



KURZBAUBESCHRIEB

Gewerbe

ALLGEMEIN

BAUWEISE STRUKTUR

Kerne und Stützenstruktur in Massivbauweise, Wände teilweise Massivbau, teilweise in Leichtbau.

BAUWEISE FASSADE

Minergie-Standard (ohne Zertifizierung), Struktur aus vorgefertigten Betonelementen, Sockel farblich differenziert, Putzfeldern in den Obergeschossen.

Erdgeschossverglasung Pfosten-Riegelkonstruktion, 3-fachverglasung, Aluminium, Farbe Goldbeige mit Brüstungen. Einbruchschutz RC2 (in Anlehnung).

Sonnenschutz Senkrechtmarkisen ZIP-geführt mit Stoffbehang Farbe Elfenbein.

NEBENRÄUME

Im 2. Untergeschoss stehen zwei Lagerräume mit je 74 m² zur Verfügung. Boden Hartbeton, Wände Beton und KS, weiss gestrichen.

TIEFGARAGE

Zugang über Solarstrasse, gemeinsamer Pooling-Bereich (Besucher und Kunden) mit den anderen Baufeldern. Mieter Gewerbe: 5 Parkplätze
Kunden: 4 Parkplätze

ZUGANG

Der Zugang zu den Gewerberäumen erfolgt direkt über fassadenseitige Zugänge in der Pfosten-Riegelverglasung sowie über 4 der 5 eingezogenen Hauptzugänge. Sonnerie bei den Hauptzugängen, Briefkästen in den Eingangshallen.

Gestaltung der Treppenhäuser gemäss separatem Farb- und Materialkonzept.

SCHLIESSANLAGE

Zugänge Gebäudehülle (Haupteingänge und Eingänge Gewerbe) mit mechatronischem System, Zugänge über Treppenhaus sowie Nebenräume mechanisch.

ELEKTRO

Starkstrom und Lüftung:
Pro Gewerberaum wird eine provisorische Unterverteilung installiert (Standort ist noch zu definieren). Zuleitung für die provisorische Unterverteilung: 5 x 6 mm – daraus ergibt sich eine Nennstromstärke von 25A. Allfällige Erhöhungen in Bezug auf die Stromstärke muss man mit dem Stadtwerk Winterthur koordinieren. Die provisorische Installation der Beschattung, Steuerung Lüftung und Sonnerie erfolgt direkt an der rohen Decke.

Schwachstrom:

Im Haus sind diverse Provider (Swisscom mit LWL, UPC mit LWL) vorhanden.

Hier kann der Mieter in Zusammenarbeit mit dem Provider seinen Anschluss definieren.

Die benötigten Anschlüsse sind im Grundausbau 1.UG (Technikräume Elektro) vorhanden.

HEIZUNG

Die Wärmeenergie für Heizung und Brauchwarmwasser wird durch Fernwärme der KVA Winterthur sichergestellt.

Wärmeabgabe über Konvektoren und Heizwände im Brüstungsbereich, Regulierung über Heizkörperthermostate.

LÜFTUNG

Einzellüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung und Nachwärmer pro Gewerberaum an der Decke, spezifische Luftmenge max. 6.0 m³/h m²

Aussenluft dezentral über die Fassade (Untersichten), Fortluft über Dach. Die Zu- und Abluftverteilungen sind nicht im Grundausbau enthalten.

KÄLTE

Im Grundausbau ist keine Kälte vorhanden. Für den mieterseitigen Ausbau einer Kälteerzeugung sind Rohrverbindungen vom EG bis zum Dach, die Platzvorhaltung auf dem Dach sowie ein Leerteil für Kühlregister im Lüftungsgerät vorgesehen.

UMGEBUNG

Nördliche Vorzone städtisch mit naher Bushaltestelle, mit Baumbestand und Chaussierung. Ostseitig städtisches Parkband (Sulzerpark). Süd- und Westseitig Asphalt mit Schotterrasen, kleinem Baumbestand und Veloparkierung.

Innenhof abgetrennt durch Sitzgelegenheit und Zaun mit Baumbestand, Spielplatz und Kletterbepflanzung an der Fassade.

Die Gewerberäume verfügen über einen separaten Zugang zum Innenhof (teilweise über Treppen) und einen kleinen Aussenplatz mit Chaussierung.

INNENAUSBAU

BODEN

Schwimmender Unterlagsboden zum mieterseitigen belegen. Zusätzliche Bodenbeläge (Aufbaustärke max. 10 mm) können mieterseitig aufgebracht werden.

EG-Bereiche der Treppenhäuser mit hochwertigem Bruchmosaik-Terrazzo gemäss separatem Farb- und Materialkonzept.

WÄNDE

Betonwände 2-fach hellgrau lasiert, Betonstützen unbehandelt oder hellgrau gestrichen. Leichtbauwände verspachtelt, Oberfläche mieterseitig

DECKEN

Im Grundausbau keine abgehängte Decke vorgesehen, sichtbare Rohdecke und Installationsraum mit Lüftungsgeräten, Sanitär- und Elektroleitungen. Schallschutzanforderungen sind bei der mieterseitigen Abhangdecke zu berücksichtigen.

TÜREN

Zugangstüren zu den Treppenhäuser: Eingelassene Rahmentüre, raumseitig weiss gestrichen, Treppenhausseitig dunkelblau gestrichen gemäss Farbkonzept Treppenhaus.



KURZBAUBESCHRIEB

Gewerbe

NASSZELLEN

Wände: Silikonharzfarbe 2-fach abwaschbar, leichtes grau.

Boden: Platten Feinsteinzeug unglasiert 30 x 30 cm Farbton grau.

Decke: Streckmetall Aluminium natureloxiert, Lüftung und Beleuchtung mieterseitig.

Waschtisch und Wandklosett: Laufen Mischer: Hansgrohe Focus 100

Spiegel 40 x 80 cm

Verstärkungen zur behindertengerechten Ausrüstung sind vorgesehen, Ausrüstung mieterseitig.

KOCHNISCHEN

Anschlüsse für mieterseitigen Ausbau von Kochnischen vorgesehen.

TREPPEN ZU TREPPENHÄUSER / INNENHOF

Stahlkonstruktion aus Formstahl, duplexiert RAL 9016, Lauffläche und Podeste Gitterrost 30 x 30 mm, Geländer Stahlprofile geschweisst mit Drahtgitterfüllung.

SCHREINERARBEITEN

Brüstungsabdeckungen MDF 19 mm, weiss gestrichen.

RAUMHÖHEN/ VERGLASUNGSHÖHEN

Aufgrund des leichten Umgebungsgefälls variieren die Raum- und Verglasungshöhen in den Gewerberäumen. Der Innenhof ist auf einer gleichbleibenden Höhe, was stark unterschiedliche Brüstungshöhen gegen innen bedeutet.

Raumhöhen Boden bis abgehängte Decke (mieterseitig), Brüstungshöhen Aussenfassade ca. 45 cm.

80.G01

Raumhöhe fertig: 3.82 m
Verglasungshöhe ca.: 3.30 m

80.G02

Raumhöhe fertig: 3.82 m
Verglasungshöhe ca.: 3.30 m

80.G03

Raumhöhe fertig: 4.00 m
Verglasungshöhe ca.: 3.50 m

80.G04

Raumhöhe fertig: 4.00 m
Verglasungshöhe ca.: 3.50 m

82.G05

Raumhöhe fertig: 4.18 m
Verglasungshöhe ca.: 3.70 m

82.G06

Raumhöhe fertig: 4.00 m
Verglasungshöhe ca.: 3.50 m

86.G07

Raumhöhe fertig: 3.64 m
Verglasungshöhe ca.: 3.20 m

86.G08

Raumhöhe fertig: 3.46 m
Verglasungshöhe ca.: 3.00 m

86.G09

Raumhöhe fertig: 2.92 m
Verglasungshöhe ca.: 2.50 m