

7849 Zur Weinlese, Winterthur

Schnittstellenbeschrieb

Grundausbau – Mieterausbau Gewerbe

Zwischen

Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsges. AG
St. Alban-Anlage 26
4002 Basel

Eigentümerin und Vermieterin

vertreten durch

Helvetia Versicherungen
Immobilienbewirtschaftung
Zürichstrasse 130
8600 Dübendorf

und

.....

als Mieter

1. Schnittstellenbeschrieb Grundausbau - Mieterausbau

1.1 Vorbestimmungen

Im vorliegenden Dokument wird die Abgrenzung zwischen Grundausbau und Mieterausbau geregelt, der entsprechend Mietvertrag zulasten des Vermieters bzw. des Mieters geht.

Alle zusätzlichen Baumassnahmen (inkl. Kosten) sind jeweils vor Ausführung durch die Helvetia freizugeben. Mieter verpflichten sich insbesondere allfällige Anpassungen und Ergänzungen von sicherheitsrelevanten Gewerken (MSRL, Brandmeldeanlage, Evakuationsanlage, Sprinkler, Störmeldeerfassung etc.) in Absprache mit dem Vermieter und den Behörden zu beauftragen. Damit soll eine nachhaltige Qualitätssicherung in der Liegenschaft sichergestellt werden.

Beim Mieterausbau ist darauf zu achten, dass die Vorgaben gemäss SIA-Energieeffizienzpfad 2040:2011 eingehalten werden. Rücksprache für weitere Mieterausbauten sind mit dem Bauphysiker zu klären.

Änderungen, die die Einhaltung des SIA-Energieeffizienzpfades 2040:2011 beeinträchtigen könnten, sind vom Mieter den Behörden zur Kontrolle einzureichen.

Der Mieter duldet das vertikale und horizontale Durchführen von Leitungen durch seine Mietflächen (auch Leitungen von anderen Mietern). Die Leitungscoordination und deren Ausführung muss zwingend in Absprache mit der Helvetia und den betroffenen Mietern stattfinden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei horizontaler Leitungsdurchführung Revisionsklappen und –öffnungen installiert werden können, welche im Notfall und auch im laufenden Arbeitsbetrieb zugänglich sein müssen.

Der für den Grundausbau bewilligte Brandschutzplan ist einzuhalten. Für den Mieterausbau sind diesbezüglich durch den Mieter separate Abklärungen mit der Feuerpolizei Winterthur zu treffen.

Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild ist die Gestaltung der Mieterausbauten im speziellen die Beleuchtung, die Beschriftungen und die Eingänge zu den Mietflächen dem Gesamtkonzept unterzuordnen und vom Vermieter genehmigen zu lassen.

Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Gebäudetechnik sowie bauliche Massnahmen des Mieterausbaus die Mindestanforderungen der Norm SIA 181 (Ausgabe 2006) für Luft- und Trittschallschutz sowie Geräusche haustechnischer Anlagen und fester Einrichtungen im Gebäude entsprechen.

Der Altbau (Turm-/Rundbau) untersteht der kantonalen Denkmalpflege. Das Gebäude ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und archäologischer Denkmäler von überkommunaler Bedeutung. Sämtliche baulichen Änderungen müssen durch die kantonale Denkmalpflege bewilligt werden.

Die einzelnen Nutzungen der Gewerberäume inkl. Planung der Sozialräume, sind dem Arbeitsinspektorat der Stadt Winterthur vor Ausführung einzureichen und bewilligen zu lassen. Rundbau 1.UG und 1. OG: Bei Räumen wo die Sicht ins Freie nicht vollumfänglich möglich, ist die Einrichtung der Arbeitsplätze (keine „ständigen Arbeitsplätze“) mit dem Arbeitsinspektorat Winterthur zu besprechen.

Turmbau EG bis DG: In den Räumlichkeiten sind aufgrund Anforderungen an den Schallschutz keine weiteren dauernde Raumteilungen möglich.

1.2 Generelle Abgrenzung

1.2.1 Grundsätze:		
	Grundausbau (GA) :	Mieterausbau (MA):
	Sämtliche baulichen Leistungen ausserhalb der Mietgrenze und bauliche Leistungen, welche zur Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes erbracht werden müssen, sind grundsätzlich dem Grundausbau zuzuordnen.	Sämtliche baulichen Leistungen innerhalb der Mietgrenze und Kosten für spezielle Mieterausbauten (Leitungen, technische Anlagen usw.), welche zu baulichen Leistungen ausserhalb der Mietgrenze führen, sind dem Mieterausbau zuzuordnen.
1.2.2 Planung / Koordination / Termine		
Planungsgrundlagen/ Koordination:	Zur Verfügungsstellung der relevanten Planunterlagen und technischen Grundlagen für die Planung des Mieterausbaus (Pläne in Datenform DXF/DWG).	Bereitstellung der zur Koordination notwendigen planerischen Angaben.
Amtliche Bewilligungen:	Einholung sämtlicher Bewilligungen für den Grundausbau	Einholung sämtlicher Bewilligungen für den Mieterausbau und Betrieb
1.2.3 Übergeordnete bauliche Leistungen		
	Grundausbau GA:	Mieterausbau MA:
Wärmeschutz:	Ausführung entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, Auflagen und Normen (SIA-Energieeffizienzpfad 2040:2011).	Ausführung entsprechend den Vorgaben des-SIA-Energieeffizienzpfad 2040:2011 und Erbringung allfälliger Nachweise.
Schallschutz:	Die Mindestanforderungen nach SIA 181 (Ausgabe 2006) sind einzuhalten.	Die Mindestanforderungen nach SIA 181 (Ausgabe 2006) sind ebenfalls einzuhalten.
1.2.4 Brandschutz:		
	Grundausbau Vermieterin:	Mieterausbau MA:
Auflagen und Vorschriften: Brandschutzkonzept:	Einhaltung der Vorschriften für sämtliche Leistungen des GA. Gemäss Gesamtobjekt.	Einhaltung der Vorschriften für sämtliche Leistungen des MA. Brandschutzkonzept für den MA. Vor Einholung der amtlichen Bewilligungen dem Vermieter zur Prüfung vorzulegen.
BMA:	Keine zentrale Brandmeldeanlage.	Brandmelder inkl. Installationen und Verkabelung in den Mietflächen wenn erforderlich.
Sprinkleranlage:	Komplett ausgebaute Sprinkleranlage in Tiefgarage. Sprinklerzentrale im 1.UG und Verteilung Verteilnetz und Sprinklerköpfe in Mietflächen des Rundbaues EG und 1.OG-	Anpassungen an Verteilnetz und Sprinklerköpfe in Mietflächen durch Mieter sofern die behördlichen Vorschriften dies Aufgrund Raumeinteilung oder dgl. verlangen.

1.3 Detaillierte Abgrenzung nach BKP

BKP	Arbeiten	Grundausbau Vermieterin	Mieterausbau MA
2	Gebäude		
21	Rohbau 1		
211	Baumeisterarbeiten: Rohbauwände, Kanalisation, Installationsschächte und Dämmungen im Grundausbau.	X	
	Rundbau: Metallbau Haus im Haus: Feuerverzinkt		
	Anpassung Rohbauwände, Kanalisation, Installationsschächte und Dämmungen aufgrund des Mieterausbaus.		X
	Bohr-, Schlitz- und Fräsarbeiten innerhalb der Mietflächengrenze sowie Aussparungen in Decken, Installationsschachtwänden etc. für haustechnische Anlagen Mieterausbau.		X
212	Montagebau in Beton: Treppenläufe, Brüstungselemente im Grundausbau.	X	
22	Rohbau 2		
221	Fenster, Aussentüren, Tore : Aussenfassade im Grundausbau.	X	
225	Abschottungen in den Steigzonen für Installationen Grundausbau ausserhalb Perimeter Mietflächen.	X	
	Abschottungen von Mieterausbauten sowie Steigzonen ausserhalb Mietperimeter aufgrund Anpassungen Mieter (Mietfläche einschliesslich Mietflächengrenze und zugehörige Steigzonen) gemäss Vorschriften.		X
227	Äusseres Erscheinungsbild der Mietflächen. Der Gesamteindruck des Gebäudes darf durch den Mieterausbau nicht beeinträchtigt werden und muss deshalb vom Vermieter vorgängig bewilligt werden (insbesondere Beschriftungs- und Reklamekonzept.		X
228	Sonnenschutz		
	Neubau Vertikalmarkisen (Stoff) Turmbau Teilweise Vertikalmarkisen (Stoff) Rundbau: Haus im Haus: EG/1. OG elektr. Vertikalmarkisen (Stoff).	X	
	Weitergehender Sonnenschutz		X
	Anpassung Storensteuerung im Rundbau EG/1.OG		X

BKP	Arbeiten	Grundausbau Vermieterin	Mieterausbau MA
23	Elektroanlagen		
231.3	Notstromversorgung		
	Notbeleuchtung in der Mietfläche		X
231.4	Unterverteilungen		
	Licht- und Kraftinstallationen Technik-Räume Grundausbau, Energiezentrale, Treppenhauskerne, Fluchtkorridore, öffentliche Bereiche und erforderliche Sicherheitsanlagen im Grundausbau.	X	
	Aussenbeleuchtung und allgemeine Signaletik	X	
	Anschlüsse Mieterspezifische Signaletik und Beschriftungen.		X
	Fenster-, RWA- und Beschattungsantriebe Gebäudehülle (elektrische Storen nur im Rundbau) motorisiert, restliche Storen mit manuellem Kurbelantrieb.	X	
	Licht- und Kraftinstallationen Mietfläche inkl. Nebenräume.		X
	Licht- und Kraftinstallationen WC-Anlagen Mieter (über dem Grundausbau hinausgehende Anlagen).		X
232.3	Installationssysteme		
	Kabelschutzrohre, Kabelbahnen und Kabelkanäle horizontale und vertikale Erschliessung des Gebäudes, Steigzonen, Elektroverteilungen, Haustechnikanlagen, Stark- und Schwachstromanlagen Grundausbau.	X	
	Kabeltrasse, Brüstungs-, Boden- oder Unterflurkanäle, etc. in der Mietfläche.		X
232.4	Haupt- und Steigleitungen		
	Zuleitungen zu Haustechnikverteilungen ab Trasse oder Steigleitung der Gewerbefläche zur Hauptverteilung.	X	
	Zuleitungen ab Hauptverteilung		X
232.5	Lichtinstallationen		
	Lichtinstallationen Mietfläche inkl. Firmenanschriften		X
	Lichtinstallationen WC-Anlagen Mieter (sofern nicht im Grundausbau beinhaltend) innerhalb der Mietfläche.		X

BKP	Arbeiten	Grundausbau Vermieterin	Mieterausbau MA
232.6	Kraft- und Wärmeinstalltionen		
	Kraft- und Steckdoseninstallationen Technik-Räume Grundausbau, Treppenhauskerne, Fluchtkorridore, öffentliche Zonen.	X	
	Kraft-, Wärme- und Steckdoseninstallationen, Anschluss von Verdunkelungsantrieben und Blendschutz in der Mietfläche.		X
	Steckdoseninstallationen WC-Anlagen Mieter (sofern nicht im Grundausbau beinhaltend).		X
	Verkabelung Haustechnikanlagen Mieter		X
	Teeküche: Elektrische Installationen über Steigleitung mit Kabel erschlossen. Mieterseitig an die Unterverteilung anschliessen.	X	X
233	Leuchten und Lampen		
	Beleuchtungskörper für folgende Bereiche:		
	Technik-Räume Grundausbau, Treppenhauskerne, Fluchtkorridore, öffentliche Zonen.	X	
	Umgebungs- und Innenhofbeleuchtung	X	
	Notbeleuchtung Technik-Räume Grundausbau, Treppenhauskerne, Fluchtkorridore, öffentliche Zonen, etc. gemäss Behördenvorgaben.	X	
	Fluchtwegleuchten oberhalb Fluchttüren Mietfläche, Notbeleuchtung Mietfläche (Sicherheitsleuchten), Beleuchtung in Mietfläche.		X
235.1	Telefon-Anlagen		
	Erschliessung des Telefon-Hauptverteilers mit Amtsleitungen durch Festnetzbetreiber.	X	
	Installation Telefon-Hauptverteiler/-Zwischenverteiler Gebäude.	X	
	Erschliessung der Mietflächen ab Telefon-Hauptverteiler.		X
	Lieferung und Installation der Telefonzentrale, Telefonendgeräte, Fax, etc. für Mieter.		X

BKP	Arbeiten	Grundausbau Vermieterin	Mieterausbau MA
235.2	EDV-Anlagen		
	Lieferung, Installation und Vernetzung von UKV-Steckdosen, -Racks, Hard- und Software.		X
235.6	Audio- und Videoanlagen		
	Lieferung und Installation von Projektions- u. Lautsprecheranlagen Mietfläche.		X
235.7	Radio- und TV-Anlagen		
	Arealerschliessung und Signalaufbereitung Kabelnetzbetreiber, Installation und Erschliessung der TV-Verstärker.	X	
	Erschliessung und Installation der Mietflächen ab TV-Verstärker, Lieferung von TV-Geräten, Flat-Screen, etc. in Mietfläche		X
235.8	Signal- und Fernsteueranlagen		
	Lieferung und Montage der Lichtsteuerung:		
	Lieferung und Montage der Lichtsteuerung Mietfläche.		X
	Lieferung und Montage der Steuerung / Einzelsteuerung Beschattung d.h. individuelle Steuerung der Mietfläche.		X
235.9	Sicher- und Überwachungsanlage		
	Keine Zentrale Brandmeldeanlage		
	Installation der Brandmelder in der Mietfläche (gemäss übergeordnetem Brandschutzkonzept).		X
	Mieterspezifische Brandmeldeanlagen in der Mietfläche, welche nicht Bestandteil des übergeordneten Brandschutzkonzepts sind.		X
	Zutritts- und Türüberwachungsanlagen von Mieterabschlusstüren.		X
	Tresor-Anlagen		X
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage		
242	Altbau Radiatoren inkl. Zuleitungen: Metall farblos gespritzt.	X	
243	Wärmeverteilung gemäss Konzept Grundausbau	X	

BKP	Arbeiten	Grundausbau Vermieterin	Mieterausbau MA
244	Turmbau Lüftung über Fenster Rundbau die "Im Haus" Fenster können geöffnet werden (Monoblock für Lüftung vorhanden). Neubau kontrollierte Lüftung light.	X	
	Steigschächte für Aussen- und Fortluftkanäle bis zur ersten Mietfläche EG und 1.OG (Turm- und Rundbau). Anschlussmöglichkeit im Installationsschacht	X	X
	Entrauchung gemäss Vorschriften	X	
	Lüftungsgerät und Kanäle bis EG und 1.OG Anfangs erste Mietfläche geführt (Schachtaustritt), gemäss Standardauslegung SIA 2024 (Grossraumbüro mit 10% Anteil Sitzungszimmer).	X	
	Kanalnetz innerhalb Mietfläche und Anschluss an Monoblock.		X
	Belüftung der im Grundausbau ausgebauten WC-Anlage in der Kernzone.	X	
	Lüftungsgeräte, Kanalnetz, Steuerungen infolge höherem Lüftungsbedarf in der Mietfläche.		X
	Höherer Lüftungsbedarf für andere Nutzungen als Dienstleistung.		X
245	Klimaanlagen, Klimageräte, Kühldecken		
	Keine Leistungen im GA		X
246	Kälteanlagen		
	Keine Leistungen im GA		X
247	Gewerbliche Kälte		
	Keine Leistungen im GA		X
25	Sanitäranlagen		
251	Nasszellen		
	Turmbau: Ausgebaute Nasszellen; Zugang über das Treppenhaus. Neubau: Ausgebaute Nasszellen; Zugang über das Treppenhaus.	X	
	Nasszellen: Zusätzliche Sanitäranlagen in den Mietflächen Dienstleistung werden nicht im Grundausbau erstellt. Erstellung und Kosten bei MA.		X

BKP	Arbeiten	Grundausbau Vermieterin	Mieterausbau MA
	Allgemeine zusätzliche Sanitärapparate		X
254	Sanitärleitungen		
	Kalt- und Warmwasseranschluss bis Apparate aufgrund Mieterausbau.		X
	Zusätzliche Schmutzwasserleitungen und Entlüftungsleitungen MA: Abänderung in Schachtzone und Leitungen ausserhalb Mieterausbau.		X
255	Zusätzliche Dämmungen und Sanitärinstallationen MA: Ab Wasserzähler / Verteilung		X
257	Sprinkleranlage Altbau		
	Verteilnetz in der Allgemeinfläche im Rundbau EG und 1.OG. Erweiterung bzw. Anpassung Verteilnetz und Brandmeldetableau sowie Erschliessung von Mietfläche zu Tableau.	X	X
258	Einfache Teeküchen in den Gewerbeeinheiten im Turmbau und Neubau sind inklusive Küchenanlagen im Rundbau Mieterseits.	X	X
26	Transportanlagen		
261	Aufzüge		
261	Pro Gebäude 1 Aufzug	X	
265	Zusätzliche Hebeeinrichtungen im Mieterbereich sind nicht im Grundausbau vorgesehen.		X
27	Ausbau 1		
271	Gipserarbeiten		
	Wände in allgemeinen Zonen (Grundputz + Abrieb).	X	
	Decken in allgemeinen Zonen und in den Mietflächen: Betondecke schalungsglatt roh, bzw. bestehende gestrahlte Betondecken teilweise Gewölbe, eingebettete bestehende Decken Q2, Holzdecke roh. Heruntergehängte Decken, Deckenanstrich	X	X

BKP	Arbeiten	Grundausbau Vermieterin	Mieterausbau MA
272	Metallbauarbeiten		
	Türzargen, Metall-Türen, Treppengeländer, Metallbaufertigteile und Handläufe für Raumabschlüsse in allgemeinen Zonen.	X	
	Allfällige äussere Tragkonstruktionen Gebäude für zusätzliche Firmenbeschriftungen. Bewilligung und Behördenabklärungen durch Mieter (Signaletik-konzept).		X
	Türzargen innerhalb der Mietflächen		X
	Metallausbauten innerhalb der Mietflächen		X
273	Schreinerarbeiten		
	Abschlussüren Grundausbau – Mieterausbau	X	
	Türen, Schreinerarbeiten (Wandschränke, Gestelle etc.) innerhalb der Mietflächen.		X
274	Spezielle Verglasungen		
	Verglasungen und automatische Schiebetüren innerhalb Mietflächen.		X
275	Schliessanlage		
	Zylinder für Aussentüren und Türen Grundausbau (mechanisch) inkl. 4 Schlüssel .	X	
	Zylinder Türen innerhalb Mietflächen, Sicherheitszylinder-Schliessanlage, EH-Exit-Controller.		X
277	Elementwände		
	Trennwände in verglasten oder vollen Elementen, Schiebepanelwände, Faltpanelwände innerhalb der Mietfläche.		X
28	Ausbau 2		
281	Bodenbeläge		
	Unterlagsböden und Bodenbeläge in den allgemeinen Zonen und innerhalb der ausgebauten WC Anlage (Platten) in der Kernzone, Hartbeton imprägniert im Altbau. Gewerbeflächen und Turmbau (EG, 1.+2.+3. OG) Anhydrit geschliffen versiegelt.	X	

BKP	Arbeiten	Grundausbau Vermieterin	Mieterausbau MA
	Gewerbeflächen Turmbau (1. UG) Hartbeton imprägniert Gewerbeflächen Rundbau (EG +1. OG) Hartbeton imprägniert Unterlagsboden mit Endbelag Anhydrit geschliffen und versiegelt, inkl. notwendige Trittschalldämmung im Gewerbe Neubau.		
	Lager Beton, Zementüberzug, ca. 30 mm, geglättet.	X	
282	Wandbeläge		
	Turmbau+ Neubau: Bestehende Wände innerhalb Mietflächen Grundputz und Abrieb Rundbau: Bestehende Wände innerhalb Mietflächen Rigidurplatten roh.	X	
	Wandbeläge innerhalb Mietflächen		X
	Wandbeläge der im Grundausbau ausgebauten WC	X	
283	Deckenverkleidungen		
	sämtliche Deckenverkleidungen innerhalb Mietflächen.		X
285.1	Innere Malerarbeiten		
	Malerarbeiten in den allgemeinen Zonen und in den im Grundausbau ausgebauten WC-Anlage ausserhalb der Mietflächen.	X	
	Signaletik für Gewerberäume (Stockwerkbezeichnung) gem. Konzept Architekt.	X	
	Sämtliche Malerarbeiten innerhalb Mietflächen (Boden, Wand, Decke).		X
286	Bauaustrocknungen		
	Mieterausbau		X
288	Gärtnerarbeiten (Gebäude)		
	Bepflanzung innerhalb Mietflächen		X
3	Betriebstechnische Anlagen und Vorkehrungen		
	Alle Betriebseinrichtungen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Mieters und entsprechende Vorbereitungsmaßnahmen wie Leerrohre in Decken oder Wänden, Einlagen etc.		X
4	Umgebung	X	

BKP	Arbeiten	Grundausbau Vermieterin	Mieterausbau MA
5	Baunebenkosten		
	Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen, Muster, Versicherungen, Kosten für Strom, Wasser und Telefon etc., Bewachung durch Dritte im Rahmen des Mieterausbaus.		X
	Anschlussgebühren für Mieterausbau, welche aus Abweichungen vom Standard Grundausbau entstehen.		X
6	Architekten/Planer / Projekt- und Bauleitung, TU/GU-Honorar		
	Sämtliche Honorare Mieterausbau		X