

Der Kurzbaubeschrieb Gewerbe.

Grundausbau A+B

- ✓ Der Grundausbau A+B definiert den im Mietzins enthaltenen Standard für die Flächen gemäss den Plänen in diesen Unterlagen.

Ökologie

- ✓ Das Gebäude wird nach Minergie und SIA Effizienzpfad Energie 2040 zertifiziert.
- ✓ Wärmegedämmte Aussenhülle und Fenster.
- ✓ Kontrollierte Lüftung in allen Räumen mit Wärmerückgewinnung.
- ✓ Heizung und Warmwassererzeugung über Fernwärmeanschluss (ewl-Seenergy).
- ✓ Photovoltaikanlage auf dem Dach mit Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV).

Tragstruktur Gebäude

- ✓ Massivbauweise in Beton und Backstein, Trennwände zwischen Gewerbeeinheiten in Beton oder Backstein. Decken in Beton.

Gebäudehülle

- ✓ Erdgeschoss mit hinterlüfteter Metallfassade, Wärmedämmung mit Glaswolle. Obergeschosse mit Glaswolle-Aussenwärmedämmung in Verbundsystem mit geklebten Keramikplatten.
- ✓ Geschossweise umlaufende EPS-Horizontalbänder, verputzt mit Grobstruktur. Fensterbänke in Metall.

Bedachung

- ✓ Flachdachkonstruktion in Beton. Dampfsperre, Dämmung, Wassersperrschicht und extensive Begrünung oder Kies. Eindeckung mit PV-Elementen. Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl oder Aluminium.

Fenster und Türen

- ✓ Metallfenster im Pfosten-Riegel-System mit Wärmeschutz-Isolierverglasung. Zugangstür in Metall, integriert in Aussenfassade.

Sonnenschutz

- ✓ Fenster Gewerberäume im Erdgeschoss: mit Senkrecht-Stoffmarkisen (ausser Rundfenster 2c-0.1), motorisiert.

Elektroanlagen

- ✓ Beleuchtungskörper in Einstellhalle, Kellerräumen, Nebenräumen, Treppenhaus, Lift, WC, Teeküche. Grundbeleuchtung im Gewerberaum. Alle Leuchtmittel LED. Fluchtwegbeleuchtung bei Fluchttür.
- ✓ Sonneriedrucker beim Eingang aussen, Gong in Mieterfläche.
- ✓ Glasfaseranschluss, bis Elektroraum installiert (Kabel ab Elektroraum bis Rack Gewerbe durch Mieter). Unterverteiler platziert, noch nicht ausgebaut. Bodendosen ausgebaut mit 230-V-Steckdosen und zusätzliche Leerrohre (für EDV-Anschlüsse) zur Decke. Installationen an Decke sichtbar.
- ✓ ZEV mit Energiemanagementanlage.
- ✓ E-Mobilität: Flachbandkabel und Lastenmanagement vorbereitet (Ladestationen zum Mieten oder Kaufen).

Heizungsanlagen

- ✓ Bodenheizung in allen Räumen.
- ✓ Heizungswärme und Warmwassererzeugung über Fernwärmeanschluss. Zentrale Energiemessung für Warmwasser und Heizung pro Einheit.

Lüftungsanlagen

- ✓ Hygienelüftung nach SIA 2024 für ein Fachgeschäft inkl. Wärmerückgewinnung. Verteilung auf das Geschoss und Fortluft über Dach. Feinverteilung bis zu den Auslässen im Mietobjekt. Rohre und Kanäle sind sichtbar.

Klimakälteanlagen

- ✓ Die Zuluft der Hygienelüftung ist gekühlt (im Grundausbau).
- ✓ Anschluss für Zusatzkühlung 40 W/m² bis in die Mietfläche geführt (Verkaufsfläche exkl. Lager). Ausbau durch Mieter.

Aufzugsanlage

- ✓ Elektromechanischer Aufzug 630 kg/8 Personen.
- ✓ Kabine Chromstahl mit Spiegel (rollstuhlgängig).

Sanitäranlagen

- ✓ Sanitärapparate in Sanitärkeramik, Farbe weiss.
- ✓ Wassersparende Armaturen und Geräte.
- ✓ WC: 1 Waschtisch mit Waschtischmischer, 1 Handtuchhalter, 1 Wandspiegel, 1 Wandklosett, 1 Papierhalter, IV-Ausführung, wo notwendig, gemäss Plan.

Teeküchen

- ✓ Hochwertige Electrolux-Geräte oder gleichwertig (Effizienzgrad: Minergie-Label).
- ✓ Fronten mit Kunstharzoberflächen.
- ✓ Arbeitsplatte und Rückwand in Kunststein oder Granit.
- ✓ Spültrog Chromstahl mit Spültischmischer, in 45er-Element.
- ✓ Glaskeramikkochfeld mit 2 Platten, in 55er-Element.
- ✓ Dampfabzug mit Umluftbetrieb (Aktivkohlefilter), 55 cm breit.
- ✓ Unterbau-Kühlschrank mit Gefrierfach.
- ✓ Geschirrspüler, wassersparend, 45 cm breit.
- ✓ Kehrrichtauszug mit Kehrlichtbox, 45 cm breit.

Gipserarbeiten

- ✓ Trennwände im Bereich WC und Teeküche in Leichtbaukonstruktion mit Grundputz und Abrieb.

Schreinerarbeiten

- ✓ Türen WC als Zargentüren mit Kunstharz werkbeschichtet.
- ✓ Keine Einbauschränke, keine Vorhangbretter.

Bodenbeläge

- ✓ Schwimmender Unterlagsboden inkl. Dämmung. Integrierte Bodendosen.
- ✓ WC: Feinsteinzeugplatten.
- ✓ Übrige Mietfläche: Feinsteinzeugplatten oder Parkett.

Wand- und Deckenbeläge

- ✓ WC: Feinsteinzeugplatten, teilweise Abrieb, 1.0 mm, gestrichen.
- ✓ Übrige Wände: Abrieb, 1.0 mm, gestrichen.
- ✓ Alle Decken in Beton roh.

Kellerabteil

- ✓ Es stehen keine Kellerabteile zur Verfügung.

Mobilitätskonzept, Verkehr

- ✓ In Einstellhalle: Fester Standplatz für Carsharing mit «Mobility»-Auto sowie Bereich für Veloreparatur.
- ✓ Im Aussenbereich: Reservierte Stellplätze «Next-Bike».

Abfall

- ✓ Zur Abfallentsorgung stehen Unterflurcontainer mit Einwurfsäulen zur Verfügung.

Mieterausbau Gewerbe

- ✓ Über den Grundausbau A+B hinausgehende Ausbauarbeiten sind auf Kosten des Mieters möglich. Ein Schnittstellenpapier Grundausbau A+B/Mieterausbau ist separat erhältlich.

Emmenbrücke, 25.04.2025

Nicht wertvermindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien bleiben vorbehalten. Vorbehalten bleiben auch geringfügige Massdifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung. Die Visualisierungen sind unverbindliche Bildarstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können.