

**Beilage A** zur Ausschreibung für die Bewerbung Büro und Dienstleistungsflächen, Zollhaus

## **Schnittstelle Grundausbau-Mieterausbau** (Stand August 2017)

### **Bauseitiger Ausbaustandard**

#### **Grundausbau**

Folgende Bauteile werden durch die Genossenschaft ausgeführt und sind in der Grundmiete eingerechnet (vorbehältlich Änderungen im Verlaufe der Planung):

Boden	Unterlagsboden Anhydrit abgeglättet und geschliffen als Fertigboden.
Wände	Wände in Beton, roh (Schalung Typ 2), Mauerwerk unverputzt oder Leichtbau Ständerwand mit Gipsfaserplatten, gestossen, nicht verputzt. Trennwände innerhalb des Mietobjekts mieterseitig.
Decken	Beton roh (Schalung Typ 2). An den Decken können sich Transitleitungen der oberen Geschosse befinden (Heizung, Lüftung, Wasser, Abwasser).
Aussenwände	Leichtbaufassade. Innen Ständerwand mit Gipsfaserplatten, gestossen, nicht verputzt.
Fenster	Thermisch getrennte Isolierverglasung gemäss Wärmedämm Anforderungen, Festverglasung mit Lüftungsflügel, alles von innen zu reinigen.
Schallschutz	Das Gebäude erfüllt die normalen Anforderungen gemäss SIA. Betriebsspezifische Schallschutzmassnahmen (Emissionsschutz) sind in Absprache mit Bauträger mieterseitig zu erbringen.
Sonnenschutz	Markisen, elektrisch bedienbar und automatisch gesteuert.
Türabschlüsse	Abschlussüren gegen den Aussenraum in Metall, zur internen Erschliessung in Holz, teilweise verglast

#### **Haustechnik**

Heizung	Bodenheizung ab Unterverteilungen in Unterlagsboden verlegt. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über die beanspruchte Fläche.
Lüftung	Grundinstallation Lüftung für Standardnutzung als Grossraumbüro. Zusätzlicher Lüftungsbedarf, allfällige Unterverteilung und Regulierung mieterseits.
Sanitär	Sanitärinstallationen in Schacht bis zur Mietgrenze resp. auf Etage geführt. Installation von privaten Toiletten, Teeküchen, Waschbecken mieterseits.
Elektro	Starkstrominstallationen: Elektroinstallationen bis und mit Unterverteilung im Mietobjekt bauseits, interne Verkabelung ab Unterverteiler mieterseits.
Beleuchtung	In bauseits erstellten Räumen und Treppenhäusern vorhanden, im Mietobjekt keine Beleuchtung vorhanden.
Notbeleucht.	Im Mietobjekt ist keine Notbeleuchtung vorgesehen. Eine allenfalls notwendige mieterseitige Notbeleuchtung kann an der hauseigenen Zentraleinheit angeschlossen werden.

- TV/TT usw.      Bauseits ein Glasfaser-Anschluss in der Unterverteilung im Mietobjekt. Interne Verteilung mieterseits
- Aufzug            Häuser B und C Personenlifte, rollstuhlgängig, Haus A Warenlift.

## **Bestimmungen Mieterausbauten**

Alle mieterseitigen Ausbauprojekte müssen vor Baueingabe und Ausführung von der Genossenschaft genehmigt werden.

Die Mieterausbauten wie auch allfällige mieterseitige Lüftungs- und Kälteinstallationen müssen den Anforderungen Minergie-P-Eco entsprechen.

## **Bestimmungen Betrieb**

- Entsorgung      Für die Entsorgung von Kehricht müssen die gemeinschaftlichen Entsorgungsanlagen benutzt werden. Für Kehricht steht vor dem Haus ein Unterflur-Gewerbecontainer zur Verfügung; für gewerblichen Karton, Papier und Glas ein Raum im Gebäude. Die Entsorgungsgebühren werden anteilig verrechnet.
- Anlieferung      Die Anlieferung muss auf einem dafür bezeichneten Platz an der Zollstrasse oder evtl. über die Tiefgarage erfolgen.
- Parkierung      Das Zollhaus hat ein Mobilitätskonzept in dem sich alle Mieter und ihre Angestellten verpflichten nicht mit dem Auto zur Arbeit zu kommen. Für Besucher stehen in der Einstellhalle wenige Parkplätze zur Verfügung.

## **Termine**

Folgende Termine sind vorgesehen (Änderungen vorbehalten):

- Projektierung    Baubewilligung Mai 2017  
                      Baubeginn Anfang 2018  
                      Übergabe Mietobjekt für Mieterausbauten 1 Monat vor Bezug  
                      Bezug Herbst 2020

Abschluss Mietvertrag bis November 2019