

2016 Neubau Gewerbegebäude Seewaag 9, 6130 Willisau

Schnittstellenpapier Grund- und Mieterausbau/Käuferausbau

13. Februar 2026/PC

C2/2016/Bauleitung/Kosten/Schnittstellenpapier Grund- und Mieterausbau

Grundlagen:

- Baubeschrieb zu KV, dat. 13.02.2026
- Kostenvoranschlag +/-10%, Grundausbau, dat. 13.02.2026
- Plangrundlagen Architekt, Stand Baueingabe, dat. 10.02.2026
- Plangrundlagen Architekt, Aufteilungspläne Grundausbau - Mieterausbau/Käuferausbau, 13.02.2026

Allgemein

Die Gewerbeflächen werden der Mieterschaft/Käuferschaft im Grundausbau übergeben. Dieser Kurzbaubeschrieb macht ausschliesslich Angaben zum Umfang und Inhalt des Grundausbaus.

Grundausbau in Kostenvoranschlag +/-10% enthalten

Mieter-/Käuferausbau in Kostenvoranschlag +/-10% nicht enthalten

Zweck

Dieses Schnittstellenpapier regelt die Abgrenzung zwischen Grundausbau und Mieter-/Käuferausbau.

- Sämtliche baulichen Leistungen ausgelöst durch Mieter-/Käuferausbauten haben auf Basis der geltenden Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Mieter-/Käuferausbauten, die Abhängigkeiten mit dem Grundausbau haben, sind zwingend mit den Unternehmern und Handwerkern des Grundausbaus zu erfolgen (Garantie).
- Sämtliche Mieter-/Käuferausbauten sind mit dem Gesamtprojektleiter des Grundausbaus zu koordinieren (Architektur-, Gebäudetechnik- u. Bauing.-Leistungen).

BKP	Bezeichnung	Bemerkungen	Grundausbau	Mieterausbau
0	Grundstück	Keine Leistungen des Mieters/Käufers	x	
1	Vorbereitungsarbeiten	Keine Leistungen des Mieters/Käufers	x	
2	Gebäude			
20	Baugrube/Pfählung	Keine Leistungen des Mieters/Käufers	x	
21	Rohbau 1			
211	Baumeisterarbeiten	Gesamter Rohbau in Massivbauweise, Fassadenbrüstungen Stützen, Dach, inkl. tragende/nichttragende Innenwände aus Mauerwerk		
211.1	Gerüste	Keine Leistungen des Mieters/Käufers	x	
211.2	Kanalisation	Grundleitungen/Steigzonen	x	
211.5	Beton- Stahlbauarbeiten	Keine Leistungen des Mieters/Käufers	x	
211.6	Maurerarbeiten	Alle Maurerarbeiten (KN Mauerwerk, tragend/nicht tragend)	x	
		Notwendige Durchbrüche, Schlitze und Kernbohrungen für den Mieterausbau (innerhalb Mietfläche/Eigentumsfläche).		x
212	Montagebau in Beton			
212.2	Elemente aus Beton	Keine Leistungen des Mieters/Käufers	x	
215	Montagebau als Leichtbaukonstruktion			
215.5	Äussere Fassadenbekleidung aus Metall	Keine Leistungen des Mieters/Käufers	x	
22	Rohbau 2			
221	Fenster , Aussentüre, Tore			
221.2	Fenster aus Kunststoff	Standardausführung gemäss Baubeschrieb; Grundsicherheit RC1N.	x	
		Erhöhter Einbruchschutz; RC2		x
221.3	Tore aus Metall	Keine Leistungen des Mieters/Käufers	x	

221.6	Aussentüren in Metall	Keine Leistungen des Mieters/Käufers	x	
224	Bedachungsarbeiten			
224.1	Dichtungsbeläge Flachdächer/Spenglerarbeiten	Keine Leistungen des Mieters/Käufers	x	
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen			
225.1	Fugendichtungen	Fugendichtungen innerhalb Mietfläche/Kauffläche		x
225.2	Brandschutzbekleidungen u. dgl.	Gemäss Vorgaben VKF/GVL, Abdichtung Durchdringungen von brandabschnittsbildenden Bauteilen	x	
		Gemäss Vorgaben VKF/GVL, Abdichtung Durchdringungen von brandabschnittsbildenden Bauteilen innerhalb Mietfläche/Kauffläche		x
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen			
228.1	Aussenliegender Sonnenschutz	elektr. VR90 / Aussenliegender Sonnenschutz, motorbetrieben, Einzelbedienung	x	
		Steuerung zu Sonnenschutzanlagen; Storensteuerung/Wetterstation	x	
		Zus. Funktaster/Schalter (Storenbedienung) innerhalb Mietflächen/Kauffläche		x
23	Elektroanlagen			
230	Elektroinstallation			
231	Starkstromanlagen			
231.2	Schaltgerätekombinationen	Hauptverteilungen inkl. Messung	x	
		Unterverteilungen Mietflächen/Kaufflächen (UV), Aufputzverteiler mit notwendigen Abgängen		x
		ZEV-Messungen und Dienstleistungen	x	
		Lastenmanagement	x	
		Vorbereitung E-Mobilität; Flachbandkabel / Ladestation auf Aussen-PP	x	
231.3	Sicherheitsanlagen	Notlichtanlagen/Exitleuchten in allgemeinen Bereichen	x	
		Notlichtanlagen/Exitleuchten in allen Mietflächen/Kaufflächen		x

231.4	Notstromversorgung	Allgemein: gemäss Brandschutzkonzept (ESH, TH)	x	
		Mieterspezifische/käuferspezifische Notstrominstallationen		x
231.5	Energieerzeugungsanlagen	Photovoltaikanlage inkl. AC-Installationen, inkl. Optimierung Eigenstromnutzung	x	
232	Starkstrominstallationen			
232.0	Erschliessungen	Hauseinführungen	x	
		Zuleitungen bis Hauptverteilungen; Zuleitung bis UV Mietfläche	x	
232.3	Installationssysteme	Kabeltrassen innerhalb Mietfläche/Kauffläche		x
		Bodenkanäle/Brüstungskanäle innerhalb Mietfläche/Kauffläche		x
		Rohranlagen/Erschliessung ab UV bis und mit Verbraucher		x
232.4	Haupt- und Steigleitungen	Haupt- und Steigleitungen	x	
232.5	Lichtinstallationen	Lichtinstallationen allg.(Allgemein zugängliche Räume, Aussenbeleuchtung)	x	
		Lichtinstallationen mieterspezifische/käuferspezifische Beleuchtung ab UV		x
		Notlichtanlagen/Exitleuchten in allgemeinen Bereichen	x	
		Mieterspezifische/käuferspezifische Werbeleuchten		x
232.6	Kraftinstallationen	Steckdosennetz allgemein (allgemein zugänglichen Räumen)	x	
		Steckdosennetz mieterspezifische/käuferspezifische ab UV		x
		Apparateinstallationen mieterspezifische/käuferspezifische ab UV		x
		Sonnenschutzanlage (Inkl. Steuerungen)	x	
		Hebe- und Förderanlagen	x	
		Tür- und Toranlagen	x	
232.7	HLKS-Installationen	Heizungsinstallationen bis und mit Wärmemessung	x	
		Heizungsinstallationen ab Wärmemessung	x	

		Lüftungsinstallationen (allgemein zugängliche Räume; ESH Aufenthalt, allg. WC-Anlagen, etc.)	x	
		Lüftungsinstallationen Mietflächen/Kaufflächen: KWL Mieterausbau/Käuferausbau, Abluft Spritzkabinen/Giftraum		x
		allg. Nasszellen 1. OG gemäss Plangrundlage Architekt; fertig ausgebaut inkl. allen Anschlüssen, Lieferung/Montage Apparate, Plattenarbeiten, Gips- u. Malerarbeiten u.dgl. Sowie allen notwendigen Umfassungswände inkl. Abschlusstüren.	x	
		KW und WW-Messung (bei Sanitärinstallationen)	x	
		Rauch- und Wärmeabzugsinstallationen TH	x	
233	Leuchten und Lampen			
233.0	Lieferung und Montage	Budgetbetrag Technikleuchten (allg. zugängliche Räume, Keller, Technikräume, ESH, etc.)	x	
		Budgetbetrag Objektleuchten (ESH, Treppenhaus, Balkon, Nasszellen, allgemeine Räume, etc.)	x	
		Budgetbetrag Objektleuchten innerhalb Mietfläche/Kauffläche		x
		Budgetbetrag Arbeitsplatzleuchten innerhalb Mietflächen/Kauffläche		x
		Budgetbetrag Aussenleuchten	x	
235	Schwachstromanlagen			
235.1	Radio- und Fernsehanlagen	Radio- u. TV Empfangskabel bis und mit zentralem Hauptverstärker. Glasfaserkabelerschliessung über Swisscom (keine Koax-Verteilinstallation)	x	
235.4	Kommunikationsanlagen	Sonnerie- und Türsprechanlagen bei den Zugangstüren zum Treppenhaus (Haupteingänge); ohne Video	x	
		Zusätzliche Bedienstellen für die Sonnerie- und Türsprechanlagen bei Hauptzugängen (1 Bedienstelle pro Gewerbefläche/pro Stockwerk) Mieterausbau/Käuferausbau		x
235.7	Zutrittskontrollanlagen	Elektronisches Zeiterfassungssystem		x
		Elektronisches Zutrittsystem bei allen Abschlüssen von den allg. Räumen/von Aussen zu den Mieterspezifischen Flächen	x	

		Elektronisches Zutrittsystem bei allen Abschlüssen innerhalb der mieterspezifischen/käuferspezifischen Flächen		x
235.8	Sicherheitsanlagen	Einbruch- und Überfallmeldeanlagen		x
235.9	Brandmeldeanlagen	Allgemein: Im Grundausbau ist keine Brandmeldeanlage vorgesehen (gemäss Auflagen GVL); Einzel Brandmelder bei Toren in Durchfahrt und bei Trennung horizontaler Fluchtweg 1. OG (Brandschutzanforderung)	x	
		Kosten für zusätzliche Brandmelder innerhalb Mietfläche/Kauffläche (Hohldecken, spezifische Anforderungen, etc.) gemäss Auflagen GVL. Die mieterspezifischen/käuferspezifischen Ausbauten sind durch die GVL zu bewilligen.		x
236	Schwachstrominstallationen			
236.2	Radio- und Fernsehinstallationen	Radio- u. TV Empfangskabel bis und mit zentralem Hauptverstärker. Glasfaserkabelerschliessung über Swisscom (keine Koax-Verteilinstallation)	x	
		Radio- u. TV Empfangskabel Glasfaserkabelerschliessung über Swisscom (keine Koax-Verteilinstallation) bis UV Mietfläche/Kauffläche	x	
236.5	Installationen zu Kommunikationsanlagen	Sonnerie- und Türsprechanlagen; 1 Bedienstelle pro Dienstleistungsfläche u. Etage (ohne Video)	x	
		Installation zusätzlicher Bedienstellen für die Sonnerie- und Türsprechanlagen bei Hauptzugängen (1 Bedienstelle pro Gewerbefläche/pro Stockwerk)		x
236.6	Audio-, Video- und Uhreninstallationen	Installation Audioanlagen		x
		Installation Projektionsanlagen		x
		Installation elektronisches Zeiterfassungssystem		x
236.7	Sicherheitsinstallationen	Allgemein: nicht vorgesehen	x	
		Einbruch-, Überfallmeldeinstallationen / Alarmanlagen		x
		Türk Kontroll- und Türüberwachungsinstallation zu mieterspezifische/käuferspezifische Flächen		x
238	prov. Installationen/Provisorien	Alle erforderlichen Provisorien während der Bauphase	x	

24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation			
242	Heizungsanlagen	Grundwasser-Fassung mit Rückgabebrunnen	x	
		Grundwasserpumpen und Verbindungsleitungen	x	
		Wärmeerzeugung Zwischenkreislauf	x	
		Wärmeerzeugung Wärmepumpe und Speicher	x	
		Wärmeerzeugung Heizgruppen und Regulierung	x	
		Wärmeerzeugung Warmwasseraufbereitung	x	
		Wärmeverteilung TABS inkl. Raumregulierung bzw. Radiatoren (EG)	x	
		Wärmeverteilung Bodenheizung inkl. Raumregulierung bzw. Radiatoren (1./2. OG)	x	
		Messung Gebäudeheizung/Kühlung zentral; verbrauchsabhängig	x	
244	Lufttechnische Anlagen	Lüftungsanlage ESH, CO2-Lüftung	x	
		Lüftungsanlage allgemein: (allg. Nasszellen, allg. Sitzungszimmer, Ausstellung, Aufenthalt Personal)	x	
		Lüftungsanlage Mieterausbau/Käuferausbau: Standort Lüftungsgerät auf Dach; sep. KWL-Lüftung Abluftventilatoren in Nasszellen u. gefangenen Räumen innerhalb Mietfläche/Kauflfläche		x
		mech. Lüftung in Technikräumen UG	x	
		RWA Treppenhaus (Lieferung Oblicht in BKP 224.1/Inst. Elektro BKP 230)	x	
		CO-Lüftung ESH Fortlüftung, natürliche Nachströmung) mit CO-Überwachung	x	
		Mieterspezifische/käuferspezifische Lüftungen; z.B. Abluft Spritzkabinen, Gifträume, u. dgl.		x
		Brandschutzklappen (BSK) für Lüftung Grundausbau	x	
		Brandschutzklappen (BSK) für Lüftung Mieterausbau/Käuferausbau		x
246	Kälteanlagen	Kälteerzeugung ab Grundwasser	x	
		Kühlgruppen und Regulierung	x	
		Luftkühleranschluss	x	
		Freecooling mit TABS in allen Decken ab EG	x	

		Messung Gebäudeheizung/Kühlung zentral; verbrauchsabhängig	x	
		Klimageräte innerhalb Mietfläche/Kauffläche		x
248	Gebäudeautomation	Allgemein: Nicht vorgesehen (ausgenommen Storensteuerung)	x	
		Inst. für Gebäudeautomation innerhalb Mietfläche/Kauffläche		x
25	Sanitäranlagen			
250	Sanitärinstallationen	allgemeine Installationen und Apparate zu allg. zugänglichen Räumen/Nasszellen inkl. notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie erforderliche Sanitärinstallationselemente (GIS) und Rohrdämmungen.	x	
		allg. Nasszellen 1. OG gemäss Plangrundlage Architekt; fertig ausgebaut inkl. allen Anschlüssen, Lieferung/Montage Apparate, Plattenarbeiten, Gips- u. Malerarbeiten u.dgl. Sowie allen notwendigen Umfassungswände inkl. Abschlusstüren.	x	
		San.-Installationen und Apparate innerhalb Mietfläche/Kauffläche für san. Anlagen (WC-Anlagen, Lavabos, Waschröge, Teeküchen u. dgl.) inkl. notwendiger Versorgungsleitungen ab San.-Verteiler Mietfläche/Kauffläche u. Entsorgungsleitungen bis zum nächstgelegenen Fallstrang/Steigzone; sowie erforderliche Sanitärinstallationselemente (GIS) und Rohrdämmungen.		x
		Messung Verbrauch Warm- und Kaltwasser zentral; verbrauchsabhängig	x	
		Nasslöschposten/Brandschutzeinrichtungen (Feuerlöscher) gemäss Brandschutzkonzept	x	
258	Kücheneinrichtungen	Kücheneinrichtung Ausbau Aufenthalt Personal/Ausstellung 1. OG	x	
		Kücheneinrichtung Mieterausbau/Käuferausbau; Teeküchen		x
26	Transportanlagen			
261	Aufzüge	Personenaufzug 1 Stk. / Warenaufzug 1 Stk. in Anordnung in Treppenhaus	x	
27	Ausbau 1			
271	Gipserarbeiten			
271.0	Innenputze	Allg.: Alle Oberflächen roh, keine inneren Gipserarbeiten	x	

		Grund- und Deckputz auf allen mieterspezifischen/käuferspezifischen Flächen (Wände, Decken, etc.)		x
271.1	Trockenbauarbeiten	Mieterspezifische/käuferspezifische nicht tragende Innenwände in Leichtbau/Trockenbau		x
272	Metallbauarbeiten			
272.1	Metallbaufertigteile	Briefkastenanlage aus Aluminium	x	
		Entsorgung Container für Grüngut / Abfall (1 Stk.); Standort offen	x	
		Entsorgung Container für Karton (1 Stk.); Standort offen	x	
		Entsorgung Container für Kehricht (1 Stk.); Standort offen	x	
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	Absturzsicherungen (innen und aussen); Geländer, Handläufe u. dgl.	x	
273	Schreinerarbeiten			
273.0	Innentüren aus Holz	Abschlusstüren von Allg. zu mieterspezifischen Flächen mit Brandschutzanforderungen	x	
		Innentüren in mieterspezifischen/käuferspezifischen Wänden		x
273.1	Wandschränke, Gestell und dgl.	Mieterspezifische/käuferspezifische Einbauten wie Garderobe, Einbauschränke, Empfangskorpus und Archivanlagen, etc. Innerhalb Mietflächen		x
273.2	Innere Verglasungen	Innere Abschlüsse aus Glas von Allg. zu mieterspezifischen Flächen mit Brandschutzanforderungen	x	
		Innere Verglasungen in mieterspezifischen/käuferspezifischen Wänden		x
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	Allgemein: Nicht vorgesehen	x	
		Allgemeine Schreinerarbeiten innerhalb Mietflächen/Kauffläche		x
275	Schliessanlagen	Schliessanlage elektronisch zu allgemeine Räume, Hauszugänge, Zugang in mieterspezifische Flächen ab TH/von Aussen, etc.	x	
		Schliessanlage elektronisch innerhalb der mieterspezifischen/käuferspezifischen Fläche		x

276	Innere Abschlüsse			
276.2	Vorhangsysteme	Vorhangschienen und dgl.		x
		Nutzerbestimmte Verdunkelungseinrichtungen (Innere Beschattungen)		x
277	Elementwände			
277.2	Fest stehende Elementwände	WC Trennwände in den allgemeinen Nasszellen (1.OG)	x	
		WC Trennwände in den mieterspezifischen/käuferspezifischen Nasszellen		x
277.2	Schiebe- u. Faltwände	Schiebe- und Faltwand in Aufenthalt Personal / Ausstellung 1. OG	x	
		Schiebe- und Faltwand in mieterspezifischen/käuferspezifischen Fläche		x
278	Beschriftungen, Markierungen, Signaletik	Notfallbeschilderungen, Markierungen und Nummerierungen von Parkfeldern und Verkehrsführung, Signaletik allgemeine Räume/Zugänge	x	
		Mieterspezifische/käuferspezifische Signaletik (Innen u. Aussen); Fassadenbeschriftungen		x
28	Ausbau 2			
281	Bodenbeläge			
281.0	Estriche (Unterlagsböden)	Unterlagsböden aus CAF in den Nasszellen und Allgemeinräumen ab 1. OG	x	
		Unterlagsböden aus CAF in den Gewerbeflächen (Mietflächen) ab 1. OG	x	
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	Hartbetonbeläge im Verbund in der Einstellhalle	x	
		Zementüberzug im Verbund in den Nebenräumen UG	x	
		Hartbeton/Monobeton in Gewerbeflächen EG	x	
		Zementüberzug in Treppenhaus; Treppenstufen (Ortbeton)	x	
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoff, Textilien und dgl.	Fertiger Bodenbelag z.B. Schmutzschleusenteppich innen bei Hauptzugängen	x	
		Fertiger Bodenbelag z.B. Schmutzschleusenteppich innerhalb der mieterspezifischen/käuferspezifischen Fläche		x

281.4	Fertiger Bodenbelag inkl. Sockel	Fertiger Bodenbelag in allg. zugänglichen Räumen (TH, Aufenthalt Personal, Ausstellung, allg. Nasszellen, allg. Sitzungszimmer, Korridor 1. OG)	x	
		Fertiger Bodenbelag in den mieterspezifischen/käuferspezifischen Flächen; z.B. PU, Teppich, Platten, Parkettböden, u. dgl.		x
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen			
282	Fertige Wandbeläge, Wandbekleidungen	Fertige Wandbeläge in den allg. Nasszellen, alle weiteren Wände roh	x	
		Fertige Wandbekleidungen auf allen mieterspezifischen/käuferspezifischen Flächen z.B. Fugenlose Wandbeläge, Tapezierarbeiten, Platten oder Wandbekleidungen aus Holz.		x
283	Deckenbekleidungen			
283.1	Fertige Deckenbekleidungen	sichtbarer Beton (Typ 2, roh) in allg. zugänglichen Räumen, TH, etc.	x	
		Fertige Deckenbekleidungen innerhalb mieterspezifischen/käuferspezifischen Flächen z.B. Akustikdecken		x
283.2	Akustikdecken aus Holzwerkstoffen	Akustikdecken aus Holzwerkstoffplatten in Aufenthalt Personal/Ausstellung 1. OG u. allg. Sitzungszimmer)	x	
285	Innere Oberflächenbehandlungen			
285.1	Innere Malerarbeiten	Malerarbeiten auf Rohbauwände in allg. zugänglichen Räumen	x	
		Malerarbeiten von Türen inkl. Zargen/Rahmen aus dem Grundausbau	x	
		Malerarbeiten innerhalb mieterspezifischen/käuferspezifischen Flächen (Wände, Decken, Türen etc.)		x
286	Bauaustrocknung	Keine Leistungen des Mieters/Käufers	x	
287	Baureinigung	Baureinigung Grundausbau	x	
		Bis zur Übergabe Mietfläche/Kauffläche an Mieter/Käufer (Edelrohbau)	x	
		Baureinigung Mieterfläche/Kauffläche nach Ausbau		x
29	Honorare			
	Architekt, Fachplaner, u. dgl.	Honorare Grundausbau	x	

		Honorare Mieterausbau/Käuferausbau		x
4	Umgebung	Keine Leistungen des Mieters/Käufers; Ausführung/Ausstattung gemäss Plangrundlagen	x	
5	Baunebenkosten			
51	Bewilligungen, Anschlussgebühren	Kosten für Bewilligungen, Anschlussgebühren Grundausbau	x	
		Kosten für Bewilligungen, Anschlussgebühren Mieterausbau/Käuferausbau		x
59	Übergangskonten für Honorare			
598	Bauherrenberater	Bauherrschaft Grundausbau (Imovera AG)	x	
		Bauherrenvertreter Mieterausbauten/Käuferausbauten		x
9	Ausstattung	Ausstattung Grundausbau	x	
		Ausstattung Mieter-/Käuferausbau		x

Grundsatz für die Planung	Grundausbau; Durch Planerteam (Architekten, Fachplaner, Spezialisten) bearbeitete Themenbereiche; Beauftragt durch die Bauherrschaft	x	
	Mieterausbau; Durch Planerteam (Architekten, Fachplaner, Spezialisten) bearbeitete Themenbereiche inklusive Farb- und Materialkonzept; Beauftragt durch Mieter-/Käufer		x