

Gewerbepark Schinznach

Veltheimerstrasse 10 & 12

5107 Schinznach-Dorf

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 Allgmeinazonen
 - Steigzonen zu den einzelnen Geschossen
 - Hauptverteilungen in den einzelnen Geschossen
- Ausbauten
 - Zugänge und Korridore in den allgemeinen Zonen
 - Treppenhäuser, Personen- und Warenlifte
 - 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. 3000 kg/m² (30 KN/m²) mit max. 40to LKW befahrbar, Boden ZwG EG (Mieterseitig): max. 1000 kg/m² (10 KN/m²), Boden OG: max. 500 kg/m² (5 KN/m²)

Höhere Nutzlasten sind auf Kosten des Mieters durch den Statiker des Vermieters zu prüfen und bedingen die schriftliche Bewilligung der Vermieterin.

Die gesamte Warenanlieferung hat via Veltheimerstrasse über die Einfahrt mit Lastwagen bis max. 4.0 Meter Höhe und einem maximal zulässigen Gesamtgewicht von 40 to, mit einer maximal zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h, zu erfolgen.

Innerhalb des Areales gilt ein Rundverkehr, Einfahrt via Nordanschluss und die Ausfahrt via Südanschluss an der Veltheimerstrasse.

Punkt- oder Linienlasten ("permanente Lasten")

Feste Auf- und Einbauten (z.B. Geräte, Aktenschränke, Skulpturen, Tresore), die das Gewicht von 200 kg (2 KN) überschreiten sowie der Einbau von Innenwänden sind vom Mieter anzugeben und bleiben der Genehmigung durch die Vermieterin vorbehalten.

Rohbaustatik

Eingriffe in die Rohbaustatik (auch Kernbohrungen) dürfen nur nach schriftlicher Bewilligung durch die Vermieterin erfolgen.

Vorgegebene Unternehmen

Um eine nahtlose Integration des Ausbaus zu gewährleisten, sind folgende, durch den Vermieter vorgegebene Betriebe zu berücksichtigen:

- Graf Haustechnik AG
- Klimageservice Süess AG
- Kocher Heizungen AG
- Thut Elektro AG
- Walker Architekten AG

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

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 Toranlagen, Spezialverglasung, Einbruchsicherungen, zusätzliche Aussenzugänge, Schiebetüren etc. sofern möglich
23	Elektroanlagen		
231	Zentrale Starkstromanlage	vollständig	
231.1	Hauptverteilung, Messungen	vollständig und Allgemeine Messungen	Mietermessungen, vollständig
231.2	Blindstromkompensation	allenfalls für allgemeine Anlagen vollständig	Für Mieterausbauten, vollständig
231.3	Notstromversorgung für Notbeleuchtung	vollständig wo notwendig und gesetzl. vorgeschrieben	In Mietobjekt vollständig

BKP	Bauteilbeschrieb	Leistung zulasten Vermieter	Leistung zulasten Mieter
232	Starkstrominstalla- tionen	Haupt- und Steigleitungen, Kanäle voll- ständig Ausserhalb Mietobjekt vollständig	Für Mieterausbauten, vollständig Zähler und Kabelerschliessung ab Haupt- verteilung im UG bis Unterverteilung Mieter
232.1	Lichtinstallationen	In allgemein genutzten Räumen, Einstell- halle, techn. Zentralen, vollständig	In Mietobjekt vollständig
	Steckdoseninstallation	Ausserhalb Mietobjekt vollständig	In Mietobjekt vollständig
	Notlicht- Installation	Ausserhalb Mietobjekt vollständig	In Mietobjekt vollständig
232.2	Kraft- und Wär- meinstallationen	Ausserhalb Mietobjekt vollständig	In Mietobjekt vollständig
232.3	Unterverteilungen	Ausserhalb Mietobjekt vollständig	Für Mieterausbauten vollständig
232.4	Steuer- und Regulier- tafeln, elektr. Schalt- schränke	Für allgemeine Anlagen und zentrale Ver- sorgung, vollständig	Für Mieterausbauten vollständig
232.5	Installationskanäle, Trassen	für allgemeine Anlagen und zentrale Ver- sorgung 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 (Exit- leuchten, Signaletik)	Ausserhalb Mietobjekt	In Mietobjekt vollständig
	Leuchtsäule	Standardleuchtsäule Grösse ca L x B: 0.50m x 2.00m in den Eingangshallen.	Beschriftung der Leuchtsäule Mietereigene Leuchtkästen dürfen nur innerhalb des Mietobjekts angeordnet werden und sind der Vermieterin zur Genehmigung vorzulegen.
235	Telefonanlage	Amtsverteilkasten, Hauptverbindungska- bel	Mietereigene Installation vollständig
236	Übrige Schwach- stromanlagen		
236.2	Personensuchanlage	nicht vorhanden	In Mietobjekt vollständig
236.3	Elektroakustische An- lagen (EVAK)	nicht vorhanden	Innerhalb der Mietfläche vollständig wenn notwendig

BKP	Bauteilbeschrieb	Leistung zulasten Vermieter	Leistung zulasten Mieter
236.4	Radio- und Fernseh- anlagen	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.
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen		
242	Wärmeerzeugung Holzschnitzelfeuerung inkl. Kaminanlagen	vollständig	
243	Wärmeverteilung	Vollständig, ab Wärmeerzeugung via Steigzonen und Geschossverteilung gemäss Grundausbau.	Verteilleitungen ab Steigzonen und/oder Geschossverteilungen innerhalb Mietobjekt.
243	Wärmeabgabe	Grundlastheizung über Heizkörper und/oder Lufterhitzer mit Thermostatventil (Raumtemperatur ca. + 15° bei Aussen- temperatur -8° und geschlossenen Um- gebungsflächen) vollständig. Für allgemein genutzte Räume vollständig.	Radiatoren, Deckensegel oder dgl. inner- halb Mietobjekt vollständig.
244	Lüftungsanlagen	Luftaufbereitungsgeräte und Zuleitungen in Steigzonen und Geschossverteilkä- näle für Mietobjekte. Für allgemein genutzte Räume (Einstell- halle, technische Zentralen, gemeinsame WC-Anlagen) vollständig Lüftungskonzept für Mieträumlichkeiten.	zusätzliche Abluft- / Fortluftanlagen voll- ständig. (Luftführung gemäss Vorgabe durch den HLKS Planer des Vermieters zwingend) Verteilung ab Kanalanschlüsse an Haupt- kanäle 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 Wassermesser in Mietflächen

BKP	Bauteilbeschrieb	Leistung zulasten Vermieter	Leistung zulasten Mieter
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 zentrale Trinkwassererwärmung	vollständig	weitergehende Wasseraufbereitung (Entsalzung) inkl. Ver- und Entsorgungsleitungen vollständig
	Pumpanlage für tieferliegende Kanalisation	vollständig	Eigene Pumpanlage / Anpassungen infolge 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 Abschottungen und Isolationen. Leitungsführung gemäss Vorgabe HLKS- Planer des Vermieters. Ausführung durch HLKS- Firma des Vermieters. Kosten Mieter.
258	Sprinkleranlage	nicht vorhanden	
26	Transportanlagen		
261	Personen- und Warenaufzüge	<p>Personenaufzugsgruppen:</p> <p>Aufzug Nord bedient die Geschosse 2. UG, EG, ZwG-EG und 1. OG ca. 630 kg/8 Personen.</p> <p>Aufzug Süd bedient die Geschosse 2. UG, 1. UG, EG, ZwG-EG und 1. OG ca. 630 kg/8 Personen.</p> <p>Warenlift Nord bedient die Geschosse 2. UG, EG, ZwG-EG und 1. OG ca. 4000 kg/53 Personen.</p>	interne Personen- und Warenaufzüge
27	Ausbau 1		

BKP	Bauteilbeschrieb	Leistung zulasten Vermieter	Leistung zulasten Mieter
271	Gipsarbeiten	Mietflächentrennwände wie vorhanden (zB. Mauerwerk u. Beton roh od. verputzt). Neue Mietflächentrennwände aus Gipsständer (Platten roh, Fugen gespachtelt, ohne verstärkende Konstruktionen für Regalmontagen und dgl.)	Innerhalb der Mietsache vollständig.
272	Schlosserarbeiten (Metallbauteile, Brandabschnitt-Türen, Treppengeländer)	ausserhalb Mietobjekt vollständig	In Mietobjekt vollständig
273	Schreinerarbeiten (Türen, Schränke, Verkleidungen)	ausserhalb Mietobjekt vollständig,	In Mietobjekt vollständig, zusätzliche Sicherheitsmassnahmen an Türen wie z. B. 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
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

BKP	Bauteilbeschrieb	Leistung zulasten Vermieter	Leistung zulasten Mieter
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 zusätzliche Anpassungen am Rohbau od. Mietflächenabschlüssen sowie an der Haustechnik erfordern. Planungsarbeiten Mieterausbau
511	Bewilligung	Baubewilligung für Gebäude. Feuerpolizeiliche Bewilligung für Gebäude.	Baubewilligung für Mieterausbau Feuerpolizeiliche Bewilligung für Mieterausbau Betriebsbewilligungen Spezialbewilligungen Diverse Anschluss- und sonstige Bewilligungsgebühren (Zwischengeschoss) infolge Mieterausbau

Schinznach, XXXX

Die Vermieterin:

Samuel Amsler AG, Schinznach-Dorf

- vertreten durch -
Ruedi Amsler

Die Mieterin:

Samuel Amsler