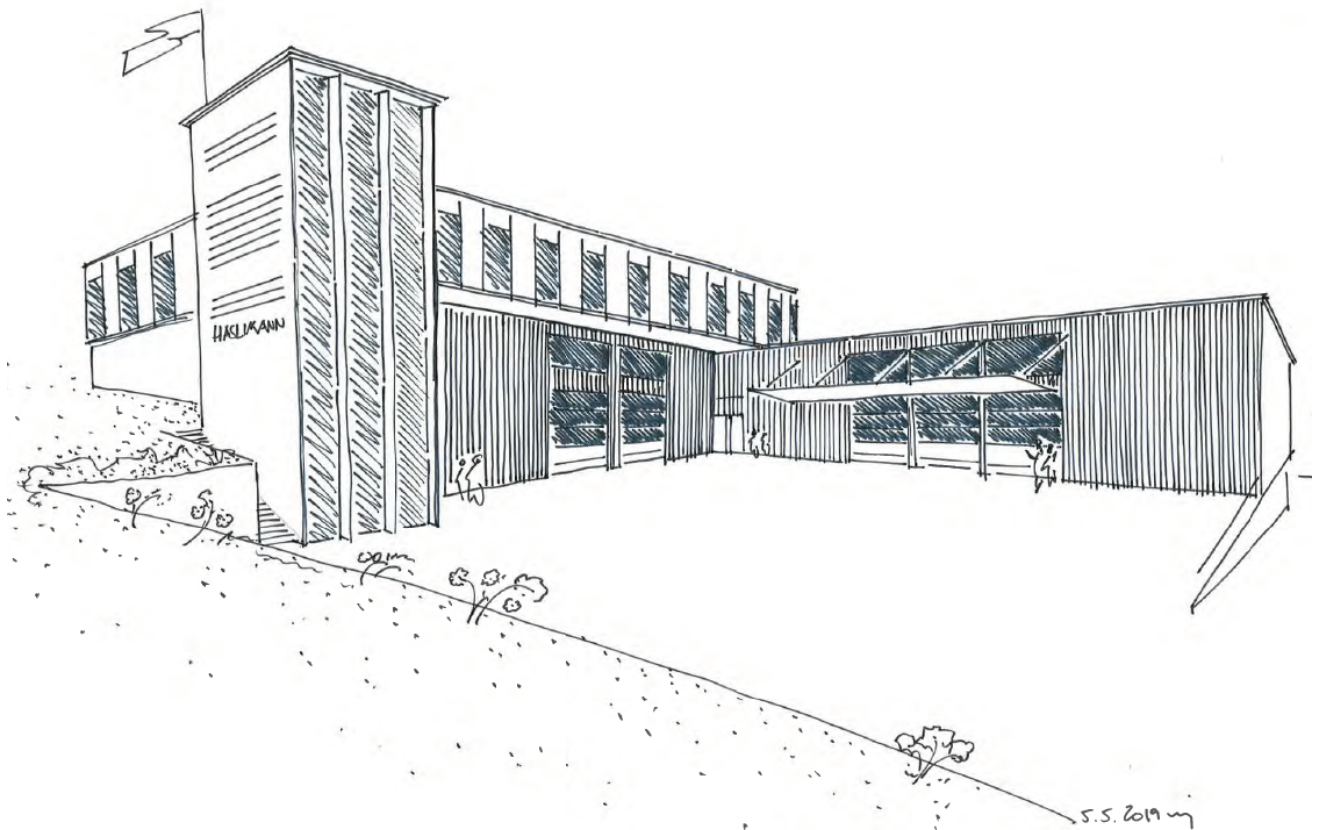


Projektbeschreibung Betriebserweiterung

Antrag zur Umzonung



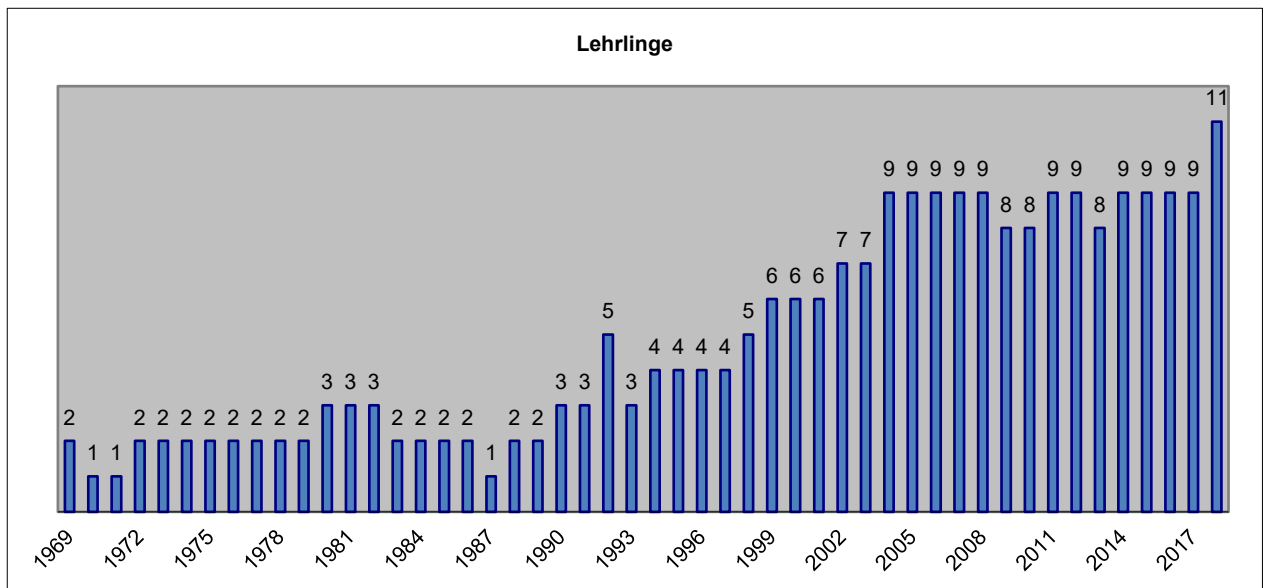
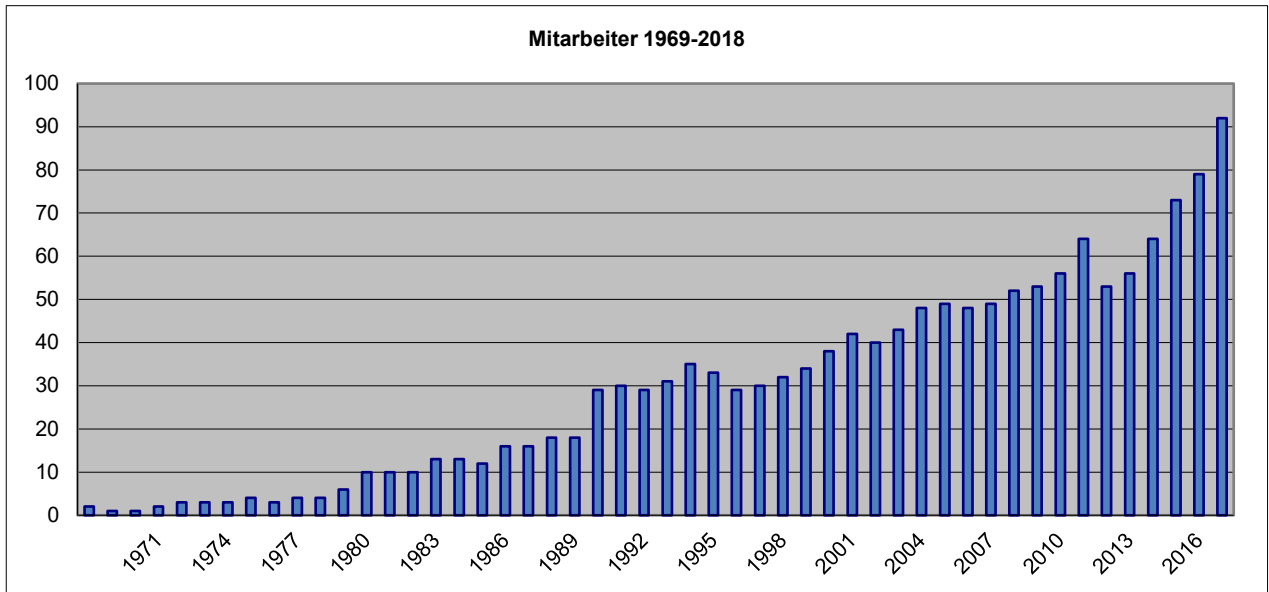
Inhalt

1	Ausgangslage.....	3
1.1	Haslimann Aufzüge AG	3
1.2	Standort.....	5
1.3	Branche	5
1.4	Entwicklungsprognosen	5
1.5	Zielsetzung.....	7
2	Projekt Betriebserweiterung Haslimann Aufzüge AG	8
2.1	Vorhaben	8
2.2	Konzept.....	8
2.3	Bedarfsnachweis	9
2.4	Standortevaluation.....	9
2.5	Baulandverfügbarkeit.....	9
2.6	Erschliessung	10
3	Antrag zur Umzonung	10
4	Anhänge	10

1 Ausgangslage

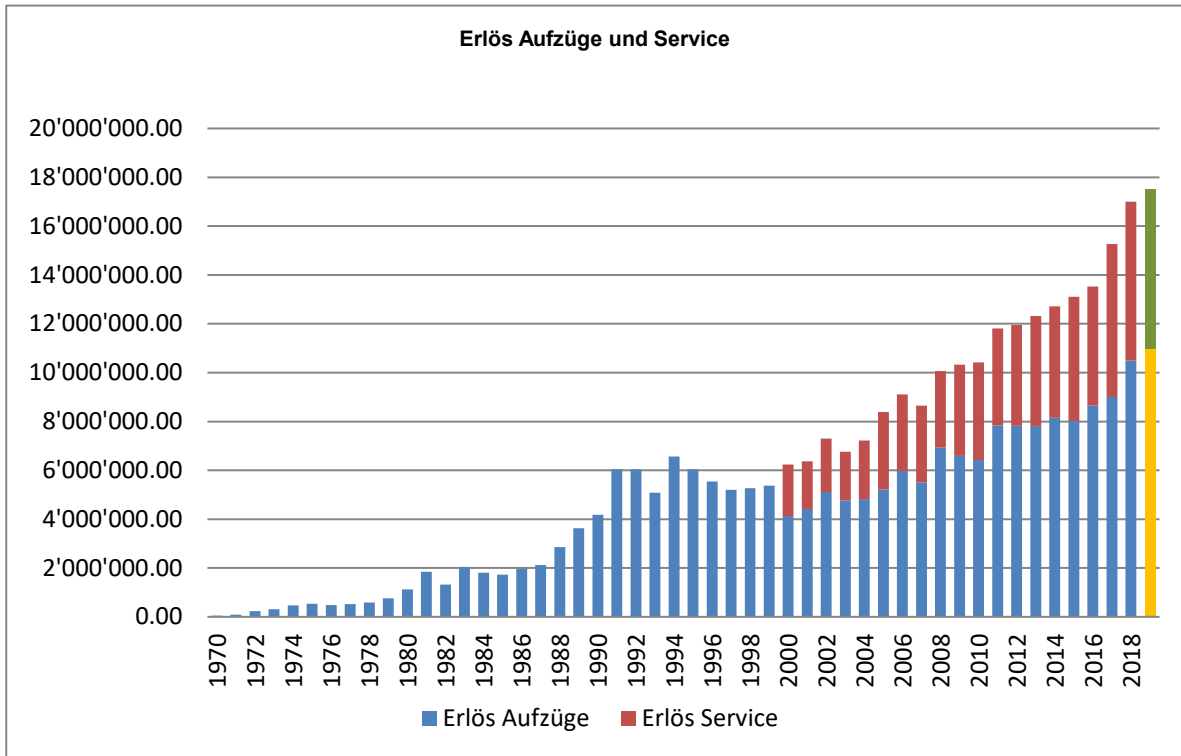
1.1 Haslimann Aufzüge AG

Unser Familien-Unternehmen feiert 2019 bereits das 70-jährige Bestehen. Seit dem ersten Handelsregistereintrag 1949 ist die Firma im Besitz der Familie Haslimann und bereits in der 3. Generation inhabergeführt. In diesen 70 Jahren ist die Firma kontinuierlich gewachsen. Aus einem 1-Mann Betrieb mit einem Lehrling ist ein mittelgrosses KMU mit 90 Mitarbeitern, davon 11 Lehrlingen, geworden. Die Mitarbeiter kommen zu 75% aus der Gemeinde Beromünster oder den umliegenden Nachbargemeinden.



Seit Gründung der Firma wurden bereits 75 Jugendliche aus der Region ausgebildet

Wir produzieren pro Jahr ca. 150 Aufzüge in allen Grössen. Es findet der ganze Prozessablauf von Verkauf, Konstruktion, Einkauf, Produktion und Vormontage in Gunzwil statt. Die Montage der Aufzüge erfolgt dann auf der Baustelle. Die Serviceabteilung, welche die Administration, Wartung und Reparatur der 3000 im Service befindlichen Aufzüge beinhaltet, befindet sich auch am Standort in Gunzwil.



1.2 Standort

1949 bis 1969 war die Firma im Oberdorf in Beromünster ansässig. Dieser Standort musste dem Bau der Hauptstrasse durch Beromünster weichen.

Von 1969 bis 1992 produzierte die Firma im Schlössli in Gunzwil. Nach mehreren Erweiterungen beschloss man, einen Neubau im Gewerbegebiet Grasweg in Gunzwil zu realisieren.

Seit 1992 ist die Firma nun an diesem Standort aktiv.

Unser bestehendes Firmengebäude ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich ausgebaut und optimiert worden. Mit dem Erweiterungsbau im Jahr 2012 hat man noch einmal eine Kapazitätserweiterung vorgenommen.

Aus strategischen Gründen haben wir zu diesem Zeitpunkt auch bereits über eine weitere Umzönung mit der Gemeinde und den Landbesitzern verhandelt. Diese damals geplante Umzönung genügt aber nicht mehr unseren heutigen Anforderungen.



Firmengebäude von 1992



Erweiterungsbau 2012

1.3 Branche

Wir sind im Wettbewerb mit Weltkonzernen und regionalen KMU's. Der Preisdruck steigt kontinuierlich. Verstärkt wird dies durch eine stattfindende Konsolidierung auf dem Markt. Verschiedene KMU's sind in den letzten Jahren von Grosskonzernen aufgekauft worden. Ausserdem ist der Bausektor rückläufig, was wiederum die Preise im Spezialsektor drückt.

1.4 Entwicklungsprognosen

Wir sind in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich und gesund gewachsen. Sowohl bei den Mitarbeiterzahlen wie auch bei den Umsatzzahlen ist eine lineare Tendenz zu erkennen.

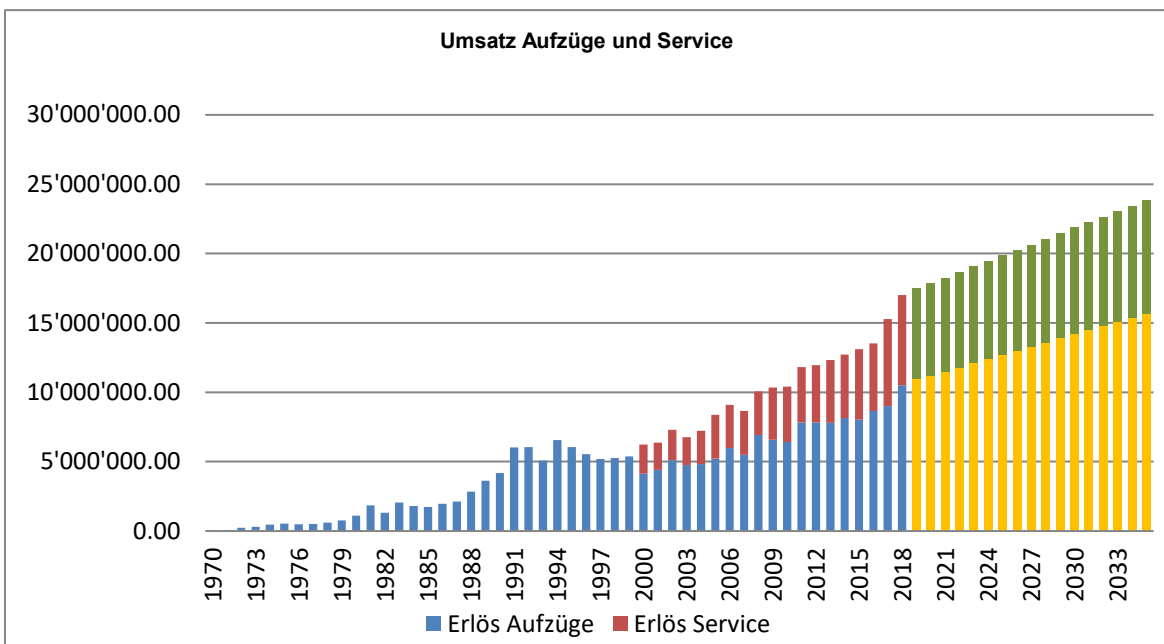
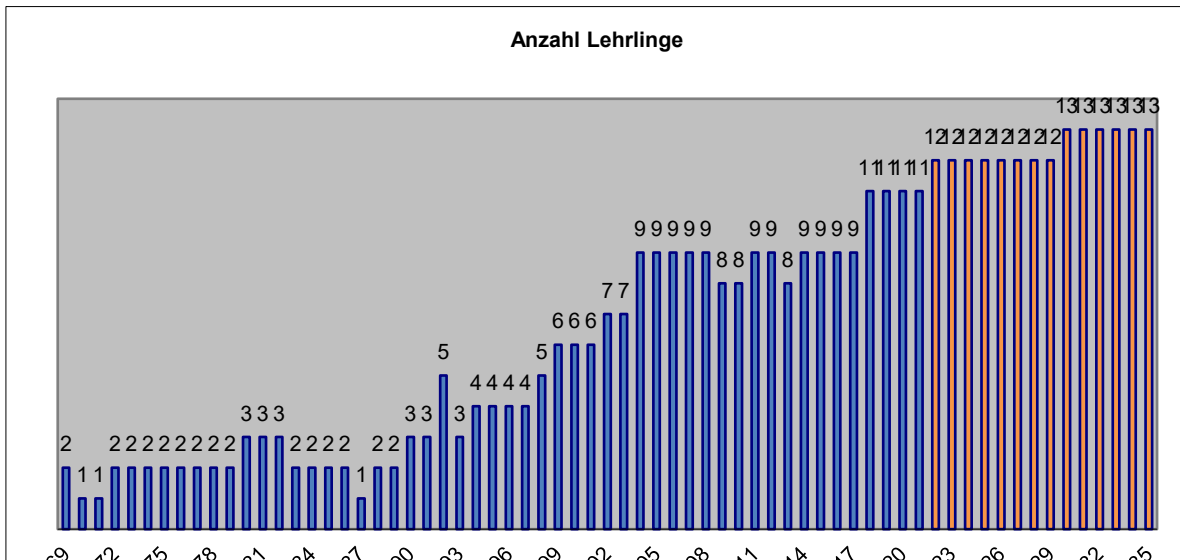
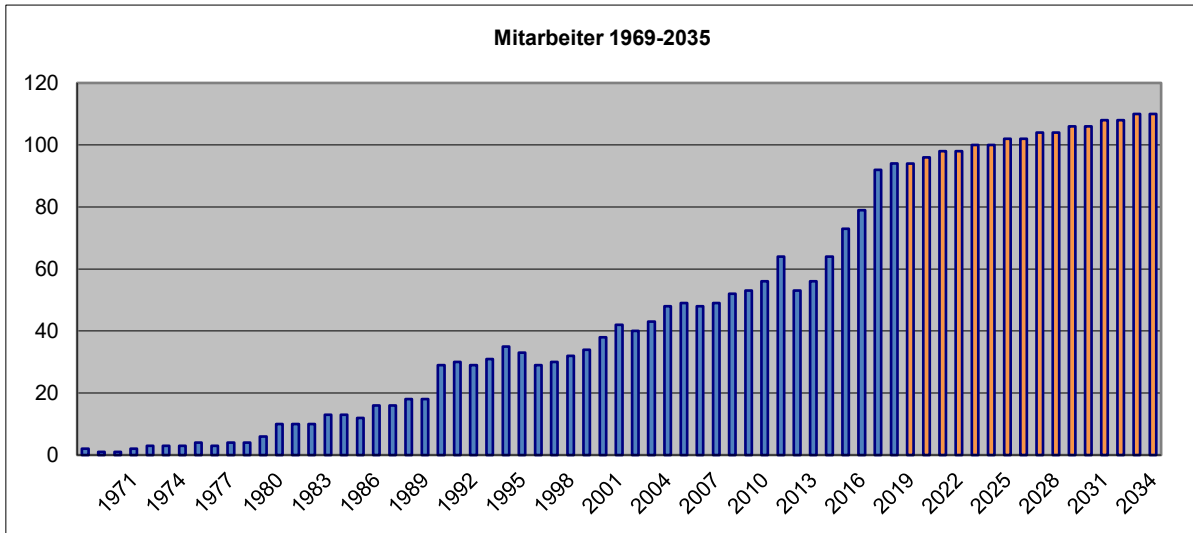
Unsere Strategie sieht ein Firmenwachstum in dieser linearen Tendenz vor.

Innerhalb der kommenden 15-20 Jahre wollen wir ein Volumenwachstum auf 250 Aufzugsprojekten pro Jahr erreichen. Das ist eine Steigerung um 100 Aufzüge pro Jahr gegenüber dem Stand 2018.

Daraus resultiert in den nächsten Jahren ein Wachstum des Serviceportfolios von 3000 auf ca. 5000 Aufzüge.

Um dieses Volumen zu bewältigen ist ein Personalwachstum von ca. 20-30 Mitarbeitern erforderlich.

Da auf dem Arbeitsmarkt die Fachkräfte rar sind, bauen wir unsere Ausbildungsplätze aus. Wir bilden 11 junge Berufsleute als Polymechniker und Produktionsmechniker aus. Dieses Angebot ergänzen wir mit Ausbildungsplätzen für Konstrukteure, Elektroberufe und kaufmännische Berufe.



1.5 Zielsetzung

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung drängt sich für unsere Firma bereits eine weitere Expansion auf. Alle Räume sind bereits überbelegt und die Arbeitsplätze entsprechen nicht mehr den modernen Anforderungen. Die Produktions- und Büroräumlichkeiten sind im bestehenden Gebäude stark verschachtelt. Da wir in Zukunft sowohl in der Produktion wie auch im Servicebereich wachsen werden, wird es im bestehenden Gebäude unmöglich, die nötigen Erweiterungen prozessoptimiert zu realisieren.

Weitere Ergänzungen am bestehenden Gebäude zur Erfüllung aktueller Produktions- und Arbeitsbedürfnisse machen keinen Sinn, diese widersprechen einer nachhaltigen Zukunftsentwicklung unserer Firma.

Leider wurde ein bereits eingegebenes Neubauprojekt, aus Gründen der kantonalen Raumplanungspolitik, basierend auf dem Raumplanungsgesetz 2014 des Bundes, abgelehnt.

Daraufhin wurde im Rahmen der Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision das Gespräch mit der Gemeinde, dem Kanton und der Wirtschaftsförderung gesucht, um die geplante Zonenerweiterung den aktuellen Bedürfnissen der Firma anzupassen.

Damit wir weiterhin am Standort Beromünster produzieren können, haben wir ein neues Konzept mit Einbezug des vorhandenen Gebäudes in Gunzwil erarbeitet.

Aus Sicht einer langfristigen Zukunftsentwicklung ist für uns die Auslagerung der Produktion und der produktionsnahen Bereiche in einen Neubau die einzig richtige Entscheidung. Die Logistik und die Produktion müssen auf einer Ebene liegen, um einen effizienten Materialfluss zu erreichen. Der Servicebereich, Lagerfläche und betriebsunterstützende Dienste bleiben im Altbau.

Die Mietfläche auf der Nachbarparzelle 1455 mit einer Lagerfläche von 1200m² müssen wir im eigenen Bau integrieren können. Die Lagerfläche ist im Nachbargebäude und nur ungedeckt erreichbar. Der Materialfluss ist sehr ungünstig und das Material bei Regen ungeschützt, was unnötigen Risiken im Bearbeitungsprozess hervorruft.

2 Projekt Betriebserweiterung Haslimann Aufzüge AG

2.1 Vorhaben

Der Neubau soll die Wachstumsaussichten der Firma für die nächsten Jahre abdecken. Alle Abteilungen werden von einer Optimierung der Prozessabläufe und einer moderneren Infrastruktur profitieren. Die Produktion kann somit auch weiterhin in der Schweiz gehalten werden. Als Spezialist für Sonderanlagen ist dies unabdingbar. Zudem können wir uns mit dieser geplanten Entwicklung weiterhin als attraktiven Arbeitgeber positionieren, was für die Rekrutierung von qualifizierten Mitarbeitenden und Lernenden enorm wichtig ist.

2.2 Konzept

Ziele der Betriebserweiterung sind:

- Die Produktion wird auf einer Ebene platziert, um ein effizientes Arbeiten und einen schlanken Fertigungsprozess zu gewährleisten.
- Platz schaffen für das prognostizierte Wachstum.
- Direkte Anbindung der Logistik und des Lagers an die Produktion.
- Optimale Integration des neuen Gebäudes in das bestehende Gewerbegebiet.
- Ressourcenschonendes Vorgehen in allen Bereichen.

Zwei unabhängige Architekten haben uns je ein Konzept erarbeitet. Daraus hervorgegangen sind Konzepte für eine Gebäudeerweiterung und einen alleinstehenden Bau.

Für die Umsetzung der obengenannten Ziele haben wir uns für ein separates Gebäude auf der Nachbarsparzelle 1565 entschieden. Anbauten am bestehenden Gebäude haben wir geprüft. Aus folgenden Gründen haben wir uns aber dagegen entschieden:

- Keine Optimierung der Arbeitsprozesse und des Materialflusses – das Gegenteil wäre der Fall gewesen.
- Die Anbaugeschosshöhen haben nicht mit den bestehenden Höhen korrespondiert.
- Die Logistik für die internationalen Grosstransporte wäre nicht möglich gewesen. Die Lagerhalle und der grosse Wendepplatz auf Parzelle 1455 hätten weiterhin dazu gemietet werden müssen.
- Die Produktion hätte nicht wie angestrebt, auf einer Ebene platziert werden können.

Der Neubau dient als Ersatz für die Produktion und die produktionsnahen Bereiche. Wachstumsmöglichkeiten, gemäss aktuellem Businessplan, sind einkalkuliert.

Durch die Auslagerung der ganzen Produktion ergeben sich kurze Materialwege zwischen den Abteilungen und dadurch eine optimale und effiziente Zusammenarbeit.

Der Bereich «Service» ist ein von der Produktion grundsätzlich losgelöster Prozess und wird, mit weiteren betriebsunterstützenden Diensten, im Altbau platziert. Keller und heutiger Produktionsraum werden künftig als Lagerraum genutzt.

Die Nähe der beiden Gebäude ist wichtig, da die betriebsunterstützenden Dienste, wie Administration, Verkauf und Geschäftsleitung, bereichsübergreifend arbeiten.

Der 1200m² umfassende Lagerplatz, welchen wir vis-a-vis des Altbaus gemietet haben, wird sowohl im Altbau (Servicelager) wie auch im Neubau (Projektgeschäft) untergebracht.

Die Anlieferung unserer sperrigen und schweren Komponenten (Schienen, Türen, Antriebe etc.) erfolgt im EG. Die grossen internationalen Sattelschlepper benötigen eine ebenerdige Zufahrt mit entsprechendem Wendekreis, um die Ware im Gebäude per Stapler oder Hallenkran zu entladen.

Auf dem einzuzonenden Areal entstehen ca. 26 oberirdische Parkplätze für Mitarbeiter, Besucher, Lieferanten und regelmässig zufahrende Servicetechniker. Die restlichen 26 Parkplätze für die Mitarbeiter sind in der Tiefgarage platziert. Diese ist per Rampe im UG erreichbar.

Auf dem Gebäudedach wird eine PV-Anlage installiert, um den Eigenbedarf an elektrischer Energie zu decken und um allfällige Elektrofahrzeuge zu laden. Den Mitarbeitern wird ein Elektro-Mobilitäts-Konzept (Auto, Velo) angeboten.

Die Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter werden im Neubau grosszügig gestaltet und mit einer Selbstbedienungskantine ergänzt. Für Kunden und Lieferanten wird ein Repräsentationsraum mit Ausstellung realisiert.

2.3 Bedarfsnachweis

Wir haben das jetzige Betriebsgebäude kontinuierlich ausgebaut und optimiert. Die Büroräume wurden aufs äusserste ausgenutzt. Durch das Auftragswachstum kommen alle Abteilungen bereits heute an ihre Grenzen. Bereits jetzt müssen wir Aufträge ablehnen, da wir keine Kapazität mehr haben.

Durch einen Neubau können die Prozesse weiter optimiert und die Kosten für die Produkte und Dienstleistungen gesenkt werden.

Um weiterhin zeitgemässe und attraktive Arbeitsplätze anbieten zu können, müssen wir pro Mitarbeiter mehr Fläche zur Verfügung haben.

Wir bilden momentan Lehrlinge im Bereich der mechanischen Produktion aus. Mit dem Ausbau könnten wir auch Lehrlinge im Bereich Administration, Konstruktion und Elektroproduktion ausbilden.

Die Arbeitsplätze werden nach den aktuellen, ergonomischen und arbeitssicherheitstechnischen Anforderungen erstellt.

Die Parkplätze beim Altbau können weiterhin genutzt werden. Die Parkplätze bei der zugemieteten Lagerhalle fallen weg. Deshalb werden weitere ca. 26 oberirdische Parkplätze und 26 Tiefgaragenparkplätze im Neubau realisiert.

2.3.1 Bereich Altbau (Servicegeschäft, Verkauf, GL)

Im bestehenden Bau wird das ganze Service- und Ersatzteillager untergebracht. Eine kleine Werkstatt für Reparaturarbeiten steht dem Serviceteam zur Verfügung.

Sozial- und Pausenräume sind bereits vorhanden und werden modernisiert.

Die Geschäftsleitung und der Verkauf mit je 4 Arbeitsplätzen sind im OG untergebracht.

2.3.2 Bereich Neubau (Projektgeschäft, Lager, Logistik)

Im UG befinden sich die 26 Tiefgaragenplätze, 4 Auslieferungsparkplätze und ein Lagerraum.

Im EG wird die komplette Produktion platziert. Dies beinhaltet eine grosse Schlossereihalle mit Hallenkran, ein Stahllager für 5m Stabstähle mit Sägerei, eine Farbspritzanlage nach neusten ökologischen Aspekten für 6m lange Teile, die Lehrwerkstätte mit den Produktionsmaschinen für unsere 11 Polymechniker, der Vormontageplatz mit Kran und das Auslieferungslager inkl. Parkplatz für 2 Transporter.

Im Zwischengeschoss befindet sich das Türpakete-Lager.

Im 1. OG befindet sich die Elektrowerkstatt inkl. Elektroteilelager, ein Palettenlager, das Klein- und Normteilelager, das Blech-Zwischenlager, die Kantine, die Umkleide- und Sozialräume und ein Eventraum.

Im 2. OG sind dann alle Büros und Sitzungsräume untergebracht.

Im Aussenbereich sind ca. 26 Parkplätze und 4 grosse Entsorgungscontainer platziert. Der grosse Vorplatz dient als Wendeplatz für die Sattelschlepper.

2.4 Standortevaluation

Aufgrund des hohen lokalen Mitarbeiteranteils und der starken Verwurzelung in der Region, ist für uns der heutige Standort ideal. Ein Standort ausserhalb der Region kommt für uns nicht in Frage.

2.5 Baulandverfügbarkeit

Für den Neubau wird ein Flächenbedarf (Umzonung) von knapp 5800m² benötigt. Die Fläche ergibt sich aus dem Anspruch, die ganze Produktion und die Logistik im EG zu platzieren. Mit dem Bebauungskonzept des «Winkels» und dem Wendeplatz in der Mitte wird ein ressourcenschonendes Projekt realisiert.

Mit den Landbesitzern wurden die nötigen Vorgespräche geführt. Zu gegebener Zeit wird ein Vorvertrag zum Landerwerb abgeschlossen, die Zusagen liegen verbindlich vor.

2.6 Erschliessung

Mit den Strassenbesitzern wurde bereits eine Lösung gefunden und ein Dienstbarkeitsvertrag, für die Erschliessung der Parzelle über die bestehende Gewerbegebietsstrasse, aufgesetzt. Dieser Vertrag ist zur Unterschrift bereit.

3 Antrag zur Umzonung

Wir beantragen hiermit, dass ein Teil der Parzelle 1565 für unser Bauprojekt umgezont wird. Unsere Firma möchte auch in den nächsten Jahren wettbewerbsfähig bleiben, die vorhandenen Arbeitsplätze sichern, neue Ausbildungsplätze schaffen und Platz für ein weiteres Wachstum haben. All dies möchten wir an unserem heutigen Standort realisieren. Die Firma Haslimann Aufzüge AG schafft als erfolgreicher Arbeitgeber für die ganze Region Mehrwert. Sie nimmt ihre soziale Verantwortung wahr und trägt zur Standortattraktivität der Gemeinde Beromünster bei. Neben qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen engagiert sich die Firma auch an der Volksschule, im lokalen Gewerbeverein und unterstützt verschiedene Vereine.

4 Anhänge

- Konzeptstudie Jäger Egli AG
- Firmenportrait



PORTRAIT

Unser Produktions- und Verkaufsprogramm

- Personen- und Lastenaufzüge mit hydraulischem und elektromechanischem Antrieb
- Panorama-Aufzüge
- Kleinlastenaufzüge
- Palettenförderanlagen
- Sonderanlagen nach Kundenwünschen

Reparaturen und Unterhalt

- Service- und Pikettdienst rund um die Uhr
- Modernisierungen, Reparaturen und Revisionen
- Reparaturen von Maschinen jeder Art

Unsere Geschichte

- 1949 Firmengründung «G. Haslimann Mech. Werkstätte», Beromünster
- 1955 Produktion des ersten Käseereiaufzuges
- 1969 Umzug nach Gunzwil und Übernahme durch G. Haslimann jun. unter dem Namen «G. Haslimann Maschinenbau und Aufzüge»
- 1973 Produktion des ersten Personenaufzuges
- 1992 Realisierung Neubau am Grasweg, Umbenennung «Haslimann Aufzüge Gunzwil»
- 1992 Unterzeichnung des GAV der Schweiz. Maschinenindustrie ASM
- 2002 Aus Einzelfirma wird Aktiengesellschaft Haslimann Aufzüge AG
- 2002 SQS-Zertifikat ISO 9001:2000, Aufzugsverordnung 819.13 Anhang 9
- 2009 Markus Haslimann übernimmt die Geschäftsführung von Gottfried Haslimann
- 2012 Einweihung Erweiterungsbau in Gunzwil
- 2015 Neue Geschäftsleitung:
Neben Markus Haslimann ergänzen Franz Schmid & Gregor Arnet die GL
- 2017 Übernahme der ROWI-Lift AG, Ballwil
- 2019 70-Jahre Jubiläum

Stand 1. 11. 2018

Mitarbeiter: 94, davon 9 Polymechniker- und 2 Produktionsmechaniker-Lehrlinge

Adresse

HASLIMANN AUFZÜGE AG
Grasweg 24, 6222 Gunzwil
Telefon 041 932 14 40
E-Mail info@haslimann.ch
Internet www.haslimann.ch

Ansprechpartner

Markus Haslimann	Geschäftsführer
Gottfried Haslimann	Verwaltungsratspräsident
Berta Haslimann	Verwaltungsrat
Franz Schmid	GL-Mitglied & Verkauf
Gregor Arnet	GL-Mitglied & Verkauf
Tino Renggli	GL-Mitglied & Produktion und Bildung
Thomas Ackermann	Leiter Konstruktion
Peter Waser	Leiter Einkauf
Adrian Fischer	Leiter Elektro
Adrian Lamprecht	Leiter Service
Patrick Oehen	Leiter Montage
Sacha van Herk	Leiter Finanzen und Personal
René Rogger	Leiter Qualitätsmanagement



HASLIMANN