

GESCHÄFTSHAUS OFENFABRIK, CENTRALSTRASSE 43, 6210 SURSEE

BAUBESCHRIEB

ROHBAU 1:

Baumeisterarbeiten

Im Gebäude Ofenfabrik wurden vorgängig nichttragende Wände, Verkleidungen und heruntergehängte Decken abgebrochen, damit die bestehende und teils unter Kant. Denkmalschutz stehende Gebäudestatik festgestellt werden konnte.

Am bestehenden Gebäude Ofenfabrik werden die Anbauten an der Südseite abgebrochen.

Zwischen dem Untergeschoss Ost und West wird ein Verbindungsgang betoniert.

Neue Betondecken über Untergeschoss West und Restflächen Süd (Sprinkler, Technik)

Im Mitteltrakt werden Boden, Decken und Treppen neu in Beton nach Angaben Bauingenieur erstellt.

Tragende Aussen- und Innenwände werden neu in Beton oder als Backsteinmauerwerk nach Angaben Bauingenieur erstellt.

Innenwände im Untergeschoss mit Kalksandsteinmauerwerk vollfugig gemauert.

Montagebau in Holz

Traggerippe Steildach bis auf Sparrenlage freilegen, neues fugenloses Unterdach, Lattungen, Trauf-, Stirn- und Ortbretter, Dämmungen zwischen Sparren, Winddichtung und Verkleidung.

Traggerippe Decken bis auf Hauptträger freilegen, Einbau von Holz-Beton-Verbunddecken nach Berechnungen Holzbau-Ingenieur inkl. allen Anschlüssen.

Vorhandene alte und teils neue Holzstützen anstelle der Stahlstützen versetzen.

Montagebau als Leichtkonstruktionen

Windfanganbau aus Metall-/Glaskonstruktion mit automatischen Schiebetüren und Windfangtüren.

Kunststeinarbeiten	Bestehende Kunststeingewände restaurieren und ergänzen, an Ostfassade und Südfassade (Mitteltrakt) vorhandene Gewände einsetzen.
---------------------------	---

ROHBAU 2:

Fenster aus Holz	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Verglasung K-Wert 1.1. Profilierte Kämpfer und Sprossen nach Auflagen Kant. Denkmalpflege.
Aussentüren, Tore aus Metall	Hauseingang Erdgeschoss Süd, Metall-/Glaskonstruktion mit Isolierverglasung, Verglasung K-Wert 1.1
Spenglerarbeiten	Ausführung der Spenglerarbeiten im Steildachbereich mit Uginox-Blech, im Flachdachbereich mit Chromnickel-Stahlblech.
Dachoblichter	Dachoblichtfenster über Treppenhaus RWA gesteuert.
Blitzschutz	Ausführung gemäss Auflagen GVL.
Steildächer	Dacheindeckung mit Doppelfalzziegel flach.
Flachdächer über Untergeschoss	Ausführung mit Dampfsperre, Wärmedämmung aus Polyuretan- platten (PUR), Bitumendichtungsbahnen, Schutzschicht und Begrünung, Gartensitzplatz mit Zementplattenbelag.
Fassadenputze	Bestehender Fassadenputz ergänzen, neuer Fassadenputz mit Grundputz und Abrieb, alles zum Streichen
Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	Südfassade Einbau von Senkrechtmarkisen mit Elektromotor Farbe nach Standardkollektion Markisensteuerung mit Sonnen- und Windsensoren. Nord-, Ost und Westfassade erhalten keinen Sonnenschutz.
Elektro-Anlagen Grundausbau	Allgemeinflächen, Treppenhaus und Untergeschoss Apparate Starkstrom (Hauptverteilung) Haupt- und Steigleitungen Unterverteilungen Starkstrominstallationen Schwachstrominstallationen Beleuchtungskörper Bauprovisorien Mieterflächen Erdgeschoss bis 3.Obergeschoss Starkstromtrasse , Unterverteilungen Storeninstallationen HLKK-Installationen Sonnerie- und Türsprechanlagen ab Hauseingang
Elektro-Anlagen Mieterausbau	Mieterausbau (Ausführung durch Mieter) Starkstrominstallationen Licht- und Steckdosen Beleuchtungskörper Schwachstrominstallationen wie Telefonie, Uhren / Zeiterfassung Audio- und Videoanlagen Universelle Kommunikationsverkabelung (UKV) Einbruch- und Überfallmeldeanlagen (EMA) Installationsführung in Doppelboden oder Hohldecke

Notbeleuchtung Fluchtwege	Entsprechend den Auflagen Brandschutz Anforderungen GVL
Heizungsanlage	Wärmeerzeugung mit Oel, Wärmeverteilung im Untergeschoss und bei Allgemeinflächen mit Bodenheizung, bei Mietflächen mit örtlichen Heizkörpern. Oellagerung in Stahltank, Kaminanlage in Cr-St Rohr V4A
Lüftungsanlage	Abluftanlagen in den Nasszellen Untergeschoss bis 3. Ober-Geschoss. Mieterausbau (Ausführung durch Mieter) Zu- und Abluftanlagen in Mietflächen Erdgeschoss bis 3.Obergeschoss.
Kühlung	Beschränkte Kühlung des Südhalbteils Erdgeschoss bis 3.Obergeschoss Kompressor / Kondensatoreinheiten Aufstellung im Untergeschoss Kühlleitungen in den Steigschächten und im Doppelboden im Südhalbteil (Kälteschiene) Der Mieter kann eine maximale Kühlleistung von 45 Watt pro m2 Mietfläche beziehen. Die Anzahl der möglichen Raumklimageräte ist beschränkt. Pro 37 m2 Mietfläche kann ein Raumklimagerät installiert werden
Mieterausbau durch Mieter	Kühlung der Räume im Nordhalbteil mit Kompressor/Kondensatoreinheit, Kühlleitungen (Kälteschiene) sämtliche Raumklimageräte inkl. Anschlussleitungen Kühlung der Räume im Südhalbteil mit Kompressor/Kondensatoreinheit, Kühlleitungen welche für Ansprüche notwendig sind, welche über die oben beschriebenen Grenzwerte (45 Watt pro m2 Mietfläche, ein Raumklimagerät pro 37 pro 37 m2 Mietfläche) hinausgehen. Sämtliche Raumklimageräte inkl. Anschlussleitungen
Sanitäranlagen	Sanitäre Apparate und Garnituren in handelsüblicher Qualität, mittlerer Standard, Farbe weiss. Enthärtungsanlage zur Verbesserung der Wasserqualität. Warmwasseraufbereitung mit Zentralboiler Kalt- und Warmwasserleitungen in rostfreien Rohren, Ablaufleitungen in PE-Rohren, Leitungsisolationen und Ummantelungen
Feuerlöscheinrichtung	Nass- und Handfeuerlöscher entsprechend den Auflagen Brandschutz Anforderungen der GVL
Sprinkleranlage	Ausführung nach Auflagen Brandschutz Anforderungen GVL.
Transportanlagen	Personenaufzug 630 kg, 8 Personen, Nenngeschwindigkeit 1.00 m/s, maschinenraumlos, rollstuhlgängig, Kabinenmass 110 x 140 cm, vom Untergeschoss bis 2. Obergeschoss führend Brandschutzforderungen gemäss GVL Liftschachtgerüst in Metall mit Glas/Metallfüllungen grundiert zum Streichen.

AUSBAU 1:

Gipserarbeiten	Allgemeinräume, Treppenhaus und Küche/Event Untergeschoss Wände und Decke mit Grundputz und Abrieb. WC-Räume Grundputz, Abrieb auf Wände über Plattenbelag. Mieterflächen Wände mit Abrieb.
Spezielle Gipserarbeiten	Mieterausbau (Ausführung durch Mieter) Büro- und Raumtrennwände in Mietflächen Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss.
Innentüren aus Metall	Treppenhausabschlüsse / Mietereingänge EG bis 3.OG Metall-/Glaskonstruktionen mit Flügeltüren, Abschlüsse T30 / Verglasungen R30, gemäss Auflagen GVL
Metallbaufertigteile	Briefkastenanlage, Ausführung gemäss PTT Norm
Schlosserarbeiten	Staketengeländer, einbrennlackiert oder pulverbeschichtet mit Chromstahl Handlauf im Treppenhaus.
Schreinerarbeiten	Innentüren aus Holz Umgreifende Stahlzargen zum Streichen, mit Gummidichtung, Türblätter Kunstharz belegt, Beschläge vernickelt Mieterausbau (Ausführung durch Mieter) Türen in Bürotrennwänden Allgemeine Schreinerarbeiten Fensterbretter Kunstharz belegt
Schliessanlagen	Kaba-Star oder gleichwertiges Produkt. Gleichschliessend für Haus- und Mietereingänge, Briefkasten.

AUSBAU 2:

Unterlagsböden	Allgemeinflächen, WC-Anlagen, Küche/Event Untergeschoss, Unterlagsboden Ausführung schwimmend mit Trennlage, Wärme- und Trittschallisolation, Randstellstreifen Lager- und Technikräume im Untergeschoss mit Zementüberzug
Bodenbeläge Plattenarbeiten	Allgemeinflächen, Treppenhaus, Küche/Event im Untergeschoss mit Feinsteinzeugplatten inkl. Sockel WC-Räume mit keramischen Bodenplatten,
Wandbeläge Plattenarbeiten	WC-Räume mit keramischen Wandplatten, Höhe bis OK Türzargen
Bodenbeläge	Schmutzschleusenbelag im Windfang
Doppelböden	In Mietflächen Erdgeschoss bis 3.Obergeschoss, Element-Doppelbodensystem, massgenau gefertigtes Plattensystem, getragen von höhenverstellbaren Stahlstützen
Bodenbelag auf Doppelböden	Mieterausbau (Ausführung durch Mieter) Textil-Bodenbelag lose verlegt, Kabeldurchlässe und Anschlusssysteme im Doppelboden sind Mietersache.

Deckenverkleidung

Deckenverkleidungen in Allgemeinräumen und WC-Anlagen

Mieterausbau (Ausführung durch Mieter)
Deckenverkleidungen in Mietflächen Erdgeschoss bis
3.Obergeschoss

Innere Malerarbeiten

In den Allgemeinräumen, Treppenhaus und im Untergeschoss
sind alle Decken, Wände, Fenster und Metallteile gestrichen.

In den Mietflächen
Wände, Holzstützen/Träger und Fenster gestrichen.

Mieterausbau (Ausführung durch Mieter)
Malerarbeiten in Mietflächen Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss

Umgebung

Belagsarbeiten inkl. Entwässerungen, Werkleitungen, Gärtner-
Arbeiten.