

Projekt: Campagne – Baufeld 1

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

03.02.2020

Gewerbebeeinheit 805



Symbolbild

1. Präambel

1.1. Gültigkeit

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Vertragsbestandteil des zu errichtenden Kauf- oder Mietvertrages sein wird, geht abweichenden Darstellungen/Ausführungen in etwaigen sonstigen Schriftstücken, Prospekten, Konzepten, Planunterlagen, etc. vor.

Schlussendlich vertragsgegenständlich (und somit verbindlich für die Parteien) wird jene Bau- und Ausstattungsbeschreibung sein, die mit Unterfertigung des Kauf- oder Mietvertrages als Beilage erhoben wird. Sollten nachträglich Änderungen im Einvernehmen gewünscht werden, ist in Entsprechung des Mietvertrages vorzugehen.

1.2. Kosten

Soweit der Bestandnehmer Kosten im Sinne dieser Beschreibung zu tragen hat (z.B. bei Umlagen für Abänderungen usw.), sind davon nicht nur die Baukosten umfasst, sondern auch die Baunebenkosten. Hierzu zählen auch die Honorare entsprechend den einschlägigen Honorarordnungen für Architekten, Ingenieure, Spezialplaner, Baustellengemeinkosten, Gebühren und Abgaben etc.

1.3. Allgemeines – Gesamtprojekt

PLANUNG:

Die Neue Heimat Tirol (NHT) errichtet gemeinsam mit der Innsbrucker Immobilien GmbH (IIG) ein Wohnbauprojekt mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

Auf Gst. Nr. 964/3 werden von der NHT 118 geförderte Mietwohnungen und 4 Gewerbeeinheiten, 1 Stadtteilbüro, 1 Kindergarten /Kinderkrippe mit insgesamt 110 Tiefgaragen – Stellplätzen errichtet.

Die baurechtliche Genehmigung des Projektes wird von der NHT und IIG erwirkt.

Da die Gewerbeeinheiten als „Edelrohbau“ gemäß nachfolgender Beschreibung übergeben werden, bezieht sich die Ausführungsplanung (Polierpläne, Haustechnik- und Elektroinstallationsplanung) ebenfalls auf diese Ausbaustufe. Detailplanungen innerhalb des Mietobjektes sind vom Mieter vorzunehmen bzw. an die bereits beauftragten Planer des Gesamtprojektes zu erteilen.

Sämtliche Planungsleistungen bzw. ergänzende Gutachten, die für die Erlangung von Spezialgenehmigungen erforderlich sind, sind seitens des Mieters zu erwirken.

2. Gebäudestruktur-Rohbau/Edelrohbau

2.1. Allgemeine Konstruktionsbeschreibung

2.1.1. Fundierung/Untergeschosse:

Die Fundierung des Gebäudes erfolgt mittels Stahlbetonfundamentplatte lt. statischer Erfordernis. Sämtliche tragenden Wände werden in Stahlbetonbauweise hergestellt. Nichttragende Wände im Bereich der Untergeschosse werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Sämtliche Deckenkonstruktionen werden aus Stahlbeton gefertigt. Die Tiefgaragendecke wird zu beheizten Bereichen im Erdgeschoss entsprechend den Angaben der Bauphysik gedämmt.

2.1.2. Geschoßdecken:

Sämtliche Geschosse werden als Stahlbetondecke lt. statischer Erfordernis betoniert.

2.1.3. Dachkonstruktion-/Aufbau:

Die Dachkonstruktion besteht aus einem Flachdach als Stahlbetondecke lt. statischer Erfordernis. Der restliche Dachaufbau erfolgt lt. bauphysikalischen Erfordernis.

2.2. Tragende- und Nichttragende Wände

2.2.1. Tragende Wände:

Die Wände werden entsprechend den statischen und konstruktiven Anforderungen des Objektes ausgeführt. Die Oberfläche der Wände und Stützen wird entsprechend der gewählten Bauart gemäß Punkt 4.7. behandelt.

2.2.2. Nichttragende Wände:

Die nichttragenden Wände bestehen aus Mauerwerk, Gipskarton o.ä. ohne statische Anforderungen. Dabei werden die nichttragenden Wände zu Nachbareinheiten schalldämmend gemäß ÖNORM ausgeführt. Etwaige Trennwände innerhalb der Mieteinheit werden vom Mieter errichtet. Der Vermieter erstellt die den Mietbereich umfassenden Wände inkl. Fassade ohne etwaigen Schaufensteranlagen bzw. Sonderkonstruktion welche abweichend von der Fassadenbeschreibung in dieser BAB sind. Die Oberfläche der Wände wird entsprechend der gewählten Bauart gemäß Punkt 4.7. behandelt.

3. Allgemeiner Ausbau

3.1. Vorbemerkungen

In den nachstehenden Punkten 3.1 – 3.9 werden auch die Ausbauleistungen, die vom Mieter zu erbringen sind, angeführt. Die Aufzählung dieser vom Mieter zu erbringen Ausbauleistungen sind beispielhaft und nicht abschließend. Auch nach Durchführung des mieterseitigen Ausbaus muss die freie Zugänglichkeit zu (Teilen der) Haustechnikanlagen zu Wartungszwecken (wie z. B. Wartungsklappen) im Mietgegenstand uneingeschränkt gewährleistet sein.

Wird nachstehend aber unter den vom Mieter zu erbringen Leistungen die Bemerkung "Keine Leistung" angebracht, so hat der Mieter für diese Leistungsgruppe keinerlei Leistungen zu erbringen.

3.2. Ausbau der Allgemeinflächen

Vermieter:

Die Allgemeinflächen (Treppenhäuser, allgemeine Erschließungsflächen, Tiefgarage, Nebenräume, Müllraum, Fahrradabstellräume u.dgl.) werden vom Vermieter ausgeführt. Die Wahl der Oberflächen und der Qualitäten obliegt alleinig dem Vermieter. Der Vermieter wird ausschließlich qualitativ adäquate, zu dem Gebäude passende Materialien verwenden, welche unter anderem wartungsarm sind um schnelle Verschleißerscheinungen vorzubeugen.

Mieter:

Keine Leistungen

3.3. Ausbau der Miet-/Kaufflächen

Vermieter:

Grundsätzlich werden die Mietflächen in sogenannten "Edelrohbau" an den Mieter übergeben, wobei der Begriff "Edelrohbau" wie nachstehend grundsätzlich definiert wird:

- Boden: Estrich
- Decke: Rohbetondecke
- Wände: Wände zu Allgemeinflächen in Beton bzw. Trockenbau
- Wände: Mietertrennwände in Beton bzw. Trockenbau
- Außenhaut: Fassade gemäß Beschreibung in Pkt. 4.5.
- TGA (HKLS und E): Anschluss-/ bzw. Übergabestelle an Mieter gemäß beschriebenen Schnittstellen in nachfolgender Beschreibung

Mieter:

Der gesamte restliche, über den eben definierten Ausbauzustand "Edelrohbau" hinausgehende Innenausbau, darunter auch HKLS und E sowie die gesamte Einrichtung obliegt alleinig dem Mieter.

3.4. Behandlung der Oberflächen der Rohbau-Bauteile

Vermieter:

Die Oberflächen werden in Rohbeton abgezogen und entgratet hergestellt.

Mieter:

Keine Leistungen

3.5. Fußbodenbeläge

Vermieter:

Die Fußböden (Unterböden) der Mietflächen werden als „abgezogene“ Betondecke (Genauigkeit lt. ÖNORM DIN 18202) mit normgerechten Estrich übergeben. (Estrich ohne spezielle Anforderungen) Sollten erhöhte Anforderungen an den Estrich durch die Nutzung des Mieters erforderlich sein sind die Mehrkosten seitens Mieter zu übernehmen.

Mieter:

Die Oberbeläge (darunter auch Abstreifmatten oder dgl.) samt allen Vorbereitungsmaßnahmen werden in den Mietflächen durch den Mieter auf seine Kosten eingebaut.

Als Aufbauhöhe des Oberbelages stehen dem Bestandnehmer ca. 2,5 cm Höhe (Differenz zwischen angrenzender Belagsoberkante der Allgemeinflächen bzw. Erschließungsflächen oder Aufzüge und dem Unterboden der Mietfläche) zur Verfügung. Eventuell erforderliche Spachtelungen, Untergrundvorbehandlungen, Ausgleichschichten oder Anrampungen hat der Mieter selbst auf seine Kosten zu erstellen. Der Abschluss zu angrenzenden Allgemeinflächen ist als Edelstahltrennschiene in Abstimmung und nach Freigabe des Vermieters flächenbündig vom Mieter zu errichten. Sollten durch betriebliche Gegebenheiten des Mieters Feuchtigkeit oder Nässe anfallen, so ist der Mieter verpflichtet dem Stand der Technik entsprechende Abdichtungen einzubauen. Auch diese Maßnahmen sind mit dem Vermieter abzustimmen und nach dessen Freigabe vom Mieter selbst auf seine Kosten durchzuführen.

3.6. Ladenfronten/Fassade

Vermieter:

Fassade:

- Fassade als Pfosten-Riegel-Fassade gemäß Architekturprojekt
- Zwischen den Pfosten-Riegel Elementen Flächen mit vorgehängten Stahlbetonfertigteilen.
- Pfosten-Riegel Fassade, pulverbeschichtete Oberfläche in einer Standard RAL Farbe
- mit horizontalen und vertikalen Deckschalen.
- Glasteilungen lt. Werkpläne.

- Die Pfosten-Riegel Fassaden werden ohne außenliegenden Sonnenschutz ausgeführt. Ein Stromanschluss für einen etwaigen mieterseitigen Sonnenschutz seitens Vermieter vorgesehen.
- Haupteingangstüren als Glas-Drehtüre

Mieter:

Etwaige an der Fassade benötigte Sonderkonstruktionen, Windfanganlagen, automatische Schiebetüren, Schaufensteranlagen oder dgl. stellen Sonderwünsche dar und sind mit dem Vermieter abzustimmen. Eingriffe in die Fassade sind nur durch das vom Vermieter beauftragte Unternehmen gestattet.

Die Kosten für diese Sonderwünsche hat der Mieter dem Vermieter gegen Nachweis zu erstatten.

3.7. Türen und Fenster

Vermieter:

Sämtliche, von den Behörden geforderte Brandschutz- bzw. Rauchschutztüren und Fluchtwegtüren, die aus dem Mietbereich heraus, an der Mietflächengrenze zu errichten sind, werden vom Vermieter gestellt. Diese Anlagen dürfen durch den Mieter ohne Zustimmung der Behörden und des Vermieters weder verändert noch umgebaut werden.

Mieter:

Sämtliche Türen (Innentüren, Brandschutztüren, Tore, etc.), welche sich innerhalb der Mietfläche befinden (abhängig von Mieterplanung) oder sich auf Grund der spezifischen Erfordernisse des Mieters ergeben, sind seitens des Mieters auf dessen Kosten zu errichten.

3.8. Abgehängte Decken und Trockenbauausbau (Innenwände, Glaswände, etc.)

Vermieter:

Der Mietbereich wird vom Vermieter ohne abgehängte Decken übergeben. Die Deckenuntersicht ist eine schalreine Betondecke.

Mieter:

Der Mieter kann, auf seine Kosten eine abgehängte Decke einbauen, die den gesetzlichen und behördlichen Vorgaben entspricht und durch die die Wirksamkeit etwaiger notwendigen Brandschutzmaßnahmen nicht beeinträchtigt wird.

Vor Ausführung der abgehängten Decke hat der Mieter rechtzeitig die Planung von den zuständigen Behörden und dem Vermieter, schriftlich freigeben zu lassen. Es muss gesichert sein, dass die Erlangung der Betriebsanlagengenehmigung nicht gefährdet wird. Darüber hinaus hat der Mieter nach Anweisung des Vermieters die abgehängte Decke mit Revisionsöffnungen zu versehen und den Zugang für den Vermieter oder seine Beauftragten zu diesen, jederzeit zu ermöglichen. Der Vermieter übernimmt für eventuelle Beschädigungen der Decke des Mieters bei

bestimmungsgemäßer Nutzung der Öffnung durch den Vermieter oder seine Beauftragten keine Gewähr.

Bei Beendigung eines Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und die gesamte, abgehängte Decke samt allen von ihm erstellten Einbauten, auf seine Kosten wieder zu entfernen. Alle in dieser Beschreibung angegebenen Höhenmaße sind ungefähre Richtmaße. In Teilbereichen, wie z.B. bei Unterzügen, Auswechslungen, Unterfahrten, Leitungsführungen, Randbereichen etc. können diese Maße unterschritten werden

3.9. Trennwände zwischen Mietbereichen bzw. zwischen TOPS:

Vermieter:

Seitens Vermieter werden die Mietertrennwände (Abschluss-Trennwände zwischen einzelnen Mietbereichen) in Trockenbau bzw. massiv in Stahlbeton gemäß den brandschutztechnischen und bauphysikalischen Erfordernissen errichtet.

Mieter:

Etwaige Durchführung durch Allgemeinbereiche, welche sich aus der Mieterplanung ergeben, sind dem Vermieter anzumelden. Die Durchführung (Ausschneiden und Wiederverschließen der Trockenbau- oder Betonwand, Brandschutzabschottungen, motorgesteuerte Brandschutzklappen, etc.) ist seitens Vermieter auf Kosten des Mieters durchzuführen.

3.10. Anstricharbeiten / Malerarbeiten - Beschichtungen aller Art Mietertrennwände

Vermieter:

Der Vermieter behandelt die Oberflächen nach seiner Wahl wie folgt:

- Gipskarton: gespachtelt
- Betonwände/-stützen: entgratet

An den Mietgrenzen befindliche Brandschutz-, Rauchschutz-, Fluchtweg- und Außentüren, sofern sie nicht bereits werkseitig endbeschichtet sind, werden vom Vermieter beschichtet.

Mieter:

Die weitere malermäßige Behandlung der Oberflächen innerhalb der Mietfläche erfolgt durch den Mieter. Eventuelle gebäudetechnische Installationen vor Stützen und Wänden bleiben unverkleidet.

Alle in der Mietfläche befindlichen Oberflächen bleiben im Rohzustand und müssen durch den Mieter auf seine Kosten beschichtet werden. Sicherheitseinrichtungen dürfen nur nach Absprache und Freigabe durch den Vermieter beschichtet bzw. bearbeitet werden.

4. Technischer Ausbau

4.1. Vorbemerkungen

In den nachstehenden Punkten 4.1 – 4.5 werden auch die Ausbauleistungen, die vom Mieter zu erbringen sind, angeführt. Die Aufzählung dieser vom Mieter zu erbringen Ausbauleistungen sind beispielhaft und nicht abschließend. Auch nach Durchführung des mieterseitigen Ausbaus muss die freie Zugänglichkeit zu (Teilen der) Haustechnikanlagen zu Wartungszwecken (wie z. B. Wartungsklappen) im Mietgegenstand uneingeschränkt gewährleistet sein.

Wird nachstehend aber unter den vom Mieter zu erbringen Leistungen die Bemerkung "Keine Leistung" angebracht, so hat der Mieter für diese Leistungsgruppe keinerlei Leistungen zu erbringen.

4.2. Grundsätzliche Schnittstelle zwischen Ausbauleistung des Vermieters und des Mieters

Die haus- und elektrotechnischen Installationen für die Mietflächen werden bis zur Mietobjektsgrenze verlegt. Für die technische Ausstattung der Mietflächen ist ausschließlich der Mieter verantwortlich und hat diese nach eigenen Bedürfnissen und auf eigene Kosten zu übernehmen. Ausgenommen hiervon sind brandschutztechnische Anlagen bei denen die behördlichen und versicherungstechnischen Auflagen vom Vermieter einzuhalten sind.

Vom Mieter durch vorgenommene Einbauten und Einrichtungen verursachte Änderungen und Ergänzungen der brandschutztechnischen Einrichtungen werden durch den Vermieter auf Kosten des Mieters ausgeführt.

4.3. Haustechnik

4.3.1. Heizungsanlagen

Vermieter:

Diese erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage mit einer Grundwasserwärmepumpe als Nieder-temperatursystem. Die Gewerbeflächen werden über gemeinsame Verteilleitungen als Aufputzinstallation unterhalb der Decke versorgt. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. In den Mietflächen ist der jeweilige FBH-Verteiler mit Heizungsabsperrungen und Wärmemengenzählern (Funk) situiert. Eine mögliche Türluftschleieranlage ist nur in elektrischer Ausführung möglich, stellt jedoch keine Grundausstattung dar.

Mieter:

Die Abdeckung der Heizlast für die Mietfläche erfolgt über die Fußbodenheizung, welche seitens des Vermieters eingebaut wird. Falls zusätzliche Heizflächen in Form von Radiatoren, o.ä. durch räumliche Abtrennungen z.B. für Lagerflächen, Nasseinheiten oder in Form von Fußbodenkonvektoren zur Unterbindung des Kaltluftabfalls bei der Fassade o.ä. erforderlich sind, sind diese durch den Mieter zu tragen und zu beauftragen und mit dem für das Gesamtobjekt tätigen Heizungsprojektanten bzw. ausführenden Unternehmen abzustimmen.

Änderungen der Heizungsanlage im Mietbereich, die auf Grund von Sonderwünschen des Bestandsnehmers oder auf Grund von Einbauten in dem Mietbereich und Abtrennungen von Nebenräumen oder Änderung der Konfiguration des Mietbereiches erforderlich werden oder durch den Betrieb des Mieters bedingt sind, sind vom Mieter auf dessen Kosten zu errichten. Etwaige Änderungen an dem vom Vermieter eingebauten Heizsystems (Fußbodenheizung) dürfen nur nach schriftlicher Freigabe des Vermieters erfolgen.

4.3.2. Be-/ und Entlüftungsanlage

Vermieter:

Für eine mechanische Be- und Entlüftung der Gewerbeeinheiten sind je nach Geschäftsbereich entweder entsprechende Öffnungen an der Fassade oder über Dach vorgesehen. Die Lüftungsgeräte müssen in den jeweiligen Einheiten situiert werden und sind nicht Gegenstand der Grundausstattung.

Mieter:

Die Verteilung innerhalb der Mietfläche samt den erforderlichen Luftdurch- und Auslässen sowie das Lüftungsgerät selbst ist durch den Mieter und auf dessen Kosten zu erstellen.

Die Pläne hierfür sind vorab dem Vermieter zur Freigabe vorzulegen.

Der Einbau von behördlich oder mietvertraglich geforderten oder aus Betrieb und der Ausstattung der Mietfläche erforderlichen Sondereinrichtungen für Geschäfte (z.B. Gasstätten, Lebensmittel, Textilfachgeschäfte, etc.) mit erheblichen Eigenwärmeentwicklung (z.B. durch Strahler, Glühlampen, Leistungsstarke Geräte, etc.) und/oder Geruchsentwicklung mit erhöhten Luftwechselraten gehen zu Lasten des Mieters.

Nach Fertigstellung der vom Mieter ausgeführten Anlage ist diese von einem anerkannten Fachmann zu überprüfen. Der Mieter hat darüber dem Vermieter rechtzeitig eine geeignete Bescheinigung zu übergeben.

Die Produktwahl der Lüftungsgeräte ist in Abstimmung mit dem Vermieter zu treffen.

4.3.3. Klimatisierungsanlage

Vermieter:

Eine entsprechende Klimatisierung der Einheiten kann nur bei rechtzeitiger Entscheidung während des Baues berücksichtigt werden. Eine „Leerverrohrung“ ist nicht vorgesehen.

Mieter:

Nach Bedarf des Mieters selbst zu erbringen in Abstimmung mit dem Vermieter.

4.3.4. Sanitäre Anlagen

Vermieter:

Die Wasserversorgung erfolgt über die städtische Trinkwasserversorgung (Innsbrucker Kommunalbetriebe AG) durch einen Wasseranschluss an die in der Radetzkystraße verlaufende Wasserleitung. In der Mietfläche befindet sich eine Unterputzstation, in welcher die Kalt- und Warmwasser-Absperrung und die Wasserzähler (in Funkausführung) positioniert sind.

Abwasserstränge mit Anschlusspunkten führen ebenfalls durch die Gewerbeflächen. Für die Mietfläche wird eine eigene Kleinfäkalienhebeanlage, an welche die entsprechenden Sanitärgegenstände (WC, Waschbecken, ...) anzuschließen sind, vorgesehen.

Mieter:

Die sanitären Einrichtungsgegenstände (WC Anlagen und dgl.), sowie deren Verrohrung innerhalb der Mietfläche werden nach Bedarf und nach den behördlichen und gesetzlichen Vorschriften vom Mieter ausgeführt.

Als Übergabe der KW- und WW-Leitung wird die Absperrung mit Kalt- und Warmwasserzählung beim Eintritt Mietfläche mittels Unterputzstation definiert.

Durchfluss- und Spülraten:

Folgende maximale Durchfluss- und Spülraten sind einzuhalten. Eine weitere Reduktion ist wünschenswert. Die Anforderungen können z.B. durch Armaturen und WCs mit Infrarotsensoren oder Durchflussbegrenzungen erreicht werden. Für Urinale wird 1,5 Liter pro Spülung empfohlen, wasserlose Urinale würden das Ergebnis jedoch noch verbessern. Die Verwendung von wasserlosen Urinalen sorgt auch für eine Einsparung bei den Betriebskosten für den Mieter.

Nutzung	Typ	Durchfluss-/Spülrate
Kunden (Retail, Restaurant) Mitarbeiter (Retail, Restaurant)	WC	Dualflush 3/6 Liter pro Spülung
Kunden (Retail, Restaurant) Mitarbeiter (Retail, Restaurant)	Urinal	1,5 Liter pro Spülung
Kunden (Retail, Restaurant) Mitarbeiter (Retail, Restaurant)	Waschtischarmaturen, manuell	1,9 l/min
Kunden (Retail, Restaurant) Mitarbeiter (Retail, Restaurant)	Waschtischarmatur, Infrarotsensor/Zeitschaltung	1 Liter pro Waschgang
Mitarbeiter (Retail, Restaurant)	Dusche	5 l/min

4.3.5. Fettabscheider:

Sofern ein Fettabscheider auf Grund der Nutzung benötigt wird, kann dieser ausschließlich nur in der Mieteinheit selbst installiert werden. Es ist nicht möglich, eine Entsorgungsleitung oder einen Anschluss im Erdreich vorzusehen. Eine „Leerverrohrung“ ist nicht vorgesehen.

Den erforderlichen Fettabscheider hat der Mieter auf seine eigenen Kosten zu besorgen.

Die Produktwahl ist in Abstimmung mit dem Vermieter zu treffen.

4.3.6. Feuerlöscheinrichtungen

Vermieter:

Die gesetzlich und behördlich vorgeschriebenen Feuerlöscheinrichtungen im Allgemein- und Mietbereich (im Mietbereich Grundversorgung), wie z.B. die Hydranten werden durch den Vermieter hergestellt.

Mieter:

Die gesetzlich und behördlich vorgeschriebenen Feuerlöscheinrichtungen innerhalb der Mietfläche, wie z.B. Handfeuerlöscher werden durch den Mieter hergestellt.

4.3.7. Wandhydranten

Vermieter:

Seitens Vermieter werden die Wandhydranten gemäß Brandschutzkonzept und Behördenvorgabe ausgeführt.

Mieter:

Die Nutzung dieser Wandhydranten ist nur im Notfall (Brandfall) gestattet. Die Wandhydranten sind verplombt und alarmgesichert. Eine Wasserentnahme für nicht brandrelevante Löschereignisse ist nicht gestattet.

4.3.8. mieterspezifische Haustechnikanlagen (Kühlzellen, autarke Kühlsysteme, etc.)

Vermieter:

Keine Ausbauleistung.

Mieter:

Sämtliche bestandnehmerspezifisch notwendigen HKLS und E Anlagen (z.B. Löscheinrichtungen für Serverräume, Argonlöschanlagen, CO₂ Löschanlage, Kühlzellen, Schank- und Baranlagen, etc.) sind auf Kosten des Mieters zu erbringen. Die geplanten Einrichtungen sind vor Installation (spätestens 2 Wochen nach Vertragsabschluss) dem Vermieter mitzuteilen. Planunterlagen, Datenblätter und dergleichen sind dem Vermieter zur Information und Begutachtung zu übermitteln

4.4. Elektrotechnik

4.4.1. Allgemeines

Vermieter:

Eine hausinterne Trafostation des kommunalen Netzbetreibers sichert die Versorgung des Gebäudes mit Niederspannung. Der Vermieter wird als Schnittstelle zwischen der Mietbereichs- und der Allgemeininstallation einen zentralen Übergabekasten im Mietbereich installieren. Der Stromanschluss wird durch den Vermieter bis an die Grenze der Mietfläche mit 3 Meter Reservekabel herangeführt.

Mieter:

Alleinig dem Mieter obliegt die Pflicht, rechtzeitig beim Energieversorgungsunternehmen den Stromliefervertrag abzuschließen. Der Mieter hat rechtzeitig durch befugte Personen und auf eigene Kosten die Zählermontage zu veranlassen. Die Verrechnung erfolgt durch das Elektro-Versorgungsunternehmen direkt an den Mieter.

4.4.2. Stromanschluss

Vermieter:

Die vom Bestandgeber bereit gestellte Anschlussleistung beträgt bis max. 12 kW.

Zuleitung zur Mietfläche, ein Unterverteiler mit Schwachstromfeld (Übergabeschränk), in dem die Versorgungsleitungen (Strom, Telekom, UPC, IKB, Notbeleuchtung, Sprechanlage) aufgelegt sind, werden vom Vermieter bereitgestellt.

Mieter:

Der Mieter schließt direkt mit dem Versorgungsunternehmen einen Strombezugsvertrag ab. Die Stromabrechnung erfolgt direkt zwischen Versorgungsunternehmen und dem Mieter. Benötigt der Mieter einen höheren Anschlusswert als in Punkt Stromanschluss Vermieter angeführt, so trägt er die erhöhten Anschlusskosten und die Kosten für die Änderung seiner Zuleitung und Zähleinrichtung, soweit solche Mehrkosten entstehen werden. Die Installationen innerhalb der Mietfläche ab UV führt der Mieter auf eigene Kosten aus.

Nach Fertigstellung der vom Mieter ausgeführten Installationen sind diese von einem anerkannten Fachmann überprüfen zu lassen. Der Mieter hat darüber dem Vermieter rechtzeitig eine geeignete Bescheinigung zu übergeben.

4.4.3. Fluchtwegs- und Sicherheitsbeleuchtung

Vermieter:

Die zentrale Sicherheitsbeleuchtungszentrale wird, soweit gesetzlich und behördlich verordnet, durch den Vermieter auf Basis der ungeteilten Mietfläche zur Verfügung gestellt. Die Mieteinheit wird mit 2 Versorgungsleitung von der Gruppenbatterieanlage versorgt.

Mieter:

Die Ausführung der Sicherheits- und Rettungszeichenleuchten sind auf Basis der Einbauten und Einrichtungen durch den Mieter auf eigene Kosten durchzuführen.

4.4.4. Lautsprechanlage

Vermieter:

Seitens Vermieter wird keine Beschallungsanlage vorgesehen.

Mieter:

Etwaige Beschallungsanlagen innerhalb der Mietflächen sind seitens Mieter zu errichten. Diesbezüglich ist auf den Schallschutz entsprechend Rücksicht zu nehmen. Seitens Mieter ist dem Vermieter vor Bauausführung ein Nachweis zu erbringen, dass mit der vom Mieter gewählten Beschallungsanlage die entsprechenden Schallgrenzwerte eingehalten werden und angrenzende Mieteinheiten nicht gestört bzw. beeinträchtigt werden. Allenfalls erforderliche ergänzende Schallschutzmaßnahmen (z.B. an Fassade, Bodenaufbauten, etc.) welche durch die Art der Beschallung (je nach Nutzungskonzept) erforderlich sind, sind seitens des Mieters auf dessen Kosten zu erbringen. Jedenfalls hat der Mieter dem Vermieter ein Schallschutzgutachten vorzulegen, in welchem etwaige notwendige Schallschutzmaßnahmen angeführt sind.

4.4.5. Alarmanlagen und Videoüberwachung

Vermieter:

Der Vermieter behält sich das Recht vor für die Allgemeinbereiche (Hauptzugänge, Müllraum, Tiefgarage) eine Videoüberwachung vorzusehen. Eine Alarmanlage wird seitens Vermieter nicht vorgesehen.

Mieter:

Etwaige Alarmanlagen und Videoüberwachung der Mietfläche sind auf Kosten des Mieters zu erstellen. Für die Videoüberwachung sind seitens Mieter sämtliche erforderlichen behördlichen Genehmigungen selbstständig einzuholen.

4.4.5. Beleuchtung Allgemeinflächen

Vermieter:

Die Allgemeinflächen (Treppenhäuser, allgemeine Eingangsbereiche, Tiefgarage und dgl.) werden seitens Vermieter mit einer ausreichenden Beleuchtung ausgestattet. Gestaltung, Qualität und Ausstattung der Beleuchtungsarten obliegt dem Vermieter.

Mieter:

Keine Ausbauleistung

4.4.6. Beleuchtung Mietflächen

Vermieter:

Seitens Vermieter wird keine Mietflächenbeleuchtung vorgesehen.

Mieter:

Die innerhalb der Mietfläche erreichten Beleuchtungsstärken können von 50 bis punktuelle 2500 lx liegen, müssen aber so erzeugt werden, dass keine Blend- und Streulichtwirkung nach außen erfolgt. Die mittlere Leuchtdichte über die gesamte Mietfläche soll in einem Bereich zwischen 50 bis 180 cd/m² liegen.

Die Innenraumbeleuchtung muss mit einer automatischen Steuerung ausgestattet sein, welche die Beleuchtung automatisch an- und ausschaltet. Dies kann durch folgende Optionen erfüllt werden:

- a) Eine Zeitprogrammierung, die die Beleuchtung nach einem vorprogrammierten Stundenplan an- und ausschaltet.
- b) Bewegungsmelder, welcher die Beleuchtung nach 30 Minuten abschaltet, wenn kein Nutzer im Bereich ist.
- c) Eine andere Form von Präsenzmelder, der die Beleuchtung automatisch abschaltet, wenn kein Nutzer im Raum ist.

Räume für die 24h Beleuchtung vorgesehen ist, oder für die die Abschaltung der Beleuchtung die Sicherheit gefährdet, sind von den Anforderungen ausgenommen.

Tageslichtabhängige Steuerung der Innenraumbeleuchtung (mit Tageslichtsensor) ist nicht zwingend erforderlich. Diese Ausführung liegt im Ermessen des Mieters.

4.4.7. Schaufensterbeleuchtung

Vermieter:

Seitens Vermieter wird keine Schaufensterbeleuchtung vorgesehen.

Mieter:

Es muss im Hinblick auf eine gesamthafte Gebäudefassaden-Abwicklung in allen Detailbereichen ein durchgängig erkennbares Beleuchtungsniveau gewährleistet sein. Auf die Vermeidung von Hell- und Dunkelzonen ist zu achten. Für Schaufenster und Fensterflächen die nachts zur Außenfassade hin wirksam sind, sollten die Leuchtdichten maximal im Mittel 100 cd/m² aufweisen, dürfen aber keine Spitzen mit mehr als 200 cd/m² haben. Die Eigenleuchtdichte der Werbeflächen an der Gebäudegrenze (Übergang zu Allgemeinflächen / Erschließungsflächen) darf 200 bis 400 cd/m² nicht überschreiten. Die Eingangszonierung darf eine maximale Intensität von 1.200 lux nicht übersteigen.

Farbige Leuchtflächen dürfen in Ihrer Intensität die angegebenen Leuchtdichten nicht überschreiten, und müssen so gestaltet sein, dass deren farbiges Licht zu keiner Farbveränderung innerhalb des Gebäudes (zu Allgemeinflächen, etc.) und der angrenzenden Shop-, Restaurant und Präsentationsflächen führt.

Spätestens 4 Wochen nach Vertragsunterfertigung ist dem Vermieter ein Werbekonzept zur Prüfung und Freigabe zu übermitteln. Beim Werbekonzept ist auf die Gesamtaußenwirkung des Gebäudes Rücksicht zu nehmen. Das übermittelte Werbekonzept muss mit dem Vermieter abgestimmt und von diesen freigegeben werden.

Das Folienprodukt (Produkteigenschaften) ist mit dem Vermieter abzustimmen und von diesem freigegeben zu lassen.

4.4.8. Kommunikationsversorgung (Telefon, SAT, Antenne, Datenleitung)

Vermieter:

Jede Mietfläche erhält die Datenleitungen, Telefon sowie SAT bis zum Übergabeschränk (Unterverteiler). Die aktive Verkabelung erfolgt auf Antrag und Kostentragung durch den Mieter. Die Anmeldung bei den Betreibern (Telekom, Magenta oder IKB) ist vom Mieter durchzuführen.

Mieter:

Der Mieter ist verpflichtet, rechtzeitig beim Anbietereinen Antrag für die Installation eines Telefonanschlusses zu stellen. Eine Garantie für die Anschaltung an das Telefonnetz kann der Vermieter nicht übernehmen.

Sämtliche aktiven Verkabelungen (SAT, Telefon, Internet, etc.) erfolgt auf Antrag und Kostentragung durch den Mieter selbst. Die Anmeldung bei den Betreibern ist vom Mieter durchzuführen.

4.4.9. Anbindung an öffentliche Datennetze

Vermieter:

Jede Mietfläche erhält die Datenleitungen bis zum Übergabeschränk (Unterverteiler) – siehe Punkt 4.4.8 Kommunikationsversorgung.

Mieter:

Die aktive Verkabelung erfolgt auf Antrag und Kostentragung durch den Mieter. Die Anmeldung beim Kommunikationsnetzbetreiber ist ebenso vom Mieter durchzuführen.

4.4.10. Sprechanlagen für Gebäudeeingänge

Vermieter:

Seitens Vermieter wird bei den Gebäudehauptzugängen eine Sprechanlage installiert. Die Verkabelung wird bis zum Übergabepunkt an der Mietflächengrenze mit 3 Meter Kabelüberlänge geführt. Die Beschriftung der Sprechanlage erfolgt ausschließlich durch den Vermieter (einheitliches Erscheinungsbild).

Mieter:

Die Verkabelung und Bereitstellung der Innenstelle innerhalb der Mietfläche erfolgt durch den Mieter.

4.4.11. Brandmeldeanlage

Vermieter:

Seitens Vermieter wird die Brandmeldeanlage auf Basis der ungeteilten Mietfläche errichtet.

Mieter:

Eine über den Punkt Brandmeldeanlage hinausgehende Änderung und Ergänzung der Anlage aufgrund von Einbauten und Einrichtungen des Mieters (z.B. Möblierung, abgehängte Decke oder dergleichen) ist durch den Vermieter auf Kosten des Mieters durchzuführen

4.5. **Fördertechnik**

Vermieter:

Seitens Vermieter werden die Lifte in den Allgemeinen Erschließungsflächen erstellt. Gestaltung, Qualität und Ausstattung der Lifte obliegt dem Vermieter.

Mieter:

Keine Ausbauleistung; Sofern seitens Mieter für Zutrittssystem oder Werbung etwaige Einbauten im Lift erforderlich sein sollten sind diese Angaben dem Vermieter ehest möglich bekannt zu geben damit der Vermieter diese auf Umsetzbarkeit prüfen kann. Sofern möglich werden diese Adaptierungen seitens Vermieter auf Kosten des Mieters umgesetzt.

5. **Gebäudeausstattung**

5.1. **feste und lose Möblierung (FF+E)**

Vermieter:

Keine Ausbauleistungen.

Mieter:

Der Mieter ist für die gesamte feste und lose Möblierung (FF+E, Schließanlagen, Teeküchen, Küchenausstattungen, Blend- und Sonnenschutz, Beleuchtungen aller Art, usw.) in seiner Mieteinheit verantwortlich. Die Errichtung, Wartung und Pflege und die damit zusammenhängenden Kosten obliegen alleinig dem Mieter selbst.

6. **Außenanlagen**

Vermieter:

Die Gestaltung des Eingangsbereiches und der Außenanlagen erfolgt im Zuge der Gesamtplanung.

Gestaltung, Qualität und Ausstattung der Außenanlagen obliegt dem Vermieter.

Mieter:

Einen Eingriff des Mieters in die Außenanlagen ist nicht gestattet. Etwaige Sonderwünsche können dem Vermieter zur Kenntnis gebracht werden. Diese werden auf Machbarkeit geprüft und sofern möglich auf Kosten des Mieters umgesetzt.

Der Bereich des möglichen Gastgartens ist vom Mieter zu warten und Instand zu halten. Sonnenschirme im Bereich des Gastgartens (Produkt) sind mit dem Vermieter im Vorfeld abzustimmen. (Sonnenschirme mit Werbungen (außer Eigenwerbung) sind unerwünscht)

7. Sonderwünsche, sonstiges

7.1. Änderungen innerhalb des Mietbereiches

Vermieter:

Keine Ausbauleistungen.

Mieter:

Sämtliche bauliche Änderungen oder Änderungen der Nutzung müssen vor Ausführung beim Vermieter angemeldet werden. – Regelung erfolgt in Mietvertrag

Bauliche Sonder- und/oder Änderungswünsche oder bauliche Sonderausstattungen müssen der Vermieterin schriftlich bekannt gegeben und von dieser auf die technische Durchführbarkeit hin überprüft werden. Die Durchführung von Sonderwünschen ist nur zulässig, wenn dadurch keine Verzögerung oder Erschwerung des Baufortschrittes eintritt und sämtliche Bauvorschriften sowie die maßgeblichen ÖNORMEN eingehalten werden. Weiters ist die Durchführung der Sonderwünsche, insbesondere der Zeitplan im Detail mit der Verkäuferseite abzustimmen und erst nach dessen schriftlicher Zustimmung zulässig.

Durch die Ausführung dieser Sonderwünsche dürfen den anderen Mietern sowie dem Vermieter keine Mehrkosten (zB Erhaltungskosten) entstehen.

Der Mieter ist verpflichtet, den mit den Firmen abgeschlossenen Auftrag der Vermieterin auf dessen Verlangen vorzulegen.

7.2. Dachdurchbrüche

Vermieter:

Keine Ausbauleistungen.

Mieter:

Etwaige seitens Mieter zusätzlich erforderlichen Dachdurchbrüche (mit Zustimmung des Vermieters) durch z.B. nachträgliche Installationen dürfen ausschließlich durch die vom Vermieter beauftragten Firmen ausgeführt werden. (Baumeisterarbeiten, Kernbohrungen,

Abdichtungsarbeiten, Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten) Sämtliche damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

8. Baustelleneinrichtung und -abwicklung

8.1. Mieterausbau - terminlicher Ablauf

Nach Unterzeichnung des Mietvertrages ist vom Mieter folgender Ablauf einzuhalten:

1. Rahmenterminplan Ausbau Mieter - Übermittlung an Vermieter zur Prüfung und Einarbeitung in Gesamtterminplan - Übergabe spätestens 2 Wochen nach MV Unterzeichnung

Der Terminplan des Mieters wird vom Vermieter geprüft. Etwaige notwendige Änderungen des Ausbauterminplanes des Mieters, welche sich auf Grund des Bauablaufes des Gesamtgebäudes ergeben (Logistik, Baustelleneinrichtung, Anlieferungen, etc.) sind seitens des Mieters entsprechend zu berücksichtigen.

2. Planung Mieter / Baubeschreibung Mieter (Bau und TGA) - Übergabe an Vermieter spätestens 4 Wochen nach MV Unterzeichnung
3. Übergabe einer Projektbeteiligtenliste des Mieters (Vertreter bzw. Ansprechperson Mieters/Planer/ausführende Firmen) bis spätestens 2 Wochen nach MV Unterzeichnung (ausführende Firmen können natürlich laufend gemäß Vergabestand ergänzt werden)
4. Umgehend nach Unterzeichnung MV: Teilnahme des Mieters bzw. eines namhaften bevollmächtigten Vertreters des Mieters bei den regelmäßigen Ausbaubesprechungen in Innsbruck. (Baustelle bzw. Räumlichkeiten des Vermieters bzw. vor Ort auf der Baustelle)
5. Vor Eröffnung des Gesamtgebäudes hat der Mieter sämtliche für den Betrieb der Einheit erforderlichen Bewilligungen, darunter zählen z.B. Betriebsanlagengenehmigungen, Benützungsbewilligungen u.dgl., dem Vermieter zur Information vorzulegen.

Vermieter

Mieter

Name:

Name:

Datum:

Datum:

Beilagen:

./A Pläne der ARGE Arch. DI Kröpfl, Arch. DI Eigentler und Arch. DI Eck vom 28.04.2021

