

01 Rahmenbedingungen

Werftstrasse 4, Postfach 2969, CH-6002 Luzern
T +41 41 228 42 42
www.hslu.ch

Finanzen & Services
Facility Management

Verfasser im externen Auftrag:

Till Huggler
Dipl. Architekt ETH SIA
6003 Luzern

Luzern, 20. Februar 2020
Seite 1/4

Mieterausbau «HSLU im Perron» der Rösslimatt Luzern

Änderungsverzeichnis

Version	Datum	Status	Änderungen und Bemerkungen	Bearbeitet von
Nr. 1.0	20.02.2020			TH

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	2
2. Grundlagen.....	2
3. Ziele	3

1. Ausgangslage

Miete GAB	Die SBB Immobilien AG erstellt im Zentrum von Luzern das Gebäude «Perron» und vermietet dieses im Grundausbau (GAB) für 30 Jahre an die Hochschule Luzern. Diese mietet davon etwa drei Viertel, was einer Fläche von 16'362 m ² entspricht. Bis zum Beginn des Herbstsemesters 2025 soll nun ein Mieterausbau (MAB) für die beiden Departemente Wirtschaft (W) und soziale Arbeit (SA) geplant und ausgeführt werden.
Gestaltungsplan	Das „Perron“ ist ein 181 m langer Bau entlang der Geleise des Güterbahnhofs. Nach Erstellung des Tiefbahnhofs kann er um weitere 42 m verlängert werden. Der Bau ist Teil des Gestaltungsplanes „Rösslimatt I“. Es gelten die Anforderungen der 2000 Watt Gesellschaft. Die Mietfläche der HSLU beginnt an der seeseitigen Stirnfassade, wo die Passerelle über den Güterbahnhof endet. Das Gebäude ist 24 m hoch und verfügt über sechs Vollgeschosse.
Vorprojekt MAB	<p>Die Grundlage für den MAB bildet ein Vorprojekt, das im Jahr 2019 entwickelt und bis zur Submission minimal angepasst wurde. Im Erdgeschoss, in dem die HSLU aus Kostengründen auf die prominente Fläche bei der Passerelle verzichten muss, liegen die Aula, das Restaurant und eine Bar. Die Bar verfügt über einen Zugang zum gedeckten Aussenraum „Gleisloggia“. Drei Treppenhäuser erschliessen jeweils drei Unterrichts- und zwei Bürogeschosse.</p> <p>Die Unterrichtsgeschosse sind jeweils 50 cm höher als die Bürogeschosse und im Grundriss zweigeteilt: auf der einen Seite befinden sich unterteilbare Räume für Unterricht oder stilles Arbeiten, auf der anderen Seite eine offene Lernlandschaft für Gruppenarbeiten, andere Interaktionen und die Bibliothek. Damit kann die Entwicklung der Lern- und Lehrformen ideal abgebildet werden. Ein Fassadenraster von 1.5 m ermöglicht langfristige Flexibilität der Raumeinteilung. Im obersten Geschoss gibt es eine Dachterrasse mit Abendsonne und Blick über die Geleise. Die anderen Geschosse verfügen rundum über Balkons, die dem Gebäude einen unverwechselbaren Ausdruck verleihen.</p>

2. Grundlagen

Folgende Grundlagen bilden die verbindliche Basis für die Planung aller Aufgaben:

Submission & Vertrag	00 Deckblatt (zum Ausfüllen) 01 Rahmenbedingungen (das vorliegende Dokument) 02 Submissionsverfahren 03 Planungsleistungen (zur Unterzeichnung) 04 Formular Selbstdекларationen (zur Unterzeichnung)
Grundlagen HSLU	05 Raumprogramm vom 20.02.2020 06 Betriebskonzept HSLU vom 18.10.2018 07 Organigramm HSLU + MAB 08 Terminplan MAB vom 20.02.2020
Vorprojekt MAB	09 Grundrisse 1:200 vom 20.02.2020 10 Baubeschrieb vom 20.02.2020

	11 Grobkostenschätzung vom 25.11.2019
	12 Skizzen zur HLK-Verteilung
	13 Gastroplanung: Bericht Machbarkeit
	14 Gastroplanung: Küchen- und Buffeteinrichtung
	15 Gastroplanung: Kostenschätzung
Vorprojekt GAB	Ordner Vorprojekt und Beschriebe folgender Gewerke:
	16 Terminplan GAB
	17 Architektur GAB
	18 Baubeschrieb GAB
	19 Schnittstellen GAB zu MAB
	20 Bauingenieur
	21 HLKS
	22 Elektroingenieur
	23 Brandschutz
	24 Nachhaltigkeit (2000 Watt Gesellschaft)
Gestaltungsplan Rösslimatt I	25 Plan 1:1000
	26 Sonderbauvorschriften

3. Ziele

Folgende Ziele sind für alle Planenden des MAB verbindlich:

Kosten	<p>Das Budget von 35 Mio CHF (BKP 2-5) für den MAB ist als Maximalausgabe verbindlich. Es soll im Verfahren Design to Cost eingehalten werden.</p> <p>Alle Planer bemühen sich während des gesamten Projektes die Kosten zu senken und die Qualität zu erhöhen. Aus diesem Grund sind z.B. Planungen und Ausschreibungen in Varianten oder die Aufteilbarkeit in Lose ein integraler Bestandteil der Aufgabe.</p> <p>Es soll auf tiefe Betriebskosten geachtet werden.</p>
Termine	<p>Alle Termine gemäss Terminplan müssen eingehalten werden. Verzögerungen können schwerwiegende und teure Folgen haben (z.B. Zwischenmieten in Provisorien, Leerstände usw.). Besonders im Jahr 2020 ist die Planung wegen der Terminvorgaben der SBB sehr anspruchsvoll. Alle Planenden müssen deshalb genügend Ressourcen bereitstellen.</p> <p>Der erste Meilenstein ist die Abgabe eines vollständig dokumentierten Bauprojektes per 31.08.2020, das von Experten der HSLU geprüft wird.</p> <p>Der zweite Meilenstein bildet am 30.10.2020 die Abgabe eines MAB-Projektes, das bewilligungsfähig und mit dem GAB koordiniert ist.</p>

	Mit dem Beginn der Ausführung des MAB am 01.09.2024 müssen alle Unternehmer bereit sein. Die Werkplanung ist abgeschlossen. Ggf. werden mit der Vermieterin für gewisse Gewerke andere Termine bzw. zeitliche Überschneidungen vereinbart.
Flexibilität	Der MAB ist so zu planen, dass während der Mietdauer von (mindestens) 30 Jahren möglichst viele Räume flexibel umgenutzt werden können. Dank der flexiblen Nutzbarkeit sollen Umbauten vermieden werden.
Qualität	Die Räume sollen einladend und zeitlos gestaltet werden. Alle Bauteile sollen robust und langlebig sein. Der Gesamtwirkung von Raum, technischen Installationen und Ausstattung wird eine hohe Bedeutung zugemessen. Die Risiken für Mängel sollen minimiert werden.
Funktionalität	<p>Die betrieblichen Abläufe müssen eine hohe Selbstverständlichkeit erhalten. Es werden Synergien zwischen den Departementen W und SA angestrebt.</p> <p>Alle bestehenden und kommenden Anforderungen der Nutzungskommissionen der HSLU müssen bestmöglich miteinbezogen werden.</p>
Nachhaltigkeit	Die Anforderungen der 2000 Watt Gesellschaft und die Nachhaltigkeitsprinzipien der HSLU müssen eingehalten werden.