



schappe center, 6010 Kriens  
Obernauerstrasse 16/18/20, Hobacherweg 2

## Schnittstellen Grundausbau / Mieterausbau



### 1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Der Ausbaubeschrieb ist nach dem Baukostenplan der CRB (schweizerische Zentralstelle für Baurationsalisierung) geordnet. Er beinhaltet die detaillierte Abgrenzung und regelt abschliessend die Kostenfolge. Das Mietobjekt wird durch örtliche Heizflächen beheizt. Eine zentrale Lüftungs-/Klimaanlage ist vorhanden, an der der Mieter bei Bedarf anschliessen kann. Der Mieter ist verpflichtet, die Werte der internen Wärmequellen wie Beleuchtung, Maschinen, Apparate, usw. in jedem Falle anzugeben, wenn diese eine normale Büronutzung übersteigt. Der Mieter muss angeben, ob durch seinen Betrieb Immissionen wie Gerüche, Korrosivgase, Rauch oder dergleichen entstehen. Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebäudes ist die Gestaltung der Beschriftungen und Signalistik an der Fassade sowie im Gebäudeinneren dem Gesamtkonzept unterzuordnen bzw. vom Vermieter genehmigen zu lassen.

### 2. GRUNDAUSBAU

Im Grundausbau Vermieter sind folgende Bauteile enthalten:

#### Gebäudehülle

- Fassaden und Dächer

#### Haustechnische Anlagen

- Ausbauten für alle Allgemenzonen
- Steigzonen zu den einzelnen Geschossen
- Allgemeine Ausbauten in den öffentlichen Zonen

#### Ausbauten

- Zugänge im Erd-, Ober- und Untergeschossen
- Treppenhäuser mit jeweils einem Personenaufzug

#### Umgebung

- Gesamte Erschliessung



### 3. MIETERAUSBAU

Der Ausbaubeschrieb «Schnittstellen Grundausbau / Mieterausbau» dient als Grundlage für die mieterspezifischen Leistungs- und Kostenabgrenzungen von Investitionen.

Er regelt spezifisch die Abgrenzungen der folgenden beiden Leistungen:

- Leistungen «Vermieter» ohne Kostenfolge für Mieter
- Leistungen «Mieter» mit Kostenfolge für Mieter

### 4. NUTZLASTEN («VERÄNDERLICHE LASTEN»)

Die Flächen weisen eine flächige Belastungsgrenze von max. 200 kg/m<sup>2</sup> auf.

### 5. AUFLASTEN («PERMANENTE LASTEN»)

Feste Einbauten (z.B. Geräte, Skulpturen, Tresore) die das Gewicht (punktuelle Belastung) von 150 kg (1.5 KN) überschreiten sind vom Mieter anzugeben und bleiben der Genehmigung vorbehalten.

Leistungsabgrenzung für die Ausbauten der Gewerbetmietflächen

BKP	Arbeiten	Vermieter	Mieter
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		
211	Baumeisterarbeiten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietflächentrennwände (siehe auch BKP 271)</li> <li>• Mietertrennwände innen (Zwischentrennwände)</li> </ul>	X	X
232	Starkstrominstallationen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau Hauptverteilung mit Abgängen Allgemein und Mietermessung</li> <li>• Steigzone in Treppenhäusern pro Stockwerk</li> <li>• Fundamenterder/Post-Ausgleich in Steigzone je Etage</li> <li>• Zuleitung (Kabeleinzug) ab Hauptverteilung (HV) bis und mit Unterverteilung (UV) Mieter. Schnittstelle in Treppenhäusern pro Stockwerk</li> <li>• Horizontale/Vertikale Erschliessung in den Mieterflächen</li> <li>• Unterverteilung (UV) Mieter</li> <li>• Lichtinstallationen in den Mietflächen</li> <li>• Kraftinstallationen Mieterausbau</li> <li>• EW-Gebühren für Installationskontrolle und Mieterzähler</li> </ul>	X X X	X X X X X X
233	Leuchten und Lampen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leuchten und Lampenlieferungen in den Mietflächen (ausser allgemeine Räume) inkl. Notbeleuchtung</li> </ul>		X
235	Apparate Schwachstrom <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amtsverteilkasten im E-Raum</li> <li>• Telefonautomat für Mieter /Apparate usw.</li> </ul>	X	X
236	Schwachstrominstallationen		
236.2	EDV-Anlage /Telefoninstallationen <ul style="list-style-type: none"> <li>• EDV oder UKV im Mietbereich für EDV-Anlagen</li> <li>• Telefonverkabelungen für Mieter ab Amtsverteilkasten</li> <li>• Ausbau Video/Gegensprechanlage in Mietbereich ab Treppenhaus pro Stockwerk</li> <li>• Ausbau Leitungen und Steckdosen Telefon im Mietbereich</li> </ul>		X X X X
236.7	Radio- und TV-Empfangsanlage <ul style="list-style-type: none"> <li>• Signalübergabestelle (UPC Cablecom)</li> <li>• TV-Zuleitung in Treppenkernen (Treppenhäusern)</li> <li>• TV-Erschliessung und Anschlüsse in Mieterfläche</li> </ul>	X X	X
236.9	Sicherungs- und Überwachungsanlagen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zutrittskontrolle (Badge-System) für Mieterbereiche inkl. Zentrale</li> <li>• Brandmeldeanlage für Mieterbereiche inkl. Zentrale</li> </ul>		X X

BKP	Arbeiten	Vermieter	Mieter
237	Bauprovisorien <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuleitung und Installationen von Elektro-Bauprovisorium für Grundausbau</li> <li>• Bauprovisorium / Baustromverteiler für Mieterausbauten</li> </ul>	X	X
243	Wärmeverteilung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Raumheizung mittels Radiatoren (1. bis 4. OG)</li> <li>• Energiemessung der Heizgruppen (in Zentrale)</li> <li>• Zusätzliche Installationen und Anlagen in Mietflächen</li> </ul>	X X	X
244			
245	Lüftungsanlagen (Büronutzung EG bis 5. OG) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftaufbereitungsgerät im UG und Zuleitungen in Treppenhäusern (Die Lüftung dient nur dem Hygieneluftersatz für Büronutzungen)</li> <li>• Zu-/Abluftkanäle bis Mietergrenze in Treppenhäusern pro Stockwerk</li> <li>• Konzept für Lüftung und Klimatisierung in Mieträumlichkeiten</li> <li>• Kanalnetz ab Steigzone (BSK) und innerhalb Mieterfläche</li> <li>• Umluftkühlgeräte für Serverräume</li> <li>• Einbau von Kühldecken zur Kühlung der Büros</li> <li>• Erschliessung von Kühldecken / Umluftgeräte</li> </ul>	X X	X X X X X
247	Kälteanlagen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installationen und Geräte die über die Grundleistung hinausgehen</li> <li>• Kältemaschinen im UG und Zuleitungen in Treppenhäusern</li> <li>• Verteilung ab Treppenhaus pro Stockwerk und innerhalb Mietfläche</li> <li>• Energiemessung Etagenverbraucher über Gebäudeleitsystem</li> </ul>	X X	X X
251	Sanitärapparate <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeine WC-Anlagen</li> <li>• WC-Anlagen innerhalb der Mietfläche</li> <li>• Installationen und Anpassungen in Mietflächen</li> <li>• Kleinboiler für Warmwassererzeugung in Mietflächen</li> <li>• Zusätzliche Anlagen Mieter</li> </ul>	X	X X X X
254	Sanitärleitungen (Ver- und Entsorgung) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaltwasserleitung in Treppenhäusern pro Stockwerk</li> <li>• Kaltwasserleitung in Mietflächen</li> <li>• SW-Ablaufleitung in Treppenhäusern pro Stockwerk</li> <li>• SW-Ablaufleitung in Mietflächen</li> <li>• Spez. Anlagen Mieter</li> </ul>	X X	X X X
255	Handfeuerlöscher <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundausrüstung 1. OG bis DG</li> <li>• Zusätzliche behördliche Auflagen infolge Mieterausbau</li> </ul>	X	X
271	Gipsarbeiten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietflächentrennwände, äussere Abgrenzung (Leichtbauwände roh)</li> <li>• Vormauerung Installationsschächte im Grundausbau</li> <li>• Schliessen von Durchdringungen /Vormauerung nach Mieterausbau</li> <li>• Mietertrennwände (innerhalb Mietfläche)</li> <li>• Oberflächenbelag wie Weisspant/Abrieb o.ä. auf Mietflächen- und Miettrennwänden und Decken (siehe auch BKP 282)</li> </ul>	X X	X X X
272	Metallbauarbeiten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Metallbauarbeiten Mieter</li> </ul>		X
273	Schreinerarbeiten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Türen in Mietflächen</li> <li>• Schreinerarbeiten Mieter</li> </ul>		X X

BKP	Arbeiten	Vermieter	Mieter
275	Schliessanlage <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zylinder mit 5 Schlüssel für Mieterabschluss</li> <li>• Zylinder interne Türen und Tore</li> <li>• Zusätzliche Schlüssel für Mieterabschlüsse</li> </ul>	X	X X
276	Innere und äussere Abschlüsse <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonnenschutz wie RAF-Lamellenstoren</li> <li>• Elektrischer Betrieb der Lamellenstoren inkl. Steuerung</li> <li>• Innerer Blendschutz /Verdunkelung wie Jalousien, Stoffstoren, usw.</li> </ul>	X	X X
277	Elementwände <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trennwände in verglasten oder vollen Elementen</li> <li>• Schiebestapelwände</li> <li>• Faltwände</li> </ul>		X X X
281	Bodenbeläge <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schwimmender Zementunterlagsboden roh</li> <li>• Gehbeläge wie Teppich, Kautschuk, Naturstein, Parkett, Kunststoff, etc.</li> </ul>	X	X
282	Wandbeläge (vgl. 271) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietflächentrennwände roh</li> <li>• Sämtliche fertigen Wandbeläge</li> </ul>	X	X
283	Deckenverkleidungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betondecken roh</li> <li>• Deckenverkleidung mit Metall-, Holz- oder Gipsakustikplatten</li> </ul>	X	X
285	Innere Malerarbeiten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wände, Stützen</li> <li>• Decken</li> </ul>		X X
285.3	Firmenanschriften Das Beschriftungskonzept sieht im Inneren des Gebäudes Firmen-Beschriftungen vor. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tragkonstruktion Firmenbeschriftungen</li> <li>• Spez. Firmenbeschriftungen bei den Mietflächen</li> </ul>		X X
286	Bauaustrocknungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieterausbau</li> </ul>		X
286.3	Baureinigung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grobreinigung im Grundausbau vor Übergabe an Mieter (besenrein)</li> <li>• Grobreinigung und Schlussreinigung Mieterfläche nach Mieterausbau</li> <li>• Mulden für Mieterausbau</li> <li>• Reinigung/Abdeckungen öffentlicher Bereiche wie Treppenhäuser, Schmutzschleusen (durch Mieterausbau verursacht)</li> </ul>	X	X X X
286.4	Gärtnerarbeiten (Gebäude) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bepflanzung in Mietflächen</li> <li>• Bepflanzung der Tröge auf der Dachterrasse</li> </ul>		X X
290	Planer <ul style="list-style-type: none"> <li>• Honorar für Planungen am veränderten Grundausbau</li> <li>• Honorar für Planer und Fachingenieure am Mieterausbau nur bis zur Schnittstelle Mietergrenze wobei sich der Mieter verpflichtet:</li> </ul> <p>Sämtliche Planungen für die mit dem Gebäude direkt verbundenen Ausbauarbeiten (Planungen im Bereich Rohbau 1 + 2, Elektro, Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Kälte, Beleuchtung, Bauphysik, Bauakustik, usw.) sind mit dem von der Vermieterin bestimmten Generalplanerteam zu Konkurrenzpreisen in Auftrag zu geben, um die nachhaltige Qualität der Liegenschaft des Auftraggebers sicherstellen zu können.</p>		X X

