Ein Prachtbau in neuem Glanz

Das Hôtel des Postes in Lausanne

Das Hôtel des Postes in Lausanne ist ein altehrwürdiger Prachtbau, der seinem Namen «Château Postal» alle Ehre macht. Mit dem temporären Auszug der Post nutzte der Eigentümer der Liegenschaft, PSP Swiss Property, die Gelegenheit, das Gebäude umfassend zu sanieren. Francis Rivolta und Peter Cloet von PSP Swiss Property berichten, wie sie das historische Erscheinungsbild des Hôtel des Postes erhalten konnten, während sie die Liegenschaft so modernisierten, dass sie ihren Mietern zeitgemässe, qualitativ hochstehende Räumlichkeiten anbieten können.

Interview mit Francis Rivolta (Projektleiter Bau) und Peter Cloet (Asset Manager und Leiter Romandie), PSP Swiss Property

Herr Cloet, eine allgemeine Frage zum Einstieg: Inwiefern repräsentiert das Hôtel des Postes das Portfolio von PSP Swiss Property?

Cloet: Neben modernen Neubauten besitzt PSP Swiss Property auch zahlreiche historisch bedeutende Liegenschaften in den grössten Schweizer Städten, von Zürich über Basel und Bern bis nach Genf – und eben auch das Hôtel des Postes in Lausanne. In den letzten Jahren haben wir etliche dieser Gebäude, manchmal ganze Gebäudekomplexe, saniert und modernisiert. Dies ist Teil der langfristigen Strategie von PSP Swiss Property: Zentral gelegene, oft denkmalgeschützte Liegenschaften mittels umfassender Sanierungen und Re-

Das Hôtel des Postes im Herzen von Lausanne

novationen aufzuwerten und entsprechend Mehrwert zu generieren – für die Mieter, die Umgebung und, natürlich, unsere Aktionärinnen und Aktionäre.

Können Sie uns etwas zur Geschichte des Hôtel des Postes sagen?
Cloet: Das Hôtel des Postes an der Place Saint-François im Herzen von Lausanne ist ein Wahrzeichen der Stadt. Erstellt wurde das Gebäude im Jahr 1903. Lange Zeit diente es als Verwaltungs- und Postgebäude. Im Lauf der Jahrzehnte wurde die Liegenschaft mehrmals erweitert und umgebaut. Das hatte sicher jeweils einen guten Grund; es führte aber auch dazu, dass die ursprüngliche Struktur zunehmend verloren ging. PSP Swiss Property hat das Hôtel des Postes 2001 erworben. Nun ergab sich die Gelegenheit, eine umfassende Erneuerung an die Hand zu nehmen und das Gebäude baulich und funktional neu auszurichten.

Was war die Grundidee hinter der Sanierung und Modernisierung?
Rivolta: Das Ziel war von Anfang an klar definiert: Wir wollten das historische Erscheinungsbild erhalten – schliesslich ist das Hôtel des Postes ein prägendes Gebäude in Lausannes Innenstadt. Gleichzeitig wollten wir die Liegenschaft so transformieren, dass sie nach der Sanierung und Modernisierung mehrere Jahrzehnte ohne grössere Änderungen nutzbar sein wird.

Wann haben Sie mit der Sanierung begonnen und wie lange dauert das Ganze?
Rivolta: Die erste Bauphase haben wir Ende 2023 eingeläutet mit dem vollständigen Rückbau der Innenräume. Wir haben Estriche, abgehängte Decken und provisorische Einbauten entfernt, um die ursprüngliche Struktur freizulegen und die Basis für die statische Analyse zu schaffen. Heute sind wir auf der Zielinie: Mitte Jahr werden die Mieter einziehen bzw. ihre individuellen Mieterausbauten vornehmen können.

Wieviel Geschäfts- und Büroflächen bieten Sie an?
Cloet: Es wird rund 11’700 m^2 Büro- und Geschäftsflächen geben.

Wieviel investieren Sie in das Projekt?
Cloet: Rund 55 Millionen Franken. Das ist auch für PSP Swiss Property nicht wenig.

Was genau umfasst die Sanierung?
Rivolta: Die Sanierung begann, wie bereits angedeutet, mit einem vollständigen Innenrückbau. Dies ermöglichte es uns, die statische Struktur sichtbar zu machen und bauphysikalisch zu bewerten. Mit Hilfe eines 3D-Scans konnten wir Tragfähigkeit, Materialqualität und andere konstruktive Besonderheiten erfassen und beurteilen. Aufgrund dieser Erkenntnisse haben wir, wo nötig, De-

cken verstärkt, Tragwerke ergänzt und die vertikale Erschliessung neu organisiert. Parallel dazu haben wir die Fassaden und die Dachlandschaft denkmalgerecht gereinigt, repariert und restauriert. Ziel war es, das architektonische Erscheinungsbild zu bewahren und zugleich einen sicheren, stabilen baulichen Zustand herzustellen. Wir haben das Gebäude aber nicht «nur» umfassend saniert, sondern auch grundlegend modernisiert: Die Etagenflächen wurden grosszügig und flexibel neu gestaltet, die Gebäudetechnik und die gesamte technische Infrastruktur wurden auf den neusten Stand gebracht und der Innenausbau wurde so weit vorangetrieben, dass die neuen Mieter bald den letzten, individuellen Schliff anbringen können.

Das tönt nach einem komplexen Grossprojekt.
Rivolta: Das kann man wohl sagen. Zentrumslagen sind immer eine besondere Herausforderung, von der Logistik und Anlieferung bis zur Platzierung des Krans, der Kommunikation mit den Anwohnern und der Absprache mit dem Denkmalschutz. Nicht weniger als 120 Arbeiter und Handwerker waren in den verschiedenen Bauphasen involviert. Wir haben beispielsweise 280 Tonnen Metall für Bodenverstärkungen und die bauliche Erweiterung eingesetzt und die Dachflächen mit 54'000 neuen Dachziegeln eingedeckt. Dazu kamen 1'400 m^3 neuer Beton. Während der Bauzeit war das Gebäude mit 18'000 m^2 Gerüstfläche eingehüllt. Wir haben von Ölheizung auf Fernwärme umgestellt und 6 Heizöltanks entfernt. Zudem haben wir Photovoltaik-Module eingebaut. Während all den Bauarbeiten mussten wir nicht nur in Bezug auf die Aussenfassaden, sondern auch bei den denkmalgeschützten Treppenhäusern Vorsicht walten lassen. Die Restaurierungsarbeiten erforderten höchste Präzision – ein grosses Kompliment an dieser Stelle an die Steinmetze, echte Meister ihres Fachs. Alles in allem kann man sich die Komplexität und die koordinatorischen Herausforderungen, die dieses Projekt mit sich brachten, kaum vorstellen.

PSP Swiss Property ist bekannt für ihren bewussten Umgang mit Umwelt und natürlichen Ressourcen. Wie sieht es diesbezüglich beim Hôtel des Postes aus?
Cloet: Bei der Modernisierung haben wir bewusst darauf geachtet, dass das «neue» Hôtel des Postes ein möglichst ökologisches Gebäude wird. So werden der Anschluss an das Fernwärmenetz, die moderne Photovoltaikanlage und die effiziente Gebäudetechnik den Energieverbrauch deutlich senken. Nach dem Abschluss der Arbeiten können wir das Gebäude deshalb in unser Green-Asset-Portfolio aufnehmen.

Was bedeutet das konkret, Aufnahme in Ihr Green-Asset-Portfolio?
Cloet: Wir bewirtschaften und unterhalten unsere Liegenschaften mit einer langfristigen Perspektive. Ziel dabei ist eine nachhaltige Ertrags- und Wertsteigerung durch optimale Objektnutzung und Renovationen. Im Weiteren sind wir bemüht, die Betriebskosten für uns als Eigentümer und für die Mieter laufend zu senken und die Umweltbelastung in den Bereichen Energie, Wasser und CO_2 so gering wie möglich zu halten. Konkret basiert die Aufnahme einer Liegenschaft in das Green-Asset-Portfolio auf zwei Kriterien, die gleichzeitig erfüllt sein müssen: den effektiven CO_2-Emissionen pro Quadratmeter und einem Immobilien-spezifischen Nachhaltigkeitsrating.

Was finden die Mieter im Hôtel des Postes Besonderes?
Rivolta: Wo soll man anfangen? Die Visibilität und das Renommee der Adresse sind einmalig. Keine 10 Minuten zu Fuss vom Bahnhof findet man sich hier mitten in der Stadt. Je nachdem, auf welcher Seite sich beispielsweise die Büros befinden, haben sie Aussicht auf den Genfersee und die Alpen oder, in der anderen Richtung, auf die Place Saint-François und die Kathedrale. Für die Dachterrasse mit 360-Grad-Aussicht auf Lausanne und Umgebung suchen wir derzeit noch einen Bar-Betreiber. Auf den Etagen finden sie durchgehend grossflächige Räumlichkeiten mit überdurchschnittlicher Raumhöhe. Die Läden im Erdgeschoss profitieren von grossen, ebenerdigen Fensterflächen. Im Untergeschoss finden sich zudem Einstellhallenplätze – ein Vorteil, den besonders Einheimische, die mit der Parksituation in Lausanne vertraut sind, zu schätzen wissen.

Wie läuft das Vermietungsgeschäft?
Cloet: Wir sind zufrieden. 50% der Flächen sind bereits vermietet. Besonders freut uns, dass die Schweizerische Post wieder als Ankermieterin in «ihr» Hôtel des Postes zurückkehrt. Die weiteren Mieter kommen aus dem Dienstleistungs- und dem Retailbereich.

Wie fügt sich das «neue» Hôtel des Postes in die Nachbarschaft ein?
Cloet: Eine ganz wichtige Frage. Bei PSP Swiss Property verfolgen wir bei allen Neubauten und Sanierungen immer das Ziel, dass nicht nur unsere Mieter profitieren, sondern dass auch die Nachbarschaft als Ganzes aufgewertet wird. So soll das neu sanierte Hôtel des Postes auch als Magnet wirken, der Passanten und Kunden in die Nachbarschaft lockt.

Und wie passt das Hôtel des Postes in das PSP Swiss Property Portfolio?
Cloet: Wir verfolgen seit jeher eine klar fokussierte Strategie: Wir konzentrieren uns auf Objekte an erstklassigen Lagen in den Zentren der grössten Schweizer Städte, insbesondere Zürich, Genf, Bern, Basel und eben Lausanne. Das Hôtel des Postes passt perfekt in diese Strategie. Ich bin überzeugt, dass es eine echte Perle im PSP Swiss Property Portfolio wird.

francis.rivolta@psp.info
peter.cloet@psp.info
www.psp.info