

Objekt Nr.: **5022009**

Objektbezeichnung: **Seepark Sempach Station**

---

Bauherrschaft **Anliker AG Immobilien, Emmenbrücke**

Architekt **MSA Meletta Strebel Architekten AG, Zürich**

Projekt- u. Bauleitung **Anliker AG Generalunternehmung, Emmenbrücke**

---



**Kurzbaubeschrieb**  
**Aufteilung Grundausbau A+B / Mieterausbau**  
**Gewerbeflächen Bahnhofstrasse 23**  
**Gewerbeflächen Bahnhofstrasse 25**

---

Grundlagen: Pläne Bauprojekt, 1:100, April 2023  
Ausbaumöglichkeiten Gewerbeflächen gestrichelt dargestellt.

**Seepark Sempach Station**  
**Kurzbaubeschrieb / Schnittstellen**  
**Gewerbe**

03.04.2024 SEST

**Grundausbau A:** Kosten Grundausbau, Ausführung direkt im Rahmen des Rohbaus. (schwarz)

**Grundausbau B:** Kosten Grundausbau, Freigabe Ausführung später (grau).

**Mieterausbau:** Kosten Mieter, Ausführung nachdem Mieter bekannt ist. (z.B. gestrichelt)

		Grundausbau A	Grundausbau B	Mieterausbau
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>			
<b>1 - 19</b>	<b>Allg. Vorbereitungsarbeiten:</b> Gemäss Baubeschrieb Wohnungen	x		
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>			
<b>201 - 211.5</b>	<b>Erdarbeiten / Baumeisterarbeiten:</b> Gemäss Baubeschrieb Wohnungen	x		
<b>211.6</b>	<b>Maurerarbeiten:</b>			
	Innenwände in Beton oder Backstein	x		
	Fassaden in Beton oder Backstein	x		
	Zusätzliche Zwischenwände in Backstein oder Trockenbau			x
	Aussparungen erstellen und zumauern / zugiessen, für die den Mieterausbau betreffenden Installationen.			x
<b>221 - 227.1</b>	<b>Gebäudehülle/Bedachungen</b> Gem. Baubeschrieb Wohnungen Miete	x		
<b>228</b>	<b>Sonnenschutz:</b>			
	EG Süd und Ost: Stoffmarkisen inkl. Elektroantriebe. Führungssystem entsprechend örtlichen Windlasten.	x		
	EG Nord: Rafflamellenstoren (Exkl. Velo u. Technik)	x		
	1.OG: Rafflamellenstoren			
	Verkabelung / Schalter / Zeitschaltmöglichkeit		x	
<b>230</b>	<b>Elektroanlagen:</b>			
	Stromzuleitung, dimensioniert für normale Nutzung der Räume. Unterverteilung UV platziert (noch unausgebaut), Vorbereitet für Multimedia	x		
	Beleuchtungskörper in den WC-Anlagen		x	
	Grundbeleuchtung, z.B Zumtobel Perluce unter Decke montiert.		x	
	Beleuchtungsergänzungen			x
	Stromerschliessung / Beleuchtung Teeküche		x	
	Unterflurkanal oder Bodendosen sowie Kabelbrücken zur Wand. Ausrüsten 3 Standorte Bodendose mit einer 3-fach Steckdose		x	
	Unterverteilung fertig ausgebaut			x
	Erschließung für sämtliche Verbrauchergruppen inkl. zusätzliche Kabelkanäle an Decken, Wände, und Steig- bzw. Horizontalzonen. Draht- und Kabeleinzug für interne Verteilung über Kabeltrasse oder Unterlagsboden. Sicherungs- und Schalteinrichtungen sowie allfällige Untermessungen. Draht- und Kabeleinzug ab Innenkante Mietobjekt zu den Apparatstellen wie			x

Steckdosen, UKV-Anschlüsse (Telefon, EDV), TV-Anschlüsse. Not- und Sicherheitsbeleuchtung				
		Grundausbau A	Grundausbau B	Mieterausbau
<b>241 - 243</b>	<b>Heizungsanlagen</b>			
	Wärmeerzeugung mittels Holz- Fernwärmanlage.	X		
	Raumheizung mittels Bodenheizung.		X	
	Wärmemessung mit Wärmehesähler.			
<b>244</b>	<b>Lüftungsanlagen</b>			
	Hygienelüftung mit 2fachem Luftwechsel mit Wärmehückgewinnung inkl. Verteilung auf das Geschoss. Zuluft von Fassade oder vom Dach. Fortluftkanal über Dach geführt.	X		
	Feinverteilung bis zu den Auslässen im Mieterobjekt. Die Einhaltung des MINERGIE Standard muss für den Ausbau nachgewiesen werden. Rohre und Kanäle sind sichtbar		X	
	Lüftungsanlage nach Bedarf, abhängig von der Nutzung. In Gewerbefläche Bahnhofstrasse 25 EG ist größere Anlage möglich (ohne Fritteuse)			X
<b>246</b>	<b>Kühlung</b>			
	Zusatzgeräte für allfällige Kühlung			X
<b>251 - 254</b>	<b>Sanitäranlagen</b>			
	Kalt-+Warmwasserzuleitung in normgerechtem Querschnitt bis Innenkante Mietobjekt gezogen, sowie erforderliche Kanalisations-Fallstränge.	X		
	Rohinstallationen für 1 WC und 1 Teeküche.	X		
	Sanitärapparate: Installation, Montage der Sanitärapparateauswahl Sanitas Trösch vom Mai 23		X	
	Zusätzliche Ablaufleitungen im Mieterobjekt mit Anschluss an die bestehenden Fallstränge. Erstellen der notwendigen Durchbrüche und deren Schließung. Sämtliche zusätzlichen Sanitärapparate, etc. Gesamte Verteilunginstallation Kalt- und Warmwasser.			X
<b>258</b>	<b>Kücheneinrichtungen</b>			
	Anschlüsse und Leerrohre für möglichen Küchenstandort vorbereitet.	X		
	Kücheneinrichtung gem. Planbeilage und Basisofferte Höherer Standard		X	
				X
<b>261</b>	<b>Aufzugsanlagen</b>			
	Gemäss Baubeschrieb Wohnungen	X		
<b>271</b>	<b>Gipserarbeiten</b>			
	Grundputz ganze Gewerbefläche	X		
	Abrieb 1.0mm ganze Gewerbefläche,		X	
	Decken weiss gestrichen (falls keine Metallpaneele und Behinderung durch Installationen)		X	
	Leichtbauwände WC-Anlagen und Teeküchen		X	
	Zusätzliche Leichtbauwände als Trennwände in der			X

Mieterfläche, inkl. Verputzaufbau				
		Grund- ausbau A	Grund- ausbau B	Mieter- ausbau
<b>272</b>	<b>Metallbauarbeiten</b>			
	Aussenmetallfront und Schaufensterverglasung	X		
	Mauerwerk oder Metallfront zu Korridor	X		
	Briefkastenanlage, gem. Baubeschrieb Wohnungen	X		
<b>273</b>	<b>Schreinerarbeiten</b>			
	Haupteingangstüre zu Mietobjekt, Zargentüre, Türblatt Holz Kunstharz beschichtet Gleiche Ausführung wie Wohnungseingangstüren	X		
	Türen zu WC-Anlagen, Zargentüren, Türblatt Holz Kunstharz beschichtet		X	
	Garderobenschrank gem. Standardlayout		X	
	Weitere Schränke, Einbauten, Trennwände und dgl.			X
<b>275</b>	<b>Schliessanlage</b>			
	Mechanische Schliessanlage für Haus-, und Ladentü- ren, Briefkasten, 5 Schlüssel.	X		
<b>281.0</b>	<b>Unterlagsböden:</b>			
	Schwimmender Unterlagsboden inkl. Dämmungen. Integrierte Bodenheizungsrohre.		X	
<b>281.2</b>	<b>Bodenbeläge Plattenarbeiten</b>			
	Bodenplatten WC-Anlagen		X	
	Bodenplatten Teeküche (Parkett auf eigene Verantwor- tung)		X	
<b>281.9</b>	<b>Bodenbeläge</b>			
	Sämtliche restliche Endbeläge, Budget Fr. 110.-/m2		X	
<b>282.4</b>	<b>Wandbeläge Plattenarbeiten</b>			
	WC-Anlagen ca. 60% der Wandflächen		X	
<b>283</b>	<b>Deckenbekleidungen</b>			
	Abhangdecken ganze Gewerbeflächen wo zwingend notwendig		X	
	Abhangdecken Nasszellen, Teeküche und übrige Ge- werbefläche falls Mieterwunsch			X
<b>285</b>	<b>Innere Malerarbeiten (weiss NCS S 0500-N)</b>			
	Wände WC-Anlagen		X	
	Decke Mieterfläche (falls keinen Metallpaneelen)		X	
	Wände restliche Mieterfläche		X	
	Spezielle Farbgebung und Gestaltung			X
<b>287</b>	<b>Baureinigung</b>			
	Reinigung für Übergabe des Mieterobjektes Grundaus- bau		X	

		X	X
	Grund- ausbau A	Grund- ausbau B	Mieter- ausbau
	Reinigung nach Mieterausbau		X
<b>289</b>	<b>Beschriftung - Signaletik</b>		
	Ein Schriftzug aussen über Fenster im Sturzbereich.		X
	Ein Schriftzug auf Werbesäule gem. Basis Grundkonzept Signaletik	X	
<b>29</b>	Zusätzliche Beschriftungen in Absprache mit Vermietung <b>Honorare</b>		X
	Sämtliche für die Erstellung des Grundausbaus erforderlichen Leistungen.	X	X
	Sämtliche für die Erstellung des Mieterausbaus erforderlichen Leistungen.		X
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
	Sämtliche, für die Erstellung des Grundausbaus erforderlichen Bewilligungen, Gebühren, Kopien + Versicherungen.	X	X
	Sämtliche, für die Erstellung des Mieterausbaus erforderlichen Bewilligungen, Gebühren, Plankopien und Versicherungen. Anschlussgebühren durch den Grundausbau übersteigende Anschlussleistung.		X