Gewerbebau Cavendum
Gass 2
5242 Lupfig

AUSBAUBESCHRIEB

Allgemeiner Beschrieb Schnittstellen Grundausbau - Mieterausbauten

Allgemeine Informationen

Der Ausbaubeschrieb ist nach dem Baukostenplan der CRB (schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung) geordnet. Er beinhaltet die wesentlichsten Abgrenzungen und regelt abschliessend die Kostenfolge für Erstellung, Unterhalt und Rückbau. Der Mieter ist verpflichtet, die Werte der internen Wärmequellen wie Beleuchtung, Maschinen, Apparate, usw. in jedem Falle anzugeben. Der Mieter muss allenfalls angeben, ob durch seinen Betrieb Immissionen wie Lärm, Gerüche, Korrosivgase, Rauch oder dergleichen entstehen. Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebäudes sind die Gestaltung der Beschriftungen und Signaletik an der Fassade sowie im Gebäudeinneren dem Gesamtkonzept unterzuordnen bzw. vom Vermieter genehmigen zu lassen.

Vom Vormieter übernommene Ausbauten sind nicht Gegenstand dieses Ausbaubeschriebs.

Grundausbau

Im Grundausbau Vermieter (Bauherrschaft) sind folgende Bauteile enthalten:

- Gebäudehülle	- Fassaden (Glas / Metall / Beton) und Dächer, Fenster, Tore und Türen
- Haustechnische Anlagen	- Ausbauten für Allgemeinzonen - Steigzonen zu den einzelnen Geschossen - Hauptverteilleitungen in den einzelnen Geschossen
- Ausbauten	- Zugänge und Korridore in den allgemeinen Zonen - Treppenhaus und Personenlift - WC-Anlagen in den allgemeinen Zonen
- Umgebung	- Gesamte Erschliessung, Vor- und Parkplätze - Bepflanzung gemäss Umgebungsplanung

Mieterausbau

Der Ausbaubeschrieb „Schnittstellen Grundausbau / Mieterausbauten“ dient als Grundlage für die mieterspezifischen Leistungs- und Kostenabgrenzungen von Investitionen.

Er regelt spezifisch die Abgrenzungen der

- „Leistungen zu Lasten Vermieter“ ohne Kostenfolge für den Mieter und
- „Leistungen zu Lasten Mieter“ mit Kostenfolge für Mieter

Mehrprämien der Kant. Gebäudeversicherung, welche durch Mieterausbauten ausgelöst werden, sind durch den Mieter zu tragen.

Mieterausbauten sind mit dem Einverständnis des Vermieters durch die Behörden bewilligen zu lassen.

Nutzlasten ("veränderliche Lasten")

Generell: separate Nutzungsvereinbarung Tragwerk des Bauingenieurs ist verbindlicher Bestandteil.
Boden EG: max. 500 kg/m^2 (5.0 KN/m^2, Boden 1.OG: max. 500 kg/m^2 (5.0 KN/m^2), Boden 2.OG: max. 500 kg/m^2 (5 KN/m^2)
Höhere Nutzlasten sind auf Kosten des Mieters durch den Statiker des Vermieters zu prüfen und bedingen die schriftliche Bewilligung der Vermieterin.

Punkt- oder Linienlasten ("permanente Lasten")

Feste Auf- und Einbauten (z.B. Geräte, Aktenschränke, Skulpturen, Tresore), die das Gewicht von 400 kg/m2 (4.0 KN) überschreiten sowie der Einbau von Innenwänden sind vom Mieter anzugeben und bleiben der Genehmigung durch die Vermieterin vorbehalten.
Punktlasten bis Qk = 4 KN sind in den Mietflächen zugelassen.

Es gelten jeweils die Definitionen in der Nutzungsvereinbarung des Tragwerks sowie die Norm SIA 261.

Rohbaustatik

Eingriffe in die Rohbaustatik (auch Kernbohrungen) dürfen nur nach schriftlicher Bewilligung durch die Vermieterin erfolgen. Eingriffe in die Bauteile sind vorgängig durch den Architekten und durch die Fachplaner prüfen und genehmigen zu lassen.

Genehmigung der Projektpläne des Mieters

Folgende Pläne sind vor dem Mieterausbau zur Genehmigung an die Vermieterin vorzulegen:

- Baugesuchsunterlagen inkl. Bewilligungen
- Grundriss Ausbaulayout
- Materialisierungskonzept
- Ausführungsplan Grundriss
- Projektplan Elektro
- Projektplan Heizung, Lüftung, Kälte, Sanitär
- Kernbohrungsplan

BKP	Bauteilbeschrieb	Leistung zulasten Vermieter	Leistung zulasten Mieter

Regelung nach Mietende

Durch den Mieter erstellte oder übernommene Ausbauten sind nach Mietende auf Kosten des Mieters vollständig zu entfernen.

2	**Gebäude**		
21	**Rohbau 1**	vollständig, jedoch ohne mieterausbaubedingte Arbeiten	Mieterausbaubedingt: nachträgliche Durchbrüche für Installationen, Trennwände, Treppen usw.
22	**Rohbau 2**	vollständig, jedoch ohne mieterausbaubedingte Arbeiten	Allfällige Anpassungen aufgrund Mieterausbau.
221	**Fenster, Aussentüren, Türe**	vollständig, Toranlagen und Türen in Metallkonstruktion mit Verglasung	Mehrkosten bei Sonderwünschen in Bezug auf Spezialverglasung, Einbruchsicherungen und dgl. sofern möglich
23	**Elektroanlagen**		
231	**Zentrale Starkstromanlage**	vollständig	
231.1	Hauptverteilung, Messungen	vollständig und Allgemeine Messungen	Mietermessungen, vollständig
231.2	Blindstromkompensation	**nicht vorhanden**	
231.3	Notstromversorgung für Notbeleuchtung	vollständig wo notwendig und gesetzl. vorgeschrieben	In Mietobjekt vollständig
232	**Starkstrominstallationen**	Haupt- und Steigleitungen, Kanäle vollständig ausserhalb Mietobjekt vollständig	Für Mieterausbauten, vollständig Zähler
		Kabelerschliessung ab Hauptverteilung im UG bis Unterverteilung Technikraum Nord und Süd. Zuleitung je Unterverteilung: 40A Zuleitung, 5x10mm^2	Zusätzliche Leistung (grösserer Kabelquerschnitt) zu Lasten Mieter.
232.1	Lichtinstallationen	In allgemein genutzten Räumen, Einstellhalle, techn. Zentralen, vollständig	In Mietobjekt vollständig
	Steckdoseninstallation	ausserhalb Mietobjekt vollständig	In Mietobjekt vollständig
	Notlicht- Installation	ausserhalb Mietobjekt vollständig	In Mietobjekt vollständig

BKP	Bauteilbeschrieb	Leistung zulasten Vermieter	Leistung zulasten Mieter
232.2	Kraft- und Wärmeinstallationen	ausserhalb Mietobjekt vollständig	In Mietobjekt vollständig
232.3	Unterverteilungen	ausserhalb Mietobjekt vollständig	Für Mieterausbauten vollständig
232.4	Steuer- und Reguliertafeln, elektr. Schaltschränke	Für allgemeine Anlagen und zentrale Versorgung, vollständig	Für Mieterausbauten vollständig
232.5	Installationskanäle, Trassen	für allgemeine Anlagen und zentrale Versorgung vollständig	für Mieterausbauten vollständig
233	**Leuchten, Lampen**		
233.0	Raumleuchten	ausserhalb Mietobjekt	In Mietobjekt vollständig
233.1	Spezialleuchten	ausserhalb Mietobjekt	In Mietobjekt vollständig
233.2	Leuchtschilder (Exitleuchten, Signaletik)	ausserhalb Mietobjekt	In Mietobjekt vollständig
	Leuchtsäule		Beschriftung der Leuchtsäule Mietereigene Leuchtkästen dürfen nur innerhalb des Mietobjekts angeordnet werden und sind der Vermieterin zur Genehmigung vorzulegen.
235	**Telefonanlage**	Amtsverteilkasten, Hauptverbindungskabel	Mietereigene Installation vollständig
236	**Übrige Schwachstromanlagen**		
236.2	Personensuchanlage	**nicht vorhanden**	In Mietobjekt vollständig
236.3	Elektroakustische Anlagen (EVAK)	**nicht vorhanden**	Innerhalb der Mietfläche vollständig, wenn notwendig
236.4	Radio- und Fernsehanlagen	**nicht vorhanden**	vollständig, wenn erwünscht und notwendig
236.5	Störmelde- und Alarmanlage	Überwachung Installationen HLK, Beleuchtung, Lifte	Mieterausbau vollständig Peripherieschutz / Alarmanlagen vollständig zu Lasten Mieter
236.6	Brandmeldeanlage	**nicht vorhanden** vollständig wo behördlich vorgeschrieben (kein flächendeckendes Netz vorhanden)	erforderliche Brandmelder infolge Mieterausbau vollständig.

BKP	Bauteilbeschrieb	Leistung zulasten Vermieter	Leistung zulasten Mieter
239	**PV-Anlage**	PV-Anlage als ZEV für die Grundversorgung – vollständig. Anlagegrösse: ca. 30 kWp mit einer Jahresproduktion von ca. 30 MWh	
24	**Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen**		
242	**Wärmeerzeugung WP mit Erdwärmesonden**	vollständig	
243	**Wärmeverteilung**	Vollständig, ab Wärmeerzeugung via Steigzonen und Geschossverteilung gemäss Grundausbau.	Verteilleitungen ab Steigzonen und/oder Geschossverteilleitungen innerhalb Mietobjekt.
243	**Wärmeabgabe / Kühlung**	Grundlastheizung über Heizkörper mit Thermostatventil vollständig. Für allgemein genutzte Räume vollständig.	Radiatoren, Deckensegel oder dgl. innerhalb Mietobjekt vollständig.
244	**Lüftungsanlagen**	Luftaufbereitungsgeräte und Zuleitungen in Steigzonen und Geschossverteilkanäle für Mietobjekte. Für allgemein genutzte Räume (Einstellhalle, technische Zentralen, gemeinsame WC-Anlagen) vollständig Lüftungskonzept für Mieträumlichkeiten.	zusätzliche Abluft- / Fortluftanlagen vollständig. (Luftführung gemäss Vorgabe durch den HLKS Planer des Vermieters zwingend) Verteilung ab Kanalanschlüsse an Hauptkanäle im Mietobjekt (gemäss Vorgabe durch den HLKS Planer des Vermieters zwingend) vollständig
25	**Sanitäranlagen**		
251	**Apparate 1**	vollständig, ausserhalb der Mietsache und in den gemeinsamen WC-Anlagen	In Mietobjekt vollständig Wasserzähler in Mietflächen
252.1	**Feuerlöschposten (Nass- und Trockenlöscher)**	ausserhalb Mietobjekt, wenn notwendig vollständig	In Mietobjekt vollständig. Leitungsführung gemäss Vorgabe HLKS- Planer des Vermieters. Ausführung durch HLKS-Firma des Vermieters. Kosten Mieter.
253	**Ver- und Entsorgungsapparate**		
	Wasseraufbereitung (Enthärtung) für	vollständig	weitergehende Wasseraufbereitung

BKP	Bauteilbeschrieb	Leistung zulasten Vermieter	Leistung zulasten Mieter
	zentrale Trinkwasser-erwärmung		(Entsalzung) inkl. Ver- und Entsorgungs-leitungen vollständig
	Pumpanlage für tiefer-liegende Kanalisation	vollständig	Eigene Pumpanlage / Anpassungen in-folge Mieterausbau vollständig
254	**Leitungen**		
	Kalt- und Warmwasser	Bis ans Mietobjekt geführt	In Mietobjekt vollständig
	Ablaufleitungen	Sammelleitungen im Gebäude vorhanden	Zuleitungen zu Sammelleitungen inkl. Kernbohrungen notwendigen Abschot-tungen und Isolationen. Leitungsführung gemäss Vorgabe HLKS- Planer des Ver-mieters. Ausführung durch HLKS- Firma des Vermieters. Kosten Mieter.
258	**Sprinkleranlage**	**nicht vorhanden**	
26	**Transportanlagen**		
261	**Personenaufzüge**	Aufzug bedient die Geschosse 2. UG bis 2.OG. ca. 1‘125 kg/15 Personen.	-
27	**Ausbau 1**		
271	**Gipserarbeiten**	Mietflächentrennwände wie vorhanden (zB. Mauerwerk u. Beton roh od. ver-putzt). Neue Mietflächentrennwände aus Gipsständer (Platten roh, Fugen gespach-telt, ohne verstärkende Konstruktionen für Regalmontagen und dgl.)	Innerhalb der Mietsache vollständig.
272	**Schlosserarbeiten (Metallbauteile, Brandabschnitt-Tü-ren, Treppengelän-der)**	ausserhalb Mietobjekt vollständig	In Mietobjekt vollständig
273	**Schreinerarbeiten (Türen, Schränke, Verkleidungen)**	ausserhalb Mietobjekt vollständig,	In Mietobjekt vollständig, zusätzliche Si-cherheitsmassnahmen an Türen wie z. B.

BKP	Bauteilbeschrieb	Leistung zulasten Vermieter	Leistung zulasten Mieter
			3- Punktverriegelungen etc. zu Lasten Mieter.
274	**Spezialverglasungen**	ausserhalb Mietobjekt vollständig	innerhalb der Mietfläche (Schalteranlagen, Faltglaswände usw.)
275	**Schliessanlage**	Sicherheitszylinder im Rahmen des generellen Schliessplanes für allgemein benützte Abschlüsse und Mieterabschlüsse gegen allgemeine Verkehrszonen	Sicherheitszylinder für ausschliesslich dem Mieter dienende interne Abschlüsse, diese sind mit dem generellen Schliessplan zu koordinieren.
276	**Innere Abschlüsse**	ausserhalb Mietobjekt wo notwendig vollständig	Innerer Blendschutz / Verdunkelung wie Jalousien, Stoffstoren und dgl. innerhalb der Mietfläche vollständig
277	**Elementwände**	ausserhalb Mietobjekt wo notwendig vollständig	In Mietobjekt vollständig
28	**Ausbau 2**		
281	**Bodenbeläge**	ausserhalb Mietobjekt vollständig	Innerhalb der Mietsache vollständig (Vorhandene Bodenbeläge werden durch den Vermieter nicht entfernt, der Vermieter erbringt keine Spachtelarbeiten, der Mieter hat den Bodenbelag an das Niveau anzupassen). Bei der Wahl des Bodenbelages sind Trittschallanforderungen zu beachten und einzuhalten.
282	**Wandbeläge (Keramik-, Natur- und Kunststeine)**	ausserhalb Mietobjekt vollständig	In Mietobjekt vollständig
283	**Deckenverkleidungen**	ausserhalb Mietobjekt vollständig	In Mietobjekt vollständig
285	**Malerarbeiten**	ausserhalb Mietobjekt vollständig	In Mietobjekt vollständig, insbesondere spezielle Ausbauteile
287	**Baureinigung**	einmalige vollständige Baureinigung sämtlicher Räume vor dem Mieterausbau	Nachreinigung, Reinigung des Innenausbaus des Mieters
29	**Honorare**	Planungsarbeiten für Gebäude gemäss Verträgen mit der Bauherrschaft	Planungsarbeiten welche zusätzlichen Anpassungen am Rohbau od. Mietflächenabschlüssen sowie an der Haustechnik erfordern. Planungsarbeiten Mieterausbau
511	**Bewilligung**	Baubewilligung für Gebäude.	Baubewilligung für Mieterausbau Feuerpolizeiliche Bewilligung für Mieterausbau

BKP	Bauteilbeschrieb	Leistung zulasten Vermieter	Leistung zulasten Mieter
		Feuerpolizeiliche Bewilligung für Gebäude.	Betriebsbewilligungen Spezialbewilligungen Diverse Anschluss- und sonstige Bewilligungsgebühren (Zwischengeschoss) infolge Mieterausbau

Brugg,

Die Vermieterin:

Futura Vorsorgestiftung

Die Mieterin:

Rolf Lüscher Thomas Bürki