

Leitfaden und Schnittstellenpapier / Baukostenteiler GAB & MAB Anlageobjekte



Flächen im PROJEKT mit Standardnutzung nach SIA 2024 für

- ☒ Büro, Bildung und Gesundheit
- ☒ Retail
- ☒ Gastro

Dokumentenangaben

Gültig bis	Bauende
Status	Freigegeben
Urheberrecht	Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche kommerzielle Nutzung bedarf einer vorgängigen, ausdrücklichen Genehmigung.

Version 2023		Generelle Überarbeitung sämtlicher Kapitel	
Version 2024	08.03.24	Generelle Überarbeitung und Zusammenführung zu Schnittstellenpapier / Baukostenteiler Anlageobjekte (BKT AO) (Die Dokumente «IM-DV_VO_Baukostenteiler_BüroBildung-Gesundheit», «IM-DV_VO_Baukostenteiler_Gastro» & «IM-DV_VO_Baukostenteiler_Retail» wurden in dieses Dokument zusammengeführt.)	TRi
Version 2025	23.05.25	Generelle Überarbeitung im Zusammenhang mit SBB Projekt Wettingen	YC
Version 2026	05.05.26	Präzisierung BKP 223	YC

Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand	4
2.	Abgrenzung und Widerspruchsregelung	4
3.	Genehmigung des Mieterausbaus	4
4.	Schlussdokumentation MAB.....	5
5.	Behördliche Bewilligungen und Auflagen.....	5
6.	Änderungen am Grundausbau	5
7.	Bauaustrocknungen	6
8.	Sicherheits- und Schutzmassnahmen auf Arbeitsstellen	6
8.1.	Allgemeines	6
8.2.	Betriebssicherheit und Schutz der Züge.....	6
8.3.	Bauschutzwände.....	6
9.	Schnittstellen	6
9.1.	Allgemein	6
9.2.	Übergabestelle Medien (HLKKSE) GAB/MAB	7
9.3.	Steigzonen, Technikräume.....	7
9.4.	Auslegung Zentralen und Anlagen	8
10.	Wartung und Services	11
11.	Energieeffizienz / Labels Nachhaltigkeit	11
12.	Baukostenteiler	11
13.	Nutzlasten.....	27
14.	Technische Details.....	27
14.1.	Anforderung Messungen.....	27
14.2.	Anforderung variable und konstante Volumenstromregler (VAV/CAV)	27
14.3.	Anforderung Brandschutzklappen (BSK).....	27
15.	Abkürzungsverzeichnis	28

1. Gegenstand

Der Leitfaden und Schnittstellenpapier / Baukostenteiler GAB & MAB Anlageobjekte 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 auf dem Deckblatt spezifizierten Flächenart. Die Vorgaben in diesem Dokument gelten sowohl für Neubauten wie auch für Mieterumbauten (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.

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 MAB von der SBB vorgängig (Vorprojektphase) genehmigen zu lassen. Ein Konzept beinhaltet Materialisierung, Visualisierung, Möblierung, Layoutplan, Ansichten, Anschriften und die Grundrissplanung des Mietobjektes.
- die Detailpläne (Ausführungspläne sowie Prinzipschemata aller Gewerke) des Projekts für den MAB der SBB in der Bauprojektphase MAB zur Genehmigung vorzulegen.
- die technischen Installationen im MAB so zu planen, dass eine Störung der Anlagen des GAB ausgeschlossen ist.
- das bewilligte Brandschutzkonzept mit den bewilligten Brandschutzplänen vom GAB einzuhalten und für den MAB die entsprechenden Abklärungen mit den Behörden und SBB zu treffen.
- für den MAB die erforderlichen Genehmigungen der Behörden zu erlangen (Baugenehmigung, Feuerpolizei u.a.).
- Mieteraus- und einbauten, welche die Gebäudetechnik und/oder die Statik beeinflussen (z. B. Kühldecken, Aggregate, Trennwände, Kernbohrungen etc.) der SBB zur Genehmigung vorzulegen.
- allfällige Anpassungen und Ergänzungen am MSRL sowie an sicherheitsrelevanten Gewerken (Brandmeldeanlage, Evakuationsanlage, Sprinkler etc.) sind dem von der SBB bestimmten TU/GU resp. Unternehmer 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 sowie Elementen des GAB wie beispielsweise Raumbox / Mieterübergabekasten (Mük)¹ oder Heizverteiler auf den Mietflächen ohne Hindernisse zu gewährleisten und den Zugang zu sämtlichen Installationsschächten, Revisionsöffnungen und Inspektionsöffnungen sowie deren Öffnung zu 90° sicherzustellen.

Unabhängig von den vorstehenden Genehmigungen durch die SBB trägt die Mieterin allein die Verantwortung für die Planung und Erstellung des MAB und ist verantwortlich für die lückenlose Übereinstimmung und Kompatibilität zum GAB.

¹ Eine Raumbox resp. ein Mieterübergabekasten (Mük) wird durch den GAB in Mietflächen in der Regel nur bei einer grossen Anzahl an kleinen Mietflächen erstellt. Die Übergabepunkte Medien GAB an MAB sind der Planung GAB zu entnehmen.

4. **Schlussdokumentation MAB**

Spätestens drei Monate nach Abnahme des MAB hat die Mieterin der SBB mindestens die folgenden Unterlagen in geeigneter elektronischer Form (pdf, dxf bzw. dwg) gemäss Regelwerk «Bauwerksdokumente» (IM-70006) abzugeben:

- Werkpläne MAB 1:50 (revidiert)
- Bewilligtes Brandschutzkonzept mit Brandschutzplänen MAB
- Elektroschemata inkl. Installationspläne MAB
- Pläne der HLKKS-Anlagen mit Anlagenbeschrieb MAB
- NIV (Niederspannungs- Installationsverordnung), SiNa (Sicherheitsnachweis), Abnahmeprotokolle Behörden MAB
- Baubewilligung MAB
- Bezugsbewilligung MAB

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 alle behördlichen Vorschriften und Auflagen auf eigene Kosten einzuhalten bzw. zu erfüllen. Eine Vorbesprechung mit sämtlichen Behörden ist empfohlen. Dabei sind die Brandschutzanforderungen und die allfälligen Abhängigkeiten zwischen Brandschutzanforderungen und MAB zu beachten. Denkmalpflegerische Auflagen sind ggf. zu beachten. Das Risiko einer Nichtbewilligung und der behördlichen Auflagen und Bedingungen trägt ausschliesslich die Mieterin.

Beginnt die Mieterin, sofern vereinbart, ihren MAB vor Abschluss des GAB der SBB gilt zusätzlich bis zur Schlussabnahme des GAB durch die SBB folgendes:

- Es gilt der «Prozess Koordination Mieterausbau».
- 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:
 - o Brandmeldeanlage
 - o EVAK-Anlage
 - o Sprinkleranlage
 - o Notbeleuchtung (resp. Erfüllung sämtlicher feuerpolizeilichen Auflagen)
 - o HLKS und MSRL-Anlagen
 - o Fluchtweganlagen / Notöffnungen der automatischen Türen
 - o Entrauchungs- / Rauchdruckanlagen
- Eine Verspätung der Inbetriebnahme von Gebäudeanlagen des GAB aufgrund einer Verspätung der Fertigstellung mieterseitiger Ein- und Ausbauten muss durch die Mieterin 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.

Ist im Gebäude des Mietobjektes eine Rauchdruckanlage vorhanden, sind zusätzlich das RDA-Konzept mit den dortigen Festlegungen wie beispielsweise die Freihaltung von Abströmöffnungen und Durchströmzonen oder die Einhaltung der Brand- und Rauchdruckabschnitte zu beachten. Massgeblich sind die Bauteilscheide GAB und MAB.

6. **Änderungen am Grundausbau**

Änderungen am Grundausbau, welche durch die mieterseitige Nutzung hervorgerufen werden, bedürfen der vorgängigen schriftlichen Bewilligung durch die SBB. Sämtliche Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Mieterin.

7. Bauaustrocknungen

Bauaustrocknungen erfolgen über die Vermieterin. Mieterseitige Bauaustrocknungen dürfen nur in Absprache mit der SBB durchgeführt werden.

8. Sicherheits- und Schutzmassnahmen auf Arbeitsstellen

8.1. Allgemeines

Die Mieterin hält sämtliche auf einer Arbeitsstelle erforderlichen Sicherheitsvorschriften und gesetzliche Vorschriften ein und befolgt die Weisungen der SBB. Bei Arbeiten in und neben den Gleisen und an elektrischen Anlagen befolgt die Mieterin strikt alle sie betreffenden Sicherheitsbestimmungen sowie entsprechende Weisungen der SBB Fachdienste, welche von der Projektleitung SBB übermittelt werden. Entsprechend verpflichtet sie auch ihre Subunternehmer und Lieferanten.

8.2. Betriebssicherheit und Schutz der Züge

Die Arbeiten sind so zu organisieren und durchzuführen, dass die Züge mit aller Sicherheit und den zulässigen Geschwindigkeiten verkehren können. Insbesondere hat die Mieterin das Lichtraumprofil freizuhalten und bei Grabarbeiten die Stabilität der benachbarten Gleise sicherzustellen. Mit der Wahl geeigneter Bauverfahren, -abläufe und -maschinen gemäss den projektspezifischen Vorgaben der SBB sind betriebsgefährdende Zustände auszuschliessen. Die daraus entwickelten Arbeitsvorbereitungsunterlagen sind der Projektleitung der SBB mindestens 30 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich abzugeben. Kürzere Eingabefristen sind zwingend mit der Projektleitung der SBB abzusprechen.

8.3. Bauschutzwände

Um den Gebäudebetrieb nicht zu stören ist die Mieterin verpflichtet, störende Einflüsse zu unterbinden. Werden durch den Mieterausbau Allgemeinflächen oder Drittflächen tangiert, so erstellt die Mieterin nach Vorgaben der SBB ein entsprechendes Konzept für Bauschutzwände und Schutzmassnahmen. Die Schliessung von Bauschutzwänden und baulichen Abtrennungen erfolgt aus Sicherheitsgründen (Zugänglichkeit Feuerwehr) durch das Gebäudeschliesssystem.

9. 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 projektspezifischen Übersichtsschemen gelten als grundlegende Richtlinie zur Lösungsfindung. Es gilt der Grundsatz, wonach der Verursacher auch Kostenträger ist.

9.1. Allgemein

Das Gebäude wird nach den einschlägigen aktuellen SIA-Normen und -Empfehlungen, den geltenden Bauvorschriften und nach den Regeln der Baukunst ausgelegt und erstellt. Die Verantwortung zur Planung, Erstellung und ggf. Einholung der Genehmigung des MAB und der Einhaltung der entsprechenden SIA-Normen obliegt ausschliesslich der Mieterin. Diese ist für eine ausreichende und den Anforderungen entsprechende Prüfung der für sie relevanten Plandokumente des GAB selbst verantwortlich.

Ausbauten mit speziellen Anforderungen (Sondernutzungen, Callcenter, Rechenzentrum etc.) können eine Erweiterung des GAB erfordern. Die Mieterin trägt die Änderungskosten am GAB (Planungs- und Ausführungskosten), welche aus der konkreten Planung und Realisierung des MAB resultieren.

Ergänzend zum Mietvertrag sind durch den Mieter die Vorgaben aus dem vorliegenden Dokument «Schnittstellenpapier / Baukostenteiler GAB / MAB» und «Prozess Koordination Mieterausbau» zu berücksichtigen und umzusetzen.

9.2. Übergabestelle Medien (HLKKSE) GAB/MAB

Sofern nicht anders definiert, ist die Übergabestelle des GAB zum MAB betreffend Lüftung, Kälte und Sanitär jeweils in den Steigzonen beim Übergang zur Mietfläche.

Der Elektroabgang MAB ab Hauptverteilung erfolgt im Untergeschoss (Vorsicherung und Kabelzug erfolgt durch die Mieterin).

Anschluss an die universelle Gebäudeverkabelung UKV (sekundär), ab Glaskopf (LWL) / Providerraum oder Hauptverteiler im Untergeschoss durch die Mieterin gemäss Konzept GAB.

9.3. Steigzonen, Technikräume

Die genaue Lage und Grösse der Installations-Steigzonen und der Technikräume sowie die horizontale Verteilung der Medien sind den jeweiligen Plänen des GAB zu entnehmen. Installationsschächte weisen eine vertretbare Platzreserve für Nachinstallationen auf.

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

Zusätzlich gewünschte Schächte oder Durchbrüche für den MAB sind immer durch die SBB bewilligen zu lassen und frühzeitig in Abstimmung mit dem GAB zu planen. Die Kosten für die Planung und Ausführung trägt die Mieterin.

9.4. Auslegung Zentralen und Anlagen

Grundsätzlich beruht die Auslegung aller haustechnischen Anlagen auf der auf den Standardnutzungen nach der Norm SIA 2024. Im Detail geht die Dimensionierung der Zentralen und Anlagen des GAB, nach aktueller Planung, von folgenden Kennwerten aus:

HLKKSE GAB	
Heizung Regelzonen Wärmeleistung Lüftungsanlage MF02 Wärmeleistung Raumheizung MF01/MF02/MF02 Kopfbau Wärmeleistung Torluftschleier (bei Flächen für Restaurant) (Torluftschleier und Anschluss sind im MAB zu erstellen) Gleichzeitigkeitsfaktor Lufterhitzer Büro Vorlauf-/ Rücklauftemperatur Raumheizung FBH Vorlauf-/ Rücklauftemperatur Raumheizung Heizkörper Vorlauf-/ Rücklauftemperatur	pro Raum/ 10.8 W/m ² 23.5/28.8/22.9 W/m ² 293 W/m ² 0.8 (gemäss SIA2024) 50 °C 45 °C 35 °C 28 °C 50 °C 40 °C
Luftmengen Büro (HNF 1200 m2) davon maximal 20 % Besprechungsräume Resultierender Mittelwert Bildung (HNF 392 m2) Gesundheit (HNF 448 m2) Retail (HNF 983 m2) Gastro Küche / Restaurant (HNF 169 m2) * (die Lüftungsanlagen Gastro sind im MAB zu erstellen) Küche Restaurant Gleichzeitigkeitsfaktor	3.6 m ³ /(m ² * h) 12 m ³ /(m ² * h) 5.3 m ³ /(m ² * h) bei einem Druck von 150Pa 10m ³ /(m ² * h) bei einem Druck von 150 Pa 5,3 m ³ /(m ² * h) bei einem Druck von x150 Pa 3,8 m ³ /(m ² * h) bei einem Druck von 150Pa +1000m ³ /h Vorsehung für Fettabluft MAB 460m ³ /(m ² * h) 18 m ³ /(m ² * h) bei einem Druck von Keine Druckangaben da kein Ventilator GBA 0,9
Kälte/Klima	

Büro (HNF 1200 m2) davon maximal 20 % Besprechungsräume Kälteleistung Lüftungsanlage Kälteleistung Raumkühlung Gleichzeitigkeitsfaktor Luftkühler Vorlauf-/ Rücklauftemperatur Raumkühlung Vorlauf-/ Rücklauftemperatur Bildung (HNF 392 m2) Kälteleistung Lüftungsanlage (Luftkühler) Kälteleistung Raumkühlung Gleichzeitigkeitsfaktor Luftkühler Vorlauf-/ Rücklauftemperatur Raumkühlung Vorlauf-/ Rücklauftemperatur Gesundheit (HNF 448 m2) Kälteleistung Lüftungsanlage (Luftkühler) Kälteleistung Raumkühlung Gleichzeitigkeitsfaktor Luftkühler Vorlauf-/ Rücklauftemperatur Raumkühlung Vorlauf-/ Rücklauftemperatur Retail (HNF 983 m2) Kälteleistung Lüftungsanlage (Luftkühler) Kälteleistung Raumkühlung Gleichzeitigkeitsfaktor Luftkühler Vorlauf-/ Rücklauftemperatur Raumkühlung Vorlauf-/ Rücklauftemperatur Gastro Küche / Restaurant (HNF 169 m2) * (die Lüftungsanlagen Gastro sind im MAB zu erstellen) Kälteleistung Lüftungsanlage (Luftkühler) Kälteleistung Raumkühlung Gleichzeitigkeitsfaktor Luftkühler Vorlauf-/ Rücklauftemperatur Raumkühlung Vorlauf-/ Rücklauftemperatur Kälteleistung gewerbliche Kälte (gewerbliche Kälte inkl. Rückkühlung sind im MAB zu erstellen)	10,15 W/m ² MAB 0.8 (gemäss SIA2024) 18 °C 22 °C MAB 22,2 W/m ² MAB 0.8 (gemäss SIA2024) 18 °C 22 °C MAB 11,65 W/m ² MAB ² 0.8 (gemäss SIA2024) 18 °C 22 °C MAB 3,9 W/m ² MAB 0.8 (gemäss SIA2024) 18 °C 19,3°C MAB MAB 43,2 W/m ² 0.8 (gemäss SIA2024) 18 °C 22 °C MAB MAB
Elektroanlagen Büro (HNF 1200 m2) davon maximal 20 % Besprechungsräume Leistung Elektro ab HV Gleichzeitigkeitsfaktor Bildung (HNF 392 m2)	20W/m ² 0.7

Leistung Elektro ab HV	20W/m ²
Gleichzeitigkeitsfaktor	0.7
G	20 W/m ²
Gesundheit (HNF 448 m2)	0.7
Leistung Elektro ab HV	20 W/m ²
Gleichzeitigkeitsfaktor	0.7
Retail (HNF 983 m2)	
Leistung Elektro ab HV	25 W/m ²
Gleichzeitigkeitsfaktor	0.7
Gastro Küche / Restaurant (HNF 169 m2)	
Leistung Elektro ab HV	
Gleichzeitigkeitsfaktor	

m²- Angaben jeweils bezogen auf Hauptnutzfläche HNF gem. SIA 416

Kälte:

Für die Leistungsberechnung des Klimasystems wird eine maximale interne Wärmelast definiert sowie eine durchschnittliche externe Wärmelast berechnet (Gleichzeitigkeit berücksichtigt). Diese gesamte maximale Wärmelast kann nicht allein durch die Lüftungsanlage 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.

Lüftung:

Die Raumklimatisierung erfolgt mit einer Systemtechnik, bei welcher die Sicherstellung der minimalen lufthygienischen Bedürfnisse (Aussenluftwechsel) und diejenige der thermischen Behaglichkeit getrennt erfolgt (Basis SIA 2024).

Elektroanlagen:

Die Verantwortung für die Einhaltung der NISV-Vorschriften innerhalb der Mietfläche und für alle MAB-Installationen liegt bei der Mieterin. Die Verantwortung der NISV-Thematik ausserhalb des MAB liegt bei der Vermieterin. Es sind spezifische Massnahmen wie galvanische Trennung, Erdung von Trennwänden etc. durch die Mieterin zu berücksichtigen, bzw. von einem durch die Mieterin zu beauftragenden Fachspezialisten zu prüfen.

Energiemessung:

Wärmemessung (Messstelle inkl. Messeinrichtung)	gemäss Planung GAB durch GAB
Kältemessung (Messstelle inkl. Messeinrichtung)	gemäss Planung GAB durch GAB
Wassermessung (Messstelle inkl. Messeinrichtung)	gemäss Planung GAB durch GAB
Elektro (Messplatzreserve)	ab Hauptverteilung durch Mieterin (EW-Messeinrichtung, aus Garantiegründen vom Unternehmer GAB zu installieren / Garantienachweis ist zu erbringen) Elektromessung muss mit MSRL-System / Messkonzept GAB kompatibel sein

Bei allfälligen zusätzlichen Mietermessungen muss durch die Vermieterin entschieden werden, ob die Messungen auf das Gesamtsystem aufgeschaltet wird.

10. Wartung und Services

Die Mieterin hat auf Verlangen der SBB den entsprechenden Nachweis der gesetzlich vorgeschriebenen Wartung ihrer Anlagen zu erbringen.

11. Energieeffizienz / Labels Nachhaltigkeit

Die Mieterin hat den MAB gemäss den Vorgaben des Projektes betreffend den Nachhaltigkeitsanforderungen der SBB zu planen und umzusetzen.

12. 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 «MAB» bedeutet (wo nicht anders definiert):

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

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

Schriftliche Änderungen und spezielle mietvertragliche Abmachungen bleiben vorbehalten.

BKP Nr.	Bezeichnung	GAB	MAB
1 10 101	Vorbereitungsarbeiten für die Erstellung des GAB Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen Bestandsaufnahmen Bestandsaufnahmen von Baugelände, Bauten, Verkehrsanlagen, Pflanzenbestand, Werkleitungen, Nachbaranlagen nach Erfordernis.	X	
1	Vorbereitungsarbeiten für die Erstellung des MAB (BKP 1 komplett)		X
102	Baugrunduntersuchungen Abklärung der Baugrundverhältnisse.	X	
11 111	Räumungen, Terrainvorbereitungen Rodungen Rodungen von Bäumen und Sträuchern nach Erfordernis.	X	
112	Abbrüche Abbruch bzw. Rückbau bestehender Bausubstanz nach Erfordernis.	X	
	Rückbau des MAB (nach folgenden BKP's) auf Mietende.		X
113	Demontagen Demontage von Anlagen und Installationen nach Erfordernis.	X	
	Rückbau des MAB (nach folgenden BKP's) auf Mietende.		X
12 121	Sicherungen, Provisorien 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	
16 161	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen Strassen Anpassungen an Trottoire und Strassen nach Erfordernis.	X	
17	Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtungen Gemäss Angaben Ingenieur GAB und nach Erfordernis.	X	
19 191- 196	Honorare Honorare für Vorbereitungsarbeiten.	X	
2 20 201	Gebäude Baugrube Baugrubenaushub Baugrubengrossaushub, Baustelleneinrichtung, Altlastensanierung und Hinterfüllung nach Erfordernis.	X	
21 211	Rohbau 1 Baustelleneinrichtungen, Gerüstungen und Baumeisteraushub nach behördlichen Vorschriften und Erfordernis für GAB.	X	
	Baustelleneinrichtung, Gerüstungen und Baumeister für MAB.		X

BKP Nr.	Bezeichnung	GAB	MAB
	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. Einlegear- beiten für Isolationen und Aussparungen für haustechnische Installationen GAB.	X	
	Rohbaurelevante Maurerarbeiten nach Erfordernis GAB.	X	
	Mieterseitige Maurerarbeiten (z.B. Trennwände MAB)		X
	Anpassungen (Beihilfe und Regie) für den GAB am GAB (z.B. Bohrarbeiten)	X	
	Anpassungen (Beihilfe und Regie) am GAB und MAB (z.B. Bohrarbeiten)		X
	*Anpassungen Tragkonstruktion für höhere Anforderungen der Nutz- und Auflasten als die im Anhang „Nutzlasten“ definierten Lasten, inklusive Änderungen der Tragkonstruk- tion und Anforderungen an die Oberflächen gemäss Konzept MAB.		X
	*Aussparungen in Decken, Installationsschachtwänden etc. für haustechnische Anlagen MAB oder andere Bauteile MAB.		X
	Winterbaumassnahmen nach Erfordernis GAB.	X	
	Winterbaumassnahmen nach Erfordernis MAB.		X
212/ 216	Montagebau in Beton, Stahl, Holz, Leichtkonstruktion, Naturstein am GAB (Fassadenkon- struktion etc.) gemäss Architektenplänen.	X	
	Wärmedämmung gemäss Energienachweis und Anforderungen aus Zertifizierungen (SNBS, Minergie etc.) für Bauteile GAB.	X	
	*Anpassungen am Montagebau und Wärmedämmung aufgrund Anforderungen MAB.		X
	Sämtliche Nebenarbeiten zur Montage von Sicherheitsanlagen (z.B. Videoüberwa- chungsanlagen, Zutrittskontrolle etc.) gemäss GAB.	X	
	*Sämtliche Nebenarbeiten zur Montage von Sicherheitsanlagen (z.B. Videoüberwa- chungsanlagen, Zutrittskontrolle etc.) gemäss MAB.		X
22 221	Rohbau 2 Fenster, Aussentüren, Tore Fenster, Schaufenster, Spezialverglasungen nach Angaben Architekt und Anforderungen aus Zertifizierungen (SNBS, Minergie etc.).	X	
	*Spezielle Sicherheitsverglasungen, Verriegelungstechnik etc. infolge Mieteranforderung.		X
	RWA-Öffnungen gem. Konzept GAB.	X	
	*Anpassungen RWA-Öffnungen infolge MAB.		X
	Aussentüren und Tore nach Angaben Architekt und/oder Ingenieur.	X	
	*Zusätzliche Automatiktüren- und Automatiktore auf Wunsch Mieter		X
	*Spezielle Abschlüsse (z.B. Drehtüren, Luftvorhänge, etc.) gemäss Konzept Mieter, Wind- fanganlage zusätzlich zum GAB. (keine Rückvergütung aus GAB)		X
	*Umbauten (z.B. Vereinzelung, spez. Drehtüren, etc.) und Lieferung von Spezialbeschlä- gen 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 einer Blitzschutzanlage gemäss den Vorschriften der kantonalen Gebäudever- sicherung nicht verlangt => wird nicht umgesetzt. Bei Bedarf durch Mieter nachträglich durch Mieter nachzurüsten.		X

BKP Nr.	Bezeichnung	GAB	MAB
	*Sämtliche Zusatzleistungen infolge MAB.		X
224	Bedachungsarbeiten Bedachungsarbeiten nach Angaben Architekt.	X	
	*Sämtliche Zusatzleistungen infolge MAB.		X
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen Notwendige Fugendichtungen und Anschlüsse bei Materialübergängen etc.	X	
	Brandschutzdämmungen und -verkleidungen nach behördlicher Vorschrift in Allgemeinzonen.	X	
	*Sämtliche Zusatzleistungen infolge MAB.		X
	Brandschutzdämmungen und -verkleidungen in Mietflächen nach behördlicher Vorschrift.		X
	Abschottungen mieterseitiger Ausbauten in GAB- 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	
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 GAB auszuführen).		X
	*Spezielle äussere Abschlüsse (wie z.B. zusätzliche Nachtab schlüsse, Markisen etc.).		X
	Wetterstation: mit Überwachung und Steuerung.	X	
23	Elektroanlagen	X	
231	Apparate Starkstrom Niederspannungshauptverteilung mit EW- Messeinrichtungen bzw. Messplatzreserven.		
	Sicherheitsstromversorgung nach behördlicher Vorschrift (z.B. für Feuerwehrlifte, RWA, RDA).	X	
	Zentrale Notbeleuchtungsanlage gemäss Vorschriften VKF für Sicherheitsbeleuchtung in den allgemeinen Bereichen.	X	
	Ergänzungen der Sicherheitsbeleuchtung in den Mietflächen		X
	Blindstromkompensation und Netzfilter für GAB- Anlagen nach Erfordernis.	X	
	*Blindstromkompensation, Netzfilter etc. aufgrund MAB.		X
	Notstromanlage und unterbrechungslose Stromversorgung für mieterseitige Anforderungen.		X
	Messung Mieter (EW- Messeinrichtung, aus Garantiegründen vom Unternehmer GAB zu installieren / entsprechender Garantienachweis ist zu erbringen).		X
	Unterverteilungen auf Geschossen in den Mietflächen zur Erschliessung der Mietflächen.		X
	Mieterseitige Ausbauten der Unterverteilungen (z.B. Ersatznetz).		X
232	Starkstrominstallationen Erdungen, Potentialausgleich nach behördlicher Vorschrift und Erfordernis im GAB.	X	

BKP Nr.	Bezeichnung	GAB	MAB
	Erdung und Potentialausgleich in den Mietflächen.		X
	Starkstrominstallationen von der Hauptverteilung bis Übergabestellen in den Geschossen (Kabelzug) inkl. Glasfaserkabel (Otto-Dosen).		X
	Bei Flächen für Retail und Gastro mit Aussenbereichen Versorgungsleitungen für Elektroanschlüsse Aussenbereich EG (Einbau von Anschlüssen in Fassade im GAB - auf Zähler Mieter) entsprechend Planung GAB.	X	
	Kabeltrasse, Brüstungs-, Boden- oder Unterflurkanäle auf Allgemeinflächen.	X	
	Licht- und Kraftinstallationen in allgemeinen Bereichen und Treppenhäusern.	X	
	Licht- und Kraftinstallationen in Nasszellen, welche im GAB erstellt werden, aber evtl. in der Mietfläche sind (Anzahl nach behördlichen Vorschriften).	X	
	Provisorischer Anschluss Nasszellen (falls erforderlich) auf Tableau GAB für Inbetriebnahme.	X	
	Definitiver Anschluss Nasszellen auf Tableau MAB.		X
	Licht- und Kraftinstallationen in Mietflächen, inklusive Verteilung auf die Mietfläche.		X
233	Leuchten und Lampen Leuchten und Lampen (inkl. Steuerung) in allgemeinen Bereichen, Treppenhäusern und Nasszellen welche im GAB erstellt werden.	X	
	Leuchten und Lampen (inkl. Steuerung) in Mietfläche für Büroarbeitsplätze (Anforderungen aus Zertifizierungen (SNBS, Minergie 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 inkl. definitiver Anschluss Notbeleuchtung auf Tableau MAB.		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
	Bei Flächen für Büro, Bildung und Gesundheit Einbau einer Türgegensprechanlage mit einer Sprechstelle pro Geschoss, einer Sprechstelle am Haupteingang EG und einer Sprechstelle an der Anlieferung EG gemäss Planung GAB.	X	
	Installation Schrankensteuerung Parkierung (Leerrohre für Mieterausbauten z.B. aussen mit Schlüsselschalter, Badgesystem etc. (Einfahrt).	X	
	Zutrittskontrollsystem Mieter (Badgesystem).		X
	Leerrohre/Platzvorhaltungen für Schliessanlagen zu Aussentüren und relevanten Türen in allgemeinen Bereichen und Türen zum 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 GAB erstellt werden.	X	

BKP Nr.	Bezeichnung	GAB	MAB
	*Brandmelder und ggf. Brandmeldetableau in den Mietflächen aufgrund behördlicher Anforderungen (z.B. aufgrund Brandlasten, Raumaufteilung etc.).		X
	EVAK-Anlage in allgemeinen Bereichen und Treppenhäusern (sofern nach behördlicher Vorschrift notwendig).	X	
	*EVAK-Anlage/ Erweiterung in Mietfläche (sofern nach behördlicher Vorschrift notwendig).		X
	Spezielle Sicherheitsanlagen des Mieters (z.B. eigene EVAK-Anlage, Gaswarnanlage etc.).		X
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 MAB sowie zugehörige Verkabelung und Programmierung (nach Vorgaben GAB: System, Hersteller etc.).		X
	Regelzonen innerhalb der Mietfläche für Heizung (Temperatur) 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 GAB.	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	X	
241	Zulieferung Energieträger, Lagerung Energieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung nach örtlichen Möglichkeiten und Erfordernis.		
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, der Vermieter hat jedoch keine Abnahmeverpflichtung).	X	
	*Anforderungen, welche über den Grundlastwerten liegen.		X
243	Wärmeverteilung Wärmeverteilung für Raumheizung, Lufterhitzer der Lüftungsanlagen und Brauchwarmwassererwärmung inkl. Apparate zu Unterstationen, Leitungen, sowie Regel- und Sicherheitsorgane gemäss Angaben Architekt/Ingenieur.	X	
	Bei Flächen für Retail und Gastro Brauchwarmwassererwärmung inkl. Apparate zu Unterstationen, Leitungen, sowie Regel- und Sicherheitsorgane.		X
	Änderung der Wärmeverteilung aufgrund des MAB 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
	Bei Flächen für Retail und Gastro Heizinstallationen inkl. Regulierung und Wärmetauscher für Brauchwarmwassererwärmung ab Übergabestelle/ Absperrorgan GAB.		X

BKP Nr.	Bezeichnung	GAB	MAB
	Heizleitungen für Türluftschleier bis an Mietgrenze im Erdgeschoss mit Absperrorgan. Heizinstallationen inkl. Regulierung für Türluftschleier ab Absperrorgan. Lieferung und Installation Türluftschleier.	X	X X
	Energiemessung je Geschoss resp. je Mieter aus Steigzone (Messung kann ggf. im UG sein, Anforderungen siehe Kapitel 14 Technische Details).	X	
	Zusätzliche Energiemessungen für Mietflächen.		X
244	Lüftungsanlagen Bei Flächen für Büro, Bildung und Gesundheit sowie Retail Lüftungszentralen, Abluftventilatoren, Kanäle, Apparate, Regel- und Sicherheitsorgane bis Übergabestellen (Übergabestelle nach BSK und VAV) in den einzelnen Geschossen. Bei Flächen für Gastro Lüftungszentralen, Abluftventilatoren, Kanäle, Apparate, Regel- und Sicherheitsorgane	X	X
	Bei Flächen für Büro, Bildung und Gesundheit sowie Retail Brandschutzklappen (BSK) und variable Volumenstromregler (VAV) bis Schnittstelle/Übergabestelle GAB – MAB (Anforderungen siehe Kapitel 14 Technische Details). Bei Flächen für Gastro Brandschutzklappen (BSK) und variable Volumenstromregler (VAV) (Anforderungen siehe Kapitel 14 Technische Details). inklusive Anschluss Elektro und MSRL (Die Zugänglichkeit zu den Brandschutz- und Entrauchungskklappen innerhalb der Mietfläche muss jederzeit gewährleistet sein).	X	X
	Horizontale Verteilung und Steuerung in Mietflächen.		X
	Bei Flächen für Gastro Installation eines Fettfilters in der Mietfläche. Entweder integriert in die Systemdecke oder ansonsten separat im Abluftkanal.		X
	Mechanische Lüftungen von Nasszellen, welche im GAB erstellt werden.	X	
	Mechanische Lüftungen von Nasszellen im MAB.		X
	Horizontale Verteilung und Steuerung in Nasszellen (GAB) in den einzelnen Geschossen.	X	
	Raumregulierungssystem Mieter (muss an MSRL– System des Vermieters/ GAB angeschlossen werden).		X
	Lüftungsanlage in Spezialräumen (z.B. Raucherräume, Fitness etc.).		X
	Wärmerückgewinnung Lüftung GAB.	X	
	Bei Flächen für Retail und Gastro Be- und Entlüftung der gewerblichen Kältezentrale. Sturmlüftung soweit notwendig.		X
245	Klimaanlagen Bei Flächen für Büro, Bildung und Gesundheit sowie Retail Die Luftversorgung erfolgt ab vorgenannter Lüftungsanlage (Liefergrenze gemäss BKP 244). Bei Flächen für Gastro Die Luftversorgung erfolgt ab vorgenannter Lüftungsanlage (Mieterausbau).	X	X
	Bei Flächen für Büro, Bildung und Gesundheit sowie Retail Die Zuluft wird mittels Luftkühlern leicht gekühlt und ist somit wann immer möglich teilklimatisiert. Die Lufteinführung in die Mietfläche erfolgt mit geringer Untertemperatur. Bei Flächen für Gastro Kälteinstallation für den Anschluss der Lüftungsanlagen des Mieters	X X	
	Zusätzliche benötigte Kühlung aufgrund erhöhter interner Wärmelasten des Mieters, welche die definierte Dimensionierung im GAB überschreitet.		X
	Be- und Entfeuchtung	-	-

BKP Nr.	Bezeichnung	GAB	MAB
	Eine Be- wie Entfeuchtung der Luft im MAB ist nur gestattet, wenn dies die Zertifizierungen gestatten (bspw. Minergie-P ECO – nicht gestattet).		
246	Kälteanlagen 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 14 Technische Details).	X	
	Zusätzliche Energiemessungen nicht zulässig.	-	-
	Auslegung der Kältezuleitung von Mietfläche auf interne Lasten gemäss Nutzungsbedingungen in der Präambel – Schnittstelle, Schacht im Geschoss.	X	
	Kälteverteilung Vor- und Rücklaufleitungen innerhalb der Mietfläche.		X
	Kühlung innerhalb der Mietflächen (Kühldecken, Umluftkühlgeräte, etc.).		X
	Höhere Anforderungen Kälte aufgrund MAB (z.B. für Serverräume)		X
	Gewerbliche Kälte in Mietflächen z. B. Kühlräume etc. (Wärmerückgewinnung zwingend bzw. über Rückkühler sofern möglich in Koordination mit dem GAB) inkl. Planung).		X
	Sämtliche Installationen und Leitungen inklusive Dämmungen für gewerbliche Kälte innerhalb und ausserhalb der Mietfläche.		X
	Kühlzellen etc. inklusive Bodenaufbauten / Einhausung etc..		X
	Reserven in Steigzonen für die Leitungsführung zwischen gewerblicher Kältezentrale und Mietfläche bzw. Rückkühlung gemäss Planung GAB.	X	
247	Spezialanlagen Mechanische Entrauchungsanlage GAB (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 Bei Flächen für Büro, Bildung und Gesundheit und Retail Dämmungen der gesamten Heizungsanlage des GAB sowie Dämmungen der Lüftungs- und Kälteanlagen des GAB von der Zentrale bis zu den Übergabestellen an Mietgrenzen in den Geschossen. Bei Flächen für Gastro Dämmungen der gesamten Heizungsanlage des GAB sowie Dämmungen Kälteanlagen des GAB von der Zentrale bis zu den Übergabestellen an Mietgrenzen in den Geschossen.	X X	
	Dämmungen der Lüftungs- und Kälteanlagen ab Übergabestelle bis Verbraucher. Bei Flächen für Gastro Dämmungen der gesamten Lüftungsanlagen im MAB		X X
	Dämmungen Spezialanlagen des Mieters.		X
25 251	Sanitäranlagen Allgemeine Sanitärapparate Bei Flächen für Büro, Bildung und Gesundheit Notwendige Nassräume mit Apparaten und Armaturen für flexible Nutzungskonzepte. Bei Flächen für Retail und Gastro Nassräume mit Apparaten und Armaturen gem. Nutzungskonzept MAB.	X	 X
	Bei Flächen für Gastro		X

BKP Nr.	Bezeichnung	GAB	MAB
	Warmwassererzeugung für Mietfläche (Energetische Verordnungen sind einzuhalten).		
	Apparate und Armaturen in zusätzlichen Nassräumen in Mietfläche (Ergänzungen zu den Nasszellen GAB).		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 und ggf. Mietfläche.	X	
	Anschlüsse für mieterseitige Teeküchen bis Übergabestellen an der Mietgrenze in den Geschossen.	X	
	Gesetzlich vorgeschriebene Anpassungen infolge MAB und Ergänzungen spezieller Apparate in der Mietfläche.		X
253	Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate GAB (z.B. zentrale / dezentrale Warmwasseraufbereitung).	X	
	Wasseraufbereitung für mieterseitige Spezialanlagen (Gegenosmose oder Enthärtungsanlagen etc.) für Gastronomieeinrichtungen des Mieters. Fettabscheider (Standort in Mietfläche) inklusive Dienstleitung im MAB.		X
	Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate MAB.		X
254	Sanitärleitungen Sanitärleitungen bis Übergabestellen in den Geschossen.	X	
	Versorgungsleitungen für Kalt- und Warmwasser ab Übergabestelle innerhalb Mietfläche.		X
	Bei Flächen für Büro, Bildung und Gesundheit sowie Retail Kalt- und Warmwassermessungen (sofern zentral erzeugt) je Geschoss resp. je Mieter aus Steigzone (Anforderungen siehe Kapitel 14 Technische Details).	X	
	Bei Flächen für Gastro Versorgungsleitungen für Warmwasser ab Erzeugung und innerhalb Mietfläche siehe Kapitel 14 Technische Details. Entsorgungsleitungen innerhalb Mietfläche inklusive Durchführungen im Boden. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für mieterseitige Spezialanlagen. Fassadenanschluss für die Dienstleitung der Fettabsaugung, sofern im GAB geplant. Versorgungsleitungen für Kaltwasser Aussenbereich EG (Einbau von frostsicheren Wasseranschlüssen in Fassade im GAB - auf Zähler Mieter) gem. Planung GAB. Kaltwassermessungen je Geschoss resp. je Mieter aus Steigzone (Anforderungen siehe Kapitel 14 Technische Details).	X X X	X X X
	Sanitärleistungen für mieterseitige Garderoben, Duschen und Sanitäranlagen.		X
	Grundinstallation Sprinklerzentrale inkl. Zentralen und Steigleitungen (sofern nach behördlicher Vorschrift im GAB notwendig).	X	
	*Anpassungen/ Erweiterungen der Sprinklerinstallation infolge MAB.		X
255	Dämmungen Sanitärinstallationen Dämmungen der im GAB enthaltenen Sanitärinstallationen.	X	
	Dämmungen der Sanitärinstallationen MAB.		X
256	Sanitärinstallationselemente Sanitärinstallationselemente in den allgemeinen Flächen.	X	
	Sanitärinstallationselemente in Mietflächen.		X
258	Kücheneinrichtungen Teeküchen usw.		X

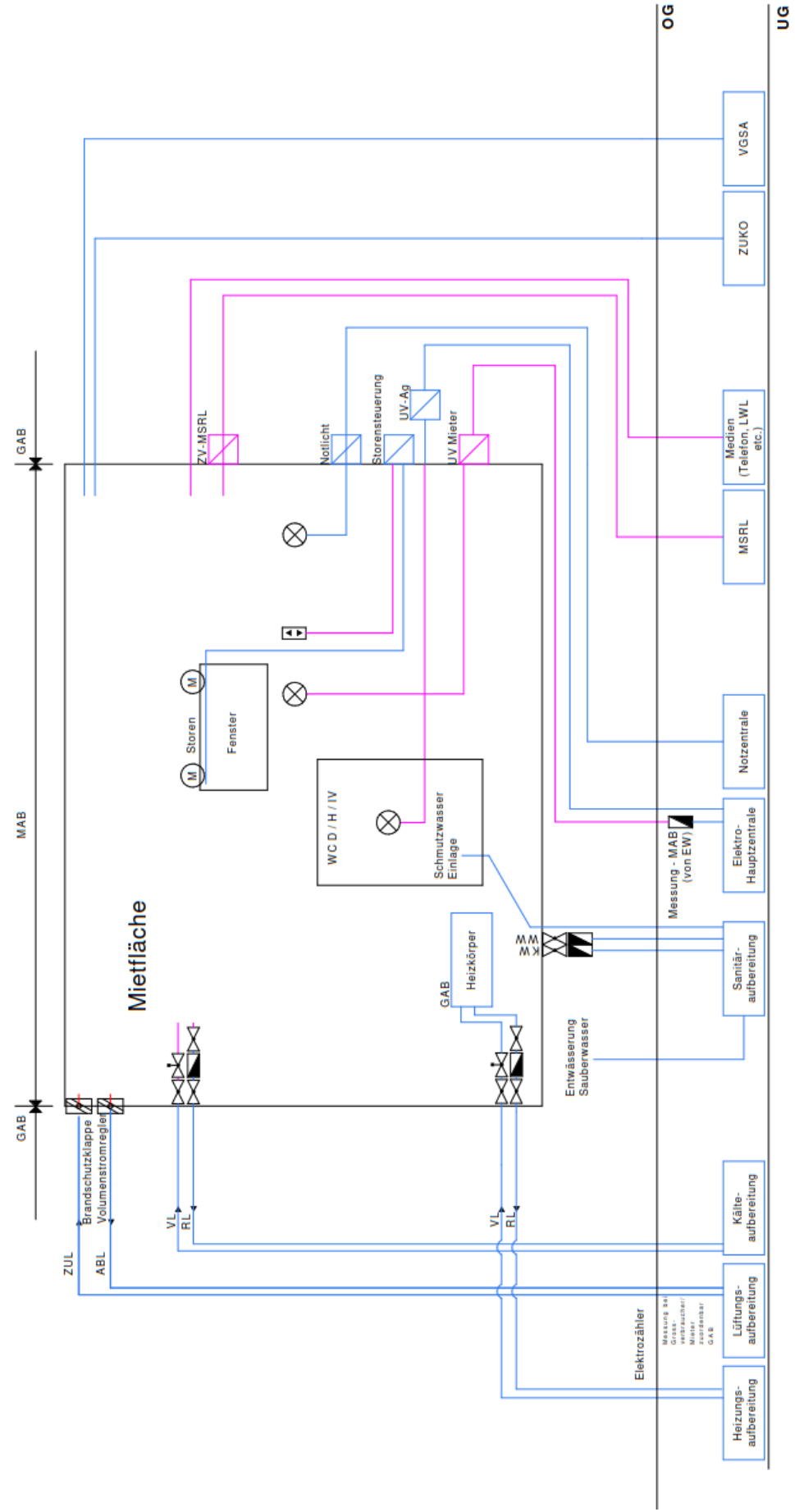
BKP Nr.	Bezeichnung	GAB	MAB
26 261	Transportanlagen Aufzüge Aufzüge im GAB gemäss Grundriss und Baubeschrieb.	X	
	Zusätzliche Aufzüge, Fahrtreppen oder Fahrstege in den Mietflächen (sofern möglich).		X
	Einbauen Sicherheitsanlage (z.B. Badgeleser).		X
	*Ausbaustandarderhöhung MAB (z.B. Oberflächen).		X
263	Fassadenreinigungsanlagen Allfällige Fassadenreinigungsanlagen gemäss GAB.	X	
265	Hebeeinrichtungen Hebebühne, Rampen Anlieferungen etc. gemäss GAB.	X	
	Spezielle Vorrichtungen mieterseits.		X
27 271	Ausbau 1 Gipserarbeiten Gipserarbeiten in allgemeinen Bereichen und Nasszellen, welche im GAB 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, Treppenhäuserabschlüsse, Türen (Türzargen vorbereitet auf mechanische Schliessung gem. Planung GAB) etc.	X	
	Metallbauarbeiten innerhalb der Mietflächen (z.B. Abschlüsse, Türen etc.).		X
	Umbauen von Türen samt Lieferung von Spezialbeschlägen aufgrund Einbaus von mieterseitigem Zutrittskontrollsystem.		X
	Mind. ein Briefkasten pro Vermietungseinheit (Definition über m ² Vermietung).	X	
273	Schreinerarbeiten Schreinerarbeiten in allgemeinen Bereichen, Treppenhäusern und Nasszellen, welche im GAB erstellt werden (z.B. Türen und Einbauten etc.).	X	
	Schreinerarbeiten in Mietflächen.		X
	Umbauen von Türen samt Lieferung von Spezialbeschlägen aufgrund Einbaus 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 pro Mieterin.	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

BKP Nr.	Bezeichnung	GAB	MAB
28 281	Ausbau 2 Bodenbeläge Unterlagsboden und Bodenbeläge in den allgemeinen Flächen sowie durch den GAB erstellte Nasszellen (gemäss Planung GAB).	X	
	Doppelboden (bei Flächen für Büro, Bildung und Gesundheit) oder Unterlagsboden (bei Flächen für Retail oder Gastro) und Bodenkanäle sowie Bodenbeläge in Mietflächen (Fertighöhen sind der angrenzenden Allgmeinzone niveaulos anzupassen).		X
282	Wandbekleidungen Wandbekleidungen in allgemeinen Bereichen, Treppenhäusern und Nasszellen, welche im GAB, gemäss Angaben Architekt, erstellt werden.	X	
	Wandbekleidungen in Mietflächen.		X
283	Deckenbekleidungen In allgemeinen Bereichen, welche im GAB, gemäss Angaben Architekt, erstellt werden.	X	
	Deckenbekleidungen in Mietfläche		X
285	Innere Oberflächenbehandlung Innere Malerarbeiten in allgemeinen Bereichen und Nasszellen, welche im GAB, gemäss Angaben Architekt, erstellt werden.	X	
	Malerarbeiten in Mietflächen		X
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 GAB (unter Berücksichtigung der Anforderungen für nachhaltiges Bauen).	X	
	Austrocknung der Räume MAB in Absprache mit der SBB.		X
287	Baureinigung Komplette Baureinigung der Allgmeinzonen.	X	
	Übergabe der Mietflächen für den MAB besenrein.	X	
	Grobreinigung der Mietfläche während des MAB.		X
	Endreinigung der Mietfläche für die Inbetriebnahme.		X
	Die Grobreinigung von Verschmutzungen in Allgmeinzonen die durch MAB verursacht wurden.		X
288	Gärtnerarbeiten (Gebäude) Bepflanzungen auf den Allgmeinflächen.	X	
	Bepflanzungen innerhalb der Mietfläche.		X
289	Allgemeine Beschriftung Beschriftung der Treppenhäuser, Nasszellen und Technikräumen, welche im GAB erstellt werden.	X	
	Beschriftung Mieter (nach Beschriftungskonzept/ Vorgaben GAB).		X
29 291- 296	Honorare Honorare für GAB.	X	
291- 296	Honorare für MAB und Honorar für Anpassungen am GAB aufgrund MAB.		X
3 34 347	Betriebseinrichtungen Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen Gastroeinrichtungen und andere Betriebseinrichtungen mieterseits: Gewerbliche Kälteanlagen (Erzeugung und Verteilung)		X

BKP Nr.	Bezeichnung	GAB	MAB
35 358	Sanitäranlagen Gastroeinrichtungen (feste Einrichtungen)		X
4 40 400	Umgebung Terraingestaltung Terraingestaltung	X	
	Spezielle Umgebungsarbeiten, nach Mieterwunsch (wenn möglich).		X
	Mieterspezifische Aussenbeleuchtung (sofern möglich / erlaubt).		X
5 51	Baunebenkosten und Übergangskonten Baubewilligungen und Gebühren Sämtliche Bewilligungen, Anschluss- und Abnahmegebühren für GAB sowie die Allgemein- zonen und Nasszellen.	X	
	Sämtliche Bewilligungen (inkl. Betriebsbewilligungen), Anschluss- und Abnahmegebühren für MAB.		X
	Sämtliche Bewilligungen, Anschluss- und Abnahmegebühren für Veränderungen am GAB auf Anforderung des Mieters.		X
	Anschlussgebühren für MAB, welche aus Abweichungen vom Standard GAB entstehen.		X
53	Versicherungen Bauwesen- und Bauherrenhaftpflicht für GAB und Allgemein- zonen.	X	
	Bauwesen- und Bauherrenhaftpflicht gemäss Mietvertrag, vollständig für MAB.		X
	Ortsübliche Gebäudeversicherung gemäss Mietvertrag, vollständig für Mietfläche.		X
	Weitere Versicherungen gemäss Mietvertrag.		X
9	Ausstattung Ausstattung in Allgemein- zonen.	X	
	Ausstattungen mieterseits.		X
	Beschriftung und Signaletik in Allgemein- zonen.	X	
	Beschriftung und Signaletik des Mieters (Aussenbeschriftung Mieter und Beschriftung Mieter in Allgemein- flächen gemäss Beschriftungskonzept/ Vorgaben GAB)		X
X	Lagerräume im UG Ausbau gemäss Baubeschrieb (ausgelegt auf normale Lagernutzung inkl. Raumab- schluss 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 Allgemein- zähler (GAB).	X	
	Wenn erforderlich elektr. Leistung aufgeschaltet auf Mieter- zähler.		X

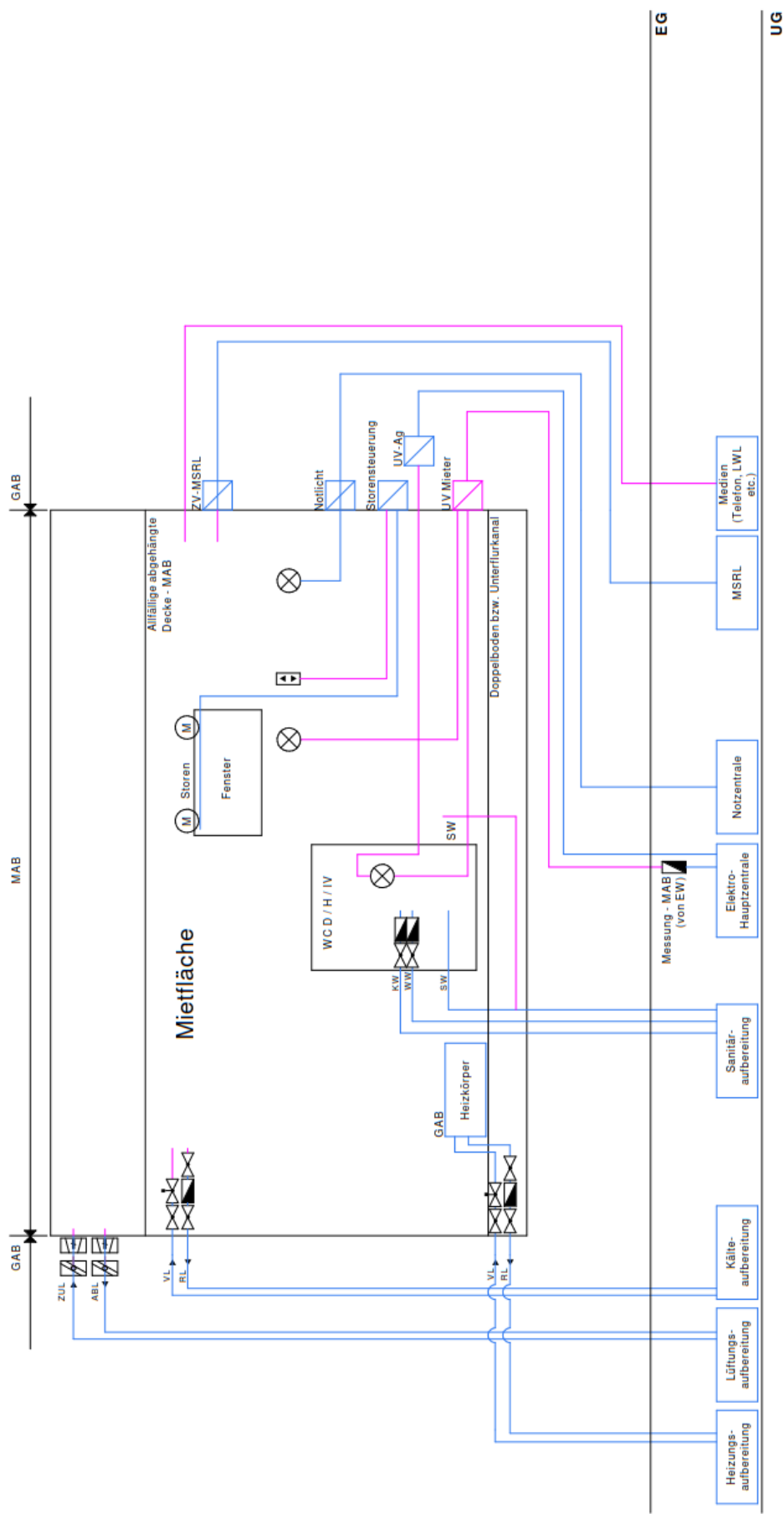
Schnittstellenschema GAB - MAB, Büro, Bildung und Gesundheit

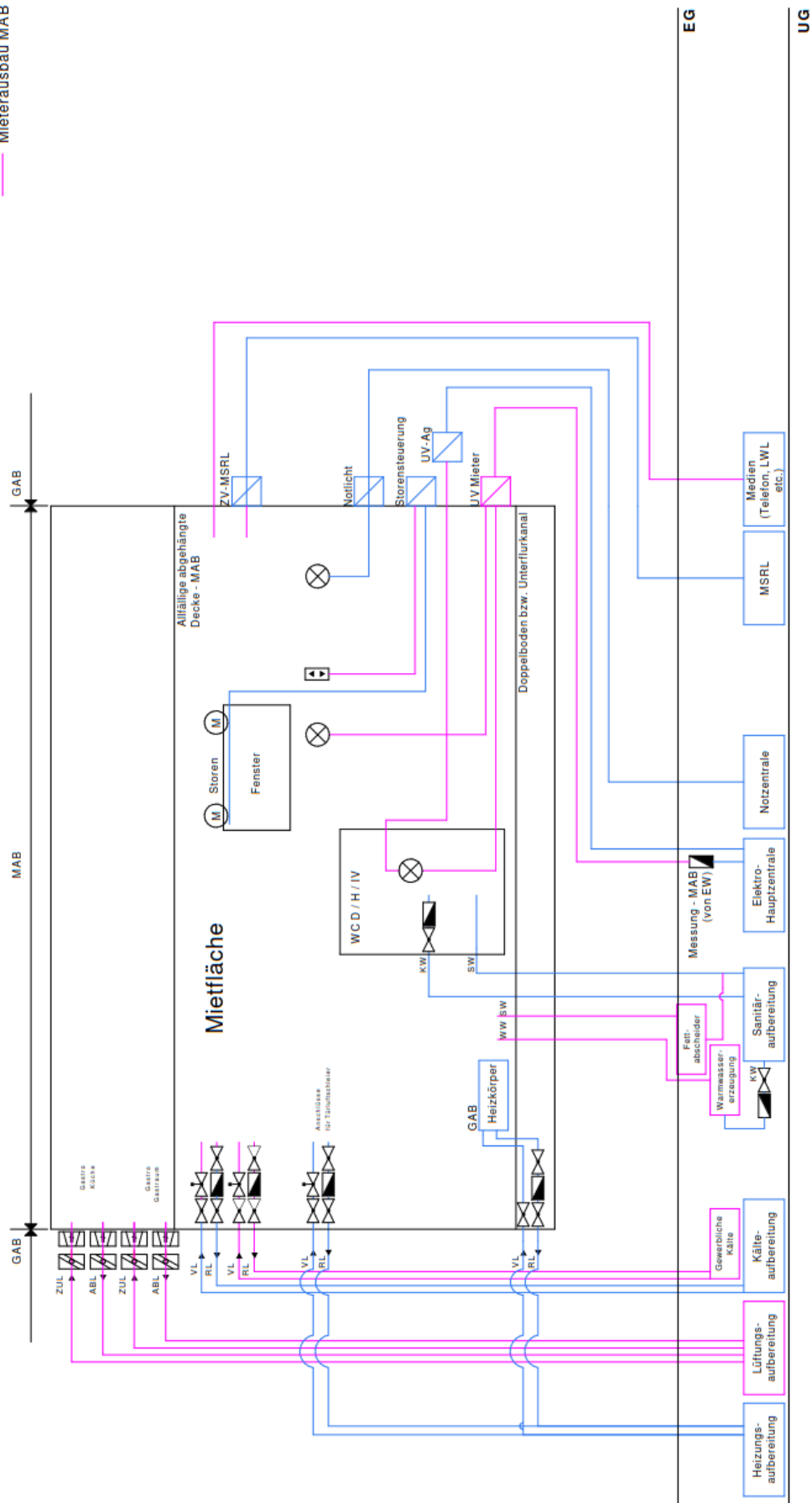
— Grundausbau GAB
— Mieterausbau MAB



Schnittstellenschema GAB - MAB, Retail

- Grundausbau GAB
- Mieterausbau MAB





13. Nutzlasten

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

Auszug aus der Nutzungsvereinbarung, Bauingenieur Synaxis Zürich, 01.07.2025:

Siehe Dokument: 1141543_41_DN_WE_CD-ZZ00_STA_ZZ00_E1_B13001_001 NV

14. Technische Details

14.1. Anforderung Messungen

Alle Messungen müssen soweit möglich:

- in öffentlich zugänglichen Bereichen installiert werden
- auf Augenhöhe installiert werden
- elektronisch auslesbar sein (MBus)

14.2. Anforderung variable und konstante Volumenstromregler (VAV/CAV)

Für variable Volumenstromregler siehe:

- Regelwerk «Konzept HLKS» (IM-70007) Absatz 5.3.24. Volumenstromregler

Des Weiteren müssen alle Volumenstromregler:

- zugänglich installiert werden
- ohne Einstellgeräte eine Änderung der Volumenstrom-Einstellung ermöglichen (bei Konstant-Volumenstromreglern)
- vor Ort einen Funktions-Check durch Kontrollleuchte und Servicetaste ermöglichen (bei variablen Volumenstromreglern)
- den gültigen Normen und Vorschriften entsprechen

14.3. Anforderung Brandschutzklappen (BSK)

Alle Brandschutzklappen müssen:

- zugänglich installiert werden
- echte Rückmeldungen der Stellung ausgeben
- den gültigen Normen und Vorschriften entsprechen

15. Abkürzungsverzeichnis

AV	Audio- und Videosysteme
BKP	Baukostenplan
BSK	Brandschutzklappe
SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EVAK	Evakuierung
GAB	Grundausbau
GSM	Global System for Mobile Communications
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
UMTS	Universal Mobile Telecommunications System
UV	Unterverteilung
VAV	variable Volumenstromregler
VKF	Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen
WRG	Wärmerückgewinnung
ZV	Zwischenverteilung