

Neubau Gewerbepark, Rothenburg

Herr Alexander Rieder
c/o Pneumatikhaus AG
Station-Ost 9
6023 Rothenburg
www.gewerbebau-rothenburg.ch

Schnittstellenpapier Vermieter – Mieter (Anhang 2)

Entwurf



1. Planungsteam

Bauherrenvertretung/Kostenwesen:	Consero AG, Martin Heierle, 6353 Weggis
Architektur + Bauleitung:	Cerutti Partner Architekten AG, 6036 Dierikon
Bauingenieur:	Gmeiner AG, Markus Gmeiner, 6006 Luzern
Elektroplanung:	Elektroplan AG, Marc Weber, 6048 Horw
HLKS-Planung:	JOP, J. Ottiger + Partner AG, 6023 Rothenburg
Bauphysiker:	RSP Bauphysik AG, Mathias Meyer, 6003 Luzern

2. Allgemeine Informationen

Der Ausbaubeschrieb ist nach dem Baukostenplan der CRB (Schweizerische Zentralstelle für Bau-rationalisierung) gegliedert. Er beinhaltet die detaillierte Abgrenzung und regelt abschliessend die Kostenfolgen.

Die Planung (spätestens ab Beginn Teilphase 32/Bauprojekt nach dem Leistungsmodell SIA 112) und die Ausführung der mit dem Bau verbundenen, auch zu Lasten des Mieters gehenden Ausbauten – im Rahmen des BKP 2 und 3 (ohne Ausstattung) – sind nach Rücksprache mit der Vermieterin zu bestellen. Das beauftragte Planungsteam der Vermieterin ist zur Offertstellung einzuladen. Es muss sichergestellt werden, dass vom Mieter aktuelle Pläne dem Vermieter in digitaler Form für den Unterhalt des Gebäudes und für spätere Umnutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Der Mieter ist verpflichtet, die Werte der internen Wärmequellen wie Beleuchtung, Maschinen, Apparate, usw. in jedem Falle anzugeben. Der Grundausbau ist lediglich mit einer spezifischen Wärmeleistung gemäss SIA Norm ausgelegt. Für grössere Wärmelasten werden unter Umständen spezielle behördliche Eingaben verlangt und bedingen allenfalls separate haustechnische Installationen, die wohl räumlich eingeplant werden können, aber vom Verursacher kostenmässig (Planung, Bewilligungen und Ausführung) übernommen werden müssen. Der Mieter muss allenfalls angeben, ob durch seinen Betrieb Immissionen wie Gerüche, Korrosivgase, Rauch, Wasser oder Feuchtigkeit anfallen oder dergleichen entstehen kann. Bei frühzeitiger Bekanntgabe kann das Gesamtsystem je nach Stand des Baufortschrittes auf Kosten des Mieters angepasst bzw. ergänzt werden.

Mieteraus- und Einbauten, die die Statik beeinflussen (Haustechnik, Aggregate, Trennwände, Rollerarchiv etc.) müssen der Vermieterin zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden.

Der Mieter duldet das Durchführen von technisch notwendigen Leitungen durch seine Mietflächen (auch Leitungen von anderen Mietern – koordiniert) sofern diese den Betrieb des Mieters nicht dauerhaft stört.

Die genaue Lage und Grösse der Installations-Steigzonen und der Technikräume sind definiert. Änderungen gegenüber den Plänen bleiben vorbehalten. (siehe Anhang 3)

Für den Mieterausbau ist der bewilligte Brandschutzplan verbindlich einzuhalten. (siehe Anhang 3)

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

Sollte es aufgrund Mieterausbaus behördliche Auflagen geben, ist der Mieter verpflichtet diese zu erfüllen bzw. die entsprechenden Massnahmen zu treffen.

Dazu gilt auch das Signaletik- Konzept des Bauherrn. (siehe Anhang 3)

3. Grundausbau

Im Grundausbau der Vermieterin (Bauherrschaft) sind folgende Bauteile enthalten:

- Rohbau
 - Gebäudehülle mit Fassaden und Dach
 - Haustechnische Anlagen
 - Ausbauten für alle Allgemeinzonen
 - Versorgung mit Haustechnikanlagen der Mietflächen im Grundausbau in Steigzone auf Geschoss
 - Zugänge
 - Treppenhäuser und Aufzugsanlage
 - Parking
 - Umgebung

4. Mieterausbau

Der Ausbaubeschrieb "Schnittstellenpapier Vermieter - Mieter" dient als Grundlage für die mieterspezifischen Leistungs- und Kostenabgrenzungen von Investitionen. Grundsätzlich gilt Rohbaumiete und sämtliche nicht speziell geregelten Punkte gehen zu Lasten des Mieters.

Es regelt spezifisch die Abgrenzungen der

- Leistungen "Vermieter" ohne Kostenfolgen für Mieter

und

- Leistungen "Mieter" mit Kostenfolgen für Mieter

5. Nutzlasten

Die Büro- + Gewerberäume sind auf folgende Nutzlasten ausgelegt:

- | | |
|--|-------------------------|
| - Erdgeschoss Nordwest und Erdgeschoss Südost | 1'000 kg/m ² |
| - Büroräume 1. bis 5. OG (inkl. allfällige Trennwände) | 400 kg/m ² |
| - Gewerberäume 1. bis 3. OG | 1'000 kg/m ² |

Höhere Lasten sind vom Mieter anzugeben und bleiben in der Genehmigung vorbehalten. Allfällige Zusatzmassnahmen gehen zu Lasten des Mieters.

6. Monobeton

Die Geschossböden des Gewerbetraktes werden im Monobetonverfahren hergestellt. Je nach den Witterungsverhältnissen können in Betonieretappen Schwindrisse auftreten, das Erscheinungsbild kann wolzig werden oder die Oberflächengenauigkeit kann Toleranzen von +/- 15 mm aufweisen. (gemessen unter der 4 m Latte)

Der Mieter kann die Monobetonoberfläche z.B. schleifen, ölen und versiegeln. Im weiteren lassen sich je nach der vorhandenen Restfeuchtigkeit darauf dampfdurchlässige Teppich-, Kunststoff- und Kautschukbeläge verlegen. Für Parkett- und z.B. PU- Beläge sind Dampfsperren oder Absperungen erforderlich.

7. Anhänge zum Schnittstellenpapier

Plansatz Mieterdossier

(Anhang 3)

BKP	Arbeitsgattung	Leistungsbeschreibung	Vermieter	Mieter
		- Kraft- und Wärmeinstallation in der Mietfläche		x
		- EW- Gebühren für Installationskontrolle von Mieterinstallationen		x
		- Messung individuell pro Mieter	x	
	Notstromversorgung	- Mieterbereich vollständig aufgrund der jeweiligen Bedürfnisse und Anforderungen gem. eigenem Sicherheitskonzept, Notstromversorgung, USV, etc.		x
232.5	Licht- und Leuchtreklamen	- gemäss separatem Beschriftungskonzept z.B. Pylon, Stele, etc.		x
233	Leuchten und Lampenlieferungen	- allgemeine Flächen (Treppenhäuser, WC-Anlagen, Hauptzugang, etc.)	x	
		- im Mietbereich		x
235	Telefon	- Hauptverteiler (HV) im EG (1 Anbieter wie z.B. Swisscom)	x	
		- Zuleitung von HV auf MV je Geschoss		
		- Geschoss bis MV (Kupfer)	x	
		- Automaten, Apparate, ISDN		x
		- Installationen ab MV in der Mietfläche		x
236	Schwachstromanlage			
236.2	EDV-Anlage	- UKV für EDV-Anlagen		x
		- UKV für Telefon-Anlagen		x
236.7	Radio- und TV-Empfangsanlage	- TV-Zuleitung bis MV	x	
		- TV-Erschliessung und Anschlüsse ab MV innerhalb Mietfläche		x
236.9	Sicher- und Überwachungsanlagen	- Fluchtwegmarkierungen und Notbeleuchtung in Erschliessungs- und Nebenräumen gemäss Behördenauflagen	x	
		- Brandmeldeinstallation innerhalb der Mietfläche gemäss Behördenauflagen		x
238	Bauprovisorien	- Zuleitung und Installationen von Elektro-Bauprovisorium für Grundausbauten	x	
		- Bauprovisorium für Mieterausbauten		x
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	Siehe Planbeilage 4		
		Wärmeerzeugung:		
		- Wärmeerzeugung erfolgt mittels kondensierender Gasheizung im Technikraum Untergeschoss.	x	
		- Erdgasleitung auf Gasheizung	x	
		- Sicherheitseinrichtungen	x	

BKP	Arbeitsgattung	Leistungsbeschreibung	Vermieter	Mieter
		- Heizgruppen nach Nutzung aufgeteilt inkl. Regulierung	x	
		Wärmeverteilung Büro:		
		- Wärmeverteilung Bürogewösche mittels Heizwände an den Brüstungen inkl. sichtbare Stahlrohrerschliessung an Decke und Brüstung. Temperaturregulierung über Thermostatventil möglich.	x	
		- Wärmemessung pro Bürogewösche	x	
		- Auslegung Raumtemperatur +21°C, bei einer Aussenlufttemperatur von -6°C.	x	
		- Elektrische Einzelraumtemperaturregulierung		x
		Wärmeverteilung EG Nordwest (Gewerbe):		
		- Wärmeverteilung mittels Deckenstrahlplatten an Betondecke befestigt. Temperaturregulierung über Raumthermostat.	x	
		- Wärmemessung pro Torbereich	x	
		- Auslegung Raumtemperatur +18°C, bei einer Aussenlufttemperatur von -6°C.	x	
		Wärmeverteilung EG Südost bis 3.OG (Gewerbe):		
		- Wärmeverteilung Gewerbe mittels Deckenstrahlprofilen an Decke inkl. sichtbare Stahlrohrerschliessung, keine individuelle Temperaturregulierung	x	
		- Wärmemessung pro Gewösche	x	
		- Auslegung Raumtemperatur +18°C, bei einer Aussenlufttemperatur von -6°C.	x	
		- Elektrische Einzelraumtemperaturregulierung		x
		Lüftungsanlage Grundausbau:		
		- Be- und Entlüftung der gefangenen Nass- und Nebenräume auf allen Geschossen welche im Grundausbau enthalten sind.	x	
		o WC Herren		
		o WC Damen / IV		
		o Putzräume		
		o Entsorgung		
		Lüftungs- und Klimaanlage in Mietflächen: Im Grundausbau sind keine Lüftungs- und Klimaanlage für die Büro resp. Gewerbeflächen enthalten. Steigzonen für einen allfälligen Ausbau stehen dem Mieter zur Verfügung.		x
25	Sanitäranlagen	Planbeilage 5		
251	Sanitärapparate	EG Nordwest: Zentrale WC Anlagen mit Kalt-/ Warmwasseranschlüssen werden komplett ausgebaut	x	
		Putzraum nur mit Kaltwasseranschluss	x	

BKP	Arbeitsgattung	Leistungsbeschreibung	Vermieter	Mieter
		EG Südost – 5.OG Büro: Zentrale WC Anlagen mit Kalt-/ Warmwasseranschlüssen werden komplett ausgebaut	x	
		Putzraum nur mit Kaltwasseranschluss	x	
		Anschlüsse Kalt-/Warmwasser und Ablaufanschluss für eine Küche vorhanden	x	
		Fertiginstallation Wasser / Abwasser Küche		x
		EG Südost Gewerbe: Ablaufleitung und Kalt-/ Warmwasser inkl. Waschtrog bei Verladerrampen	x	
		Kaltwasser und Ablaufanschluss für Ausbau WC Anlage in der Steigzone	x	
		Ausbau mögliches WC / Dusche inkl. Wassererwärmer		x
		1.- 5. OG Gewerbe: Kaltwasser und Ablaufanschluss für Ausbau WC Anlage in der Steigzone	x	
		Ausbau mögliches WC / Dusche inkl. Wassererwärmer		x
254	Sanitärleitungen (Ver- und Entsorgung)	Erschliessung Kalt-/ Warmwasser / Ablaufanschlüsse gem. Planbeilage	x	
		EG Nordwest: Kalt-/ Warmwasserzähler für die WC Anlagen	x	
		Tropfwasser mögliche Klimaanlage		x
		Weitere Anschlüsse Kalt-/ Warmwasser und Ablaufanschlüsse		x
		EG Südost – 5.OG Büro: Kalt-/ Wasserzähler im Pexverteiler	x	
		Tropfwasser mögliche Klimaanlage		x
		Weitere Anschlüsse Kalt-/ Warmwasser und Ablaufanschlüsse		x
255	Sprinkleranlage	- keine Sprinkleranlage/Sprinklerzentrale	x	
		- Komplette Sprinkleranlage inkl. Zuleitung und Räumlichkeiten nach Mieterbedarf		x
		- Regalsprinkler		x
		- Zusätzliche Behörden-Auflagen innerhalb der Mietfläche		x
258	Teeküchen	- Kleinküchen in den Mietflächen		x
26	Transportanlagen			
261	Aufzüge	Bürotrakt: - Aufzug 1'050 kg gemäss Vermietungsplänen, Lift- und Schachttüren 90 x 200 cm. 13 Personen	x	
		Gewerbetrakt:		

BKP	Arbeitsgattung	Leistungsbeschreibung	Vermieter	Mieter
		- Aufzug 4'000 kg gemäss Vermietungsplänen, Lift- und Schachttüren 220 x 200 cm.	x	
		- Aufzug 2'000 kg gemäss Vermietungsplänen, Lift- und Schachttüren 140 x 200 cm.	x	
		Verlade - + Anpassrampen:		
		- es stehen 4 Anpassrampen zum Verladen bis 6'000 kg mit Windschutzeinhausungen für LKW und Lieferwagen zur Verfügung	x	
27	Ausbau 1			
271	Gipserarbeiten	- Mietertrennwände innerhalb Mietfläche		x
		- Grund- und Fertigputz auf Mietflächen- und Mietertrennwänden		x
		- Mietbegrenzungstrennwände vom Fluchtwegkorridor zu Nutzern 52dB Luftschallschutz. Oberflächen Korridorseitig mit Grundputz und Abrieb 1.5 mm positiv zum streichen. Mieterseitig ohne Fugenverspachtelung.	x	
		- Mietbegrenzungstrennwände von unterschiedlichen Nutzern 52dB Luftschallschutz. Oberflächen roh (ohne Fugenverspachtelung)	x	
		- Mieterseitig Deckenschalung Typ 2 roh.		x
272	Metallbauarbeiten	- Metallbauarbeiten in allgemeiner Fläche mit Treppengeländer und Handläufen als Absturz-Sicherung	x	
		- Metallbauarbeiten Mieter		x
		- Briefkasten, Sonnerie und Gegensprechanlage	x	
273	Schreinerarbeiten	- Zargentüren mit Türen (Volltürblatt) für allgemeine Raumabschlüsse (EI30)	x	
		- Türe in Mietflächentrennwänden vom Fluchtwegkorridor in Nutzerfläche mit 37 dB als Abschlusstüre und EI30. Pro Mieter ein Stück Zargentüre 1.60 x 2.10 m (Bürotrakt)	x	
		- Türen innerhalb Mietfläche		x
		- Schreinerarbeiten Mieter		x
		- WC-Trennwände (ohne Mieterausbauten)	x	
275	Schliessanlage	- Zugang ins Gebäude, im Aufzug und zu den Mietflächen System gemäss Vermieter 2 Schlüssel pro Mietfläche	x	
		- Zylinder interne Türen		x
		- Zusätzliche Schlüssel für Mieterabschlüsse		x
276	Innere Abschlüsse	- Jalousien, Stoffstoren, Vertikallamellen usw.		x
277	Elementwände	- Trennwände in verglasten oder vollen Elementen		x
		- Schiebestapelwände		x
		- Faltwände		x

28 Ausbau 2

BKP	Arbeitsgattung	Leistungsbeschreibung	Vermieter	Mieter
281.0	Unterlagsböden	<ul style="list-style-type: none"> - Im Bürotrakt werden schwimmende Zement-Unterlagsböden eingebaut, welche durch den Mieterausbau mit einem Bodenbelag seiner Wahl und sein Kosten belegt werden kann. (Platten/Parkett/Kunststoff/PU-Schichtungen etc.) - Die Körper-, Tritt- und Luftschallübertragungen nach der Norm SIA 181 müssen eingehalten werden sind in Abhängigkeit zum Mieter nachzuweisen und vom Planungsteam zu überprüfen. 	x	x
281.6	Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Erschliessungsbereiche und Nasszellen werden mit einem keramischen Bodenbelag erstellt. Allg. Monobetonflächen Werden veredelt zur besseren Reinigung. Vergleiche dazu Kapitel Monobeton - Nutzbeläge auf Monobeton oder Zementunterlagsböden wie Anstriche, Teppich, Kautschuk, Naturstein, Parkett, Kunststoff usw. in Mietflächen 	x	x
282	Wandbeläge	<ul style="list-style-type: none"> - Anstriche oder Wandbeläge in WC-Räumen und Treppenhäuser des Bürotraktes - alle weiteren Wandbeläge in der Mietfläche 	x	x
283	Deckenbekleidungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Decke ist Beton roh mit Schalungstyp 2 - Individuelle Deckenbekleidungen (offene Rasterdecken) in den Mietflächen bezüglich Akustik, etc. sind in Koordination mit der Haustechnikinstallationen möglich. 	x	x
285	Innere Malerarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Wände und Decken in den allgemeinen Flächen des Bürotraktes - Wände, Stützen, Decken in der Mietfläche 	x	x
285.3	Firmenanschriften (gemäss separatem Beschriftungskonzept)	<ul style="list-style-type: none"> - Mieterbeschriftungen innerhalb Mietfläche (nach Genehmigung durch Vermieterin) - Mieterbeschriftungen am Gebäude auf Kosten des Mieter (nach Genehmigung durch Vermieterin) 	x	x
286	Bauaustrocknungen	<ul style="list-style-type: none"> - Edelrohbau - Mieterausbau 	x	x
286.3	Gärtnerarbeiten (Im Gebäude)	<ul style="list-style-type: none"> -Bepflanzung innerhalb Mietfläche 		x
287	Baureinigung	<ul style="list-style-type: none"> - Grobreinigung im Grundausbau vor Übergabe an Mieter (besenrein) - Grobreinigung und Schlussreinigung Mietfläche - Mulden für Mieterausbau - Reinigung allgemeine / öffentlicher Bereich (durch Mieterausbau verursacht) 	x	x x x

BKP	Arbeitsgattung	Leistungsbeschreibung	Vermieter	Mieter
29	Planung / Beratung			
290	Planer	- Honorar für Planungen am veränderten Grundausbau *		x
		- Honorar für Planungen am Mieterausbau *		x
		* Siehe 1. Allgemeine Informationen Absatz 2		
3	Betriebstechnische Anlagen und Vorkehrungen	- Grundausrüstung Container im EG-Bereich für Hauskehricht, bewirtschaftet bei Büromietern. x		
		- Container für Mieter des Gewerbetils sind in der Anschaffung und Bewirtschaftung Sache des Mieters. Standort der Aufbewahrung in der eigenen Mietfläche		x
4	Umgebung	- Die versiegelten Flächen werden mit Asphaltbelägen erstellt. Parkplätze sind aus einem versickerungsfähigem Belag ausgeführt. z.B. Sickersteine/Rasengitter oder Mergelbeläge Siehe Umgebungsplan.		x
5	Baunebenkosten und dgl.	Grundausbau: - Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen, Muster, Versicherungen, Kosten für Strom, Wasser und Telefon etc. Bewachung durch Dritte.		x
		Mieterausbau: - Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen, Muster, Versicherungen, Kosten für Strom, Wasser und Telefon etc. Bewachung durch Dritte.		x