

MIETVERTRAG SPORTSCHULE KRIENS  
**SPORTZENTRUM KLEINFELD, KRIENS**

zwischen

Luzerner Pensionskasse (LUPK)  
Zentralstrasse 7  
CH-6002 Luzern

als Vermieterin

und

Gemeinde Kriens  
Schachenstrasse 13  
CH-6010 Kriens

als Mieterin

# INHALTSVERZEICHNIS

1	MIETOBJEKT	4
1.1	LIEGENSCHAFT	4
1.2	MIETFLÄCHE	4
1.3	ZUSTAND UND BESCHAFFENHEIT DES MIETOBJEKTS	4
1.4	VERWENDUNGSZWECK	4
1.5	ZWECKÄNDERUNG	4
2	MIETZINS UND MIETZINSANPASSUNGEN	4
2.1	MIETZINS / NEBENKOSTEN	4
2.2	ANPASSUNG MIETZINS BEI MIETBEGINN	5
2.3	VORFINANZIERUNG DES MIETERAUSBAUS	6
2.4	MIETZINSZAHLUNG	6
2.5	INDEXIERUNG	6
2.6	MEHRWERTSTEUEROPTIERUNG	7
3	MIETBEGINN /-ENDE, VERLÄNGERUNG	7
3.1	MIETBEGINN / -ENDE	7
3.2	OPTIONSRECHT AUF VERLÄNGERUNG DER MIETDAUER	7
3.3	VERLÄNGERUNG DER MIETDAUER	8
4	ÜBERGABE, MÄNGEL	8
5	UNTERHALT UND GEBRAUCH DES MIETOBJEKTS, REKLAMESCHILDER, BEWILLIGUNG	8
5.1	UNTERHALT UND GEBRAUCH DES MIETOBJEKTS	8
5.2	MELDEPFLICHT	9
5.3	REKLAMESCHILDER	9
5.4	BEWILLIGUNG/GEBRAUCHSPFLICHT	9
5.5	ZUTRITTSRECHT DER VERMIETERIN	9
6	MIETERAUSBAU	9
7	RÜCKGABE UND RÜCKBAU BEI BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES	10
8	VERSICHERUNGEN	10
9	VERSCHIEDENES	11
9.1	AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG	11
9.2	RETENTIONSRECHT	11
9.3	SCHLÜSSELÜBERGABE	11
9.4	MELDEPFLICHT	11
9.5	UNTERMIETE/ÜBETRAGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES	11
9.6	IMMISSIONEN	12
10	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12
10.1	VORMERKUNG DES VERTRAGES IM GRUNDBUCH	12
10.2	UNGÜLTIGE ODER UNDURCHFÜHRBARE BESTIMMUNGEN	12
10.3	VERTRAGSÄNDERUNGEN	12
10.4	AUSKUNFTSPFLICHT	12

10.5	VERTRAGSAUSFERTIGUNG	12
11	BEILAGEN	13

# 1 MIETOBJEKT

## 1.1 LIEGENSCHAFT

Gegenstand dieses Mietvertrages sind die Schulräumlichkeiten im 1. Obergeschoss und Erdgeschoss im Hauptgebäude des „Sportzentrum Kleinfeld“ auf dem Grundstück Nr. 237, GB Kriens, bzw. auf dem das Hauptgebäude des „Sportzentrum Kleinfeld“ umfassenden Baurechtsgrundstück.

Überdies Gegenstand dieses Mietvertrages sind

- der Hauseingang im Erdgeschoss und der dahinter im Innern des Hauptgebäudes liegende Eingangsbereich (zur Mitbenützung mit den anderen Nutzern) und der vom Erdgeschoss ins erste Obergeschoss führende Treppenaufgang.
- die Benützung des der Verbindung zwischen dem Eingangsbereich im Erdgeschoss des Hauptgebäudes und den Schulräumlichkeiten im 1. Obergeschoss dienende Personenlift.
- die Mitbenützung des Fluchtwegs im Ernstfall.

## 1.2 MIETFLÄCHE

Die Vermieterin vermietet der Mieterin die nachstehenden Flächen, deren Lage und Grösse im beigelegten Grundrissplan olivgrün markiert und aus dem ebenfalls beigelegten Flächenschema ersichtlich sind (**Beilage 1**). Aus diesem Grundrissplan sind auch der Fluchtweg, der Personenlift und der Treppenaufgang ersichtlich. Dieser Grundrissplan und dieses Flächenschema bilden integrierende Bestandteile des vorliegenden Mietvertrages.

Etage	Objekt	Fläche ca. in m <sup>2</sup>
1. OG	Schulräumlichkeiten	1'174 m <sup>2</sup> (gemäss Beilage 1)
EG	Lehrerzimmer	100 m <sup>2</sup> (gemäss Beilage 1)
	<b>Total Mietfläche:</b>	<b>1'274 m<sup>2</sup></b>

## 1.3 ZUSTAND UND BESCHAFFENHEIT DES MIETOBJEKTS

Der Zustand und die Beschaffenheit des Mietobjekts sind im beiliegenden Baubeschrieb (**Beilagen 2 und 3**) festgehalten.

## 1.4 VERWENDUNGSZWECK

Die Mieterin verwendet das Mietobjekt zu gemeindeeigenen Zwecken, aktuell zum Betrieb der Sportschule Kriens.

## 1.5 ZWECKÄNDERUNG

Wesentliche Ausdehnungen, Einschränkungen und/oder Änderungen des Verwendungszwecks (Ziff. 1.4) sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

# 2 MIETZINS UND MIETZINSANPASSUNGEN

## 2.1 MIETZINS / NEBENKOSTEN

Die Mieterin übernimmt das Mietobjekt im Zustand Mieterausbau (inkl. Lüftung), d.h. in dem Zustand, wie es gemäss Baubeschrieb Mieterausbau (Beilage 3) umschrieben ist, zu einem Mietzins pro Quadratmeter HNF (Hauptnutzungsfläche) in der Höhe von CHF 280.00/Jahr. Mithin macht der Mietzins inkl. Mieterausbau (inkl. Lüftung) also bei einer HNF von 1'274 m<sup>2</sup> CHF 356'720.00/Jahr aus.

Zuzüglich Heiz- und Warmwasser- sowie Betriebskosten Akonto\* in der Höhe von CHF 36'000.00/Jahr oder CHF 3'000.00/Monat.

Sowohl der Mietzins als auch die Akontozahlung Heiz- und Warmwasser- sowie Betriebskosten sind quartalsweise am ersten Tag jeden Quartals vorschüssig zu bezahlen.

#### **\*Heiz- und Warmwasser- sowie Betriebskosten**

Im Nettomietzins nicht inbegriffen und Gegenstand einer separaten Nebenkostenabrechnung (Abrechnung) sind die folgenden Nebenkosten (Heiz- und Warmwasser- sowie Betriebskosten):

- Heiz- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 VMWG
- allf. Klimatisierung und Lüftung der Miet- und der Allgemeinräume (sämtliche damit zusammen-hängenden Kosten wie Wasser, Abwasser, Strom, Kälte, Wärme, Service-Abo, Bedienung, Über-wachungen, Verbrauchsmaterial)
- Allgemeinstrom
- Service-Abonnemente, Wartungsverträge und individuelle Wartung von Lift, Sprinkler, Brand-meldeanlagen, Feuerlöscher, Hebebühnen, Fassadenlift, Tore, Flachdach, Pumpen, Notbeleuchtung, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
- Bewachung
- Wasser
- Abwasser
- Spülen Kanalisation
- Reinigung Pumpenschächte
- Kehricht und Kehrichtgrundgebühren
- Versicherungen (ohne Gebäudeversicherung)
- Hauswartung (inkl. Personalnebenkosten)
- Hauswartmaterial
- Reinigung allg. Räume und Flächen, Fenster aussen Storen, Rollläden
- Betriebskosten Alternativenenergien
- Umgebungsarbeiten
- Unterhalt Pflanztröge
- Schneeräumung
- Unterhalt von Schilder- und Werbeanlagen
- Antennen und Urheberrechtsgebühren
- Verwaltungshonorar zuzüglich MwSt.

Die Mieterin hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege bei der Vermieterin einzusehen. Eine Abrechnung gilt von der Mieterin als anerkannt, wenn nicht innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt bei der Vermieterin Einspruch erhoben wird.

Über die Nebenkosten wird ein Mal pro Jahr abgerechnet. Der Verteilschlüssel wird durch die Vermieterin bestimmt und der Mieterin spätestens ein halbes Jahr vor dem Bezug des Mietobjektes mitgeteilt. Fallen Kosten im einen oder anderen Mietobjekt der Liegenschaft nicht oder nur teilweise an, wird dies beim Verteilschlüssel angemessen berücksichtigt. Abgaben und Unkosten, welche ausschliesslich den Betrieb des Mietobjektes betreffen, sind in jedem Fall von der Mieterin zu tragen, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

## **2.2 ANPASSUNG MIETZINS BEI MIETBEGINN**

Der Mietzins gemäss Ziff. 2.1. basiert auf dem Grundrissplan und dem Baubeschrieb gemäss **Beilagen 1, 2 oder 3**.

Allfällige Änderungen bei der Ausführung des Mietobjektes gegenüber dem Grundrissplan und/oder dem Baubeschrieb 2 oder 3, namentlich Mehr- und/oder Separatleistungen, die auf Wunsch der Mieterin ausgeführt werden, führen – unter dem Vorbehalt der Regelung gemäss Ziff. 2.2 Abs. 3 – zu einer entsprechenden Anpassung des Nettomietzinses. Haben die Änderungen Mehr- oder Minderkosten zur Folge, so teilt die Vermieterin dies und die neue Höhe der Kosten bzw. des -Nettomietzinses schriftlich mit. Hierauf entscheidet die Mieterin, ob sie an der gewünschten Änderung festhalten will und orientiert die Vermieterin innert 10 Tagen nach Eingang der Offerte schriftlich über ihren Entscheid. Die Anpassung des Nettomietzinses erfolgt auf der

Basis einer Verzinsung zu 5% p.a. der für die Ausführung der Mieterwünsche entstandenen Mehrkosten, wozu auch der gesamte Planungs- und Bauleitungsaufwand zählt.

Änderungen, welche die Mieterin in Bezug auf das Raumprogramm in der Phase Vorprojekt einbringt und deren Umsetzung keinen Einfluss auf die Statik haben, führen zu keiner Anpassung des Netto-mietzinses.

### 2.3 VORFINANZIERUNG DES MIETERAUSBAUS

Die Mieterin mietet das Mietobjekt im Zustand Mieterausbau (s. Ziff. 2.1), dieser wird von der Vermieterin zu folgenden Konditionen vorfinanziert:

Kosten Mieterausbau:	CHF 1'350'000.00
Amortisationsdauer:	30 Jahre
Finanzierungskosten p.a.:	CHF 45'000.00

Diese Finanzierungskosten sind im gemäss Ziff. 2.1 festgelegten Mietzins bereits eingerechnet.

Unterhalt und Ersatz des vorfinanzierten Mieterausbaus sind ausschliesslich Sache der Mieterin.

Für den Fall, dass die Mieterin ihre Option zur Verlängerung des Mietvertrages um drei Mal je zusätzliche 5 Jahre ganz oder teilweise nicht beansprucht (s. Ziff. 3.2), hat sie der Vermieterin die für die weiteren 15 bzw. 10 bzw. 5 Jahre Mietdauer bereits für den Mieterausbau vorfinanzierten Kosten, nämlich CHF 225'000.00 pro nicht beanspruchte Verlängerung der Mietdauer um 5 Jahre zu erstatten. Die entsprechende Zahlung wird fällig auf den Tag, zu dem die Mietdauer endet. Im Gegenzug zur Entschädigungspflicht der Mieterin, hat sich der Vermieter allfällige durch die Nichtausübung der Option ersparten Auslagen und durch die anderweitige Verwendung des Mietobjekts gewonnenen Einnahmen an die Entschädigung anrechnen zu lassen.

Die Möblierung und Einrichtung des Mietobjekts sind nicht Bestandteil des Mieterausbaus.

### 2.4 MIETZINSZAHLUNG

Der Mietzins ist im Voraus am Verfalltag zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung verrechnet die Vermieterin der Mieterin 5 % (p.a.) Verzugszins vom geschuldeten Betrag ab Verfalltag. Allfällige Spesenverrechnungen (Mahngebühren) bleiben vorbe-halten.

### 2.5 INDEXIERUNG

Der in Ziff. 2.1 festgelegte Mietzins ist den Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik (LIK) zu 100 % (hundert Prozent) anzupassen, sofern der LIK seit der letzten Mietzinsanpassung um mehr als 1 % gestiegen oder gesunken ist.

Massgebend ist die Indexreihe mit 100 Punkten per Dezember 2010. Basis für die erstmalige Anpassung ist der Indexstand per August 2018. Für die folgende Mietzinsanpassung ist jeweils der Indexstand vom Oktober des Vorjahres massgebend. Die Anpassungen erfolgen nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Gültige Jahresmiete netto} \times \text{LIK vom Oktober des Vorjahres}}{\text{LIK bei der letzten Anpassung}} = \text{neue Jahresmiete netto}$$

Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietzins einmal jährlich entsprechend anzupassen. Die Vermieterin wird die entsprechende Mietzinsanpassung der Mieterin jeweils unter Einhaltung einer 1-monatigen Anzeigefrist mitteilen.

Bei Bedarf können Akontobeiträge für Heiz-, Warmwasser- und Betriebskosten auch während der festen Vertragsdauer unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf den nächsten Monatsersten entsprechend der letzten Heiz-, Warmwasser- und Betriebskostenabrechnung angepasst werden.

Investitionen für wertvermehrende Aufwendungen und Mehrleistungen der Vermieterin sowie Kosten für umfassende Überholungen berechtigen die Vermieterin, auch während der festen Vertragsdauer, zu einer Erhöhung des Mietzinses unter Anwendung eines angemessenen Satzes für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen. Solche Anpassungen sind der Mieterin unter Einhaltung einer 3-monatigen Anzeigefrist auf einen beliebigen Monatsersten mit amtlichem Formular mitzuteilen.

Im Übrigen bleiben die jeweiligen öffentlich rechtlichen Bestimmungen vorbehalten.

## **2.6 MEHRWERTSTEUEROPTIERUNG**

Das Objekt wird nicht optiert.

# **3 MIETBEGINN /-ENDE, VERLÄNGERUNG**

## **3.1 MIETBEGINN / -ENDE**

Der Mietbeginn findet am 1. August 2018 (bzw. bei Verzögerungen am 1. August 2019) statt. Bei Terminverzögerungen bzw. Verzögerungen von Meilensteinen (Entscheide Gemeinde, rechtskräftige Baubewilligung, Änderungswünsche der Mieterin) verschieben sich die untenstehenden Termine entsprechend.

Mietbeginn und Fälligkeit der (ersten) Mietzinszahlung am: 1. August 2018 (bzw. 1. August 2019)

Vertragsablauf per:

31. Juli 2033 (bzw. 31. Juli 2034)

Termine in Abhängigkeit der Einwohnerratsabstimmung

Bis spätestens 31. Oktober 2017 hat die Vermieterin die Mieterin darüber zu informieren, ob der Bezug des Mietobjekts im Jahr 2018 oder 2019 erfolgt.

Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt spätestens am 16. Juli 2018 (resp. 16. Juli 2019). Im Anschluss an die Übergabe stehen der Mieterin zwei Wochen für die Möblierung und Einrichtung zur Verfügung.

Der Mietvertrag ist für die vereinbarte Dauer von 15 Jahren fest abgeschlossen. Er endet – unter dem Vorbehalt des Optionsrechts der Mieterin gemäss Ziff. 3.2 – per Ablaufdatum ohne vorherige Kündigung automatisch.

## **3.2 OPTIONSRECHT AUF VERLÄNGERUNG DER MIETDAUER**

Nach Ablauf der festen Mietdauer von 15 Jahren (s. Ziff. 3.1) hat die Mieterin das Optionsrecht auf Verlängerung der Mietdauer um drei Mal je weitere fünf Jahre. Dabei gilt, dass die Mieterin spätestens 12 Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietdauer, d.h. spätestens am 31. Juli 2032 (bzw. 31. Juli 2033), 31. Juli 2037 (bzw. 31. Juli 2038), 31. Juli 2042 (bzw. 31. Juli 2043), (jeweils Datum des Poststempels) vor Ablauf der jeweiligen Mietdauer der Vermieterin schriftlich zu erklären hat, ob sie ihr Optionsrecht in Anspruch nehmen will oder nicht.

Falls die Mieterin von ihrem Optionsrecht Gebrauch macht, verlängert sich die Mietdauer jeweils um zusätzliche 5 Jahre, d.h. bis am 31. Juli 2038 (bzw. 31. Juli 2039), 31. Juli 2043 (bzw. 31. Juli 2044), 31. Juli 2048 (bzw. 31. Juli 2049). Dies mit der Massgabe, dass – auch – für die zufolge Ausübung des Optionsrechts jeweils zusätzliche Mietdauer von je weiteren fünf Jahren die in diesem Mietvertrag vereinbarten Regelungen zur Anwendung kommen und Geltung haben.

Falls die Mieterin ihr Optionsrecht nicht ausübt oder innert Frist keine Ausübungserklärung abgegeben wird, gilt, dass dieser Mietvertrag per 31. Juli 2033 (bzw. 31. Juli 2034), 31. Juli 2038 (bzw. 31. Juli 2039), 31. Juli 2043 (bzw. 31. Juli 2044), 31. Juli 2048 (bzw. 31. Juli 2049) ohne vorherige Kündigung automatisch endet.

### **3.3 VERLÄNGERUNG DER MIETDAUER**

Der Mieterin wird ein Vorrecht auf Verlängerung des Vertragsverhältnisses zu neuen Konditionen eingeräumt. Will sie dieses Recht in Anspruch nehmen, so hat sie ihr diesbezüglich bestehendes Interesse spätestens 16 Monate vor Ablauf des bestehenden Mietvertrages schriftlich der Vermieterin mitzuteilen.

Meldet die Mieterin im Sinne des vorstehenden Absatzes ihr Interesse an der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses an, so verpflichtet sich die Vermieterin, der Mieterin spätestens 14 Monate vor Vertragsbeendigung eine Offerte zur Fortsetzung des Mietverhältnisses um mindestens 15 Jahre, wiederum im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR befristet, zu den dazumal herrschenden marktüblichen Verhältnissen zu unterbreiten.

Können sich die Parteien nach entsprechender Offertstellung nicht innert einer Frist von 6 Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt, in welchem die Offerte der Mieterin zugegangen ist, über die Bedingungen eines neuen Mietvertrages, insbesondere über den massgebenden Mietzins, einigen, so ist eine Vereinbarung über die Vertragsverlängerung nicht zu Stande gekommen mit der Konsequenz, dass das Vertragsverhältnis im Sinne von Ziffer 3.2 vorstehend endigt, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

## **4 ÜBERGABE, MÄNGEL**

Die Vermieterin übergibt der Mieterin das Mietobjekt in vertragsgemäsem Zustand zum vereinbarten Termin. Fällt der Übergabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, so erfolgt die Übergabe ohne Mietzinsreduktion am nächsten Werktag bis 12.00 Uhr.

Der Mieterin wird das Mietobjekt gemäss Baubeschrieb und Grundrissplan (s. Beilage 1 und 2) in gereinigtem Zustand übergeben. Allfällige Mängel sind in einem Mängelprotokoll aufzunehmen. Zeigen sich neben den im Protokoll aufgeführten Beanstandungen weitere Mängel, so hat die Mieterin Reklamationen innert 30 Tagen seit der Übergabe des Mietobjekts schriftlich geltend zu machen. Andernfalls gelten sämtliche Räume als in vertragsgemäsem Zustand übernommen.

Allfällige Instandsetzungen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat die Mieterin nach Voranzeige zu gestatten.

## **5 UNTERHALT UND GEBRAUCH DES MIETOBJEKTS, REKLAMESCHILDER, BEWILLIGUNG**

### **5.1 UNTERHALT UND GEBRAUCH DES MIETOBJEKTS**

Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt sowie die darin enthaltenen Einrichtungen und Anlagen schonend zu behandeln und in gutem und sauberem Zustand zu halten.

Unterhalt und kleinere Reparaturen des Grundausbaus sind bis zum Betrag von 1% des Jahresnettomietzinses pro Reparatur und Einzelfall und maximal bis zu einem jährlichen Gesamtbetrag von CHF 15'000.00 Sache der Mieterin.

Die Aussenreinigung des Mietobjekts, namentlich der Fassade, gehen zu Lasten der Vermieterin.

Ausschliesslich zu Lasten der Mieterin gehen die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen ihrer eigenen Einrichtungen und Anlagen und der von ihr mit Einwilligung der Vermieterin erstellen Ausbauten.

Die Mieterin haftet für Schäden, welche durch sie, ihre Angestellten oder Schülerinnen bzw. Schüler verursacht werden. Sie verpflichtet sich, solche Schäden jeweils umgehend auf eigene Kosten durch Fachpersonal beheben zu lassen.

Die Reinigung des Mietobjektes mit dazugehörenden WC-Anlagen ist Sache der Mieterin. Die diesbezüglichen Kosten gehen zu Lasten der Mieterin.



## **5.2 MELDEPFLICHT**

Die Mieterin hat Schäden am Mietobjekt sofort zu melden. Im Übrigen gilt Art. 257g OR.

## **5.3 REKLAMESCHILDER**

Die Fassadenteile sind nicht mitvermietet. Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen, Antennenanlagen usw. dürfen nur mit Genehmigung der Vermieterin und nur an den von ihr bestimmten Stellen des Gebäudes angebracht werden und sind in der Regel mietzinspflichtig. Die Genehmigung der Vermieterin erstreckt sich auf Grösse, Mietzins, Farbe, Form, Material und Anordnung derselben. Die Betriebs- und Reinigungskosten übernimmt die Mieterin. Bei Instandstellungsarbeiten an Gebäudeteilen hat die Mieterin die Beschriftung auf eigene Kosten zu demontieren bzw. wieder zu montieren. Bei Demontage der Beschriftungen sind allfällige Beschädigungen zu reparieren und die Fassadenoberfläche mittels geeigneter Massnahme den übrigen Bauteilen anzugleichen (Reinigung/Malerarbeiten). Allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen werden von der Mieterin eingeholt. Die Kosten und Gebühren hierfür gehen zu Lasten derselben, welche ebenfalls die Anschlusskosten und den Elektrizitätsverbrauch zu bezahlen hat.

Falls die Beschriftung mittels einheitlichen Konzepts erfolgt, verpflichtet sich die Mieterin, ihre Beschriftung diesem Konzept anzupassen. Die Kosten gehen zu ihren Lasten.

## **5.4 BEWILLIGUNG/GEBRAUCHSPFLICHT**

Alle für die Benützung und den Betrieb des von der Mieterin gemieteten Mietobjekts notwendigen behördlichen Bewilligungen sind Sache der Mieterin; ebenso damit zusammenhängende Kosten.

Soweit es für die Wertbeständigkeit der Liegenschaften oder des Mietobjekts von Bedeutung ist, trifft die Mieterin die dem Verwendungszweck entsprechende Gebrauchspflicht.

## **5.5 ZUTRITTSRECHT DER VERMIETERIN**

Der Vermieterin und den von ihr beauftragten Personen steht das Recht zu, unter angemessener Voranmeldung, das Mietobjekt zwecks Wahrung der Eigentümerrechte zu betreten. Bei gekündigten Mietverhältnissen oder Verkaufsverhandlungen ist die Mieterin verpflichtet, das Mietobjekt während den allgemein üblichen Geschäftszeiten den Mietinteressenten in oder ohne Begleitung der Vermieterin zur Besichtigung zugänglich zu machen. Die Mieterin hat das Recht, die Mietinteressenten auf Besichtigungen zu begleiten.

# **6 MIETERAUSBAU**

Die Parteien vereinbaren bezüglich des Mieterausbaus folgende Regelung:

### **a.) Abgrenzung von Grundausbau und Mieterausbau**

Der vereinbarte Nettomietzins versteht sich für das Mietobjekt gemäss beiliegendem Ausbaubeschrieb in Beilage 2 (= Grundausbau). Über den Grundausbau hinausgehende Ausbauten des Mietobjekts gelten als Mieterausbau (s. Beilage 3: Mieterausbau).

### **b.) Unterhalt des Mieterausbaus**

Der Unterhalt und Ersatz des Mieterausbaus sowie der von der Mieterin eingebrachten Sachen ist ausdrücklich und ausschliesslich Sache der Mieterin, auch wenn diese mit dem Gebäude fest verbunden sind. Die Vermieterin kann von der Mieterin den Unterhalt der Anlagen verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen das Mietobjekt oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen droht.

### **c.) Weitere Bestimmungen (Bewilligungspflicht für Mieterausbauten, Sicherheitsleistungen etc.)**

Die Mieterin ist verpflichtet, im Deckenhohlraum und im Boden die Führung von Kanälen, Röhren, Kabeln, etc., entschädigungslos zu dulden.

Alle Veränderungen am Mietobjekt sind von der Vermieterin im Voraus schriftlich genehmigen zu lassen. Hierzu sind ihr entsprechende Pläne Mst. 1:50 und Kostenvoranschläge rechtzeitig, mindestens jedoch 2 Monate vor Beginn der Arbeiten vorzulegen.

Der Mieterin obliegt die Einhaltung sämtlicher den Aus-/Umbau betreffenden gesetzlichen Vorschriften, wie kommunales und kantonales Baugesetz, SIA-Normen und Richtlinien einschlägiger Fachverbände, SUVA-Vorschriften, Brandschutzvorschriften, etc..

Die Mieterin trägt alle Kosten, welche durch ihre Bautätigkeit verursacht werden. Dazu gehören auch Begleitschäden wie Schadenersatzansprüche Dritter, Mietzinsreduktionsforderungen benachbarter Mieter infolge Baulärms, allfälliger Kostenersatz für die Beseitigung halbfertiger, wertloser Mieterausbauten, Regressansprüche wegen Bauhandwerkerpfandrechten, etc..

Anschlussgebühren für Wasser, Elektrisch, Kanalisation, usw. sowie Prämienanpassungen der progressiven Gebäudeversicherung, welche auf den Mieterausbau zurückzuführen sind, gehen anteilmässig z.L. der Mieterin.

Die Vermieterin kann die Bewilligung von Mieterausbauten von entsprechenden Sicherheitsleistungen der Mieterin abhängig machen.

Die Mieterin gewährleistet, dass für die Mieterausbauten keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden. Geschieht dies trotzdem, hat die Mieterin dafür besorgt zu sein, dass diese Pfandrechte sofort auf ihre Kosten gelöscht werden; die entsprechende Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufig-vorsorglichen Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten. Im Unterlassungsfall haftet die Mieterin der Vermieterin für den entstandenen Schaden.

Für jedes Bauvorhaben hat die Mieterin eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Die Vermieterin hat das Recht, der Mieterin dort, wo bewilligte Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erfolgen, insbesondere im Bereich Statik, Installationen und Gebäudehülle, Planer und/oder Unternehmer/Produkte/Systeme vorzuschreiben.

Die Gebäudestatik darf nicht beeinträchtigt werden. Die maximale Bodenlast beträgt 300 kg/m<sup>2</sup>. Abweichungen von diesen beiden Punkten sind der Vermieterin mit Beilage eines entsprechenden Ingenieurgutachtens zur Bewilligung vorzulegen.

Im Übrigen gilt Art. 260a OR.

## **7 RÜCKGABE UND RÜCKBAU BEI BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES**

Bei Ablauf des Mietverhältnisses muss das Mietobjekt geräumt und in sauber gereinigtem Zustand mit allen Schlüsseln/Batches/etc. bis spätestens am letzten Tag der Mietdauer bzw. Kündigungsfrist, 12.00 Uhr, zurückgegeben werden. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der Sache staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

Die Vermieterin hat das Recht zu verlangen, dass die Mieterin auf den Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjektes sämtliche Mieterausbauten auf eigene Kosten ganz oder teilweise fachgerecht zurückbaut und den Zustand Grundausbau auf eigene Kosten wieder herstellt (s. Ziff. 6.).

Verzichtet die Vermieterin ganz oder teilweise auf den Rückbau mieterseitiger Ausbauten, gehen solche entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über, sofern die Mieterin nicht von ihrem Recht auf Entfernung bzw. Demontage der Mieterausbauten bzw. Teilen davon Gebrauch macht. .

## **8 VERSICHERUNGEN**

Die Vermieterin versichert das Mietobjekt ohne Mobiliar und Einrichtungen gegen Feuer-, Elementar- und Gebäudewasserschäden.

Die Vermieterin versichert sich für Haftpflichtschäden gegenüber Drittpersonen nur soweit, wie sie zur Haftung herangezogen werden kann. Die Mieterin verpflichtet sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung für Mieterschäden.

Weitergehende Versicherungen, wie zum Beispiel gegen Mobiliar-Wasserschäden, Betriebsausfallversicherungen (Feuer/Wasser), sämtliche Glasbruchschäden an Schaufenstern, Spiegeln, Glastüren und Fenstern, inbegriffen Beschriftungen und Leuchtreklamen, sind ausschliesslich Sache der Mieterin.

## **9 VERSCHIEDENES**

### **9.1 AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG**

Die Wirksamkeit des vorliegenden Mietvertrags ist aufschiebend bedingt. Das Inkrafttreten der Vertragswirkungen steht unter der Voraussetzung der folgenden kumulativ zu erfüllenden Bedingungen:

- Der Baurechtsvertrag zwischen der Mieterin (Baurechtsgeberin) und der Vermieterin (Baurechtsnehmerin) ist rechtsgültig abgeschlossen und beurkundet und im Tagebuch des Grundbuchamtes Luzern Ost eingeschrieben. Massgebender Zeitpunkt ist der Tag des Tagebucheintrages.
- Die das zum Sportzentrum gehörende Hauptgebäude betreffende Baubewilligung ist in Rechtskraft erwachsen. Massgebender Zeitpunkt ist die Rechtskraftbeschreibung dieser Baubewilligung.
- Die für den Bau des zum Sportzentrum gehörenden Hauptgebäudes erforderlichen Kredite durch die zuständigen Organe wurden rechtsgültig genehmigt.

### **9.2 RETENTIONSRECHT**

Das Retentionsrecht gemäss Art. 268 OR der Vermieterin an der Einrichtung und am Mobiliar der Mieterin geht allen Ansprüchen Dritter vor. Die Mieterin verpflichtet sich, die Einrichtung und das Mobiliar ohne Eigentumsvorbehalt einbauen zu lassen.

### **9.3 SCHLÜSSELÜBERGABE**

Bei der Übergabe des Mietobjektes wird ein Verzeichnis über die der Mieterin übergebenen Schlüssel/Batches und dergleichen aufgenommen. Der Mieterin werden 15 Schlüssel/Batches abgegeben. Weitere Schlüssel/Batches gehen zu Lasten der Mieterin.

Am Tage der Rückgabe des Mietobjekts hat die Mieterin sämtliche Schlüssel/Batches etc. abzugeben.

### **9.4 MELDEPFLICHT**

Die Mieterin hat Schäden am Mietobjekt sofort zu melden. Im Übrigen gilt Art. 257 g OR.

### **9.5 UNTERMIETE/ÜBETRAGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES**

Untermiete ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet, wobei die Mieterin der Vermieterin vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen sowie die Personalien des Untermieters bekanntzugeben hat. Der Vermieterin ist eine Kopie des Untermietvertrages auszuhändigen. Im Übrigen gilt Art. 262 OR.

Die Mieterin ist berechtigt, mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin das Mietverhältnis auf einen Dritten zu übertragen. Im Übrigen gilt Art. 263 OR.

## **9.6 IMMISSIONEN**

Die Mieterin nimmt zur Kenntnis dass in der Anlage "Sportzentrum Kleinfeld" Sportanlässe stattfinden und verpflichtet sich, die daraus resultierenden üblichen Immissionen ohne Entschädigung zu dulden.

## **10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **10.1 VORMERKUNG DES VERTRAGES IM GRUNDBUCH**

Die Mieterin wird ermächtigt, den Mietvertrag auf eigene Kosten im Grundbuch vormerken sowie solche Vormerkungen allenfalls erneuern zu lassen, alles immer höchstens für die jeweils vereinbarte Mietdauer.

### **10.2 UNGÜLTIGE ODER UNDURCHFÜHRBARE BESTIMMUNGEN**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder undurchführbar sein oder dieser Vertrag eine Lücke enthalten, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Parteien werden ungültige oder undurchführbare Bestimmungen im gegenseitigen Einvernehmen durch möglichst nahe oder gleichkommende, gültige und durchführbare Bestimmungen ersetzen. Gleiches gilt auch im Falle einer Lücke in diesem Vertrag.

### **10.3 VERTRAGSÄNDERUNGEN**

Änderungen des Mietvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form.

Sind im Mietvertrag oder in einer allfälligen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag Abmachungen vereinbart, welche den Beilagen widersprechen, so gehen diese vor.

### **10.4 AUSKUNFTSPFLICHT**

Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin alle Änderungen rechtlicher und wirtschaftlicher Art, welche sich auf das Mietverhältnis auswirken könnten, unverzüglich zu melden. Alle von der Vermieterin in diesem Zusammenhang eingeforderten Unterlagen und Informationen sind ihr kostenlos zur Verfügung zu stellen.

### **10.5 VERTRAGSAUSFERTIGUNG**

Der vorstehende Mietvertrag wird in zwei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet und erlangt erst Rechtsgültigkeit mit Unterzeichnung durch beide Parteien.

## 11 BEILAGEN

Folgende Beilagen sind integrierende Bestandteile zum Mietvertrag:

- Grundrissplan/Flächenschema (Beilage 1)
- Grundausbau (Beilage 2)
- Mieterausbau (Beilage 3)

Kriens, den \_\_\_\_\_

Vermieterin:

Mieterin:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





## FLÄCHENSCHHEMA | SPORTSCHULE KRIENS

**SPORTZENTRUM KLEINFELD, KRIENS**(Planungsstand per 22.09.2016, Anpassung der Fläche auf 1274 m<sup>2</sup> folgt)

Etage	Raumbezeichnung	NGF[m <sup>2</sup> ]	BGF[m <sup>2</sup> ]
EG	Schulleiter	20	
	Sportkoordinator	16	
	Besprechungszimmer	16	
	Korridor	8	
	WC	4	
	<b>Gesamt</b>	<b>64</b>	<b>65</b>

1. OG	Grossklassenzimmer	130		
	Grossklassenzimmer	130		
	Grossklassenzimmer	130		
	Input / Fachlehrer	50		
	Input / Fachlehrer	50		
	Input / Fachlehrer	50		
	Input / Fachlehrer	50		
	Input / Fachlehrer	51		
	Gruppenraum	26		
	Gruppenraum	26		
	Gruppenraum	26		
	Gruppenraum	27		
	Arbeitsraum Fachlehrer	25		
	Lehrerzimmer / Küche	43		
	WC Mädchen	13		
	WC Knaben	13		
	WC LP Damen / IV	3		
	WC LP Herren	3		
	Dusche LP	4		
	Material	13		
	Material	8		
	Putz	5		
	Gänge Garderobe	292		
	<b>Gesamt:</b>		<b>1'168</b>	<b>1'280</b>



## BEILAGE 2

### GRUNDAUSBAU | SPORTSCHULE KRIENS SPORTZENTRUM KLEINFELD, KRIENS

#### 1. UNTERGESCHOSS

- Zugänge/Treppen zur Schule
- Lift zu den oberen Stockwerken

#### 2. ROHBAU AUSSENWÄNDE/BÖDEN/DECKEN

- Wände in Stahlbeton
- Geschossdecken in Stahlbeton
- Schwimmender Unterlagsboden mit Schalleinlage und eingebauter Bodenheizung
- Es sind keine Trennwände eingerechnet

#### 3. FENSTER

- Holz- und Metallfenster, innen Holz, aussen pulverbeschichtet, nach Vorgabe Architekt und Bauherrschaft
- Glasaufbau und Dämmwert nach Wärmedämmnachweis, Lichtkuppeln nicht zum Öffnen.
- Umlaufende Gummidichtung

#### 4. SONNENSCHUTZ

- Vertikalstoren mit Drahtseilzug aussen, elektrisch betrieben

#### 5. FASSADE

- Isolierte, einfach verputzte Aussenfassade nach Wärmedämmnachweis, eingefärbt
- Vorgehängte Metallgestrickfassade, nach Vorgabe Architekt und Bauherrschaft

#### 6. DACHKONSTRUKTION FLACHDACH

- Stahlkonstruktion mit Blecheinlage
- Dampfsperre mit Bitumen
- Wärmedämmung gemäss Wärmedämmnachweis
- Substrat und extensive Begrünung, gemäss Baubewilligung

#### 7. ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

- Zuleitung ab Hauptverteiler bis zur Unterverteilung, Kaste Unterverteilung Mieterausbau
- Elektroschrank mit allen Einbauten, Zählung, Absicherungen, etc. ist Sache des Mieters
- Brandmeldeanlage bis Anschluss der gemieteten Räume ist vorgesehen. Ausbau ist Mietersache.
- Es sind keine Leuchten und weitere Installationen vorgesehen.

#### 8. HEIZUNG

- Es ist eine Fussbodenheizung in allen Räumen vorgesehen.
- Es ist eine separate Heizgruppe Schule vorgesehen, mit entsprechenden Zählereinheiten, ein individueller Betrieb ist somit möglich.

Die Auslegung und Planung der Heizungsanlagen erfolgt nach den gültigen SIA-Normen, SKWI-Richtlinien, den VKF-Brandschutzrichtlinien, den Brandschutz- und den Energievorschriften des Kanton Luzern.

Wärmeerzeugung:

Gegenwärtig erfolgt die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Gebäudes mit einer Gasheizung. Der Gasanschluss ist auf eine Leistung von 300 kW ausgelegt. Diese Leistung ist für den geplanten Neubau für die Heizungs- und Lüftungsanlagen sowie die Warmwasseraufbereitung genügend. Für die Einhaltung des Energiegesetzes mit dem Anteil erneuerbare Energie sind rund 350 m<sup>2</sup> Photovoltaik erforderlich. Diese sind auf dem Hauptdach des Gebäudes vorgesehen. Es sind Heizgruppen für die UG-Räume, Restaurant/Lounge, Schulungsräume, Fitness, Warmwasser und Lüftung vorgesehen.

**Wärmeverteilung:**

Die Wärmeverteilung erfolgt über Fussbodenheizung (Kunststoff-Metallverbundrohr). Die einzelnen Räume werden mittels Raumthermostaten automatisch reguliert. Nach Bedarf können auch Heizkörper installiert werden. Für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung werden Wärmehähler installiert.

**9. LÜFTUNG**

Die Lüftungseinbauten sind Teil des Mieterausbaus (vgl. Beilage 3). In der Lüftungszentrale ist ein Platz für die entsprechenden Lüftungseinbauten reserviert. Alle Anlagenteile innerhalb und ausserhalb des Gebäudes, welche für Lüftungsanlage benötigt werden, sind Teil des Mieterausbaus.

**10. WARMWASSERAUFBEREITUNG**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral ab Gasheizung. Warmwasser steht in genügender Menge zur Verfügung. Die Zählung erfolgt individuell ab Verbrauch.

**11. SANITÄRANLAGEN**

Alle Zu- und Ablaufleitungen sind bis zur Decke (Boden) unter dem Mieterausbau geführt (vgl. Beilage 3). Die Verteilung und Anschlüsse sind Teil des Mieterausbaus. Ebenso die notwendigen Schall- und Wärmeisolationen. Die Anschlüsse auf die einzelnen Verbraucher sind ebenfalls Teil des Mieterausbaus. Ebenso sind keine Apparate und Armaturen eingerichtet.

## **BEILAGE 3**

### **MIETRAUSBAU | SPORTSCHULE KRIENS SPORTZENTRUM KLEINFELD, KRIENS**

#### **1. ALLGEMEINES**

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass alle fest eingebauten Gebäudeteile vom Ersteller geliefert und eingebaut werden. Die beweglichen Gebäudeteile (Einrichtungen, Wandtafeln, PC, etc.) werden von der Sportschule geliefert und montiert.

#### **2. ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN**

- gemäss beigelegter Aufstellung des Planungsbüros Wasmer, Kriens (Seite 4 ff.)

#### **3. BELEUCHTUNG**

- Abgehängte für den Schulbetrieb geeignete Leuchten (Ausleuchtung nach Vorschrift), siehe Angaben Wasmer
- Alle anderen Räume sind mit entsprechenden Leuchten ausgerüstet, nach Vorgabe Architekt
- Die Schule hat eine eigene Absicherung und Zählstation
- gemäss beigelegter Aufstellung des Planungsbüros Wamser, Kriens (Seite 4 ff.)

#### **4. SANITÄRANLAGEN**

Gemäss Planunterlagen des Architekturbüros sind alle WC und Nasszellen mit den notwendigen Apparaturen und Armaturen eingerechnet. Ebenfalls sind die WC-Trennwände eingerechnet. Alle Plattenarbeiten sind mit einem Preis von CHF 90.--/m<sup>2</sup> inkl. allen Anschlussarbeiten hinterlegt. Jeder Schulraum ist mit Wasser und Lavabo ausgerüstet.

#### **5. BODENBELÄGE**

Alle Bodenbeläge in den Schul- und Nebenräumen sowie im Korridor und Aufenthaltsräumen sind mit CHF 90.--/m<sup>2</sup> inkl. Nebenarbeiten und Randabschlüssen eingerechnet.

#### **6. WÄNDE**

Die Wände, Beton oder Gipsplatten werden gemäss den Planunterlagen erstellt. Diese sind nicht verputzt, sondern gespachtelt und gestrichen. Farbton nach Wahl.

#### **7. DECKEN**

Sichtbare Betondecke mit sichtbaren Installationsteilen (Lüftungskanäle und Leitungen), dunkel gestrichen. Wo notwendig werden Schalldecken zum Erreichen der Raumakustik, gemäss Angaben Akustiker eingebaut. Diese Deckenteile sind eingerechnet. Die entsprechenden Normen für Schulzimmer werden eingehalten.

#### **8. TÜREN**

Haupttüren, Schulzimmertüren und Türen zu den Nebenräumen sind gemäss den Vorschriften der Gebäudeversicherung eingerechnet. Alle Türen sind abschliessbar und im Schliessplan eingerechnet.

#### **9. SCHREINERARBEITEN**

Jedes Schulzimmer ist mit entsprechenden Wandschränken (2.0 m hoch), seitlich den Wänden entlang eingebaut, ausgerüstet. Die Schränke sind teilweise mit Schlüssel abschliessbar. Alle Schränke mit Verschluss, 5 Tablaren, verstellbar. Nicht eingerechnet sind Wandtafeln und sämtliche Schulmöbel.

#### **10. SCHLIESSANLAGE**

Integrierte Schliessanlage für alle Räume und Nebenräume KABA STAR in 15-facher Ausführung.

## **11. LÜFTUNG**

Die Auslegung und Planung der Lüftungsanlagen erfolgt nach den gültigen SIA-Normen, SKWI-Richtlinien, den VKF-Brandschutzrichtlinien, den Brandschutz- und den Energievorschriften des Kanton Luzern.

Die Lüftungsanlage der Schulräume im OG erfolgt über eine Lüftanlage mit Wärmerückgewinnung und zusätzlicher Lufterwärmung im Winter. Im Sommer und der Übergangszeit wird die Zuluft abhängig von der Aussenluft- und Ablauftemperatur leicht gekühlt. Die Lüftungsanlage wird, in Abhängigkeit der Stellung der Volumenstromregler, über eine Druckregulierung stufenlos reguliert. In jedem Schulraum wird die Zu- und Abluft in Abhängigkeit der Luftqualität und Temperatur stufenlos reguliert. In unbesetzten Schulräumen werden die Volumenstromregler bis auf Minimum zugefahren. Durch die Volumenstromregulierung können Betriebskosten und Energiemengen eingespart werden.

Die Aussenluft wird über Dach angesogen und über einen Blechkanal in die Lüftungszentrale geführt. Die Fortluft wird über einen Blechkanal aus der Lüftungszentrale bis über Dach geführt, wo sie ins Freie geblasen wird. Die Lüftungsgeräte sind in der Technikzentrale platziert.

## **12. ÜBERGABE**

Die Räume werden der Bauherrschaft fertig aufgeführt und gereinigt übergeben.

### **BEI FRAGEN:**

Max Lehmann, Bauökonom  
Dreilindenstrasse 29  
6006 Luzern  
+41 79 342 06 90  
maximilian.m.lehmann@gmail.com

## **BKP 23 Elektroanlagen Sportschule Kleinfeld**

### **BKP 231 Messung**

Die Sportschule erhält eine eigene Messeinrichtung. Diese wird in der Hauptverteilung im Untergeschoss platziert.

### **Allgemeine Installationen**

#### **BKP 232.1 Lichtinstallationen;**

Korridore;

Die Beleuchtung der Korridore wird mit Zeitautomaten über PIR Melder geschaltet. Notbeleuchtung gemäss GVL.

Allgemeine Räume;

Die allgemeinen Räume werden mit PIR/Schalter und LED Tube Leuchten bestückt.

Schulzimmer;

Die Schulzimmer sind mit Tageslichtsteuerung mittels Präsenzmelder der Firma Theben Typ Office sowie Bedienungstastern zur manuellen Nachregulierung auszurüsten. Die Schulraumleuchten müssen DALI gesteuert sein. Es sind mehrere Schaltgruppen vorzusehen. Dies bedingt auch zusätzliche Präsenzmelder.

Gruppenräume;

Die Gruppenräume sind mit Tageslichtsteuerung mittels Präsenzmelder der Firma Theben Typ Office sowie Bedienungstastern zur manuellen Nachregulierung auszurüsten. Die Schulraumleuchten müssen DALI gesteuert sein.

#### **BKP 232.2 Erschliessungen/Starkstrominstallationen;**

Allgemeine Räume;

Die allgemeinen Räume müssen Steckdosen in genügender Anzahl vorgesehen werden.

Korridore;

In jedem Korridor pro Etage ist eine Steckdose für die Reinigung vorzusehen. Im weiteren sind für die Multifunktionsdrucker, die in die Korridore zu stehen kommen, Netzanschlüsse 230V/16A vorzusehen.

Erschliessung Trasse Fensterbänke;

Die Trassen an den Fensterbänken sind mit mind. 3xM50 pro Schulzimmer ab dem Technikraum und oder ab Deckentrassen zu erschliessen.

Fensterbänke

Unter den Fensterbänken sind Gitterkanäle Typ G 150x100 zu installieren. Über diese werden die 4 Steckdosen an der Fensterfront pro Schulzimmer erschlossen.

Steckdosen Schulzimmer;

Im weitere sind drei zusätzliche allgemeine Steckdosen pro Schulzimmer vorzusehen. Zusätzlich werden für den Computer, Beamer, Präsenter und die Musikanlage jeweils eine 3-fach Steckdose gefordert.

Bodendose Lehrerpult;

Beim Lehrerpult ist eine Bodendose ca. 250x250mm inkl. 8 x FLF Einsätze vorzusehen.

Storen/Markisen/Verdunkelungen

Die Storen/Markisen und oder Verdunkelungselemente sind beim Lehrerpult in Gruppen elektrisch zu steuern. Diese Bedienungen können aber auch in der Fensterbank integriert werden.

Technikraum;

Für die UKV Verkabelung ist ein Technikraum vorzusehen. Dieser muss entsprechend belüftet sein, so dass die Temperatur den Wert von 27° nicht überschreitet.

**BKP 233 Leuchten und Lampen Allgemein:**

Allgemeine Räume / Korridore:

Als Leuchtentyp sind Aufbauleuchten mit LED Leuchtmittel vorzusehen

Schulräume:

Aufbauleuchten, direkt / indirekt strahlend, heruntergehängt mit LED Leuchtmitteln, DALI reguliert

Notleuchten:

Fluchtweg- und Notleuchten Gemäss VKF Normen

**BKP 236 Erschliessung Gebäude:**

Das Gebäude wird durch die CKW mittels Glasfaserkabel erschlossen. Die Leitungsführung ab Hauseinführung bis zum Rack muss gewährleistet werden.

*Installation Telefon:*

Die Sportklassen werden telefonisch in das VoIP Netzwerk der Gemeinde Kriens integriert. Die Telefonapparate sowie Netzwerk - Komponenten werden bauseits durch das GICT geliefert.

*Installation UKV Verkabelung:*

*EDV Rack;*

Metallrack, 42HE, vorne und hinten ASA Lochung, BxHxT = 800x2100x900mm, Rück- und Seitenwände demontierbar, Fronttüre mit Glaseinsatz und Olive Griff, vorbereitet für Schlüsselzylinder, Steckdosenleiste mind. 2x5xT13, 2 Tablare

*Verkabelung;*

Die Verkabelung der einzelnen UKV Anschlüsse erfolgt ab dem EDV Rack im Technik Raum auf gleicher Etage. Es muss ein Kabel der Kategorie 7 installiert



werden. Es muss den Anforderungen gemäss IEEE S/FTP entsprechen.  
Sämtliche Anschlüsse werden mittels RJ45 ausgeführt.

*Anschlussbedarf;*

- Korridor alle 20m 1 UKV Anschluss für WLAN Sender
- Pro Korridor 2 UKV Anschlüsse für Multifunktionsdrucker
- 5 UKV Anschlüsse pro Schulzimmer im Fensterbank/Bodendose verteilt
- 1 UKV Anschluss pro Schulzimmer in Decke mittig für WLAN Sender
- 3 UKV Anschlüsse pro Büro/Koordination
- 6 UKV Anschlüsse für Lehrerzimmer

*EDV Netzwerkkomponenten;*

Diese werden bauseits durch die GICT beschafft.

*Grundinstallation Fernsehen:*

Pro Schulzimmer ist bei der Musikanlage ein TV Anschluss vorzusehen

*Interaktive Lehrmittel;*

Beamer:

Der Beamer wird mittels withe board an der Wandtafel installiert.

Musikanlage;

Jedes Schulzimmer erhält eine eigene Kleinmusikanlage, und es sind jeweils zwei Lautsprechern pro Schulzimmer vorgesehen. Diese sind beidseitig des withe board unter der Decke zu installieren.

Präsentier;

Jedes Lehrerpult wird mit einem Präsentier ausgerüstet. Dieser wird mit dem Zero Client (PC) vom Lehrer verbunden.

Die interaktiven Lehmmittellelemente und Systeme werden bauseits durch die GICT beschafft.

Die Verkabelung sowie Lieferung der einzelnen Komponenten wird bauseits erstellt. Es müssen aber genügend Rohrverbindungen in geeigneter Dimension erstellt werden.

*Pausengong:*

In den Korridoren soll eine Pausengonganlage mit Uhranzeige installiert werden.

07.01.2016wa