



## Gewerbefläche in Littau

- 3** Einleitung
- 4** Das Stadtquartier Littau/ Makrolage
- 5** Das Areal Hochstrasser/ Mikrolage
- 6** Situation Einstellhalle
- 8** Situation Gewerbefläche 1. OG
- 10** Baubeschrieb Gewebefläche 1. OG
  
- 16** Umgebung/Zugang  
Preise, Terminplan (Beiblatt)

## INHALTSVERZEICHNIS

Seit 1852 schon produziert die Hochstrasser AG Kaffee in Luzern. Ihr Augenmerk liegt auf der Qualität des Kaffees, dies macht sich bezahlt. Der renommierte Kaffeeproduzent benötigt nun mehr Platz und baut seine Produktionsstätte aus.



Der Neubau in unmittelbarer Nähe der bereits bestehenden Produktionsstätte und des kleinen Kaffeelädchens, in Littau [Luzern]. Das Gebäude wird ein „5-Geschösser“ werden, mit einer Einstellhalle im Untergeschoss, die vom ganzen Gebäude genutzt werden kann. Im Erdgeschoss entstehen die neuen Produktionsanlagen der Firma Hochstrasser, während im ersten Obergeschoss eine weitere Gewerbefläche entstehen wird, die noch nach einem Mieter sucht. Das Geschoss darüber wird wieder von der Hochstrasser AG belegt und im Attikageschoss wird sich Platz für zwei Attikawohnungen finden, die ebenfalls vermietet werden.

### **DIE GEWERBEFLÄCHE**

Die zirka 24.0 mx 37.0 m grosse Fläche befindet sich im ersten Obergeschoss des Gebäudes und eignet sich hervorragend für Lager-, Büro- oder Produktionsflächen. Das Stockwerk wird vorerst nur bis zum Edelfrohnbau ausgebaut, was dem zukünftigen Mieter erlaubt, die Fläche perfekt an seine Bedürfnisse anzupassen.

### **DIE ATTIKAWOHNUNGEN**

Zu oberst [Attikageschoss] werden zwei 5½ Zimmer-Wohnungen entstehen. Beide eingerahmt durch eine grosszügige Terrasse, bieten sie einen gemütlichen Wohnraum und ausreichend Platz zum Wohlfühlen.

Littau, das seit Dezember 2009 ein Teil der Stadt Luzern ist, glänzt durch eine Toplage. In unmittelbarer Stadtnähe profitiert Littau vom kulturellen und gesellschaftlichen Zentrum der Zentralschweiz, der Stadt Luzern. Littau behält jedoch, eingebettet in die Hügellandschaft in der Nähe des Vierwaldstättersees und angrenzend an die Reuss, den Charme der kleinen Gemeinde, die Littau vor 2009 war.



Littau ist auch bestens mit dem ÖV erschlossen. Eine Bushaltestelle (Blattenmoos) befindet sich in unmittelbarer Nähe des Areals der Hochstrasser AG. Blattenmoos liegt an der Luzerner Autobuslinie 12, die zwischen Littau und dem Zentrum Luzerns verkehrt. Dies mit mehreren Verbindungen pro Stunde zwischen Luzern und Littau. Der kleine Bahnhof Littau bindet das Quartier an die Zuglinie Luzern-Bern an und verbindet Littau direkt mit dem Bahnhof Luzern.

Die Fusion Littaus mit Luzern kommt nicht von ungefähr. Mit rund 17'000 Einwohnern (Stand 2009) ist Littau in den letzten Jahren vom Dorf zur Stadt gewachsen.

Kein Wunder, die ausgezeichnete Lage zieht viele Menschen an. Idyllisch gelegen, bietet Littau auch kulturell vieles. Das Vereinsleben ist gross, da sich viele Vereine angesiedelt haben.



Das Areal der Hochstrasser AG befindet sich in Mitten von Littau. Dank seiner unmittelbaren Nähe zur Stadt und der Autobahnanbindung, ist Littau verkehrstechnisch perfekt erschlossen und dennoch ruhig gelegen. Denn das Areal bettet sich zwischen die Naherholungsgebiete Sonnenberg und Zimmerwald ein. Wer sich hier zum Wohnen oder Arbeiten niederlässt, profitiert von der einzigartigen Kombination aus Urbanität und Naturnähe.

In unmittelbarer Nähe zum Areal der Hochstrasser AG befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Kindergärten und viele weitere Dienstleister. Die Kantonsschule Reussbühl ist mit dem Bus oder Fahrrad in nur 10 Minuten erreichbar. In Gehdistanz zum Areal befinden sich auch das Waldschwimmbad „Zimmeregg“ und der Vitaparcours, was die Bewegungsfreudigen schätzen werden.

## DAS STADTQUARTIER LITTAU

### MAKROLAGE



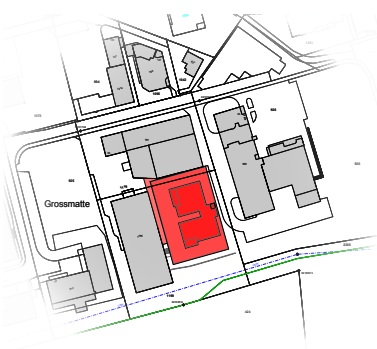
Das Areal der Hochstrasser AG grenzt direkt an den Sonnenbergwald. Der Neubau wird von weiteren, bestehenden Gebäuden der Hochstrasser AG umrahmt. Das neue Gebäude wird so realisiert, dass es eine Verbindung mit den bereits bestehenden Gebäuden erhält.



bestehendes Lagerhaus  
der Hochstrasser AG

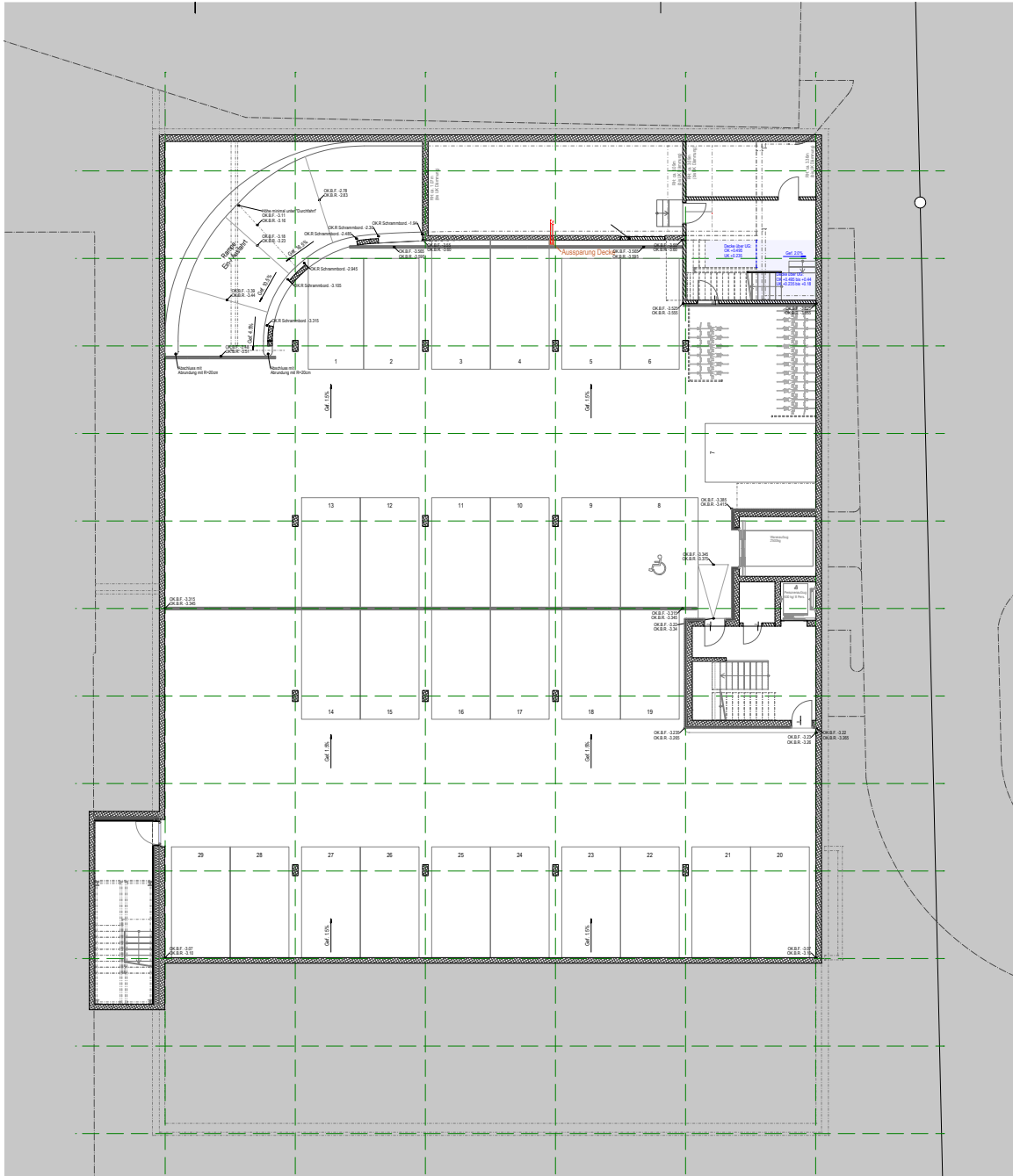
Neubau

bestehendes Produktionsgebäude  
der Hochstrasser AG



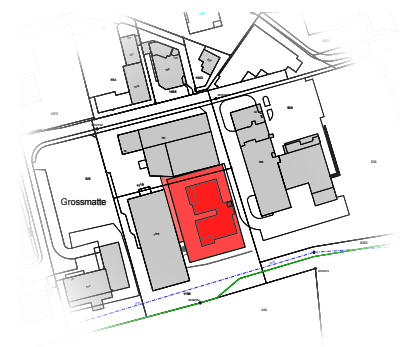
## DAS AREAL HOCHSTRASSER AG

### MIKROLAGE

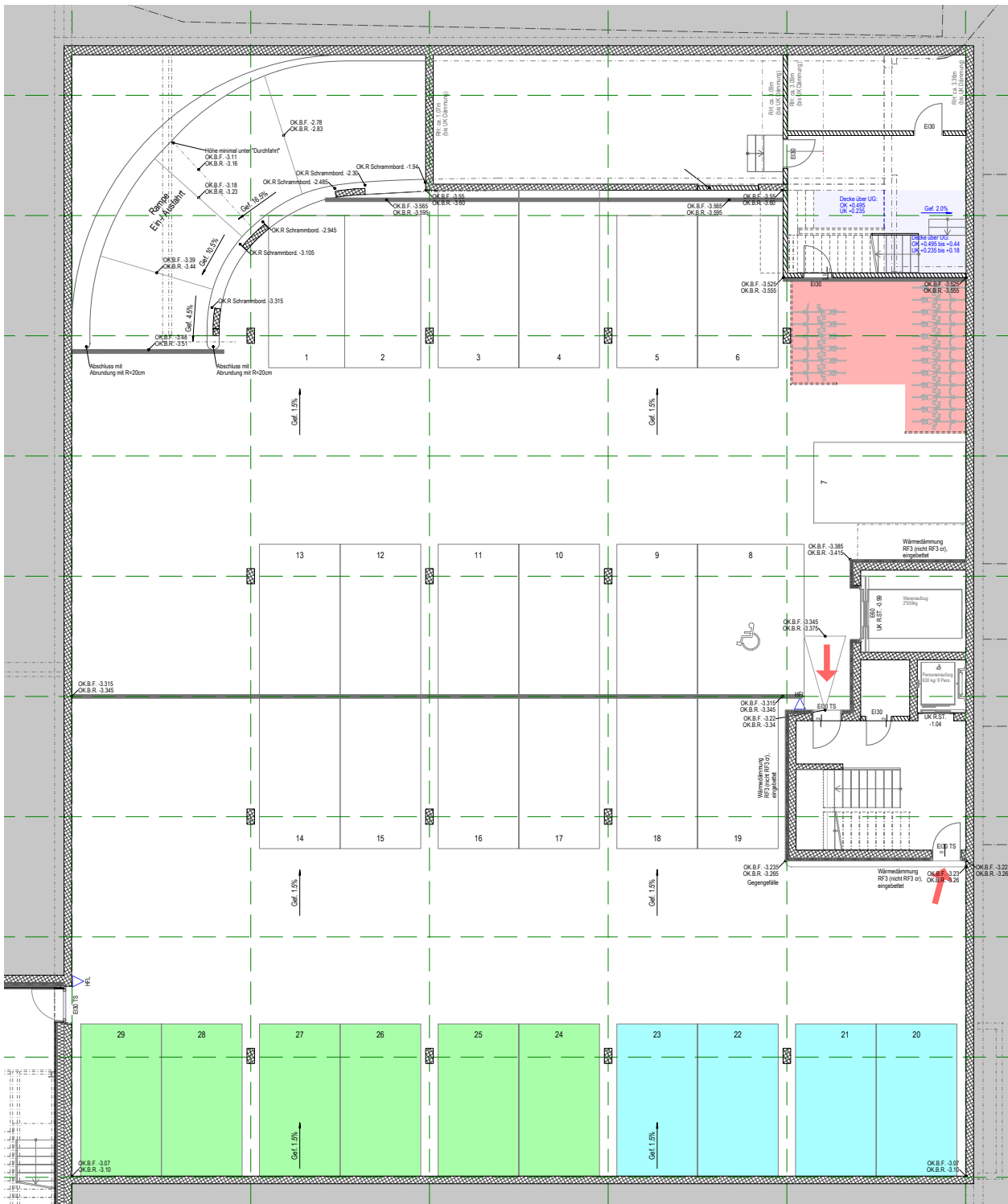


Mst. 1:300

# SITUATION EINSTELLHALLE

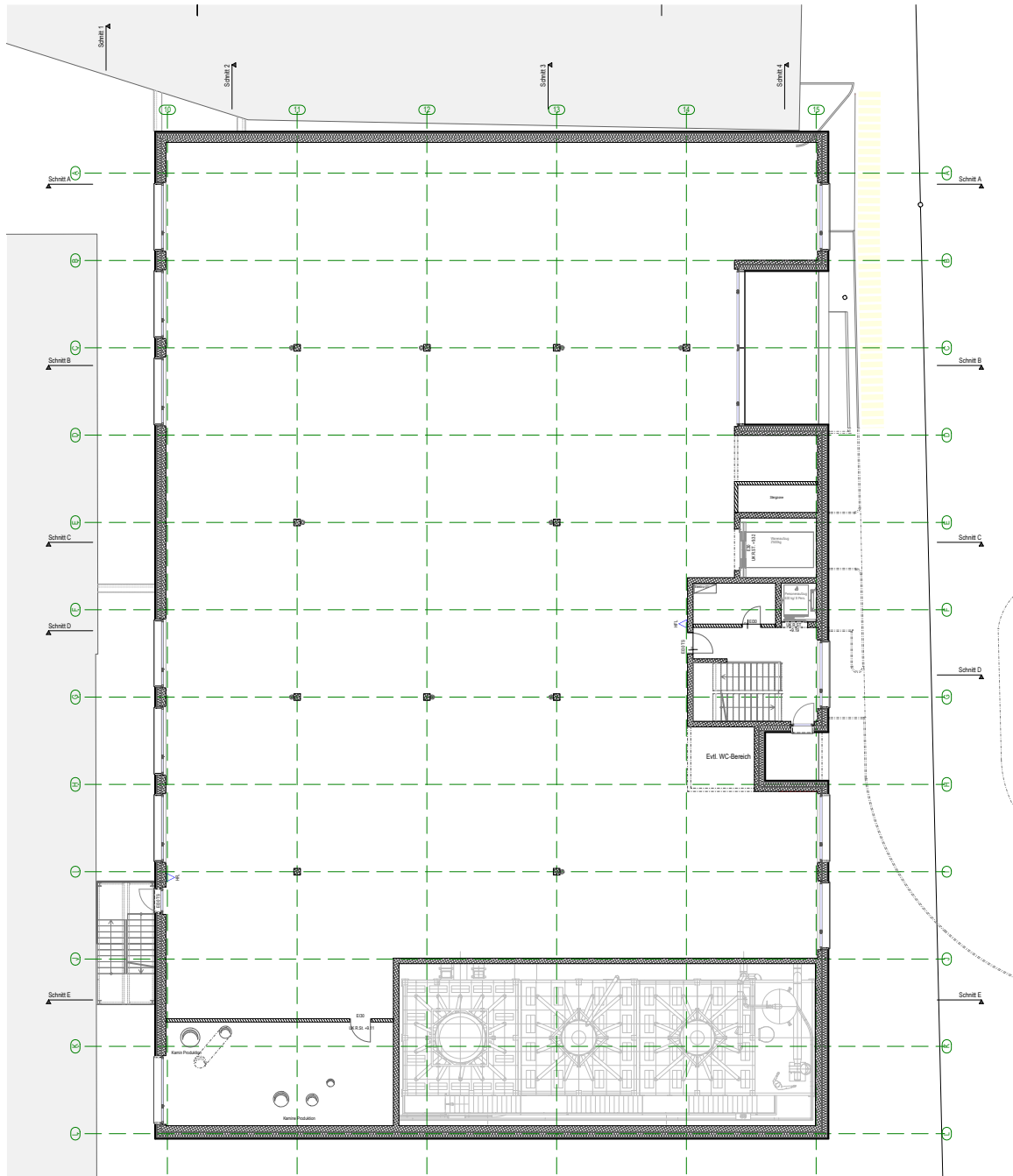


Die Einstellhalle im Untergeschoss bietet Platz für insgesamt 29 Autos und rund 18 Fahrräder. Die Parkplätze der Wohnungen sind mit blauer Farbe markiert und die Parkplätze der Gewerbefläche im ersten Obergeschoss mit grüner Farbe. Weitere stehen [bestehende] Aussenparkplätze zur Verfügung.



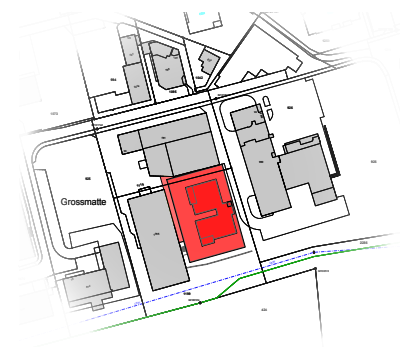
Mst. 1:200

- Gewerbefläche 1. OG
- Attikawohnungen
- Velos
- Zugang Treppenhaus



Mst. 1:300

## SITUATION GEWERBEFLÄCHE 1. OG

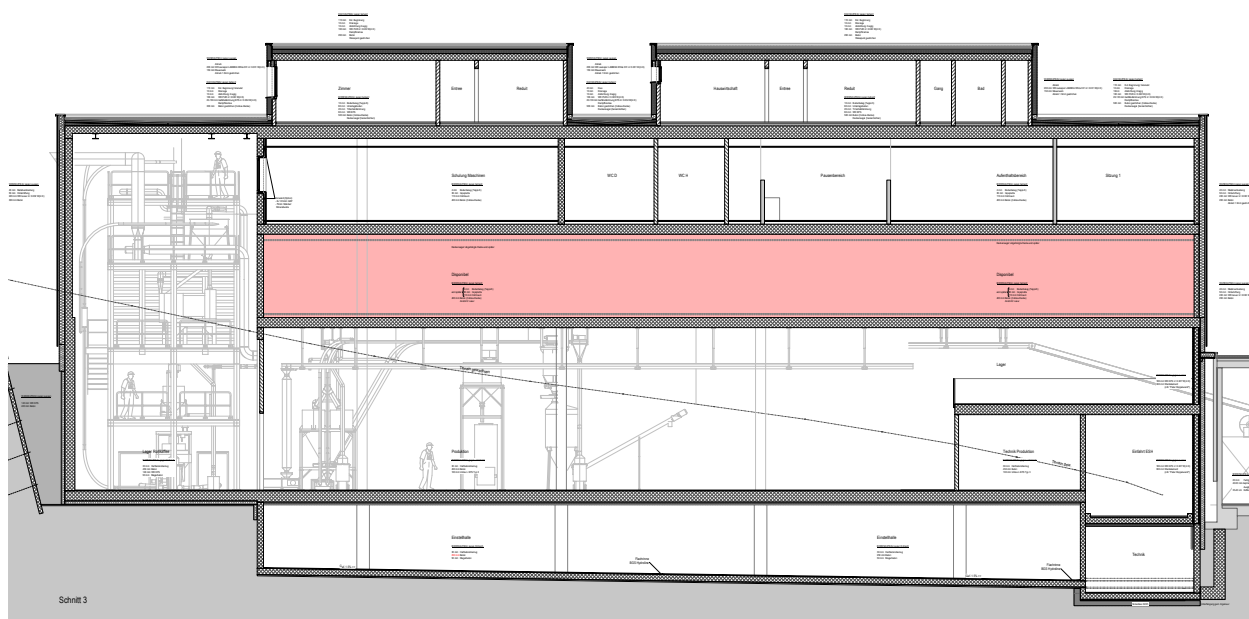




Das erste Obergeschoss eignet sich hervorragend als Lager-, Büro- oder Gewerbefläche. Die Etage wird vorerst nur als Edelrohbau ausgeführt, was dem zukünftigen Mieter ermöglicht, das Stockwerk perfekt auf seine Bedürfnisse anzupassen. Erreichbar ist das Geschoss von Aussen, wie auch von der Einstellhalle her, mit einem Personenlift, einem Warenlift und über das Treppenhaus. Weiter befinden sich eine Terrasse, welche direkt von der Mietfläche aus zugänglich ist, und einen Balkon, der über das Treppenhaus erreicht werden kann. Technische Einrichtungen und Räume, welche zu Hochstrasser gehören und bis ins erste Obergeschoss vorstossen, sind abgetrennt und gehören nicht zur Mietfläche. Es besteht die Möglichkeit auch nur eine Teilfläche zu mieten.

Fläche total: zirka 1'020m<sup>2</sup> [ohne Terrasse und Balkon]

Raumhöhe [OK roh Boden - UK roh Decke]: 3.30m



Mst. 1:300

## Konstruktion Gebäude und Umgebung

### **Maurerarbeiten**

Aussenwände in Backstein/ Kalksandstein mind. 15 cm, zur Aufnahme von Wärmedämmung oder anderer Fassadenmaterialien.

Innenwände in Backstein oder Kalksandstein [UG].

### **Betonarbeiten**

Fundamente, Bodenplatte, Geschossdecken sowie Balkone in Beton. Wände wo nötig.

### **Stahlkonstruktionen**

Dach Verbindungsgang mit Tragkonstruktion aus Stahlprofilen. Dach eingedeckt mit Profilblechen und Stahlblech. Aussentreppe [Fluchttreppe] und Innentreppe mit Stahlprofilen und Treppenstufen aus Gitterrost.

### **Äussere Bekleidung**

Hinterlüftete Fassade, Wärmedämmung aus Mineralwolle, mechanisch auf Mauerwerk oder Beton befestigt. Fassadenverkleidung z.B. aus Metallpanelen oder ähnlichem.

### **Aussentüren und Tore in Metall**

Gebäudeeingang aus Glas-Metall-Front mit integrierter Türe aus thermisch getrennten und wärmege-dämmten Profilen. Nebeneingangstüren einteilig mit Metallfüllung. Garagen-Sektionaltor, automatischer Motorantrieb [gemäss Brandschutzauflagen].

### **Blitzschutzanlage**

Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage zu versehen. Das Gebäude ist, gemäss GVL, der Blitzschutz-klasse III zuzuordnen

### **Beleuchtung**

Treppenhausbeleuchtung durch Bewegungsmelder gesteuert.

### **Aufzüge**

Personenaufzug für 8 Personen, rollstuhlgängig.

Warenaufzug mit 2'500kg Tragkraft.

## Ausbau Gewerbefläche 1. Obergeschoss

Erstellung im Edelrohbau.

### **Storen**

Lamellenstoren mit Motorantrieb bei allen Fenstern.

### **Leitungen**

Alle Leitungen werden sichtbar geführt.

### **Beleuchtung und Heizung**

Grundbeleuchtung und Grundausbau mit Heizkörper [keine Lüftungs- oder Klimaanlage]

## Technik

### **Heizungsanlagen**

Wärmeerzeugung erfolgt über den Anschluss ans Fernwärmenetz in der Strasse „Grossmatte Ost“

### **Leitungen**

Alle Leitungen werden sichtbar geführt.

### **Schwachstrominstallationen**

Gemäss Projekt Elektroplaner, welches dem Besteller zur Freigabe vorgelegt wird.

Vor jedem Produktions- und Wohnungseingang wird ein Sonnerietaster angebracht. In der Produktion und jeder Wohnung wird eine Gegensprechstation mit Türöffnerfunktion montiert. Für die Leerflächen [Disponibel im 1. & 2. OG] werden entsprechend Leerrohr vorbereitet. Zentrale Sonnerie mit Gegensprechanlage beim Hauseingang.

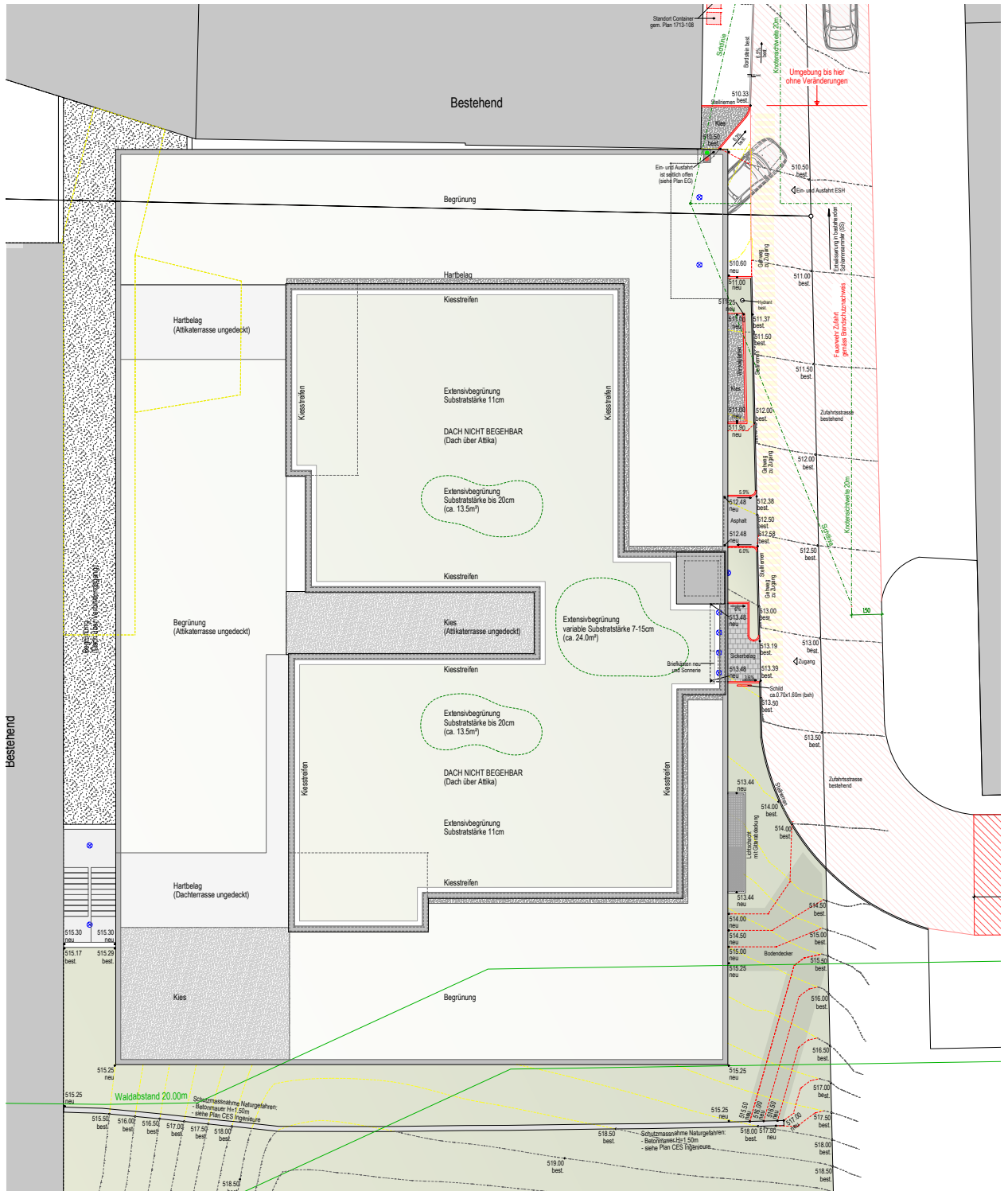
### **Starkstrominstallationen**

Hauptverteilungen im Untergeschoss, gut zugänglich bedienbar.

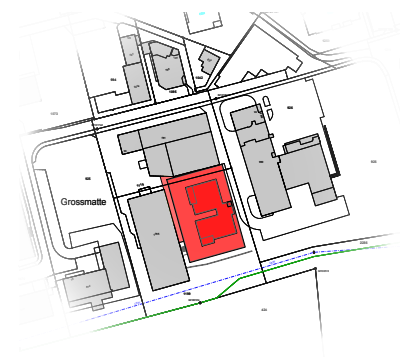
## BAUBESCHRIEB GEWERBEFLÄCHE 1.OG



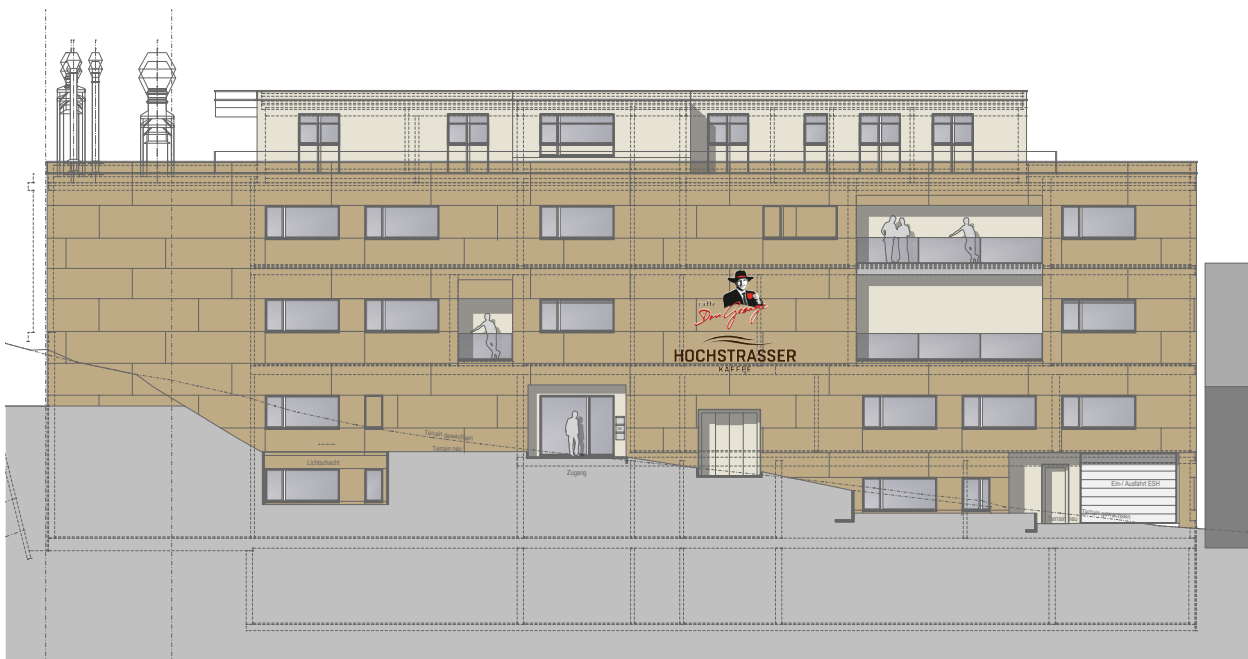
Ansicht aus Südosten



## SITUATION UMGEBUNG/ZUGANG



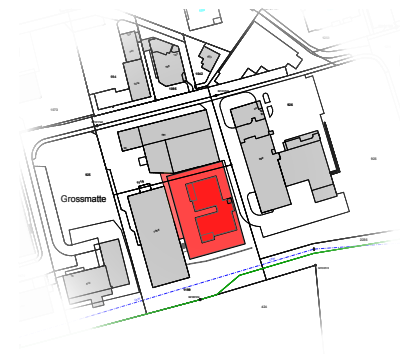
Der Haupteingang, der Aussenzugang zum Warenlift und die Einfahrt in die Einstellhalle [UG] befinden sich auf der Ostseite des Gebäudes.  
Die Zufahrtstrasse ist von der Strasse „Grossmatte Ost“ aus erreichbar.  
Parkplätze sind alle in der neuen Einstellhalle im Untergeschoss und sind über die Einfahrt im Erdgeschoss erreichbar. Weitere stehen [bestehende] Aussenparkplätze zur Verfügung.



Ostfassade - Mst. 1:300

Änderungen sowie Präzisierungen des Baubeschriebs, den Projekt- und Ausführungsplänen sowie den Materialien bleiben vorbehalten.

## BEILAGEN



## 1. OBERGESCHOSS

Fläche total: zirka 1'020m<sup>2</sup> [ohne Terrasse und Balkon]  
Raumhöhe [OK roh Boden - UK roh Decke]: 3.30m

### GEWERBEFLÄCHE

**Jährlicher Mietpreis/m<sup>2</sup> Mietfläche exkl. Nebenkosten: 130.- Fr./m<sup>2</sup>**

Es können auch nur Teilflächen gemietet werden.  
Die Teilflächen sind mit dem Vermieter zu definieren.

### PARKPLATZ

**Monatlicher Mietpreis (Parkplatz in Einstellhalle): 100.- Fr.**

Die Preise „1. Obergeschoss“ verstehen sich exkl. Mwst

**Alle Preise basieren auf der Vermietungsdokumentation  
„Gewerbefläche und Attikawohnungen in Littau“ vom 17.02.2020**

Für Fragen und weitere Informationen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:  
René Vesti, +41 [79] 413 02 22, rene.vesti@hochstrasser.ch  
Sandro Stehli, +41 [78] 819 53 80, sandro.stehli@hochstrasser.ch

**MIETPREISE**

  
**HOCHSTRASSER**  
KAFFEE

HOCHSTRASSER AG  
GROSSMATTE OST 22  
6014 LUZERN  
FON 041 250 50 57  
INFO@HOCHSTRASSER.CH  
WWW.HOCHSTRASSER.CH



**HOCHSTRASSER**  
KAFFEE

HOCHSTRASSER AG  
GROSSMATTE OST 22  
6014 LUZERN  
FON 041 250 50 57  
INFO@HOCHSTRASSER.CH  
WWW.HOCHSTRASSER.CH