

## BAUBESCHREIB

### Erweiterter Edelrohbau/Grundausbau

#### ALLGEMEIN

##### Mögliche Nutzungen

Büro, Ärztezentrum, Behandlungs- und Sitzungsräume  
Lagerräume zur Anmiete vorhanden, Ausbaustandard:  
Hartbetonbelag, KS Wände, Licht, Belüftung, Sprinklerung

- MINERGIE®/ECO® Ausschlusskriterien und Green Property Label
- Prallglasfassade Südseite 2. Obergeschoss
- Fernwärme eniwa
- Zentrale Liftanlage Allgemeinzone von der Tiefgarage bis 2. Obergeschoss
- Aufzüge rollstuhlgängig
- Zentraler Treppenaufgang Allgemeinzone vom 1. bis 2. Obergeschoss
- Zweigeschossige Tiefgarage
- Parkplätze zur Anmiete vorhanden (öffentliches Parkhaus im Gebäude)
- Velostellplätze

#### WÄNDE

##### Umfassungswände Mietflächenabschluss

Ausführung verputzt und gestrichen inkl. Wand-Fassadenanschlüsse sowie die Anschlüsse an die bestehende Tragstruktur.  
Erstellung gemäss Planung erweiterter Edelrohbau.

#### BODEN

##### Doppelboden auf Mietfläche

Plattenformat 60 x 60 cm, höhenverstellbar.  
Ohne Textil-, Kunststoff- oder Holzbelag

##### Nutzlasten

1. Obergeschoss: NL 10 kN/m<sup>2</sup>
2. Obergeschoss: NL 5 kN/m<sup>2</sup> (NL 3 kN/m<sup>2</sup> in Teilbereichen)

#### DECKEN

##### Geschossdecken

Betondecken, roh und gestrichen.

##### Deckenbekleidung auf Mietfläche

Leitungsführung im Bereich der Fassade sichtbar, Decke roh und gestrichen. Deckenbekleidung aus Metalldecken mit perforierten Paneelen im Teilbereich der Zuleitung Wärme-, Kälte- und Lüftungsverteilung Mietflächen gemäss Raumkonzept erweiterter Edelrohbau.

##### Deckenbekleidung im Allgemeinbereich

Deckenbekleidung aus Metalldecken gemäss Raumkonzept erweiterter Edelrohbau.

#### TÜREN

##### Türen Zugang Mietfläche

Holztüre mit seitlichem Glaseinsatz.  
Zutrittskontrollsysteme und Schliessenanlagen Allgemeinzone zu Mietflächen als elektronischer Schlüssel (Legic).

#### FENSTER

##### Südfassade

Pfosten-Riegel Isolierfestverglasung in Aluminium natureloxiert.  
Die Fassade Süd ist nicht offenbar.  
Ausnahmen: Interventionsöffnungen für die Feuerwehr, Reinigungsöffnungen Fassade, etc.

##### Nordfassade

Elementfassade in Aluminium natureloxiert mit Sonnenschutzisolierverglasung gemäss Energienachweis, mit Drehflügel.

#### BESCHATTUNG

##### Beschattung Südfassade

Automatische Steuerung gemäss Sektoren Einteilung erweiterter Edelrohbau

1. Obergeschoss: Metallraffstoren
2. Obergeschoss: Fassadenmarkisen vor Prallglasscheibe (Doppelfassade)

##### Nordfassade

Sonnenschutzverglasung

#### HEIZUNG

##### Wärmeerzeugung

Wärmeerzeugung erfolgt durch Contractor (Fernwärme eniwa).

##### Wärmeverteilung

Verteilung Wärme über Vor- und Rücklaufleitungen.  
Wärmeabgabe ausschliesslich über kombinierte Heiz-Kühldeckenelemente gemäss Einteilung Raumkonzept Vermieter.

Kühlung über Kühldecken: 40 Watt/m<sup>2</sup>

Kühlung über Lüftung: 12 Watt/m<sup>2</sup>

#### LÜFTUNG

##### Lüftungserzeugung

Lüftungserzeugung in der Technikzentrale.  
Luftmenge gesamt ca. 13'320m<sup>3</sup>/h im 1. bis 2.OG.

##### Lüftungsverteilung

Verteilung über Zu- und Abluftkanäle ausgebaut gemäss Raumkonzept erweiterter Edelrohbau.

#### KÄLTE

##### Kälteerzeugung

Kälteerzeugung erfolgt durch den Contractor (Fernkälte Eniwa).

##### Kälteverteilung

Verteilung Klimakälte über Vor- und Rücklaufleitungen.  
Kälteabgabe über kombinierte Heiz-Kühldeckenelemente gemäss Raumkonzept Vermieter.

## BAUBESCHRIEB

### Erweiterter Edelrohbau/Grundausbau

#### SANITÄR

##### Nasszellen Allgemeinbereich

Fertig ausgebaute Nasszellen zur gemeinsamen Nutzung gemäss Raumkonzept erweiterter Edelrohbau.

##### Kalt- und Warmwasseraufbereitung

Zentrale Kalt- und Warmwasseraufbereitung.

##### Kalt- und Warmwasserverteilung

Kalt- und Warmwasserverteilung von der Technikzentrale bis auf die Mietflächen geführt (Leitung aus Boden/Wand Mietflächenabschluss) gemäss Flächenpläne erweiterter Edelrohbau.

##### Teeküche

Vorgesehene Zonen gemäss Flächenpläne erweiterter Edelrohbau  
Anschlüsse Abwasser und Kaltwasser im Vermieterausbau  
(Leitung aus Boden/Wand Mietflächenabschluss).

#### ELEKTRO

##### Verteilung

Elektroverteilung erfolgt über Bodenkanäle im Doppelboden.  
Zuleitungen Starkstrom und Kommunikation inkl. Glasfaser bis zur Übergabestelle Mietfläche (Leitung aus Boden/Wand Mietflächenabschluss).

##### Beleuchtung Allgemeinräume

Grundbeleuchtung in Allgemeinflächen und Korridorzonen Mieter integriert in Metallabhangdecke (ca. 25% der Mietfläche).

##### Brandschutz

Vorrichtungen auf Allgemein- und Mietflächen gemäss behördlicher Auflagen und Vorgaben Brandschutzkonzept mit Minimalbestückung (Brandmeldeanlage nicht vorgesehen).

#### GEBÄUDEAUTOMATION

Gebäudeautomationssystem für Heizung, Lüftung, Storen und Klimaanlage gemäss Planung erweiterter Edelrohbau.

#### SCHLIESSANLAGE

Zutrittskontrollsysteme Hauszugänge mit elektronischem Schlüssel (Legic).

Zutrittskontrollsysteme und Schliessanlagen Allgemeinzone zu Nasszellen, Putz- und Elektroräumen, welche zur gemeinsamen Nutzung im Grundausbau erstellt werden, als mechanische Schliessung.

#### LEISTUNGSWERTE BÜRO/LAGER

##### Ausgangslage

Die Lüftungsanlagen werden für eine tiefste Aussentemperatur von -13 °C ausgelegt. Die Heizungsanlagen werden für eine tiefste Aussentemperatur von -8 °C ausgelegt. Die Aussentemperaturen werden überwacht und in das Gebäudeleitsystem eingespeist.

S+B Baumanagement AG, Stand 26.11.2018

BAUBESCHRIEB

Erweiterter Edlerohbau/Grundausbau

	Einheit	1. – 2. OG	Lager
<b>Leistung Elektro</b>			
Leistung Beleuchtung (Nach SIA 2024)	W/m <sup>2</sup>	12.5	6.0
Leistung Kraft	W/m <sup>2</sup>	15.0	4.0
Leistung Total	W/m <sup>2</sup>	27.5	10.0

<b>Heizung Grundausbau</b>		<b>°C</b>	<b>21</b>	<b>–</b>
Personendichte (bezogen auf die Hauptnutzfläche)	m <sup>2</sup> /Pers	≥ 8.0		–
Luftrate pro Person	m <sup>3</sup> /h m <sup>2</sup>	36		–
Aussenluft	m <sup>3</sup> /h m <sup>2</sup>	4.5		–

Luftwechsel (bezogen auf Raumvolumen OK Fertig Boden – UK Roh Decke)	h <sup>1</sup>	1. OG: 1.2 2. OG: 1.5	UG 3: 0.2
---	----------------	--------------------------	-----------

Zuluft Temperatur Winter	°C	21	18
Zuluft Temperatur Sommer	°C	18	A.temp.
Kühllast Grundausbau Luft *	W/m <sup>2</sup>	12	–
Kühllast Grundausbau Wasser	W/m <sup>2</sup>	40	–
Angestrebte Raumtemperatur Sommer	°C	26	

\* Referenzwert Aussentemperatur bei 32°C / 42 % relative Luftfeuchtigkeit auf die Spalte Kühllast Grundausbau

Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.