

# Beschrieb

## Ausbau Gebäude A, EG/1.OG

### ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Edelrohbau:	Der Edelrohbau richtet sich nach dem Baubeschrieb gemäss Vereinbarung des Investors (Allianz Suisse Lebensversicherungsgesellschaft AG) und dem Totalunternehmer (ARGE Quinto, c/o Feldmann-Baumanagement AG).
Grundausbau:	Weiterführende Ausbauten zum Edelrohbau welche durch den Mieter genutzt werden können, sind durch den Investor zu bestimmen.
Mieterausbauten:	Änderungen am Edelrohbau und Grundausbau sowie Mieterausbauten sind von der Vermieterin zu bewilligen. Weiter sind für Mieterausbauten die am Projekt beteiligten Fachplaner für die Planung und technisch richtige Auslegung von Installatoinen, etc. zwingend beizuziehen. Die Kosten gehen zu Lasten des Mieters.
Nutzungsdefinition:	Erdgeschoss: Verkauf / Gewerbe / Verwaltung 1. Obergeschoss: Verwaltungsfäche (Büro)
Nutzlasten:	Erdgeschoss: qk max. 500 kg / m2 1. Obergeschoss: qk max. 300 kg / m2
Nutzhöhen:	Fertig Boden bis unterkant rohe Decke Erdgeschoss: 3.85 m 1. Obergeschoss: 2.80 m Es ist mit Einschränkungen durch Aufputzleitungen unter der Decke zu rechnen.
Einheiten:	Erdgeschoss: 2 Einheiten 1. Obergeschoss: 4 Einheiten Pro Einheit stehen ein Briefkasten, Klingelstelle, Zugangstüre in die Mietfläche inkl. 5 Schlüssel und ein Reserveplatz für die Elektrozahlstelle bei der HV zur Verfügung.
Mietfläche Verkauf:	Erdgeschoss max. 500 m2
Mietfläche Gewerbe:	Erdgeschoss ca. 310 m2 bis max. 1'670 m2
Mietfläche Verwaltung:	1. Obergeschoss ca. 330 m2 bis max. 1'840 m2
Mietfläche Lager:	2. Untergeschoss Haus 15a / Raum 15a.-2.1 / 6.2 m2 2. Untergeschoss Haus 15b / Raum 15b.-2.1 / 6.2 m2
Mietfläche Technik:	2. Untergeschoss: Reserveflächen für Mieterausbauten wie z.B. Lüftungsanlagen und Kälteaggregate.
Mietfläche Total:	Gewerbe / Verwaltung 3'010 m2 (exkl. Retailfläche) Verkauf / Retail 500 m2 Lager 12.4 m2
Allgemeinräume:	Untergeschoss: Veloabstellraum Bereich Kopfbau Erdgeschoss: Veloabstellplätze Haus 15a EG: Invaliden-WC Haus 15b EG: Invaliden-WC Haus 15a 1.OG: Damen-WC und Herren-WC Haus 15b 1.OG: Damen-WC und Herren-WC  Die Allgemeinräume sind fertig ausgebaut.

# Beschrieb

## Ausbau Gebäude A, EG/1.OG

Anlieferung: Entlang der Ostfassade im Bereich des Hauszuganges 15 a. Optionaler Ausbau einer Scherenbühne im Anlieferungsbereich möglich. Zufahrt und Abstellen von mittelgrossen LKW Anlieferungsbereich für Ablad gewährleistet.

### BESCHRIEB EDELROHBAU

**Boden:** Erdgeschoss: Unterlagsboden anhydrithgebunden für bauseitigen Fertigbelag. Einbauhöhe ca. 8 cm, ohne Bodenheizung. Einbau des Unterlagsboden nach Bekanntgabe der Bodeneinlagen des Mieterausbau. Die Trocknungszeit nach Einbau beträgt ca. 8 Wochen.  
  
1.Obergeschoss: Doppelbodensystem / Spanplatten belegt mit Alufolie- oder Stahlblech Rastermass 600x600 mm / Bodenbelag bauseits. Installationshöhe im Doppelboden ca. 130 mm i.L. (z.B. für Heiz- und Elektroleitungen). Anpassungen am Doppelbodensystem für Bürotrennwände, Verlegen von Leitungen, Einbauten, etc. gehen zu Lasten des Mieters.

**Wände:** Aussenwände Beton roh  
Innenwände Beton roh oder Backstein roh  
Steigzonenverkleidungen Gipskartonplatten roh, Stösse verspachtelt.

**Decken:** Beton roh

**Stützen:** Beton roh

**Fenster:** Kunststoff-Alu-Fenster mit Lüftungsflügel für natürliche Belüftung.

**Beschattung:** Alu-Raff storen elektrisch bedienbar (Funksteuerung ohne Zentral-Funktionen)

**Planung:** Beim Innenausbau müssen die Fachplaner (Heizung, Lüftung, Sanitär) von Feldmann-Baumanagement mit einbezogen werden. Die Ausbauten (Elektroverteilung, Beleuchtung, Gipserarbeiten, Malerarbeiten, Bodenbe-läge, Lüftungsverteilung und ev. Spez. Einrichtungen wie Klimaanlage usw.) gehen zu Lasten des Mieters.

**Elektrisch:** Trasseen und Leerrohre von 2. UG bis Nutzeinheit vorhanden. Restliche Ausbauten, Leitungen, Verkablungen, Brandmeldeanlagen, etc. ab Hauptverteilung im 2. UG bauseits.

**Heizung:** Heizkörpern im Bereich der Fenster. Einzelregulierung mit Thermostatenkopf. Wärmemessung pro Heizkörper mittels Funkauslesung.  
Auslegung Raumtemperatur: Verwaltung 20°C (+/- 1°C).  
Kosten für Anpassungen am Heizverteilsystem aufgrund von Büroeinteilungen, etc. sind durch den Mieter zu tragen.

**Sanitär:** Ein Schmutzwasseranschluss pro Nutzeinheit vorhanden sowie je ein Abgangsventil für Kalt- und Warmwasser inkl. Verbrauchszähler mittels Funkauslesung.

**Lüftung:** Bauseits. Die Zuluftkanäle bis in den Technikraum 2. UG sowie die Fortluftkanäle über Dach stehen je Treppenhaus für den Anschluss des bauseitigen Anschluss des Lüftungsgerätes im 2. UG dem Mieter zur Verfügung. Je eine zusätzliche Reservesteigzone pro Treppenhaus und ab EG stehen für allfällige bauseitige Zusatzlüftun-gen beispielsweise für Take-Away-Betriebe zur Verfügung.

**Klimakälte:** Bauseits. Anschlussmöglichkeiten bei Kältenetz Contractor vorhanden.

**Gewerbekälte:** Bauseits. Je Treppenhaus wird ein Leitungsnetz mit Vor- und Rücklauf vom Technikraum 2. UG bis Dach zur Verfügung gestellt. Inkl. Elektroerrohre zur Ansteuerungen der bauseitigen Kältegeräte.

# Beschrieb

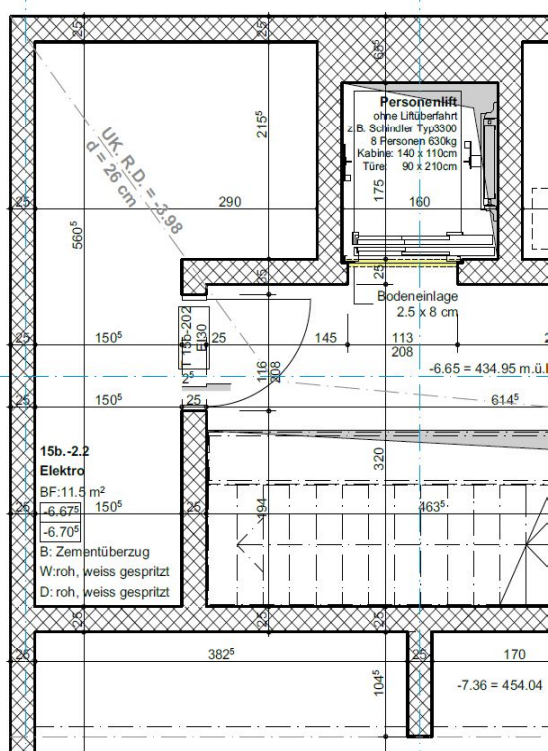
## Ausbau Gebäude A, EG/1.OG

Installationen: Diverse sichtbare Zu- und Abwasserleitungen zur Erschliessung der oberen Geschosse können in den Verkaufs- und Verwaltungsflächen vorkommen und sind bei den Mieterausbauten zu berücksichtigen und je nach Bedarf zu verkleiden.

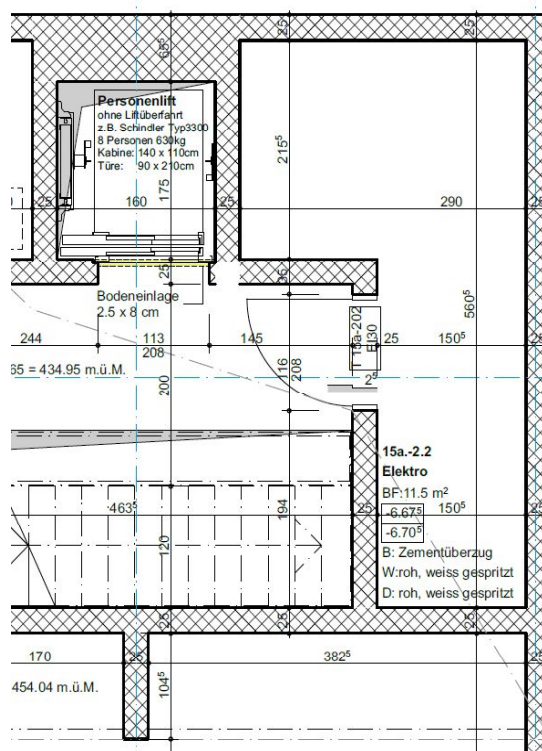
### SCHNITTSTELLEDEFINITION / AUSBAUMÖGLICHKEITEN

#### Elektroinstallationen

- Generell: Sämtliche Leitungen enden bei der Hauptverteilung im Elektroraum 2. UG. Ab dort sind sämtliche Installationen für den Mieterausbau zu erstellen und via Steigzonen zu erschliessen.
- Werkanschluss: Anschlussleistungen je Treppenhaus 15a und 15b im Technikraum Hauptverteilung. Weiter besteht ein Reserverohr Treppenhaus 15a zur Trafostation um allfällig höhere Elektroleistungen zusätzlich beziehen zu können.
- Anschlusswerte: Erdgeschoss Verkauf 500m<sup>2</sup>  
Maximale Elektro Anschlusswerte: 0.02 kW/m<sup>2</sup> = max. 10kW
- Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Verwaltungsflächen  
Maximale Elektro Anschlusswerte: 0.03 kW/m<sup>2</sup> = max. 80kW
- Reserven: Für Kälte- und Klimaanlage oder Elektromobilität sind beschränkte Leistungsreserven vorhanden.
- Medien: Swisscom-Anschluss mit Glasfasereinspeisung im Elektroraum 2. UG.



**Elektroraum 2.UG Haus 15b**



**Elektroraum 2.UG Haus 15a**

# Beschrieb

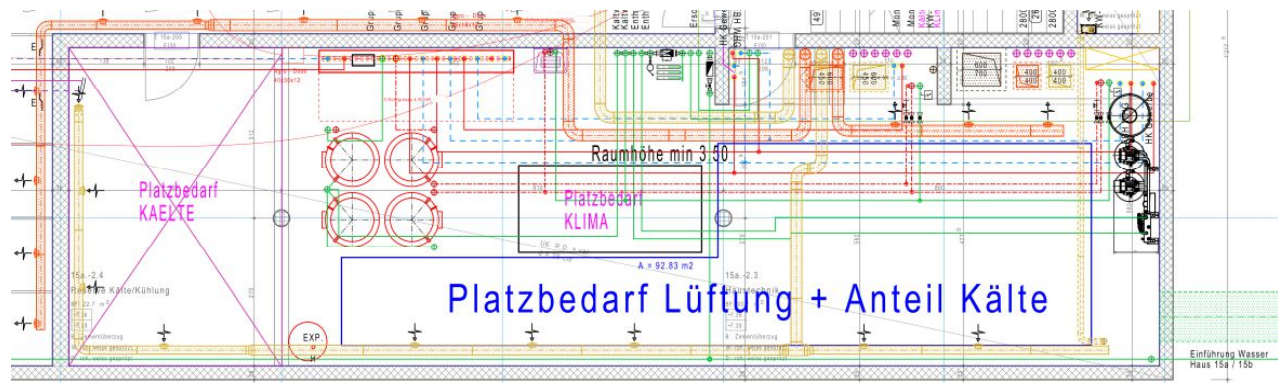
## Ausbau Gebäude A, EG/1.OG

### Lüftung

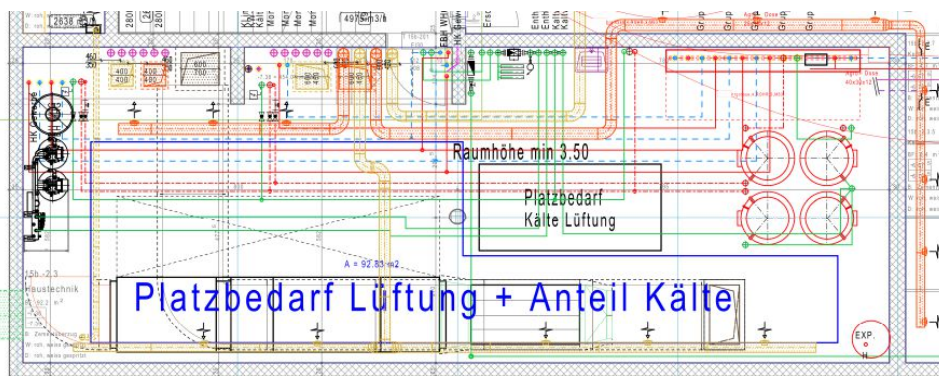
- Platzbedarf Reservefläche im 2. UG Technikraum ca. 20m<sup>2</sup> für Monoblock. Steigzonenreserven für Lüftungskanäle ins EG und 1.OG.
- Luftmenge Auslegung nach SIA 2024 / 2015: Verwaltung 3.6 m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup> und h. Die Luftmengen sind auf die effektiv gemieteten Flächen auszulegen.
- Mieterausbau Monoblock, Kanäle innen und aussen und in den Steigzonen, Verteilung innerhalb der Mietflächen, Brandschutzmassnahmen, Elektroinstallationen und Steuerung, etc.

### Klimakälte

- Platzbedarf Reservefläche im 2. UG Technikraum Haus A 15 a), ca. 25m<sup>2</sup> für Aggregate, etc.
- Anschluss Ans Klimakältenetz des Contractors im zugehörigen Technikraum im 2.UG.
- Kälteleistung Auslegung nach SIA 2024 / 2015: Verwaltung. Der Klimakältebezug ist auf die effektiv gemieteten Flächen auszulegen.
- Mieterausbau Kältenetz innerhalb der Mietfläche bis Technikraum 2.UG inkl. Leitungen, Verteilung, Steuerung und Transmissionsflächen (z.B. Kühldecken, etc.).



Technikraum 2.UG Haus 15a



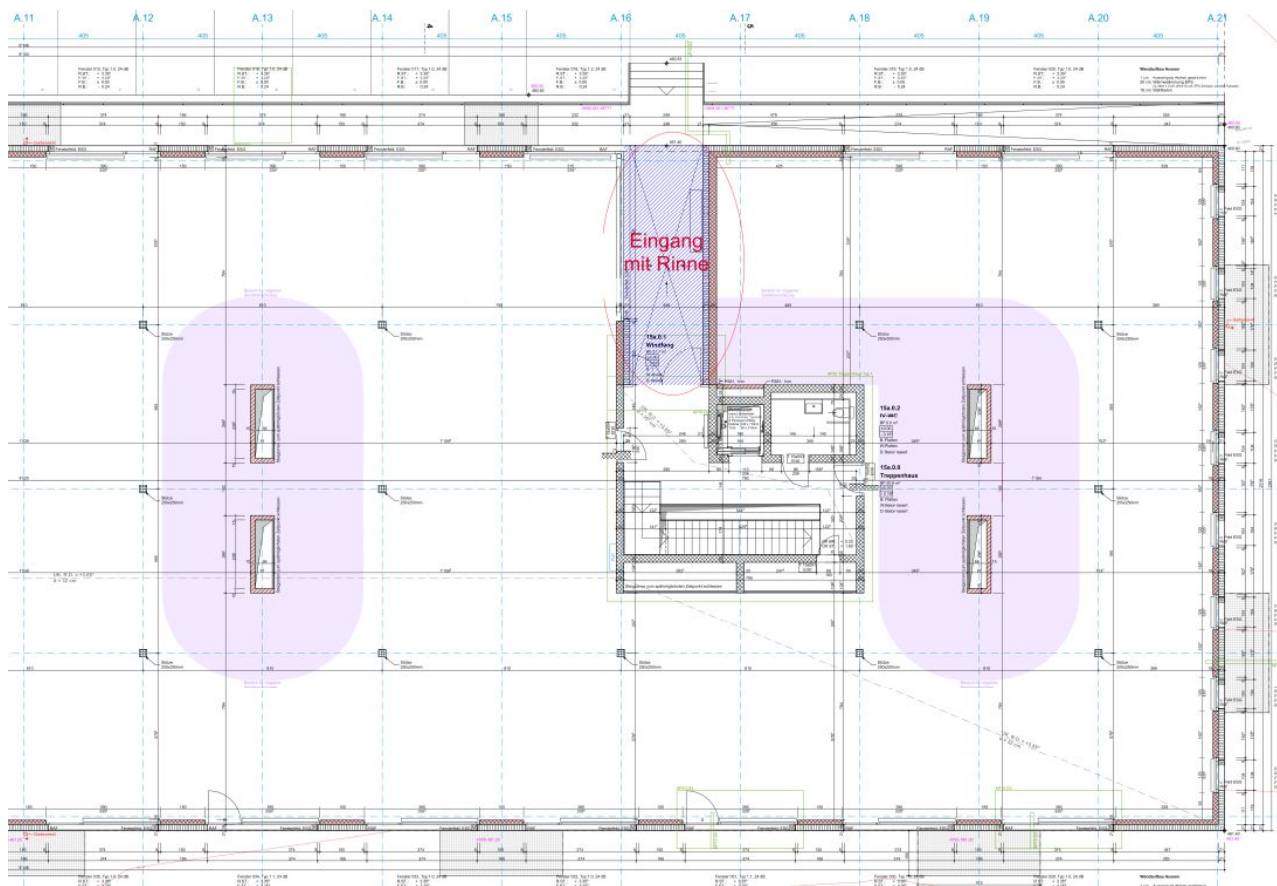
Technikraum 2.UG Haus 15b

# Beschrieb

## Ausbau Gebäude A, EG/1.OG

### Sanitärinstallationen

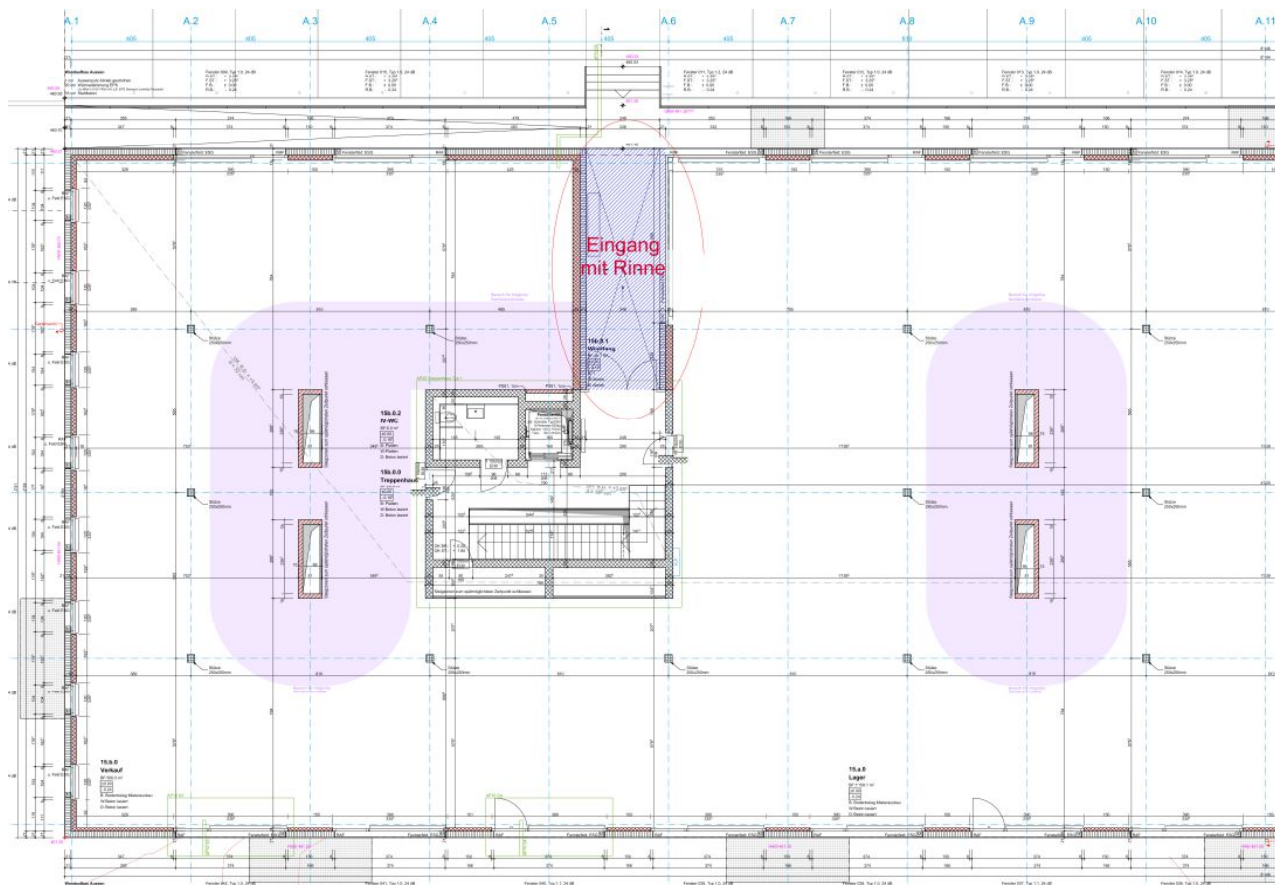
Innerhalb der violett schraffierten Flächen können Sanitärleitungen für eine Teeküche verlegt werden. Die Zuleitungen und Abwasserleitungen müssen von der Mietfläche bis ins UG geführt und dort angeschlossen werden.  
Anderweitige Einbauten wie zusätzliche WC-Anlagen, Duschen, etc. sind nicht vorgesehen und bedürfen einer individuellen Klärung mit den zuständigen Fachplanern bzgl. Machbarkeit.



**Gewerbefläche Erdgeschoss Haus 15a**

# Beschrieb

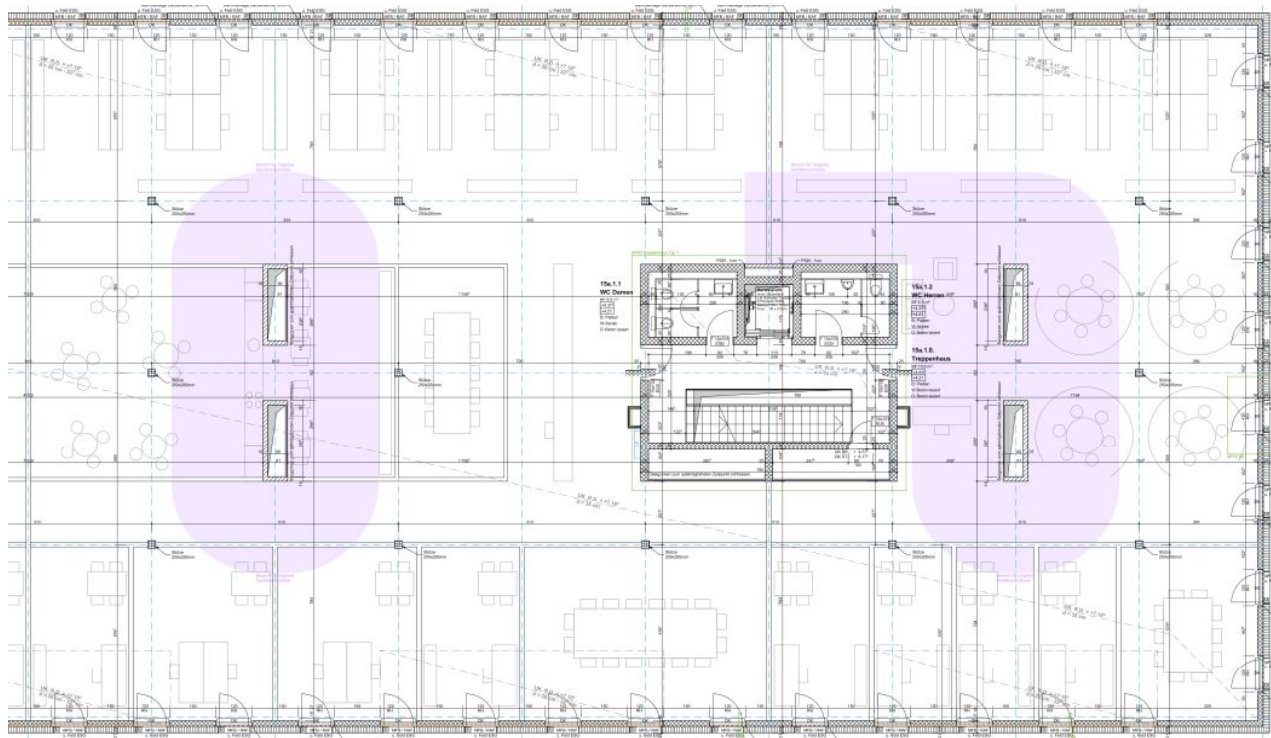
## Ausbau Gebäude A, EG/1.OG



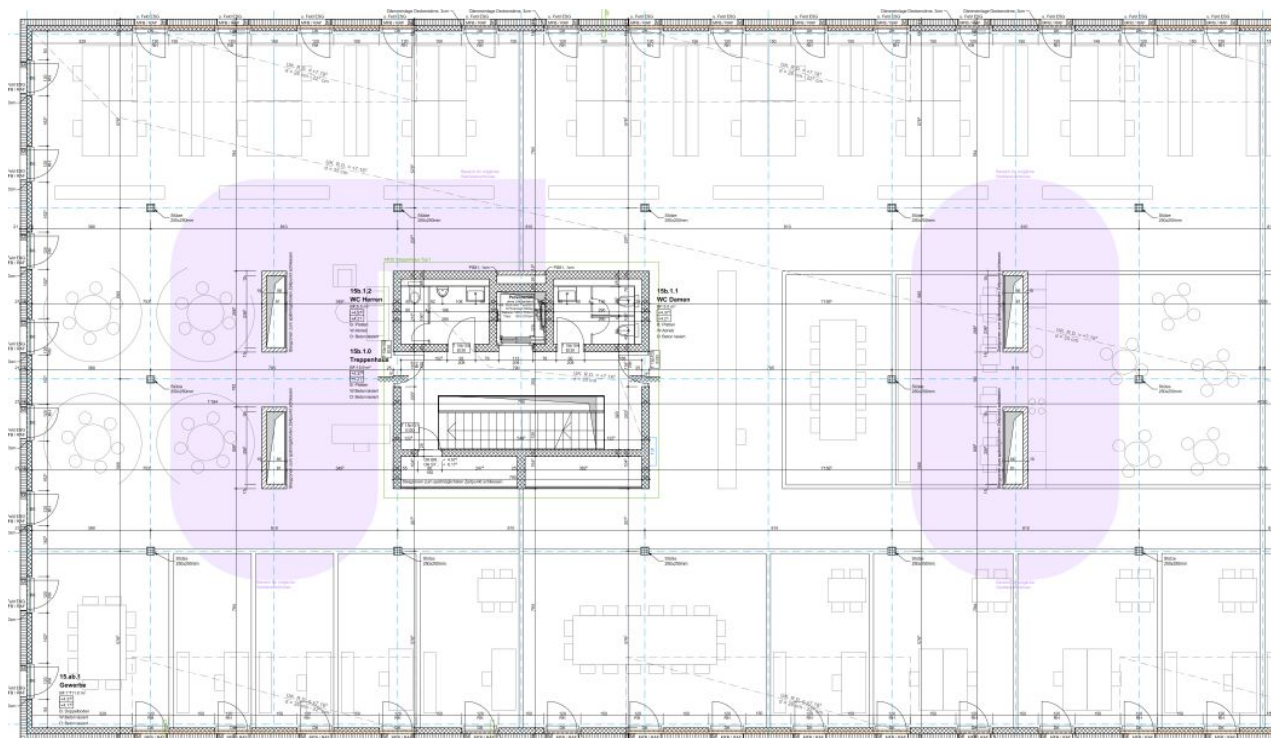
**Gewerbefläche Erdgeschoss Haus 15b**

# Beschrieb

## Ausbau Gebäude A, EG/1.OG



**Gewerbefläche 1. Obergeschoss Haus 15a**



**Gewerbefläche 1. Obergeschoss Haus 15b**

# Beschrieb

## Ausbau Kopfbau EG/1.OG Ausbau Gebäude A, EG/1.OG

### **Gültigkeit des Baubeschreibs/Änderungen**

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv zwingend notwendiger Änderungen angepasst werden. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.