



allgemeine baugenossenschaft luzern Claridenstrasse 1 | Postfach 2131 | 6002 Luzern | T 041 227 29 29 | info@abl.ch | www.abl.ch

Arbeitsbescrieb und Schnittstellenpapier

Ausbau Laden- / Gewerbe- und Dienstleistungsflächen

Objekt: Siedlung Himmelrich 3, 6002 Luzern

Arbeitsbeschreibung und Schnittstellenpapier für Läden-, Keller- und Dienstleistungsflächen
Objekt: Siedlung Himmelrich 3, 6002 Luzern

Stand 23.12.2016bp

BKP	Arbeitsgattung	Beschrieb abl = Bauherr / L/D = Laden Mieter / Dienstleister	abl	L/D	Dritte
		A = Absprachen Mieter, Vermieter und Planer X = Zuständig, Verrechnung I = Information GA = Grundausbau			
Grundsätze:			GA		
	Grundausbau GA:	Sämtliche baulichen Leistungen ausserhalb des Mietperimeters, inklusive Rückbauten und Abbrüchen der bestehenden Objekte.	X		
	Genehmigungs- und Ausführungspläne sind durch den Mieter schriftlich freigegeben zu lassen.	Objektspezifische und technische Absprachen zwischen Vermieter und Mieter	A	A	
	Mieterausbau	Sämtliche baulichen Leistungen innerhalb des Mietperimeter		X	
	Nachträgliche Anpassarbeiten am Grundausbau ausgelöst durch Mieterwünsche (nach Planfreigabe durch Mieter) oder erhöhte Qualitäts-, Funktions- oder Ästhetikansprüche des Mieters:	Sämtliche Kosten. Die Ausführung erfolgt in Absprache mit dem Grundausbau.	A	A X	
	Schallschutz	Massnahmen zur Einhaltung der Mindestanforderungen gem. SIA 181 betr. Schallschutz innerhalb Mietperimeter.		X	
Planung / Koordination / Termine					
	Planung / Plangrundlagen:	Zur Verfügungstellung der relevanten Angaben, Planunterlagen und technischen Grundlagen für die Planung des Mieterausbaus	X		
	Koordination Planung GA / Mieter	Bereitstellung der zur Koordination notwendigen planerischen Angaben.	X	AX	
	Platzbedarf haustechnischer Anlagen und Einrichtungen:	Dimensionierung von Steigzonen, Deckenhohlräumen und Flächen in- und ausserhalb der Mietflächen, entsprechend den Anforderungen Haustechnik für den vereinbarten Mietzweck	X	A	
		Bereitstellung der zur Planung notwendigen Grundlagen. Genehmigungen	X	X	
0	Grundstück				
	Generell:	Anteil Kosten in Grundausbau eingerechnet	X		
1	VORBEREITUNGSARBEITEN				
	Generell:	Anteil Kosten in Grundausbau eingerechnet	X		
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen				
	Zufahrten, Plätze:		X		
	Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen:	für Mieterausbau		X	
	Bauabfälle, Sortierung:	für Mieterausbau		X	

BKP	Arbeitsgattung	Beschrieb abl = Bauherr / L/D = Laden Mieter / Dienstleister	abl	L/D	Dritte
		A = Absprachen Mieter, Vermieter und Planer X = Zuständig, Verrechnung I = Information GA = Grundausbau			
2	GEBÄUDE ROH / BETRIEBSEINRICHTUNGEN		GA		
20	Baugrube				
	Baugrubensicherung, Aushub, Wasserhaltung	Anteil Kosten in Grundausbau eingerechnet	X		
21	Rohbau 1				
211	Baumeisterarbeiten	Rohbauarbeiten: Boden, Decken, Aussenwände	X		
211.4	Kanalisationen / Werkleitungen	Kanalisation- und Werkleitungen für Mieterausbau inkl. Decken- und Wanddurchbrüche mit Anschluss an bauseitige Leitungen		X	
211.5	Beton- + Stahlbetonarbeiten	genereller Grundausbau	X		
211.6	Maurerarbeiten, Trennwände, Trockenbauwände	innerhalb Mietperimeter		X	
213	Montagebau in Stahl	Innerhalb Mietperimeter		X	
22	Rohbau 2				
221	Fenster / Fensterfronten	Grundausbau Mehroleistungen für automatische Fenster, spez. Ausführung, spez. Beschläge etc. als Mieterausbau	X	X	
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	Sämtliche Aussentüren / Notausgänge Mehroleistungen für automatische Türen, spez. Beschläge für Mieter	X	X	
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	Brandabschottungen bis und mit Mietgrenze unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Auflagen. Fugendichtungen und Brandabschottungen innerhalb Mietperimeter.	X	X	
226	Fassadenputze / Fassadenverkleidungen	Grundausbau Zusatz Aufwendungen für Ergänzungen, Anpassungen, Einlagen und Ausschnitte in Fassade für Mieterausbau	X	X	
227.1	Äussere Malerarbeiten	Grundausbau	X		
228.2	Beschattungen	Vertikal Beschattung bei Festverglasungen, exkl. Türen Beschattungen nach Absprache für Bedürfnis Mieter	X A	X AX	
23	Elektroanlagen				
231/232	Starkstrom / Starkstrominstallationen	Hauptverteilbleau Einführung bis und mit Hauptverteilung / Zähler. Messung; Messeinrichtung für Bezüge von Mieter. Lieferungen Leistungen Grundausbau durch Vermieter. Für den Grundausbau notwendige Leistung zur Erfüllung der gesetzlichen Auflagen.	X X X X		
		Haupt- und Steigleitungen Grundausbau Hauptverteilung bis UV. Anschlusswert nach Berechnung Elektro-Ingenieur.	X		

BKP	Arbeitsgattung	Beschrieb abl = Bauherr / L/D = Laden Mieter / Dienstleister	abl	L/D	Dritte
		A = Absprachen Mieter, Vermieter und Planer X = Zuständig, Verrechnung I = Information GA = Grundausbau			
			GA		
		Mieterspezifische Haupt- und Steigleitungen ab Hauptverteilung für Mieter		X	
		Lichtinstallationen innerhalb Mietperimeter		X	
		sämtliche Kraft- und Wärmeinstallationen für Mietperimeter		X	
		Unterverteilung innerhalb Mietperimeter		X	
		Steuer und Regulierungen von Anlagen im Mietperimeter		X	
		Installationen / Montagen innerhalb Mietperimeter Innerhalb Mietperimeter notwendige Notbeleuchtung / Fluchtwegbeleuchtung, Fluchtwegsignalisation gemäss gesetzlichen Auflagen und Vorschriften		X	
233	Leuchten und Lampen	Beleuchtung Einstellhalle, Liftanlage, Treppenhaus, allg. Nebenräume inkl. Leuchtmittel.	X		
		Lieferungen / Installationen / Montagen innerhalb Mietperimeter		X	
		Lieferungen Installationen / Montagen durch Vermieter: Für den Grundausbau notwendige Notbeleuchtung / Fluchtwegbeleuchtung, Fluchtwegsignalisation gemäss gesetzlichen Auflagen und Vorschriften für das Gesamtobjekt.	X		
		Aussenleuchten Vordach / inkl. Bewegungsmelder.	X		
234	Energieverbraucher	Energieverbrauch für Mieterausbau Arbeiten	X		
235	Apparate Schwachstrom	Telefonanlage, innerhalb des Mietperimeter		X	
		Such- und Sprechanlagen innerhalb Mietperimeter		X	
		Audio- und Videoanlagen, innerhalb Mietperimeter		X	
		Kosten für mieterspezifische Brandfallsteuerungen und Anpassarbeiten innerhalb Mietperimeter		X	
		Sicherheit- / Alarmanlagen innerhalb Mietperimeter		X	
236	Schwachstrominstallationen	Telefon-Hausanschluss: Übergabepunkt IT-Rack oder Einführung und Leitungen bis der zur Mietfläche am Nächsten gelegenen Schlaufdose. Leerrohr bis Mietgrenze	X		
		Installationen, Leitungen / Leerrohre innerhalb Mietperimeter bzw. ab Schlaufdose.		X	
		Datenkabel-Hausanschluss, Einführung und Leitungen bis zum Technikraum. Leerrohr bis Mietgrenze.	X		
		Radio- und TV-Kabel und Installationen ab Gebäudeverteilung Vermieter für Mieter		X	
238	Bauprovisorien	Grundausbau	X		
	Bauprovisorien	Mieterausbau		X	

BKP	Arbeitsgattung	Beschrieb abl = Bauherr / L/D = Laden Mieter / Dienstleister	abl	L/D	Dritte
		A = Absprachen Mieter, Vermieter und Planer X = Zuständig, Verrechnung I = Information GA = Grundausbau			
24	Heiz-Lüftungs-Klima-Kälteanlagen		GA		
241	Zulieferung Energie, Lagerung	Gemäss Haustechnikkonzept für das Gesamtprojekt (ohne mieterspezifische Anlagen).	X		
242	Wärmeerzeugung	Gemäss Haustechnikkonzept für das Gesamtprojekt (Grundwasser und Spitze mit Gas)	X		
243	Wärmeverteilung	Gemäss Haustechnikkonzept mit Bodenheizung und Heizkörper, Niedertemperatur. Nach SIA-Norm	X		
		Messkonzept, Messung Gebäudeheizung, Gesamtojekt und Einzelmessung der Mietfläche für Heizkostenabrechnung.	X		
		Mieterspezifische zusätzliche Heizkörper inkl. Zuleitungen.		X	
244	Lüftungsanlagen / Raumlüftung	Zentraler Monobloc Technikraum, Lüftungsinstallation bis und mit Brandschutzklappe Mietgrenze	X		
		Installation Lüftung ab Brandschutzklappe innerhalb Mietperimeter		X	
		Be- und Entfeuchtung Keller, Lagerflächen	X		
245	Klimaanlagen	Geräte / Installation und Montage für Mietperimeter		X	
248	Dämmungen Installationen	für Installationen Mieter		X	
25	Sanitäranlagen				
251	Allgemeine und spezielle Sanitärapparate	innerhalb Mietperimeter		X	
253	Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate	innerhalb Mietperimeter		X	
254	Sanitärleitungen	Leitungen zwischen bauseitigem Anschlusspunkt und Anschluss innerhalb Mietperimeter, inklusive aller baulichen Leistungen		X	
255	Dämmungen Sanitärinstallationen	Für sämtliche Sanitärinstallationen des Mieters.		X	
256	Sanitärinstallationselemente	Innerhalb Mietperimeter		X	
258	Kücheneinrichtungen	sämtliche Küchen inklusive Apparate und Anschlüssen innerhalb Mietperimeter		X	
26	Transport- und Lageranlagen				
261	Aufzüge	Treppenhaus Normaufzug, nach SIA-500 Rollstuhlgängig	x		
		(Warenaufzug wo Einbau möglich)		(X)	

BKP	Arbeitsgattung	Beschrieb abl = Bauherr / L/D = Laden Mieter / Dienstleister	abl	L/D	Dritte
		A = Absprachen Mieter, Vermieter und Planer X = Zuständig, Verrechnung I = Information GA = Grundausbau			
			GA		
27	Ausbau 1				
271.0	Verputzarbeiten (Innere) Trockenbau	Innerhalb Mietperimeter Verkleidungen / Leichtbauwände inkl. Oberflächenbelag, Ausdämmung, Montageeinlagen, innerhalb Mietperimeter		X	
273.0	Innentüren aus Holz / Metall	Innerhalb Mietperimeter		X	
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	Schreiner Innenausbauten innerhalb Mietperimeter (Vorhangbretter, Simse, etc.)		X	
275	Schliessanlage	Zylinder mechanisch und elektrisch. Mit Mieter abgestimmt.	A	AX	
		Spezielle Anforderungen an Schliessanlage		X	
		Provisorische Zylinder Aussentüre während Bauzeit.	X		
		Sicherheits- und Panikschlösser bei Fluchttüren.	X		
277	Falt- und Schiebewände	Innerhalb Mietperimeter		X	
28	Ausbau 2				
281.0	Unterlagsböden	Unterlagsboden inkl. Trittschalldämmung und / oder Wärmedämmung. zur bauseitigen Aufnahme eines Bodenbelages	X		
		Mehrkosten für Zusatzanforderungen an Unterlagsboden innerhalb Mietperimeter		X	
281.6	Bodenbeläge (Fertigbelag)	Innerhalb Mietperimeter Sockel, jeglicher Art innerhalb Mietperimeter		X	
282.4	Wandbeläge	Innerhalb Mietperimeter Abdichtungen, Spachtelungen, Grundputz, Abrieb, Glattputze, spez. Putze, etc., innerhalb Mietperimeter		X	
		Wandbeläge, Oberflächen Treppenhaus, Nebenräume	X		
283	Deckenbekleidungen	Innerhalb Mietperimeter		X	
285.1	Innere Malerarbeiten / Tapeten etc.	Innerhalb Mietperimeter		X	
287	Baureinigung	Reinigung Gebäudehülle, Treppenhäuser, allgemeine Nebenräume.	X		
		Reinigung Kanalisation Mietperimeter		X	
		Reinigung Mietperimeter		X	
29	Honorare	Planungen Mieterausbau Bei Rücktritt von Projekt erfolgt Abrechnung der Honorare nach geleisteten SIA Teilleistungen.		X	
4	Umgebung				
	Generell BKP 4:	Umgebungsgestaltung: Innenhof Hofrand, Claridenstrasse, Vorplätze	X		
		Veloständer gemäss Auflagen Bewilligungsbehörde.	X		

BKP	Arbeitsgattung	Beschrieb abl = Bauherr / L/D = Laden Mieter / Dienstleister	abl	L/D	Dritte
		A = Absprachen Mieter, Vermieter und Planer X = Zuständig, Verrechnung I = Information GA = Grundausbau			
5	Baunebenkost. und Übergangskont.		GA		
51	Bewilligungen und Gebühren				
	Bewilligungen (Gebühren)	für Mieterausbauten / Betriebsbewilligungen, etc.		X	
	Anschlussgebühren:	für Mieterausbauten		X	
	Kanalisation	für Mieterausbauten		X	
	Elektrizität	für Mieterausbauten		X	
	Wasser	für Mieterausbauten		X	
	Medien	für Mieterausbauten		X	
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen				
	Vervielfältigungen, Plankopien	für Mieterausbauten		X	
53	Versicherungen				
	Bauzeitversicherungen	Gebäudeversicherung während der Bauzeit.	X		
		Gebäudeversicherung Mieterausbauten		X	
	Spezialversicherungen	Bauherrenhaft-, Bauwesenversicherungen während Bauzeit	X		
9	Ausstattung für Mieterausbau			X	
90	Möbel				
	Einrichtungen	jeglicher Art		X	
	0 Schränke, Tische, Stühle, Betten			X	
	1 Garderoben-Einrichtungen			X	
	2 Lagergestelle, -regale			X	
	6 Transporthilfsmittel			X	
	7 Übrige Einrichtungen	sämtliches Mobiliar und Einrichtungen für Mieter		X	
91	Beleuchtungskörper				
	Leuchten, Lampen	Innerhalb Mietperimeter		X	
92	Textilien				
	Vorhänge und Innendekorationsarbeiten			X	
	Aussenbeschriftung	Signaletik	A	X	X
94	Kleininventar				
	Bedarfsartikel und Kleinmaterial	Innerhalb Mietperimeter		X	
	Blumen, Pflanzen und Töpfe	Innerhalb Mietperimeter		X	

Ort, Datum

Ort, Datum

Der Mieter

Der Vermieter
