

POSTPLATZ ZUG

BAUBESCHRIEB I

MIETFLÄCHEN ALLGEMEIN:

Grundausbau:

Die Mietflächen für Büro/Dienstleistungen werden den Mietern im Grundaustand «Edelrohbau» übergeben:

- Wände Beton/Mauerwerk roh, Decke Beton roh (Betonarbeiten mit Schalungstyp 2)
- Ohne Raumunterteilung (mieterseits)
- Stützen in Beton roh
- Hartbetonbelag 30mm roh (zur Aufnahme mieterseitigem Bodenbelag 10mm)
- WC-Anlagen 1./ 2. OG mit Vollausbau

GEBÄUDEHÜLLE:

Grundausbau:

- Glas-/Metallfassade mit umlaufenden Geschossbänder, mit hinterlüfteten Glasfaserbetonelementen.
- Fassadenkonstruktion nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises (Minergie Standard).
- Fenster- (festverglast) und Türelemente in Metall mit Isolierverglasung (3 fach-Verglasung).
- Erdgeschoss Fassaden-Türelemente mit Flügeltüre pro Mieteinheit.
 - Obergeschosse mit Lüftungsflügel seitlich in den Metallkassetten integriert.

SONNENSCHUTZ:

Grundausbau:

Erdgeschoss:

Fallarmmarkisen mit Stoffbezug (Sattler, Twilight Pearl).

In den Fassadenrundungen: Vertikalmarkisen mit Stoffbezug (Sattler Twilight Pearl) seilgeführt. Elektrischer Antrieb (Steuerung pro Gruppe, mit Windwächter)

Obergeschoss:

Vertikalmarkisen mit Stoffbezug (Sattler, Twilight Pearl) mit Zipp-System.

In den Fassadenrundungen: Vertikalmarkisen mit Stoffbezug (Sattler Twilight Pearl) seilgeführt.

Elektrischer Antrieb (Steuerung pro Gruppe, mit Windwächter)

Mieterausbau:

- individuelle Steuerung Sonnenschutz, für einzelne Büroeinheiten.

ALLGEMEINZONEN:

Grundausbau:

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss (mit zusätzlichem Zugang zum öffentlichen Parkhaus) sowie das Treppenhaus und nicht zur Mietfläche gehörende Bereiche werden vollständig ausgebaut.

- Bodenbelag in Kunststein, Fluchttreppenhaus in Hartbeton
- Wände Abrieb (0.5mm) und Decken Weissputz, Fluchttreppenhaus Wände und Decke roh
- Grundbeleuchtung Treppenhaus
- Briefkastenanlage mit Sonnerie
- Kassensystem (für das öffentliche Parkhaus)
- öffentliches Parkhaus mit 24h Betrieb. Verglaste Metalltüre zwischen Eingangsbereich und Treppenhaus zu den Obergeschossen (als Abschluss zu öffentlichem Zugang Parkhaus). Verglaste Metalltüre als Abschluss zwischen Treppenhaus und Bürofl.che. Metalltüre als Abschluss zum Fluchttreppenhaus. Rahmentüren in Holz als Abschluss der Allgemeinräume (WC-Anlagen OG) Schliessanlage (z.B.: System KABA Star) für alle Haus- und Nebenraumbtüren, Briefkasten, Einstellhalle, Lift.

Untergeschoss mit Lager- und Technikräumen:

Wände und Decken roh (Beton/ Mauerwerk), Bodenbelag in Hartbeton/Zementüberzug roh, Installationen sichtbar, inkl. Grundbeleuchtung.

WC-ANLAGEN/SANITÄR:

Grundausbau:

Erdgeschoss:

Anschlüsse für sep. WC im Mietbereich (Ausbau

sep. WC durch Mieter)

Anschlüsse für Teeküchen im Mietbereich (Ausbau Teeküche durch Mieter)

Obergeschosse:

Getrennte WC-Anlagen Damen/Herren für Büros im 1./ 2.OG mit Vollausbau (Bodenbelag mit Platten, Wände mit Plattenbelag/Abrieb (0.5mm), Decken mit Weissputz, Grundbeleuchtung WC-Anlagen. WC-Anlagen für Damen/Herren mit Waschtisch, Spiegel, Unterteilungen, WC und Pissoir etc. Anschlüsse für Teeküchen im Mietbereich 1./2. OG (Ausbau Teeküchen durch Mieter).

Mieterausbau:

- Kücheneinrichtungen (Teeküchen) im Erdgeschoss
- Ausbau sep. WC im Erdgeschoss
- Kücheneinrichtungen (Teeküchen) im 1./ 2. Obergeschoss

ELEKTROINSTALLATIONEN:

Grundausbau:

Erdgeschoss:

Zuleitung Kraft, Zuleitung T+T (Fibre), Zuleitung TV (Fibre), Leerverrohrung in den Trennwänden, erste Brandmelderlage (als Basis dient ein Brandabschnitt pro Mietfläche) Nasszellen: Einfache Beleuchtung, Brandmeldevollschutz, Steckdose. Lager: Einfache Beleuchtung, Brandmeldevollschutz, Steckdose.

Obergeschoss:

Zuleitung Kraft, Zuleitung T+T (Fibre), Zuleitung TV (Fibre) Deckenbeleuchtung (Grundbeleuchtung) im Korridorbereich der Mietfläche. Nasszellen: Einfache Beleuchtung Lager: Einfache Beleuchtung

Mieterausbau Erdgeschoss:

Unterverteilung inkl. Feinerschliessung je Mietfläche, Erschliessungssystem sichtbar an Decke (Trasse).

Deckenbeleuchtung, Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtung, Steckdosen, Putzsteckdosen, Brandmeldevollschutz inkl. Berücksichtigung einer 2. Lage Brandmelder, Innensprechstelle GSA, Einzelbedienung der Storen pro Mietfläche.

Mieterausbau Obergeschoss:

Unterverteilung inkl. Feinerschliessung je Mietfläche, Erschliessungssystem sichtbar an Decke (Trasse) in Kernzone, sowie in Bodenkanal (Beton roh, ohne Abdeckung).

Deckenbeleuchtung integriert in den Hybridmodulen Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtung, Steckdosen, Putzsteckdosen, Innensprechstelle GSA UKV-Anschlüsse je Arbeitsplatz

- Unterverteilung je Mietfläche.
- Feinverteilung je Mietfläche, Erschliessungssystem sichtbar an Decke mittels Trasse im Kernbereich der Mietfläche, in Bodenkanälen (ausserhalb Kernbereich)
- Beleuchtung, Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtung pro Mieteinheit.
- Brandmeldevollschutz pro Mieteinheit
- Steckdosen, Innensprechstelle GSA, Einzelbedienung der Storen
- Ausbau Kücheneinrichtungen, Arbeitsplätze, Sitzungszimmer, Serverräume, Nebenräume

HEIZUNGSINSTALLATIONEN:

Grundausbau:

Wärmeerzeugung für das Geschäftshaus mittels Gasheizung.

Erdgeschoss:

Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Bodenheizung, ohne Berücksichtigung mieterseitiger Raumunterteilung. (2-Leitersystem für

POSTPLATZ ZUG

BAUBESCHRIEB II

Heizen ODER Kühlen, Change over Heizen/ Kühlen) Umschaltpunkt pro Geschoss (ohne Einzel-/Zonenraumregulierung). Heizleitung sichtbar an Decke geführt.

Obergeschoss:

Wärmeverteilung mit freihängenden Hybriddeckenmodulen (2-Leitersystem für Heizen ODER Kühlen, Change over Heizen/Kühlen) Umschaltpunkt pro Geschoss (ohne Einzel-/ Zonenraumregulierung). Heizleitung sichtbar an Decke geführt.

Mieterausbau Erdgeschoss:

Feinverteilung mieterseitiger Raumunterteilung (für Einzel-/Zonenraumregulierung) im Mietobjekt pro Geschoss ab Steigschacht. Einzelraumregulierung in der Mieteinheit (Einzelbüro)

Mieterausbau Obergeschoss:

Feinverteilung mieterseitiger Raumunterteilung (für Einzel-/Zonenraumregulierung) im Mietobjekt (mit Ausnahme der ausgebauten WC-Räume) pro Geschoss ab Steigschacht. Einzelraumregulierung in der Mieteinheit (Einzelbüro). Ggf. Heizkörper für innenliegende Räume im 2. Obergeschoss (gem. Dimensionierung HLK-Ingenieur, entsprechend Mieterseitiger Raumunterteilung)

LÜFTUNGS-/ KÄLTEINSTALLATIONEN:

Grundausbau:

Kontrollierte Lüftung mit 2-fachem Luftwechsel, zentraler Monoblock im Technikraum EG für alle 3 Geschosse (EG, 1./2. OG).

Kältemaschine für Luftkühlung inkl. Regulierung (Kühlung via Lüftung dt max -2°C und zusätzlich Kühlung via Hybridmodule (1. + 2. OG) dt max -2°C, Bodenheizung EG dt max. -1 bis -2°C) 2-Leitersystem für Heizen ODER Kühlen, Change

over Heizen/Kühlen pro Geschoss (ohne Einzelraumregulierung) Die Kälteleitung wird durch den Grundausbau auf jedes Geschoss an den definierten Übergabepunkt im Steigschacht geführt. WC-Abluft und gefangene Räume werden mit der kontrollierten Lüftung gelüftet.

Erdgeschoss:

Kontrollierte Lüftung mit 2-fachem Luftwechsel, Installationen sichtbar an Decke geführt. Inkl. Brandschutzklappe (gem. Vorschriften).

Obergeschoss:

Kontrollierte Lüftung mit 2-fachem Luftwechsel Installationen sichtbar an Decke geführt im Kernbereich. Verteilung in Mietfläche in Kombination Hybridmodulen. Inkl. Brandschutzklappe (gem. Vorschriften).

Mieterausbau Erdgeschoss:

Feinverteilung im Mietobjekt ab Steigschacht. Feinverteilung Klimakälte-Installationen in der Mietfläche ab Steigschacht (inkl. Kältemessung) Einzelraumregulierung (Lüftung/Kälte) in der Mieteinheit (Einzelbüro) Lüftung von innenliegenden und gefangenen Räumen (WC, Lagerräume etc.) in der Mieteinheit. Split-Umluftkühlgeräte für Spezialräume (Serverraum, Sitzungszimmer mit grossen internen Lasten etc.) in der Mieteinheit. 4-Leitersystem pro Geschoss für gleichzeitiges Heizen und Kühlen pro Unterteilung der Mieteinheit (für Einzel-/Zonenregulierung). Brandschutzklappen für Mieterseitige Raumaufteilungen (Gem. Vorschriften).

Mieterausbau Obergeschoss:

Feinverteilung im Mietobjekt (mit Ausnahme der ausgebauten WC-Räume) pro Geschoss ab Steigschacht.

Feinverteilung Klimakälte-Installationen in der Mietfläche ab Steigschacht (inkl. Kältemessung) Einzelraumregulierung (Lüftung/Kälte) in der Mieteinheit (Einzelbüro) Lüftung von innenliegenden und gefangenen Räumen (WC, Server-/ Nebenräumen, Sitzungszimmer) in der Mieteinheit. Split-Umluftkühlgeräte für Spezialräume (Serverraum, Sitzungszimmer mit grosser internen Lasten etc.) in der Mieteinheit. 4-Leitersystem pro Geschoss für gleichzeitiges Heizen und Kühlen pro Unterteilung der Mieteinheit (für Einzel-/ Zonenraumregulierung). Brandschutzklappen für mieterseitige Raumaufteilungen (Gem. Vorschriften).

BODEN-/ WAND-/ DECKENBELÄGE:

Grundausbau:

Erdgeschoss:

B: Schwimmender Zement- oder Anhydritmörtel-Unterlagsboden (roh) mit Wärme und Trittschaldämmung.
W: Beton roh (Betonarbeiten mit Schalungstyp 2) / Mauerwerk roh
D: Beton roh (Betonarbeiten mit Schalungstyp 2)

Obergeschoss:

Durchgehender Hartbetonüberzug 30mm (roh)
B: Bodenkanal in der Betondeckenkonstruktion für die Feinverteilung der Elektroinstallationen (ohne Abdeckung).
W: Beton roh (Schalungstyp 2) / Mauerwerk roh
D: Beton roh (Schalungstyp 2)

Mieterausbau Erdgeschoss:

- Bodenbelag (max. Höhe 10mm)
- Gips-, Malerarbeiten Wand-/ Deckenbeläge
- abgehängtes Deckensystem

Mieterausbau Obergeschoss:

- Bodenbelag (max. Höhe 10mm / inkl. Abdeckung Bodenkanal in der Betonkonstruktion) unter

- Berücksichtigung Luft-/ Trittschall
- Gips-, Malerarbeiten Wand-/ Deckenbeläge
- abgehängtes Deckensystem im Kernbereich der Mieteinheit
- Individuelle Raumaufteilung

AUFZUGSANLAGEN:

1 Personenaufzug für 8 Personen (Nutzlast 630kg), rollstuhlgängig
Kabinenrösse: B 1.10m x T 1.40m x H: 2.10m

ALLGEMEIN:

Aussenlärm: gem. den gesetzliche Mindestanforderungen nach SIA 181 «Schallschutz im Hochbau» Ausgabe 2006
Innenlärm: Luft- und Trittschall gem. den gesetzlichen Mindestanforderungen nach SIA 181 «Schallschutz im Hochbau» Ausgabe 2006

DER MIETERSEITIGE AUSBAU UMFASST IM WESENTLICHEN:

- Die interne Raumunterteilung
- Bodenbeläge (inkl. Abdeckung Bodenkanal in der Betonkonstruktion)
- Wand-/ Deckenverkleidungen (Gips-, Malerarbeiten)
- Elektrische Installationen (inkl. Feinverteilung, inkl. Beleuchtung) im Mietobjekt
- Der Einbau von Küchen und zusätzlichen Nasszellen
- Kälte- und Lüftungsinstallationen ab Steigstrang (resp. Übergabepunkt).
- Die Mieterspezifischen Ausbauten und Installationen
- Spezielle Anschluss- und Verbindungsleitungen für Spezialbetriebe

Alle Angaben sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.

November 2016