

Basel Volta Nord Baufeld 2.1: Schnittstellenpapier / Baukostenteiler GAB & MAB - Dienstleistungs- & Büroflächen



Dokumentenangaben

Gültig bis	unbestimmt
Status	abgegliche Version
Urheberrecht	Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche kommerzielle Nutzung bedarf einer vorgängigen, ausdrücklichen Genehmigung.

Version	Datum	Notiz	
1.0	16.02.23	Erstellung	GP DIA
1.1	29.10.25	Elektrozählung für ZEV	EP
1.2	30.10.25	Präzisierung WW -Erzeugung MF, Schnittstelle Heizung	RG

Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand	4
2.	Abgrenzung und Widerspruchsregelung	4
3.	Genehmigung des Mieterausbaus	4
4.	Planunterlagen	5
5.	Behördliche Bewilligungen und Auflagen.....	5
6.	Änderungen an der Rohbaubsubstanz.....	5
7.	Sicherheits- und Schutzmassnahmen auf Arbeitsstellen	5
8.	Schnittstellen	5
8.1	Allgemein	6
8.2	Übergabestelle Medien (HLKKSE) GAB/MAB	6
8.3	Steigzonen, Technikräume.....	6
8.4	Auslegung Zentralen und Anlagen	6
9.	Energieeffizienz / Labels Nachhaltigkeit	7
10.	Baukostenteiler	7
11.	Nutzlasten.....	22
12.	Technische Details.....	22
13.	Abkürzungsverzeichnis	23

1. Gegenstand

Der Leitfaden Schnittstellenpapier / Baukostenteiler GAB / MAB ist nach dem Baukostenplan (BKP) geordnet. Er beschreibt die Abgrenzung zwischen den Leistungen der Vermieterin (GAB - Grundausbau) und den Leistungen der Mieterin (MAB - Mieterausbau) und regelt deren Kostenfolge. Im vorliegenden Kontext bezieht sich der Begriff „Mieterin“ ausschliesslich auf den Nutzer der Dienstleistungs-/ Büroflächen. Die Vorgaben in diesem Dokument gelten sowohl für Neubauten wie auch für Mieterumbauten während der Mietdauer (wo anwendbar).

2. Abgrenzung und Widerspruchsregelung

Das vorliegende Dokument ist kein detaillierter Baubeschrieb. Die Ausgestaltung (Bauweise, Ausmass, Qualität, etc.) der von der SBB zu finanzierenden Werkteile (Mietobjekt) ergibt sich aus dem Mietvertrag und - sofern vorhanden - dem detaillierten Baubeschrieb.

Die Bestimmungen des vorliegenden Dokuments bilden einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrags. Soweit in beiden Dokumenten der gleiche Gegenstand geregelt wird, gelten grundsätzlich beide Bestimmungen nebeneinander kumulativ. Bei Widersprüchen geht die Bestimmung im Mietvertrag derjenigen im vorliegenden Dokument vor.

3. Genehmigung des Mieterausbaus

Die Mieterin ist verpflichtet

- Konzept und Erscheinungsbild des Mieterausbaus von der SBB AG vorgängig (Vorprojektphase) genehmigen zu lassen. Ein Konzept enthält die Bestandteile: Materialisierung, Visualisierung, Möblierung, Layoutplan, Ansichten, Shop Anschriften und einen Grundriss des Mietobjektes.
- die Detailpläne (Ausführungspläne sowie Prinzipschemas aller Gewerke) des Projekts für den Mieterausbau dem Gesamtprojektleiter SBB vorgängig (Bauprojektphase) zur Genehmigung vorzulegen.
- den bewilligten Brandschutzplan vom Grundausbau einzuhalten und für den Mieterausbau die entsprechenden Abklärungen mit den Behörden und SBB zu treffen.
- für den MAB die Genehmigungen der Behörden zu erlangen (Baugenehmigung, Pläne Feuerpolizei mit Stempel).
- Mieteraus- und einbauten, welche die Gebäudetechnik und/oder die Statik beeinflussen (z.B. Kühldecken, Aggregate, Trennwände, Kernbohrungen etc.) der SBB bzw. dem ausführenden TU/GU des GAB zur Genehmigung vorzulegen.
- Anpassungen und Ergänzungen am MSRL sowie an sicherheitsrelevanten Gewerken (Brandmeldeanlage, Evakuationsanlage, Sprinkler etc.) dem von SBB bestimmten TU/GU in Auftrag zu geben.
- anzugeben, ob durch seinen Betrieb Immissionen wie Gerüche, Rauch oder dergleichen entstehen resp. Stoffe gelagert werden, welche ein Löschwasserkonzept erfordern
- jederzeit den Zugang zu sämtlichen Installationsschächten, Revisionsöffnungen und Inspektionsöffnungen der SBB sowie Elemente des GAB wie Raumbox oder Heizverteiler auf der Mietflächen ohne Hindernisse zu gewährleisten.

Unabhängig von den vorstehenden Genehmigungen durch die SBB AG trägt die Mieterin alleine die Verantwortung für die Planung und Erstellung des Mieterausbaus und ist verantwortlich für die lückenlose Übereinstimmung zum GAB.

4. Planunterlagen

Spätestens drei Monate nach Abnahme des Mieterausbaus hat die Mieterin der SBB AG die folgenden Unterlagen in geeigneter elektronischer (pdf., dxf. bzw. dwg. ifc) und schriftlicher Form abzugeben:

- Werkpläne 1:50 (revidiert)
 - Elektroschemata inkl. Installationspläne
 - Pläne der HLKKS-Anlagen mit Anlagenbeschrieb
 - NIV (Niederspannungs- Installationsverordnung), SiNa (Sicherheitsnachweis), Schlussprotokolle
 - Jede Elektroinstallationsänderung hat die Mieterin bei der SBB AG vorgängig zu beantragen.
 - Etc.
- gemäss SBB Regelwerk IM-70006_DE – Konzept Abgabedokumentation

5. Behördliche Bewilligungen und Auflagen

Die Mieterin hat die im Zusammenhang mit dem Ausbau und Betrieb ihres Geschäfts erforderlichen Bewilligungen auf eigene Kosten einzuholen sowie die behördlichen Vorschriften und Auflagen auf eigene Kosten einzuhalten bzw. zu erfüllen. Denkmalpflegerische Auflagen sind ggf. zu beachten. Das Risiko einer Nichtbewilligung bzw. behördlichen Auflage und Bedingung trägt ausschliesslich die Mieterin.

Die Mieterin ist verpflichtet, folgende Anlagen (sofern vorhanden) mindestens 5 Wochen vor der Abnahme durch die zuständigen Behörden funktions- und abnahmebereit zu halten und die Prüfung mit dem integralen Test GAB durchzuführen:

- Brandmeldeanlage
- Sprinkleranlage
- Notbeleuchtung (resp. Erfüllung sämtlicher feuerpolizeilichen Auflagen)
- Lüftungsanlage
- Entrauchung / Rauchdruckanlagen

Der für den Grundausbau bewilligte Brandschutzplan ist einzuhalten. Für den Mieterausbau sind separate Abklärungen zu treffen.

Eine Verspätung der Inbetriebnahme von Gebäudeanlagen des GAB aufgrund einer Verspätung der Fertigstellung mieterseitiger Ein- und Ausbauten muss durch den Mieter zwingend vermieden werden. Für finanzielle Schäden und eventuelle Verzögerungen (z.B. verspätete Eröffnung / Inbetriebnahme) die aufgrund von nicht eingehaltenen Fristen durch die Mieterin entstehen, haftet ausschliesslich die Mieterin. Eine Mietzins oder sonstige Entschädigung ist seitens der Vermieterin ausdrücklich ausgeschlossen.

6. Änderungen an der Rohbaubsubstanz

Änderungen an der Rohbaubsubstanz, welche durch die mieterseitige Nutzung hervorgerufen werden, bedürfen der vorgängigen schriftlichen Bewilligung durch die SBB AG. Sämtliche Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Mieterin. Bauaustrocknungen erfolgen über die Vermieterin. Mieterseitige Bauaustrocknungen dürfen nur in Absprache mit den Fachverantwortlichen der SBB durchgeführt werden.

7. Sicherheits- und Schutzmassnahmen auf Arbeitsstellen

Die Mieterin hält sämtliche auf einer Arbeitsstelle erforderlichen Sicherheitsvorschriften ein.

8. Schnittstellen

In Abhängigkeit davon, ob es sich um einen Neu- oder Umbau handelt, kann im Rahmen des vorliegenden Baukostenteilers nicht auf jede denkbare Möglichkeit eingegangen werden. Die beiliegenden Übersichts-schemen gelten als grundlegende Richtlinie zur Lösungsfindung. Es gilt der Grundsatz, wonach der Verursacher auch Kostenträger ist.

8.1 Allgemein

Das Gebäude wird nach den einschlägigen aktuellen SIA- Normen und -Empfehlungen, den geltenden Bauvorschriften und nach den Regeln der Baukunst ausgelegt und erstellt. Dazu gehören insbesondere:

- die Normen SIA 380/1 Thermische Energie im Hochbau
- SIA 380/4 Elektrische Energie im Hochbau
- SIA 382/1 Lüftungs- und Klimaanlage - Allgemeine Grundlagen und Anforderungen
- SIA 181 Schallschutz im Hochbau (Mindestanforderungen).
- Haustechnische Anlagen nach SIA 2024 ausgelegt
- SN 592000:2012 Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung
- SIA 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten.

Die Verantwortung zur Planung, Erstellung und ggf. Einholung der Genehmigung des Mieterausbaus obliegt der Mieterin.

Ausbauten mit speziellen Anforderungen (Sondernutzungen, Händlerarbeitsplätze, RZ, Boardraum, etc.) können eine Erweiterung des Grundaubaus erfordern. Die Mieterin trägt die Projektänderungskosten am Grundaubau (Planungs- und Ausführungskosten), welche aus der konkreten Planung und Realisierung des Mieterausbaus resultieren.

Im Grundaubau sind für das Personal der Gewerbe und KiTa Nutzung Nasszellen enthalten. Die Nasszellen für die Nutzung Gastro und Büro sind durch den Mieter gemäss behördlichen Vorschriften zu erstellen.

In Ergänzung zum vorliegenden Dokument «Schnittstellenpapier / Baukostenteiler GAB / MAB» werden durch die SBB weitere Dokumente erstellt. Einerseits die Koordination- und Begleitungsrichtlinien Mieteraubau, welche genauer auf die Koordination Grundaubau/ Mieteraubau, Baustellenlogistik etc. eingeht und vor allem eine termingerechte Inbetriebnahme gewährleisten soll, andererseits ein Mieterhandbuch für den nachhaltigen Betrieb des Gebäudes / Mieterausbaus.

8.2 Übergabestelle Medien (HLKKSE) GAB/MAB

Wo nichts anderes definiert wird, ist die Übergabestelle des Grundaubaus zum Mieteraubau betreffend Heizung, Lüftung, Kälte und Sanitär jeweils in den Steigzonen beim Abgang auf die Stockwerke resp. nach der Durchstossung der Wand an der Mietfläche.

Der Elektroabgang ab Hauptverteilung erfolgt im Untergeschoss (Vorsicherung und Kabelzug erfolgt durch den Mieter).

Universelle Gebäudeverkabelung UKV (sekundär), ab Glaskopf (LWL) / Providerraum oder Hauptverteiler im Untergeschoss gemäss Konzept.

8.3 Steigzonen, Technikräume

Die genaue Lage und Grösse der Installations-Steigzonen und der Technikräume sowie die horizontale Verteilung der Medien sind den jeweiligen Plänen zu entnehmen.

Die Leitungscoordination findet in Absprache mit den betroffenen Mietern statt. Der Mieter hat das Durchführen von Leitungen durch seine Mietflächen (Leitungen seitens GAB wie auch von anderen Mietern) zu dulden.

Zusätzlich gewünschte Schächte oder Durchbrüche für den MAB sind immer durch die Bauherrschaft GAB bewilligen zu lassen und frühzeitig in Abstimmung mit dem GAB zu planen.

Sämtliche Installationsschächte sind in jedem Geschoss zugänglich zu gestalten und weisen eine vertretbare Platzreserve für Nachinstallationen auf.

8.4 Auslegung Zentralen und Anlagen

Grundsätzlich beruht die Auslegung aller haustechnischen Anlagen auf der Standardnutzung Büro und Sitzungszimmer nach der Norm SIA 2024-2015. Im Detail geht die Dimensionierung der Zentralen und Anlagen des Grundaubaus, nach aktueller Planung, von den Kennwerten gem. Raumdatenblatt aus.

Elektroanlagen	
Leistung Elektro ab HV	(SIA 2024 Grossraumbüro) Total 24.5 W/m²
Gleichzeitigkeitsfaktor	0.70

*) Annahme: Flächenanteil Besprechungsräume = 20%

m²- Angaben jeweils bezogen auf Geschossfläche GF gem. SIA 416

Kälte:

Für die Leistungsberechnung des jeweiligen Klimasystems wird eine maximale interne Wärmelast definiert sowie eine durchschnittliche externe Wärmelast berechnet (Gleichzeitigkeit berücksichtigt). Diese gesamte maximale Wärmelast kann nicht alleine durch die Klimaanlage im GAB (luftgeführtes System) in Form von gekühlter Zuluft abgeführt werden, sondern nur in Kombination mit der Raumkühlung im MAB (wassergeführtes System) z.B. über Bodenkonvektoren, Kühldecken, Hybridkühlelementen, etc.

Die Raumklimatisierung erfolgt mit einer Systemtechnik, bei welcher die Sicherstellung der minimalen lufthygienischen Bedürfnisse (Aussenluftwechsel) und diejenige der thermischen Behaglichkeit getrennt erfolgt (Basis Nichtraucheranwendung).

Elektroanlagen:

Die Verantwortung für die Einhaltung der NISV Vorschriften innerhalb der Mietfläche liegt beim Mieter. Die Verantwortung der NISV Thematik ausserhalb des Mieterausbaus liegt bei der Vermieterin. Es sind spezifische Massnahmen wie galvanische Trennung, Erdung von Trennwänden etc. durch die Mieter zu berücksichtigen, bzw. von einem durch den Mieter zu beauftragenden Fachspezialisten zu prüfen.

Energiemessung:

Wärmemessung (Messstelle inkl. Messeinrichtung)	an Mietgrenze durch Grundausbau
Kältemessung (Messstelle inkl. Messeinrichtung)	an Mietgrenze durch Grundausbau
Wassermessung (Messstelle inkl. Messeinrichtung)	an Mietgrenze durch Grundausbau
Elektro (Messplatzreserve)	an Hauptverteilung UG durch ZEV-Dienstleister durch GAB beauftragt.
	Elektromessung muss mit MSRL-System /
	Messkonzept GAB kompatibel sein

9. Energieeffizienz / Labels Nachhaltigkeit

Der Grundausbau wird im Standard SGNI Silber erstellt. Dem Mieter steht es frei den Mieterausbau im entsprechenden Standard zu erstellen.

10. Baukostenteiler

Das vorliegende Dokument ist gegliedert nach dem Baukostenplan (BKP).

Der Baukostenplan (BKP) ist eine hierarchische Gliederung mit Ziffern von 1 - 9 mit entsprechenden Unterpositionen. Die 1-stellige Gliederung lautet wie folgt:

- 1 Vorbereitungsarbeiten
- 2 Gebäude
- 3 Betriebseinrichtungen
- 4 Umgebung
- 5 Baunebenkosten, Übergangskonten
- 6 - 8 Reservepositionen
- 9 Ausstattungen (Mieterin)

Abgrenzungen im Baukostenteiler:

Die nachfolgende Matrix zeigt die Verantwortlichkeit und Kostenzuordnung pro BKP Position. Ein Kreuz in der Spalte «Mieterausbau» bedeutet (wo nicht anders definiert):

- dass die entsprechenden Positionen zum Mieterausbau und damit nicht zum Mietobjekt (Grundausbau) gehören
- dass sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der entsprechenden BKP-Position von der Mieterin zu tragen sind
- dass der Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung), sowie Garantie und Haftung sämtlicher im Zusammenhang mit dieser Position stehenden Ausbauten zu Lasten der Mieterin geht

Arbeiten mit einem * am Anfang sind durch Mieterausbauten resp. Mieteranforderungen ausgelöste Anpassungen oder Mehrleistungen am Grundausbau. Aus Garantie- und Haftungsgründen erfolgen sowohl die Ausführung wie auch der Unterhalt dieser Arbeiten durch den Eigentümer. Sämtliche Kosten in diesem Zusammenhang werden jedoch dem Mieter weiterverrechnet.

Schriftliche Änderungen und spezielle mietvertragliche Abmachungen bleiben vorbehalten.

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau
1	Vorbereitungsarbeiten		
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen		
101	Bestandsaufnahmen Bestandsaufnahmen von Baugelände, Bauten, Verkehrsanlagen, Pflanzenbestand, Werkleitungen, Nachbaranlagen nach Erfordernis.	X	
102	Baugrunduntersuchungen Abklärung der Baugrundverhältnisse.	X	
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen		
111	Rodungen Rodungen von Bäumen und Sträuchern nach Erfordernis.	X	
112	Abbrüche Abbruch bzw. Rückbau bestehender Bausubstanz nach Erfordernis.	X	
	Rückbau des Mieterausbaus (nach folgenden BKP's) auf Mietende.		X
113	Demontagen Demontage von Anlagen und Installationen nach Erfordernis.	X	
	Rückbau des Mieterausbaus (nach folgenden BKP's) auf Mietende.		X
12	Sicherungen, Provisorien		
121	Sicherung vorhandener Anlagen. Sicherung von Nachbarbauten, Verkehrsanlagen und Leitungen.	X	
122	Provisorien	X	
124	Instandsetzungsarbeiten Instandsetzungsarbeiten an bestehender Bausubstanz nach Erfordernis.	X	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung		
	Gemeinsame Baustelleneinrichtung gemäss Bestimmungen der Behörden.	X	
14	Anpassung an bestehende Bauten		
	Anpassungen an eigenen oder fremden Bauwerken nach Erfordernis.	X	
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen		
	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen nach Erfordernis.	X	
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen		
161	Strassen Anpassungen an Trottoire und Strassen nach Erfordernis.	X	
17	Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtungen		
	Gemäss Angaben Ingenieur GAB und nach Erfordernis.	X	
19	Honorare		
191- 196	Honorare für Vorbereitungsarbeiten.	X	

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau
2	Gebäude		
20	Baugrube		
201	Baugrubenaushub	X	
	Baugrubengrossaushub, Baustelleneinrichtung, Altlastensanierung und Hinterfüllung nach Erfordernis.		
21	Rohbau 1		
211	Baustelleneinrichtungen, Gerüstungen und Baumeisteraushub nach behördlichen Vorschriften und Erfordernis.	X	
	Baustelleneinrichtung, Gerüstungen und Baumeister durch Mieterausbau.		X
	Kanalisation im Gebäude nach behördlicher Vorschrift. Vorbereitung für Anschluss der üblichen mieterseitigen Schmutzwasserleitungen in Fall-schacht auf Stockwerk nach Erfordernis.	X	
	Tragkonstruktion nach Angaben Architekt und gemäss Nutzungsvereinbarung. Einlegearbeiten für Isolationen und Aussparungen für haustechnische Installationen Grundausbau.	X	
	Rohbaurelevante Maurerarbeiten nach Erfordernis.	X	
	Mieterseitige Maurerarbeiten (z.B. Trennwände Mieterausbau)		X
	Anpassungen (Beihilfe und Regie) am Grundausbau (z.B. Bohrarbeiten)	X	
	Anpassungen (Beihilfe und Regie) am Mieterausbau (z.B. Bohrarbeiten)		X
	*Anpassungen Tragkonstruktion für höhere Anforderungen der Nutz- und Auflasten als die im Anhang „Nutzlasten“ definierten Lasten, inklusive Änderungen der Tragkonstruktion und Anforderungen an die Oberflächen gemäss Konzept Mieterausbau.		X
	*Aussparungen in Decken, Installationsschachtwänden etc. für haustechnische Anlagen Mieterausbau.		X
	Winterbaumassnahmen nach Erfordernis.	X	
	Winterbaumassnahmen nach Erfordernis Mieterausbau.		X
212/ 216	Montagebau in Beton, Stahl, Holz, Leichtkonstruktion, Naturstein am Grundausbau (Fassadenkonstruktion etc.) gemäss Architektenplänen.	X	
	Wärmedämmung gemäss Energienachweis und Anforderungen aus Zertifizierungen (Minergie, DGNB, LEED, SNBS etc.).	X	
	*Anpassungen am Montagebau und Wärmedämmung aufgrund Anforderungen Mieterausbau.		X
	Sämtliche Nebearbeiten zur Montage von Sicherheitsanlagen (z.B. Videoüberwachungsanlagen, Zutrittskontrolle, etc.) gemäss Grundausbau.	X	
	*Sämtliche Nebearbeiten zur Montage von Sicherheitsanlagen (z.B. Videoüberwachungsanlagen, Zutrittskontrolle, etc.) gemäss Mieterausbau.		X

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau
22	Rohbau 2		
221	Fenster, Aussentüren, Tore Fenster, Schaufenster, Spezialverglasungen nach Angaben Architekt und Anforderungen aus Zertifizierungen (Minergie, DGNB etc.).	X	
	*Spezielle Sicherheitsverglasungen, Verriegelungstechnik etc. infolge Mieteranforderung.		X
	RWA-Öffnungen gem. Konzept Grundausbau.	X	
	*Anpassungen RWA-Öffnungen infolge Mieterausbau.		X
	Aussentüren und Tore nach Angaben Architekt und/oder Ingenieur.	X	
	*Windfanganlage zusätzlich zum Grundausbau.		X
	*Umbauten (z.B. Vereinzelung, spez. Drehtüren, etc.) und Lieferung von Spezialbeschlägen aufgrund mieterseitigen Zutrittskontrollsystems.		X
222	Spenglerarbeiten Ausführungen für Einfassungen, Materialisierung, Oberflächenbehandlung, sowie An- und Abschlüsse gemäss Angaben Architekt.	X	
	*Durchdringungen und Anpassungen infolge spez. Mieterausbauten.		X
223	Blitzschutz Erstellung der Blitzschutzanlage gemäss den Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung.	X	
	*Sämtliche Zusatzleistungen infolge Mieterausbau.		X
224	Bedachungsarbeiten Bedachungsarbeiten nach Angaben Architekt.	X	
	*Sämtliche Zusatzleistungen infolge Mieterausbau.		X
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen Notwendige Fugendichtungen und Anschlüsse bei Materialübergängen etc.	X	
	Brandschutzdämmungen und -verkleidungen nach behördlicher Vorschrift in Allgemeinzo- nen.	X	
	Brandschutzdämmungen und -verkleidungen in Mietflächen nach behördlicher Vorschrift.		X
	Abschottungen mieterseitiger Ausbauten in Grundausbau- und Mietflächen (z.B. UKV).		X
	Ergänzungen, Instandsetzung, Anpassungen etc. von Abschottungen in den Steigzonen aufgrund von Mieterausbauten.		X
226	Fassadenputze (falls vorhanden)	X	
227	Äussere Oberflächenbehandlungen Gerüste, äussere Malerarbeiten (soweit vorgesehen) nach Angaben Architekt.	X	

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz (sofern notwendig) Aussenliegender Sonnenschutz, etc., nicht vollständig abdunkelnd, mit Sichtbezug nach aussen.	X	
	Motorisierung, Elektrifizierung und Steuerung der äusseren Abschlüsse mit Schnittstelle zum MSRL-System.	X	
	*Einzelsteuerung auf Mietereinteilung		X
	*Anpassungen Motorisierung, Elektrifizierung und Steuerung der äusseren Abschlüsse mit Schnittstelle zum MSRL- oder AV-System (durch Unternehmer Grundausbau auszuführen).		X
	*Spezielle äussere Abschlüsse (wie z.B. zusätzliche Nachtab schlüsse, Markisen etc.).		X
	Wetterstation: mit Überwachung und Steuerung.	X	
23	Elektroanlagen		
231	Apparate Starkstrom Niederspannungshauptverteilung mit EW- Messeinrichtungen bzw. Messplatzreserven.	X	
	Sicherheitsstromversorgung nach behördlicher Vorschrift (z.B. für Feuerwehrlifte, RWA, RDA).	X	
	Zentrale Notbeleuchtungsanlage gemäss Vorschriften VKF für Sicherheitsbeleuchtung in den allgemeinen Bereichen.	X	
	Blindstromkompensation und Netzfilter für GAB- Anlagen nach Erfordernis.	X	
	*Blindstromkompensation, Netzfilter etc. aufgrund Mieterausbau.		X
	Notstromanlage und unterbrechungslose Stromversorgung für mieterseitige Anforderungen.		X
	Werkseitige Messung Gesamtstromverbrauch für Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)	X	
	Private Messung für Verrechnung Strom durch ZEV-Dienstleister an Mieter (1 Stück pro Mieteinheit)	X	
	Private Messung innerhalb Mietfläche		X
	Unterverteilungen auf Geschossen in den Mietflächen zur Erschliessung der Mietflächen.		X
	Mieterseitige Ausbauten der Unterverteilungen (z.B. Ersatznetz).		X
232	Starkstrominstallationen Erdungen, Potentialausgleich und innerer Blitzschutz nach behördlicher Vorschrift und Erfordernis im Grundausbau.	X	
	Erdung und Potentialausgleich in den Mietflächen.		X
	Starkstrominstallationen von der Hauptverteilung bis Übergabestellen in den Geschossen (Kabelzug).		X
	Kabeltrasse, Brüstungs-, Boden- oder Unterflurkanäle auf Allgemeinflächen.	X	
	Kabeltrasse, Brüstungs-, Boden- oder Unterflurkanäle auf Mietflächen		X
	Licht- und Kraftinstallationen in allgemeinen Bereichen und Treppenhäusern.	X	
	Licht- und Kraftinstallationen in Nasszellen, welche im Grundausbau erstellt werden aber evtl. in der Mietfläche sind (Anzahl nach behördlichen Vorschriften).	X	
	Provisorischer Anschluss Nasszellen (falls erforderlich) auf Tableau Grundausbau für Inbetriebnahme.	X	
	Definitiver Anschluss Nasszellen auf Tableau Mieter.		X
	Licht- und Kraftinstallationen in Mietflächen, inklusive Verteilung auf die Mietfläche.		X

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau
233	Leuchten und Lampen Leuchten und Lampen (inkl. Steuerung) in allgemeinen Bereichen, Treppenhäusern und Nasszellen welche im Grundausbau erstellt werden.	X	
	Leuchten und Lampen (inkl. Steuerung) in Mietfläche für Büroarbeitsplätze (Anforderungen aus Zertifizierungen (Minergie, DGNB etc.) sind einzuhalten).		X
	Notbeleuchtung in allgemeinen Bereichen, Treppenhäusern und Nasszellen gemäss behördlichen Vorschriften.	X	
	Sicherheits-/ Fluchtweg-/ und Notbeleuchtung in Mietflächen gemäss gesetzlichen Auflagen und Bestimmungen.		X
	Individuelle Werbeleuchten in Übereinstimmung mit dem allgemeinen Werbe- und Beschriftungskonzept inkl. Zuleitungen ab Unterverteilung Mieter.		X
235/6	Apparate Schwachstrom / Schwachstrominstallationen Installationen von Providern (z.B. Swisscom, Cablecom etc.) bis zum Gebäudeeintritt (Wahl der Provider, Übertragungsmedien und Übergabepunkt gemäss Angaben Vermieter/ Baubeschrieb).	X	
	Schwachstrom-Apparate und –Installationen für Medien wie Telefon, Telefax, GSM/ UMTS, EDV sowie Radio und Fernsehen ab Glaskopf (LWL)/ Providerraum oder Hauptverteiler gemäss Konzept bis in die Mieterfläche und Installationen in den Mietflächen.		X
	Universelle Gebäudeverkabelung in den Mietflächen, spezielle Erschliessung (LWL etc.) gemäss Konzept Mieter.		X
	Leerrohre und entsprechende Türausschnitte für eine Türgegensprechanlage im Mieterausbau.	X	
	Einbau einer Innensprechstelle für die Türgegensprechanlage		X
	Leerrohre für Installation Nachtabchlussstorsteuerung Parkierung, Zutrittskontrollsystem bei Hauseingangstüren.	X	
	Installation Nachtabchlussstorsteuerung Parkierung z.B. aussen mit Schlüsselschalter, Badgesystem etc. (Einfahrt).		X
	Zutrittskontrollsystem Mieter (Badgesystem).		X
	Leerrohre für Schliessanlagen zu Aussentüren, Türen in allgemeinen Bereichen/ Abschluss zum Mietperimeter.	X	
	Übrige Schwachstromanlagen wie Uhrenanlagen, Ruf-, Such- und Sprechanlagen, Audio- und Videoanlagen und Überwachungssysteme etc.		X
	Brandmeldeanlage nach behördlicher Vorgabe in allgemeinen Bereichen, Treppenhäusern und Nasszellen, welche im Grundausbau erstellt werden.	X	
	*Brandmelder und ggf. Brandmeldetableau in den Mietflächen aufgrund Mieteranforderung (z.B. aufgrund Brandlasten, Raumaufteilung etc.).		X
	EVAK-Anlage ist durch den Mieter durch welchen die EVAK erforderlich wird in sämtlichen Gebäudeteilen die gemäss Vorschriften eine solche benötigen zu installieren.		X
	*EVAK- Anlage/ Erweiterung in Mietfläche (sofern nach behördlicher Vorschrift notwendig).		X
	Spezielle Sicherheitsanlagen des Mieters (z.B. eigene EVAK-Anlage, Gaswarnanlage etc.).		X

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau
237	Gebäudeautomation / MSRL Gebäudeautomationssystem für Heizung, Lüftung und Klima bis und mit Übergabestellen auf Stockwerk. Alarmierungssystem auf Alarmzentrale FM-Firma aufgeschaltet.	X	
	Pro Medium / Energieträger mind. eine Messstelle inkl. Messeinrichtung.	X	
	Feldapparate im Bereich Mieterausbau sowie zugehörige Verkabelung und Programmierung (nach Vorgaben GAB: System, Hersteller etc.).		X
	Raumregelzonen innerhalb der Mietfläche für Heizung und Lüftung (Temperatur, Volumenstromregelung) grossflächig, abgestimmt auf Fassadenausrichtungen.		X
	*ggf. Erweiterung der Raumregelzonen innerhalb der Mietfläche für Kälte / Raumlayout Mieter sowie Zusatzfunktionen.		X
	Schnittstelle zu Multimedia-Ausbauten des Mieters (z.B. Beamer, Audio, Touchpanel, Verdunkelung).		X
	*Aufschaltung Mieteralarme auf MSRL GAB (sofern möglich / erlaubt).		X
238	Bauprovisorien Bauprovisorien für Beleuchtung und Handwerkeranschlüsse Grundausbau.	X	
	Bauprovisorien für Beleuchtung und Handwerkeranschlüsse in Mietflächen (wenn möglich Erschliessung direkt ab Mieterzähler / bei Grossbauten direkt ab Provisorium der SBB) .		X
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen		
241	Zulieferung Energieträger, Lagerung Energieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung nach örtlichen Möglichkeiten und Erfordernis.	X	
242	Primärenergie und Wärmeerzeugung gemäss Grundlasten / Angaben Ingenieur GAB. Abwärmenutzung z.B. für Brauchwasser (der Mieter ist verpflichtet ohne Rückvergütung die Abwärme zur Nutzung zu Verfügung zu stellen).	X	
	*Anforderungen, welche über den Grundlastwerten liegen.		X
	Lieferung gewerbliche Serverracks (ggf. mit Abwärmenutzung).		X
243	Wärmeverteilung Wärmeverteilung für Raumheizung bis Mietgrenze mit Absperrorgan, Lufterhitzer der Lüftungsanlagen und Brauchwarmwassererwärmung inkl. Apparate zu Unterstationen, Leitungen, sowie Regel- und Sicherheitsorgane gemäss Angaben Architekt/Ingenieur.	X	
	Wärmeverteilung innerhalb der Mietfläche inkl. sämtlicher notwendiger Regel- und Abgleichorgane (Differenzdruckunabhängig).		X
	Komplettes Wärmeabgabesystem inkl. Zonierung und Regelung/Abgleich wie z.B. Heizdecken.		X
	Änderung der Wärmeverteilung aufgrund des Mieterausbaus sowie Vor- und Rücklaufleitungen innerhalb Mietfläche für weitere Heizkörper / Lufterhitzer etc.		X
	Zusätzliche oder andere Heizkörper / Lufterhitzer und dgl. innerhalb Mietfläche (Anforderungen gemäss Zertifizierung sind zu beachten).		X
	Energiemessung je Geschoss resp. je Mieter aus Steigzone (Messung kann ggf. im UG sein, Anforderungen siehe Kapitel 12 Technische Details).	X	
	Zusätzliche Energiemessungen für Mietflächen.		X

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau
244	Lüftungsanlagen Lüftungszentralen, Abluftmonolbocs für nicht belastete Abluft (z.B. keine Küche), Kanäle, Apparate, Regel- und Sicherheitsorgane bis Übergabestellen (Übergabestelle nach BSK) in den einzelnen Geschossen.	X	
	Brandschutzklappen (BSK) bis Schnittstelle/ Übergabestelle Grundausbau – Mieterausbau (Anforderungen siehe Kapitel 12, Technische Details).	X	
	Horizontale Verteilung und Steuerung (inkl. Steuerung VAV erstellt im GAB) in Mietflächen ab Übergabestellen in den einzelnen Geschossen.		X
	Volumenstromregler (VAV und KVR) für Zonen innerhalb Mietfläche inkl. Ansteuerung und Demontage/Entsorgung VAV GAB wenn nötig.		X
	Regelung Luftmenge mit VAV für gemäss individuellem Betrieb z.B. Anhand CO2 Wert.		X
	Mechanische Lüftungen von Nasszellen, welche im Grundausbau erstellt werden.	X	
	Mechanische Lüftung von zusätzlichen Nasszellen im Mieterausbau (Ergänzungen zu den Nasszellen Grundausbau).		X
	Horizontale Verteilung und Steuerung in Nasszellen (Grundausbau) in den einzelnen Geschossen.	X	
	Raumregulierungssystem Mieter (muss an MSRL– System des Vermieters/ Grundausbaus angeschlossen werden).		X
	Lüftungsanlage in Spezialräumen (z.B. Raucherräume, Fitness etc.).		X
	Wärmerückgewinnung Lüftung Grundausbau.	X	
245	Klimaanlagen Die Luftversorgung erfolgt ab vorgenannter Lüftungsanlage (Liefergrenze gemäss BKP 244).	X	
	Die Zuluft wird mittels Luftkühlern leicht gekühlt und ist somit wann immer möglich teilklimatisiert. Die Lufteinführung in die Mietfläche erfolgt mit geringer Untertemperatur und ist als Mischlüftung konzipiert.	X	
	Zusätzliche benötigte Kühlung aufgrund erhöhter interner Wärmelasten des Mieters, welche die definierte Dimensionierung im Grundausbau überschreitet.		X
	Be- und Entfeuchtung Eine Be- wie Entfeuchtung der Luft ist nur gestattet wenn dies die Zertifizierungen gestatten (bspw. Minergie-P ECO – nicht gestattet).		X
246	Kälteanlagen Klimakälte Kälteerzeugung, Rückkühlung sowie Kälteverteilung ab Zentrale bis zu den Übergabestellen Mieter gemäss Angaben Ingenieur GAB.	X	
	Energiemessung je Geschoss resp. je Mieter aus Steigzone (Anforderungen siehe Kapitel 12 Technische Details).	X	
	Zusätzliche Energiemessungen nicht zulässig.	-	-
	Auslegung der Kältezuleitung von Mietfläche Büro auf interne Lasten gemäss Nutzungsbedingungen in der Präambel – Schnittstelle, Schacht im Geschoss.	X	
	Kälteverteilung Vor- und Rücklaufleitungen innerhalb der Mietfläche inkl. Regelorganen mit Steuerung und hydraulischem Abgleich (Differenzdruckunabhängig)		X

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau
	Kühlung innerhalb der Mietflächen (Kühldecken, Umluftkühlgeräte, etc.).		X
	Höhere Anforderungen Kälte aufgrund Mieterausbau (z.B. für Serverräume).		X
	Gewerbliche Kälte (Wärmerückgewinnung zwingend).		X
247	Spezialanlagen Mechanische Entrauchungsanlage Grundausbau (Treppenhäuser etc.) gemäss behördlicher Vorgaben.	X	
	*Aufgrund von Mieterausbauten notwendige Anpassungen an der Entrauchungsanlage bzw. Entrauchungsinstallationen.		X
	Mechanische Entrauchungsanlage in Mietflächen gemäss behördlicher Vorgaben.		X
	Schutzraumbelüftungen und Kaminanlage nach behördlichen Vorgaben und Erfordernis.	X	
248	Dämmungen HLKK-Anlagen Dämmungen der gesamten Heizungsanlage sowie Dämmungen der Lüftungs- und Kälteanlagen von der Zentrale bis zu den Übergabestellen an Mietgrenzen in den Geschossen.	X	
	Dämmungen der Lüftungs- und Kälteanlagen ab Übergabestelle bis Verbraucher.		X
	Dämmungen Spezialanlagen des Mieters.		X
25	Sanitäranlagen		
251	Allgemeine Sanitärapparate Übliche Apparate und Armaturen in den Nassräumen, welche im Grundausbau erstellt werden.	X	
	Apparate und Armaturen in zusätzlichen Nassräumen in Mietfläche (Ergänzungen zu den Nasszellen Grundausbau).		X
	Apparate und Armaturen für mieterseitige Garderoben, Duschen und Sanitäranlagen vorbehaltlich Machbarkeit (z.B. Abläufe, Anschluss an Kanalisation etc.).		X
252	Spezielle Sanitärapparate Gesetzlich vorgeschriebene spezielle Apparate (z.B. Nasslöschposten) in allgemeinen Bereichen, in Treppenhäusern	X	
	Anschlüsse (Kaltwasser) für mieterseitige Teeküchen bis Übergabestellen an der Mietgrenze in den Geschossen (Steigzonen).	X	
	Gesetzlich vorgeschriebene Anpassungen infolge Mieterausbau und Ergänzungen spezieller Apparate in der Mietfläche.		X
253	Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate Grundausbau (z.B. zentrale Warmwasseraufbereitung).	X	
	Wasseraufbereitung für mieterseitige Spezialanlagen (Gegenosmose oder Enthärtungsanlagen) sowie Installation von Fettabseichern für Gastronomieeinrichtungen des Mieters.		X
	Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate Mieterausbau.		X

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau
254	Sanitärleitungen Sanitärleitungen bis Übergabestellen in den Geschossen.	X	
	Kalt- und soweit vorhanden Warmwassermessungen je Geschoss resp. je Mieter aus Steigzone (Anforderungen siehe Kapitel 12 Technische Details).	X	
	Sanitärleistungen für mieterseitige Garderoben, Duschen und Sanitäranlagen.		X
	Grundinstallation Sprinklerzentrale inkl. Zentralen und Steigleitungen (sofern nach behördlicher Vorschrift notwendig).	X	
	*Anpassungen/ Erweiterungen der Sprinklerinstallation infolge Mieterausbau.		X
255	Dämmungen Sanitärinstallationen Dämmungen der im Grundausbau enthaltenen Sanitärinstallationen.	X	
	Dämmungen der Sanitärinstallationen in Mietflächen.		X
256	Sanitärinstallationselemente Sanitärinstallationselemente in den allgemeinen Flächen.	X	
	Sanitärinstallationselement in Mietflächen.		X
258	Kücheneinrichtungen Teeküchen inkl. Erzeugung Warmwasser, usw.		X
26	Transportanlagen		
261	Aufzüge Aufzüge im Grundausbau gemäss Grundriss und Baubeschrieb.	X	
	Zusätzliche Aufzüge sowie Fahrtreppen und Fahrstege in den Mietflächen (sofern möglich).		X
	Einbauten Sicherheitsanlage (z.B. Badgeleser).		X
	*Ausbaustandarderhöhung Mieterausbau (z.B. Oberflächen).		X
263	Fassadenreinigungsanlagen Allfällige Fassadenreinigungsanlagen gemäss Grundausbau / Angaben Architekt	X	
265	Hebeeinrichtungen Hebebühne, Rampen Anlieferungen etc. gemäss Grundausbau / Angaben Architekt.	X	
	Spezielle Vorrichtungen mieterseits.		X
27	Ausbau 1		
271	Gipserarbeiten Gipserarbeiten in allgemeinen Bereichen und Nasszellen, welche im Grundausbau erstellt werden (gemäss Baubeschrieb).	X	
	Gipserarbeiten in Mietfläche (Gipsständerwände, Grundputz, Weissputz etc.) sowie Schallschutzmassnahmen etc. innerhalb der Mietflächen.		X
272	Metallbauarbeiten Metallbauarbeiten in allgemeinen Bereichen, Treppenhäusern wie Geländer, Treppenhäusabschlüsse, Türen (Türzargen vorbereitet auf mechatronische Schliessung) etc.	X	
	Metallbauarbeiten innerhalb der Mietflächen (z.B. Abschlüsse, Türen etc.).		X
	Umbauten von Türen samt Lieferung von Spezialbeschlägen aufgrund Einbaus von mieterseitigem Zutrittskontrollsystem.		X

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau
	Mind. ein Briefkasten pro Vermietungseinheit (Definition über m ² Vermietung).	X	
273	Schreinerarbeiten Schreinerarbeiten in allgemeinen Bereichen, Treppenhäusern und Nasszellen, welche im Grundausbau erstellt werden (z.B. Türen und Einbauten etc.).	X	
	Schreinerarbeiten in Mietflächen.		X
	Umbauten von Türen samt Lieferung von Spezialbeschlägen aufgrund Einbau von mieterseitigen Zutrittskontrollsystemen.		X
	Zusätzlicher Ausbau Mieter (Oberflächen, Einbauten etc.).		X
275	Schliessanlagen Schliessanlagen in allgemeinen Zonen, abgestimmt mit Schutzzonenplan / Schliesskonzept SBB (mechanische, mechatronische oder elektronische Systeme).	X	
	Zylinder für Aussentüren inkl. 5 Schlüssel.	X	
	Zusätzliche Schlüssel für Aussentüren.		X
	Aufrüstung Schliessung mit elektronischem System (Badgeleser).		X
	In der Mietflächengrenze integrierte Fluchtwegtüren, Beschläge nicht abschliessbar von innen gemäss Vorschriften.	X	
	Zusätzliche Zylinder innerhalb der Mietflächen abgestimmt mit Schutzzonenplan/ Schliesskonzept SBB und / oder Zutrittssystem des Mieters.		X
276	Innere Abschlüsse, Blendschutz Verdunklungseinrichtungen wie Stoffstoren, Vertikallamellen als Blendschutz.		X
277	Elementwände Elementwände innerhalb der Mietfläche.		X
28	Ausbau 2		
281	Bodenbeläge Unterlagsboden und Bodenbeläge in den allgemeinen Flächen sowie durch den Grundausbau erstellte Nasszellen (gemäss Baubeschrieb).	X	
	Unterlagsboden und Bodenkanäle oder Doppelboden sowie Bodenbeläge in Mietflächen (Fertighöhen sind der angrenzenden Allgemeinzone niveaulos anzupassen).		X
282	Wandbekleidungen Wandbekleidungen in allgemeinen Bereichen, Treppenhäusern und Nasszellen, welche im Grundausbau, gemäss Angaben Architekt, erstellt werden.	X	
	Wandbekleidungen in Mietflächen.		X
283	Deckenbekleidungen In allgemeinen Bereichen, welche im Grundausbau, gemäss Angaben Architekt, erstellt werden.	X	
	Deckenbekleidungen in Mietfläche		X
285	Innere Oberflächenbehandlung Innere Malerarbeiten in allgemeinen Bereichen und Nasszellen, welche im Grundausbau, gemäss Angaben Architekt, erstellt werden.	X	
	Malerarbeiten in Mietflächen		X

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau
286	Bauaustrocknung Auf eine Beheizung des Rohbaus wird verzichtet, solange die Wärmedämmung nicht vollständig erstellt und das Gebäude undicht ist. Luftöfen und Entfeuchter zur Austrocknung der Räume Grundausbau (unter Berücksichtigung der Anforderungen für nachhaltiges Bauen).	X	
	Austrocknung der Räume Mieterausbau nur nach Absprache mit der Bauherrschaft.		
287	Baureinigung Komplette Baureinigung der Allgemeinzonen.	X	
	Übergabe der Mietflächen für den Mieterausbau besenrein.	X	
	Grobreinigung der Mietfläche während dem Mieterausbau.		X
	Endreinigung der Mietfläche für die Inbetriebnahme.		X
	Die Grobreinigung von Verschmutzungen in Allgemeinzonen die nachweislich durch Mieterausbau verursacht wurden.		X
288	Gärtnerarbeiten (Gebäude) Bepflanzungen auf den Allgemeinflächen.	X	
	Bepflanzungen innerhalb der Mietfläche.		X
289	Allgemeine Beschriftung Beschriftung der Treppenhäuser, Nasszellen und Technikräumen, welche im Grundausbau erstellt werden.	X	
	Beschriftung Mieter (nach Beschriftungskonzept/ Vorgaben Grundausbau).		X
29	Honorare		
291- 296	Honorare für Grundausbau.	X	
291- 296	Honorare für Mieterausbau.		X
3	Betriebseinrichtungen		
34	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen		X
347	Gastroeinrichtungen und andere Betriebseinrichtungen mieterseits: Gewerbliche Kälteanlagen (Erzeugung und Verteilung)		
35	Sanitäranlagen		X
358	Gastroeinrichtungen (feste Einrichtungen)		
4	Umgebung		
40	Terraingestaltung	X	
400	Terraingestaltung		
	Spezielle Umgebungsarbeiten, nach Mieterwunsch (wenn möglich).		X
	Mieterspezifische Aussenbeleuchtung (sofern möglich / erlaubt).		X

BKP Nr.	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau
5	Baunebenkosten und Übergangskonten		
51	Baubewilligungen und Gebühren Sämtliche Bewilligungen, Anschluss- und Abnahmegebühren für Grundausbau sowie die Allgemeinzonen und Nasszellen.	X	
	Sämtliche Bewilligungen (inkl. Betriebsbewilligungen), Anschluss- und Abnahmegebühren für Mieterausbau.		X
	Sämtliche Bewilligungen, Anschluss- und Abnahmegebühren für Veränderungen am Grundausbau auf Anforderung des Mieters.		X
	Anschlussgebühren für Mieterausbau, welche aus Abweichungen vom Standard Grundausbau entstehen.		X
53	Versicherungen Bauwesen- und Bauherrenhaftpflicht für Grundausbau und Allgemeinzonen.	X	
	Bauwesen- und Bauherrenhaftpflicht gemäss Mietvertrag, vollständig für Mietfläche.		X
	Ortsübliche Gebäudeversicherung gemäss Mietvertrag, vollständig für Mietfläche.		X
	Weitere Versicherungen gemäss Mietvertrag.		X
9	Ausstattung Ausstattung in Allgemeinzonen.	X	
	Ausstattungen mieterseits.		X
	Beschriftung und Signaletik in Allgemeinzonen.	X	
	Beschriftung und Signaletik des Mieters (Aussenbeschriftung Mieter gemäss Beschriftungskonzept/ Vorgaben GAB)		X
X	Lagerräume im UG Ausbau gemäss Baubeschrieb (ausgelegt auf normale Lagernutzung inkl. Raumabschluss mit Zylinder, mechanische Belüftung, Steckdose und Beleuchtung).	X	
	Zusätzlicher Ausbau aufgrund erhöhter Anforderungen Mieter (z.B. Anpassung auf Schliesssystem Mieter, spezielle Oberflächen, Wasser, Abwasser, Kälteanschlüsse etc.).		X
	Elektr. Leistungen aufgeschaltet auf Allgemeinzähler (Grundausbau).	X	
	Wenn erforderlich elektr. Leistung aufgeschaltet auf Mieterzähler.		X

11. Nutzlasten

Massgebend für die Nutzungen bzw. Nutzlasten ist die SIA bzw. sind die Angaben aus der Nutzungsvereinbarung Bauingenieur.

- Auszug aus der Nutzungsvereinbarung, Bauingenieur 10.08.2022, Chur

Geschoss	Nutzung	Kategorie	Verteilte Nutzlast q_k [kg/m ²]	Einzelne Nutzlast Q_k [kg]
Dach 8.OG	Nicht begehbare Dächer	Kat. H	40	100 ⁽¹⁾
	Versammlungsflächen	Kat. C1	300	400 ⁽¹⁾
Dach 5.OG	Versammlungsflächen	Kat. C1	300	400 ⁽¹⁾
Vordach Eingang EG	Nicht begehbare Dächer	Kat. H	40	100 ⁽¹⁾
2. – 7. Obergeschoss	Wohnflächen	Kat. A1	200	200 ⁽¹⁾
1. Obergeschoss	Büroflächen	Kat. B	300	200 ⁽¹⁾
	Versammlungsflächen (KiTa)	Kat. C1	300	400 ⁽¹⁾
Erdgeschoss	Versammlungsflächen (KiTa)	Kat. C1	300	400 ⁽¹⁾
	Verkaufsflächen (Verkauf Food, Verkauf Non-Food)	Kat. D	500	400 ⁽¹⁾
	Verkaufsflächen (Take Away, Gastro): Vorgabe SBB	Kat. D	700	400 ⁽¹⁾
	Park- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge unter 3.5 t	Kat. F	200 ⁽²⁾	2'000 ⁽²⁾⁽³⁾
	Einbringung Technikanlagen		1'000	1'500 ⁽²⁾⁽³⁾
1. Untergeschoss	Lager- / Kellerräume (Wohnen)	Kat. E	500	200 ⁽²⁾
	Park- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge unter 3.5 t	Kat. F	200 ⁽²⁾	2'000 ⁽²⁾⁽³⁾
2. Untergeschoss	Lager- / Kellerräume (Wohnen, Büro, KiTa)	Kat. E	500	200 ⁽²⁾
	Lager- / Kellerräume (Food, Non-Food, Gastro, Take-Away): Vorgabe SBB	Kat. E	1'000	400 ⁽²⁾
	Technikräume: Vorgabe SBB	Kat. E	1'000	400 ⁽²⁾
Balkone generell	Wohnflächen Balkone	Kat. A2	300	200 ⁽¹⁾
Treppen generell	Wohnflächen Treppen	Kat. A3	400	200 ⁽¹⁾
Umgebung	Park- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge von 3.5 bis 16 t	Kat. G	500 ⁽²⁾	9'000 ⁽²⁾⁽³⁾
	Versammlungsflächen	Kat. C3	500	400 ⁽¹⁾

1) Die Einzellast Q_k muss mit der verteilten Last q_k nicht kombiniert werden. Die Aufstandsfläche beträgt 50 mm x 50 mm.

2) Die Einzellasten Q_k und die verteilten Lasten q_k müssen als gleichzeitig wirkend angenommen werden.

3) Die zwei Einzellasten $Q_k/2$ werden im Abstand von 1.80 m auf einer Aufstandsfläche von 200 mm x 200 mm angenommen.

- Das Tragsystem darf nicht durch nachträgliche Betonbohrungen und Fräsarbeiten beschädigt werden. Solche Eingriffe dürfen nur aufgrund von durch den Bauingenieur bewilligten Plänen erfolgen.

12. Technische Details

Anforderung Messungen:

Alle Messungen müssen:

- in den vordefinierten Steigzonen installiert werden
- auf Augenhöhe installiert werden. (Gilt nicht für Wohnungen)
- elektronisch auslesbar sein (MBus)

Anforderung variable und konstante Volumenstromregler (VAV/CAV):

Für variable Volumenstromregler siehe:

- Regelwerk Konzept HLKS V1-0 (IM70007) Absatz 5.3.24. Volumenstromregler

Des Weiteren müssen alle Volumenstromregler:

- zugänglich installiert werden
- Ohne Einstellgeräte eine Änderung der Volumenstrom-Einstellung ermöglichen
- Vor Ort einen Funktions-Check durch Kontrollleuchte und Servicetaste ermöglichen

Anforderung Brandschutzklappen (BSK):

Alle Brandschutzklappen müssen:

- zugänglich installiert werden
- echte Rückmeldungen der Stellung ausgeben

13. Abkürzungsverzeichnis

AV	Audio- und Videosysteme
BKP	Baukostenplan
BSK	Brandschutzklappe
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EVAK	Evakuierung
GAB	Grundausbau
GU	Generalunternehmer
HLKK	Heizungs- / Lüftungs- / Klima- und Kältetechnik
HLKKS	Heizungs- / Lüftungs- / Klima- / Kälte- und Sanitärtechnik
HLKSE	Heizungs- / Lüftungs- / Klima- / Sanitär- und Elektrotechnik
IT	Informationstechnik
LWL	Lichtwellenleiter / Glasfaserleitung
MAB	Mieterausbau
MSRL	Mess- / Steuerungs- / Regelungs- und Leittechnik
NIV	Niederspannungs- Installationsverordnung
RDA	Rauchdruckanlage
RWA	Rauch- und Wärmeabzugsanlage
SBB	Schweizerische Bundesbahnen
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SiNa	Sicherheitsnachweis
TU	Totalunternehmer
UKV	Universelle Kommunikationsverkabelung
UV	Unterverteilung
VAV	variable Volumenstromregler
VKF	Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen
WRG	Wärmerückgewinnung
ZV	Zwischenverteilung