TOPIK

ZIEGELEIPARK HORW

GEWERBEFLÄCHE FÜR GASTRONOMIE

Zürich, 16. Mai 2022

AUFTRAGGEBER

AGZ Ziegeleien AG
Sternenried 14
6048 Horw

KONTAKT BEWERBUNGEN

Truvag Treuhand AG
Leopoldstrasse 6
6210 Sursee

INHALTSVERZEICHNIS

1	**AUSGANGSLAGE**	**3**
1.1	Makrolage – Der Ziegeleipark	3
1.2	Mikrolage – Baufeld Mitte	3
2	**MIETOBJEKT UND ZUGEHÖRIGE FLÄCHEN**	**5**
2.1	Gewerbefläche für Gastronomie und weitere Angebote	5
2.2	Weitere zugehörige Flächen	5
3	**DETAILS AUSBAU UND MIETZINS**	**8**
3.1	Ausbau und Technische Details	8
3.2	Mietzinsgestaltung	8
4	**ANFORDERUNGSPROFIL**	**9**
4.1	Zielgruppen / Tagesablauf	9
4.2	Passendes Angebot	9
4.3	Ablauf des Auswahlverfahrens	9
4.4	Einzureichende Unterlagen	9
4.5	Kontakt	10
5	**ANHANG / PLANUNTERLAGEN**	**11**
5.1	Plan Mietfläche	12
5.2	Plan Lüftung Erdgeschoss	14
5.3	Plan Lüftung Untergeschoss	16
5.4	Plan Elektro Erdgeschoss	18
5.5	Plan Parkplätze Kunden / Anlieferung und Entsorgung	20

1 AUSGANGSLAGE

1.1 MAKROLAGE – DER ZIEGELEIPARK

Das Quartier Ziegeleipark ist für alle Generationen und Lebensformen konzipiert. Studierende, Familien, Paare, Singles, Jung und Alt werden sich hier wohl fühlen.
Neben der Parkanlage und qualitätsvoller Architektur zum Wohlfühlen profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von vielfältigen, praktischen Grundrissen, marktgerechten Mieten und einer hervorragenden Infrastruktur.

Das Areal wird in mehreren Etappen bebaut. Das Baufeld Mitte (Baukörper 1 – 3) ist bereits fertiggestellt und umfasst knapp 100 Wohnungen und auf dem Baufeld Nord (Baukörper A und B) entstehen bis im Frühjahr 2023 ca. 200 Wohnungen. Das übrige Potenzial von ca. 250 Wohnungen, welches der Bebauungsplan Zentrum Horw Mitte im Ziegeleipark (grüne Elemente) vorsieht, wird in weiteren Etappen entstehen.

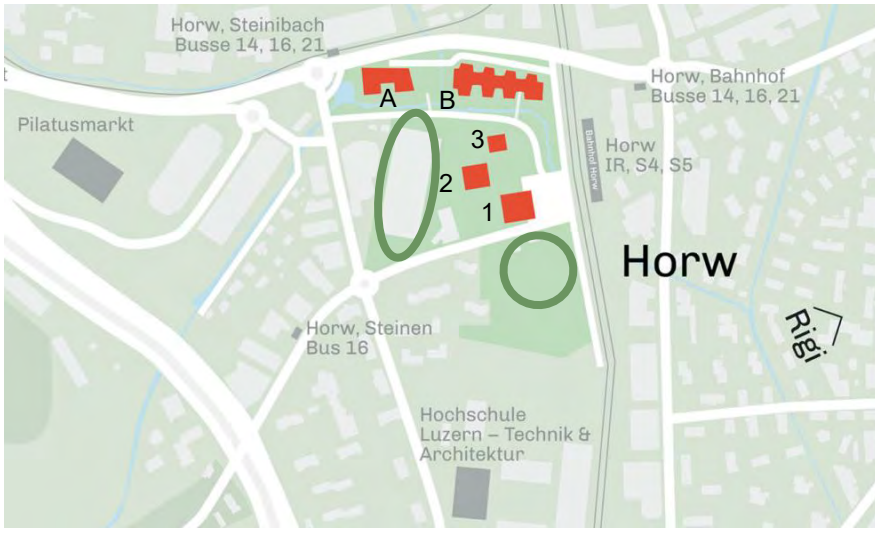


ABBILDUNG 1: MAKROLAGE ZIEGELEIPARK

1.2 MIKROLAGE – BAUFELD MITTE

Die drei bereits realisierten Gebäude des Baufeldes Mitte (Baukörper 1 – 3) bilden ein lebendiges Wohnquartier mit erhöhtem Anteil kleiner Wohneinheiten und parkartigen Grünflächen.
Ein massvoller Anteil Dienstleistungs- und Verkaufsflächen, sowie Ateliers und Gemeinschaftsräume beleben die Erdgeschosse und profitieren vom regen Fussverkehr zwischen Bahnhof Horw, Pilatus-Markt und Hochschule Luzern.
Aktuell sind in den Erdgeschossen des Sternenriedplatzes 1 und 2 eine Physiotherapie, eine Kindertagestätte, eine Psychotherapie und ein Kunstatelier eingemietet.

Beim Ziegeleipark treffen mehrere wichtige Knotenpunkte unterschiedlicher Personengruppen zusammen. So endet der Spazierweg im Park entlang des Steinibachs beim Sternenriedplatz, von wo aus man direkte Wege zur Hochschule Luzern und zum Bahnhof Horw hat, welche beide in direkter Nachbarschaft liegen.

Die Qualität der Mikrolage zeigt sich zudem in der sehr guten öffentlichen Erschliessung, in der zentralen Lage in der Gemeinde Horw, in der Nähe zur Natur und zur Hochschule Luzern. Neben den diversen Gewerberäumen beinhalten die drei Neubauten einen breiten Wohnungsmix von insgesamt 107 Einheiten.

Seit der Fertigstellung im Frühjahr 2021 ist das Wohnungsangebot voll vermietet.

ABBILDUNG 2: MIKROLAGE ZIEGELEIPARK

2 MIETOBJEKT UND ZUGEHÖRIGE FLÄCHEN

2.1 GEWERBEFLÄCHE FÜR GASTRONOMIE UND WEITERE ANGEBOTE

Im Gebäude Sternenriedplatz 1 stehen Räume für einen Gastronomiebetrieb mit einer optionalen angegliederten Fläche für ein erweitertes Angebot für die Besucherschaft des Ziegeleiparks und der näheren Umgebung zur Verfügung, für die ein Betreiber gesucht wird .
Im Gastronomiebereich soll täglich eine breites Spektrum an Zielgruppen abgefasst und bedient werden. Die Fläche des erweiterten Angebotes kann von den Betreibenden der Gastronomie zugemietet und mit einem passenden Konzept mit betrieben werden.
.

Fläche Gastronomie
Erweitertes Angebot

Gastraum:	ca. 104 m²
Erw. Angebot:	ca.76.2 m²
Küche:	ca. 14 m²
Lager:	ca. 11.2 m²
Nasszellen:	ca. 22.4 m²
Total:	**ca. 227.8 m²**

Zuzüglich Aussensitzplätze

ABBILDUNG 3: GRUNDRISS RÄUMLICHKEITEN GASTRONOMIE UND CO-WORKING

2.2 WEITERE ZUGEHÖRIGE FLÄCHEN

AUTOSTELLPLÄTZE

Der Mietfläche sind vier Parkplätze (davon einer behindertengerecht) zugeordnet. Diese sind mit der Fläche gemeinsam zu mieten.
Sollte das Angebot um ein Hauslieferungs-Angebot oder Ähnliches erweitert werden, so müssen zusätzliche Autostellplätze gemietet werden.

AUSSENSITZPLÄTZE

Der Mietfläche ist in Richtung Sternenriedplatz (Osten) ein Bereich für Aussensitzplätze zugesprochen. Die Benützung dieser Plätze soll sich auf eine für die Hausbewohnerschaft verträgliche Zeit beschränken.

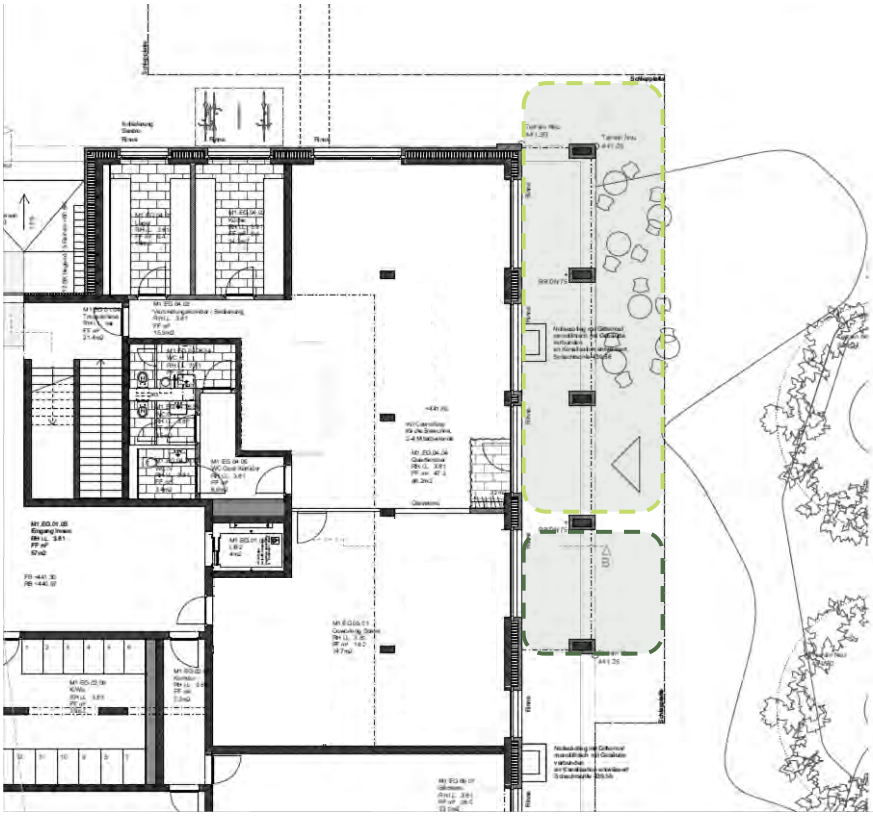


ABBILDUNG 4: BEREICH AUSSENSITZPLÄTZE

ANLIEFERUNG / ENTSORGUNG

Die Anlieferung und die Entsorgung können über den Sternenriedplatz erfolgen (siehe Beilage 5.5). Anlieferungszeiten sind zu definieren.

NEBENRÄUME

Für die Mitarbeitenden des Gastrobetriebes stehen die öffentlichen Toiletten im Eingangsbereich des Gebäudes zur Mitbenützung zur Verfügung. Für die Kundschaft ist auf der Fläche eine Auswahl an Nasszellen ausgebaut.

ERWEITERTES ANGEBOT (OPTION)

Die Fläche, welche für ein erweitertes Angebot nebst der Gastronomie bilden soll, kann durch die Betreibenden hinzugemietet und gemeinsam betrieben werden.
Die Konzeption und Gestaltung dieses erweiterten Angebotes ist durch die Betreibenden in Absprache mit der Eigentümerschaft zu erarbeiten und auszuführen. Das Angebot soll als eine gemeinschaftliche Bereicherung für die Bewohnenden, das Quartier und die nähere Umgebung dienen.

Alternativ kann die Fläche auch extern durch die Eigentümerschaft vermietet werden, wenn sie von den Mietenden der Gewerbefläche für Gastronomie nicht betrieben werden möchte.

Im Untergeschoss stehen bei Bedarf weitere Lagerflächen bis zu 15 m² zur Verfügung.

3 DETAILS AUSBAU UND MIETZINS

3.1 AUSBAU UND TECHNISCHE DETAILS

Die Gewerbefläche befindet sich derzeit im Rohbau. Im Grundausbau (durch die Eigentümerschaft realisiert und im Mietpreis enthalten) wird folgendes zur Verfügung gestellt:

- Bodenaufbau inklusive Parkett
- Lüftung Küche ohne Ablufthaube / Lüftung Gastraum ohne Feinverteilung / erweitertes Angebot ohne Feinverteilung / Nebenräume fertig ausgebaut
- Elektroanschlüsse bis zur Mietfläche ohne Installationen oder Feinverteilung auf der Mietfläche (diverse Leerrohre gemäss Plan im Anhang vorhanden) / Absicherung und Zählung für angegebene Leistungen bereits installiert
- Sanitäranschlüsse bis zur Mietfläche ohne Installationen oder Feinverteilung auf der Mietfläche
- Nasszellen (Damen, Herren, IV) fertig ausgebaut

	Grösse	Umwälzungszahl Lüftung	Anschlüsse Elektro
Küche	14.0 m²	1'350 m³/h	125 A
Gastraum	104.1 m²	1'550 m³/h	
Erweitertes Angebot	76.2 m²	270 m³/h	25 A
WC-Anlagen / Lager	33.5 m²	90 m³/h	inkl.

TABELLE: TECHNISCHE DETAILS LÜFTUNGSANLAGE (GRUNDINSTALLATION VORHANDEN)

Bei diesen vermieterseitig zu erstellenden Ausbauten können teilweise durch die Mieterschaft angebrachte Ausbauwünsche mit berücksichtigt werden.

Die weiteren Ausbauten sind durch die Mieterschaft zu übernehmen. Die Bewerbenden haben zusätzlich zum Betriebskonzept eine Vorstellung anzugeben, wie der Ausbau aussehen soll.

3.2 MIETZINSGESTALTUNG

Die Flächen im Grundausbau gemäss Punkt 3.1 werden mit einem Basismietzins angeboten. Zuzüglich ist eine Umsatzkomponente erwünscht.
Eine allfällige Beteiligung der Eigentümerschaft an den Mieterausbauten wird mit einer entsprechenden Umlagerung auf den Mietzins abgeglichen.

4 ANFORDERUNGSPROFIL

4.1 ZIELGRUPPEN / TAGESABLAUF

Am Standort des Ziegeleiparks kreuzen sich die Wege mehrerer Zielgruppen. Diese sollen mit dem entsprechenden Angebot zur richtigen Tageszeit abgeholt werden:

	Tage	Angebot (z.B.)	Zielgruppen
07 – 09 Uhr:	Mo – Fr	Kaffee / Backwaren	Pendelnde / Studierende
09 – 11 Uhr:	Mo – So	Frühstück	Eltern mit Kindern / Pensionierte
11 – 14 Uhr:	Mo – So	Mittagsangebot	Studierende / Bewohnende / Quartier
14 – 17 Uhr:	Mo – So	Kaffee & Snacks	Familien / Pensionierte
17 – 18 Uhr:	Mo – Fr	Apéro & Getränke	Studierende / Arbeitende (Feierabendtreff)
18 – 21 Uhr:	Mo – Fr	Abendangebot	Bewohnende / Quartier

TABELLE: WÜNSCHENSWERTER TAGESABLAUF GASTRONOMIEBETRIEB

4.2 PASSENDES ANGEBOT

Die Getränke- und Essensauswahl soll warme und kalte Angebote bieten, sowie unterschiedliche Bedürfnisse bezüglich Unverträglichkeiten oder bewusstem Verzicht abdecken.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Horw und der Hochschule soll ebenfalls ein Take-Away-Angebot für die Mittagsverpflegung von Studierenden / Arbeitenden mit eingeplant werden.

4.3 ABLAUF DES AUSWAHLVERFAHRENS

Das Auswahlverfahren soll in zwei Stufen durchgeführt werden. Interessierte können ihre Bewerbungen bis im Frühsommer 2022 einreichen. Anschliessend wird sich die Eigentümerschaft mit ausgewählten Bewerbenden in Verbindung setzen, um in einem zweiten Schritt die Vorstellungen und Anforderungen zu konkretisieren.
Der Entscheid der gewählten Betreibenden soll im Sommer 2022 gefällt werden und mit der Unterzeichnung einer «Planungsvereinbarung mit dem Ziel eines Mietvertrages» abgeschlossen werden. Darauf folgt die Planung und Umsetzung des gewählten Konzeptes durch die Mieterschaft.
Die Eröffnung des Gastrobetriebes soll Anfang 2023 erfolgen.

4.4 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

PHASE I – EINGANG BEWERBUNGEN

Die Bewerbenden haben ein Dossier einzureichen, welches folgende Angaben umfasst:

- Vorstellung Person(en) mit Angaben zur Erfahrung und Motivation
- Konzeptidee mit Vorstellungen zu Angebot und Layout
- Optional Konzept erweitertes Angebot (separiert oder integral im Gastrokonzept) Synergien und Mehrwerte für Bewohnende und Besuchende / Tragbarkeit und Bewertung des möglichen Mietzinses
- Betriebszeiten / Betriebsweise (Indoor, Outdoor, Takeaway, Lieferservice)
- Businessplan mit ersten Einschätzungen zu Frequenz, Preisen und Umsatz
- Angaben zum Ausbau (Materialisierung / Referenzfotos) und der gewünschten Mietflächen
- Angebot Mietzins (Angebot als Fixmiete / optional Basismiete zzgl. Umsatzkomponente)
- Optional Nachweis Engagement für Klima und Umwelt bzw. soziale Projekte

PHASE II – VERTIEFUNG UND AUSARBEITUNG AUSGEWÄHLTER KONZEPTE

Im zweiten Teil sollen die aus Phase I ausgewählten Konzepte gemeinsam mit der Eigentümerschaft vertieft und verfeinert werden. Im Verlauf der Bearbeitung und nach Auswahl der Betreibenden sollen die Inhalte der Planungsvereinbarung und somit ein Teil des späteren Mietvertrages definiert werden.

4.5 KONTAKT

Für Rückfragen und zur Einreichung der erforderlichen Unterlagen zur Bewerbung an folgende Stelle gerichtet werden:

Adresse: Truvag Treuhand AG
Frau Sabrina Schöpfer
Leopoldstrasse 6
6210 Sursee

Telefon: +41 41 818 76 20

Mail: sabrina.schoepfer@truvag.ch

5 ANHANG / PLANUNTERLAGEN

5.1 PLAN MIETFLÄCHE

ZIEGELEIPARK

Haus 1, Gewerbe

Sternenriedplatz 1, 6048 Horw, Erdgeschoss

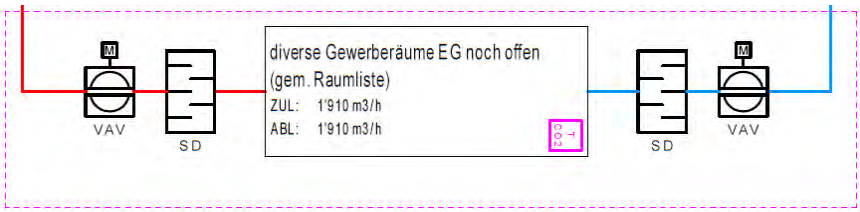
Mst. 1:200

0 m 10

N

www.ziegeleipark.ch

5.2 PLAN LÜFTUNG ERDGESCHOSS

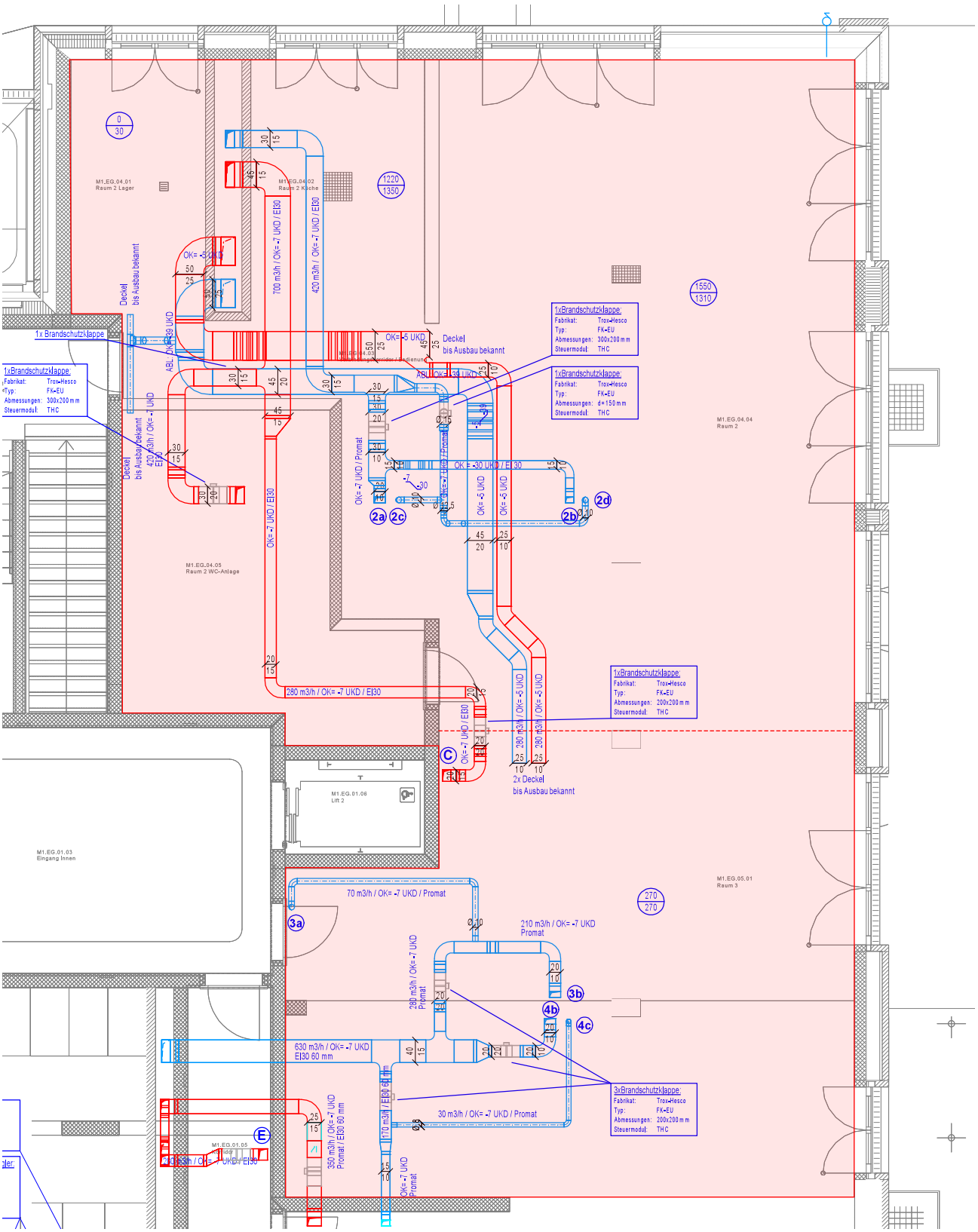


Ausbauten Bereich Bar/Coworking/Küche nicht ausgeführt!

ABBILDUNG 5: PRINZIPSCHEMA LÜFTUNG EXKL. KÜCHE (REVISIONSPLAN VOM 19.04.2021)

ABBILDUNG 6: PLANKOPF ORIGINALPLAN LÜFTUNG EG (REVISIONSPLAN VOM 19.04.2021)

Der beigefügte Planausschnitt auf der folgenden Seite weist den angepassten Massstab 1:100 auf.


M1.EG.04.01
Raum 2 Lager
M1.EG.04.02
Raum 2 Küche
M1.EG.04.04
Raum 2
M1.EG.04.05
Raum 2 WC-Anlage
M1.EG.01.03
Eingang Innen
M1.EG.01.06
Lift 2
M1.EG.05.01
Raum 3
M1.EG.01.05
0
30
1220
1350
1550
1310
270
270
700 m3/h / OK= -7 UKD / EI30
420 m3/h / OK= -7 UKD / EI30
OK= -5 UKD
Deckel
bis Ausbau bekannt
1x Brandschutzklappe
1xBrandschutzklappe:
Fabrikat: Trox-Hesco
Typ: FK-EU
Abmessungen: 300x200 mm
Steuermodul: THC
1xBrandschutzklappe:
Fabrikat: Trox-Hesco
Typ: FK-EU
Abmessungen: d=150 mm
Steuermodul: THC
ABL OK= -30 UKD / EI30
420 m3/h / OK= -7 UKD / EI30
OK= -7 UKD / Promat
OK= -30 UKD / EI 30
OK= -5 UKD
OK= -7 UKD / EI30
280 m3/h / OK= -7 UKD / EI30
1xBrandschutzklappe:
Fabrikat: Trox-Hesco
Typ: FK-EU
Abmessungen: 200x200 mm
Steuermodul: THC
280 m3/h / OK= -5 UKD
2x Deckel
bis Ausbau bekannt
70 m3/h / OK= -7 UKD / Promat
210 m3/h / OK= -7 UKD
Promat
280 m3/h / OK= -7 UKD
Promat
630 m3/h / OK= -7 UKD
EI30 60 mm
30 m3/h / OK= -7 UKD / Promat
3xBrandschutzklappe:
Fabrikat: Trox-Hesco
Typ: FK-EU
Abmessungen: 200x200 mm
Steuermodul: THC
350 m3/h / OK= -7 UKD
Promat / EI30 60 mm
OK= -7 UKD
Promat
2a
2b
2c
2d
3a
3b
4b
4c
C
E

5.3 PLAN LÜFTUNG UNTERGESCHOSS

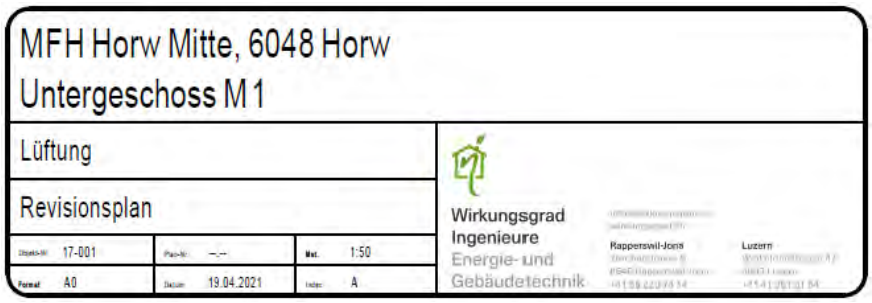
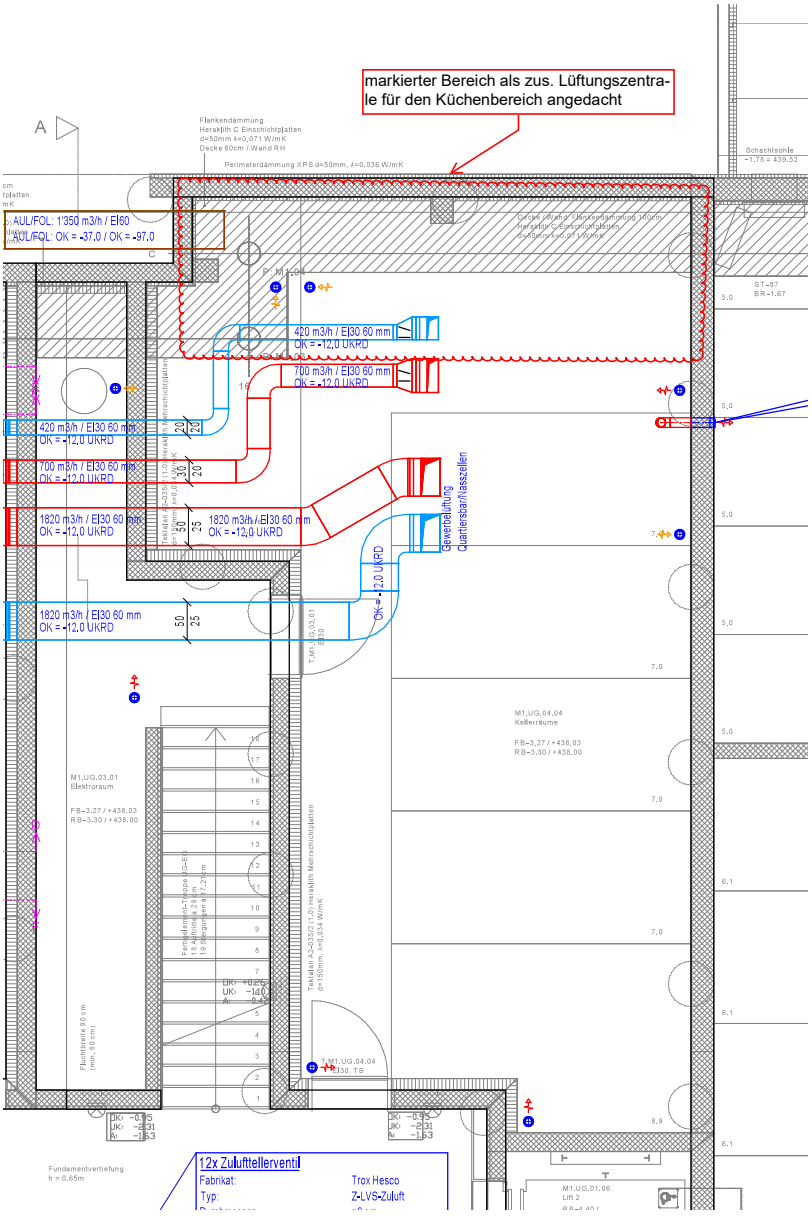


ABBILDUNG 7: PLANKOPF ORIGINALPLAN LÜFTUNG UG (REVISIONSPLAN VOM 19.04.2021)

Der beigefügte Planausschnitt auf der folgenden Seite weist den angepassten Massstab 1:100 auf.


markierter Bereich als zus. Lüftungszentrale für den Küchenbereich angedacht
A
Flankendämmung
Herakith C Einschichtplatten
d=50mm λ=0,071 W/mK
Decke 60cm / Wand RH
Perimeterdämmung XPS d=50mm, λ=0.036 W/mK
AUL/FOL: 1'350 m3/h / EI60
AUL/FOL: OK = -37.0 / OK = -97.0
420 m3/h / EI30 60 mm
OK = -12.0 UKRD
700 m3/h / EI30 60 mm
OK = -12.0 UKRD
1820 m3/h / EI30 60 mm
OK = -12.0 UKRD
Gewerbelüftung
Quartiersbar/Hasszellen
M1.UG.03.01
Elektroraum
FB-3.27 / +438.03
RB-3.30 / +438.00
M1.UG.04.04
Kellerräume
Fundamentvertiefung
h = 0.65m
12x Zuluftteller ventil
Fabrikat:
Trox Hesco
Typ:
Z-LVS-Zuluft

5.4 PLAN ELEKTRO ERDGESCHOSS

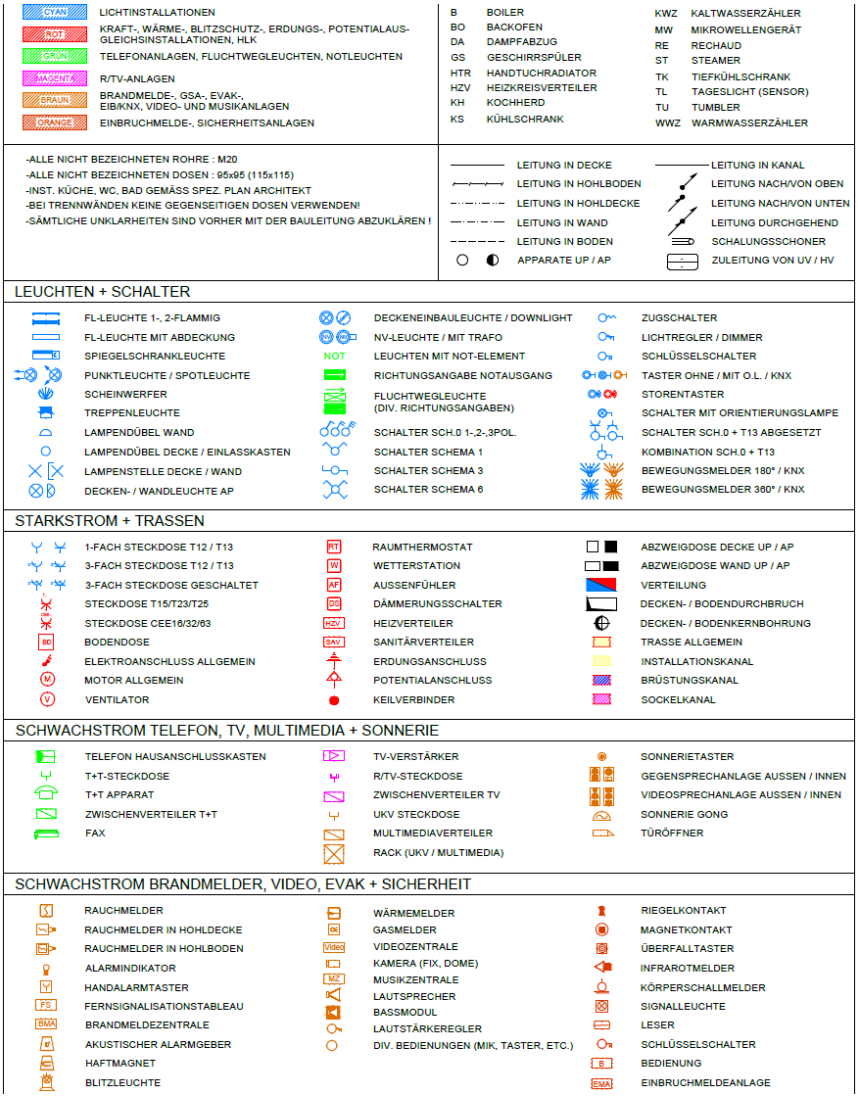


ABBILDUNG 8: LEGENDE ORIGINALPLAN ELEKTRO EG

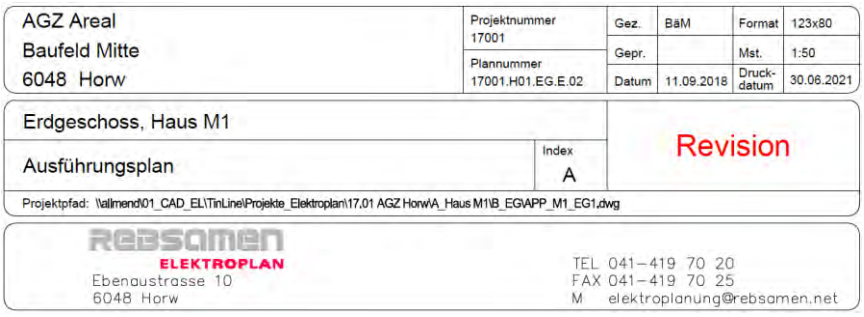
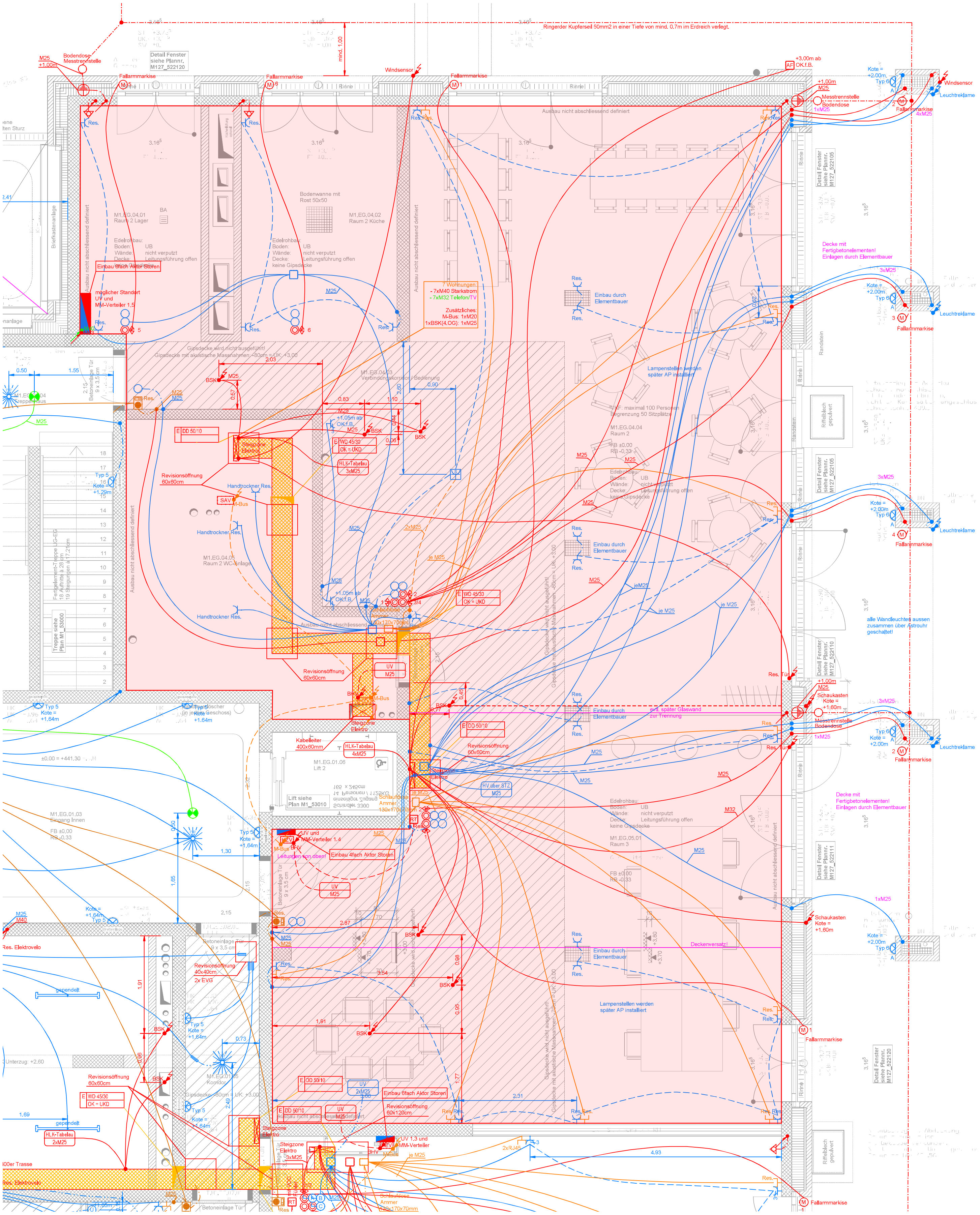


ABBILDUNG 9: PLANKOPF ORIGINALPLAN ELEKTRO EG (REVISIONSPLAN VOM 30.06.2021)

Der beigefügte Planausschnitt auf der folgenden Seite weist den angepassten Massstab 1:100 auf.

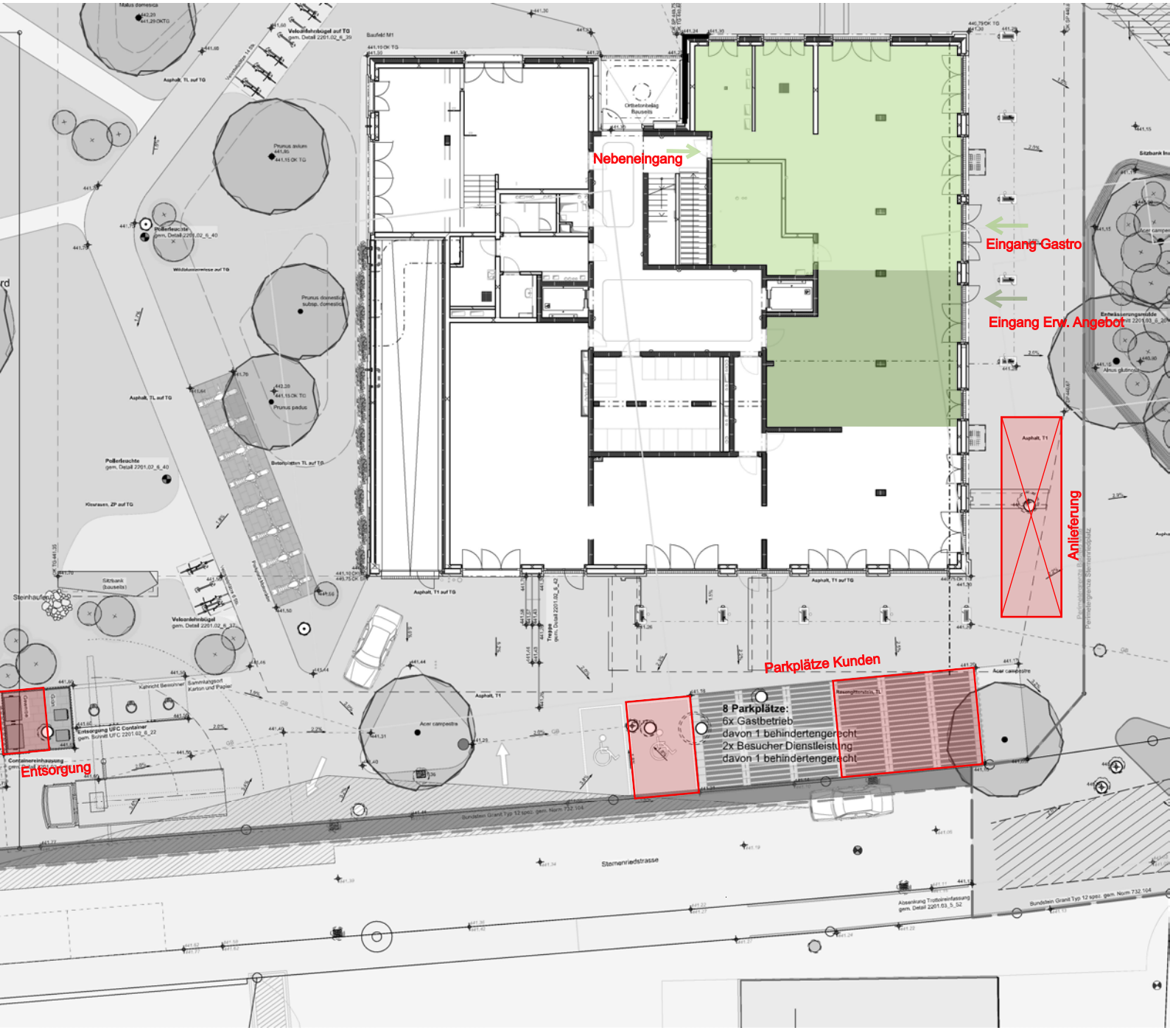


Ringerder Kupferseil 50mm2 in einer Tiefe von mind. 0,7m im Erdreich verlegt.
mind. 1,00
Bodendose Messtrennstelle
Detail Fenster siehe Plannr. M127_522120
Fallarmmarkise
Windsensor
Leuchtreklame
Ausbau nicht abschliessend definiert
M1.EG.04.01 Raum 2 Lager
M1.EG.04.02 Raum 2 Küche
Bodenwanne mit Rost 50x50
Einbau 6fach Aktor Storen
möglicher Standort UV und MM-Verteiler 1.5
7 Wohnungen: - 7xM40 Starkstrom - 7xM32 Telefon/TV
Zusätzliches: M-Bus: 1xM20 1xBSK(4.OG): 1xM25
Einbau durch Elementbauer
Decke mit Fertigbetonelementen! Einlagen durch Elementbauer
Gipsdecke wird nicht ausgeführt! Gipsdecke mit akustische Massnahmen ~80cm = UK +3,00
M1.EG.04.03 Verbindungskorridor / Bedienung
Lampenstellen werden später AP installiert
max. 100 Personen Begrenzung 50 Sitzplätze
M1.EG.04.04 Raum 2
Steigzone Elektro
Revisionsöffnung 60x60cm
Handtrockner Res.
M1.EG.04.05 Raum 2 WC-Anlage
HLK-Tableau
alle Wandleuchten aussen zusammen über Astrohr geschaltet
evtl. später Glaswand zur Trennung
Schaukasten Kote = +1,60m
Kabelleiter 400x60mm
M1.EG.01.06 Lift 2
Lift siehe Plan M1_53010
UV und MM-Verteiler 1.4
Einbau 4fach Aktor Storen
Leitungen von oben!
M1.EG.05.01 Raum 3
Deckenversatz!
M1.EG.01.03 Eingang Innen
Res. Elektrovelo
Revisionsöffnung 40x40cm 2x EVG
M1.EG.01.05 Korridor
Revisionsöffnung 60x120cm
Fertigelement-Treppe UG-EG
Treppe siehe Plan M1_53000
Riffelblech gepulvert
UV 1.3 und MM-Verteiler

5.5 PLAN PARKPLÄTZE KUNDEN / ANLIEFERUNG UND ENTSORGUNG

ABBILDUNG 10: PLANKOPF ORIGINALPLAN UMGEBUNG (EINGABEPLAN VOM 18.05.2020)

Der beigefügte Planausschnitt auf der folgenden Seite weist den Originalmassstab 1:200 auf.


Nebeneingang
Eingang Gastro
Eingang Erw. Angebot
Anlieferung
Parkplätze Kunden
8 Parkplätze:
6x Gastbetrieb
davon 1 behindertengerecht
2x Besucher Dienstleistung
davon 1 behindertengerecht
Entsorgung
Sternenriedstrasse