

# KURZBAUBESCHRIEB



**Büro-/Gewerberäume**  
ab 110 m<sup>2</sup> bis 340 m<sup>2</sup> pro Stockwerk



# Kurzbaubeschrieb

## Grundausbau

Die Büroflächen werden der Mieterschaft im Grundausbau für ihren individuellen Ausbau (Innenausbau) übergeben. Dieser Kurzbaubeschrieb macht insbesondere Angaben zum Umfang und Inhalt vom Grundausbau und zeigt Möglichkeiten und Abgrenzungen auf, welche für die Mieterschaft im Innenausbau zu berücksichtigen sind.

### Wände / Decken

Betondecken mit Doppelhohlboden. Beanspruchungskategorie B mit einer Belastung von 300kg/m<sup>2</sup>. Oberflächen glatt für den bauseitigen Einbau von Bodenbelägen bis 15 mm Dicke durch die Mieterschaft. Mauerwerk sowie Wände aus Stahlbeton werden inkl. Grundputz für Aufnahme Deckbelag vorbereitet. Die angrenzenden Trockenbauwände der allgemeinen Toilettenanlage für die Aufnahme des Deckbelages vorbereitet. An der fertigen abgehängten Gips- und Metalldecke sind die Deckenschotts und Anschlussstellen für die individuelle Raumaufteilung vorhanden.

An die Aussenwand anlehnend ist ein umlaufendes Brüstungsmöbel realisiert und dient der elektrischen Erschliessung aller an die Aussenwand angrenzenden Raumeinheiten.

### Fensterflächen

Eingangsfrenten aus Glas-Metallkonstruktion mit Drehflügeltüren. Fensterflächen mit Metallkonstruktion gem. Plan Architekten. Wärmeisolierglas und Schalldämmung gemäss den gültigen Vorschriften. Absturzsicherung ist anhand Öffnungsbegrenzer gewährleistet und ermöglicht im Betrieb eine maximale

Öffnung von 11 cm. Für die Reinigung der aussenliegenden Glasfensterflächen lässt sich der Flügel durch einen Schlüssel entriegeln und öffnen. Für die Reinigung ist gemäss «Sicherheitskonzept Unterhalt Fassade» ein Anschlagsicherungspunkt an der Decke vorhanden.

### Sonnenschutz

Bei allen Fenstern ist ein aussenliegender Sonnenschutz in Form einer Senkrechtmarkise vorhanden. Ausnahme bilden einspringende Gebäudeecken, in denen kein aussenliegender Sonnenschutz realisiert werden kann. Die elektrischen Installationen sind vorbereitet und Bedienstellen im Ausbaukonzept sind zu definieren.

### Elektroinstallationen

Grundinstallation für Stark- und Schwachstrominstallationen „im normalen Umfang“ vom Haus-Hauptverteilkasten bis zum Mieter-Unterverteilkasten auf das jeweilige Geschoss geführt. Es sind keine Elektroinstallationen der Mieterflächen im Grundausbau enthalten. Für die Multimedia-Installation steht pro Geschoss im zentralen Technikraum ein abschliessbares Fach im Server-Rack zur Verfügung. Die Erschliessung Glasfaser von der Übergabestelle bis zum Server-Rack erfolgt Vermieterseite.

### Beleuchtung

Die Grundbeleuchtung ist gemäss Lichtplan des Innenarchitekten in den Heiz- und Kühldecken integriert.

### Heizung, Kühlung und Lüftung

Die Heizwärme und Warmwasser werden über die hauseigene Erdsonden-Wärmepumpe erzeugt. In allen Geschossen erfolgt die Wärme- und Kühlungsverteilung über die abgehängte Heiz- und Kühldecke.

Die kontrollierte Belüftung ist in den Mieterflächen (gem. Konzept Lüftungsingenieur) bemessen und ebenfalls in den abgehängten Heiz- und Kühldecken geführt. Es werden keine weiteren Lüftungs-, Kälte- oder Kühlinstallationen vorgesehen.

### Sanitäre Einrichtungen

Auf allen Geschossen ist pro Treppenhaus eine zentral gelegene WC-Anlage realisiert. In den Mieterflächen sind keine weiteren WC-Anlagen realisierbar.

Pro Mieterfläche ist eine Sanitärinstallation für Kalt- und Warmwasser für eine Küchenzeile vorbereitet.

## Innenausbau

### Leistungen durch die Mieterschaft

Alle nicht im Grundausbau beschriebenen Leistungen sind durch die Mieterschaft zu erbringen. Individuelle Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter (Vertretung Eigentümerin) können zusätzliche Abgrenzungen zum Grundausbau und Innenausbau vorsehen.

Individueller Innenausbau generell in Rücksprache und Koordination mit dem Vermieter:

- Amtliche Bewilligungen und Gebühren
- Raumeinteilung innerhalb des vorgegebenen Raumrasters.
- Verteilung und Ergänzungen von Elektroinstallationen in den Büroeinheiten.
- Küchen und Aufenthaltsraum
- Garderoben
- Handfeuerlöcher und dergleichen sofern erforderlich und amtlich vorgeschrieben
- Ergänzende Massnahmen für erhöhte Nutzeranforderungen
- Weiteres

## Allgemeines

### Umgebung

Die Umgebungsgestaltung der Liegenschaft besteht aus unterschiedlichen Bereichen, welche auf ästhetischen, ökologischen, aber auch funktionalen Gesichtspunkten basieren.

### Einstellhalle / Parkparkplätze

Eine Auto-Einstellhalle und ein Veloraum stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Mieter können Parkplätze je nach Verfügbarkeit dazu mieten. Es werden Leerrohrinstallationen für Elektro-Ladestationen in der Einstellhalle vorbereitet. Die Montage und Erweiterung der Elektro-Ladestationen können nach Bedarf und Absprache mit dem Vermieter, durch die Mieter erfolgen. Abstellfläche für Mofas und weitere Fahrräder sind im Aussenbereich vorhanden.

Oberirdische Parkplätze sind nicht vorhanden. Gebührenpflichtige öffentliche Besucherparkplätze stehen in der Umgebung zur Verfügung.

### Strombezug aus Photovoltaikanlagen

Aufgeständerte Photovoltaik-Anlage zur gebäude-eigenen solaren Stromerzeugung auf dem Flachdach montiert. Der selbstproduzierte Solarstrom auf dem Dach wird im Zusammenschluss für Eigenverbrauch (ZEV) des Gebäudes und Mieter verbraucht.

### Ausbauwünsche

Gerne prüfen wir Änderungswünsche auf ihre Machbarkeit und klären die Kostenfolgen ab.

### Verbindlichkeiten

Massverschiebungen, Farbänderungen, Korrekturen und allgemeine Änderungen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Werkpläne des Architekten und Innenarchitekten.

### Flächenangaben

NF = Nutzfläche ist die Summe aller begeh- und belegbaren Bodenflächen innerhalb der Mietereinheit, inkl. Standfläche Brüstungsmöbel bis Innenkante Aussenwand. Nicht in den Nutzflächen enthalten sind die Trenn- und Aussenwände der Mietereinheiten und Keller- bzw. Lagerräume.

### Visualisierungen / Grundrisse

Bei den Visualisierungen wurde auf eine hohe Originalität geachtet. Teilweise sind Optionen abgebildet. Abweichungen zur effektiven Ausführung bleiben vorbehalten. Massgebend und verbindlich sind die definitiven Werkpläne des Architekten.

[www.blegi3.ch](http://www.blegi3.ch)



VERMIETUNG  
Tellico Immobilien AG  
Bahnhofstrasse 3, 6340 Baar

+41 58 442 30 00  
[sales.immo@tellico.ch](mailto:sales.immo@tellico.ch)  
[www.tellico-immo.ch](http://www.tellico-immo.ch)

