

Schnittstellenpapier / Baukostenteiler GAB / MAB
SBB Andreas Turm – Zürich Oerlikon
Dienstleistungs-/ Büroflächen
(mit Teilausbau ETH 14/16-21. OG)



Stand	30. Oktober 2015 / Präzisierung 19.12.2017, Teilausbau für ETH analog Stand vom 29.10.2018
Status	Entwurf erweiterter GAB für ETH
Version	1.4_ETH
Autoren	IM-BW-KUP und AO / AO-FM / IM DV AOO

Dokumentenangaben

Gültig bis	unbestimmt
Status	abgegliche Version
Autoren	IM-BW-KUP und AO / AO-FM / IM DV AOO
Urheberrecht	Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche kommerzielle Nutzung bedarf einer vorgängigen, ausdrücklichen Genehmigung.

Datum, Autor	Version	Änderungen	Seiten
25.03.2014; Severin Baumann	1.0	Entwurf	Alle
11.05.2015; Severin Baumann	1.1	Anpassungen auf Projekt und aus Vorlage Baukostenteiler V3.1	Alle
29.05.2015; Severin Baumann	1.2	Anpassungen auf neue Haustechnikgrundlagen	7
13.07.2015; Severin Baumann	1.3	Anpassungen auf Phase Ausschreibung, Input PL Bau	Alle
30.10.2015; Severin Baumann	1.4	Anpassung auf neue Auszeichnungslogik DGNB	8
19.12.2017 Thomas Rinas	1.4_Luft	Luftmenge präzisiert	7
22.06.2018 / 29.10.2018 Thomas Rinas	1.4_Magic _Leap	Teilausbau Magic Leap aufgenommen / Revidiert 29.10.2018	Alle
20.02.2019	1.4_ETH	Teilausbau ETH	Alle

Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand	4
2.	Abgrenzung und Widerspruchsregelung	4
3.	Genehmigung des Mieterausbaus	4
4.	Planunterlagen	4
5.	Behördliche Bewilligungen und Auflagen	5
6.	Änderungen an der Rohbausubstanz	5
7.	Sicherheits- und Schutzmassnahmen auf Arbeitsstellen	5
7.1	Allgemeines	5
7.2	Betriebssicherheit und Schutz der Züge	5
8.	Schnittstellen	6
8.1	Allgemein	6
8.2	Übergabestelle Medien (HLKSE) GAB/MAB	6
8.3	Steigzonen, Technikräume	6
8.4	Auslegung Zentralen und Anlagen	7
9.	Energieeffizienz / Labels Nachhaltigkeit	8
10.	Baukostenteiler	9
11.	Nutzlasten	23
12.	Technische Details	23
13.	Abkürzungsverzeichnis	24

1. Gegenstand

Der Leitfaden Schnittstellenpapier / Baukostenteiler GAB / MAB ist nach dem Baukostenplan (BKP) geordnet. Er beschreibt die Abgrenzung zwischen den Leistungen der Vermieterin (GAB - Grundausbau mit Teilausbau ETH) und den Leistungen der Mieterin (MAB - Mieterausbau) und regelt deren Kostenfolge. Im vorliegenden Kontext bezieht sich der Begriff „Mieterin“ ausschliesslich auf den Nutzer der Dienstleistungs-/ Büroflächen. Die Vorgaben in diesem Dokument gelten sowohl für Neubauten wie auch für Mieterumbauten während der Mietdauer (wo anwendbar).

2. Abgrenzung und Widerspruchsregelung

Die Ausgestaltung (Bauweise, Ausmass, Qualität, etc.) der von der SBB zu finanzierenden Werkteile (Mietobjekt) ergibt sich aus dem Mietvertragsdokument.

Die Bestimmungen des vorliegenden Dokuments bilden einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrags. Soweit in beiden Dokumenten der gleiche Gegenstand geregelt wird, gelten grundsätzlich beide Bestimmungen nebeneinander kumulativ. Bei Widersprüchen geht die Bestimmung im Mietvertragsdokument derjenigen im vorliegenden Dokument vor.

3. Genehmigung des Mieterausbaus

Die Mieterin ist verpflichtet

- die Bewilligungspläne der SBB AG zur Genehmigung vorzulegen.
- den bewilligten Brandschutzplan vom Grundausbau einzuhalten und für den Mieterausbau die entsprechenden Abklärungen zu treffen.
- Mieteraus- und einbauten, welche die Gebäudetechnik und/oder die Statik beeinflussen (z.B. Kühldecken, Aggregate, Trennwände, Kernbohrungen etc.) der SBB AG zur Genehmigung vorzulegen.
- allfällige Anpassungen und Ergänzungen am MSRL sowie an sicherheitsrelevanten Gewerken (Brandmeldeanlage, Evakuationsanlage, Sprinkler etc.) dem von SBB bestimmten TU/GU resp. gewerkeverantwortlichen Firmen in Auftrag zu geben.
- anzugeben, ob durch seinen Betrieb Immissionen wie Gerüche, Rauch oder dergleichen entstehen resp. Stoffe gelagert werden, welche ein Löschwasserkonzept erfordern
- sämtliche Installationsschächte auf der Mietfläche zugänglich zu gestalten.

Unabhängig von den vorstehenden Genehmigungen durch die SBB AG trägt die Mieterin alleine die Verantwortung für die Planung und Erstellung des Mieterausbaus und ist verantwortlich für die lückenlose Übereinstimmung zum GAB.

4. Planunterlagen

Spätestens drei Monate nach Abnahme des Mieterausbaus hat die Mieterin der SBB AG die folgenden Unterlagen in geeigneter elektronischer (pdf., dxf. bzw. dwg.) und schriftlicher Form abzugeben:

- Werkpläne 1:50 resp. 1:100 (revidiert)
- Elektroschemata inkl. Installationspläne
- Pläne der HLKKS-Anlagen mit Anlagenbeschreibung
- NIV (Niederspannungs- Installationsverordnung), SiNa (Sicherheitsnachweis), Schlussprotokolle
- Sicherheitsrelevante Elektroinstallationsänderung hat die Mieterin bei der SBB AG vorgängig zu beantragen.
- Etc.

→ gemäss SBB Regelwerk IM-70006_DE – Konzept Abgabedokumentation (Anlage)

5. Behördliche Bewilligungen und Auflagen

Die Mieterin hat die im Zusammenhang mit dem Ausbau und Betrieb ihres Geschäfts erforderlichen Bewilligungen, Tests oder Abnahmen auf eigene Kosten einzuholen sowie die behördlichen Vorschriften und Auflagen auf eigene Kosten einzuhalten bzw. zu erfüllen. Denkmalpflegerische Auflagen sind ggf. zu beachten. Das Risiko einer Nichtbewilligung bzw. behördlichen Auflage und Bedingung trägt ausschliesslich sie.

Der für den Grundausbau bewilligte Brandschutzplan ist einzuhalten. Für den Mieterausbau sind separate Abklärungen zu treffen. Pro Etage sind Brandabschnitte mit Anschluss an Sicherheitstreppenhäuser und Feuerwehrlift zu bilden. Die "Nachströmzonen" in den Mietflächen gemäss Plänen Haustechnik dürfen nicht durch Wände verbaut werden (bspw. Abströmklappen der Überdrucklüftung bei der Steigzone zu Türe Treppenhaus muss funktionsfähig sein (Vorschriften Hochhäuser), zur Gewährleistung der Abströmung bei druckbelüfteten Systemen keine Zellenbüros vor spezifischen Fenstern, etc.).

Der Betrieb und die Funktion der Anlagen des Gebäudes darf durch den MAB nicht beeinträchtigt werden. Bei erforderlichen Umbauten sind allfällig erforderliche behördliche oder nichtbehördliche Tests durch die Mieterin in Abstimmung mit der Vermieterin zu organisieren. Die Kosten trägt die Mieterin.

6. Änderungen am Grundausbau mit Teilausbau

Änderungen am Grundausbau mit Teilausbau, welche durch mieterseitige Nutzung hervorgerufen werden, bedürfen der vorgängigen schriftlichen Bewilligung durch die SBB AG. Die Verantwortung und die Kosten für die Änderungen und den rechtzeitigen Rückbau bei Auszug trägt vollumfänglich die Mieterin.

7. Sicherheits- und Schutzmassnahmen auf Arbeitsstellen

7.1 Allgemeines

Die Mieterin hält sämtliche auf einer Arbeitsstelle erforderlichen Sicherheitsvorschriften ein und befolgt die Weisungen der SBB AG. Bei Arbeiten in und neben den Gleisen und an elektrischen Anlagen befolgt die Mieterin strikt alle sie betreffenden Sicherheitsbestimmungen sowie entsprechende Weisungen der SBB Fachdienste, welche von der Projektleitung SBB übermittelt werden. Entsprechend verpflichtet sie auch ihre Subunternehmer und Lieferanten.

7.2 Betriebssicherheit und Schutz der Züge

Die Arbeiten sind so zu organisieren und durchzuführen, dass die Züge mit aller Sicherheit und den zulässigen Geschwindigkeiten verkehren können. Insbesondere hat die Mieterin das Lichtraumprofil freizuhalten und bei Grabarbeiten die Stabilität der benachbarten Gleise sicherzustellen. Mit der Wahl geeigneter Bauverfahren, -abläufe und -maschinen gemäss den projektspezifischen Vorgaben der SBB AG, sind betriebsgefährdende Zustände auszuschliessen. Die daraus entwickelten Arbeitsvorbereitungsunterlagen sind der Projektleitung der SBB AG mindestens 30 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich abzugeben. Kürzere Eingabefristen sind zwingend mit der Projektleitung der SBB AG abzusprechen.

8. Schnittstellen

In Abhängigkeit davon, ob es sich um einen Neu- oder Umbau handelt, kann im Rahmen des vorliegenden Baukostenteilers nicht auf jede denkbare Möglichkeit eingegangen werden. Die beiliegenden Übersichtsschemen gelten als grundlegende Richtlinie zur Lösungsfindung. Es gilt der Grundsatz, wonach der Verursacher auch Kostenträger ist.

8.1 Allgemein

Das Gebäude wird nach den einschlägigen aktuellen SIA- Normen und -Empfehlungen, den geltenden Bauvorschriften und nach den Regeln der Baukunst ausgelegt und erstellt. Dazu gehören insbesondere die Normen SIA 380/1 Thermische Energie im Hochbau, SIA 380/4 Elektrische Energie im Hochbau, SIA 382/1 Lüftungs- und Klimaanlage - Allgemeine Grundlagen und Anforderungen und SIA 181 Schallschutz im Hochbau (Mindestanforderungen).

Die Verantwortung zur Planung, Erstellung und ggf. Einholung der Genehmigung des Mieterausbaus obliegt der Mieterin.

Ausbauten mit speziellen Anforderungen (Sondernutzungen, Händlerarbeitsplätze, RZ, Boardraum, etc.) können eine Erweiterung des Grundausbau erfordern. Die Mieterin trägt die Projektänderungskosten am Grundausbau (Planungs- und Ausführungskosten), welche aus der konkreten Planung und Realisierung des Mieterausbaus resultieren.

Im Grundausbau enthalten sind Nasszellen für Büronutzung gemäss behördlichen Vorschriften.

In Ergänzung zum vorliegenden Dokument «Schnittstellenpapier / Baukostenteiler GAB / MAB» werden durch die SBB weitere Dokumente erstellt. Einerseits die Koordination- und Begleitungsrichtlinien Mieterausbau, welche genauer auf die Koordination Grundausbau/ Mieterausbau, Baustellenlogistik etc. eingeht und vor allem eine termingerechte Inbetriebnahme gewährleisten soll, andererseits ein Mieterhandbuch für den nachhaltigen Betrieb des Gebäudes / Mieterausbaus und ein Mieterhandbuch Brandschutz.

8.2 Übergabestelle Medien (HLKSE) GAB/MAB

Wo nichts anderes definiert wird, ist die Übergabestelle des Grundausbau zum Mieterausbau betreffend Lüftung, Kälte und Sanitär jeweils in den Steigzonen beim Abgang auf die Stockwerke resp. nach der Durchstossung der Wand an der Mietfläche.

Der Elektroabgang für die Obergeschosse erfolgt ab Stromschiene, Netzerschliessung in der Steigzone / Liftlobby ab dem entsprechenden Geschoss (Abgangskasten, Messung EWZ und Kabelzug erfolgt durch die Mieterin).

Der Elektroabgang für sonstige Erschliessungen (zusätzlich Abgänge im UG etc.) erfolgt ab Hauptverteilung im Untergeschoss (Vorsicherung und Kabelzug erfolgt durch die Mieterin).

Universelle Gebäudeverkabelung UKV (sekundär), ab Glaskopf (LWL) / Providerraum oder Hauptverteiler im Untergeschoss.

Die Warmwasseraufbereitung für die Toilettenanlagen auf den Etagen werden im GAB ausgebaut bereitgestellt und erfolgt über Boiler. Ein Boiler versorgt jeweils ca. 5 Etagen.

Die Übergabestelle der sanitären Entsorgungsleitungen und der Kaltwasserversorgung von Teeküchen oder anderen Nutzungen wird ab zentralem Schacht auf der Etage bereitgestellt. Die Erschliessung zur Mietfläche, wie die Verteilung auf der Fläche erfolgt durch den MAB.

8.3 Steigzonen, Technikräume

Die genaue Lage und Grösse der Installations-Steigzonen und der Technikräume sowie die horizontale Verteilung der Medien sind den jeweiligen Plänen zu entnehmen.

Die Leitungscoordination findet in Absprache mit den betroffenen Mietern statt. Der Mieter hat das Durchführen von Leitungen durch seine Mietflächen (Leitungen seitens GAB wie auch von anderen Mietern) zu dulden.

Zusätzlich gewünschte Schächte oder Durchbrüche für den MAB sind immer durch die Bauherrschaft GAB bewilligen zu lassen und frühzeitig in Abstimmung mit dem GAB zu planen.

Sämtliche Installationsschächte sind in jedem Geschoss zugänglich zu gestalten und weisen eine vertretbare Platzreserve für Nachinstallationen auf.

8.4 Auslegung Zentralen und Anlagen

Grundsätzlich beruht die Auslegung aller haustechnischen Anlagen auf der Standardnutzung Büro und Sitzungszimmer nach der Norm SIA 2024. Im Detail geht die Dimensionierung der Zentralen und Anlagen des Grundausbaus, nach aktueller Planung, von folgenden Kennwerten aus:

HLKKE GAB	
Heizung	
Regelzonen	5 Zonen pro Geschoss
Wärmeleistung Lüftungsanlage (Lufterhitzer)	10 W/m ²
Wärmeleistung Raumheizung	20 W/m ²
Gleichzeitigkeitsfaktor	0.9
Lufterhitzer Vorlauf-/ Rücklauftemperatur	45 °C 35 °C
Raumheizung Vorlauf-/ Rücklauftemperatur	40 °C 30 °C
Luftmengen ((h* m ²))	
Büro	(Annahme ca. 85 % der Fläche) 4 m ³
Besprechungsräume*)	(Annahme ca. 15 % der Fläche) 10 m ³
Gesamthaft	5 m ³
Gleichzeitigkeitsfaktor	1.0
Kälte/Klima	
Kälteleistung Lüftungsanlage (Luftkühler)	10 W/m ²
Kälteleistung Raumkühlung	35 W/m ²
Kälteleistung technische Kälte	6 W/m ²
Gleichzeitigkeitsfaktor	0.9
Technische Kälte in UG's (Server etc.)	Nach Vereinbarung
Luftkühler Vorlauf-/ Rücklauftemperatur	14 °C 20 °C
Raumkühlung Vorlauf-/ Rücklauftemperatur	16 °C 21 °C
Technische Kälte Vorlauf-/ Rücklauftemperatur	16 °C 21 °C
Regelsystem (Heiz- und Kühlkreis)	Vierleiter (Heizung voll ausgebaut)
Kalkulationsgrundlage	
Raumtemperatur Winter/Sommer	20 - 26 °C
Interne Wärmelast	33 W/m ²
externe Wärmelast	12 W/m ²
Maximale Personenbelegung	2 m ² /P
Minimale Personenbelegung	17 m ² /P
Elektroanlagen	
Leistung Elektro ab HV	60 W/m ²
Gleichzeitigkeitsfaktor	0.8

*) Annahme: Flächenanteil Besprechungsräume = 20%

m²- Angaben jeweils bezogen auf Geschossfläche GF gem. SIA 416

Kälte:

Für die Leistungsberechnung des jeweiligen Klimasystems wird eine maximale interne Wärmelast definiert sowie eine durchschnittliche externe Wärmelast berechnet (Gleichzeitigkeit berücksichtigt). Diese gesamte maximale Wärmelast kann nicht alleine durch die Klimaanlage im GAB (luftgeführtes System) in Form von gekühlter Zuluft abgeführt werden, sondern nur in Kombination mit der Raumkühlung im MAB (wassergeführtes System) z.B. über Bodenkonvektoren, Kühldecken, Hybridkühlelementen, etc.

Die Raumklimatisierung erfolgt mit einer Systemtechnik, bei welcher die Sicherstellung der minimalen lufthygienischen Bedürfnisse (Aussenluftwechsel) und diejenige der thermischen Behaglichkeit getrennt erfolgt (Basis Nichtrauchernutzung).

Elektroanlagen:

Die Verantwortung für die Einhaltung der NISV Vorschriften innerhalb der Mietfläche liegt beim Mieter. Die Verantwortung der NISV Thematik ausserhalb des Mieterausbaus liegt bei der Vermieterin. Es sind spezifische Massnahmen wie galvanische Trennung, Erdung von Trennwänden etc. durch die Mieter zu berücksichtigen, bzw. von einem durch den Mieter zu beauftragenden Fachspezialisten zu prüfen.

Energiemessung:

Wärmemessung (Messstelle inkl. Messeinrichtung)	an Mietgrenze durch Grundausbau
Kältemessung (Messstelle inkl. Messeinrichtung)	an Mietgrenze durch Grundausbau
Wassermessung (Messstelle inkl. Messeinrichtung)	an Mietgrenze durch Grundausbau
Elektro (Messplatzreserve)	ab Stromschiene in Bürogeschossen bzw. ab Hauptverteilung für UG's und übrige Nutzungen durch Mieter (EW-Messeinrichtung in Hauptverteilung, aus Garantiegründen vom Unternehmer GAB zu installieren / Garantienachweis ist zu erbringen) Elektromessung muss mit MSRL-System / Messkonzept GAB kompatibel sein

9. Energieeffizienz / Labels Nachhaltigkeit

Die Mieterin hat den Mieterausbau gemäss den Vorgaben des Projektes betreffend Zertifizierungen und Labels zu erstellen.

Label	Andreas Turm
DGNB/SGNI Platin	X

10. Vermieterleistung Teilausbau

Ist zwischen Vermieterin und Mieterin eine Übergabe im Teilausbau vereinbart, so werden Leistungen gem. Baukostenteiler durch die Vermieterin im Teilausbau zusätzlich zum Grundausbau erbracht:

- Vollausbau Konvektoren an der Fassade auf dem Geschoss auf Basis Open Space-Layout
- Geschossverteilung Kälte und Lüftung ab Übergabestelle GAB bis zu den Konvektoren auf Basis Open Space-Layout
- Doppelboden auf Basis Open Space-Layout mit einer Nutzlast von xxx kN/m²
- Erforderliche Brandmeldeanlage im Doppelboden auf Basis Open-Space-Layout
- Erforderliche Brandmeldeanlage an der Decke auf Basis Open-Space-Layout
- Anstrich weiss auf Rohbetondecke
- Verputzen Kernwände und Anstrich weiss auf Putz
- Anstrich weiss Sanitärkernwände

Die für eine Nutzung der teilausgebauten Flächen erforderliche behördliche Betriebs-/Bezugsbewilligung ist durch die Mieterin im Rahmen der Bewilligung und behördlichen Abnahme ihres Mieterausbaus zu beschaffen. Ohne diese Bewilligung darf die Fläche im Teilausbau nicht betrieblich genutzt werden.

11. Baukostenteiler

Das vorliegende Dokument ist gegliedert nach dem Baukostenplan (BKP).

Der Baukostenplan (BKP) ist eine hierarchische Gliederung mit Ziffern von 1 - 9 mit entsprechenden Unterpositionen. Die 1-stellige Gliederung lautet wie folgt:

- 1 Vorbereitungsarbeiten
- 2 Gebäude
- 3 Betriebseinrichtungen
- 4 Umgebung
- 5 Baunebenkosten, Übergangskonten
- 6 - 8 Reservepositionen
- 9 Ausstattungen (Mieterin)

Abgrenzungen im Baukostenteiler:

Die nachfolgende Matrix zeigt die Verantwortlichkeit und Kostenzuordnung pro BKP Position. Ein Kreuz in der Spalte «Mieterausbau» bedeutet (wo nicht anders definiert):

- dass die entsprechenden Positionen zum Mieterausbau und damit nicht zum Mietobjekt (Grundausbau) gehören
- dass sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der entsprechenden BKP-Position von der Mieterin zu tragen sind
- dass der Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung), sowie Garantie und Haftung sämtlicher im Zusammenhang mit dieser Position stehenden Ausbauten zu Lasten der Mieterin geht

Arbeiten mit einem * am Anfang sind durch Mieterausbauten resp. Mieteranforderungen ausgelöste Anpassungen oder Mehrleistungen am Grundausbau. Aus Garantie- und Haftungsgründen erfolgen sowohl die Ausführung wie auch der Unterhalt dieser Arbeiten durch den Eigentümer. Sämtliche Kosten in diesem Zusammenhang werden jedoch dem Mieter weiterverrechnet.

Arbeiten mit einem «GAB+» sind Arbeiten, die die Vermieterin im Teilausbau für die Mieterin erbringt.

Änderungen und spezielle mietvertragliche Abmachungen bleiben vorbehalten.

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau mit Teilausbau	Mieterausbau
1	Vorbereitungsarbeiten		
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen		
101	Bestandsaufnahmen Bestandsaufnahmen von Baugelände, Bauten, Verkehrsanlagen, Pflanzenbestand, Werkleitungen, Nachbaranlagen nach Erfordernis.	X	
102	Baugrunduntersuchungen Abklärung der Baugrundverhältnisse.	X	
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen		
111	Rodungen Rodungen von Bäumen und Sträuchern nach Erfordernis.	X	
112	Abbrüche Abbruch bzw. Rückbau bestehender Bausubstanz nach Erfordernis.	X	
	Rückbau des Mieterausbaus (nachfolgenden BKP's) auf Mietende.		X
113	Demontagen Demontage von Anlagen und Installationen nach Erfordernis.	X	
	Rückbau des Mieterausbaus (nachfolgenden BKP's) auf Mietende.		X
12	Sicherungen, Provisorien		
121	Sicherung vorhandener Anlagen. Sicherung von Nachbarbauten, Verkehrsanlagen und Leitungen.	X	
122	Provisorien	X	
124	Instandsetzungsarbeiten Instandsetzungsarbeiten an bestehender Bausubstanz nach Erfordernis.	X	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung Gemeinsame Baustelleneinrichtung gemäss Bestimmungen der Behörden.	X	
14	Anpassung an bestehende Bauten Anpassungen an eigenen oder fremden Bauwerken nach Erfordernis.	X	
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen nach Erfordernis.	X	
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen		
161	Strassen Anpassungen an Trottoire und Strassen nach Erfordernis.	X	
17	Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtungen Gemäss Angaben Ingenieur GAB und nach Erfordernis.	X	
19	Honorare		
191-196	Honorare für Vorbereitungsarbeiten. Anteilmässige Aufteilung gemäss Beauftragung GAB oder MAB	X	

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau mit Teilausbau	Mieterausbau
2	Gebäude		
20	Baugrube		
201	Baugrubenaushub Baugrubengrossaushub, Baustelleneinrichtung, Altlastensanierung und Hinterfüllung nach Erfordernis.	X	
21	Rohbau 1		
211	Baustelleneinrichtungen, Gerüstungen und Baumeisteraushub nach behördlichen Vorschriften und Erfordernis.	X	
	Baustelleneinrichtung, Gerüstungen und Baumeister durch Mieterausbau.		X
	Kanalisation im Gebäude nach behördlicher Vorschrift. Vorbereitung für Anschluss der üblichen mieterseitigen Schmutzwasserleitungen in Fallschacht auf Stockwerk nach Erfordernis.	X	
	Tragkonstruktion nach Angaben Architekt und gemäss Nutzungsvereinbarung. Einlegearbeiten für Isolationen und Aussparungen für haustechnische Installationen Grundausbau.	X	
	Rohbaurelevante Maurerarbeiten nach Erfordernis.	X	
	Mieterseitige Maurerarbeiten (z.B. Trennwände Mieterausbau)		X
	Anpassungen (Beihilfe und Regie) am Grundausbau (z.B. Bohrarbeiten)	X	
	Anpassungen (Beihilfe und Regie) am Mieterausbau (z.B. Bohrarbeiten)		X
	*Anpassungen Tragkonstruktion für höhere Anforderungen der Nutz- und Auflasten als die im Anhang „Nutzlasten“ definierten Lasten, inklusive Änderungen der Tragkonstruktion und Anforderungen an die Oberflächen gemäss Konzept Mieterausbau.		X
	*Aussparungen in Decken, Installationsschachtwänden etc. für haustechnische Anlagen Mieterausbau.		X
	Winterbaumassnahmen nach Erfordernis.	X	
	Winterbaumassnahmen nach Erfordernis Mieterausbau.		X
212/ 216	Montagebau in Beton, Stahl, Holz, Leichtkonstruktion, Naturstein am Grundausbau (Fassadenkonstruktion etc.) gemäss Architektenplänen.	X	
	Wärmedämmung gemäss Energienachweis und Anforderungen aus Zertifizierungen (Minergie, DGNB etc.).	X	
	*Anpassungen am Montagebau und Wärmedämmung aufgrund Anforderungen Mieterausbau.		X
	Sämtliche Nebenarbeiten zur Montage von Sicherheitsanlagen (z.B. Videoüberwachungsanlagen, Zutrittskontrolle, etc.) gemäss Grundausbau.	X	
	*Sämtliche Nebenarbeiten zur Montage von Sicherheitsanlagen (z.B. Videoüberwachungsanlagen, Zutrittskontrolle, etc.) gemäss Mieterausbau.		X
22	Rohbau 2		
221	Fenster, Aussentüren, Tore Fenster, Schaufenster, Spezialverglasungen nach Angaben Architekt und Anforderungen aus Zertifizierungen (Minergie, DGNB etc.).	X	
	*Spezielle Sicherheitsverglasungen, Verriegelungstechnik etc. infolge Mieteranforderung.		X
	RWA-Öffnungen gem. Konzept Grundausbau.	X	

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau mit Teilausbau	Mieterausbau
	*Anpassungen RWA-Öffnungen infolge Mieterausbau.		X
	Aussentüren und Tore nach Angaben Architekt und/oder Ingenieur.	X	
	*Windfanganlage zusätzlich zum Grundausbau.		X
	*Umbauten (z.B. Vereinzelung, spez. Drehtüren, etc.) und Lieferung von Spezialbeschlägen aufgrund mieterseitigen Zutrittskontrollsystems.		X
222	Spenglerarbeiten Ausführungen für Einfassungen, Materialisierung, Oberflächenbehandlung, sowie An- und Abschlüsse gemäss Angaben Architekt.	X	
	*Durchdringungen und Anpassungen infolge spez. Mieterausbauten.		X
223	Blitzschutz Erstellung der Blitzschutzanlage gemäss den Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung.	X	
	*Sämtliche Zusatzleistungen infolge Mieterausbau.		X
224	Bedachungsarbeiten Bedachungsarbeiten nach Angaben Architekt.	X	
	*Sämtliche Zusatzleistungen infolge Mieterausbau.		X
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen Notwendige Fugendichtungen und Anschlüsse bei Materialübergängen etc.	X	
	Brandschutzdämmungen und -verkleidungen nach behördlicher Vorschrift in Allgemeinzonen.	X	
	Brandschutzdämmungen und -verkleidungen in Mietflächen nach behördlicher Vorschrift.		X
	Abschottungen mieterseitiger Ausbauten in Grundausbau- und Mietflächen (z.B. UKV).		X
	Ergänzungen, Instandsetzung, Anpassungen etc. von Abschottungen in den Steigzonen aufgrund von Mieterausbauten.		X
226	Fassadenputze (falls vorhanden)	X	
227	Äussere Oberflächenbehandlungen Gerüste, äussere Malerarbeiten (soweit vorgesehen) nach Angaben Architekt.	X	
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz (sofern notwendig) Aussenliegender Sonnenschutz, etc., nicht vollständig abdunkelnd, mit Sichtbezug nach aussen.	X	
	Motorisierung, Elektrifizierung und Steuerung der äusseren Abschlüsse mit Schnittstelle zum MSRL-System.	X	
	*Einzelsteuerung auf Mietereinteilung		X
	*Anpassungen Motorisierung, Elektrifizierung und Steuerung der äusseren Abschlüsse mit Schnittstelle zum MSRL- oder AV-System (durch Unternehmer Grundausbau auszuführen).		X
	*Spezielle äussere Abschlüsse (wie z.B. zusätzliche Nachtab schlüsse, Markisen etc.).		X
	Wetterstation: mit Überwachung und Steuerung.	X	

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau mit Teilausbau	Mieterausbau
23	Elektroanlagen		
231	Apparate Starkstrom Niederspannungshauptverteilung mit EWZ Messeinrichtungen bzw. Messplatzreserven sowie Stromschiene Netzerschliessung auf den Geschossen mit den entsprechenden Messplatzreserven.	X	
	Sicherheitsstromversorgung nach behördlicher Vorschrift (z.B. für Feuerwehrlifte, RWA, RDA).	X	
	Zentrale Notbeleuchtungsanlage gemäss Vorschriften VKF für Sicherheitsbeleuchtung in den allgemeinen Bereichen.	X	
	Blindstromkompensation und Netzfilter für GAB- Anlagen nach Erfordernis.	X	
	*Blindstromkompensation, Netzfilter etc. aufgrund Mieterausbau.		X
	Notstromanlage und unterbrechungslose Stromversorgung für mieterseitige Anforderungen.		X
	Messung Mieter (EW-Messeinrichtung in Hauptverteilung bzw. Messplatzreserve Obergeschosse, aus Garantiegründen vom Unternehmer GAB zu installieren / entsprechender Garantienachweis ist zu erbringen).		X
	Unterverteiler auf Geschossen in den Mietflächen zur Erschliessung der Mietflächen.		X
	Mieterseitige Ausbauten der Unterverteiler (z.B. Ersatznetz).		X
232	Starkstrominstallationen		
	Erdungen, Potentialausgleich und innerer Blitzschutz nach behördlicher Vorschrift und Erfordernis im Grundausbau.	X	
	Erdung und Potentialausgleich in den Mietflächen.		X
	Starkstrominstallation via Stromschiene von der Hauptverteilung bis Übergabestellen in den Bürogeschossen.	X	
	Abgangskasten Stromschiene, Zuleitung Messfeld und Messfeld und Zuleitung zu Mieterunterverteiler Obergeschosse.		X
	Kabeltrasse, Brüstungs-, Boden- oder Unterflurkanäle auf Allgemeinflächen.	X	
	Licht- und Kraftinstallationen in allgemeinen Bereichen und Treppenhäusern.	X	
	Licht- und Kraftinstallationen in Nasszellen, welche im Grundausbau erstellt werden aber evtl. in der Mietfläche sind (Anzahl nach behördlicher Vorschriften).	X	
	Provisorischer Anschluss Nasszellen (falls erforderlich) auf Tableau Grundausbau für Inbetriebnahme.	X	
	Definitiver Anschluss Nasszellen auf Tableau Mieter.		X
	Licht- und Kraftinstallationen in Mietflächen, inklusive Verteilung auf der Fläche.		X
233	Leuchten und Lampen		
	Leuchten und Lampen (inkl. Steuerung) in allgemeinen Bereichen, Treppenhäusern und Nasszellen welche im Grundausbau erstellt werden.	X	
	Leuchten und Lampen (inkl. Steuerung) in Mietfläche für Büroarbeitsplätze (Anforderungen aus Zertifizierungen (Minergie, DGNB etc. sind einzuhalten).		X
	Notbeleuchtung in allgemeinen Bereichen, Treppenhäusern und Nasszellen gemäss behördlichen Vorschriften.	X	

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau mit Teilausbau	Mieterausbau
	Sicherheits-/ Fluchtweg-/ und Notbeleuchtung in Mietflächen gemäss gesetzlichen Auflagen und Bestimmungen.		X
	Individuelle Werbeleuchten in Übereinstimmung mit dem allgemeinen Werbe- und Beschriftungskonzept inkl. Zuleitungen ab Unterverteiler Mieter.		X
235/6	Apparate Schwachstrom / Schwachstrominstallationen Installationen von Providern (z.B. Swisscom, Cablecom etc.) bis zum Gebäudeeintritt (Wahl der Provider, Übertragungsmedien und Übergabepunkt gemäss Angaben Vermieter/ Baubeschrieb).	X	
	Schwachstrom-Apparate und –Installationen für Medien wie Telefon, Telefax, GSM/ UMTS, EDV sowie Radio und Fernsehen ab Glaskopf (LWL)/ Providerraum oder Hauptverteiler gemäss Elektrokonzept bis in die Mieterfläche und Installationen in den Mietflächen.		X
	Universelle Gebäudeverkabelung in den Mietflächen, spezielle Erschliessung (LWL etc.) gemäss Konzept Mieter.		X
	Leerrohre und entsprechende Türausschnitte für eine Türgegensprechanlage im Mieterausbau.	X	
	Einbau einer Türgegensprechanlage.		X
	Installation Schrankensteuerung Parkierung (Leerrohre für Mieterausbauten z.B. aussen mit Schlüsselschalter, Badgesystem etc. (Einfahrt).	X	
	Zutrittskontrollsystem Mieter (Badgesystem).		X
	Leerrohre für Schliessanlagen zu Aussentüren, Türen in allgemeinen Bereichen/ Abschluss zum Mietperimeter.	X	
	Übrige Schwachstromanlagen wie Uhrenanlagen, Ruf-, Such- und Sprechanlagen, Audio- und Videoanlagen und Überwachungssysteme etc.		X
	Brandmeldeanlage nach behördlicher Vorgabe in allgemeinen Bereichen, Treppenhäusern und Nasszellen, welche im Grundausbau erstellt werden.	X	
	Teilausbau: Brandmeldeanlage nach behördlicher Vorschrift im Doppelboden in der Mietfläche und an der Decke auf Basis Open-Space-Layout.	GAB+	
	*Brandmelder und ggf. Brandmeldetableau in den Mietflächen aufgrund Mieteranforderung (z.B. aufgrund Brandlasten, Raumaufteilung etc.).		X
	EVAK- Anlage in allgemeinen Bereichen und Treppenhäusern (sofern nach behördlicher Vorschrift notwendig).	X	
	*EVAK- Anlage/ Erweiterung in Mietfläche (sofern nach behördlicher Vorschrift notwendig).		X
	Spezielle Sicherheitsanlagen des Mieters (z.B. eigene EVAK-Anlage, Gaswarnanlage etc.).		X
237	Gebäudeautomation / MSRL Gebäudeautomationssystem für Heizung, Lüftung und Klima bis und mit Übergabestellen auf Stockwerk. Alarmierungssystem auf Alarmzentrale FM-Firma aufgeschaltet.	X	
	Teilausbau: Gebäudeautomationssystem für die im Teilausbau erstellten Anlagen der Heizungs-, Lüftungs- und Kälteverteilung auf Basis Open-Space-Layout	GAB+	
	Teilausbau: Anpassung des im Teilausbau erstellten Gebäudeautomationssystems an das Mieterlayout		X

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau mit Teilausbau	Mieterausbau
	Pro Medium / Energieträger mind. eine Messstelle inkl. Messeinrichtung.	X	
	Feldapparate im Bereich Mieterausbau sowie zugehörige Verkabelung und Programmierung (nach Vorgaben GAB: System, Hersteller etc.).		X
	Raumregelzonen innerhalb der Mietfläche für Heizung und Lüftung (Temperatur, Volumenstromregelung) grossflächig, abgestimmt auf Fassadenausrichtungen.	X	
	*Erweiterung der Raumregelzonen innerhalb der Mietfläche für Raumlayout Mieter sowie Zusatzfunktionen.		X
	Schnittstelle zu Multimedia-Ausbauten des Mieters (z.B. Beamer, Audio, Touchpanel, Verdunkelung).		X
	*Aufschaltung Mieteralarme auf MSRL GAB (sofern möglich / erlaubt).		X
238	Bauprovisorien Bauprovisorien für Beleuchtung und Handwerkeranschlüsse Grundausbau.	X	
	Bauprovisorien für Beleuchtung und Handwerkeranschlüsse in Mietflächen (wenn möglich Erschliessung direkt ab Mieterzähler / bei Grossbauten direkt ab Provisorium der SBB) .		X
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen		
241	Zulieferung Energieträger, Lagerung Energieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung nach örtlichen Möglichkeiten und Erfordernis.	X	
242	Primärenergie und Wärmeerzeugung gemäss Grundlasten / Angaben Ingenieur GAB. Abwärmenutzung z.B. für Brauchwasser (der Mieter ist verpflichtet ohne Rückvergütung die Abwärme zur Nutzung zu Verfügung zu stellen).	X	
	*Anforderungen, welche über den Grundlastwerten liegen.		X
	Lieferung gewerbliche Serverracks.		X
243	Wärmeverteilung Wärmeverteilung für Raumheizung (Grundanforderung/ Grundlast), Lufterhitzer der Lüftungsanlagen und Brauchwarmwassererwärmung inkl. Apparate zu Unterstationen, Leitungen, sowie Regel- und Sicherheitsorgane gemäss Angaben Architekt/Ingenieur.	X	
	Teilausbau: Anschluss der im Teilausbau erstellten Konvektoren an das Heizungsverteilsystem.	GAB+	
	Änderung der Wärmeverteilung aufgrund des Mieterausbaus sowie Vor- und Rücklaufleitungen innerhalb Mietfläche für weitere Heizkörper / Lufterhitzer etc.		X
	Zusätzliche oder andere Heizkörper / Lufterhitzer und dgl. innerhalb Mietfläche. Anforderungen gemäss Zertifizierung sind zu beachten.		X
	Energiemessung je Geschoss resp. je Mieter aus Steigzone (Messung kann ggf. im UG sein, Anforderungen siehe Kapitel 13 Technische Details).	X	
	Zusätzliche Energiemessungen für Mietflächen.		X
244	Lüftungsanlagen Lüftungszentralen, Abluftventilatoren, Kanäle, Apparate, Regel- und Sicherheitsorgane bis Übergabestellen (Übergabestelle nach BSK und VAV) in den einzelnen Geschossen.	X	
	Brandschutzklappen (BSK) und variable Volumenstromregler (VAV) bis Schnittstelle/ Übergabestelle Grundausbau – Mieterausbau (Anforderungen siehe Kapitel 13 Technische Details).	X	

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau mit Teilausbau	Mieterausbau
	Teilausbau: Horizontale Zuluftverteilung auf Basis Open-Space-Layout ab Übergabestellen in den einzelnen Geschossen bis an die Konvektoren. Die Fortluftabströmung erfolgt über den Abluftschacht an der Mietflächengrenze.	GAB+	
	Anpassung der horizontalen Verteilung und Steuerung mit Volumenstromreglern (VAV) in Mietflächen ab Übergabestellen in den einzelnen Geschossen an das Mieterlayout.		X
	Mechanische Lüftungen von Nasszellen, welche im Grundausbau erstellt werden.	X	
	Mechanische Lüftung von zusätzlichen Nasszellen im Mieterausbau (Ergänzungen zu den Nasszellen Grundausbau).		X
	Horizontale Verteilung und Steuerung in Nasszellen (Grundausbau) in den einzelnen Geschossen.	X	
	Raumregulierungssystem Mieter (muss an MSRL- System des Vermieters/ Grundausbaus angeschlossen werden).		X
	Lüftungsanlage in Spezialräumen (z.B. Raucherräume, Fitness, Teeküchen etc.).		X
	Wärmerückgewinnung Lüftung Grundausbau.	X	
245	Klimaanlagen Die Luftversorgung erfolgt ab vorgenannter Lüftungsanlage (Liefergrenze gemäss BKP 244).	X	
	Die Zuluft wird mittels Luftkühlern leicht gekühlt und ist somit wann immer möglich teilklimatisiert. Die Luftführung in die Mietfläche erfolgt mit geringer Untertemperatur und ist als Mischlüftung konzipiert.	X	
	Teilausbau: Vollausbau Konvektoren samt Kälteverteilung auf Basis Open-Space-Layout	X	
	Teilausbau: Anpassung der im Teilausbau erstellten Anlagen an das Mieterlayout		X
	Zusätzliche benötigte Kühlung aufgrund erhöhter interner Wärmelasten des Mieters, welche die definierte Dimensionierung im Grundausbau überschreitet.		X
	Be- und Entfeuchtung Eine Be- wie Entfeuchtung der Luft ist nur gestattet, wenn dies die Zertifizierungen gestatten (bspw. Minergie-P ECO – nicht gestattet).	-	-
246	Kälteanlagen Kälteerzeugung, Rückkühlung sowie Kälteverteilung ab Zentrale bis zu den Übergabestellen Mieter gemäss Angaben Ingenieur GAB.	X	
	Energiemessung je Geschoss resp. je Mieter aus Steigzone (Anforderungen siehe Kapitel 13 Technische Details).	X	
	Zusätzliche Energiemessungen nicht zulässig.	-	-
	Auslegung der Kältezuleitung von Mietfläche Büro auf interne Lasten gemäss Nutzungsbedingungen in der Präambel – Schnittstelle, Schacht im Geschoss.	X	
	Kälteverteilung Vor- und Rücklaufleitungen zu den Unterflurkonvektoren innerhalb der Mietfläche ohne Berücksichtigung Mieterlayout.	GAB+	
	Anpassung der Kälteverteilung Vor- und Rücklaufleitungen innerhalb der Mietfläche an das Mieterlayout.		X
	Kühlung innerhalb der Mietflächen über Bodenkonvektoren ohne Berücksichtigung Mieterlayout.	GAB+	
	Anpassung der Kühlung innerhalb der Mietflächen an das Mieterlayout und ergänzende Kühlmassnahmen wie Kühldecken, Umluftkühlgeräte, etc.		X

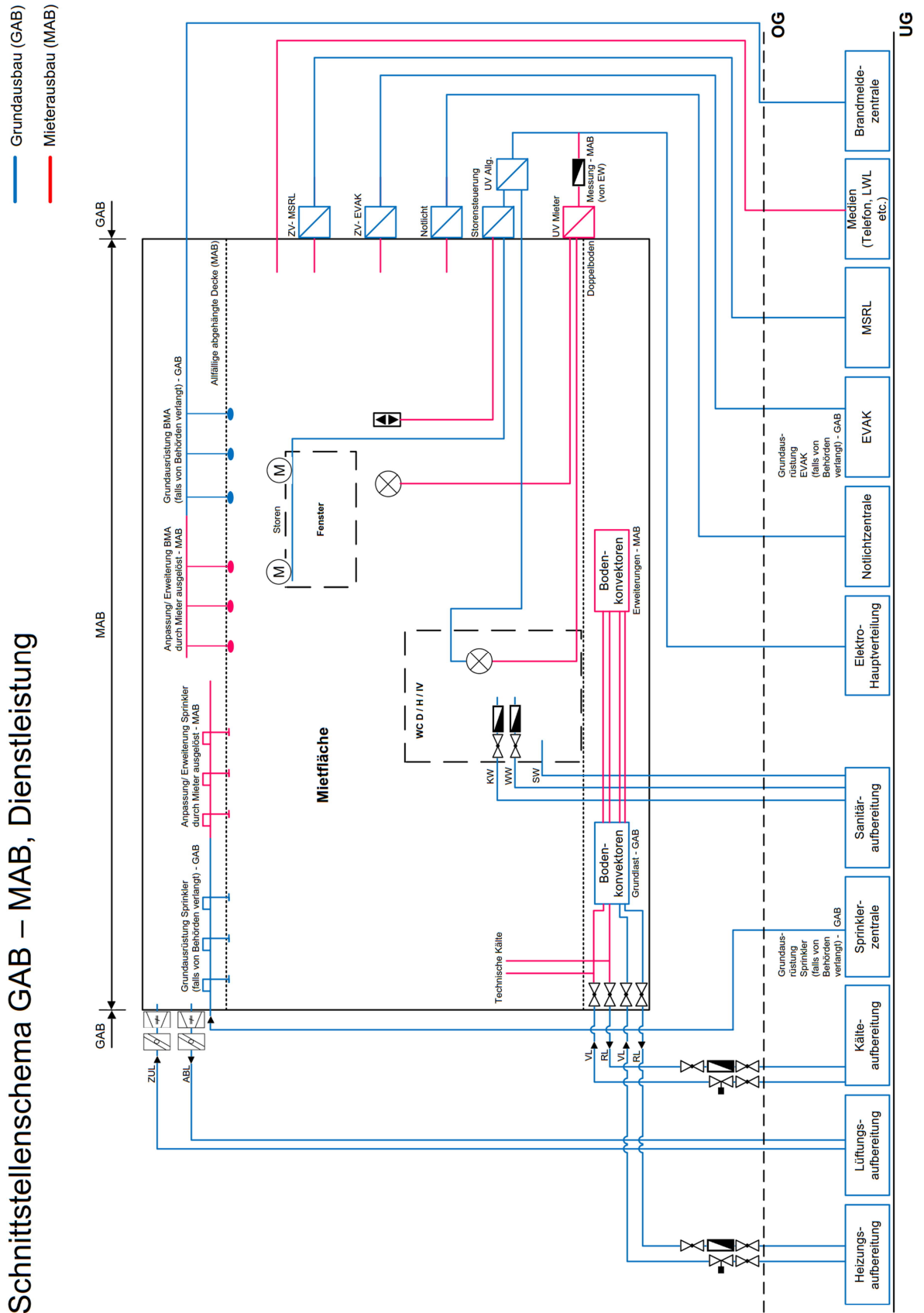
BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau mit Teilausbau	Mieterausbau
	Höhere Anforderungen Kälte aufgrund Mieterausbau (z.B. für Serverräume).		X
	Gewerbliche Kälte (Wärmerückgewinnung zwingend).		X
247	Spezialanlagen Mechanische Entrauchungsanlage Grundausbau (Treppenhäuser etc.) gemäss behördlicher Vorgaben.	X	
	*Aufgrund von Mieterausbauten notwendige Anpassungen an der Entrauchungsanlage bzw. Entrauchungsinstallationen.		X
	Mechanische Entrauchungsanlage in Mietflächen gemäss behördlicher Vorgaben.		X
	Schutzraumbelüftungen und Kaminanlage nach behördlichen Vorgaben und Erfordernis.	X	
248	Dämmungen HLKK-Anlagen Dämmungen der gesamten Heizungsanlage sowie Dämmungen der Lüftungs- und Kälteanlagen von der Zentrale bis zu den Übergabestellen an Mietgrenzen in den Geschossen.	X	
	Teilausbau: Dämmungen der im GAB+ von der Vermieterin erstellten Lüftungs- und Kälteanlagen.	GAB+	
	Dämmung der durch den Mieter erstellten oder angepassten Anlagen.		X
	Dämmungen Spezialanlagen des Mieters.		X
25	Sanitäranlagen		
251	Allgemeine Sanitärapparate Übliche Apparate und Armaturen in den Nassräumen, welche im Grundausbau erstellt werden.	X	
	Apparate und Armaturen in zusätzlichen Nassräumen in Mietfläche (Ergänzungen zu den Nasszellen Grundausbau).		X
	Apparate und Armaturen für mieterseitige Garderoben, Duschen und Sanitäranlagen vorbehaltlich Machbarkeit (z.B. Abläufe, Anschluss an Kanalisation etc.).		X
252	Spezielle Sanitärapparate Gesetzlich vorgeschriebene spezielle Apparate (z.B. Nasslöschposten) in allgemeinen Bereichen, in Treppenhäusern und ggf. Mietfläche.	X	
	Anschlüsse für mieterseitige Teeküchen bis Übergabestellen an der Mietgrenze in den Geschossen.	X	
	Gesetzlich vorgeschriebene Anpassungen infolge Mieterausbau und Ergänzungen spezieller Apparate in der Mietfläche.		X
253	Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate Grundausbau dezentrale Warmwasseraufbereitung (Versorgung ca. 5 Etagen mit einem Boiler)	X	
	Wasseraufbereitung für mieterseitige Spezialanlagen (Gegenosmose oder Enthärtungsanlagen) sowie Installation von Fettabscheidern für Gastronomieeinrichtungen des Mieters.		X
	Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate Mieterausbau.		X
254	Sanitärleitungen Sanitärleitungen bis Übergabestellen in den Geschossen.	X	
	Kalt- und Warmwassermessungen je Geschoss resp. je Mieter aus Steigzone (Anforderungen siehe Kapitel 13 Technische Details).	X	

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau mit Teilausbau	Mieterausbau
	Sanitärleistungen für mieterseitige Garderoben, Duschen Teeküchen und Sanitäranlagen.		X
	Grundinstallation Sprinklerzentrale inkl. Zentralen und Steigleitungen (sofern nach behördlicher Vorschrift notwendig).	X	
	*Anpassungen/ Erweiterungen der Sprinklerinstallation infolge Mieterausbau. Die: Anpassungen an den Sprinklern aufgrund des Mieterlayouts erfolgen im MAB und durch Verzug unter der Betondecke.		X
255	Dämmungen Sanitärinstallationen Dämmungen der im Grundausbau enthaltenen Sanitärinstallationen.	X	
	Dämmungen der Sanitärinstallationen in Mietflächen		X
256	Sanitärinstallationselemente Sanitärinstallationselemente in den allgemeinen Flächen.	X	
	Sanitärinstallationselement in Mietflächen.		X
258	Kücheneinrichtungen Teeküchen usw.		X
26	Transportanlagen		
261	Aufzüge Aufzüge im Grundausbau gemäss Grundriss und Baubeschrieb.	X	
	Zusätzliche Aufzüge sowie Fahrtreppen und Fahrstege in den Mietflächen (sofern möglich).		X
	Einbauten Sicherheitsanlage (z.B. Badgeleser).		X
	*Ausbaustandarderhöhung Mieterausbau (z.B. Oberflächen).		X
263	Fassadenreinigungsanlagen Allfällige Fassadenreinigungsanlagen gemäss Grundausbau / Angaben Architekt	X	
265	Hebeeinrichtungen Hebebühne, Rampen Anlieferungen etc. gemäss Grundausbau / Angaben Architekt.	X	
	Spezielle Vorrichtungen mieterseits.		X
27	Ausbau 1		
271	Gipserarbeiten Gipserarbeiten in allgemeinen Bereichen und Nasszellen, welche im Grundausbau erstellt werden (gemäss Baubeschrieb).	X	
	Teilausbau: Verputzen der Kernwände Gipsputz	GAB+	
	Gipserarbeiten in Mietfläche (Gipsständerwände, Grundputz, Weissputz etc.) sowie Schallschutzmassnahmen etc. innerhalb der Mietflächen.		X
272	Metallbauarbeiten Metallbauarbeiten in allgemeinen Bereichen, Treppenhäusern wie Geländer, Treppenhäuserabschlüsse, Türen (Türzargen vorbereitet auf mechatronische Schliessung) etc.	X	
	Metallbauarbeiten innerhalb der Mietflächen (z.B. Abschlüsse, Türen etc.).		X
	Umbauten von Türen samt Lieferung von Spezialbeschlägen aufgrund Einbau von mieterseitigem Zutrittskontrollsystem.		X
	Mind. ein Briefkasten pro Vermietungseinheit (Definition über m² Vermietung).	X	

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau mit Teilausbau	Mieterausbau
273	Schreinerarbeiten Schreinerarbeiten in allgemeinen Bereichen, Treppenhäusern und Nasszellen, welche im Grundausbau erstellt werden (z.B. Türen und Einbauten etc.).	X	
	Schreinerarbeiten in Mietflächen.		X
	Umbauten von Türen samt Lieferung von Spezialbeschlägen aufgrund Einbau von mieterseitigen Zutrittskontrollsystemen.		X
	Zusätzlicher Ausbau Mieter (Oberflächen, Einbauten etc.).		X
275	Schliessanlagen Schliessanlagen in allgemeinen Zonen, abgestimmt mit Schutzzonenplan / Schliesskonzept SBB (mechanische und mechatronische Systeme).	X	
	Zylinder für Aussentüren inkl. 5 Schlüssel.	X	
	Zusätzliche Schlüssel für Aussentüren.		X
	Aufrüstung Schliessung mit elektronischen System (Badgeleser)		X
	In der Mietflächengrenze integrierte Fluchtwegtüren, Beschläge nicht abschliessbar von innen gemäss Vorschriften.	X	
	Zusätzliche Zylinder innerhalb der Mietflächen abgestimmt mit Schutzzonenplan/ Schliesskonzept SBB und / oder Zutrittssystem des Mieters.		X
276	Innere Abschlüsse, Blendschutz Verdunklungseinrichtungen wie Stoffstoren, Vertikallamellen als Blendschutz.		X
277	Elementwände Elementwände innerhalb der Mietfläche.		X
28 281	Ausbau 2 Bodenbeläge Unterlagsboden und Bodenbeläge in den allgemeinen Flächen sowie durch den Grundausbau erstellte Nasszellen (gemäss Baubeschrieb).	X	
	Teilausbau: Doppelboden in Mietflächen ohne Berücksichtigung Mieterlayout.	GAB+	
	Unterlagsboden und Bodenkanäle sowie Bodenbeläge in Mietflächen (Fertighöhen sind der angrenzenden Allgemeinzone niveaulos anzupassen) und Anpassung des Doppelbodens an das jeweilige Mieterlayout. Die Zugänglichkeit der Installationen im Doppelboden ist durch die geeignete Wahl des Deckbelags im Mieterausbau zu gewährleisten.		X
282	Wandbekleidungen Wandbekleidungen in allgemeinen Bereichen, Treppenhäusern und Nasszellen, welche im Grundausbau, gemäss Angaben Architekt, erstellt werden.	X	
	Wandbekleidungen in Mietflächen.		X
283	Deckenbekleidungen In allgemeinen Bereichen, welche im Grundausbau, gemäss Angaben Architekt, erstellt werden.	X	
	Deckenbekleidungen in Mietfläche		X
285	Innere Oberflächenbehandlung Innere Malerarbeiten in allgemeinen Bereichen und Nasszellen, welche im Grundausbau, gemäss Angaben Architekt, erstellt werden.	X	

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau mit Teilausbau	Mieterausbau
	Teilausbau: Streichen der im Grund- und Teilausbau erstellten Wände und Decken weiss. In den Sanitätsbereichen werden abgehängte GK-Decken erstellt und gespachtelt sowie gestrichen. In den übrigen Bereichen Betondecken Schalung Typ 2 gestrichen weiss.	GAB+	
	Übrige Malerarbeiten in den Mietflächen und Malerarbeiten an Wände und Decken aufgrund des Mieterausbaus		X
286	Bauaustrocknung Auf eine Beheizung des Rohbaus wird verzichtet, solange die Wärmedämmung nicht vollständig erstellt und das Gebäude undicht ist. Luftöfen und Entfeuchter zur Austrocknung der Räume Grundausbau (unter Berücksichtigung der Anforderungen für nachhaltiges Bauen).	X	
	Austrocknung der Räume Mieterausbau ist nicht zulässig.		
287	Baureinigung Komplette Baureinigung der Allgemeinzonen.	X	
	Übergabe der Mietflächen für den Mieterausbau besenrein.	X	
	Grobreinigung der Mietfläche während dem Mieterausbau.		X
	Endreinigung der Mietfläche für die Inbetriebnahme.		X
	Die Grobreinigung von Verschmutzungen in Allgemeinzonen die nachweislich durch Mieterausbau verursacht wurden.		X
288	Gärtnerarbeiten (Gebäude) Bepflanzungen auf den Allgemeinflächen.	X	
	Bepflanzungen innerhalb der Mietfläche.		X
289	Allgemeine Beschriftung Beschriftung der Treppenhäuser, Nasszellen und Technikräumen, welche im Grundausbau erstellt werden.	X	
	Beschriftung Mieter (nach Beschriftungskonzept/ Vorgaben Grundausbau).		X
29 291- 296	Honorare Honorare für Grundausbau.	X	
	Honorare für den Teilausbau auf Basis Open-Space-Layout	GAB+	
291- 296	Honorare für Mieterausbau.		X
	Honorare für die Anpassung der im Teilausbau erstellten Bauteile an das Mieter-Layout		X
3 34 347	Betriebseinrichtungen Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen Gastroeinrichtungen und andere Betriebseinrichtungen mieterseits: Gewerbliche Kälteanlagen (Erzeugung und Verteilung)		X
35 358	Sanitäranlagen Gastroeinrichtungen (feste Einrichtungen)		X
4 40 400	Umgebung Terraingestaltung Terraingestaltung	X	

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau mit Teilausbau	Mieterausbau
	Spezielle Umgebungsarbeiten, nach Mieterwunsch (wenn möglich).		X
	Mieterspezifische Aussenbeleuchtung (sofern möglich / erlaubt).		X
5 51	Baunebenkosten und Übergangskonten Baubewilligungen und Gebühren Sämtliche Bewilligungen, Anschluss- und Abnahmegebühren für Grundausbau sowie die Allgmeinzonen und Nasszellen.	X	
	Sämtliche Bewilligungen (inkl. Betriebsbewilligungen), Anschluss- und Abnahmegebühren für Mieterausbau.		X
	Sämtliche Bewilligungen, Anschluss- und Abnahmegebühren für Veränderungen am Grundausbau auf Anforderung des Mieters.		X
	Anschlussgebühren für Mieterausbau, welche aus Abweichungen vom Standard Grundausbau entstehen.		X
53	Versicherungen Bauwesen- und Bauherrenhaftpflicht für Grundausbau, Teilausbau und Allgmeinzonen.	X	
	Bauwesen- und Bauherrenhaftpflicht gemäss Mietvertrag, vollständig für Mietfläche.		X
	Ortsübliche Gebäudeversicherung gemäss Mietvertrag, vollständig für Mietfläche.		X
	Weitere Versicherungen gemäss Mietvertrag.		X
9	Ausstattung Ausstattung in Allgmeinzonen.	X	
	Ausstattungen mieterseits.		X
	Beschriftung und Signaletik in Allgmeinzonen.	X	
	Beschriftung und Signaletik des Mieters (Aussenbeschriftung Mieter gemäss Beschriftungskonzept/ Vorgaben GAB)		X
X	Lagerräume im UG Ausbau gemäss Baubeschrieb (ausgelegt auf normale Lagernutzung inkl. Raumabschluss mit Zylinder, mechanische Belüftung, Steckdose und Beleuchtung).	X	
	Zusätzlicher Ausbau aufgrund erhöhter Anforderungen Mieter (z.B. Anpassung auf Schliesssystem Mieter, spezielle Oberflächen, Wasser, Abwasser, Kälteanschlüsse etc.).		X
	Elektr. Leistungen aufgeschaltet auf Allgmeinzähler (Grundausbau).	X	
	Wenn erforderlich elektr. Leistung aufgeschaltet auf Mieterzähler.		X



12. Nutzlasten

Massgebend für die Nutzungen bzw. Nutzlasten ist die SIA bzw. sind die Angaben aus der Nutzungsvereinbarung Bauingenieur.

Auszug aus der Nutzungsvereinbarung, Bauingenieur Bauingenieur Walt+Galmarini AG; dipl. Ing. ETH SIA USIC, Drahtzugstrasse 18, 8005 Zürich (18.05.2015):

Dienstleistung

- Einzelbüros: $q_k = 3.0 \text{ kN/m}^2$
- Grossraumbüros: $q_k = 4.0 \text{ kN/m}^2$
- Erschliessungszonen - Treppen, Kerne: $q_k = 4.0 \text{ kN/m}^2$

Nebennutzungen

- Anlieferung (bis 16 t): $q_k = 10.0 \text{ kN/m}^2$
- Park- u. Verkehrsfläche (bis 3.5 t): $q_k = 2.0 \text{ kN/m}^2$
- Technik, Lager (1. - 3. UG): $q_k = 5.0 \text{ kN/m}^2$
- Technik, Lager (4. UG): $q_k = 7.0 \text{ kN/m}^2$

13. Technische Details

Anforderung Messungen:

Alle Messungen müssen:

- in öffentlich zugänglichen Bereichen installiert werden
- auf Augenhöhe installiert werden
- elektronisch auslesbar sein (Mbus)

Anforderung variable und konstante Volumenstromregler (VAV/CAV):

Für variable Volumenstromregler siehe:

- Regelwerk Konzept HLKS V1-0 (IM70007) Absatz 5.3.24. Volumenstromregler

Des Weiteren müssen alle Volumenstromregler:

- zugänglich installiert werden
- Ohne Einstellgeräte eine Änderung der Volumenstrom-Einstellung ermöglichen
- Vor Ort einen Funktions-Check durch Kontrollleuchte und Servicetaste ermöglichen

Vom Vermieter / GAB empfohlener Typ bspw. Trox TVJ-Easy

Anforderung Brandschutzklappen (BSK):

Alle Brandschutzklappen müssen:

- zugänglich installiert werden
- echte Rückmeldungen der Stellung ausgeben

Vom Vermieter/ GAB empfohlener Typ bspw. Trox FKS-EU

14. Abkürzungsverzeichnis

AV	Audio- und Videosysteme
BKP	Baukostenplan
BSK	Brandschutzklappe
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EVAK	Evakuierung
GAB	Grundausbau
GU	Generalunternehmer
HLKK	Heizungs- / Lüftungs- / Klima- und Kältetechnik
HLKKS	Heizungs- / Lüftungs- / Klima- / Kälte- und Sanitärtechnik
HLKSE	Heizungs- / Lüftungs- / Klima- / Sanitär- und Elektrotechnik
IT	Informationstechnik
LWL	Lichtwellenleiter / Glasfaserleitung
MAB	Mieterausbau
MSRL	Mess- / Steuerungs- / Regelungs- und Leittechnik
NIV	Niederspannungs- Installationsverordnung
RDA	Rauchdruckanlage
RWA	Rauch- und Wärmeabzugsanlage
SBB	Schweizerische Bundesbahnen
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SiNa	Sicherheitsnachweis
TU	Totalunternehmer
UKV	Universelle Kommunikationsverkabelung
UV	Unterverteilung
VAV	variable Volumenstromregler
VKF	Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen
WRG	Wärmerückgewinnung
ZV	Zwischenverteilung