

## Subkonzept

# Zürich-Oerlikon, Andreasturm Logistik Mieterausbau (MAB) / Rückbau MAB

Autor(en)	Sarah Steiner Halter AG
Status	FM-Submission
Version	1.0
Letzte Änderung	14. August 2017
Letzte Änderung durch	Sarah Steiner
Basierend auf	

Urheberrecht	Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche kommerzielle Nutzung bedarf einer vorgängigen, ausdrücklichen Genehmigung.
--------------	---

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Allgemein</b>	<b>4</b>
1.1.	Ausgangslage, Inhalt und Ziel	4
1.2.	Grundlagen	4
1.3.	Nutzung Andreasturm	4
<b>2.</b>	<b>Ablauf Logistik MAB / Rückbau MAB</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Übersicht</b>	<b>10</b>

## Dokumentangaben

Gültig bis                      Unbestimmt  
Status                          In Bearbeitung  
Autoren                        Halter AG

Datum, Autor	Version	Änderungen
27.07.2017, Halter AG	0.1	Dokumentenstruktur, Grundlagen
04.08.2017, Halter AG	0.2	Konzeptdetaillierung
14.08.2017, Halter AG	1.0	Update Nutzungszeiten, Parkplätze, Aufzüge

## **1. Allgemein**

### **1.1. Ausgangslage, Inhalt und Ziel**

Das Subkonzept Logistik Mieterausbau (MAB) befasst sich mit der Erstellung des MABs oder dem Rückbau eines MAB während des laufenden Betriebes im Objekt.

In diesem Konzept werden das Vorgehen und die einzuhaltenden Richtlinien beschrieben, um die Abläufe der Eigentümer und bestehenden Mieter nicht zu stören und gleichzeitig einen reibungslosen Ablauf für die ausbauenden / rückbauenden Mieter zu ermöglichen.

Das Konzept dient als Beilage zum Mietvertrag und dem Betriebskonzept.

Dieses Dokument ist für die Logistik MAB wie auch für die Logistik Rückbau MAB gültig. Zusätzlich ist das Dokument «Koordination und Begleitungsrichtlinien Mieterausbau» zu beachten

### **1.2. Grundlagen**

Nachfolgende Unterlagen werden für dieses Konzept berücksichtigt:

- Subkonzept «Logistik- und Entsorgungskonzept»
- Dokument «Koordination und Begleitungsrichtlinien Mieterausbau», Stand 13.12.2016
- Grundrisse, Planstand TU-Submission

### **1.3. Nutzung Andreasturm**

<b>Nutzung</b>	<b>Geschoss</b>
Tiefgarage	4. UG – 2. UG
Lager, Betrieb, Technik	3. UG – 1. UG
Gewerbe, Gastro	EG
Personalrestaurant	1. OG
Büro	2. OG – 21. OG

## **2. Ablauf Logistik MAB / Rückbau MAB**

### **Anfahrt und Anliefer-/Abholzeiten**

Die Anlieferung erfolgt über die Binzmühlestrasse. Der Anlieferungshof ist einspurig im Gegenverkehr befahrbar. Der Anlieferungshof kann jeweils nur von einem LKW benutzt werden.

Für die Mieterausbauten gelten folgende Nutzungszeiten der Anlieferung:

**Montag – Freitag 06.30 -08.30 Uhr / 16.00 – 18.00 Uhr**

Ausserhalb dieser definierten Zeiten dürfen ohne Bewilligung weder Anlieferungen noch Abholungen erfolgen. Sämtliche Lieferungen und Abholungen müssen zwingend über die Anlieferung abgewickelt werden.

Der detaillierte Prozess zu Anfahrt und Anlieferungen sind dem Logistik- und Entsorgungskonzept zu entnehmen.

### **Koordination**

Die Koordination von Materialanlieferung / -abtransport ist Sache der Mieter. Sie orientieren die Unternehmer auch über die Vorgaben bezüglich Anlieferungen und Abholungen.

### **Parkplätze**

Den Handwerkern stehen keine Parkplätze zur Verfügung.

Es ist den Mietern überlassen, ihre gemieteten Parkplätze den Handwerkern zur Verfügung zu stellen. Materialtransporte über die Tiefgarage sind jedoch nicht erlaubt.

Der Anlieferungshof darf nicht als Parkplatz genutzt werden und muss unmittelbar nach Be-/Entladung verlassen werden.

### **Zutritt zum Gebäude**

Der Haupteingang und die Lobby sind den Mietern vorbehalten und dürfen vom Mieterausbau nicht tangiert werden. Die gesamte Erschliessung erfolgt deshalb über den Anlieferhof. Benutzen Handwerker Mieterparkplätze in der Tiefgarage ist der Personenzugang über das Untergeschoss erlaubt.

### **Ansprechperson und Terminplanung**

Die Mieterin informiert die Vermieterin im Vorfeld über die Terminplanung des MAB und gibt ein Bauprogramm sowie die zuständige Ansprechperson für Notfälle bekannt.

Die Vermieterin informiert bei Bedarf die übrigen Mieter über die anstehenden Arbeiten und allfällige Lärmbelastungen.

### **Lärmintensive Arbeiten**

Lärmintensive Arbeiten dürfen werktags ausschliesslich zwischen 7.00 und 10.00 Uhr sowie zwischen 16.00 und 20.00 Uhr ausgeführt werden. Sind Arbeiten am Wochenende vorgesehen, ist die Vermieterin vorgängig darüber zu informieren. Die Einholung der dafür notwendigen Bewilligungen ist Sache der Mieterin.

### **Arbeitsunterbruch**

In der Erstbezugsphase müssen die Mieterausbau Arbeiten während den integralen Tests zwingend unterbrochen werden. Die Vermieterin gibt die geplanten Termine frühzeitig bekannt.

### **Nutzungsplan**

Finden parallel mehrere MAB statt, erstellt die Vermieterin einen Nutzungsplan des Anlieferhofes sowie der Aufzüge.

### **Einbezug FM Provider / Hauswartung**

Der FM Provider / Hauswartung steht bei Fragen (Schnittstellen zum Grundausbau) zur Verfügung und muss von den Mietern beigezogen werden. Die daraus entstehenden Aufwände werden den Mietern direkt in Rechnung gestellt.

### **Aufzüge**

Für den Materialtransport dürfen nur die dafür vorgesehenen Aufzüge genutzt werden. Die übrigen Aufzüge stehen ausschliesslich den Mietern des Objekts zur Verfügung.

Für den Materialtransport ist mit 1. Priorität der Warenaufzug A6 zu nutzen. Reicht dies für die Logistik nicht aus oder werden mehrere MAB parallel ausgeführt, werden zusätzliche Personenaufzüge freigegeben. Die Vermieterin beurteilt situativ, ob und wie viele weitere Aufzüge benötigt werden.

Die Aufzüge sind vor Beginn der Bauarbeiten durch die Mieterin mit einer Holzverkleidung (Spanplatten) auszustatten, um Beschädigungen zu vermeiden. Die Türblätter sind zusätzlich mit einer Schutzfolie zu schützen. Böden in den Stockwerken müssen bis zur Mietfläche geschützt sein. Bei gleichzeitigen MAB werden die Kosten anteilmässig durch die Mieter getragen. Die Mieterin haftet für entstandene Schäden und kommt für Mehraufwände des FM-Providers und Piketteinsätze auf, wenn diese durch die Bauarbeiten entstanden sind.

Während der Erstbezugsphase werden die Aufzüge A3 und A6 durch die Vermieterin ausgekleidet und den Mietern zur Verfügung gestellt. Während des Erstbezugs ab 01.07.2018 werden die Liftanlagen durch Security Personal überwacht. Diese Kosten werden den Mietern während der Ausbauphase anteilmässig weiterverrechnet.

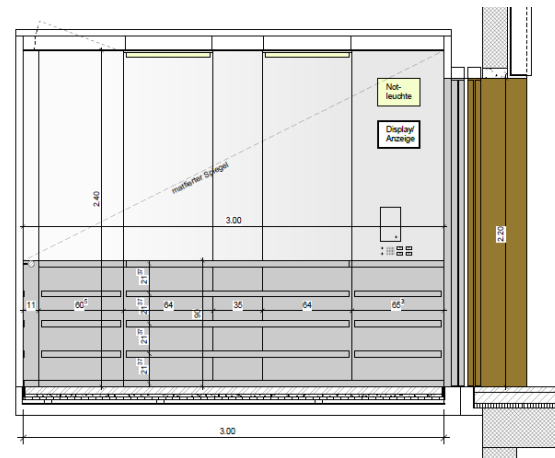
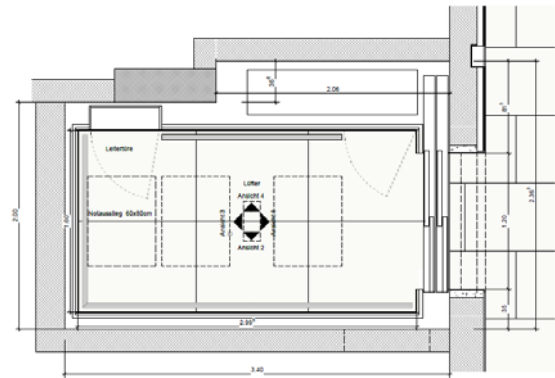
### **Handwerkermagazine**

Handwerkermagazine sind nur innerhalb der Mietflächen der Mieter erlaubt.

### Warenaufzug A6

Türe: Seitlich nach rechts öffnend,  
Türmasse: Breite 1.20 m, Höhe 2.20 m  
Tragfähigkeit: 2'600 kg  
Kabinenmasse: 1.60 / 3.00m (B/T)  
Kabinenhöhe: i.L. 2.40 m  
Spiegel oberhalb Handlauf

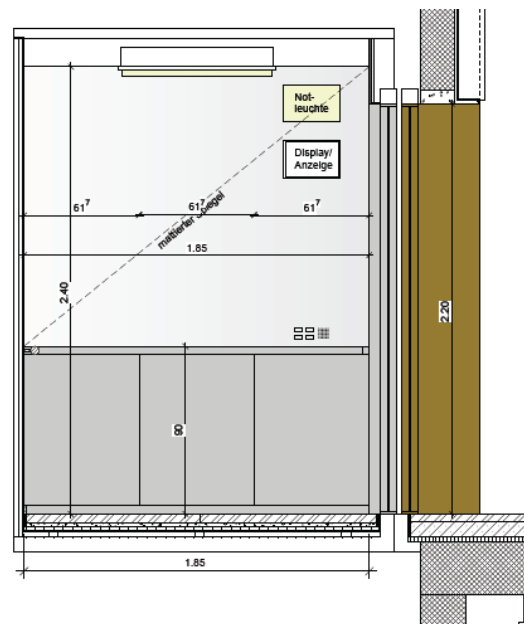
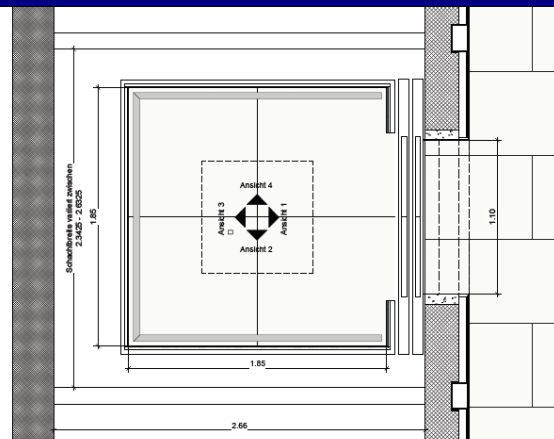
Prio 1



## Personenaufzug A1 – A5

Türe: mittig öffnend  
Türmasse: Breite 1.10 m, Höhe 2.20 m  
Tragfähigkeit: 1'850 kg  
Kabinenmasse: 1.85 / 1.85 m (B/T)  
Kabinenhöhe: i.L. 2.40 m  
Spiegel Rückwand, unterbrochen am Handlauf

Prio 2





### **3. Entsorgung**

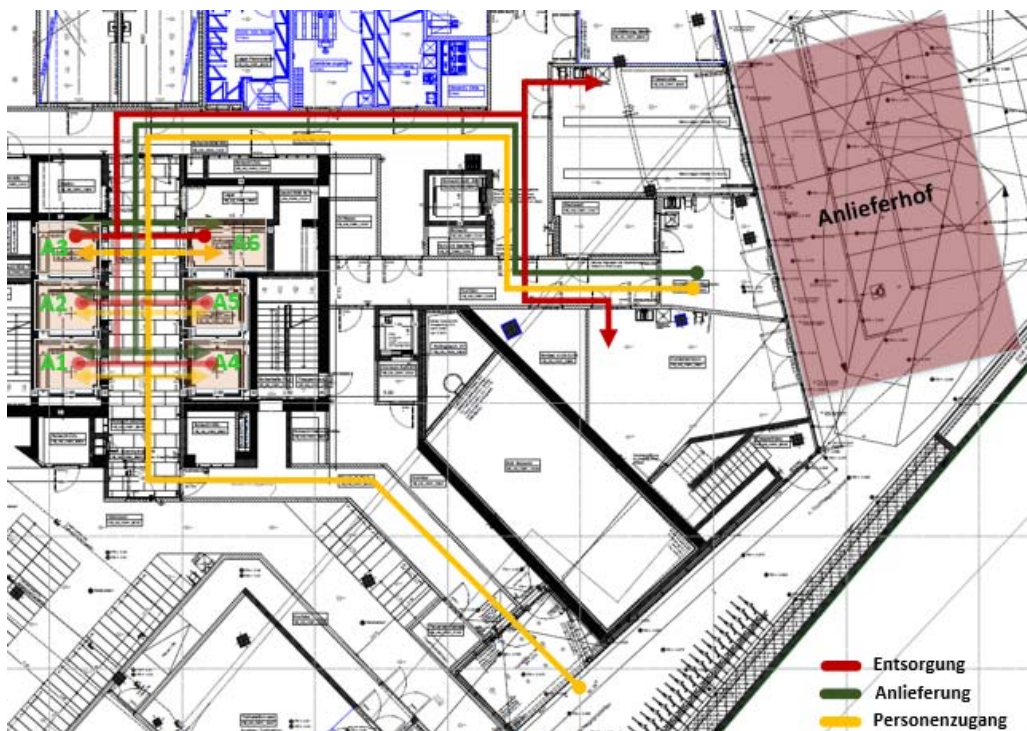
Für die Entsorgung während der Ausbau-/Rückbauphase sind die Mieter selber verantwortlich. Der Abfall ist auf der Mietfläche zu sammeln, zu trennen und direkt von der Mietfläche abzuholen. Es darf kein Abfall in den Entsorgungsräumen zwischengelagert werden. Der Abtransport erfolgt über die Rampe des «Containerraums» oder des Raums «Presscontainer». Beide Räume befinden sich direkt beim Anlieferungshof und verfügen über eine Rampe. Sie sind schwellenlos und mit doppelflügeligen nach aussen öffnenden Türen ausgestattet. Die Türen weisen eine Breite von mindestens 1.40m aus.

Für die Entsorgung und den Abtransport gelten dieselben Nutzungszeiten wie für den Materialtransport.

#### **Stellplatz für Bauschuttcontainer**

Ein Stellplatz für Bauschuttcontainer ist aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich. Wird ein solcher benötigt, ist der Standort und die Bedingungen ausserhalb des Perimeters des Andreasturms vorzusehen und durch die Mieterin mit der Stadt abzustimmen.

#### 4. Übersicht



Situation 1.UG



Situation EG