

info

November 2014



BUSINESS PARK LUZERN

## Über Büros, Bier und Badges

Das riesige blaue Gebäude im Littauerboden ist wahrscheinlich jedem – zumindest jedem Luzerner – ein Begriff. Jahrzehntlang trug es den Schriftzug John Lay Electronics, Generalimporteur von Panasonic-Produkten. Seit 2014 ist es im Besitz der Immo-Found AG und soll als «BUSINESS PARK LUZERN» kleinere und grössere Unternehmen aus verschiedenen Branchen, eine Show-Brauerei und Freizeitangebote unter einem Dach vereinen. Die Umnutzung hatte auch erhebliche Auswirkungen auf das Zutrittsmanagement.

Als sich Panasonic entschloss, ihre 50-jährige Zusammenarbeit mit John Lay per Ende März 2012 zu beenden und den Vertrieb über eigene Niederlassungen abzuwickeln, war auch die Daseinsberechtigung der riesigen Räumlichkeiten in Frage gestellt – zumindest aus Sicht der damaligen Eigentümerin. Gegen 90 Mitarbeitende von John-Lay verloren ihre Stelle. In der Folge stand das blaue Büro- und Logistikhaus fast leer. Einzig die Firma John Lay Solutions, Anbieterin von Digital Marketing- und Multimedia-Lösungen mit knapp 30 Mitarbeitenden, ist übriggeblieben. Ende 2013 erwarb der Luzerner Immobilienunternehmer Daniel Stalder die Liegenschaft. Er sah das Potential für einen Business Park und hatte selber

Bedarf an Flächen für seine Immobiliengruppe und sein «Lozärner Bier». Und für viele weitere Ideen.

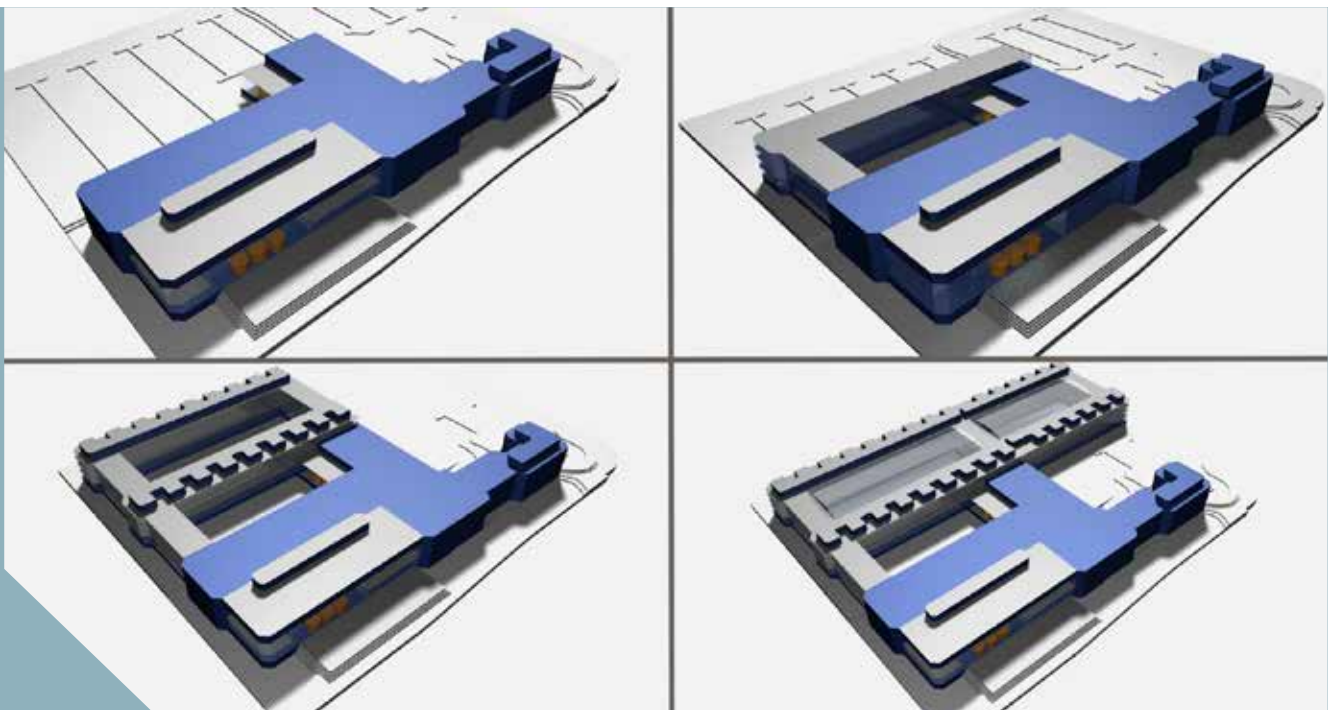
### Zuschauen beim Bierbrauen

Unter dem Namen Stalder operieren fünf Geschäftsbereiche, deren Kern die Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien in der Innerschweiz bildet. Ausserdem ist Daniel Stalder auch Inhaber der Lozärner Bier AG. Seine Leidenschaft für den Gerstensaft zeigt sich in seinen Plänen für eine gegen aussen verglaste Show-Brauerei, ein Restaurant und möglicherweise einen Biergarten auf dem Dach. Aber sein Augenmerk liegt auf der Vermietung der Büro- und Logistikflächen an Firmen aus dem In- und Ausland, von der

IT bis zur Pharma. Einzel- bis Grossraumbüros, Sitzungszimmer, Lagerflächen und sogar ein Hochregallager stehen zur Verfügung. Von der Empfangstheke über das IT-Netzwerk und die Reinigung bis zum Personalrestaurant ist für alles gesorgt. Im Moment nutzt rund ein Dutzend Firmen mit 100 Mitarbeitenden diese «Plug & Play»-Infrastruktur.

### Das komplette Gegenteil

Die Räume sind das eine, der Zutritt das andere. Beim Betrachten der Zutrittskontrolle ist eine kurze Rückblende sinnvoll: Zu John Lay-Zeiten war der blaue Bau ein Mekka der Unterhaltungs- und Videoelektronik – bis unters Dach mit Objekten der Begierde



Der neue Eigentümer hat mit dem Business Park noch viel vor: Der heutige Zustand in Blau, die vier Ausbautetappen in Grau.



Kevin Joller ist Leiter des Business Park Luzern und als solcher auch für die Zutrittsregelung zuständig.



Am PC-Arbeitsplatz beim Empfang können ZutrittsEinstellungen und -rechte für alle Mieter zentral verwaltet werden.

gefüllt. Der Sicherheitslevel war entsprechend hoch, der Grundsatz lautete «lieber geschlossen als offen». Das ist heute genau umgekehrt. Das Mehrfirmenkonzept und der Gastronomiegedanke führten zum Wunsch nach einem 24-Stunden-Betrieb. Das ist natürlich einfacher gesagt als getan. Die neue Eigentümerin trat in der Person von Kevin Joller, Leiter BUSINESS PARK LUZERN, an Siaxma heran: «Die bestehende Zutrittskontrolle sollte so um- und ausgebaut werden, dass eine maximale Bewegungsfreiheit der Benutzer und grösstmögliche Flexibilität des Systems gewährleistet ist», erklärt Joller. «Wir streben ein schlüsselloses Haus an. Dabei ist ein bestehendes Gebäude oft anspruchsvoller auszurüsten als ein Neubau. Und wir haben es im Business Park mit sehr unterschiedlichen Mietern, Branchen und Sicher-

heitsbedürfnissen zu tun. Von den zukünftigen Mietern kennen wir diese ja noch nicht einmal.»

#### **Viel Rückbau, gezielter Einbau**

Man begann damit, nicht mehr benötigte Verkabelungen zu entfernen und die alte Einbruchzentrale, Türschlösser sowie -kontakte auszubauen. Die bestehende Zentrale (KomPro-Kommunikationsprozessor) blieb in Betrieb, aber wegen der vielen zusätzlichen Online-Leser wurde eine zweite notwendig. Was heisst «online»? Das sind alle verkabelten, an die Zentrale angebotenen Leser und unter Alarm stehenden Türregler, die von einem oder mehreren PC-Arbeitsplätzen aus und mittels SIAXMA<sup>®</sup>-Benutzeroberfläche konfiguriert und gesteuert werden. Hier lässt sich auch kurzfristig und einfach das Zeitfenster umprogrammieren, in

dem z.B. der Haupteingang offen bleiben muss. Das kann bei Abendanlässen mit externen Gästen der Fall sein.

Um sich die aufwändige und kostspielige Neuverkabelung des riesigen Gebäudes zu sparen, sind einige Offline-Türsteuerungen in Betrieb genommen worden, autonome Einzellösungen, die vor Ort programmiert werden. Die – möglicherweise immer wieder ändernden – Berechtigungen werden den Benutzern am sogenannten Update-Leser beim Personaleingang auf den Badge geschrieben und gelten dann für die On- und Offline-Leser.

#### **Spezialfall Lagerrampe**

Die Treppenhäuser sind weit gehend frei, die einzelnen Stockwerke jeweils mit Badge und der entsprechenden Berechtigung zugänglich. «Während der



Offline-Türleser ersparen die Verkabelung, funktionieren aber mit den gleichen Berechtigungen.

normalen Bürozeiten gehen Mitarbeitende ein und aus, ohne etwas von der eigentlichen Zutrittskontrolle zu spüren», sagt Kevin Joller. «Ausserhalb der Bürozeiten machen mehrstufige Vor-Alarme die Betreffenden darauf aufmerksam, dass sie allenfalls einen Bereich zu verlassen haben oder eine Türe offen steht.» Das gilt auch für die Rolltore in der Lagervorzone, deren Schliesssignal am Abend sich allerdings an den Hauswart richtet und ihn daran erinnert, die Tore zu schliessen. Andererseits müssen Brauerei-Mitarbeiter auch am Wochenende via Badge Zutritt haben.

## Alles in allem sehr komplex

«Wir wachsen an solchen Aufgaben», sagt Siaxma-CEO Max Keller. «So viele unterschiedliche Bedürfnisse in einem System abzubilden verlangt schon einiges», gibt er zu. Ganz zu schweigen von der Fluchtwegsteuerung und den Paniktastern, die zusätzlich zu den Zutrittsregelungen 100%ig funktionieren müssen. Dazu waren Begehungen und detaillierte Absprachen mit der Gebäudeversicherung notwendig. Aber damit endet das Projekt BUSINESS PARK LUZERN noch lange nicht. Mit ihrem Badge können Mitarbeitende den Kopierer benützen und in der Kantine bezahlen. Die Aufzüge sind ebenfalls mit Lesern ausgerüstet, sodass er nach dem Badgen automatisch in der entsprechenden Etage hält. Auch das Zeiterfassungssystem ist bereit, aber noch nicht in Betrieb. Es wurde ebenfalls übernommen und einem Software-Upgrade unterzogen. Dies alles mit dem Ziel, dass Anzahl und Vielfalt der Nutzungen im blauen Haus und auf dem 28'000 m<sup>2</sup> grossen Gelände in den nächsten Jahren weiter wachsen – und mit ihnen das Siaxma Zutrittssystem.

### Eckdaten des Projekts

**Anzahl Lizenzen:** 300

**Anzahl Zutrittsleser:** 32

**Anzahl Online Türen:** 29

**Anzahl Offline Türen:** 10

**Investitionsvolumen Sicherheit:** CHF 110'000.–

### Daten und Fakten zum BUSINESS PARK LUZERN

**Nutzung:** Büro- und Logistikflächen

**Baujahr:** 1986

**Grundstückfläche:** 28'400 m<sup>2</sup>

**Gebäudevolumen:** 77'400 m<sup>3</sup>

**Total Mietfläche:** 11'000 m<sup>2</sup> (Büro, Lager, Hochregal)

### Daten und Fakten zur Stalder Immobilien Gruppe

**Standort:** Littauerboden/Luzern

**Gründungsjahr:** 2002

**Mitarbeitende:** ca. 30 (inkl. Lozärner Bier)

**Dienstleistungen:** Immobilien, Finanzen, Generalunternehmung, Architektur, Marketing