

Wohn- und Geschäftshaus, Citybay Luzern

Auftragnehmer: Perolini Baumanagement AG, Zürich
Bauherrschaft: Credit Suisse, CSAM
Architekt: Lussi + Halter, Luzern
Projektdauer: April 2007 bis März 2012
Baukosten: ca. CHF 74 Mio.
Modell: Generalunternehmer
Energiestandard: Minergie-Label, LEED Gold

Funktion B. Leideritz: Bauherrenvertreter der Bauherrschaft bei Perolini Baumanagement AG

Projektbeschreibung

Die Überbauung Citybay befindet sich im Tribtschen-Areal direkt neben dem Lakefront Center und dem Hotel Radisson unweit vom See. 57 exklusive und zeitgemässe 2-½- bis 4-½-Zimmer- und Attikawohnungen sind auf fünf Obergeschossen untergebracht. Eine Gesamtfläche von 8'300 m² sind Büroflächen, welche grösstenteils von der HSLU-Luzern gemietet werden, sowie ergänzende Gewerbeflächen im Erdgeschoss mit einem Bistro, dem Restaurant Cha Cha und einer Kindertagesstätte. Eine grosse Tiefgarage, teilweise mit Hebe- und Schiebeparkplätzen, erstreckt sich unter den drei Gebäuden und ist direkt über die grosszügigen Treppenhäuser zugänglich. Die Architektursprache ist modern, klar und funktional und fügt sich elegant in das urbane Umfeld am Wasser ein. Grosszügige Grundrisse und eine offene Bauweise sorgen für licht-



durchflutetes Wohnen. Die offenen Küchen sind modern und die für den Innenausbau verwendeten Materialien sind hochwertig und fachmännisch verarbeitet. Die verglasten Loggien und grossen Terrassen erweitern den Wohnraum nach aussen. Die Gebäude gehören den Immobilienfonds der Credit Suisse, «SIAT» und «Property Plus», Bauherrin ist die Credit Suisse Asset Management.

Baubeschrieb

Das bestehende Bürogebäude wird in das Neubauvolumen des Bürogebäudes integriert und wird dazu bis auf das Skelett rückgebaut. Sowohl das bestehende Gebäude als auch der Baugrund müssen vorab von Altlasten gesäubert werden. Auf Grund der Seennähe muss das Grundwasser abgesenkt und die Baugrube trocken gelegt werden. Mittels aufwendigen etappierten Bauetappen wird die Tiefgarage erstellt und parallel dazu, wird das durch das Grundstück und zwischen den beiden Gebäude durchführende Bahntrasse, welches Kies und Sand der SEKAG vom See transportiert, unterbaut. Die Grundstruktur besteht aus einer Massivbauweise. Die Fassade ist aus vorgehängten, verschieden eingefärbten Betonelementen verkleidet. Holzmetallfenster, sowie faltbare Loggiafenster prägen die hohe Qualität. Rafflamellenstoren sorgen für die Verdunkelung der Wohnungen, Ausstellmarkisen beschatten die Terrassen. Parkettböden (Eiche versiegelt) sind in allen Wohn- und Schlafbereichen verlegt und die Nasszellen sind mit Winkelmanns Feinsteinzeug Mosaikplatten (50 x 50 cm) geplättelt. Grosszügige und repräsentative Eingangsbereiche laden Mieter und Kunden ein, das Büro- und Wohngebäude zu betreten. Die Energiegewinnung erfolgt über eine Seewassernutzung.

Spezielle Anforderungen

- Vielfältige Nutzungsanforderungen (Wohnen, Büro, Gewerbe, Gastro, Krippe)
- Koordination, Dienstbarkeiten und Schnittstellen der drei Häuser
- Bahntrasse zwischen Gebäuden, Grundwasser
- Abgrenzung Grund- und Mieterausbau

Leistungsbeschreibung

Bauherrentreuhand von Projektierung bis Realisierung. Steuerung des Projektes nach den Zielvorgaben der Bauherrschaft. Überwachung und Sicherstellung der Kosten- und Terminvorgaben. Erfassen und Kontrolle der Baubuchhaltung und des Nachtragswesens. Koordination, Sicherstellung und Überwachung der Bauqualität (PQM).