobiliare si sta diffondendo il concetto di ciclo di vita. Invece di progettare, costruire e amministrare gli edifici in fasi separate, ciascuna gestita da un team diverso, bisognerebbe adottare un approccio integrato che consenta di ridurre i costi di un immobile e di ottimizzarne l'utilizzo. I membri del Consiglio di Amministrazione e della direzione aziendale spiegano che la collaborazione interdisciplinare è tradizione all'Alfred Müller AG.

Per quale motivo negli ultimi anni si sente parlare più spesso di ciclo di vita?

Beat Stocker: Alfred Müller AG ha sempre progettato i suoi edifici con un approccio integrato e a lungo termine. Rispetto al passato, il concetto di ciclo di vita è oggi molto più diffuso. Molti committenti sono coscienti che non devono tenere conto solo dei costi di costruzione ma anche dei costi operativi.

Michael Müller: Il concetto di ciclo di vita ha acquistato importanza anche perché oggi si investe di più nell'efficienza energetica degli edifici. Si potranno riconoscere i vantaggi soltanto considerando l'intero ciclo di vita.

Walter Hochreutener: Questa tendenza è stata chiaramente favorita dall'aumento delle prescrizioni vigenti in materia e dal conseguente incremento dei costi. Gli edifici moderni sono così complessi e costosi che oggi più che in passato occorre preoccuparsi che siano economicamente sostenibili per tutto il loro ciclo di vita.

Che cosa intende Alfred Müller AG per «ciclo di vita di un immobile»?

Walter Hochreutener: Il ciclo di vita di un immobile comprende tutte le fasi dalla pianificazione alla costruzione, la commercializzazione, l'utilizzo e in seguito, un cambiamento di destinazione, rinnovo oppure una nuova costruzione.

LI UNA PIANI- EGRATA»

Beat Stocker: Il ciclo di vita di un immobile comincia già con l'idea del progetto. Prima ancora dell'acquisto del fondo le idee devono essere chiare sulla sua destinazione.

Christoph Müller: L'importante è avere una visione globale. Non ci si può limitare solo all'aspetto della costruzione, ma bisogna considerare anche l'utilizzo futuro. Da un lato, un edificio deve restare attrattivo e all'occorrenza adattabile anche a distanza di molti anni dalla sua messa in servizio; dall'altro, non bisogna sottovalutare il peso che possono assumere i costi accessori e di manutenzione durante il ciclo di vita.

David Hossli: In quanto proprietaria di un portafoglio immobiliare il cui valore supera il miliardo di franchi svizzeri, Alfred Müller AG non può fare a meno di tenere conto del ciclo di vita dei suoi immobili. Nei nostri investimenti prendiamo sempre in considerazione anche la manutenzione e l'operatività di un immobile. Ma ci spingiamo oltre: analizziamo un investimento anche in vista di un successivo cambiamento di destinazione o di una demolizione. Di regola i costi operativi e di manutenzione rappresentano i quattro quinti di un investimento immobiliare, la redditività di un immobile può essere calcolata in modo attendibile solo partendo da una visione a lungo termine.

Quali sono le pietre miliari fondamentali del ciclo di vita di un immobile?

David Hossli: I costi complessivi di un immobile vengono in gran parte determinati al momento della progettazione. Perciò non parlerei di pietre miliari fondamentali ma della fase più importante e vedo questa all'inizio dell'intero ciclo di vita. A mio avviso la pietra miliare importante è l'ottenimento della licenza edilizia definitiva al termine della concezione. Questo metterà in rilievo che da concetto è diventato progetto in grado di essere approvato. Cosa che nell'odierno contesto politico e regolamentare sta diventando sempre più difficile.

Walter Hochreutener: Secondo me, le singole pietre miliari giocano un ruolo secondario in questa discussione. In realtà, ciò che ha acquisito importanza è la collaborazione tra gli specialisti che partecipano alle diverse fasi del ciclo di vita di un immobile.

Alfred Müller AG offre tutti i servizi immobiliari dalla progettazione alla costruzione e al risanamento. E' per così dire predestinata a fornire soluzioni integrate.

David Hossli: Proprio così. Ma servono anche investitori che condividano questo modo di vedere. I costruttori, da parte loro, devono disporre dell'esperienza e

del know-how necessari per formulare tutte le considerazioni del caso. Constatiamo che occorre una maggiore sensibilizzazione.

Christoph Müller: Sono d'accordo. Tuttavia per alcuni committenti i costi d'investimento iniziale rimangono prioritari.

Progettare e costruire tenendo conto del ciclo di vita di un immobile fa necessariamente lievitare i costi dell'investimento iniziale?

Christoph Müller: Non generalizzerei. Non è detto che i costi dell'investimento iniziale siano necessariamente più alti. L'importante è che gli eventuali investimenti supplementari siano fatti al posto giusto. Si pensi, ad esempio, all'esecuzione di una facciata in Klinker per la quale i costi di manutenzione sono bassi. Una progettazione professionale ha il compito di prevedere soluzioni di questo tipo.

Beat Stocker: Concordo con questo. Soprattutto una pianificazione integrata la quale oltre alla realizzazione comprende anche l'utilizzo di un edificio sull'arco dei prossimi 20-30 anni. Quale impresa totale dobbiamo non solo consegnare un immobile entro i tempi previsti e in perfetto stato ma anche pianificare in collaborazione con il committente una gestione e commercializzazione ottimale a lungo termine.

David Hossli: Tutto comincia già con la scelta del terreno e prosegue con le decisioni che riguardano la destinazione d'uso, il disegno della pianta e la scelta dei materiali e dell'impiantistica.

Nello sviluppo di un progetto, i maggiori risparmi si ottengono a livello di costi generali. Come sfruttiamo questo potenziale di risparmio?

Beat Stocker: Con i nostri servizi copriamo tutte le fasi del ciclo di vita di un immobile e quindi disponiamo sotto lo stesso tetto di una vasta e profonda conoscenza alla quale attingiamo fin dalle prime

fasi di un progetto. Siamo in grado di ottimizzare un immobile in qualsiasi fase del suo ciclo di vita: dalla progettazione alla consegna chiavi in mano, dalla messa in servizio al rinnovo.

David Hossli: Già nel momento dell'acquisto del terreno, coinvolgiamo non solo il settore sviluppo del progetto ma anche il marketing, che conosce le esigenze degli utenti meglio di chiunque altro. Nella pianificazione successiva concorrono anche gli esperti della gestione immobiliare, del servizio giuridico e notarile e del reparto finanziario. Il nostro modello di azienda si fonda su una visione globale:



«Spesso si capisce se valga la pena investire nell'efficienza energetica solo alla luce dell'intero ciclo di vita.»

Michael Müller
Membro della Direzione aziendale
e Presidente della Fondazione
Alfred Müller

«In quanto proprietaria di un portafoglio immobiliare il cui valore supera il miliardo di franchi svizzeri, Alfred Müller AG non può fare a meno di tenere conto del ciclo di vita dei suoi immobili.»

David Hossli
Presidente della Direzione aziendale



«Una pianificazione integrata non significa necessariamente costi d'investimento iniziale maggiori.»

Christoph Müller
Presidente del Consiglio
di amministrazione



non ci limitiamo a progettare e costruire immobili ma supportiamo i nostri clienti anche a livello di commercializzazione e gestione. È nel nostro interesse realizzare costruzioni ben congegnate e funzionali.

Christoph Müller: Il settore sviluppo del progetto ha acquistato importanza anche dal nostro punto di vista. Non a caso, nel 2012 questo reparto è diventato a se stante e l'organico è stato potenziato.

In che modo le esperienze e le conoscenze specifiche dei diversi settori confluiscano nel processo di pianificazione?

Christoph Müller: Al termine di ogni progetto condividiamo le nostre esperienze e tratteniamo gli aspetti suscettibili di miglioramento i quali vengono poi da subito tenuti in considerazione.

David Hossli: Alfred Müller AG predilige la cultura del colloquio e ciò facilita un intenso scambio tra gli esperti di tutti i settori. Scambio favorito anche dalle dimensioni dell'azienda. Inoltre, le esperienze maturate in ogni singola fase vengono sistematicamente analizzate e documentate, in modo tale che l'organizzazione possa farne tesoro.

Che cosa potremmo migliorare ulteriormente?

Michael Müller: Potremmo documentare le nostre esperienze in modo ancora più conseguentemente e tenerne conto nella pianificazione di nuovi progetti.

David Hossli: Si potrebbero rafforzare ulteriormente i ruoli dei collaboratori nell'intero processo di creazione del valore aggiunto.

Beat Stocker: Ritengo che potremmo ottimizzare la fase preparatoria alla messa in servizio di un immobile, vale a dire il momento in cui la costruzione finita passa dal costruttore al gestore. C'è un margine di miglioramento anche nello sviluppo di un facility management strategico.

Walter Hochreutener: Nel cercare di sistematizzare i processi non dobbiamo dimenticare, però, che ogni edificio è un qualcosa di unico. Ogni terreno e ogni immobile ha le proprie condizioni quadro. Non si può standardizzare tutto.

Alfred Müller AG è davvero disposta a investire di più per contenere i costi operativi?

Michael Müller: Certo. Prendiamo, ad esempio, il centro commerciale Prisma a Cham. Qui abbiamo operato investimenti supplementari per realizzare una facciata ventilata in vetro e un sistema di riscaldamento a basso impatto ambientale con piloni energetici. Questi ultimi garantiscono all'edificio un'attrattiva a lungo termine e inoltre ci hanno consentito di realizzare un impianto di raffreddamento ecologico.

Walter Hochreutener: Siamo sempre disposti a spendere di più anche quando si tratta di rinnovare degli elementi costruttivi, a condizione che ciò serva a

contenere i costi operativi e purché il prodotto più costoso, abbia anche una durata maggiore.

Michael Müller: E' anche importante una buona collaborazione con i partner e gli artigiani qualificati.

David Hossli: Certo, nella scelta dei nostri partner i costi sono indubbiamente importanti, ma attribuiamo una grande importanza al rapporto di collaborazione consolidato nel tempo e la garanzia di ricevere ottime prestazioni. Inoltre, eseguiamo una pianificazione molto scrupolosa e non esitiamo a modificare un progetto se non corrisponde ai nostri criteri. Una scelta che, seppure dispendiosa, viene ripagata al cento per cento nel ciclo di vita di un immobile.

Christoph Müller: In qualità di professionisti di servizi immobiliari acquisire conoscenza di nuovi prodotti è d'obbligo, anche se di tanto in tanto paghiamo i costi per l'insegnamento.

Ci sono elementi costruttivi nei quali conviene veramente investire qualcosa in più?

Beat Stocker: Non mi fossilizzerei sui singoli componenti costruttivi, perché ogni edificio va considerato come un tutt'uno. Di sicuro, però, vale la pena dedicare alla pianificazione tutto il tempo e le competenze specifiche necessarie.

«Alfred Müller AG ha sempre progettato i suoi edifici secondo un approccio integrato a lungo termine. Rispetto al passato, il concetto di ciclo di vita è oggi molto più diffuso anche tra i committenti.»

Beat Stocker

Membro della Direzione aziendale



La nostra consulenza è orientata a tutto il ciclo di vita di un immobile?

Beat Stocker: Come abbiamo già detto, la sostenibilità e il ciclo di vita sono diventati temi centrali per molti clienti, che spesso si rivolgono a noi perché siamo in grado di garantire loro una pianificazione integrata. Tuttavia, se un committente decide per una procedura che non corrisponde del tutto al nostro concetto, non possiamo ignorare la sua volontà.

David Hossli: A mio avviso, una consulenza orientata a tutto il ciclo di vita di un immobile comincia con un accurato esame delle esigenze del cliente. Un esame in cui non ci si limiti a chiedergli che cosa vuole, ma in cui si analizzino criticamente le sue preferenze. Molti clienti hanno bisogno di essere consigliati e guidati. Nella progettazione, poi, occorre tenere i piedi per terra e rispondere a ogni loro richiesta con i rispettivi costi. In alcuni casi, determinate richieste finiscono in seguito per essere definitivamente archiviate alla voce «sogni».

Walter Hochreutener: Seguiamo il cliente con professionalità anche per piccoli incarichi, come la ristrutturazione di una superficie commerciale.

Che cosa può far fallire una pianificazione e una costruzione orientate al ciclo di vita?

Beat Stocker: Spesso il committente indice una gara d'appalto per la scelta dell'architetto. In seguito per il progetto selezionato fa richiesta di un preventivo a diverse imprese generali. Una volta costruito l'immobile, la sua gestione viene affidata a un'impresa specializzata in gerenze immobiliari. Così facendo il committente rinuncia all'opportunità di una pianificazione integrata e il know-how della costruzione e dell'operatività di un immobile non confluisce nella pianificazione. Solo una pianificazione integrata può consegnare al committente un prodotto ottimale in rapporto al suo intero ciclo di vita.

David Hossli: ...magari anche a un prezzo inferiore.

Beat Stocker: Sì, perché un edificio progettato e costruito come sopra illustrato molto probabilmente non sarà un edificio ottimale se i costi sono superiori a quelli di un immobile progettato con un metodo integrato. Dal punto di vista del ciclo di vita, coinvolgere gli specialisti della costruzione e dell'operatività di un immobile già in fase di pianificazione consente per lo più di ottenere risultati migliori.

Dopo la fase di pianificazione un edificio può ancora essere ottimizzato?

Beat Stocker: In fase di costruzione c'è ancora margine di ottimizzazione, soprattutto per quanto concerne la scelta dei materiali. Quando indichiamo una gara d'appalto, ad esempio per la realizzazione di un tetto o di una facciata, chiediamo alle imprese non solo un preventivo per la costruzione ma anche per i costi operativi per un determinato periodo. Al committente viene così sottoposto una base dettagliata ed esaustiva per la sua decisione.

Walter Hochreutener: Abbiamo ottimizzato parti singole di edifici e di impianti anche in fase di esercizio, poiché spesso un cambio di inquilino comporta un cambio di destinazione e nuove esigenze da soddisfare.

L'esercizio è la fase più lunga del ciclo di vita di un immobile. Come garantiamo una gestione immobiliare professionale?

Walter Hochreutener: Il nostro primo obiettivo è di realizzare edifici in linea con il mercato e in grado di mantenere il loro valore nel tempo; ma ci proponiamo anche di gestirli in modo efficiente sul piano dei costi affinché continuino a essere per l'investitore attrattivi per tutto il loro ciclo di vita. Garantiamo una manutenzione ordinaria sistematica e non essendo l'investitore competente quanto noi in fatto di immobili discutiamo tempestivamente delle opportunità e dei rischi legati a

eventuali interventi di rinnovo. Inoltre, siamo regolarmente in contatto con gli utenti e conosciamo le loro esigenze. Poiché gli edifici moderni sono dotati di un'impiantistica più complessa il nostro settore si trova attualmente confrontato a costi operativi maggiori.

Christoph Müller: Oggi coinvolgiamo più profondamente e più sistematicamente la gestione dell'immobile nel processo di pianificazione, allo scopo di ottimizzarne la futura operatività. L'utilizzo degli edifici a uso commerciale viene preparato con grande impegno con piani per l'operatività, il riscaldamento, il parcheggio e di segnaletica.

Come si stabilisce quando un immobile deve essere rinnovato o destinato a un altro uso?

Walter Hochreutener: Ci sono due aspetti che possono indurre a prendere una decisione del genere: il primo è che l'utilizzo attuale non sia più in linea con il mercato e dunque il rischio che le superfici vuote aumentino. Il secondo è l'età degli elementi

costruttivi o degli impianti: dopo circa 20 anni una riflessione va fatta sulla necessità di un rinnovo in seguito all'aumento di costi di manutenzione, di nuove prescrizioni o per altri motivi.

Beat Stocker: Quando si tratta di rinnovare o ristrutturare un immobile, talvolta i committenti dimenticano che c'è anche la possibilità di sostituirlo con un nuovo immobile. Prima di decidere se risanare, il proprietario dovrebbe fare un'analisi con un calcolo dei conti, benefici e tutti i fattori economici legati allo stabile. In questi tempi d'incremento della densità abitativa, una verifica di questo tipo potrebbe aprire nuove possibilità e migliorare decisamente la redditività.

David Hossli: Quel che ci vuole è una strategia tagliata su misura per ciascun immobile. Nel settore immobiliare le condizioni quadro non cambiano tutti i giorni. Tuttavia, è fondamentale perseguire la propria strategia a lungo termine e non perdere l'occasione di cogliere al volo i cambiamenti importanti e di sfruttarli a proprio favore. <



«Per essere apprezzati dagli investitori durante tutto il ciclo vitale gli edifici devono essere in linea con il mercato, efficienti sul piano dei costi e in grado di mantenere il loro valore a lungo termine.»

Walter Hochreutener
Membro della Direzione aziendale



Superfici di una delle vecchie costruzioni industriali situate sull'area Suttergut (Burgdorf) di proprietà Alfred Müller AG.

«SIAMO DISPOSTI AD INVESTIRE SOMME IMPORTANTI»

Testo Esther Lötscher | Foto Manuel Stettler

... Nel 2008 Alfred Müller AG ha acquistato un fondo di circa 29 000 metri quadrati nei pressi della stazione ferroviaria di Burgdorf. Investimenti di questa entità, valutati in decina di milioni, si possono intraprendere unicamente valutando i rischi e opportunità.

Per decenni la ditta Aebi ha prodotto le sue famose macchine agricole presso la stazione ferroviaria di Burgdorf. L'intera area ferroviaria, che si estende anche su altri fondi, mostra ancora oggi i segni dell'utilizzazione artigianale e industriale. Nei prossimi anni l'aspetto di questa zona è destinato a cambiare radicalmente. Nella nostra intervista a pagina 26, Elisabeth Zäch, sindaco di Burgdorf, spiega che la città vuole creare intorno alla stazione un nuovo centro, un «luogo innovativo che diventi il suo punto di forza». Questa zona è uno dei poli di sviluppo del Canton Berna e riveste un'importanza enorme per la città di Burgdorf.

L'acquisto del fondo di 29 000 metri quadrati, ribattezzato Suttergut, non è stato una transazione banale nemmeno per un'impresa leader sul mercato immobiliare svizzero come Alfred Müller AG. Viktor Naumann, Vicepresidente del Consiglio di amministrazione dell'impresa di Baar nonché rappresentante della committente del progetto Suttergut, spiega: «Siamo riusciti a realizzare un investimento del genere solo grazie alla nostra considerevole forza finanziaria. Prima di procedere all'acquisto, la Direzione aziendale ne ha discusso molto. La decisione è stata presa essenzialmente sulla base di un'accurata analisi SWOT». Tra i punti di forza vi sono le dimensioni

Lo sviluppo dell'area nei pressi della stazione ferroviaria di Burgdorf deve essere fatto in collaborazione con tutti i proprietari fondiari e con la città di Burgdorf. Citando le parole del sindaco Elisabeth Zäch, il Suttergut diventerà un «quartiere urbano modello».



dell'area, la sua vicinanza alla stazione ferroviaria e la funzione centrale di Burgdorf. Ma secondo Viktor Naumann c'è anche un altro aspetto positivo: questa zona fa parte dei poli di sviluppo della stazione ferroviaria «di conseguenza viene considerata di primaria importanza dalle autorità municipali e cantonali». Un altro fattore positivo è la locazione a tempo indeterminato alla RCM-Estech AG di una parte della superficie dell'area. Tuttavia, esistono anche rischi, il mercato immobiliare è più problematico che nella regione di Zugo.

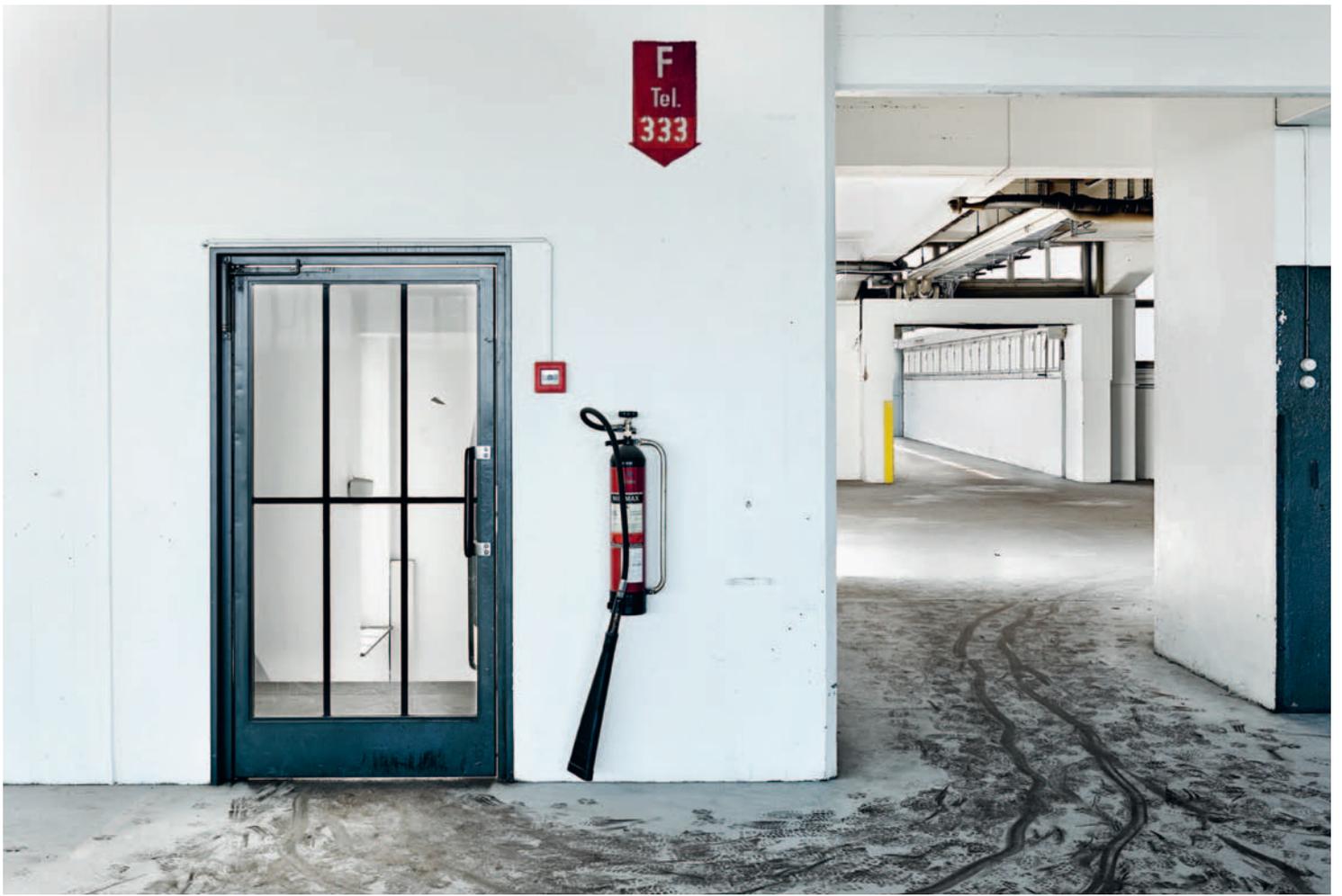
Una zona dalle grandi potenzialità

Secondo Viktor Naumann la valutazione del potenziale a lungo termine del fondo ha sicuramente inciso sulla decisione di acquisto dell'Alfred Müller AG, e precisa: «Alfred Müller AG possiede una grande esperienza nello sviluppo di progetti. Siamo disposti a investire grandi somme e assumere dei rischi purché siano calcolabili». E aggiunge: «Siamo consapevoli che in Svizzera si potrà costruire sempre meno nelle zone verdi». La decisione di acquistare il terreno è stata incoraggiata anche dai segnali positivi dalla città di Burgdorf e dalle buone esperienze fatte negli ultimi anni da Alfred Müller AG in questa regione. I respon-

sabili dell'impresa di Baar hanno intuito che le autorità di Burgdorf avrebbero accolto favorevolmente, e dunque anche sostenuto, uno sviluppo strategico della zona. «L'acquisto del fondo dipendeva anche dalla riuscita della pianificazione e dalla possibilità di ottenere l'autorizzazione di costruzione in termini ragionevoli», spiega Beat Stocker, responsabile dei settori Sviluppo progetti e dell'Impresa generale.

Un intenso lavoro di pianificazione strategica

All'acquisto è seguito un intenso lavoro di pianificazione strategica in stretta collaborazione con la città di Burgdorf. Per quanto concerne Alfred Müller AG, a questa fase hanno partecipato i collaboratori di diversi settori e reparti: la maggiore responsabilità l'ha assunta il settore dello Sviluppo progetti e della Promozione immobiliare, affiancati dall'Amministrazione immobiliare, dal settore Finanze e dal Servizio giuridico e notarile. Grazie al coinvolgimento di tutti questi esperti è stato possibile garantire una pianificazione integrata, che non si è soffermata solo sugli aspetti costruttivi ma anche su quelli finanziari e giuridici tenendo conto già in fase di progettazione la futura operatività del complesso edilizio e i relativi costi.



Suddivisione in settori e organizzazione a tappe

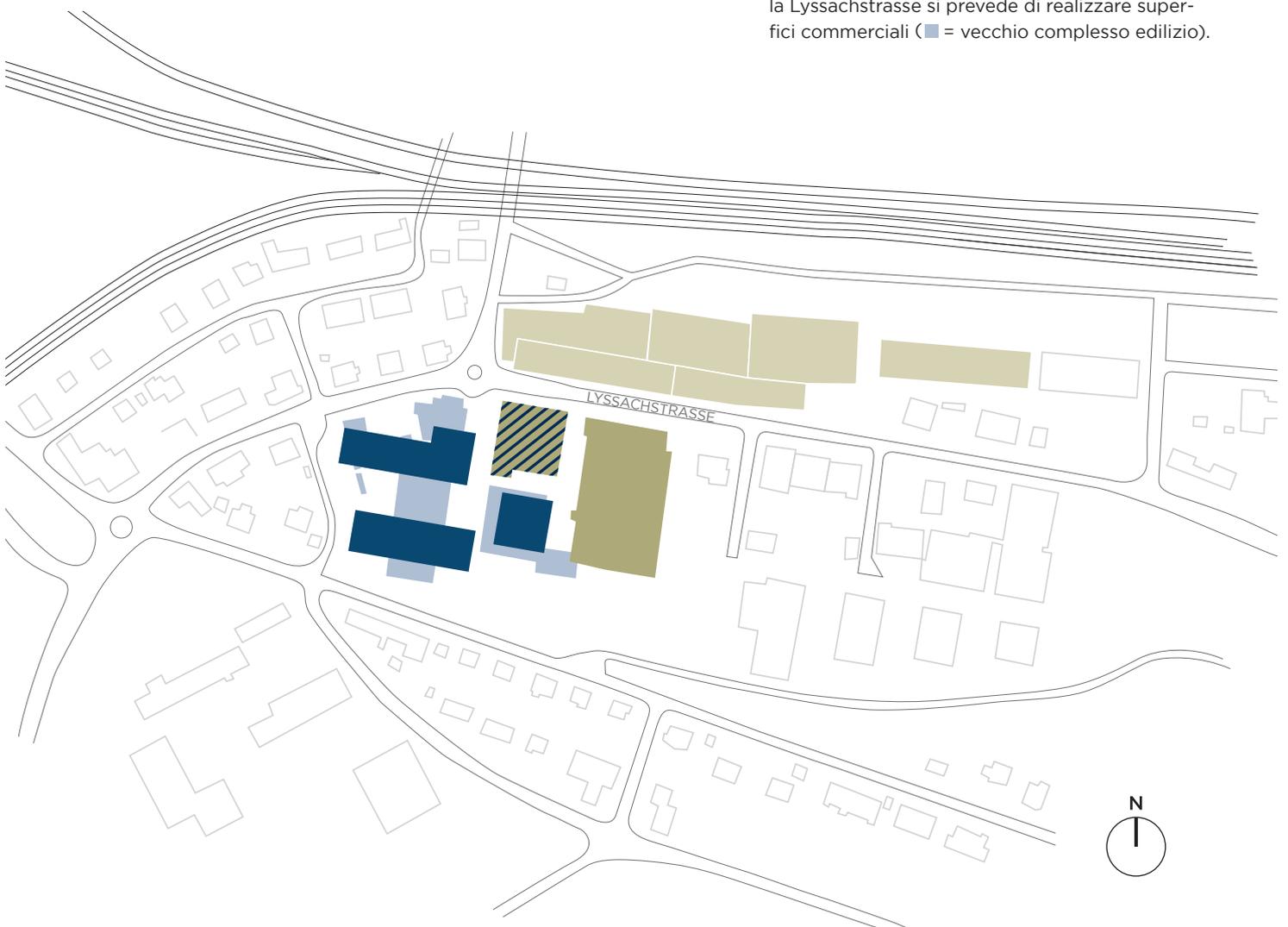
Oltre che sul quadro giuridico, la pianificazione si è basata principalmente sulla definizione interna del progetto. Visto il cospicuo investimento iniziale, una verifica di strategia di marketing tramite un partner esterno s'imponeva. La decisione è stata di dividere l'area in quattro settori e di affrontare le fasi di sviluppo e la sopraedificazione a tappe.

> Suttergut Industria

Questo settore comprende diversi edifici esistenti ad uso industriale affittati a lungo termine alla RCM-Estech AG. Gli interni dei fabbricati sono stati completamente ristrutturati.

> Vivere e lavorare al Suttergut

Nella parte a sudovest dell'area nasceranno tre nuovi edifici che ospiteranno sia appartamenti che locali commerciali. «Questa parte del fondo si è subito rivelata la più adatta a divenire una zona residenziale, trovandosi ai margini della zona di crescita della stazione ferroviaria, circondata da edifici preesistenti e immersa nel verde», spiega Andreas Büchler, responsabile del reparto Immobili e Promozione. Inoltre, lungo la Lyssachstrasse si prevede di realizzare superfici commerciali (■ = vecchio complesso edilizio).





> Lyssachstrasse 111

Il fabbricato situato tra Suttergut industria e vivere e lavorare al Suttergut è considerato come patrimonio culturale. Alfred Müller AG ha intenzione di ristrutturarlo mantenendo la facciata di calcestruzzo e la struttura delle finestre e rinnovando tuttavia completamente l'interno. In futuro, la costruzione verrà affittata suddivisa in diverse superfici commerciali o in blocco.



> Suttergut nord

Inizialmente, il fondo più esteso lungo i binari era riservato per il campus di una scuola universitaria professionale. Questo progetto, per il quale Alfred Müller AG aveva appoggiato la città di Burgdorf, sarà però realizzato a Bienne. «Con il nostro impegno abbiamo dimostrato il nostro interesse e il nostro attaccamento alla città, cosa che è stata molto apprezzata sia dalle autorità che dalla cittadinanza», dichiara Viktor Naumann. Ora lo sviluppo dell'area intorno alla stazione sarà concordato insieme alla città e a tutti i proprietari fondiari. Alfred Müller AG parte dal presupposto che nelle nuove costruzioni verranno realizzati superfici multifunzionali e appartamenti.

Aree generose ed ampie grazie ad un edificio di otto piani

In un secondo momento, Alfred Müller AG si è dedicata alla realizzazione del progetto parziale vivere e lavorare a Suttergut e ha avviato uno studio per garantire al nuovo quartiere di Burgdorf una configurazione architettonica di qualità. La gara d'appalto è stata vinta dalla Leutwyler Partner Architekten AG di Zugo, il cui progetto prevede la costruzione di tre edifici a sé stanti, l'uno diverso dall'altro, che insieme al fabbricato ristrutturato al numero 111 della Lyssachstrasse, formano un insieme di grande effetto. «La città di Burgdorf, rappresentata nella giuria della gara d'appalto, si è adoperata per un esito positivo del nostro progetto di due edifici di cinque piani e uno di otto», puntualizza Beat Stocker. «L'autorizzazione a costruire l'edificio più alto ci ha permesso di creare aree generose ed ampie a vantaggio di tutto il quartiere».

<

Il Suttergut si estende su una superficie di circa 29 000 metri quadrati nelle immediate vicinanze della stazione di Burgdorf, in centro città.

Grafico Judith Bühling



^

Dallo scorso aprile Alfred Müller AG sta lavorando al progetto parziale vivere e lavorare al Suttergut.

Visual Swiss Interactive AG

Il «Suttergut» in breve

Superficie complessiva	29 000 m ²
Superficie vivere e lavorare al Suttergut	11 000 m ²
Superficie parziale nord	10 500 m ²
Superficie Suttergut industria	7 500 m ²

Progetto parziale vivere e lavorare al Suttergut

Committente e impresa generale	Alfred Müller AG, Baar
Architetto	Leutwyler Partner Architekten AG, Zugo
Inizio lavori	Aprile 2013
Fine lavori	Estate 2015
Volume edificio	ca. 70 500 m ³
Investimento iniziale	ca. 56.5 milioni di CHF
Numero di appartamenti	78 appartamenti in locazione 36 appartamenti in condominio
Superficie commerciale	1000 m ² circa
Parcheggi	176 posti auto in autorimessa 5 parcheggi esterni

>
Lo scorso aprile a Burgdorf Alfred Müller AG ha dato il via al progetto vivere e lavorare a Suttergut, il nuovo quartiere dove sorgeranno 114 appartamenti (alcuni in condominio altri in locazione) e 1000 metri quadrati circa di superficie commerciale.

Quartiere urbano di alto livello qualitativo

Gli edifici si trovano lungo un viale centrale, circondati da ampie aree generose in parte verdi che fungono da luoghi d'incontro per gli abitanti del quartiere, i vicini e i passanti e che valorizzano l'intera area. I nuovi edifici presentano involucri edilizi diversi - Klinker e intonaco - e riprendono alcuni elementi tipici delle costruzioni industriali circostanti reinterpretandoli. Tutto il quartiere sarà riscaldato da un impianto centralizzato: la maggior parte dell'energia sarà fornita da una pompa di calore ad acqua di falda, supportata all'occorrenza da un impianto a gas. I 114 appartamenti in comproprietà e in affitto di 2,5, 3,5 e 4,5 locali, sono caratterizzati da ambienti generosi e arredabili in modo flessibile, con cucina aperta e giardino privato. I circa 1000 metri quadrati di superficie ad uso commerciale godono di una posizione centrale e buoni collegamenti alla rete dei trasporti pubblici, di cui la maggior parte si affacciano per lo più sulla Lyssachstrasse. Sono stati progettati come spazi multifunzionali suddivisibili con la massima flessibilità. Alfred Müller AG ha affidato la commercializzazione di questi appartamenti e spazi commerciali alla Lubana AG di Burgdorf.

Alfred Müller AG ha dato il via alla costruzione di vivere e lavorare al Suttergut nell'aprile del 2013. Per ora i lavori procedono senza intoppi e in linea con il programma. Nell'ambito di questo progetto l'impresa immobiliare di Baar ha scelto di collaborare soprattutto con imprese di Burgdorf e dintorni. «Affidare i lavori a imprese del posto ogni qual volta è possibile fa parte della nostra filosofia aziendale», spiega il responsabile del progetto Adrian Zemp. «Inizialmente questo ci ha creato lavoro supplementare non conoscendo così bene le imprese della regione come i nostri partner della zona di Zugo. Abbiamo dovuto fare più incontri e raccogliere le referenze. Lo sforzo è stato ricompensato: siamo soddisfatti della qualità del lavoro svolto fino ad ora.» I 78 appartamenti in affitto e i 36 appartamenti in comproprietà saranno consegnati a tappe a partire dal prossimo novembre.

Suttergut nord: la pianificazione è iniziata

Nel frattempo Alfred Müller AG continua a lavorare alla pianificazione del settore nord. «La città di Burgdorf vorrebbe pianificare il polo di sviluppo della stazione ferroviaria nella sua totalità ed eseguire uno studio collettivo insieme a tutti i proprietari fondiari», riferisce Viktor Naumann. Le trattative sono già in corso. Alfred Müller AG ha le idee chiare: a Suttergut nord vorrebbe realizzare per lo più superfici multifunzionali destinati ai servizi, come uffici, laboratori artigianali e negozi, ma anche appartamenti. «Le possibili destinazioni d'uso sono molte. Una cosa è certa: l'area intorno alla stazione ha bisogno di elementi che catturano l'attenzione del pubblico essendo stata per lunghi anni una zona industriale e non essendo considerata dalla popolazione come centro di acquisti o come spazio per il tempo libero», afferma Viktor Naumann. E conclude: «le costruzioni lungo la Lyssachstrasse fanno da paravento alla zona ferroviaria, di modo che non si avverte più la vicinanza della Stazione».

Burgdorf vuole riposizionarsi nel settore sanitario

In futuro, la città di Burgdorf vorrebbe assumere un ruolo di rilievo nel campo sanitario e, poiché i corsi di architettura e tecnologia della scuola universitaria professionale saranno trasferiti a Bienne, ospitare i corsi di studio per le professioni sanitarie. «Burgdorf ritiene di poter sfruttare grandi potenzialità nel campo sanitario, poiché con l'Ospedale regionale Emmental dispone di un importante datore di lavoro e di un importante centro di formazione professionale», spiega il sindaco Elisabeth Zäch. Nella regione hanno sede anche diverse aziende di tecnologie medicali e altri produttori di forniture sanitarie. Se la città riuscisse a riposizionarsi, l'area di sviluppo della stazione ferroviaria potrebbe trarne vantaggio. L'area del Suttergut lungo la linea ferroviaria diventerebbe un'ubicazione ideale per istituti di ricerca, ambulatori medici e altre attività del settore sanitario. <



^
Gruista in
cantiere.

v
Lavorano con grande impegno al progetto Suttergut (da sinistra): Viktor Naumann, Vicepresidente del Consiglio di amministrazione nonché rappresentante della committente nell'ambito del progetto Suttergut; Adrian Zemp, direttore progetti; Andreas Büchler, responsabile del reparto Immobili e Promozione.
Foto Alfons Gut

v
Thomas Zürcher, direttore lavori, a colloquio con un artigiano in cantiere.





^
Elisabeth Zäch,
sindaco
di Burgdorf.

«IL SUTTERGUT È IL FIORE ALL'OC- CHIELLO DEL NOSTRO SVILUPPO URBANO»

Intervista Esther Lötscher | Foto Manuel Stettler

... Il Suttergut fa parte di un'importante area di sviluppo nei pressi della stazione ferroviaria di Burgdorf ed è destinato a diventare un «moderno quartiere modello», parola del sindaco della città Elisabeth Zäch. Il primo cittadino di Burgdorf elogia Alfred Müller AG definendola «la migliore investitrice possibile».

Signora Zäch, che importanza ha il Suttergut per la città di Burgdorf?

Un'importanza enorme. Potremmo definirlo «il fiore all'occhiello» del nostro sviluppo urbano: l'area si trova in ottima posizione, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e delle linee dei mezzi di trasporto pubblici, non distante nemmeno dall'autostrada. In Alfred Müller AG abbiamo trovato la migliore investitrice possibile. È disposta a sviluppare strategicamente la zona coinvolgendo in questa operazione la città e il suo tessuto economico. Trovo che tutto questo sia straordinario.

Inizialmente nella parte del Suttergut più vicina alla stazione avrebbe dovuto sorgere il campus di una scuola universitaria professionale. Ma ora che la «Tech» di Burgdorf sarà trasferita a Bienne e che non si sa ancora quali corsi di studio prenderanno il suo posto a Burgdorf, il progetto del campus nei pressi della stazione è momentaneamente sfumato. A suo avviso, come hanno influito questi sviluppi sulla pianificazione del Suttergut?

Quando è svanita la possibilità di realizzare il campus, insieme ad Alfred Müller AG abbiamo studiato e discusso a fondo le possibili alternative di sviluppo. L'area di

«Con Alfred Müller AG abbiamo piacevolmente collaborato fianco a fianco fin dall'inizio.»

sviluppo della stazione ferroviaria ha un'importanza strategica per noi. Vorremmo che qui sorgesse un luogo innovativo che diventi un punto di forza della città. Burgdorf ritiene di poter sfruttare le grandi potenzialità offerte dal settore sanitario perché qui ha sede l'Ospedale regionale dell'Emmental, vale a dire un importante datore di lavoro ma anche un prestigioso centro di formazione professionale in questo campo. A Burgdorf hanno sede anche diverse aziende internazionali di tecnologie medicali. Il Consiglio comunale sta facendo verificare le potenzialità di questa strategia. Se riu-

scissimo a diventare un attore importante in questo settore, ciò imprimerebbe una forte spinta alla piazza economica di Burgdorf, da cui trarrebbe vantaggio anche il Suttergut.

La città è stata coinvolta fin dall'inizio nello sviluppo del Suttergut. Com'è stata la collaborazione tra Alfred Müller AG e le autorità di Burgdorf?

Con Alfred Müller AG abbiamo piacevolmente collaborato fianco a fianco fin dall'inizio. Tra l'altro, la città ha avuto modo di partecipare allo studio del progetto vivere e lavorare al Suttergut e di essere rappresentata nella giuria della gara d'appalto. Per quanto riguarda l'area di sviluppo Suttergut Nord, partecipiamo alle trattative con i proprietari degli altri fondi adiacenti alla stazione. Cerchiamo di sfruttare le nostre relazioni in favore dello sviluppo comune di tutta questa zona. Se potremo, sosterremo politicamente Alfred Müller AG nello sviluppo di un progetto di qualità.

Alfred Müller AG è in procinto di realizzare il progetto vivere e lavorare al Suttergut su una parte dell'area. Cosa ne pensa?

Mi piace molto. Prevede la costruzione di superfici commerciali, ma soprattutto di abitazioni. Immagino che, per la loro posizione centrale, gli appartamenti saranno una valida alternativa soprattutto per le persone di una certa età che stanno valutando l'idea di vendere la loro vecchia casa. A mio

avviso, Burgdorf è un posto ideale dove vivere. Qui la qualità della vita è ottima. Abbiamo un ritmo meno frenetico che nelle grandi città e ciò nonostante non ci manca nulla: abbiamo 12 000 posti di lavoro, scuole di ogni ordine e grado fino al livello universitario professionale, una vasta offerta culturale, negozi, numerose associazioni e possibilità di praticare sport e attività del tempo libero.

Negli ultimi anni Burgdorf ha avuto uno sviluppo molto rapido. La popolazione aumenta di 100-200 persone all'anno e presto raggiungerà i 16 000 abitanti. Questa tendenza continuerà?

Siamo molto contenti che Burgdorf sia considerata un bel posto dove vivere. Del resto, ci siamo dati molto da fare affinché questo avvenisse, investendo soprattutto nelle scuole e negli impianti sportivi potenziando un'assistenza complementare alla famiglia. Ora stiamo, per così dire, raccogliendo i frutti del nostro lavoro. In ogni caso, vorrei precisare che puntiamo su una crescita di qualità e non su una crescita a tutti i costi.

Attualmente ci concentriamo sul consolidamento della piazza economica di Burgdorf. Qualche anno fa due grandi aziende si sono trasferite altrove e per noi è stato un duro colpo che ci ha scosso profondamente. Da allora ci sforziamo ancora di più di instaurare buoni rapporti con il mondo economico e creiamo condizioni quadro flessibili. A questo proposito, il caso del Suttergut è emblematico: qui l'impresa investitrice, le realtà economiche locali e il mondo politico remano tutti nella stessa direzione. Sono convinta che ciò che conta è la qualità delle soluzioni e la visione che emana da questo progetto collettivo, attirando nuove imprese.

Quale visione ha di Burgdorf? Come si presenterà la città tra dieci anni e come immagina l'area del Suttergut in questo contesto?

Vorrei che Burgdorf si mantenesse una cittadina affascinante così come lo è oggi e che i suoi abitanti continuassero ad essere straordinariamente affiatati come lo sono ora. Alla tradizionale Festa federale dei lottatori e degli alpigiani che si è tenuta la scorsa estate abbiamo dimostrato chiaramente che siamo capaci di entusiasmarci e che possiamo fare grandi cose.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, Burgdorf si svilupperà e diventerà un centro dinamico della regione, collegato all'area economica intorno a Berna. Centri regionali come Burgdorf o Langenthal possono decongestionare le infrastrutture delle grandi città, intercettare i flussi di pendolari e al tempo stesso contribuire allo sviluppo delle regioni rurali. In tutto questo, il Suttergut e l'intera area intorno alla nostra stazione ferroviaria giocheranno un ruolo strategico e nei prossimi anni si trasformeranno in un moderno quartiere modello, dove si vive, si lavora e ci si incontra, insomma un centro pulsante di vita. ◀

Foto Markus Bertschi

INVESTIRE VUOL ANCHE DIRE RISCHIARE



... Alfred Müller AG può aiutare finanziariamente i committenti a realizzare i loro progetti. L'impresa familiare di Baar è in grado di prendere decisioni in tempi rapidi, purché sia convinta delle potenzialità di un fondo o di un progetto.

el. I clienti di Alfred Müller AG possono scegliere di quali servizi avvalersi facendosi elaborare su misura la soluzione più adatta alle loro esigenze. I servizi di cui stiamo parlando spaziano dalla pianificazione strategica allo sviluppo del progetto, dalla commercializzazione di un immobile alla sua costruzione, gestione e ristrutturazione. Chi vuole realizzare un progetto edilizio (costruire sul proprio terreno, far ristrutturare un vecchio edificio o demolirlo per far spazio a un nuovo fabbricato) ma non dispone del capitale necessario, può fare affidamento sulla forza finanziaria di Alfred Müller AG. L'impresa, infatti, partecipa regolarmente in qualità di investitrice ai progetti edilizi dei suoi clienti offrendo loro molteplici vantaggi, come l'assunzione totale o anche solo parziale del rischio finanziario dell'operazione e, naturalmente, la sua vasta esperienza e il suo profondo know-how nel settore edilizio.

Aree edificabili in cambio di superfici abitative e di servizi

Qualche anno fa la Fondazione familiare Franz Martin Wyss si è trovata in un'impasse: possedeva un appezzamento di terreno di 3700 metri quadrati con tanto di casa colonica al centro di Zugo; quando la casa fu distrutta da un incendio, la Fondazione si fece elaborare un progetto ma dovette constatare che non aveva i mezzi finanziari necessari per realizzarlo. «Avevamo le mani legate perché il regolamento della Fondazione ci impediva di vendere il terreno o di ipotecarlo», racconta Herbert Speck, l'allora segretario nonché contabile della Fondazione. Il terreno rientrava nel piano regolatore di Grafenau Sud

che la città di Zugo aveva redatto assieme ai proprietari fondiari interessati. Alfred Müller AG aveva già acquistato il terreno confinante con la particella di proprietà della Fondazione Franz Martin Wyss e progettava di realizzarvi il centro residenziale e commerciale di Grafenau Sud comprendente sia appartamenti in condominio che superfici per prestazioni di servizi.

Una soluzione ottimale

I responsabili della Fondazione Wyss decisero di offrire il terreno alla società immobiliare di Baar. «La collaborazione è sorta spontanea. All'epoca Alfred Müller AG aveva già presentato la domanda di costruzione per avviare la prima fase del progetto Grafenau Sud. Alfred Müller AG è un'impresa immobiliare professionale molto conosciuta nella regione: io stesso abito in un appartamento in condominio costruito da questa impresa», dichiara Herbert Speck. La Fondazione, cedette dunque il terreno ad Alfred Müller AG che, dopo averlo inserito nella pianificazione della seconda tappa dei lavori per il centro residenziale e commerciale di Grafenau Sud, realizzò il progetto a proprie spese.

In cambio del terreno, la Fondazione ricevette diversi appartamenti e superfici per prestazioni di servizi, un magazzino e un certo numero di posti auto nell'autorimessa. «Una soluzione ottimale per la nostra Fondazione: non abbiamo dovuto investire nemmeno un centesimo, abbiamo lasciato che professionisti del settore si occupassero della pianificazione e della realizzazione e in cambio abbiamo ricevuto appartamenti e locali di servizi moderni, per di più rifiniti esattamente come volevamo. Con i proventi dell'affitto, oggi la Fondazione può perseguire il suo scopo - ovvero finanziare con borse di studio la formazione delle generazioni future del fondatore - meglio di prima», sostiene Herbert Speck, che oggi gestisce gli appartamenti e i locali a uso ufficio di proprietà della Fondazione.

Soluzioni su misura

Alfred Müller AG partecipa ai progetti in modo diverso a seconda del caso. Nel caso della Fondazione Wyss, l'impresa di Baar ha quasi scambiato il terreno con appartamenti, spazi a uso ufficio e superfici di altro tipo. In altri progetti l'impresa assume una parte degli appartamenti e dei locali commerciali in progetto e partecipando così al rischio. Beat Stocker, responsabile dei settori Sviluppo progetti e Impresa generale di Alfred Müller AG precisa: «Sono possibili anche altre formule». «Con i clienti cerchiamo soluzioni individuali soddisfacenti per entrambe le parti. La nostra forza finanziaria fa di noi un partner sicuramente ambito con cui finanziare, sviluppare e costruire progetti edilizi».

Da tempo Alfred Müller AG investe in progetti edilizi. Negli ultimi anni ha partecipato a diversi progetti PPP (Public Private Partnership), come il centro Chiematt a Unterägeri, inaugurato nel 2009, che ha realizzato insieme al comune di Unterägeri e all'impresa di trasporto pubblico Zugerland. Grazie alla cooperazione con Alfred Müller AG, gli altri due committenti hanno partecipato all'investimento con un impegno finanziario ridotto. L'impresa di servizi immobiliari, dal canto suo, ha rilevato la maggior parte delle superfici costruite e si è fatta garante della puntualità nella consegna, della qualità del lavoro e del prezzo del progetto.

Alfred Müller AG ha costruito e finanziato le sedi di molte aziende stipulando con loro contratti di acquisto/locazione pluriennale: in pratica, le aziende prendono in affitto un edificio, ad esempio per 20 anni, e una volta scaduto il contratto, hanno la possibilità di acquistarlo versando un importo pari al valore residuo. In questo modo, l'investimento è facilmente ammortizzabile.

Decisioni in tempi brevi

Alfred Müller AG decide di investire solo se convinta della qualità di un fondo o di un progetto. «Per noi, l'importante è essere convinti delle potenzialità di mercato a lungo termine», rivela Beat Stocker. Se esiste questo presupposto, la decisione di dare il via al finanziamento viene presa in tempi rapidi, perché in un'impresa familiare l'iter decisionale è breve e le complicazioni burocratiche praticamente inesistenti. ◀

COSTRUZIONE DI PALAZZI

UNA SFIDA DALL'IDEA
ALLA CONSEGNA

Testo Esther Lötscher | Foto Markus Bertschi



Il quartiere residenziale di Feldpark a Zugo, comprende oltre agli edifici di sei piani anche quattro palazzi che ne contano ben undici.



... A Zugo stanno sorgendo diversi palazzi. Anche Alfred Müller AG ne sta realizzando quattro di undici piani nei pressi della stazione. Edifici così alti devono essere costruiti secondo criteri speciali. Per i responsabili di progetto e per i direttori dei lavori, progettarli e realizzarli è un compito molto impegnativo.

Nel complesso residenziale Feldpark a Zugo, oltre ad alcuni edifici di sei piani, Alfred Müller AG sta costruendo quattro palazzi alti all'incirca 35 metri. A costruzioni come queste si applicano normative speciali che, conformemente al piano direttore cantonale, valgono per gli edifici che superano i 25 metri di altezza. Il Canton Zugo promuove l'edilizia ad alta densità abitativa e permette la costruzione di palazzi, ma i committenti che vogliono cimentarsi in questa impresa devono superare parecchi ostacoli (v. box a pagina 34). Tanto per cominciare, nel Canton Zugo, e naturalmente anche nel capoluogo omonimo, i palazzi possono essere costruiti solo in alcune zone e nel rispetto di standard urbanistici e architettonici particolarmente rigidi.

Severe norme antincendio

Le norme edilizie applicabili ai palazzi sono particolarmente severe, specie in materia di protezione antincendio. Nei palazzi alti più di 25 metri, ad esempio, i materiali da costruzione combustibili possono essere utilizzati solo in misura limitata e in alcuni casi non possono essere utilizzati del tutto. I rivestimenti delle pareti esterne, compreso lo strato isolante e la sottostruttura, devono essere realizzati in materiali incombustibili. I palazzi del Feldpark, ad esempio, sono stati isolati con la lana di roccia. Tutti gli elementi portanti e le parti della costruzione che formano compartimenti tagliafuoco devono avere una resistenza al fuoco di almeno 90 minuti. Per legge, inoltre, i palazzi devono essere dotati di un vano scale di sicurezza con porte tagliafuoco e impianto di ventilazione meccanica. E per un'ottima ragione: in caso d'incendio i

vigili del fuoco non possono adoperare le scale per sgomberare il palazzo e quindi il vano scale è l'unica via di fuga. Anche nei palazzi del Feldpark impianti di ventilazione ad aria compressa assicurano che il vano scale non si riempia di fumo e che gli inquilini possano evacuare il palazzo senza correre rischi. Un compressore convoglia l'aria esterna nel vano scale attraverso un sistema di ventilazione su più piani. La pressione impedisce al fumo di invadere il vano scale. In caso d'incendio, gli impianti entrano automaticamente in funzione grazie ai rivelatori di fumo e sono alimentati da una linea elettrica separata in grado di funzionare anche durante un incendio e immediatamente riconoscibile per i vigili del fuoco. Al Feldpark gli impianti di ventilazione ad aria compressa sono alimentati dalla centrale Wasserwerke Zug AG. Un piccolo gruppo elettrogeno di emergenza fa funzionare le lampade di segnalazione delle vie di fuga anche in mancanza di corrente elettrica.

Alfred Müller AG ha affidato la progettazione degli impianti di ventilazione ad aria compressa a Jens Schielke della Olos AG, che si occupa anche degli impianti di riscaldamento, aerazione e climatizzazione. «I palazzi del Feldpark sono un progetto avvincente e impegnativo perché nello svilupparli abbiamo dovuto tenere conto sia delle severe prescrizioni in materia di protezione antincendio sia degli altrettanto rigidi criteri previsti dagli standard Minergie e delle case di proprietà», racconta. E aggiunge: «Tutto questo non sarebbe stato possibile se non avessimo instaurato un buon rapporto di collaborazione con la committente, gli architetti, la direzione lavori e noi come progettisti».





Linee guida dettagliate per i palazzi

Conformemente al piano direttore cantonale, a Zugo è consentito costruire nuovi palazzi solo nel «settore I», che occupa l'intera area urbana esclusi i comuni montani.

Per i palazzi è richiesto necessariamente un piano regolatore. Le costruzioni di questo tipo, inoltre, devono soddisfare requisiti severi nei settori urbanistico, architettonico e dei collegamenti all'infrastruttura dei trasporti pubblici.

Nella città di Zugo il regolamento edilizio delimita la zona in cui possono sorgere palazzi. Questi, ad esempio, non possono essere costruiti tra i binari della ferrovia e la sponda del lago. Nel dicembre 2010 la città di Zugo si è data anche delle linee guida che regolano la concessione di autorizzazioni alla costruzione di palazzi. Il dipartimento delle costruzioni di Zugo sta elaborando un regolamento sui palazzi vincolante per i proprietari fondiari. «Una bozza del regolamento sarà ampiamente discussa con la cittadinanza la prossima estate», annuncia l'architetto della città Beat Aeberhard. Essa dovrà essere approvata dal parlamento cittadino ed eventualmente dalla popolazione.

Le linee guida dividono il territorio della città in tre zone più o meno adatte alla costruzione di palazzi: la zona I è espressamente riservata agli edifici di questo tipo e si estende lungo i principali assi di sviluppo della città (Baarerstrasse/binari ferroviari e Gubel-/General-Guisan-Strasse). Qui la concentrazione e l'alta densità abitativa sono ammesse come espressione del dinamismo e della forza economica della città di Zugo. La zona II è un prolungamento della zona I, si sviluppa verso ovest e in prossimità dell'area della V-Zug AG. Qui la città non vuole tanto modificare in altezza il suo skyline, quanto promuovere il processo di addensamento abitativo e industriale già avviato. Nella zona III, che comprende l'area

residenziale collinare sopra la città di Zugo e il villaggio di Oberwil, la costruzione di palazzi viene autorizzata solo in casi eccezionali.

I progetti che riguardano la costruzione di palazzi vengono valutati soprattutto in base a criteri urbanistici e architettonici, come pure alla destinazione d'uso prevista, alla densità abitativa e agli aspetti ecologici. Le linee guida ricordano che «nelle sue dimensioni, tipologia, architettura e forma, un palazzo deve assumere una collocazione accettabile nello spazio urbano e rurale, al di là del suo contesto più prossimo, e arricchire la città sotto l'aspetto urbanistico». Dal punto di vista architettonico, un palazzo deve inserirsi armoniosamente nel tessuto urbanistico circostante. La linea guida indica anche che «l'inserimento in un contesto e l'effetto a distanza sono molto importanti». Sul piano energetico, i palazzi devono soddisfare le direttive previste dal piano regolatore.

La decisione spetta al consiglio comunale

Prima di elaborare una domanda per la costruzione di un palazzo, il committente dovrebbe informarsi presso il reparto urbanistica del dipartimento delle costruzioni della città di Zugo, che coordina i lavori e sottopone la pianificazione alla Stadtbildkommission, la commissione istituita per esprimere un parere tecnico concernente l'impatto estetico degli eventuali progetti di costruzione sull'aspetto della città. In base a questi presupposti, il consiglio comunale decide se autorizzare l'ulteriore pianificazione sotto forma di un piano regolatore. In caso affermativo, i committenti devono avviare una gara d'appalto per il progetto preliminare cui partecipino almeno cinque team di pianificazione. La città deve prendere parte alla valutazione dei progetti. Il progetto preliminare è vincolante ed è parte integrante del piano regolatore.

<

Mentre uno dei palazzi è già abitato, negli altri i lavori sono ancora in corso. Per l'incolumità degli inquilini e degli operai, sono state erette delle recinzioni che separano il cantiere dalla zona abitata. Degli addetti regolano il traffico all'interno del cantiere.

Esperti di sicurezza statica

I palazzi devono soddisfare requisiti di sicurezza statica particolari, per cui Alfred Müller AG ha affidato la cura di questo aspetto a un team di ingegneri altamente qualificati. «Rispetto a una costruzione più bassa, un palazzo è soggetto a sollecitazioni maggiori e quindi necessita di interventi statici diversi o più importanti già a partire dalla realizzazione della platea o dei pali di fondazione. Data la notevole vicinanza con edifici di diversa altezza, in questo caso è stato necessario prestare un'attenzione particolare alla scelta dei pali. Per scongiurare il rischio di cedimenti si è optato per pali molto grandi. «Questo aspetto è determinante per l'ermeticità dello scantinato», spiega

l'ingegnere di progetto Jean Morier della Basler & Hofmann Innerschweiz AG. Le pareti portanti devono essere progressivamente più spesse a mano a mano che ci si avvicina alla base, perché i muri dei primi piani devono sostenere un peso maggiore. Nei palazzi del Feldpark gli ingegneri hanno dovuto prestare attenzione particolare anche ai balconi. La loro struttura portante interna è soggetta a temperature costanti per tutto l'anno, mentre la struttura esterna è esposta a forti sbalzi termici. Come se non bastasse, i balconi hanno una pianta irregolare. Secondo Jean Morier, queste problematiche sono state risolte con dei giunti e scegliendo opportunamente le solette a sbalzo e gli elementi soggetti alla forza di taglio.

Un palazzo, due cantieri

Dunque progettare un palazzo è molto impegnativo. E costruirlo non è da meno. Per quanto riguarda il complesso residenziale Feldpark, questi compiti sono stati affidati ad un nutrito team di esperti. Il caporeparto Herbert Birrer e il responsabile di progetto Martin Lüdi sono supportati dai direttori dei lavori Pius Hoher, Thomas Wüthrich e Peter Wyss. Per accelerare i lavori, la costruzione grezza è stata «divisa» in due settori: quello inferiore e quello superiore. «In questo modo, abbiamo ottenuto due cantieri di dimensioni normali, dove i lavori possono procedere parallelamente», spiega Martin Lüdi. Poiché nel cantiere inferiore i lavori si trovano in una fase più avanzata rispetto al cantiere superiore, il quinto piano dei palazzi è stato compartimentato ovvero impermeabilizzato contro le infiltrazioni di acqua proprio come se si trattasse del tetto. Così, mentre i piani superiori sono ancora allo stato grezzo, nella parte inferiore del palazzo si può già dare il via ai lavori di rifinitura interna. Le due metà del palazzo, inoltre, sono dotate di due sistemi idrici separati: il primo parte dallo scantinato e arriva fino al quinto piano; il secondo, invece, parte anch'esso dallo scantinato ma arriva fino all'undicesimo piano e ha punti di presa solo dal sesto piano in su. «In questo modo, l'acqua ha una pressione sufficiente anche ai piani superiori», spiega Martin Lüdi. Ma chi costruisce un palazzo deve fare i conti anche con un'altra sfida, la logistica, in particolare nella fase di rifinitura interna. In un palazzo, infatti, dal vano scale si accede a un numero di appartamenti di gran lunga superiore che in un edificio più basso. Per questo motivo, nel cantiere di un palazzo alto, l'ascensore deve essere messo in servizio molto prima che altrove.

Piano di sicurezza per l'incolumità di inquilini e operai

I primi inquilini del complesso residenziale Feldpark sono entrati in possesso del loro appartamento a novembre dello scorso anno. Prima di consegnare le prime abitazioni, è stato necessario preparare minuziosamente la messa in servizio del palazzo. In questa fase, il responsabile di progetto, il direttore lavori, il gerente immobiliare, il responsabile dell'esercizio e i fornitori hanno collaborato fianco a fianco. Poiché i lavori per gli altri edifici si protrarranno fino a febbraio del 2015, Alfred Müller AG ha elaborato un piano di sicurezza. «Dobbiamo continuare con i lavori e nello stesso tempo garantire l'incolumità degli inquilini che abitano negli edifici ultimati. Questa è già di per sé una sfida», sottolinea Martin Lüdi. Per prima cosa sono state erette delle recinzioni e alcuni ad-

detti sono stati incaricati di regolare il traffico all'interno del cantiere. Le recinzioni impediscono alle persone non autorizzate di accedere al cantiere e separano quest'ultimo dalle zone abitate del complesso residenziale.

Costruire un palazzo è costoso

La maggiore complessità di un palazzo non rimane senza ripercussioni sulla sua struttura dei costi. Per questo motivo, costruire un palazzo è finanziariamente interessante per il committente soltanto a partire da un certo numero di piani. «In linea di principio, un edificio di otto piani può già essere considerato un palazzo», spiega Martin Lüdi, «ma l'esperienza ci insegna che, economicamente parlando, non conviene costruire un palazzo che abbia meno di undici piani.» ◀

Il complesso residenziale «Feldpark» in breve

Committente e impresa generale	Alfred Müller AG, Baar
Architetti	Wiederkehr Krummenacher Architekten, Zugo
Inizio lavori	Gennaio 2011
Fine lavori	Marzo 2015
Volume edilizio	ca. 165 000 m ³
Investimento iniziale	155 milioni di CHF
Numero di appartamenti	117 appartamenti in locazione 83 appartamenti in condominio
Spazi commerciali e loft	1600 m ²

IL GESTORE IMMOBILIARE: IL PARTNER PIÙ FEDELE NEL CICLO DI VITA DI UN IMMOBILE

... L'utilizzo è la fase più lunga del ciclo di vita di un immobile. Gli edifici progettati con il coinvolgimento degli amministratori immobiliari e dei responsabili dell'esercizio di un fabbricato generano costi inferiori e rispondono meglio alle esigenze dei clienti.

el. Una gestione immobiliare professionale si prefigge essenzialmente tre obiettivi: mantenere il valore di un immobile, ricavarne un reddito in linea col mercato e soddisfare il più possibile le esigenze degli utenti. Queste tre condizioni dovrebbero continuare a sussistere per diversi anni. E malgrado questo il settore sta attraversando una fase di profondi cambiamenti.

Colpa anche dell'incremento dei costi operativi degli immobili dovuto negli ultimi anni all'introduzione di nuove tasse, all'impiantistica più sofisticata e alle nuove esigenze dei clienti. Oggi più che in passato, dunque, se si vuole che gli immobili restino redditizi ed economicamente sostenibili a lungo termine, è necessario che i proprietari e gli amministratori tengano conto della struttura dei costi.

Un modo per ottimizzare i costi operativi consiste nel pianificare gli immobili tenendo conto del loro ciclo di vita. «Il concetto di ciclo di vita ha assunto maggiore importanza anche perché un edificio ben pianificato ha costi operativi minori», spiega Walter Hochreutener, responsabile della Gestione immobiliare presso Alfred Müller AG. Ma questo non è l'unico vantaggio. Infatti, gli immobili progettati in maniera integrata soddisfano maggiormente le esigenze degli utenti e di conseguenza si vendono meglio.

Un'impresa di grande esperienza

Oltre a realizzare progetti edili, Alfred Müller AG offre ai suoi clienti anche una gestione immobiliare professionale (IMB). I 25 collaboratori che compongono il team IMB gestiscono 240 immobili abitativi, 120 stabili ad uso commerciale e artigianale, 80 complessi residenziali e fondi collettivi per un totale di 4200 metri quadrati di appartamenti in condominio e in affitto e 430000 metri quadrati di superficie commerciale utile. L'IMB ha sempre svolto il



>
Allo sviluppo del centro di prestazioni di servizi Prisma a Cham hanno collaborato gli specialisti dell'impresa generale, dell'amministrazione immobiliare e della vendita di Alfred Müller AG.

suo lavoro con una prospettiva a lungo termine. «Il nostro lavoro di manutenzione è finalizzato a mantenere o ad accrescere il valore di un immobile», precisa Walter Hochreutener (v. riquadro).

Una collaborazione ancora più stretta

Negli ultimi anni l'importanza assunta dal concetto di ciclo di vita ha rafforzato la collaborazione tra la Gestione immobiliare e gli esperti dell'Impresa generale e della Vendita. «Contribuiamo maggiormente e in modo più mirato allo sviluppo del progetto con il nostro bagaglio di esperienze maturate nel campo dell'esercizio e della manutenzione di impianti tecnici e altri prodotti, materiali, facciate ecc. Inoltre, ci consultiamo con i venditori immobiliari che, conoscendo molto bene il mercato ed essendo sempre aggiornati sulle esigenze dei clienti, possono esserci di grande aiuto quando si tratta, ad esempio, di modernizzare un immobile».

La messa in servizio di un immobile richiede preparazione

Per quanto riguarda gli immobili di notevoli dimensioni e i complessi residenziali, i diversi specialisti (responsabili di progetto, direttori lavori, fornitori, amministratori immobiliari e responsabili dell'esercizio)

collaborano tra di loro anche prima della messa in servizio. «Alla consegna delle chiavi gli immobili sono pienamente funzionali, naturalmente. Tuttavia, gli edifici di oggi sono molto più complessi di quelli di un tempo e la loro messa in servizio deve essere preparata minuziosamente affinché tutto funzioni alla perfezione quando i primi inquilini vi si trasferiranno», spiega Walter Hochreutener. I responsabili di progetto e i direttori lavori consegnano agli amministratori tutta la documentazione relativa alle parti della costruzione utilizzate per la realizzazione dell'opera edile, comprese le istruzioni per la manutenzione e i contratti di manutenzione e assistenza. Per il complesso residenziale di Feldpark a Zugo che, una volta ultimato,

comprenderà 200 appartamenti in condominio e in affitto e 1500 metri quadrati circa di spazi commerciali, è stato elaborato un piano operativo che regola il funzionamento e la manutenzione dell'edificio nonché le prestazioni di servizio e la manutenzione dei vari impianti e apparecchi.

Insieme verso la soluzione migliore

Walter Hochreutener è convinto che la collaborazione interdisciplinare non sia un fenomeno passeggero. Questa pratica, infatti, consente di ottimizzare gli immobili facendo cosa gradita sia agli utenti che ai proprietari immobiliari, perché un immobile ottimizzato è in linea con il mercato, qualitativamente superiore e ha una struttura dei costi sana. ◀

Qual è la strategia migliore per la manutenzione di un immobile?

Gli immobili sono investimenti di capitale a lungo termine che possono avere una durata anche di 50-80 anni. In questa come in nessun'altra forma d'investimento, il committente può pianificare l'impiego dei suoi fondi, i costi operativi e la spesa per il mantenimento della sostanza costruttiva e la ristrutturazione; ma se sceglie la strategia di manutenzione sbagliata, a medio o a lungo termine rischia di andare incontro a costi di risanamento elevati o a una svalutazione del suo immobile. Per quanto riguarda i suoi immobili e quelli dei suoi clienti, Alfred Müller AG punta su una manutenzione finalizzata a mantenerne o ad accrescerne il valore. Ciò significa che gli immobili vengono continuamente curati e adeguati alle mutate condizioni di mercato. Inoltre, la loro qualità e, se possibile, anche il loro livello di utilizzo vengono periodicamente migliorati. In caso di risanamento o di ristrutturazione, non si opta necessariamente per la variante più costosa, ma per la soluzione più ragionevole in rapporto al valore dell'immobile. «Secondo noi, la strategia del mantenimento del valore è l'unica in grado di garantire la salvaguardia

a lungo termine del capitale investito in un immobile», sottolinea Walter Hochreutener. «Altre possibili strategie sono la «manutenzione semplice», nella quale si investe lo stretto necessario per mantenere la funzionalità dell'immobile oppure la strategia del «fare niente». Il risultato di entrambe le strategie è che, dopo un po' di tempo, l'immobile può riacquistare il suo valore iniziale solo a costo di lavori di ristrutturazione importanti.

Gli amministratori immobiliari di Alfred Müller AG controllano sistematicamente le condizioni degli immobili loro affidati. Ogni cinque anni, infatti, li sottopongono ad un rilevamento dettagliato. Gli immobili con appartamenti in affitto vengono controllati anche dall'interno almeno ogni dieci anni. Dopo 15-20 anni gli amministratori immobiliari incaricano gli esperti dell'impresa generale per un controllo minuzioso dell'immobile. Se si constata che è necessario intervenire con una riparazione o un risanamento, i clienti possono avvalersi del vasto know-how di Alfred Müller AG, i cui specialisti conoscono bene tutte le problematiche del caso e dunque possono consigliarli e assisterli per qualsiasi questione e offrire loro prestazioni ottimali a prezzi ragionevoli.

SONDAGGIO CITTÀ GIARDINO

UN QUARTIER PER VIVERE E LAVORARE

Interviste Esther Lötscher

Foto Alfons Gut



**Tanja Schwärzler, massaggiatrice medicale
e titolare di uno studio della salute**

**«La Città Giardino mi offre
importanti vantaggi»**

«Lo studio precedente al Lilie-Zentrum di Schlieren non rispondeva più alle mie esigenze. Ecco perché ho cercato una soluzione con spazi più grandi e più moderni. Ho scelto la Città Giardino perché mi offriva vari importanti vantaggi. Innanzitutto una posizione centrale e ben raggiungibile, sulla Badenerstrasse. Secondariamente potevo acquistare un appartamento, una soluzione finanziariamente più interessante che pagare l'affitto, e oltretutto dava anche più possibilità di configurare gli spazi. Infine mi hanno assegnato un appartamento

al piano terra. Questo fatto rappresenta un ulteriore vantaggio in quanto godo di una migliore visibilità e posso offrire un accesso facilitato a clienti con problemi di mobilità. Nell'allestimento degli interni sono stata ben consigliata da Alfred Müller AG. Mi è anche piaciuto informarmi di persona sulle ultime tendenze e novità. Un aspetto molto importante era scegliere un pavimento facile da gestire. Mi sento bene nel mio studio e sono molto soddisfatta. Tutto il quartiere dà un'impressione di cura e di pregio.»

**François Bolliger (seduto)
e Claude Aclin**

«Trasferirsi da una casa a un appartamento è stato un grande passo»

«Prima di traslocare nella Città Giardino abbiamo abitato per 26 anni a Sellenbüren, un quartiere di Stallikon. La posizione era davvero idilliaca ma in vista dell'avanzare dell'età poco pratica perché in loco non c'era praticamente nessuna possibilità per fare acquisti, il che ci rendeva dipendenti dall'automobile. Abbiamo quindi deciso di vendere la casa e cercare un'abitazione a misura (di età), ossia in posizione centrale che ci permettesse di raggiungere comodamente a piedi o con i mezzi pubblici negozi e centri commerciali. Abbiamo guardato vari progetti e alla fine ci siamo decisi per la Città Giardino in quanto la pianta del appartamento ci piaceva, e l'intero progetto ci ha fatto una buona impressione. Il passo da una casa di 240 metri quadrati a un appartamento di 100 metri è però stato piuttosto grande. Abbiamo dovuto separarci da molte cose! Adesso però ci sentiamo assolutamente bene nella nuova casa. Abbiamo potuto allestire gli spazi in base ai nostri gusti e desideri. L'assistenza da parte di Alfred Müller AG

... Che Schlieren si sia trasformata da zona industriale ad apprezzata periferia residenziale di Zurigo lo dimostrano le numerose nuove costruzioni sorte nel suo centro. Il quartiere Città Giardino realizzato da Alfred Müller AG ha un'impronta fortemente polivalente affiancando ad abitazioni di proprietà e in locazione studi e appartamenti per persone anziane. Nel nostro sondaggio varie categorie di persone ci illustrano i motivi che li hanno portati a vivere e lavorare nella Città Giardino.

è stata un'esperienza positiva. Le nostre richieste sono state puntualmente realizzate e le pendenze risolte con rapidità. Abbiamo dei vicini gentili e tutto il quartiere è molto tranquillo – per noi potrebbe anche essere un po' più vivace!»

Eric und Clementine Marneffe Konan con le figlie Sorrayah (destra) e Judith (sinistra)

«Personalizzare la nostra cosa mi è piaciuto molto»

«Io sono belga e mia moglie viene dalla Costa d'Avorio. All'inizio stavamo in Belgio, poi siamo venuti a Schlieren, dove risiediamo già da 13 anni. Vivere in Svizzera ci piace, le persone sono cordiali e aperte. Prima di trasferirci nella Città Giardino abitavamo in un appartamento di 3,5 locali, sempre a Schlieren. Con le nostre due figlie lo spazio era però diventato troppo ridotto e abbiamo quindi deciso di trovare qualcosa di più grande, in affitto o anche da acquistare. Nella nostra ricerca ci siamo imbattuti nel progetto di Alfred Müller AG. Prezzo e prestazioni corrispondevano alle nostre esigenze e ci siamo quindi informati più nel dettaglio. Alla fine abbiamo acquistato un appartamento di 4,5 locali. Una decisione di cui siamo tuttora contenti. La Città Giardino è un quartiere a misura di bambino, in posizione centrale e con buone infrastrutture. Il nostro appartamento è bello e spazioso, e dal balcone abbiamo una bella vista sui dintorni. Prima di acquistare ci siamo informati su Alfred Müller AG e abbiamo saputo che è una ditta seria. Questa impressione è



poi stata confermata. Abbiamo collaborato bene con l'impresa, soprattutto con il direttore dei lavori, il signor Roman Pellegrini. Trovo che Alfred Müller AG abbia offerto buone rifiniture interne nella Città Giardino. Poter realizzare alcuni nostri desideri di soluzioni personalizzate, soprattutto nella cucina è stato molto entusiasmante.»

Piero Curcio, istruttore di guida, e Iryna Curcio, specialista in nail design

«Siamo molto soddisfatti del risultato»

«Prima avevo un locale per le lezioni teoriche di scuola guida a Unterengstringen e mia moglie esercitava la sua attività di manicure a casa. Poi, nel 2011, cercando nella Limmattal nuovi spazi per le nostre professioni, siamo venuti a conoscenza del progetto Città Giardino a Schlieren. Il comune si trova al centro della Limmattal ed è ben collegato con i trasporti pubblici. Questo è molto importante per i nostri clienti, come anche la vicinanza dei negozi e centri commerciali. Il fatto che viviamo a poche centinaia di metri dalla Città Giardino era un altro punto a favore di questa soluzione. La decisione di affittare il locale è quindi stata facile. Alla configurazione e alle finiture ci abbiamo pensato noi. Mia moglie Iryna ha infatti allestito il suo studio «Style &

Nail by Iryna Curcio» nello stesso spazio. Così io posso offrire i corsi obbligatori – soccorritore e teoria della circolazione – e le lezioni di sostegno per la parte teorica, e Iryna dal canto suo può lavorare in un ambiente su misura per lei. Con il risultato siamo entrambi molto soddisfatti. Riscontri positivi li abbiamo ricevuti anche dai nostri clienti. Il generoso spazio davanti alla mia scuola guida è perfetto per le pause e le esercitazioni pratiche. È molto più realistico effettuare il massaggio cardiaco all'esterno che in un'aula comoda e riscaldata. La Città Giardino dà un'impressione di grande cura, e trovo che le ampie superfici verdi siano molto belle. Il mio lavoro di istruttore mi piace molto perché è incentrato sul contatto con le persone. Inoltre posso dare il mio contributo alla sicurezza stradale. Oggi chi vuole fare la patente deve assolvere in media 20–25 ore di guida prima di essere pronto per l'esame.»

Rolf Sieger (sinistra) con Kevan e Catalina Gonzalez

«Non cambieremmo il nostro appartamento con nessun altro»

«Vivo da tanto a Schlieren, dove anche lavoro, e penso che si trovi in una buona posizione: Ci sono ottimi collegamenti con trasporti pubblici e privati, e in pochi minuti si arriva in centro a Zurigo. Quando il mio figlioccio Kevan ha deciso di trasferirsi da Basilea a Zurigo per cercare lavoro, gli ho proposto di abitare da me.

Andiamo molto d'accordo e dopo un po' di tempo abbiamo quindi deciso di cercare insieme un appartamento più grande. Anche quando Kevan voleva andare a vivere con Catalina, le cose non sono cambiate. Adesso è in arrivo un bambino e sono contentissimo. Abbiamo scelto di abitare nella Città Giardino perché è molto ben organizzata, con una chiara divisione fra zona giorno e zona notte. Inoltre gli spazi sono luminosi e accoglienti. Siamo tutti soddisfatti e al momento non desideriamo cambiare casa.»



Susanne Schmid, responsabile dell'ufficio Abitare e Assistenza della città di Schlieren (a sin.), e Martina Ulmann, specialista nella salute

«È bello lavorare qui»

«Nel nuovo edificio in Bachstrasse 1 la città di Schlieren offre appartamenti e alloggi protetti per anziani. C'è un alloggio per nove persone affette da demenza che in questo reparto chiuso possono vivere come in una grande famiglia. Con circa 13 collaboratori, tra i quali infermieri, aiuto infermieri e personale specializzato in cura della salute, assistiamo regolarmente questi inquilini, ognuno dei quali ha la sua camera.

Nell'appartamento ci sono quattro bagni, una zona soggiorno, una grande cucina, vari uffici e locali per la cura e i trattamenti. Nelle zone comuni organizziamo il programma della giornata insieme agli inquilini, in modo molto simile a come erano abituati in passato. Ciò li mantiene attivi e aiuta a conservare più a lungo le loro capacità. Diversamente da una casa di cura o per anziani, abbiamo più tempo per seguire ogni persona in modo individuale. La giornata non è così forte-



mente strutturata come in quel tipo di istituti. I costi invece sono paragonabili. I pazienti si sono ambientati velocemente. Anche le riserve iniziali dei parenti, che ritenevano gli spazi nel nuovo edificio troppo poco accoglienti, si sono dissolte rapidamente. Le stanze sono luminose, piacevoli e spaziose, i materiali pratici. Anche il team di assistenza è contento di lavorare qui.

Tutti gli alloggi per anziani sono stati affittati e l'interesse è stato molto grande. L'offerta è indirizzata a persone anziane che sono ancora ampiamente autonome. Esse possono avvalersi di prestazioni Spitex, ad esempio il cambio di una benda, che viene eseguito dal nostro personale specializzato. Inoltre, grazie ad un sistema

di chiamata d'emergenza, possono chiedere aiuto ogni giorno, 24 ore su 24. Ciò dà loro sicurezza, un aspetto che apprezzano molto. Gli inquilini hanno a disposizione uno spazio comune dove consumare il pranzo insieme oppure partecipare ad attività organizzate come la ginnastica o il gioco delle carte. Queste attività sono incluse nella retta, come pure un pranzo alla settimana e un colloquio individuale al mese. Finora abbiamo ricevuto risposte molto positive sia per le abitazioni che per le prestazioni offerte, anche se per alcune persone trasferirsi dalla loro casa nel nuovo alloggio non è stato facile.» ◀



Testo Esther Lötscher
Fotos Alfons Gut

MUSEO DEL LATERIZIO: MODERNA NUOVA COSTRUZIONE IN AMBIENTE PROTETTO

... Da giugno 2013 il comune di Cham propone un'attrazione unica in Svizzera: il Ziegeleimuseum (museo del laterizio) studia un affascinante bene culturale e consente al pubblico di scoprirne la storia. Alfred Müller AG ha realizzato il nuovo edificio che lo ospita, in un sito tutelato come bene culturale e naturale.

Chi si reca al museo con l'auto deve concentrarsi bene sull'entrata, perché è facile non notare il cartello posto all'imbocco della strada del Lindenchamerwald. Il museo è situato in un idilliaco bosco tra Cham e Sins, è stato costruito al posto del granaio distrutto nel 1982 da un incendio e che fino ad allora formava il sito insieme alla casa dei fornai e alla baracca della fornace (v. «La storia della fornace», pag. 50). Inaugurato a giugno 2013, il museo si rivolge a tutti i sensi del visitatore, dal più giovane al più anziano, senza alcuna distinzione. I bambini possono praticare diverse attività ludiche inerenti il tema del laterizio e divertirsi nella «fabbrica degli gnomi» (è utile avere i vestiti di ricambio), immersa nella natura, mentre i genitori, dopo aver visitato il museo, si rilassano sulla terrazza del bar. A chi vuole immergersi ancora di più nell'affascinante mondo delle terrecotte per l'edilizia e della tradizionale produzione di laterizi si consiglia una visita guidata dagli esperti addetti del museo, che consente di scoprire molte cose sulla lavorazione di questo tipo di materiale, assistere alla produzione di un laterizio e, se lo si desidera, creare con le proprie mani oggetti in argilla.

Nella mostra permanente del museo sono esposti 450 oggetti in laterizio, categoria che comprende tutti i manufatti prodotti nelle fornaci, come tegole,

mattoni, piastrelle e tubi. I pezzi esposti risalgono anche a 4000 anni fa e ciò testimonia l'enorme importanza storico-culturale di questo materiale. Scegliere gli oggetti da esporre ha fatto sudare sette camicie. Infatti la collezione della fondazione Ziegeleimuseum è formata complessivamente da 9000 pezzi: oltre ai laterizi comprende utensili, macchinari, oggetti d'arte e artigianato, incisioni e reperti archeologici. I numerosi manufatti di importanza storico-culturale, in parte molto pregiati, sono custoditi nell'archivio al pianterreno.

Centro di competenza per la ricerca sui laterizi

Alla fondazione Ziegeleimuseum sono serviti ben più di 30 anni per realizzare il sogno di allestire un museo specializzato: siamo infatti alla metà degli anni '70 quando Alfred Müller e alcune persone della sua cerchia rivolgono l'attenzione alla fornace, di importanza storico-culturale, all'epoca in pessimo stato e seria candidata alla demolizione. Nel 1982 nasce la fondazione Ziegeleimuseum con l'obiettivo di conservare nel tempo il sito con il suo biotopo, fare ricerca sui laterizi e realizzare un museo. Alfred Müller prende a cuore il progetto: nella sua qualità di muratore diplomato, con 50-70 000 mattoni murati alle spalle, ha un legame personale con la produzione di laterizi.

Data l'impossibilità di allestire un museo nella baracca a causa delle ridotte dimensioni spaziali e produttive dell'edificio, dichiarato patrimonio culturale, la fondazione si dedica in un primo tempo alla raccolta, all'inventario, alla ricerca e alla documentazione. Molti amici e collaboratori mettono insieme una considerevole quantità di materiale espositivo, che viene però depositata lontano dalla baracca della fornace, in spazi commerciali di Alfred Müller AG a Cham. Con la sua attività di raccolta la fondazione getta le basi per un'interessante mostra, diventando un centro di documentazione e competenza nella ricerca storica dei laterizi riconosciuto a livello internazionale, un impegno che porterà avanti anche in futuro.

Un nuovo edificio per un ritorno alle origini

Alcuni anni fa, quando il cofondatore Alfred Müller tenne fede alla promessa di finanziare la costruzione di un nuovo edificio per il museo, un sogno nutrito da tanto tempo finalmente stava per avverarsi. Tuttavia, l'iniziale idea di erigere una nuova costruzione nell'area della fornace fu messa in dubbio a causa del de-

Mattoni faccia a vista in argilla di Cham

All'ingresso del museo è presente una parete in mattoni faccia a vista, fabbricati con argilla di Cham e sponsorizzati da Keller AG Ziegeleien.

licato stato dei due vecchi edifici e del vicino biotopo, già a quel tempo beni tutelati. «L'ufficio per la tutela dei beni culturali appoggiò il progetto in linea generale» - ricorda Georg Frey, ex responsabile per la tutela del patrimonio culturale del Cantone Zugo - «ma pose la condizione che il nuovo fabbricato sorgesse al posto della stalla, andata distrutta nell'incendio, e che riportasse alle origini lo storico complesso».

L'incarico a un architetto appenzellese

Nel 2009 la fondazione indisse un concorso a cui parteciparono, in qualità di esperti, anche l'ufficio per la tutela del patrimonio culturale del Cantone Zugo, l'ufficio per la pianificazione territoriale e alcuni rappresentanti del comune di Cham. A diversi architetti fu chiesto di integrare la storica costruzione con un semplice edificio espositivo al posto della stalla: il nuovo fabbricato doveva puntare sul concetto del «minimo indispensabile». La giuria scelse all'unanimità il progetto «Tegola» di Paul Knill, architetto di Herisau, grande esperto di costruzioni in legno, che

seppe concretizzare al meglio le specifiche ricevute. La giuria elogiò il progetto per la sua sensibilità e qualità: «L'edificio in legno e la scelta dei materiali creano quel legame con il territorio che desideriamo».

L'architetto appenzellese ricorda che la più grande sfida da vincere fu coniugare un design abbastanza semplice con le esigenze di un museo. «Nelle scelte architettoniche dovemmo considerare che la baracca della fornace faceva parte di un'azienda agricola e che il nuovo fabbricato si sarebbe inserito in un contesto di edifici rurali». Per il tetto a falde Paul Knill optò per materiali comuni, come il laterizio, il legno e il calcestruzzo, mentre per dare originalità alla struttura elementare dell'edificio inserì su una facciata un elemento asimmetrico formato da una tettoia sporgente. Inoltre affidò a un ampio lucernario longitudinale la funzione di garantire una buona illuminazione allo spazio espositivo sottostante. Le sale del museo sarebbero state collegate direttamente all'ingresso da due rampe di scale contrapposte.

Un progetto unico e irripetibile

Le autorità erano disposte a consentire la costruzione del nuovo edificio che ospitasse il museo in un sito tutelato come bene naturale di importanza cantonale solo nel rispetto di numerose condizioni, alcune delle quali inerenti la configurazione del sito, ideata dal team del paesaggista di Cham Benedikt Stähli. «Qui non si trattava tanto di «ridisegnare» il sito, quanto di trovare un connubio ottimale tra gli elementi in un ambiente naturale protetto unico nel suo genere. Con la nostra idea volevamo preservare e promuovere le qualità del sito preesistenti» ha commentato Benedikt Stähli. «Abbiamo voluto esaudire nel modo più fedele i desideri della fondazione, della direzione del museo e delle autorità in quel contesto sensibile, minimizzando il più possibile gli interventi invasivi».

I tre edifici sono collegati da un grande cortile e sentieri in ghiaia, debitamente drenati. Oltre ad una fontana la casa dei fornai dispone di un giardino con piante agricole e ornamentali. Lo spazio esterno davanti al museo può essere utilizzato per diverse attività. Ai margini del bosco è presente un'area immersa nella natura dove i bambini possono giocare e per modo di dire «lavorare». Vicino alla fornace è stato realizzato un nuovo «laboratorio» per la lavorazione dell'argilla, attrezzato di carrelli e binari. Inoltre, a nord dell'edificio è stato creato uno stagno, che ha dato vita a un nuovo biotopo per flora e fauna. A sud dell'edificio un ponticello consente di accedere direttamente al biotopo, sorto dalla precedente escavazione dell'argilla. Lungo i margini del bosco i giardinieri hanno collocato molte nuove piante selvatiche locali. «Nel giro di pochi anni la nuova vegetazione

si sarà integrata con l'ambiente circostante e così gli elementi naturali preesistenti e quelli nuovi formeranno un tutt'uno» ha spiegato Benedikt Stähli. Quest'uomo ha un legame speciale con l'area della fornace: «Mio padre Josef, membro della commissione per la tutela dell'ambiente e capogiardiniere del comune di Cham, si diede molto da fare per il salvataggio della fornace. Ora abbiamo posto un'altra pietra miliare nella storia del sito. Per questo il progetto rimarrà unico e irripetibile per me e per il mio team».





tudinale la funzione di garantire una buona illuminazione dello spazio espositivo sottostante. Le sale del museo sarebbero state collegate direttamente all'ingresso da due rampe di scale contrapposte.

Alfred Müller AG si è occupata dell'intera realizzazione dell'edificio seguendo il progetto di Paul Knill, ha ristrutturato la casa dei fornai e ha allestito il sito con elementi naturali in collaborazione con il paesagista Benedikt Stähli (v. riquadro in basso). L'azienda si è occupata in particolare di coordinare la pianificazione dei dettagli e la fase di costruzione, controllare i costi e la tempistica dei lavori e mettere in pratica le particolari specifiche delle autorità. Un aspetto, quest'ultimo, molto importante: infatti a causa del particolare stato e dell'importanza storico-culturale dell'area, nella realizzazione del progetto sono state coinvolte numerose autorità, tra le quali i comuni di Cham e di Hünenberg, l'ufficio per la pianificazione territoriale, l'ufficio per la tutela del patrimonio culturale, l'ufficio per i boschi e la selvaggina, il dipartimento della pubblica sicurezza del Cantone Zugo e l'Ispettorato federale degli impianti a corrente forte.

< ^

L'edificio del museo, costruito al posto della stalla distrutta da un incendio, che in origine formava un insieme con i due edifici tutelati come beni storici, la baracca della fornace (foto a sin.) e la casa dei fornai (sullo sfondo nella foto a destra). Il sito, ubicato, in una radura del bosco tra Cham e Sins, è apprezzata meta di escursioni per adulti e bambini.

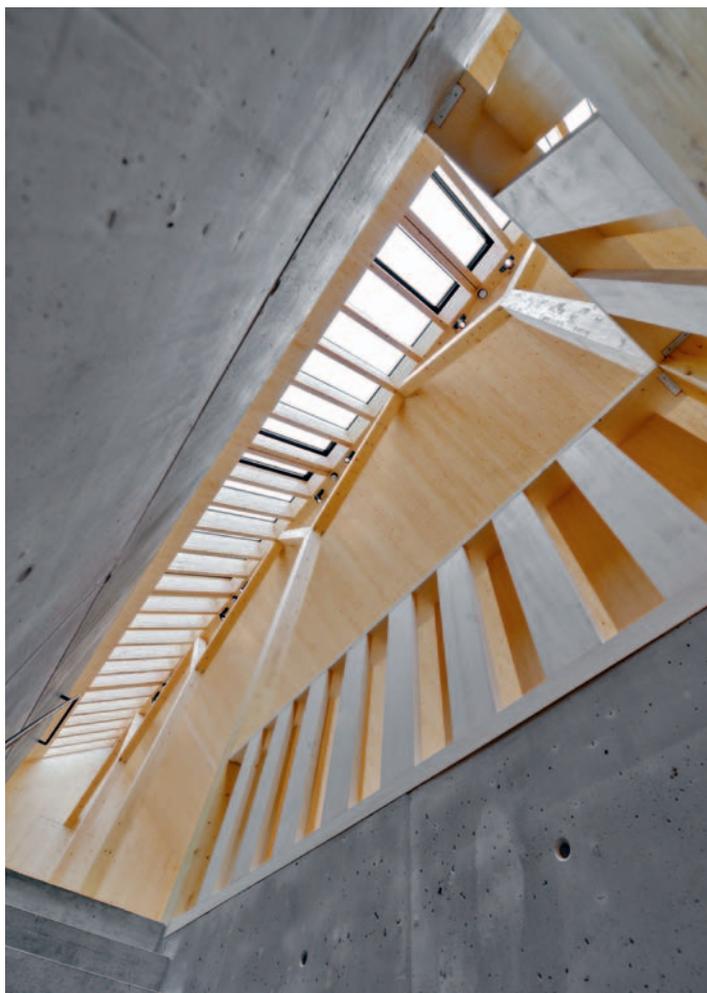


<

La fondazione Ziegeleimuseum dispone di oltre 9000 laterizi: al museo, apprezzato da adulti e bambini, ne sono esposti circa 450.

Al pianterreno il museo offre una accogliente caffetteria.

Il seminterrato ospita, oltre a un grande archivio per i reperti, anche uno spazio per mostre a rotazione.



Minuziosa preparazione degli elementi prefabbricati

Per la realizzazione degli elementi prefabbricati in legno si è reso necessario un meticoloso lavoro preliminare da parte di tutti: architetto, responsabili di progetto e costruzione e impiantisti. Infatti, a differenza di un edificio in cemento, dove alcuni impianti vengono installati in cantiere, questo tipo di costruzione richiede una millimetrica progettazione di tutte le installazioni con relativi cablaggi e condutture. Negli elementi in legno devono essere predisposti tutti gli incavi necessari, non più modificabili in cantiere, un processo complicato che per essere terminato in tempo e senza errori necessita di una perfetta intesa tra gli addetti ai lavori. A beneficio della flessibilità, per la posa delle condutture si sono sfruttate il più possibile le parti in cemento del fabbricato. Un'architettura come quella del museo, caratterizzata da numerosi elementi strutturali a vista, ha richiesto alla Nussbau-

mer AG, ditta specializzata in carpenteria, e all'impresa edile Ineichen AG un lavoro di estrema precisione per posare la struttura in legno su pareti e pavimenti in cemento. Mentre la progettazione della costruzione in legno è stata impegnativa e ha richiesto molto tempo, l'assemblaggio degli elementi prefabbricati è durato solo una settimana. Le opere sono state realizzate in abete rosso e bianco proveniente dalla regione alpina europea, quindi con legnami autoctoni.

Oltre al sito, tutelato come bene naturale e patrimonio culturale, anche la posizione piuttosto isolata del museo è stata una sfida per l'impresa e i suoi progettisti. Per le acque di scarico è stato necessario creare una condotta forzata di 480 metri di allacciamento al sistema fognario pubblico. Nella scelta della pompa di calore dotata di sonde geotermiche si è dovuta tenere presente l'ubicazione dell'edificio, all'estrema periferia di una rete elettrica, che avrebbe potuto ripercuotersi sulle prestazioni. Ogni piano, considerando l'utilizzo molto differente degli spazi e anche le loro diverse caratteristiche, è stato dotato di riscaldamento a pavimento indipendente. Inoltre, un sistema di ventilazione controllato garantisce un piacevole clima in tutte le stanze e nell'archivio al pianterreno è presente un impianto di deumidificazione dell'aria.

Elettricità da tegole fotovoltaiche in laterizio

Il tetto del nuovo edificio è fatto di moderne tegole fotovoltaiche in laterizio, che occupano una superficie complessiva di 198 metri quadrati e raggiungono una capacità di 14,8 watt. I moduli fotovoltaici sono integrati nelle tegole in argilla e formano un tetto uniforme, senza elementi a vista che danno nell'occhio. Questo sistema, sviluppato da Panotron AG, Rapperswil BE in collaborazione con la fornace Rapperswil Louis Gasser AG consente la realizzazione di impianti fotovoltaici su tetti anche in siti storici tutelati. L'elettricità prodotta sul tetto viene immagazzinata nella rete. ◀

www.ziegelei-museum.ch

Storia della baracca dei fornaciai

Nel 1873, nella radura di Meienberg nei pressi di Cham, Martin Lörch acquista un terreno di poco più di tre acri sul quale costruisce in due tappe una semplice baracca destinata ad accogliere una fornace. Tra gli altri materiali utilizza travi provenienti dalle 26 case situate in prossimità del lago alla periferia di Zugo, colpite dall'alluvione del 1887. Il pianterreno con le fornaci era destinato principalmente alla lavorazione dell'argilla – estratta a due passi dalla baracca – e alla produzione delle materie prime, come tegole, piastrelle e bordure. Il primo piano era invece adibito all'essiccazione dei materiali grezzi e, provvisoriamente, ad abitazione. Poco più tardi viene infatti costruita la casa dei fornaciai, stimata per la prima volta nel 1879 dall'assicurazione per i beni immobili. Nel frattempo viene costruita anche una stalla per tre mucche, grazie alle quali la famiglia può provvedere meglio al proprio sostentamento. In seguito questa piccola costruzione sarà trasformata in rimessa e ampliata con una stalla più grande sul lato orientale.

Martin Lörch, insieme alla moglie e ai figli, si dedica alla produzione dei laterizi per 60 anni. Nel 1906 cede l'azienda al figlio maggiore Caspar, che prosegue l'attività fino al 1933, anno in cui deve abbandonarla per motivi di salute. Da allora la fornace cadrà in disuso, a differenza della casa dei fornaciai, avviandosi a un lento ma inesorabile degrado. Attraverso l'estrazione di argilla e la produzione di laterizi la famiglia Lörch ha realizzato un sito di importanza storico-culturale. L'utilizzo del legno ha creato una radura nel bosco; la cava di argilla, dopo la sua chiusura, è diventata biotopo con piante e animali rari, mentre le attività agricole hanno favorito l'urbanizzazione delle nuove superfici utili. La casa, la baracca e il granaio formano un'unità funzionale.

Nel 1975 l'area della fornace è seriamente minacciata da un progetto mirante alla demolizione della fornace e al riempimento della palude. Il Canton Zugo, dopo aver approvato in un primo tempo le previste modifiche del fondo, cerca un possibile acquirente dell'area attraverso il suo ufficio preposto alla tutela dei beni culturali. Dopo qualche tentennamento, nel 1979 l'ente cantonale per la protezione della natura acquista il sito e restaura la fornace grazie al sostegno finanziario di privati, della Confederazione, del Cantone e del Comune di Cham. Nel 1983 l'ente dona il sito alla fondazione Ziegeleimuseum, che da allora si occupa della cura e della conservazione del biotopo e degli edifici. Oggi la baracca della fornace e la casa dei fornaciai sono tutelati come beni culturali, mentre il biotopo come bene naturale.

Il museo del laterizio a colpo d'occhio

Committente e impresa generale	Alfred Müller AG, Baar
Architetto	Paul Knill, Herisau
Inizio lavori	Gennaio 2012
Fine lavori	Marzo 2013
Volume edile nuovo edificio	ca. 2700 m ³ SIA
Volume edile casa dei fornaciai	ca. 700 m ³ SIA

¹ Informazioni sulla famiglia Lörch: «Die Zieglerfamilie Lörch in Meienberg» di Klaus Meyer, Hünenberg

² Informazioni sul progetto di ristrutturazione e sul recupero del sito: «Ziegelhütte und Flachmoor im Lindenchamerwald, Hagendorn, Cham. Chronik und Reminiszenzen von den Anfängen der Stiftung Ziegelei-Museum» di Josef Stähli, Cham.

«IN OGNI LATERIZIO C'È LA STORIA DI UN'INTERA CULTURA»

Intervista Esther Lötscher | Foto Peter Frommenwiler

... Jürg Goll lavora dal 1985 per la «Fondazione Ziegelei-Museum» ed è stato uno degli artefici dell'allestimento della collezione e dello sviluppo dell'esposizione. Dai tempi dell'università, è affascinato dalla produzione artigianale dei laterizi.



^
I tre protagonisti del Museo dei laterizi: Urs Perner, presidente del Consiglio di fondazione (sinistra), Alfred Müller, membro onorario (destra) e Jürg Goll, direttore del museo (centro).

Signor Goll, da dove viene il suo interesse per la produzione artigianale di laterizi?

Durante gli studi avevo diretto uno scavo archeologico nel Convento di St. Urban nel Canton Lucerna. Abbiamo trovato dei frammenti di laterizi, di cui inizialmente non sapevamo che fare. Mi resi conto che all'epoca le informazioni sul tema erano scarse e iniziai a documentarmi. Nel corso delle mie ricerche mi imbattei nella neocostituita «Fondazione Ziegelei-Museum», che mi diede la possibilità di presentare nella sua rivista annuale i risultati degli scavi effettuati a St. Urban. La mia «Kleine Ziegelgeschichte» (Piccola storia dei laterizi) sull'evoluzione temporale, sulla tipologica dei laterizi e sulla catalogazione dei reperti degli scavi di St. Urban continua ad essere una delle pubblicazioni di riferimento per la ricerca sui laterizi. Dal 1985 sono collaboratore scientifico della fondazione.

Jürg Goll ha studiato all'Università di Zurigo storia dell'arte, archeologia del medioevo, scienze ausiliarie della storia e storia della chiesa e ha ottenuto un dottorato con la tesi «St. Urban – Baugeschichte und Baugestalt des mittelalterlichen Klosters» (St. Urban – storia e struttura del convento medievale). Oltre al suo impegno per la fondazione «Stiftung Ziegelei-Museum», collabora con il servizio archeologico del Canton Grigioni per cui dirige le ricerche archeologiche a Müstair. Vive a Kriens e Müstair.

Nel corso degli anni, come si è evoluto il suo impegno a favore della fondazione?

Era nelle intenzioni della fondazione allestire un museo nella «Ziegelhütte», progetto che tuttavia non andò in porto perché ci si rese conto che avrebbe danneggiato l'edificio. Ci si mise quindi alla ricerca di nuovi spazi e durante questo lasso di tempo mi venne offerta la possibilità di dedicarmi alla ricerca e alla collezione. Negli scorsi anni ho partecipato alla progettazione del nuovo edificio destinato ad accogliere il museo e ho concepito l'esposizione. Attualmente sono direttore del museo, con un onere di lavoro del 20 per cento.

Che cosa l'affascina dei laterizi?

È un materiale affascinante. Ogni tegola, ogni laterizio, racconta la storia di un'intera cultura. I laterizi per murature hanno una storia documentata di oltre 7000 anni e i coppi – le tegole per tetti più antiche utilizzate da noi – erano già diffusi durante l'Impero Romano. Il nasello di ancoraggio, un'importante innovazione, è stata una grande conquista culturale. Proprio dalle tegole per i tetti si possono evincere normative edilizie, che quindi esistevano già nei secoli precedenti! In ogni caso, considero i laterizi un prodotto ecologico e resistente nel tempo: una tegola ha vita lunga, ci sono tetti con tegole di 700 anni. Inoltre, all'occorrenza, le tegole possono essere sostituite singolarmente senza particolari difficoltà.

Da dove provengono i pezzi esposti nel museo?

Possediamo circa 9000 oggetti, di cui circa 450 esposti. La maggioranza proviene dalla regione, ma naturalmente abbiamo anche pezzi che provengono dall'estero. Un pezzo molto particolare, un laterizio di argilla di circa 4000 anni, viene dall'Iraq, mentre su un altro, del 1539 e rinvenuto a Hirslanden (oggi un quartiere di Zurigo), il fornaciaio vi aveva redatto un contratto, successivamente impresso a fuoco. Gli scavi nei pressi del Convento di St. Urban hanno portato alla luce mattoni e prodotti di terracotta come cornicioni, colonne, finestre, archi di portoni e mattonelle. Inoltre, particolarmente degne di interesse sono le cosiddette «tegole di fine giornata»: spesso, in serata, i fornaciai usavano plasmare o decorare in modo particolarmente creativo l'ultima tegola del giorno.

Ci sono oggetti della collezione che le stanno particolarmente a cuore?

I reperti del Convento di St. Urban sono tra i miei pezzi preferiti. In passato, il convento produceva laterizi di tutti i tipi che rivestivano un ruolo importante nell'architettura dell'edificio. Questo aspetto non si nota nell'aspetto odierno della chiesa barocca. Nel nostro museo sono esposti laterizi e tegole del convento che presentano elementi architettonici del passato come gli archi a tutto sesto e colonne di terracotta disposte in un preciso ordine.

Secondo quali criteri ha allestito l'esposizione?

Offriamo ai nostri visitatori diversi percorsi sui temi storia dei laterizi, laterizi a uso industriale, invenzioni e laterizi a uso artigianale. In base al percorso scelto, i visitatori vengono accompagnati ai relativi pezzi esposti, imparando a conoscerli da diverse prospettive. La scelta degli oggetti non è stata facile. Infatti, volevamo illustrare la varietà dei prodotti e le destinazioni d'uso. Inoltre, i pezzi avrebbero dovuto provenire da diverse regioni ed epoche ed esprimere l'incredibile creatività dimostrata nella loro realizzazione, dalle iscrizioni ai sigilli, dallo smalto alla colorazione.

Le piace il museo e che cosa ne pensano i visitatori?

Sono molto soddisfatto del nuovo edificio e dell'esposizione. Le nostre idee sono state in gran parte riprese, ciò che ci ha consentito di allestire la mostra proprio come l'avevamo immaginata. La cosa che più mi fa piacere sono i numerosi visitatori e i loro riscontri positivi. Anche gli addetti ai lavori hanno lodato la mostra e l'edificio. Tutto è perfetto: estetica, contenuto e funzioni.

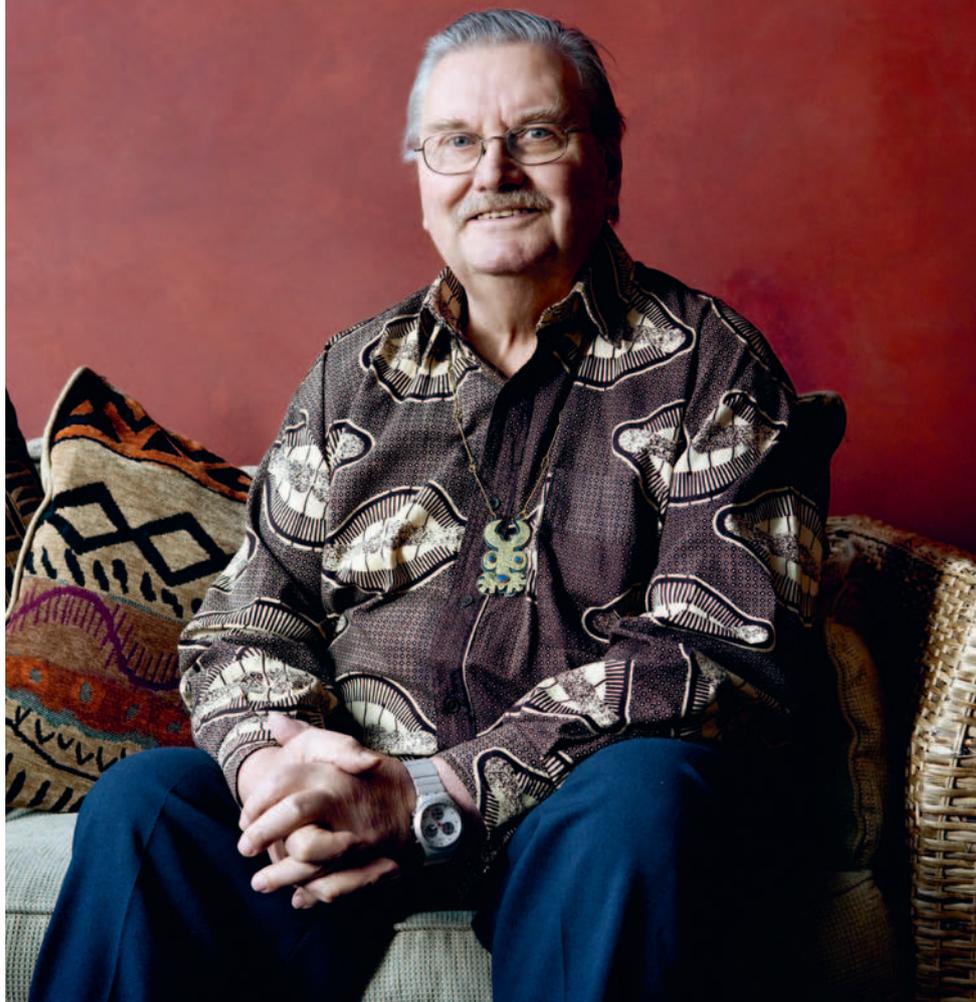
Con l'inaugurazione del museo avete gettato un'importante pietra miliare. Quali sono i prossimi obiettivi?

Se in passato abbiamo lavorato soprattutto dal punto di vista scientifico, oggi al centro del nostro impegno vi è la trasmissione della cultura e delle conoscenze. Dobbiamo organizzare la gestione del museo e dargli solide basi per il futuro. I compiti della fondazione e della neocostruita associazione del museo vanno distribuiti chiaramente, al pari delle competenze e delle responsabilità. ◀

Testo Al Imfeld | Foto ZVG

IL MASAI E IL GRATTA- CIELO

Appunti



Il Masai non vuole una casa

«Una casa di mattoni mi imprigiona», mi dice un Masai keniano, al quale rispondo: «Ma nel vostro vagare con il bestiame anche voi avete precisi e abituali luoghi di sosta. Perché non costruite le vostre case su questi itinerari abituali?» Il Masai, guida turistica a tempo parziale, replica senza esitazioni: «Oh, ecco il solito teorico europeo! Non vedete che la natura cambia costantemente e con essa anche i nostri itinerari? Non vedete che con il bestiame giriamo intorno all'acqua e che questa acqua diventa sempre di meno?»

Come i popoli di pastori asiatici, che con il loro bestiame vagano per migliaia di chilometri nella steppa sconfinata, anche i Masai hanno i loro itinerari sorprendentemente ben definiti, che però restano un mistero per qualcuno che non è un pastore. Gente che vive in tende fatte di teli o pelli, talvolta in rudimentali capanne costruite con rami e bastoni, magari vicino a un albero come «paravento». Un pastore nomade deve possedere mobilità e capacità di adattamento. È consapevole della necessità di dover adattare costantemente i suoi percorsi - con o senza mutamenti climatici - e che questa operazione ha le sue criticità, perché ogni gruppo più grande porta rispetto agli altri.

... In un solo paese, in Kenya, ho fatto di recente due interessanti esperienze per quel che riguarda la costruzione di una casa. Sono esempi che offrono una visione sull'essenzialità di due società.

Il Masai mi dice molto filosoficamente: «La vostra mobilità ha condotto al colonialismo. E il vostro modo di costruire distrugge l'uguaglianza.»

<

Al Imfeld (1935), affermato africanista e impegnato studioso dei rapporti tra l'Africa nera e l'Europa, ha scritto oltre cinquanta libri su temi legati alla realtà africana e alle politiche di sviluppo. È inoltre fondatore di «i3w Information 3. Welt» di Berna e coeditore della serie di romanzi «Dialog Afrika». Per la sua opera ha ricevuto vari riconoscimenti, tra i quali il premio letterario della città di Zurigo, il premio giornalistico europeo di Klagenfurt e il premio del pubblico per la letteratura della Svizzera interna. Lo scienziato e giornalista indipendente, che vive a Zurigo, ha pubblicato con Stämpfli Verlag i suoi due libri «Afrika als Weltreligion» (2011) e «Mission beendet» (2012).

Il dominio della lamiera nello slum

A Nairobi, la più grande metropoli dell'Africa orientale e capitale del Kenia, osservo dall'alto lo sconfinato, impressionante slum di Mathare Valley. Ciò che subito mi colpisce - anzi mi lascia scioccato - è la monotonia dei tetti, tutti di lamiera. Inizio a imprecare: «Santo cielo, possibile che delle migliaia di organizzazioni umanitarie neppure una abbia messo in progetto un altro tipo di tetto! Con un temperatura che supera quasi sempre i 30 gradi l'interno diventa un forno. Qui si dovrebbe intervenire per portare un po' più di dignità umana nelle baraccopoli».

«Calma, calma! O tutti i tetti o nessuno», replica poco dopo un abitante dello slum, un po' meno accalorato gli chiedo il perché. Ecco la sua spiegazione: «Chi esce dal normale e si permette qualcos'altro viene sospettato di stregoneria o di magia nera. La cosa finirebbe per gettare nel panico l'intero slum. Al 'malcapitato' il minimo che potrebbe capitargli è la baracca incendiata. Lo slum non ammette disuguaglianze». A questo punto devo prendere fiato, inalo fumo e odore di feci. Capivo quello che intendeva, ma non volevo crederci. Non sono più sicuro che qui una «rivoluzione edilizia» sia possibile...

Questa gente custodiva qualcosa di più profondo: Non si può costruire una casa troppo diversa dall'altra se non si vuole distruggere l'uguaglianza; la troppa diversità alimenta l'invidia, e l'invidia porta alla stregoneria.

Perché no ai palazzi?

Come lunghi serpenti, gli insediamenti di poveri si avvinghiano intorno alle grandi città, abitate perlopiù da persone che hanno lasciato le campagne nella prospettiva di un futuro migliore o diverso. È un fenomeno che accomuna ogni città africana. Metropoli che crescono sempre di più in estensione piene di baraccopoli, nessuna casa a due piani. E fino a oggi nessun governo ha fatto costruire case popolari nelle oltre 10.000 città africane. Niente palazzi. Perché?

La prima delle ragioni: l'africano non può vivere nei palazzi perché è troppo rumoroso, irrispettoso e irresponsabile. I bambini, abituati alla vita all'aperto, farebbero delle scale il loro «parco giochi». Oppure si dice che gli africani non hanno ancora sufficien-

te dimestichezza con le porte; le lascerebbero sempre aperte e le scale diventerebbero il ricettacolo degli odori di tutte le cucine. In breve: non hanno ancora imparato a vivere abitando uno sopra l'altro.

Ho pensato di fare qualche ricerca in proposito e che cosa ho scoperto? Gli africani, soprattutto se Bantu, praticano la venerazione degli antenati, che nel loro immaginario continuano a «esistere» invisibili e a testa in giù sottoterra, congiunti con la loro famiglia. In loro memoria, quando si beve e si mangia si lasciano cadere un paio di gocce e qualche briciola, affinché possano cibarsene anch'essi. Si chiama libagione. Tutto questo è impensabile in un palazzo, perché al piano inferiore non «abiterebbe» un antenato, bensì un estraneo. Le persone molto attaccate a queste tradizioni, perdendo il contatto con gli antenati, cadrebbero quindi in preda all'estraneazione e allo smarrimento. Come adattare o cambiare architettonicamente questo modo di pensare?

Gli urbanisti africani sono confrontati con enormi problemi. Rimanere in attesa dell'ascesa degli africani alla classe media? Ma nel frattempo resta il sottosviluppo, insieme a un altro grande interrogativo: come possiamo creare nuovi cicli di vita e modi di pensare? <



^
Nello slum vige la legge dell'uguaglianza.
Foto Stephan Gottet

...



STATEMENT

...

Il tema centrale di questo nuovo numero di Forum è dedicato al «il ciclo di vita degli immobili». E non a caso, dato che già da alcuni anni è di stretta attualità nel settore. Una cosa sembra ormai certa: un immobile possiede le migliori potenzialità – tanto sul mercato che nell'economia di gestione – se committente e pianificatori affrontano intensivamente già in fase di sviluppo la questione del suo futuro utilizzo.

È un approccio che richiede una collaborazione interdisciplinare tra committenti, sviluppatori e pianificatori, imprese edili, operatori di mercato, amministratori immobiliari e imprese di manutenzione. Solo se tutti gli attori principali partecipano comunemente alla gestazione di un oggetto può nascere un prodotto ottimale, in grado di farsi apprezzare nell'intero ciclo di vita. Anche se negli ultimi anni questa filosofia si è andata affermando, non di rado dobbiamo constatare – nella nostra attività di operatori immobiliari – una pianificazione non integrale di progetti edili. Un vero peccato considerando gli investimenti in gioco.

Alfred Müller AG copre con i suoi servizi l'intero ciclo di vita di un oggetto: dall'acquisto del terreno, allo sviluppo del fondo e del progetto fino alla realizzazione dell'edificio, al suo collocamento sul mercato, all'amministrazione e, infine, alla ristrutturazione e al rinnovo. Con i nostri esperti di ogni settore siamo in grado di accompagnare il cliente sull'intero arco di vita di un

immobile oppure anche solo in una particolare fase, a seconda della sua esigenza. Alfred Müller AG detiene un proprio importante portafoglio immobiliare: ecco perché operiamo per abitudine con una visione globale e forniamo ai nostri clienti una consulenza dalla a alla zeta. Sappiamo che può essere vantaggioso fare un investimento iniziale maggiore per mantenere il valore di mercato dell'immobile o risparmiare più tardi costi di manutenzioni.

I nostri clienti apprezzano questo approccio globale, anzi si aspettano un accompagnamento competente in ogni fase di vita del loro immobile. È un compito che affrontiamo con piacere e contiamo di poter affiancare anche voi in tutto e per tutto: dallo sviluppo alla realizzazione, dal marketing all'esercizio e infine al rinnovo del vostro edificio.

Christoph Müller
Presidente del
Consiglio di amministrazione

David Hossli
Presidente della
Direzione aziendale

Foto Peter Frommenwiler

«INSTANCABILE IMPEGNO PER IL BENE DELL'AZIENDA»

ERICH RÜEGG, MEMBRO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI ALFRED MÜLLER AG,
RENDE MERITO A CHRISTOPH MÜLLER

...Il 25 febbraio 2013, dopo 16 anni di direzione operativa dell'azienda, ha ceduto con piena fiducia le redini di Presidente della Direzione aziendale al suo successore, David Hossli.

v
Christoph ed Eliane Müller danno il benvenuto ai collaboratori alla cena aziendale, al casinò di Zugo.

Christoph Müller, entrato nella direzione aziendale nel 1997 e nominato suo presidente nel 1999, ha messo al suo attivo circa 16 anni di management operativo dell'azienda. Un periodo di straordinaria crescita per Alfred Müller AG, che sotto la sua guida ha visto quasi raddoppiare il valore del portafoglio immobiliare (oggi stimabile a oltre un miliardo di franchi), ha costruito circa 3200 abitazioni, realizzato spazi di lavoro e commerciali nell'ordine dei 300000 metri quadrati e si è trasformata da impresa generale in importante società immobiliare integrata con una propria impresa generale.

La fondazione: soluzione lungimirante
Christoph Müller è sempre stato fedele ai principi che suo padre gli ha tramandato: la modestia e la priorità del rafforzamento dell'impresa sugli interessi privati. Un modello esemplare, che ha trovato espressione anche nella successione aziendale, con la soluzione particolarmente lungimirante della fondazione per la quale la famiglia Müller ha optato. Una scelta che ha significato per Christoph Müller un enorme sacrificio finanziario per il bene della ditta, che può così mantenere la sua straordinaria dotazione di mezzi propri. Per questo la famiglia Müller merita tutta la nostra stima e gratitudine.

Il nostro grazie a Christoph Müller e alla sua famiglia

Christoph Müller ha svolto con tutto l'impegno e con meritato successo anche il suo ultimo compito come Presidente della Direzione aziendale, ossia la ricerca del suo sostituto, benché non gli sia stato sempre facile. Dal 1° gennaio 2013 può concentrarsi pienamente sulla presidenza dei due massimi organi direttivi dell'impresa, i consigli di amministrazione di Alfred Müller AG e Alfred Müller Holding AG, con l'intento di garantire ancora lunga vita alle ditte della famiglia Alfred Müller.

Alfred Müller AG esprime a Christoph Müller la massima riconoscenza e gratitudine per il suo instancabile impegno e per i successi ai quali ha guidato l'azienda come Presidente della Direzione aziendale. Un grazie che include anche la sua famiglia, che ha spesso dovuto affrontare rinunce per consentire a Christoph Müller di dedicarsi così intensamente al suo lavoro. ◀



Foto Alfons Gut

STRETTA COLLABORAZIONE



^
Christoph Müller
e David Hossli
(a destra) assi-
stono a una
partita dell'EVZ
alla Bossard Arena
di Zugo.

... Da febbraio 2013 David Hossli è presidente della Direzione aziendale: la collaborazione con il presidente del CdA, Christoph Müller, svolge un ruolo centrale nel suo programma di lavoro.

el. Dopo 14 anni alla guida della direzione aziendale, Christoph Müller ha passato il testimone a David Hossli, ma non del tutto a cuor leggero come ci confessa: «Ho lasciato la direzione operativa della ditta con un sorriso ma anche con qualche rammarico. Il tempo a disposizione per la conduzione strategica è chiaramente aumentato come anche per i miei compiti di committente interno», afferma commentando con molta soddisfazione la nomina del suo successore, David Hossli: «Nella ricerca abbiamo prestato particolare attenzione non solo al bagaglio di esperienza dirigenziale del candidato, ma anche ai suoi punti di forza specifici, in modo che integrassero in modo ottimale i nostri. E abbiamo trovato l'uomo giusto: David Hossli corrisponde alle nostre aspettative, ha all'attivo esperienze manageriali presso aziende internazionali, oltre ad aver diretto e realizzato con successo grandi progetti».

Scambio intensivo

Hossli esprime soddisfazione per il suo riuscito ingresso in azienda: «In passato

avevo già occupato diverse posizioni direttive, ma mai ricevuto un'introduzione così ben predisposta e organizzata. Così ho avuto modo di familiarizzare in fretta con l'impresa, i suoi collaboratori e la sua cultura», afferma sottolineando l'ottima accoglienza che Christoph Müller gli ha riservato al pari di tutti gli altri dirigenti e dell'intero personale. La collaborazione con il Presidente del Consiglio di amministrazione è molto stretta e personale: «Nell'azienda dove lavoravo prima, una società internazionale di consulting ed engineering, il presidente del consiglio di amministrazione operava dall'estero. Apprezzo che qui i contatti personali abbiano decisamente più valore».

Fiducia e sostegno totale

Christoph Müller e David Hossli si comprendono in quanto interlocutori antagonisti, che si scambiano informazioni e sviluppano insieme soluzioni migliori in vista delle prossime sfide. Ciascuno beneficia del know-how dell'altro: Hossli delle grandi conoscenze specialistiche che

Christoph Müller ha maturato come committente edile e della sua pluriennale esperienza di Presidente della Direzione aziendale; Christoph Müller dell'esperienza di David Hossli nel management di complessi progetti infrastrutturali e del suo background dirigenziale presso imprese internazionali. Nel quadro delle riunioni settimanali, i due partner discutono temi di stretta attualità e preparano importanti decisioni da prendere a breve. Secondo David Hossli, lo scambio di informazioni tra Consiglio di amministrazione e Direzione aziendale ha guadagnato importanza: «Ora non ci sono più sovrapposizioni. È mio compito assicurare la comunicazione tra i due organi direttivi dell'impresa, poiché rapporto al Consiglio di amministrazione e prendo personalmente parte alle sue riunioni», afferma elogiando questa intensa e reciproca collaborazione: «Sento grande fiducia nei miei confronti e appoggio nel mio lavoro».

Sviluppo progetti: un settore da ampliare

A proposito degli orientamenti a lungo termine dell'azienda, Christoph Müller e David Hossli sono concordi. «Intendiamo riconfermare la nostra strategia vincente, puntando soprattutto sull'ulteriore espansione del nostro portafoglio immobiliare, sulla costante acquisizione di mandati di terzi e sulla cura della cultura aziendale», afferma Christoph Müller. Nel management operativo, David Hossli ha definito tre precisi traguardi nel suo piano strategico per i prossimi tre anni. «La cura degli immobili del nostro portafoglio riveste enorme importanza, poiché essi rappresentano la spina dorsale del nostro successo», spiega spostandosi sul secondo punto, lo sviluppo dei progetti: «La pianificazione professionale si riflette positivamente sull'intero ciclo di vita di un oggetto». E passa poi al terzo punto chiave, il mantenimento e perfino il miglioramento degli standard qualitativi malgrado la continua crescita dell'azienda: «Il marchio Alfred Müller AG è sinonimo di spazi abitativi e lavorativi di alto pregio, nei quali sentirsi a proprio agio. Anche in futuro dev'essere così», conclude David Hossli. ◀

Foto Alfons Gut

UNA SQUADRA FORTE



Il Consiglio di amministrazione di Alfred Müller AG.
Da sinistra: Christoph Müller (Presidente), Adrian R. Bult,
Ulrich H. Moser, Ida M. Hardegger, Erich Rüegg,
Viktor Naumann (Vicepresidente), Thomas Rüppel.

... Circa un anno fa quattro nuovi consiglieri di amministrazione sono entrati a rafforzare il massimo organo gestionale di Alfred Müller AG: Ida M. Hardegger, Adrian R. Bult, Ulrich H. Moser e Thomas Rüppel, quattro personalità che vantano una solida esperienza manageriale in diversi settori economici.



el. Negli scorsi due anni sono stati molti i cambiamenti significativi ai vertici dell'azienda. La famiglia proprietaria, con l'obiettivo di assicurare la continuità a lungo termine della ditta, ha creato la Fondazione Alfred Müller (tema approfondito nell'ultimo numero di Forum); nel mese di febbraio 2013 David Hossli è stata la prima persona non appartenente alla famiglia ad assumere la funzione di Presidente della Direzione aziendale (v. anche a pag. 55), e da allora Christoph Müller può concentrarsi sui suoi compiti di Presidente del Consiglio di amministrazione e committente per tutti i progetti in conto proprio dell'azienda. Poi, due fidati collaboratori di lunga data - Beat Stocker e Joe Schmalz - sono entrati nella Direzione aziendale e infine, ma non da ultimo, il Consiglio di amministrazione ha accolto quattro nuovi membri. Il suo organico si presenta ora di sette anziché otto membri.

Assicurare il successo a lungo termine

Con questa nuova compagine direttiva l'azienda si mette in cammino per raggiungere nuovi traguardi, come conferma il presidente del Consiglio di amministrazione Christoph Müller: «Per prima cosa vogliamo assicurare a lungo termine la competitività e l'autonomia di Alfred Müller AG. Per questo motivo abbiamo voluto arricchire il bagaglio di esperienze e capacità del nostro massimo organo gestionale, il Consiglio di amministrazione. Inoltre abbiamo voluto eliminare le sovrapposizioni di ruoli nella Direzione aziendale e nel Consiglio di amministrazione, come è d'obbligo in un management moderno».

Negli scorsi mesi i due organi direttivi hanno dovuto oliare bene i loro meccanismi: «Quando Consiglio di amministrazione e Direzione aziendale cambiano il 50 al 60 per cento dei membri, un adeguato periodo di inserimento ci vuole. Ma i rapporti di collaborazione si stanno sviluppando molto positivamente», aggiunge Christoph Müller, sottolineando come le nuove strutture abbiano dato prova di validità in questi ultimi mesi: «Nel Consiglio di amministrazione possiamo contare su una piattaforma ancora più ampia di know-how e di relazioni, e quando serve siamo in grado di prendere decisioni rapide». A proposito del nuovo assetto manageriale e della soluzione della fondazione, Christoph Müller

evidenzia che «entrambe le misure creano chiarezza e sicurezza, come conferma anche il giudizio positivo espresso dai partner di finanziamento».

Un CdA di livello

La scelta dei nuovi consiglieri è stata guidata soprattutto da un aspetto: il bagaglio di esperienza in differenti settori economici. «Abbiamo arricchito il nostro organo di personalità esperte in economia, industria, immobili, marketing, informatica, strategia e finanze», afferma Christoph Müller, che avrà in Consiglio anche i due membri riconfermati, Viktor Naumann (Vicepresidente) ed Erich Rüegg.

Breve profilo dei nuovi consiglieri:

Ida M. Hardegger laureata in diritto all'Università di San Gallo, è avvocato (Dr. iur. HSG/RA) specializzata tra l'altro all'INSEAD di Fontainebleau e alla Columbia University di New York. Fino al 1989 è stata collaboratrice personale dell'ex consigliere federale Dr. Kurt Furgler; fino al 1993 è stata General Legal Counsel del gruppo internazionale NUEVA. Dal 1993 al 1998 ha guidato il marketing di Denner in qualità di membro della direzione aziendale di Denner e membro della direzione del Gruppo Denner. Dopo la gestione di progetti di e-commerce nell'area scandinava, fino al 2006 ha tra l'altro ricoperto le cariche di CEO del gruppo editoriale Orel Füssli, di membro della direzione di Orell Füssli Holding e di membro della direzione del gruppo Valora. Dal 2006 svolge l'attività indipendente di manager e consigliere di amministrazione. Ida M. Hardegger è sposata.

Adrian R. Bult laureato in scienze economiche e sociali, economia aziendale e marketing all'università di San Gallo (lic. oec. HSG), ha svolto dal 1984 al 1987 diverse funzioni nell'organizzazione nazionale e internazionale di distribuzione di IBM, anche in qualità di membro della direzione di IBM Svizzera. Fino al 1998 ha diretto il settore informatica di Telecom PTT; in seno alla direzione del gruppo Swisscom ha poi ricoperto le cariche di CIO, di CEO Swisscom Fixnet e infine di CEO Swisscom Mobile. Dal 2007 al 2012 è stato membro di direzione e azionista di COO Avaloq Evolution. Oggi è presidente del consiglio di amministrazione di Swissgrid ed eser-

cita altri mandati di amministrazione, tra l'altro presso Swissquote e Regent Beleuchtungskörper. Adrian R. Bult è sposato e padre di una figlia.

Ulrich H. Moser dopo l'apprendistato commerciale presso Winterthur Assicurazioni, si è diplomato in economia aziendale alla scuola universitaria superiore di Berna. Dal 1983 al 2005 ha lavorato per il Gruppo Unilever, in particolare fino al 1991 presso Sunlight AG come Brand Manager e presso Lever Italia a Milano come Marketing Manager; poi, fino al 1998 è stato direttore vendite di Lusso AG, ha gestito la fusione Lusso-Pierrot ed è stato CEO della neonata società Pierrot-Lusso; dal 1999 al 2002 ha assunto la direzione strategica e operativa della supply chain dei 14 stabilimenti di Unilever Ice Cream Europe, in qualità di membro della direzione europea. Dopo un corso di specializzazione di due mesi a Harvard, Ulrich H. Moser ha diretto Lever Fabergé a Zugo. Dal 2006 svolge a titolo indipendente mandati in diverse associazioni, tra l'altro come presidente della Schweizerische Gesellschaft für Marketing GfM, e mandati di consigliere di amministrazione, tra l'altro presso Funicar Holding, Gruppo Rivella e Hug. Ulrich H. Moser vive a Oberwil (ZG) con la sua compagna.

Thomas Rüppel dopo i primi studi di disegnatore edile, ha conseguito il diploma di architetto alla scuola universitaria superiore di Horw (architetto dipl. SUP) e ha svolto un corso di specializzazione in economia aziendale. Fino al 1998 ha lavorato presso Swissair Immobili come capoprogetto per l'aeroporto di Zurigo, come capoprogetto generale per il Nordamerica presso Swissôtel a New York e come responsabile dello sviluppo del sistema di management a norma ISO 9001 & 14001 presso Avireal, società per la quale dal 2002 al 2005 è stato prima e poi presidente della direzione. Dal 2007 al 2009 ha guidato come direttore generale la pianificazione, costruzione e manutenzione del nuovo aeroporto internazionale di Bangalore, in India. Dal 2010, Thomas Rüppel svolge mandati nel settore immobiliare - tra l'altro per conto dell'aeroporto di Berlino Schönefeld - ed è l'attuale presidente del consiglio di amministrazione di Banca Raiffeisen a Zufikon. È sposato e padre di tre figli. ◀

«SPERO CHE LA PERSONA RESTI AL CENTRO DI TUTTO»

Testo Esther Lötscher | Fotos Alfons Gut

I contatti personali con i clienti mi stanno particolarmente a cuore. Certo oggi nel lavoro quotidiano ci si affida spesso a Internet, e-mail e smartphone, questi nuovi mezzi elettronici non possono sostituire l'incontro e il dialogo diretto. Mi sono specializzato nella vendita e nella prima locazione di spazi commerciali, un settore nel quale mi trovo molto bene: quando un interessato mi chiama, cerco in primo luogo di definire esattamente le sue esigenze e, anche se magari è già orientato su uno specifico oggetto, mi informo sui suoi desideri e sui suoi criteri di scelta. Bastano pochi minuti per farmi una buona idea di una ditta e delle sue esigenze. Tempo molto ben investito, sia per me e il mio datore di lavoro che per chi si rivolge a noi, dato che torna certamente a vantaggio di tutti avere a disposizione la scelta più ampia possibile, poter valutare diversi oggetti dopo averli visionati e potersi rivolgere sempre allo stesso interlocutore per discuterne.

... La mia attività di consulente immobiliare mi dà tutto ciò che di cui sento il bisogno per sentirmi gratificato a livello professionale: contatti personali molto stretti con partner e clienti, la possibilità di offrire una consulenza completa a interessati, acquirenti e locatari, progetti impegnativi ai quali contribuire e una collaborazione con colleghi e superiori basata sulla fiducia.

>
Bruno Zurfluh a colloquio con Daniel Blum, responsabile vendite del servizio interno dell'agenzia generale Swiss Life di Zugo, nello stabile commerciale Quadra a Steinhausen.



Come si diventa consulenti immobiliari

L'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT ha sviluppato un modello di formazione con corsi di orientamento pratico a diversi livelli e con varie specializzazioni. Agli esami possono accedere solo candidati in possesso di un attestato federale di capacità relativo a una formazione di base almeno triennale e con almeno tre anni di esperienza lavorativa. Gli esami si tengono per quattro indirizzi specialistici (diploma in amministrazione, commercializzazione, valutazione e sviluppo di immobili). Su questa base, gli specialisti immobiliari possono accedere agli esami per ottenere un diploma di scuola universitaria superiore (Master of Advanced Studies in Real Estate Management). Ma il percorso formativo può essere anche diverso e di carattere accademico: ad esempio, l'università di Lucerna e la Hochschule für Wirtschaft di Zurigo offrono entrambe corsi per ottenere il Master of Advanced Studies (MAS) in management immobiliare.

www.svit.ch

www.hslu.ch

www.hwz.ch

www.ausbildung-weiterbildung.ch

Informare rapidamente e con competenza

Siamo un team di quattro consulenti che si occupano della vendita o della locazione di nuovi spazi di Alfred Müller AG o anche di terzi. Per la pubblicità, la comunicazione e le attività di commercializzazione possiamo contare sull'aiuto dei nostri sei specialisti del servizio marketing, mentre per la rilocalizzazione di questi spazi entrano in gioco i nostri colleghi dell'amministrazione immobili, ai quali naturalmente diamo volentieri una mano quando serve. Alfred Müller AG propone sempre un'ampia scelta di superfici abitative e commerciali che ogni giorno cambia: per offrire la mia consulenza devo conoscerla bene e in ogni dettaglio in modo da offrire informazioni rapide e competenti a chi mi contatta. Il sito web di Alfred Müller AG permette già al cliente un'ottima selezione degli oggetti disponibili e posso quindi aiutarlo ad avere un quadro chiaro. E quando manifesta interesse concreto per l'una o l'altra offerta organizzo un incontro per i sopralluoghi.

La definizione professionale delle esigenze è indispensabile per assicurare una consulenza a regola d'arte, per giungere alla scelta dell'oggetto giusto. Per buona regola, quando mi presento al primo incontro con un interessato ho già un quadro dettagliato dell'organizzazione e degli scopi finanziari della ditta, perché il mio obiettivo più importante è che gli spazi che intendono acquistare o affittare rispondano in modo ottimale alle sue esigenze. Se Alfred Müller AG al momento non ha l'offerta più adatta, non cerco di proporre qualcosa di inadatto. Questa onestà è pagante a lungo termine e rientra anche nella filosofia della nostra azienda, che non è interessata tanto a concludere in fretta gli affari, quanto piuttosto a relazioni di lunga data con i suoi clienti. E lo dimostra il fatto che noi consulenti non lavoriamo sulla base di provvigione.

Rapporti amichevoli con i clienti

Se un cliente intende effettuare opere di rinnovo o di ristrutturazione, chiedo l'appoggio dei colleghi dell'impresa generale, affidando a loro il compito di effettuarle a regola d'arte entro i tempi previsti e al miglior prezzo possibile. Dal primo contatto all'occupazione degli spazi trascorrono spesso diversi mesi e in questo periodo ho modo di sviluppare contatti amichevoli con molti clienti. Questo è senza dubbio uno dei lati migliori del mio lavoro. Cerco sempre di offrire la mia disponibilità, con spirito imprenditoriale. I molti apprezzamenti che ricevo mi fanno piacere e mi danno nuova motivazione.

Alla professione di consulente immobiliare sono arrivato «per vie traverse». Mi sono diplomato come installatore e disegnatore di impianti sanitari e questo bagaglio di conoscenze tecniche mi torna utile nel quotidiano. Negli scorsi undici anni in azienda mi sono poi riqualificato e specializzato in ambito di commercializzazione, amministrazione e servizi fiduciari (v. box). Il successo di un consulente immobiliare è legato non solo a un'ottima preparazione di base in campo edile, ma anche a una profonda conoscenza del mercato e a un metodo di lavoro strutturato e ben organizzato. Nei contatti con i clienti contano la sincerità, la lealtà e l'affidabilità. Anche le competenze sociali e l'attitudine ai rapporti umani hanno un importante peso.



Un lavoro molto variato

Il mio lavoro è molto variato e ricco di compiti. Tra l'altro rispondo a richieste di interessati e fornisco loro informazioni più dettagliate, elaboro offerte e mi incontro con loro per visionare spazi commerciali. Inoltre metto a punto documentazioni di vendita o pagine web relative a determinati progetti, osservo il mercato immobiliare ed elaboro analisi di mercato o di oggetti. Con la nostra esperienza partecipiamo inoltre allo sviluppo di nuovi oggetti oppure a progetti di rinnovo.

Concetti di spazi flessibili saranno in futuro più richiesti nel ramo commerciale, al posto di uffici e locali con divisioni fisse. Dovremo quindi offrire in misura maggiore ambienti con zone adattabili di lavoro, di incontro e di ristoro, una nuova realtà che apre nuove prospettive di collaborazione. I mezzi di comunicazione moderni promuovono questa evoluzione, che personalmente trovo molto interessante. Darò con piacere tutto il mio appoggio alla realizzazione di uffici e spazi commerciali moderni per i nostri clienti. Ma il mio augurio è che la persona con le sue esigenze, i rapporti umani, restino al centro di tutto, anche del mio lavoro. ◀

^
Bruno Zurfluh mostra a Damian Storchenegger e Sonja Donnert, di Varian Medical Systems International AG, la vista che si gode sui dintorni del centro di prestazioni di servizi Prisma di Cham.

«MI SONO SEMPRE PIACIUTE LE SFIDE»

Foto Markus Bertschi



... Nei suoi 40 anni di carriera in Alfred Müller AG, Viktor Naumann ha salito tutti i gradini della scala gerarchica – da direttore lavori a membro della direzione e vicepresidente del consiglio di amministrazione – dando un'impronta alla società accanto ad Alfred Müller come nessun altro. Egli ha dedicato particolare impegno a un sistema di costruzione attento applicabile sul cantiere e a un costo sostenibile.



el. Alfred Müller AG occupa oggi 183 collaboratori nelle sue tre sedi di Baar, Camorino e Marin. Quando Viktor Naumann entrò in azienda, il 1° maggio 1974, erano solo 12 oltre al titolare, Alfred Müller. Il progettista edile e direttore lavori diplomato ricorda perfettamente quei tempi ed elenca senza esitazioni tutti i nomi dei suoi colleghi di allora. «Erano tempi da pionieri, avvincenti», racconta. «Si lavorava molto, talvolta anche il sabato e la domenica, ma per noi non era un problema, perché c'era una bella atmosfera. Alfred Müller ci dava fiducia, e ognuno di noi si sentiva come un imprenditore nell'impresa.»

Una carriera eccezionale

È il 1983 quando il direttore lavori Viktor Naumann, ancora giovanissimo, guida per la prima volta sotto la sua responsabilità la costruzione di uno stabile commerciale nella zona industriale Bösch. Poco dopo, nella realizzazione del grattacielo Herti a Zugo, funge anche da direttore progetti. Alfred Müller nota presto le sue qualità manageriali, tanto che già nel 1985 lo promuove a caporeparto e nel 1989 a direttore tecnico e suo sostituto. Nel frattempo entra nel Consiglio di amministrazione e nel 1992 assume anche la direzione delle filiali e della succursale in Alsazia. Nel 1995 crea il sistema di management della qualità, e ne è l'incaricato responsabile come anche del risk management.

Viktor Naumann ha diretto con successo per 23 anni l'impresa generale Alfred Müller AG, e non sono molte le persone che possono vantare il suo curriculum nel settore edile e immobiliare svizzero. «Sono state la fiducia che Alfred Müller mi ha sempre accordato e la molteplicità di progetti e compiti a tenermi legato all'azienda», dice il festeggiato. «Ho sempre cercato il rinnovamento e la sfida, già da quando ero capomastro.»

Molte buone relazioni con i clienti

Nella sua carriera, Viktor Naumann ha diretto e accompagnato molti progetti interessanti. «Dei primi anni ricordo in particolare lo sviluppo di edifici commerciali standardizzati. Alfred Müller AG è stata una delle prime imprese del settore a offrirli». Una novità molto ben accolta dal mercato e che negli anni '70 e '80 diventò dominio dell'ancora giovane ditta, nella cui storia troveranno poi un posto di assoluto rilievo i diversi progetti realizzati per la società danese Lego, ultimo dei quali la fabbrica a Willisau: «La collaborazione con Lego e specialmente con la famiglia

proprietaria Christiansen era eccezionale, ma nel nostro portafoglio c'erano anche molti altri progetti di grande interesse e relazioni partenariali.»

Nei ricordi di Viktor Naumann ci sono però anche tempi difficili, soprattutto gli anni '70: «Prima abbiamo dovuto fare i conti con la restrizione dei crediti dovuta al surriscaldamento della congiuntura, e subito dopo con la crisi petrolifera», commenta Naumann, fiero che l'azienda abbia saputo sopravvivere sia a queste avversità economiche che alla crisi immobiliare degli anni '90 – soprattutto grazie alla guida lungimirante di Alfred Müller e all'impegno dei suoi collaboratori.

Preoccupante crescita delle normative

Viktor Naumann non nasconde la sua preoccupazione per l'inasprimento delle prescrizioni nel settore edile osservato negli ultimi anni. Sia in ambito ASIG (Associazione Svizzera delle Imprese Generali) che GZGU (Gruppe Zuger Generalunternehmungen) si è sempre battuto per metodi di costruzione ragionevoli: «Oggi certi standard sono impraticabili e impagabili, come quelli per l'isolamento acustico di edifici a uso misto», afferma Naumann. «In questi casi il legislatore dovrebbe avere il coraggio di fare un passo indietro.»

Nel 2012, Viktor Naumann ha passato a Beat Stocker le redini dell'impresa generale e nel 2013 a David Hossli, nuovo Presidente della Direzione aziendale, la guida delle filiali e del sistema di management. Da allora svolge in azienda le funzioni di rappresentante del committente, consulente e vicepresidente del Consiglio di amministrazione. «Questo ritiro graduale è una soluzione che ritengo ottimale: mi ha consentito di cedere la direzione operativa e mi lascia più tempo da dedicare alla famiglia e agli hobby», afferma l'appassionato tennista, ciclista e sciatore, che ora fa il pendolare tra le sue due abitazioni di Zugo e Pontresina. «Sono felice di non aver dovuto abbandonare di colpo la mia attività professionale, ma questa soluzione va anche a profitto della ditta, che dall'oggi al domani non ha dovuto rinunciare alla mia esperienza e alle mie conoscenze.»

A fine 2014 Viktor Naumann lascerà le due funzioni di rappresentante del committente e consulenza, ma resterà nel Consiglio di amministrazione di Alfred Müller AG. L'azienda si congratula con lui per il 40° anniversario di servizio, ringraziandolo di cuore per il suo straordinario impegno in tutti questi anni, nei quali ha offerto un impagabile contributo al nostro successo. ◀

3 UOMINI E 92 ANNI DI FEDELTA' ALLA DITTA

Tutti e tre lavorano da 30 e più anni da Alfred Müller AG (da sin.): Aslan Mehmeti, Christian Rust e Urs Steinger.

Foto Marion Bernet



... Aslan Mehmeti, Urs Steinger e Christian Rust hanno due cose in comune: non solo lavorano per noi, ma tutti e tre da oltre 30 anni. Alfred Müller AG si felicita con loro per questo brillante traguardo professionale e li ringrazia per il loro prezioso impegno.

el. Ma c'è ancora una cosa che accomuna i nostri tre veterani: il mestiere di giardinieri. Urs Steinger lavora alla Alfred Müller AG già dai tempi dell'apprendistato. «Avevo smesso gli studi di disegnatore edile perché ero convinto che alla lunga quel mestiere non mi sarebbe piaciuto e decisi di diventare giardiniere approfittando del posto di apprendista che Alfred Müller AG mi offrì nel 1983», ricorda aggiungendo che a quel tempo la ditta non offriva ancora una gamma di servizi completa in quel settore, tanto che dovette svolgere il terzo anno di tirocinio presso una ditta specializzata, la Gartenbauer Schönenberger Söhne di Oberwil. In seguito Alfred Müller AG gli offrì un posto di giardiniere che non esitò ad accettare. Il fatto che sia rimasto per 31 anni con lo stesso datore di lavoro ha una sua chiara ragione, afferma Urs Steinger: «Alfred Müller AG mi ha sempre sostenuto, consentendomi di svolgere molte attività e impegnarmi in diversi progetti.»

La natura torna a fare tendenza

Oggi, l'esperto professionista guida il settore delle opere di giardinaggio e da parecchi anni è anche responsabile della formazione degli apprendisti. Il suo lavoro e anche il contesto sembrano essere molto cambiati negli ultimi tre decenni: «Agli inizi, alla Alfred Müller AG eravamo in una dozzina in questo settore, oggi i giardinieri sono diventati 35 più 3 apprendisti», commenta Steinger, che sottolinea come oggi - ben più che in passato - siano gli architetti paesaggisti a progettare le

«zone verdi»: «Prima c'era più spazio per la nostra creatività, ma dovevamo anche improvvisare di più», conferma lui stesso e aggiunge compiaciuto a proposito degli apparecchi e delle macchine di nuova generazione: «Questo mestiere è diventato ancora più attraente perché, fortunatamente, molti lavori manuali pesanti sono solo un ricordo. Ciò malgrado sogniamo ancora una falciatrice robotizzata per grandi superfici all'altezza delle nostre aspettative», dice ridacchiando. Anche il contatto con i clienti piace molto a Steinger: «Gli acquirenti di abitazioni con giardino o terrazza apprezzano la nostra consulenza perché il «verde» è spesso un tema con il quale si confrontano per la prima volta», e che non sfugge alle tendenze della moda: «Il ventaglio di piante è certamente più ampio che in passato. Oggi sono più trendy le perenni, le macchie e gli arbusti da fiore, e molti clienti prediligono un giardino «al naturale», con alberi da frutta, prati fioriti e siepi naturali», commenta Steinger.

«Mi piace la varietà del mio lavoro»

Anche Christian Rust lavora nel team di giardinieri di Alfred Müller AG, e anch'egli è entrato in ditta subito dopo la scuola: «Nel 1984 ho cominciato una formazione di magazziniere e vivaista lavorando come tale per diversi anni. Il mio lavoro 'a tutto campo' come giardiniere mi piace soprattutto perché è variato. Ci occupiamo di molti progetti diversi e ciascuno di essi propone nuove sfide da affrontare», affer-

ma Rust, al quale il lavoro a contatto con la natura piace malgrado il passaggio dai sotto zero invernali alle canicole estive: «Al freddo e al caldo ci si abitua. D'inverno cerco di muovermi maggiormente mentre d'estate so che devo bere di più.» Come il collega Steinger, anche Rust apprezza i nuovi strumenti tecnici che agevolano il lavoro, ma constata anche l'aumento delle pressioni di tempo: «Oggi, i progetti di costruzione devono essere ultimati più rapidamente e, di conseguenza, anche i tempi a nostra disposizione per la sistemazione degli esterni si sono accorciati».

«Alfred Müller AG è una buona ditta»

Aslan Mehmeti è arrivato in Svizzera 35 anni fa dalla ex Jugoslavia. A quel tempo suo fratello Hysen lavorava già come giardiniere alla Alfred Müller AG e fu tramite lui che Aslan ottenne il suo posto in ditta. «Ho lavorato per 10 anni come giardiniere. Poi, con la costruzione dell'impianto di compostaggio all'Allmig l'azienda mi propose di cambiare posto e per un anno feci il 'pendolare' tra l'impianto di compostaggio e il lavoro di giardiniere, finché decisi di lasciarlo. Mi divertiva lavorare con gli smiuzzatori e le ruspe all'Allmig», ci racconta sorridendo e compiacendosi della sua fedeltà all'azienda in tutti questi anni: «È una buona ditta, sono sempre stato contento e non ho mai avuto motivo di cambiare. Anche mio figlio Bujar Mehmeti lavora attualmente in azienda come impiegato specializzato nel settore giardinaggio», afferma il kosovaro di nascita, che tuttavia si rallegra in vista del suo prossimo pensionamento. E del suo prossimo ritorno in patria dopo un'intensa vita di lavoro.

Congratulazioni e un grazie di cuore

Alfred Müller AG porge ad Aslan Mehmeti, Christian Rust e Urs Steinger vivissime congratulazioni per il loro straordinario giubileo, insieme a un grazie del tutto speciale per la fedeltà e il prezioso impegno dimostrati in tutti questi anni. ◀

NUOVA DIREZIONE DI PROGETTO PER «L'ACQUA È VITA»

... Il progetto di potabilizzazione «L'acqua è vita» in Camerun ha un nuovo management: Peter e Karina Rey (finanze, amministrazione, informazione e comunicazione) con Karin Suter e Rolando Palladino (costruzione e manutenzione pozzi, tecnica e gestione qualità) hanno preso il posto dei precedenti capiprogetto, i coniugi Heidi e Louis Stadelmann-Graf, rientrati in Svizzera.

Un grandissimo grazie a Heidi e Louis Stadelmann-Graf

La Fondazione St. Martin e Alfred Müller AG ringraziano di cuore Heidi e Louis Stadelmann-Graf per il loro pluriennale e instancabile impegno per l'opera di assistenza «L'acqua è vita». Alfred Müller, quando li convinse a dirigere a Otélé il progetto nato su iniziativa del padre benedettino Urs Egli, aveva previsto dai tre ai quattro anni di attività sul posto. All'epoca, l'obiettivo di padre Urs Egli era la costruzione di 400 pozzi, ma in seguito questa cifra è stata sempre ritoccata verso l'alto, e quindi Heidi e Louis hanno viepiù prolungato il loro soggiorno: avevano cominciato la loro avventura in Camerun nel 1989 con i loro due bambini – Carla di 2 anni e Manuel di pochi mesi – e in Svizzera sono rientrati ben 24 anni dopo, a maggio 2013, per godersi la loro meritata pensione. Sotto la loro direzione in questo periodo, «L'acqua è vita» ha realizzato oltre 1400 erogatori che forniscono acqua potabile a circa 420 000 persone.

el. La Fondazione St. Martin, anticipando i tempi, aveva già deciso di rafforzare la direzione di progetto in Camerun dopo il pensionamento di Heidi e Louis Stadelmann-Graf, nella primavera 2013, in modo da adeguarla alla crescente portata delle attività e di conferire al management il necessario peso sul piano delle pubbliche relazioni e delle trattative. Si tratta di un aspetto, questo del «potere contrattuale» tutt'altro che da sottovalutare, poiché l'opera non è più sotto l'ala protettiva della

chiesa. Già nella primavera 2012 La Fondazione si era perciò messa alla ricerca di candidati, e il successo ha premiato i suoi sforzi: Peter e Karina Rey con Rolando Palladino e Karin Suter sono due coppie con tutte le credenziali in regola. A inizio 2013 sono già volate in Camerun, dove sono state introdotte ai loro compiti da Heidi e Louis Stadelmann-Graf fino alla loro partenza in maggio.

Un lavoro appassionante

Il nuovo team di direzione si è ben ambientato sul nuovo terreno di azione: «Qui ci piace molto. Tutti giorni abbiamo una piccola o grande sfida da affrontare, e questo rende il lavoro molto appassionante», afferma Karin Suter, all'unisono con Peter Rey: «La cordialità con la quale siamo stati accolti ci ha emozionati. Il progetto «L'acqua è vita» è molto apprezzato dalla gente di qui, sentiamo molta riconoscenza.» Secondo Peter Rey, in Camerun si trova bene anche sua figlia Pamina, che ora frequenta la American School a Yaoundé. Non le è stato facile lasciare la Svizzera, beninteso, ma anche lei è stata subito attratta da questa nuova esperienza di vita. «Qui è tutto diverso dalla Svizzera: la gente, la scuola, il cibo, il tempo, gli animali, la vegetazione... ma il tutto è avvincente e aiuta a superare ogni tanto gli attacchi di nostalgia», aggiunge Peter Rey, alludendo anche ai molti amici che Pamina ha già trovato e con i quali trova sempre qualcosa da fare nel weekend. E a scuola, si vanta papà Peter, ha già conquistato la palma di prima della classe malgrado abbia dovuto ambientarsi alla nuova lingua.



<

Il team di «L'acqua è vita» a Otélé. In piedi, al centro: Rolando Palladino, Karin Suter (responsabili tecnica e gestione qualità), Michael Müller (Vicepresidente del Consiglio di fondazione St. Martin), Beatrice Schütz Spöring (responsabile amministrazione Fondazione St. Martin), Karina e Peter Rey (responsabili finanze, amministrazione, comunicazione, informazione).

37 nuovi pozzi

Nel 2013, l'opera ha realizzato 37 nuovi pozzi e ne ha riaperti 3 prosciugati: il totale è quindi salito a 1437 pozzi. Ma nel corso del 2013 la direzione del progetto si è dedicata con i suoi collaboratori non solo alla realizzazione di nuovi punti di approvvigionamento, ma anche a diverse altre attività: ad esempio il censimento e la manutenzione di tutti i pozzi, l'allestimento dei nuovi appartamenti per il personale dirigente con servizio di picchetto, l'apertura di una mensa e il rinnovo o la ristrutturazione degli spazi nell'edificio dei responsabili del progetto.

Nuove strutture

Diversi processi di lavoro, con i rispettivi team, hanno dovuto essere adattati al riassetto del management. I nuovi responsabili hanno ripartito i compiti secondo le loro esperienze e conoscenze specifiche: a Rolando Palladino competono tutte le questioni tecniche, inclusi acquisti di materiale, produzione delle tubazioni, realizzazione e manutenzione dei pozzi nonché parco macchine e veicoli; Karin Suter gestisce il registro dei pozzi, i dossier e gli archivi fotografici, oltre alle pratiche amministrative legate al settore tecnico.

Peter Rey è responsabile dell'amministrazione, nella quale rientrano personale, finanze, raccolta di donazioni in loco, comunicazione e scambio di informazioni con le autorità, locali e non. Karina Rey dirige il settore IEC (Information, Education, Communication). Mediante campagne d'informazione, un sistema bonus sulle riparazioni per pozzi ben manu-

tenuti e controlli regolari, i comitati attivi nei punti di approvvigionamento vengono fidelizzati e responsabilizzati, in un luogo dove comunque il «timing» rappresenta una delle maggiori sfide da vincere, come conferma Peter Rey: «Qui è tutto più lento che in Svizzera. Ci vuole una buona dose di pazienza, e anche di tatto nei rapporti con le autorità.»

Un team che vuole ancora crescere insieme

La collaborazione tra i capiprogetto sembra funzionare nel migliore dei modi. «Il nostro nuovo team è cresciuto bene insie-

me, abbiamo le idee chiare e ognuno fa esattamente quello che deve. Questo influenza positivamente l'intera struttura del progetto», conferma Peter Rey, elogiando anche l'impegno dei collaboratori: «La collaborazione funziona, a prescindere dai normali problemi di comunicazione tra persone di culture diverse». Rolando Palladino gli fa eco: «È una fortuna che i collaboratori e i nuovi responsabili del progetto abbiamo punti di forza, conoscenze specifiche e propensioni differenti da mettere al servizio della causa». <

www.martinstiftung.ch

I nuovi direttori progetto

Peter e Karina Rey hanno abitato a Leuzingen (BE) prima di trasferirsi in Camerun. Impiegato di commercio e montatore diplomato, è un allrounder in campo tecnico e dispone di solide conoscenze professionali maturate in Svizzera e all'estero: ha lavorato tra l'altro in Germania, Indonesia e USA come project manager, imprenditore e operatore in strutture di aiuto allo sviluppo. In Camerun aveva già lavorato in precedenza come capoprogetto responsabile del management generale e dello sviluppo nel settore «paraedile». Karina Rey, laureata in musica e arti figurative all'Università di Graz, ha lavorato tra l'altro come attrice e regista per il teatro, il cinema e la televisione. Fino al 2013 è stata consigliere comunale di Leuzigen.

Rolando Palladino e Karin Suter hanno abitato a Liestal prima di recarsi in Camerun. Rolando Palladino è lattoniere edile e industriale diplomato e sorvegliante di acquedotto con attestato federale di capacità. Ha lavorato nella costruzione di strade, nelle opere di genio civile e, fino al 1995, nell'approvvigionamento idrico. Karin Suter, assistente di laboratorio in chimica e impiegata di commercio diplomata, dopo una pluriennale attività di laboratorio ha lavorato per l'ufficio della formazione e dell'orientamento professionale di Liestal. Ha vissuto per diversi anni negli Stati Uniti.

CONCORSO

VINCETE UNA GITA SULLO STANSERHORN

Dal 2012 una nuova cabrio-funivia sale sullo Stanserhorn e consente ai suoi passeggeri di ascendere sulle sue pendici a cielo aperto. Partecipate al nostro concorso Forum e vincete una divertente gita sullo Stanserhorn: basta rispondere alle quattro domande qui sotto e inviare il vostro tagliando entro il 15 giugno 2014. Alfred Müller AG sorteggerà cinque tagliandi con le risposte esatte. Ai vincitori andranno altrettanti buoni per una gita sullo Stanserhorn per due persone, compreso pranzo al ristorante girevole in vetta.

1. Come si chiama il nuovo Presidente della Direzione aziendale di Alfred Müller AG ?
2. Come si chiama il complesso residenziale che Alfred Müller AG ha recentemente realizzato a Schlieren?
3. Dove si trova il Ziegelei-Museum inaugurato a giugno 2013?
4. Da quanti anni Viktor Naumann lavora alla Alfred Müller AG ?

Inviare le vostre risposte entro il 15 giugno 2014 al seguente indirizzo:

Alfred Müller AG
Esther Lötscher
Neuhofstrasse 10
6340 Baar

oppure per e-mail a:
esther.loetscher@alfred-mueller.ch

Sono esclusi le vie legali e il pagamento in contanti dei premi. In merito al sorteggio non si tiene corrispondenza.



I nostri spazi

Tutti gli attuali progetti su
www.alfred-mueller.ch



^
Zugo | **Visualizzazione** Swiss Interactive, Aarau



^
Zugo | **Foto** Michael Freisager

ZUGERBERG: APPARTAMENTI TERRAZZATI ESCLUSIVI

Allo Zugerberg, dove la zona residenziale finisce per lasciare il posto ai verdi prati che si estendono fino ai margini del bosco, Alfred Müller AG ha realizzato il complesso residenziale Tramonto, un vero paradiso con nove appartamenti terrazzati di 5,5 locali (da 146 a 168 metri quadrati di superficie utile) di primissima classe. Gli appartamenti in condominio che saranno, ultimati a marzo 2015, offrono ai loro proprietari ambienti realizzati nel segno della qualità di vita e di un soleggiamento ottimale. La vista mozzafiato, a perdita d'occhio sul lago di Zugo e sulle Alpi, rende straordinarie anche le giornate più normali. Un punto ideale per godersi fino all'ultimo

raggio il rinomato tramonto di Zugo. I tre condomini, ciascuno con tre appartamenti, si inseriscono in modo naturale nel pendio. Le abitazioni, tutte terrazzate, soddisfano i più moderni requisiti qualitativi in tema di comfort ed efficienza energetica: ad esempio lo standard Minergie e il riscaldamento di locali e acqua con pompa termica. Un sistema free cooling mantiene gli ambienti a temperature gradevoli anche nel periodo estivo. Una proposta davvero esclusiva, e non solo per l'elevata qualità della costruzione, ma anche per il grande pregio delle rifiniture: ad esempio, le ampie terrazze sono rivestite con pavimenti esclusivi e dotate di vasca idromassaggio.

APPARTAMENTI IN SPLENDIDA POSIZIONE

Sulla Blasenbergrasse, nella città di Zugo, Alfred Müller AG ha realizzato il complesso residenziale Rötél con 35 appartamenti in cinque stabili. Tra le sue eccellenze merita particolare menzione la splendida e tranquilla posizione allo Zugerberg con incantevole vista sul lago di Zugo. In questo progetto, Alfred Müller AG è stata affiancata in qualità di committente dalla Wasserwerke Zug AG, che è proprietaria di due stabili con 14 appartamenti in affitto, mentre Alfred Müller AG ha venduto i 21 appartamenti degli altri tre condomini. Quelli di 3.5 e 4.5 locali, al pari degli attici di 4.5 locali, sono stati molto richiesti e hanno trovato rapidamente i loro acquirenti.



^
Lucerna | Foto Alfons Gut

APPARTAMENTI RICERCATI NEL CUORE DI LUCERNA

In pieno centro a Lucerna, a pochi passi dal lago e dal noto bagno pubblico «Ufshötti», Alfred Müller AG ha realizzato il complesso residenziale Tribtschenstadt 3. Ubicato nel nuovo quartiere cittadino, molto ambito e non distante dal KKL e dalla stazione, offre 96 appartamenti in condominio da 2.5 a 6.5 locali nonché 4 loft. Opportunità di shopping, mezzi pubblici e diverse scuole sono comodamente raggiungibili a piedi dal quartiere, che rappresenta quindi una location interessante per tutte le generazioni. Gli appartamenti,

oltre a offrire superfici ben arredabili e un elevato livello di comfort, si distinguono anche per gli interessanti spazi esterni: quasi tutte le abitazioni al pianterreno dispongono di giardino privato o di terrazza, mentre quelle ai piani superiori di versatili logge e gli attici di ampie terrazze. Questi ultimi regalano inoltre una splendida vista sulle montagne e, in parte, sul Lago dei Quattro Cantoni. Tra i due stabili ha trovato posto un bel cortile con parco giochi: un punto d'incontro molto apprezzato sia dai bambini che dagli adulti.



^
Steinhausen | Foto Alfons Gut

QUADRA: SPAZI DI LAVORO FLESSIBILI ED ECONOMICI NEL CANTON ZUGO

A Steinhausen, presso il centro commerciale Quadra, Alfred Müller AG propone spazi commerciali moderni e liberamente divisibili, con possibilità di allestimento e di utilizzo individuali. Tra i suoi particolari vantaggi, il centro vanta sia un'ottima posizione - in prossimità dell'autostrada A4 e della stazione di Steinhausen - sia la flessibilità dei suoi spazi, abbinata a un eccellente rapporto prezzo-qualità. Non a caso, molte ditte regionali, nazionali e internazionali hanno scelto di insediarsi al Quadra.



^
Hünenberg | Foto Michael Freisager

GINNASTICA E ARRAMPICATA AD ALTO LIVELLO

Dopo il nuovo edificio scolastico, Alfred Müller AG ha realizzato per la International School of Zug and Luzern un secondo progetto: da dicembre 2001 e marzo 2013 ha costruito su mandato della scuola privata una palestra tripla nella zona industriale Bösch di Hünenberg. La prima sfida da vincere: offrire una massimo di comfort e di estetica senza «sforare» il budget pre-stabilito. Grazie ad una collaborazione intensiva tra committente, responsabili

della progettazione e Alfred Müller AG, è sorto un edificio molto bello che ha saputo rispondere pienamente alle esigenze della International School, anche in tema di rapporto costo-qualità. Il sapiente uso dei colori e dei materiali - con elementi in legno e vetro - crea un ambiente luminoso e accogliente nel moderno edificio in cemento. Oltre alla palestra per la ginnastica, gli spogliatoi, le docce e i locali per il materiale, l'edificio accoglie anche spazi

dedicati alla muscolazione e alla danza, una caffetteria e locali per il personale insegnante. Inoltre, sulla facciata rivolta a ovest è stata allestita una imponente parete da arrampicata alta 9 metri, mentre le ampie superfici esterne accolgono campi di gioco, tra i quali anche due da pallavolo situati tra la scuola e la palestra.



^
Zugo | Foto Michael Freisager



ARCHITETTURA DI ALTO PROFILO, POSIZIONE DI PRIMA CLASSE

Sopra la città di Zugo, con vista panoramica sul lago e nel contesto di un complesso residenziale molto ambito - non da ultimo per i suoi sontuosi edifici e i giardini che li circondano, simili a veri e propri parchi - Alfred Müller AG ha realizzato i condomini Hänibüel. Tre edifici di prima classe, perfettamente intonati con l'altrettanto eccezionale posizione, che si

distinguono per la loro architettura moderna ma al contempo signorile e senza tempo, oltre che per gli spazi esterni molto curati e riccamente piantumati. Per le facciate in cemento a vista sono stati utilizzati differenti tipi di ghiaia, che hanno conferito a ciascun edificio una propria colorazione in beige, avorio e terra bruciata.

Ai primi due piani gli stabili accolgono due appartamenti con ampio balcone in parte verandato, mentre al terzo e al quarto un attico duplex che, oltre al balcone, dispone di una grande terrazza sul tetto. Tutti gli appartamenti propongono lussuosi allestimenti: ad esempio un pratico quadro di comando che consente la regolazione individuale di riscaldamento, illuminazione, tende da sole e avvolgibili.



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



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

MODERNA E IN OTTIMA POSIZIONE: RESIDENZA AI FIORI

Probabilmente questa primavera, la succursale ticinese di Alfred Müller AG darà il via ai lavori di costruzione della Residenza Ai Fiori a Tenero. Il grande complesso, ubicato a poca distanza dal Lago Maggiore, accoglierà spazi abitativi e commerciali: in particolare 160 appartamenti in affitto (di 2.5, 3.5, 4.5 e 5.5 locali) e 500 metri quadrati destinati a negozi. I futuri inquilini godranno di un ottimo soleggiamento e della grande comodità di avere molti servizi nelle vicinanze: asilo, scuole, negozi, centri shopping, stazione FFS e fermate di autobus sono infatti facilmente raggiungibili a piedi. Il più grande centro Coop del Ticino, con numerosi negozi, si trova a un solo chilometro di distanza.

ABITARE IN RIVA AL RUSCELLO A MURI

Entro l'estate 2014 saranno ultimati a Muri i 64 nuovi appartamenti in affitto della residenza Bünzpark. Realizzata da Alfred Müller AG, offrirà ai futuri inquilini molto più di un solito complesso residenziale: sport, divertimento e relax fanno parte della sua ricca offerta di contorno di una location ideale anche come punto di incontro. Il progetto prevede spazi molto suggestivi, che formano un tutt'uno con quelli naturali che costeggiano il vicino ruscello Bünz con l'isola recentemente creata. Un «campo da gioco» di 4000 me-

tri quadrati con alberi da frutta, un sentiero lungo il ruscello, accoglienti pergole tra gli edifici e una piattaforma sull'acqua creano molte opportunità di svago, rigenerazione e convivialità. Anche un locale comune è a disposizione degli inquilini. Gli appartamenti di 3.5-, 4.5 e 5.5 locali sono realizzati con lo standard Minergie. Il calore dell'acqua nel sottosuolo viene sfruttato per il riscaldamento e l'acqua calda, e nell'autorimessa ci sono 12 posti per veicoli elettrici.

Ante- prima



CINQUANTA CANDELINE PER ALFRED MÜLLER AG

È il 1965 quando Alfred Müller crea la ditta individuale Alfred Müller-Stocker, una «one man company» che cresce in fretta diventando negli anni seguenti una delle imprese generali leader in Svizzera. Oggi, l'azienda è un'offerente di servizi immobiliari a 360 gradi, in grado di offrire tutto sotto un solo tetto:

sviluppo del progetto, realizzazione, commercializzazione e amministrazione, ristrutturazione e rinnovo. Ma l'obiettivo è sempre rimasto lo stesso: creare spazi abitativi e lavorativi di pregio nei quali le persone si sentono a proprio agio. Nel prossimo numero di Forum, che uscirà nell'anno dell'anniversario, il 2015, getteremo uno sguardo indietro sui 50 anni di successi della ditta. Ma guarderemo anche avanti, verso le nuove sfide che ci attendono...

Redazione e realizzazione

Direzione: Esther Lötscher (el), servizio PR e pubblicità

Altri redattori: Al Imfeld, Zurigo; Erich Rüegg, membro del Consiglio di amministrazione, Alfred Müller AG

Progetto grafico

Hotz Brand Consultants, Steinhausen

Composizione, fotolito e stampa

Victor Hotz AG, Steinhausen

Tiratura

15 000 copie

Prossima edizione

Estate 2015

Alfred Müller AG
Neuhofstrasse 10
CH-6340 Baar
Telefono +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
Telefono +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
Telefono +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
Telefono +41 41 761 94 20
Fax +41 41 760 18 78

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

