

Schnittstellen Grundausbau / Mieterausbau

Schnittstellenpapier für die Gewerbeflächen der **Neubauten Eichwald**, Eichwaldstrasse 29 und 33, Luzern

Dieses Dokument ist gültig für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss der Neubauten Haus Nord und Haus Süd:
N-0Ge1, N-0Ge2, S-0Ge1, S-0Ge2

Die Flächen im Salzmagazin und Obergeschoss Haus Nord (N-1Ge2, N1-Ge3) werden separat behandelt.



1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Der Ausbaubeschrieb ist nach dem Baukostenplan der CRB (schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung) geordnet. Er beinhaltet detaillierte Abgrenzungen und regelt abschliessend die Kostenfolge. Das Mietobjekt ist mit Fussbodenheizung im Unterlagsboden vorbereitet. Die Sanitär- und Küchenräumlichkeiten sind für Abluftanlagen vorbereitet. Es sind keine weiteren Lüftungs- oder Klimaanlage vorgesehen. Der Mieter ist verpflichtet, die Werte der internen Wärmequellen wie Beleuchtung, Maschinen, Apparate, usw. in jedem Falle anzugeben, wenn diese eine normale Büronutzung übersteigt. Der Mieter muss weiter angeben, ob durch seinen Betrieb Immissionen wie Gerüche, Korrosivgase, Rauch oder dergleichen entstehen. Die Vermietung muss den einschlägigen Gesetzgebungen sowie den Vorgaben der Gewerbebehörde entsprechen.

Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude ist die Gestaltung von Beschriftungen und Signalatik an den Fassaden sowie im Gebäudeinneren dem Gesamtkonzept unterzuordnen und von der Vermieterin genehmigen zu lassen.



2. GRUNDAUSBAU

Im Grundausbau der Vermieterin sind folgende Bauteile enthalten:

Gebäudehülle

- Die gesamte Gebäudehülle ist im Grundausbau enthalten, inkl. Sonnenschutz
- Die Gewerberäume im Haus Süd verfügen über einen eigenen Balkon, welcher komplett im Grundausbau fertig gestellt wird
- Ausgenommen sind Beschilderungen und weitere Abweichungen vom Standard

Haustechnische Anlagen

- Steigzonen vorbereitet für diverse sanitäre Ausbauvarianten, Installationswände offen
- Abluftkanäle über Dach
- Unterlagsboden mit Fussbodenheizung und Thermostatsteuerung

Ausbauten

- Zugänge in Erd- und Obergeschossen und teilweise zum Treppenhaus (siehe Grundriss)
- Bei den Gewerbeflächen im Erdgeschoss separate Zugänge in den überdachten Laubengang
- Treppenhäuser mit jeweils einem Personenaufzug

Umgebung

- Die gesamte Umgebung und Erschliessung der Gewerbeflächen ist im Grundausbau enthalten.
- Die Mitbenutzung der Umgebung ist im Mietvertrag ausgewiesen.

3. MIETERAUSBAU

Dieses Schnittstellenpapier dient als Grundlage für die mieterspezifischen Leistungs- und Kostenabgrenzungen von Investitionen. Es regelt die Abgrenzung der beiden Leistungen:

- Leistungen «Vermieterin» ohne Kostenfolge für die Mieterin
- Leistungen «Mieterin» mit Kostenfolge für die Mieterin

4. AUFLASTEN UND NUTZLASTEN

Sämtliche Nutzlasten wurden für gängige Gewerbenutzungen ausgelegt. Es gelten die Vorgaben aus den Nutzungsvereinbarungen von Statiker und Holzbauingenieur. Punktuelle Belastungen von über 200kg (2.0 kN Nutzlast, gem. SIA 261 Kategorie A) müssen der Vermieterin angezeigt werden und bleiben der Genehmigung vorbehalten.

Die Nutzungsvereinbarungen Statik und Holzbauingenieur werden dem Mietvertrag beigelegt.



5. LEISTUNGSABGRENZUNGEN

Leistungsabgrenzungen für die Ausbauten der Gewerbemietflächen.

BKP	Arbeiten	Vermieterin	Mieterin
2	Gebäude		
211	Baumeisterarbeiten		
	- Mietflächentrennwände zu Treppenhaus und anderen Mietflächen aus Beton oder Kalksandstein	X	
232	Starkstrominstallationen		
	- Ausbau Hauptverteilung mit Abgängen Allgemein und sep. Zähler	X	
	- Steigzonen für fremde Mietflächen	X	
	- 1x Niedertemperaturthermostate für Fussbodenheizung	X	
	- Zuleitungen Hauptverteilung zu Unterverteilungen mit max. 40A	X	
	- Horizontale und Vertikale Erschliessung in den Mietflächen		X
	- Lichtinstallationen in den Mietflächen		X
	- Kraftinstallationen in den Mietflächen		X
	- EW-Gebühren für Installationskontrolle und allfällige Privat-Zähler		X
233	Leuchten und Lampen		
	- Lampenstellen AP		X
	- Leuchten und Lampenlieferungen in den Mietflächen, inkl. Notbeleuchtung, Montage		X
235	Apparate Schwachstrom		
	- Amtsverteilkasten im E-Raum	X	
	- Telefonanlagen, Apparate o.Ä.		X
236	Schwachstrominstallationen		
	- Glasfaseranschluss bis OTD-Dose	X	
	- Sämtliche EDV Anlagen und Verkabelungen im Mietbereich		X
	- Telefonverkabelungen ab Amtsverteilkasten		X
	- Sonnerie im Eingangsbereich des Gebäudes		X
	- Gegensprechanlage		X
	- Telefon, Netzwerk, MM-Dosen und Verkabelungen im Mietbereich		X
	- Mechatronische Schlösser	X	
	- Zutrittskontrolle via Badge-System		X
	- Brandmeldeanlage im Mietbereich		X
237	Bauprovisorien		
	- Zuleitung und Installation von Elektro-Bauprovisorium während Grundausbau	X	
	- Bauprovisorium / Baustromverteiler für Mieterausbauten		X



BKP	Arbeiten	Vermieterin	Mieterin
243	Wärmeverteilung - Heizung Grundwasserpumpe mit Leitungsnetz, Wärmetauschern und Speichern - Raumheizung via Fussbodenheizung (Gewerbeflächen Neubauten) - Zusätzliche Installationen und Anlagen in der Mietfläche	X X	X
244	Lüftungsanlagen - Zu-/Abluftkanäle bis Mietergrenze für Nasszellen - Zu-/Abluftkanäle ab Mietergrenze für Nasszellen - Küchenabluftkanal über Dach (nur S-0Ge2-1) - Konzept Lüftung in Mietflächen - Lieferung und Installation Fortluftventilatoren und Steuerung	X X	X X X
245	Klimaanlagen - Es sind keine Klimaanlagen oder Kältetechnischen Anlagen geplant - Freecooling bei den Räumlichkeiten mit Niedertemperatur-Fussbodenheizung - Umluftkühlgeräte für Serverräume, Kühldecken, etc.	X X	X
251	Sanitärapparate - Bäder und WCs in der Mietfläche - Installationen und Anpassungen in der Mietfläche - Sanitärtrennwände (GIS/DUOFIX) verschliessen und ausdämmen (Ständerkonstruktion grösstenteils durch Vermieterin vorbereitet) - Zusätzliche Anlagen Mieter		X X X X
254	Sanitärleitungen (Ver- und Entsorgung) - Kalt-&Warmwasserzuleitungen bis Anschlusspunkte in Mietfläche - Kalt-&Warmwasserleitungen innerhalb der Mietfläche - SW-Leitungen ab Anschlusspunkt in Mietfläche - Standortverschiebungen vorbereitete Anschlusspunkte Leitungen	X X	X X
255	Handfeuerlöscher - Grundausstattung Treppenhäuser und Fluchtwege - Zusätzliche behördliche Auflagen infolge Mieterausbau	X	X
258	Kücheneinrichtungen - Küchenanschlüsse vorbereitet für nachträglichen Einbau Küche - Planung, Montage und Inbetriebnahme Küchen als Mieterausbau	X	X
271	Gipsarbeiten - Mietflächentrennwände, äussere Abgrenzung (Leichtbauwände roh) - Installationsschächte im Grundausbau - Schliessen von Durchdringungen / Vormauerung nach Mieterausbau - Mietertrennwände (innerhalb Mietfläche) - Oberflächenbeläge auf Mietflächen- und Miettrennwänden und Decken (siehe auch BKP 282)	X X	X X X
272	Metallbauarbeiten - Mieterausbauten in der Mietfläche - Ein Briefkasten pro Gewerbefläche	X	X



BKP	Arbeiten	Vermieterin	Mieterin
273	Schreinerarbeiten - Zugangstüren bzw. Aussentüren zur Mietfläche - Türen innerhalb Mietfläche und in eigens erstellten Mietertrennwänden - Schreinerarbeiten in der Mietfläche	X	X
275	Schliessanlage - Mechatronische Zylinder auf allen Aussentüren	X	
276	Innere und äussere Abschlüsse - Sonnenschutz wie RAF-Lamellenstoren bzw. Stoffstoren in den Erdgeschoss (manueller Antrieb) - Umrüstung Elektrischer Antrieb inkl. Leitungen und Installation - Innerer Blendschutz / Verdunkelung wie Jalousien, Stoffstoren, usw.	X	X
277	Elementwände - Trennwände, Schiebestapelwände, Faltwände etc. in der Mietfläche		X
281	Bodenbeläge - Schwimmender Zementunterlagsboden roh, zur Aufnahme von Bodenbelag maximal 15mm - Fertige Oberflächen wie Teppich, Platten, Naturstein, Parkett, etc.	X	X
282	Wandbeläge (vgl. 271) - Mietflächentrennwände und Aussenwände roh - Sämtliche fertigen Wandbeläge	X	X
283	Deckenverkleidungen - Betondecken roh - Deckenverkleidung mit Metall-, Holz- oder Gipsakustikplatten, sonstige Verkleidungen	X	X
285	Innere Malerarbeiten - Holzfenster nach Farbkonzept Architekt - Wände, Stützen, Decken	X	X
285.3	Firmenanschriften Das Beschriftungskonzept sieht im Inneren des Gebäudes Firmenbeschriftungen vor. - Tragkonstruktion & Installation Firmenbeschriftungen - Spez. Firmenbeschriftungen bei den Mietflächen		X
286	Bauaustrocknung - Grundausbau (mit und bis Unterlagsboden) - Mieterausbau	X	X
287	Baureinigung - Reinigung im Grundausbau vor Übergabe an Mieter (besenrein) - Bau- und Schlussreinigung Mietfläche nach Mieterausbau - Periodische Reinigung öffentliche Flächen und Zugangsbereiche zur Mietfläche während und bis zur Fertigstellung Mieterausbau - Abdeckbarbeiten Zugangsbereiche zur Mietfläche während Mieterausbauten - Entsorgung und Mulden in Zusammenhang mit Mieterausbau	X	X



BKP	Arbeiten	Vermieterin	Mieterin
288	Gärtnerarbeiten im Gebäude - Innerhalb Mietfläche		X
290	Plannerhonorare - Honorare für Planungen am veränderten Grundausbau - Honorar für Planer und Fachingenieure am Mieterausbau bis zur Schnittstelle Grundausbau, wobei sich die Mieterin verpflichtet: Sämtliche Planungen für die mit dem Gebäude direkt verbundenen Ausbaurbeiten (Planungen im Bereich Rohbau 1 + 2, Elektro, Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Kälte, Bauphysik, Bauakustik, usw.) sind mit dem von der Vermieterin bestimmten Generalplanerteam zu Konkurrenzpreisen in Auftrag zu geben, um die nachhaltige Qualität der Liegenschaft des Auftraggebers sicherstellen zu können.		X X
500	Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen, Muster, Versicherungen Kosten für Strom, Wasser, Telefon, etc., Bewachung durch Dritte - für Veränderungen am Grundausbau - für den spezifischen Mieterausbau		X X

Dieses Schnittstellenpapier ist integraler Bestandteil des Mietvertrages.

Ort, Datum _____

Für die Vermieterin

Für die Mieterin

Unterschrift

Unterschrift

Vorname, Nachname Blockschrift

Vorname, Nachname Blockschrift

Unterschrift

Unterschrift

Vorname, Nachname Blockschrift

Vorname, Nachname Blockschrift

Version: 16. November 2023
Erstellt: Johannes Schlattau, Leiter Bau EBG