

BAUBESCHRIEB / SCHNITTSTELLENPAPIER

Grundausbau - Mieterausbau

Hardturmstrasse 161 und Förrlibuckstrasse 150, 8005 Zürich

Inhalt

Seite 2-6	Baubeschreib der Liegenschaft
Leistungsabgrenzung Grundausbau (GAB) zu Mieterausbau (MAB)	
Seite 7	BKP 21 Rohbau 1
Seite 7	BKP 22 Rohbau 2
Seite 8 - 10	BKP 23 Elektroanlagen
Seite 11 - 12	BKP 24 - 26 Haustechnik (Heizung, Lüftung, Kälte, Sanitär) / Aufzüge
Seite 13 - 14	BKP 27 - 29 Ausbau 1+2 / Honorare
Seite 14	BKP 4 Umgebung / BKP 5 Allgemeine Nebenkosten
Seite 15	Allgemeine Notizen

Vermieterseitiger Grundausbau Allgemeinbereiche

- Allgemein** Die Liegenschaft mit dem Hochhaus **Hardturmstrasse 161 (HT161)** und dem Längsbau **Förrlibuckstrasse 150 (FÖ150)** mit Baujahr 1975 wird innen komplett saniert, technisch auf den neuesten Stand gebracht sowie den aktuellen feuerpolizeilichen Vorschriften angepasst. Alle öffentlichen Bereiche inklusive der Fassade werden einem Facelifting unterzogen. Die Umgebung wird erneuert und aufgewertet.
- Den Mietern stehen rund um das Gebäude insgesamt 68 Parkplätze zur Verfügung. Zusätzlich stehen im benachbarten Parkhaus West zahlreiche weitere Einstellplätze für Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung.
Vor dem Haus Hardturmstrasse 161 befindet sich die Tramhaltestelle Fischerweg (Tram Nr. 17 und ab 2017/18 die Nr. 8).
- Fassaden** Fenster in Aluminium mit 2-fach Verglasung neutral und teilweise Dreh-Kippflügeln. Betonbrüstungen mit aussenliegender Wärmedämmung und hinterlüfteter Glasverkleidung.
- Sonnenschutz** Äussere Verbundraffstoren in allen Geschossen als Sonnen- und Wetterschutz. Zentrale Funktionen über Storezentrale. Übersteuerung der einzelnen Storen in den Mietflächen möglich. Ausgenommen sind jedoch starker Wind und Hagelwarnung.
- Haupteingänge** Erschlossen durch Aussentreppen, Rampe und IV-Lift. Doppelflügelige Schiebetüren. Zugangssicherung mittels Zutrittsmanagementsystem. Video-Gegensprechstelle. Briefkastenanlagen.
- Lobby und Liftvorzonen** Wände verglast und verputzt. Leuchtwände zur Aufnahme von Mietersignaletik. Böden in Naturstein Granit Andeer und Kunststein. Sämtliche Abhangdecken mit Grund- und Notbeleuchtung. Nasslöschposten auf jedem Geschoss. Türen EI 30 mit Sicherheitszylinder gemäss Schliessplan und Türschliesser.
- Nasszellen** Boden in Kunststein. Wände gefliesst und verputzt, WC-Trennwände KH beschichtet.
- Aufzugsanlagen** Kompletterneuerung der Warenaufzüge per 2017. Die Personenaufzüge werden im Dialog mit der Auffrischung der Liftvorplätze im Design erneuert per 2017.
- HT 161:** 6 Personenaufzüge, 3 Lastaufzüge 1600/2500 kg
- FÖ 150:** 3 Personenaufzüge, 1 Lastaufzug 2500 kg
- Anpasshebebühnen** **HT 161:** 1 Anpasshebebühne für Anlieferungen 2000 kg
FÖ 150: 1 Anpasshebebühne für Anlieferungen 2000 kg
- Veloabstellraum** Im 2. UG wird ein Veloabstellraum bereitgestellt. Um mit dem Fahrrad via Warenlift bequem ins Untergeschoss zu gelangen, wird im Bereich der Anlieferung HT 161 ein Personen-/Veloaufgang erstellt.
- Feuerpolizeiliche Massnahmen** Bedingt durch die Brandschutzvorschriften ab 01.01.2015 werden im HT 161 alle feuerpolizeilichen Massnahmen in EI90 (Hochhaus) und im FÖ 150 in EI60 (höhere Bauten) ausgeführt. Alle Allgemeinräume und Erschliessungszonen werden durch eine Brandmeldeanlage im Teilschutz gesichert. Im Hochhaus wird eine Druckerhöhungsanlage eingebaut, damit die neuen Nasslöschposten in den Liftvorplätzen bis ins 9. Obergeschoss mit 4 Bar Druck versorgt werden können. Sicherheitstechnische relevante Anlagen verfügen über eine Erschliessung ab Sicherheitsstromversorgung gem. den geltenden Normen. Im Hochhaus wird eine Rauchdruckanlage für den Feuerwehrlift, das Nottreppenhaus und auch den Liftvorplatzbereich eingebaut.

In den Korridoren werden alle bestehenden brandabschnittsbildenden Türen ersetzt. Im Hochhaus HT 161 werden Sprinklerleitungen in der Steigzone im Grundausbau vorgesehen.

Massnahmen Erdbebensicherheit

Während den Sanierungsmassnahmen wird die Liegenschaft den aktuellen Vorschriften der Erdbebenerüchtigung angepasst.

Dachlandschaft

Sämtliche Dachflächen wurden saniert per 2017, sowie das Äussere Blitzschutzsystem nach VKF-Blitzschutzklasse III angepasst.

Energieversorgung

Elektro: Im 2. Untergeschoss wird die gesamte Niederspannungs-Hauptverteilung neu erstellt. Der Niederspannungshausanschluss wird neu von 1.5 MVA auf 2.0 MVA verstärkt.

Heizung: Das Haus wird durch den Fernwärmeverbund der Stadt Zürich versorgt.

Kälte: Die Kälteerzeugung erfolgt für HT161 und FÖ150 separat.

Steigzonen

In beiden Kernzonen (HT 161 / FÖ 150) wird je ein Warenlift aufgehoben, um eine neue Elektrostiegzone zu erstellen.

Ab der Hauptverteilung verläuft eine Stromschiene (Zuleitung) in den neu erstellten Steigzonen bis ins 7. OG resp. 10. OG. In den Mess-/Unterverteilungen sind die Mieterzähler durch den Mieter pro Etage anzuordnen. Somit kann jede Mietfläche direkt von der Etage aus erschlossen werden, ohne dass Leitungen für die Erschliessung der Mietflächen bis in die Hauptverteilung gezogen werden müssen.

Koordination mit Fachspezialisten vom Grundausbau

Die Vermieterin (PSP) gibt der Mieterin folgende fachspezifische Planer für eine einwandfreie Planung und Schnittstellenkoordination von Grundausbau zu Mieterausbau vor. Der Mieter darf nur mit Eingeständnis des Vermieters die Spezialisten angehen:

Planung Mieterausbau:

Brandschutzkonzept und Planung vom Mieterausbau in Bezug zum Gebäudemasterplan:

HKG Consulting AG
Herr Ernst Hofmann
Mühlemattstrasse 16
5001 Aarau
Telefon +41 62 834 54 54

Elektroplanung:
Stöcklin + Partner AG
Herr Harry Nebbe
Flurstrasse 56
8048 Zürich
Telefon +41 44 495 80 50

Heizung-, Lüftung-, Klima-, Sanitärplaner:
Meierhans + Partner AG
Herr Michael Kriegers
Bahnstrasse 8
8603 Schwerzenbach
Telefon +41 44 806 31 31

Ingenieur Hochbau:
Henauer Gugler AG
Herr Gerd Kaschadt
Kurvenstrasse 35
8006 Zürich
Telefon +41 44 360 58 58

Vermieterseitiger Grundausbau Mietbereiche

Böden **Hochhaus HT 161 2.-9. OG:** Der bestehende Boden verfügt über ein einfaches, metallisches Unterflur – Kanalsystem im bestehenden Überzugsboden. Sporadisch darin angeordnete und vorbereitete UB-Dosen mit Teppichkante für den späteren Mieterausbau. Ein Doppelboden ist mieterseitig einzubringen.

Längsbau FÖ 150, HT 161 EG/1. OG: Vermieterseitig wird ein Doppelboden auf Stützen eingebaut. Der Fertigbodenbelag (z.B. Teppich) ist Mietersache. Bedarf es eine Höhenänderung des Doppelbodens, ist dies durch den Mieter anzupassen.

Wandbeläge Mietabschlusswände EG bis 9. OG zur Aufnahme eines Deckbelages vorbereitet.

Decken Betondecken schalungsroh, unverputzt.

Elektroanlagen **Starkstrominstallationen**

Energieverteilung

Vorbereitete EW-Messplätze für Klein- oder Grossbezügelmessungen auf den Stockwerken.

Äusseres Blitzschutzsystem nach VKF-Blitzschutzklasse III.

Metallisches Brüstungskanalsystem entlang den Fensterfronten der Mietflächen, bestehend aus getrennten Kammern für den Grund- und Mieterausbau. In sich wiederholende Raster vorperforierter Ausschnitte im Bodenbereich des BR-Kanals für die Erschliessung zukünftiger Arbeitsplätze mittels FLF-Anschlussdosen auf dem rohen Betonboden (Stark- und Schwachstrom) sowie diversen Kabelauslässen in den Doppelbodenplatten.

Bezügerleitung/Energiebezug

Durchschnittlich möglicher Leistungsbezug à 45VA/m² in den Mietflächen (Plausibilität gem. Leistungszusammenstellung des Mieters).

Lichtinstallationen

LED Einzel- und Lichtbandleuchten als Grund- sowie Not- und Fluchtwegbeleuchtung in den allg. Vorplatz- und Korridorzonen.

Kraftinstallationen

Rauchfreihalte- und Entrauchungsanlagen in den vertikalen Fluchtwegen, gemäss gesetzlichen Auflagen.

Einzelraumregulierung (ERR) für Klimakonvektoren im BR-Kanalsystem der Mietflächen (HT 161 / 2.-9.OG) vorbereitet.

Automatische Storen bei Fensterabschlüssen der Mietflächen mit Aktor und Auf/Ab-Taster im BR-Kanalsystem eingebaut.

Schwachstrominstallationen

Telecom-Installationen

VS-83 Zwischenverteiler in den PSP Steigzonen- und Verteilerräumen auf den jeweiligen Stockwerken als Schnittstelle zu den jeweiligen Mietflächen.

Schnittstellenmodul für Video-Gegensprechanlage in den PSP Steigzonen- und Verteilerräumen auf den jeweiligen Stockwerken als Schnittstelle zu den jeweiligen Mietflächen.

Multimedia-LWL

Übergabepunkte verschiedener LWL-Anbieter sind bei Bedarf in den Untergeschossen für optische Kommunikations-Verkabelungen vorhanden. Das Haus verfügt über das Blow-Fibersystem ab der Übergabestelle im 2.UG.

Sicherheits-Anlagen

Mieterabschlusstüren für elektronisches Schliesssystem inkl. Türüberwachungskontakte vorbereitet.

Brandschutzanlagen

Die Brandmeldeüberwachung erfolgt im Gebäude gemäss den behördlichen Auflagen im Teilschutz (Untergeschosse, PSP Allgemein- und Technikzonen sowie Flucht- und Rettungswege).

Horizontale und vertikale Flucht- und Rettungswege dürfen aus feuerpolizeilichen Gründen (ausgenommen sind Mieter-Erschliessungsleitungen) explizit nicht für Mieterinstallationen jeglicher Art benutzt werden.

MSR Gebäudeleitsystem zur Überwachung, Steuerung und Regelung der haustechnischen Anlagen HLK in der ganzen Funktionalität, Elektro- und weitere betriebstechnische Anlagen in Teilfunktionen.

Sprinkleranlagen Grundinstallation von Sprinkleranlagen nach den Brandschutzvorschriften vom 01.01.2015.

Notwendig ab folgenden zusammenhängender Brandabschnittflächen:
- Hochhaus (HT 161) ab 200m² / Längsbau (FÖ 150) ab 3'600m²

**Heizung/Lüftung/Klima
Wärmeverteilung** Die Wärmeverteilung beinhaltet die heutige Energieverteilung mit Klimakonvektoren (2.OG – 9.OG HT 161) und Heizkörpern (EG und 1.OG HT 161 und EG – 6.OG FÖ 150). Die Wärmeabgabe wird in die Brüstungsverkleidungen integriert und rundum erneuert.

Raumkonditionen:

Minimalkonditionen Winter:

- Aussentemperatur nach SIA - 8 °C für Raumheizung
- Aussentemperatur nach SIA -11 °C für Lüftung
- Raumtemperatur 20-21 °C für beheizte Räume
- Zulufttemperatur 19 °C

Maximalkonditionen Sommer:

- Aussentemperatur nach SIA 32 °C
- Raumtemperatur gemäss Mieterausbau
- Zulufttemperatur 19 °C

Die Kälteerzeugungen sind im Grundausbau enthalten. Die Kälteerzeugungen sind reine Komfort-Kälteversorgungen. Allfällige kritische Verbraucher wie z.B. EDV-Räume müssen separat mit einer Sicherheitskühlung versehen werden, da nicht durch Komfortkälte gesichert sind.

- Kälteverbraucher** Um in den Mietflächen zusätzlich Kühlung anbieten zu können sind Klimakaltwasser-Steigzone vorhanden. Geschossweise werden in den Steigzonen Absperrungen und Kältemessungen als Übergabestelle zu den Mietflächen vorgesehen.
Die Vorlauftemperaturen sind:
· HT 161 17°C
· FÖ 150 14°C
Interne Raumlasten 25W/m² für Kaltwasser-Anschluss
- Der Grundausbau versorgt die Grundausbau-Lüftungsanlagen und die Klimakonvektoren in der HT 161 mit Kälte. Für Mieterausbauten werden auf den Geschossen Kaltwasseranschlüssen mit Kältezähler zur Verfügung gestellt.
- Lüftungsanlagen** Der Grundausbau erbringt die Luftaufbereitung und die Luftversorgung bis in die Geschosse als Hygienelüftung. Die Zuluft wird im Sommer gekühlt bereitgestellt. An der HT 161 im 2.-9. OG ist die Zuluft via Klimakonvektoren im Grundausbau enthalten. Auf den Bürogeschossen an der FÖ 150 werden die Brandschutzklappen, Volumenstromregler und Schalldämpfer an den Übergängen zu den Steigzonen erstellt. Im 6.OG an der FÖ 150 wird im Grundausbau keine Lüftung zur Verfügung gestellt, dieses Geschoss wird über Fenster natürlich gelüftet.
Die Abluft wird grundausbauseitig bis an die Mietergrenze gezogen und geschossweise mit Brandschutzklappen ausgerüstet.
Bemessungsgrundlagen: Der zur Verfügung stehende Luftvolumenstrom pro Geschoss:
· Hochhaus (HT 161) je Klimakonvektor 70 m³/h (ca. 6 m³/h*m²)
· Längsbau (FÖ 150) mit 4 m³/h*m²
- Sanitär** Toiletten in den Kernzonen EG bis 9.OG. Duschen im 1.UG (HT 161). Zu- und Abgänge für den Anschluss von Teeküchen sind vorbereitet.

Der Grundausbau stellt je Hausteil HT 161 und FÖ150 eine Steigzone der Sprinkler – Versorgungsleitung dem Mieter zur Verfügung. Ab Geschossabgang ist das Verteilnetz in der Mietfläche durch den Mieter zu erstellen.
- Schliessanlagen** Schliessanlage gemäss Schliessplan-Konzept der Vermieterin, Fabrikat KABA ON-/OFF-Line System exos 9300 resp. C-Lever. Zylinder für technische Räume, Liftmaschinenräume, Treppenhaustüren, Hauseingänge EG und 1. UG sind z.T. mit Drehknopf ausgestattet.
- Kennzeichnungen** Die Vermieterin stellt der Mieterin eine Broschüre (datiert auf 18.07.2017) zur Verfügung. Diese stellt die Richtlinie für die Beschriftung am und im Gebäude dar.
- Raumhöhen** Raumhöhen jeweils OK Doppelböden bis UK rohe Betondecken
Erdgeschoss: 3.67 m
1. Obergeschoss: 3.17 m
2. Obergeschoss: 3.07 m
3. Obergeschoss: 3.07 m
4. Obergeschoss: 3.07 m
5. Obergeschoss: 3.07 m
6. Obergeschoss: 3.07 m
7. Obergeschoss: 3.07 m
8. Obergeschoss: 3.07 m
9. Obergeschoss: 3.07 m
- Nutzlasten**
- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| Hardturmstrasse 161 (1.-9. OG) | 500kg/m ² |
| Förrlibuckstrasse 150 (1.-6. OG) | 600kg/m ² |
| Erdgeschoss HT 160/FÖ 150 | 600kg/m ² |
| 1. UG - 2. UG HT 161/FÖ 150 | 600kg/m ² |

Leistungsabgrenzung Grundausbau zu Mieterausbau

2	Gebäude	GAB	MAB
Rohbau 1			
211	Baumeisterarbeiten		
	- Beton- und Stahlbetonarbeiten	x	
	- Betonsockeln für Haustechnikkomponenten Grundausbau	x	
	- Betonsockel für Haustechnikkomponenten Mieterausbau		x
	- Kanalisation	x	
	- Mietflächentrennwände	x	
	- Wände innerhalb Mietfläche		x
	- Aussparungen in Decken, Installationsschachtwänden etc. Voraussetzung für Geschossdurchbruch – Mieter muss auch unteres Geschoss mieten. Es dürfen keine Installationen bei Fremdmietern installiert werden		x
	- Spezielle Arbeiten Mieterausbau		x
Rohbau 2			
221	Fenster, Aussentüren		
	- Fenster, Schaufensterfront, Aussentüren, Tore	x	
	- Anschluss / Steuerung Fensterkontakt bei Büro Kühlung gemäss Energiegesetz		x
222	Spenglerarbeiten / Blitzschutz		
	- Spenglerarbeiten, Dachrandabschlüsse	x	
	- Äusseres Blitzschutzsystem nach VKF-Blitzschutzklasse III	x	
	- Anpassungen durch Mieteraufbauten äusseres Blitzschutzsystem nach VKF-Blitzschutzklasse III		x
224	Bedachungsarbeiten		
	- Flachdächer aller Geschosse	x	
	- Aussparungen, Verstärkungen durch Mieteraufbauten Flachdächer aller Geschosse		x
225	Spezielle Dichtungen, Dämmungen und Brandschutzverkleidungen Rohbau		
	- Abschottungen allgemeine Zone und Erschliessung bis an Mietperimeter	x	
	- Abschottungen innerhalb Mietperimeter. - Änderungen und Anpassungen in der allgemeinen Zone und Erschliessung von Eingriffen durch den Mieter		x
226	Fassadenputze	x	
227	Äussere Oberflächenbehandlung	x	
228	Aussenliegender Sonnenschutz		
	Storenanlagen und aussenliegender Sonnenschutz	x	
	Storenanlagen und aussenliegender Sonnenschutz Anpassungen durch Mieteraufbauten		x

23	Elektroanlagen		
232	Starkstrominstallationen		
232.1	<i>Energieverteilung</i>		
	- Energieverteilung (Ungemessen/Allgemein) ab NS-HV 2.UG via Stromschienen zu den PSP Steigzonen- und Verteilerräumen auf den jeweiligen Stockwerken	x	
	- EW-Messverteilungen in den PSP Steigzonen- und Verteilerräumen auf den jeweiligen Stockwerken	x	
	- Vorbereitete EW-Messplätze für Klein- oder Grossbezügermessungen auf den Stockwerken	x	
232.2	<i>Erdungen, Potentialausgleich, Blitzschutz</i>		
	- EMV konformes Erdsystem nach Nullung TN-S	x	
	- Äusseres Blitzschutzsystem nach VKF-Blitzschutzklasse III	x	
	- Inneres Blitzschutzsystem vorbereitet bis EW-Messverteilung auf dem Stockwerk mittels Überspannungs-Kombi-Ableiter 1-2	x	
	- Koordiniertes inneres Blitzschutzsystem in der Mietfläche		x
232.3	<i>Installationssysteme</i>		
	- Durchgehende, metallische Erschliessungstrassen ab den PSP Steigzonen- und Verteilerräumen auf den Stockwerken bis zu den Mietflächen bzw. deren Brüstungssysteme	x	
	- Metallisches Brüstungskanalsystem entlang den Fensterfronten der Mietflächen. Bestehend aus getrennten Kammern für den Grund- und Mieterausbau. In sich wiederholenden Raster vorperforierter Ausschnitte im Bodenbereich des BR-Kanals für die Erschliessung zukünftiger Arbeitsplätze mittels FLF- Anschlussdosen auf den Rohböden (Stark- und Schwachstrom) sowie diversen Kabelauslässen in den Doppelbodenplatten	x	
HT 161	Einfaches, metallisches Unterflurkanalsystem im bestehenden Überzugsboden. Sporadisch darin angeordnete und vorbereitete UB-Dosen mit Teppichkante, für den späteren Mieterausbau im 2.OG – 9.OG (exkl. 1.OG und EG)	x	
	- Gesamte Erschliessungssysteme für Stark- und Schwachstrominstallationen, Apparate, Leuchten, Anschlussdosen, Doppelboden und Kabelauslässe in den jeweiligen Mietflächen		x
232.4	<i>Bezügerleitung / Energiebezug</i>		
	- Zuleitung ab EW-Messverteilung (gemessen auf dem entsprechenden Stockwerk) bis und mit Mieter-UV in Mietfläche		x
	- Durchschnittlich möglicher Leistungsbezug à 45VA/m ² in den Mietflächen (Plausibilität gem. Leistungszusammenstellung)		x
232.5	<i>Lichtinstallationen</i>		
	- LED Einzel- und Lichtbandleuchten als Grund- sowie Not- und Fluchtwegbeleuchtung in den allg. Vorplatz- und Korridorzonen	x	
	- LED Aussenbeleuchtung um das gesamte Gebäude	x	
	- Gesamte Lichtinstallationen, Apparate, Leuchten, Anschlussdosen in den jeweiligen Mietflächen		x
232.6	<i>Kraftinstallationen</i>		
	- Rauchfreihalte- und Entrauchungsanlagen, nach gesetzlichen Auflagen, in den vertikalen Fluchtwegen	x	
	- Putzsteckdosen in den allg. PSP Vorplatz- und Korridorzonen	x	
	- Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge (exkl. Energie) im näheren Aussenbereich des Gebäudes	x	
	- Hebebühne/Anpassrampe im Anlieferbereich des Gebäudes	x	
	- Es werden im Rampenbereich HT 161 Anschlüsse für eine Pressmulde vorgesehen	x	
	- Gesamte Kraftinstallationen, Apparate, Geräte, Anschlussdosen in den jeweiligen Mietflächen		x

232.7	<i>Heizungs- Kälte und Lüftungsinstallationen</i>		
	- Wärme-/Kältemessung pro Geschoss vorbereitet	x	
HT 161	- Separater ERR-BUS pro Mietfläche ab Router-Schnittstelle in den PSP Steigzonen- und Verteilerräumen auf den Stockwerken 2.OG – 9.OG (exkl. 1.OG und EG)	x	
HT 161	- Einzelraumregulierung (ERR) für Klimakonvektoren im BR-Kanalsystem der Mietflächen vorbereitet im 2.OG – 9.OG (exkl. 1.OG und EG)	x	
HT 161	- Ausbau ERR entsprechend dem effektiven Mieterausbau bzw. der kleinsten, möglichen Einheit des Grundausbau im 2.OG – 9.OG (exkl. 1.OG und EG)		x
232.8	<i>Beschattungs- und Sonnenschutzinstallationen</i>		
	- Beschattungszentrale im PSP-Schwachstromraum 2.UG für die zentrale Ansteuerung (Sonne/Wind/Kälte-Nässe/Zeit/ Brand) der Storen in den Mietflächen	x	
	- Separater Storen-BUS pro Mietfläche ab Schnittstelle in den PSP Steigzonen- und Verteilerräumen auf den Stockwerken	x	
	- Zentraler Auf/Ab Taster in Mietfläche jeweils bei einer Mieterabschlusstüre angeordnet	x	
	- Automatische Storen bei Fensterabschlüssen der Mietfläche mit Aktor und Auf/Ab Taster in BR-Kanalsystem eingebaut	x	
	- Ausbau Storen entsprechend dem effektiven Mieterausbau bzw. der kleinsten, möglichen Einheit des Grundausbau		x
236	Schwachstrominstallationen		
236.1	<i>Telecom-Installationen</i>		
	- (Verteilstellen Typ) VS-83 Hauptverteiler in PSP-Schwachstromraum 2.UG zur Rangierung der entsprechenden Telecom-Anschlüsse	x	
	- VS-83 Zwischenverteiler in den PSP Steigzonen- und Verteilerräumen auf den jeweiligen Stockwerken als Schnittstelle zu den jeweiligen Mietflächen	x	
	- Zuleitung ab VS-83 Schnittstelle bis und mit Mieter-Voice-Panel inkl. gesamte T+T Installationen, Apparate, Geräte, Anschlussdosen in den jeweiligen Mietflächen		x
236.2	<i>Ruf, Such- und Sprechanlagen</i>		
	- Video-Gegensprechzentrale in PSP-Schwachstromraum 2.UG für die Kommunikation zwischen Haupteingang und Mietflächen sowie Mieterabschlusstüre und Mietfläche	x	
	- Aussensprechstellen der Video-Gegensprechanlage sind bei den jeweiligen Haupteingängen vorbereitet	x	
	- Schnittstellenmodul für Video-Gegensprechanlage in den PSP Steigzonen- und Verteilerräumen auf den jeweiligen Stockwerken als Schnittstelle zu den jeweiligen Mietflächen	x	
	- Gegensprechstelle bei Mieterabschlusstüren vorbereitet	x	
	- Zuleitung ab Schnittstellenmodul inkl. der gesamte V-GSA Installationen, Anschlussdosen bis und mit Video-Gegensprech-Apparat in der Mietfläche		x
236.3	<i>Multimedia-LWL</i>		
	- Übergabepunkte BEP (building end point) verschiedener LWL-Anbieter sind in den UG's, bei Bedarf für optische Kommunikations-Verkabelungen, vorhanden: PSP stellt ab 2.UG Blow-Fiber System zur Verfügung.	x	
	- Etagenschnittstelle (FD) in den PSP Steigzonen- und Verteilerräumen auf den jeweiligen Stockwerken als Schnittstelle zu den jeweiligen Mietflächen	x	
	- LWL Inhouse-Verkabelung ab Übergabepunkt (BEP) bis und mit LWL-Panel des Mieters.		x

236.7	Sicherheits-Anlagen		
	- PSP Online-Zutrittskontrollsystem in der Schwachstromzentrale 2.UG zur Überwachung der Haupteingänge / Aufzugsanlagen	x	
	- Haupteingänge mit mechatronischem Online-Türschliesssystem	x	
	- Card-Link-Terminal je Eingangshalle für Zutrittsberechtigungen	x	
	- Aufzüge mit Badge für Liftruf (EG)/Liftfahrt (Kabine) vorbereitet	x	
	- Mieterabschlusstüren vorbereitet für mechatronisches Türschliesssystem inkl. Türüberwachungskontakte	x	
	- Badge - Leerdose bei Mieterabschlusstüren vorbereitet	x	
	- Ausrüstung Mieterabschlusstüre mittels Zutrittskontrollsystem inkl. aller zugehörigen Installationen in den Türen/Mietflächen		x
236.8	Brandschutzanlagen		
	- PSP-Brandmeldezentrale in der Schwachstromzentrale 2.UG zur Brandmeldeüberwachung, Brandfallsteuerung sowie die interne als auch externe Alarmierung	x	
	- Die Brandmeldeüberwachung erfolgt im Gebäude gemäss den behördlichen Auflagen im Teilschutz (UG's, PSP Allgemein- und Technikzonen sowie Flucht- und Rettungswege)	x	
	- Mieterabschlusstüren sind mit, im Brandfall angesteuerten, magnetischen Türfeststellern ausgerüstet	x	
	- Sprinklerüberwachung (Zonencheck) vor Mietfläche vorbereitet	x	
	- BM-Installationen für Überwachung der Mietflächen mit einer Brandmeldeanlagen inkl. aller zugehörigen Installationen, Apparate etc. (Brandmeldeanlage ist nach Vorschriften und Normen auszuführen.)		x
23	Elektroanlagen und Installationen des Mieters		
Wichtig.	Horizontale und vertikale Flucht- und Rettungswege dürfen aus feuerpolizeilichen Gründen <u>explizit nicht für Mieterinstallationen jeglicher Art benutzt werden (ausgenommen sind Mieter-Erschliessungsleitungen)!</u>		x
	Audioanlage		
	- Lieferung und Installation von Audio-, Video- und Projektionsanlagen		x
	Blindstrom		
	- Mieterseitige Blindstromvorkehrungen		x
	Wertschutzanlagen		
	- Mieterseitige Wertschutzvorkehrungen		x

243	Wärmeverteilung		
	- Wärmeerzeugung	x	
	- Wärmeverteilung für Grundlastheizung inkl. Heizkörper und Klimakonvektoren	x	
	- Wärme-/Kältemessung pro Mietfläche (siehe BKP 23)	x	
244	Lüftungsanlagen		
	Die Lüftungsanlagen dienen dem Hygieneluftersatz. Für Kühlzwecke ist die Lüftung nur unterstützend.		
	- Die im Grundausbau definierten WC Anlagen	x	
	- Be- und Entlüftungsanlage für nutzerbezogene Anlagen wie WC und Küchen		x
	- Zu- und Abluftkanäle bis Mietfläche FÖ 150 (exkl. 6. OG) / HT 161	x	
	- Kanalnetz Zuluft innerhalb Mietfläche HT 161 (KliKo) im 2.OG – 9.OG (exkl. 1.OG und EG)	x	
	- Kanalnetz Abluft innerhalb Mietfläche HT 161		x
	- Kanalnetz Zu-/Abluft innerhalb Mietfläche FÖ 150		x
	- Brandschutzklappen Entrauchung inkl. Anschluss Elektro und MSRL nach technischen Vorgaben Vermieterin		x
	- Mieterseitige relevante Entrauchungskanäle		x
	Der zur Verfügung stehende Luftvolumenstrom pro Geschoss: . Hochhaus HT 161 je Klimakonvektor 70 m ³ /h (ca. 6 m ³ /h*m ²) . Längsbau FÖ 150 mit 4 m ³ /h*m ²		
245	Klimakälte		
	Kälteerzeugung ohne Betriebsgarantie für EDV-Räume	x	
	- Zu- und Ableitungen für technische Kälte bis zum Austritt Steigzone auf Geschoss inkl. Absperrorgane	x	
	- Kälteverteilung HT 161 auf KliKo im 2.OG – 9.OG (exkl. 1.OG und EG)	x	
	- Kälteverteilung innerhalb der Mietfläche und Kühlung innerhalb Mietfläche (Kühldecken, Umluftkühlgeräte usw.)		x
	- Durch mieterseitig erstellte EDV-Räume kühlen		x
	Konditionen:		
	Minimalkonditionen Winter: . Aussentemperatur nach SIA - 8 °C für Raumheizung . Aussentemperatur nach SIA -11 °C für Lüftung . Raumtemperaturen 20-21°C für beheizte Räume . Zulufttemperatur 19 °C		
	Maximalkonditionen Sommer: . Aussentemperatur nach SIA 32 °C . Interne Raumlaster 25 W/m ² . Raumtemperaturen gemäss Mieterausbau . Zulufttemperatur 19 °C		
	Die Vorlauftemperaturen sind: . HT 161 17°C . FÖ 150 14°C		
251	Sanitäre Anlagen		
	- WC- Anlagen und Disporäumlichkeiten Allgmeinzone	x	
	- WC- Anlagen und Disporäumlichkeiten Mieterausbau		x
	- Mieteranpassungen innerhalb Mietfläche		x
	- Zentrale Warmwasseraufbereitung	x	
	- Zusätzliche Anlagen und Ausbauten Mieter		x

252	Spezielle Sanitärapparate		
	- Feuerlöschposten gemäss gesetzlichen Bestimmungen	x	
	- Notwendige Sprinkleranlagen nach den neusten Brandschutzvorschriften vom 01.01.2015 gemäss Konzept Mieterausbau		x
254	Sanitärleitungen (Ver- und Entsorgung)		
	- Abwasserpumpen	x	
	- Hausanschluss und Batterie (Hauptverteilung) inkl. Grundverteilung und Grundversorgung im Untergeschoss und den Steigzonen für die grundausbaurelevanten Installationen	x	
	- Kalt- und Warmwasserleitung an definierten Punkten bis Austritt Steigzone auf Geschoss	x	
	- Installationen Warm- / Kalt- und Abwasser für Teeküche an definierten Punkten	x	
	- Mieterrelevante Installationen und Ausbauten		x
	- Schmutzwasser-Ablaufleitung an definierten Punkten auf Geschoss	x	
	- Schmutzwasser-Ablaufleitung ab Mietfläche bis vorhandenen Übergabepunkt		x
	- Spezifische Anlagen Mieter		x
258	Küchen und Teekücheneinbauten		
	Küchenanschlüsse Wasser Abwasser gem. Konzept PSP. Anschlusspunkte in Mietfläche vorhanden.	x	
	Küchenmöbel, Ausbau und Leitungen innerhalb Mietfläche		x
261	Transportmittel / Aufzüge		
	- Aufzüge Personen und Waren in Kernzonen Gundausbau	x	
	- Aufzüge innerhalb Mietflächen		x

Ausbau 1			
271	Gipserarbeiten		
	- Grund- und Fertigputz zur Trennung von Mietflächen, exkl. Mieterrelevante Ausbauten	x	
	- Brandschutztechnische Ausbauten in Gips gem. behördlichen Auflagen	x	
	- Wände / Decken innerhalb Mietfläche		x
	- Ausbauten, Grund- und Fertigputz von Decken und Wänden innerhalb Mietfläche		x
272	Metall- / Schlosserbauarbeiten		
	- Metall- / Schlosserarbeiten und Metallfertigbauteile in Allgemein-Zonen	x	
	- Brüstungsverkleidung und integrierter Kanal für Mieterrelevante Elektroverkabelung	x	
	- Metall- / Schlosserarbeiten und Metallfertigbauteile in Mietflächen		x
273	Schreinerarbeiten		
	- Türen für Raumabschlüsse zu Allgemein-Zonen	x	
	- allgemeine Türen innerhalb Mietfläche		x
	- Schreinerarbeiten in Allgemeinfläche	x	
	- Schreinerarbeiten in Mietflächen, sowie mieterbezügliche Änderungswünsche in den Allgemeinzonen		x
274	Spezielle Verglasungen		
	- Verglasungen Grundausbau und Allgemeinzone	x	
	- Verglasungen innerhalb Mietfläche		x
275	Schliessenanlage		
	- Zylinder für Aussentüren inkl. Schlüsseln nach Absprache	x	
	- Zylinder Türen innerhalb Mietfläche		x
276	Innere Abschlüsse		
	- Jalousien, Stoffstoren, Vertikallamellen usw.		x
277	Elementwände in Mietfläche		
	- Trennwände in verglasten oder vollen Elementen		x
	- Schiebestapelwände		x
	- Faltwände, etc.		x
Ausbau 2			
281	Bodenbeläge		
	- Geh- / Bodenbeläge in den allgemeinen Zonen und Verkehrsflächen	x	
	- FÖ 150 Doppelboden zur Aufnahme eines Bodenbelages - HT 161 Doppelboden zur Aufnahme eines Bodenbelages EG und 1.OG - HT 161 2.OG – 9.OG Unterlagsboden roh mit Spachtelung roh	x	
	- Doppelboden Anpassungen durch Mieter_ Der Doppelboden in den Mietflächen ist so auszubilden, dass die Brüstungshöhe das fertige Fixmass von 65cm nicht unterschreitet.		x
	- Geh- / Bodenbeläge in der Mietfläche		x

282	Wandbeläge		
	- Wandbeläge in den allgemeinen Zonen und Verkehrsflächen	x	
	- Wandbeläge roh in den Mietflächen (Perimeter Mietgrenze) exkl. Wände welche die durch den Mieter erstellt werden	x	
	- Wandbeläge fertig gemäss Konzept Mieter in den Mietflächen		x
283	Deckenverkleidungen		
	- Deckenverkleidungen in den allgemeinen Zonen und Verkehrsflächen	x	
	- Deckenverkleidungen in den Mietflächen		x
284	Innere Malerarbeiten		
	- Sämtliche Malerarbeiten in den allgemeinen Zonen und Verkehrsflächen	x	
	- Sämtliche Malerarbeiten in den Mietflächen		x
285.3	Firmenanschriften		
	- Signaletik / Beschriftung in allgemeinen Zonen und Verkehrsflächen (Gemäss Konzept Vermieterin)		x
	- Mieterbeschriftungen am Gebäude (nach Genehmigung durch Vermieterin) und Signaletik innerhalb Mietfläche. (Siehe Broschüre vom 18.07.2017.)		x
285	Bauaustrocknungen		
	- Grundausbau	x	
	- Mieterausbau		x
286.3	Baureinigung		
	- Grobreinigung im Grundausbau vor Übergabe an Mieter (besenrein)	x	
	- Grobreinigung und Schlussreinigung Mietfläche		x
290	Planer / Projekt- und Bauleitung		
	- Honorare für Planungen Grundausbau	x	
	- Honorare für Planungen am Mieterausbau		x
	- Die Projekt-konzeptplanung erfolgt durch die Planer des Mieters.		x
4	Umgebungsarbeiten		
	- Umgebungsarbeiten, PP-Bemalungen und Nummerierung	x	
	- PP-Beschriftung Firmenanschrift gemäss Konzept Vermieterin		x
5	Baunebenkosten		
	- Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen, Muster, Versicherungen, Kosten für Strom, Wasser und Telefon etc., Bewachung durch Dritte (nach Verursacher)	x	x
	- Versicherungen (nach Verursacher)	x	x

