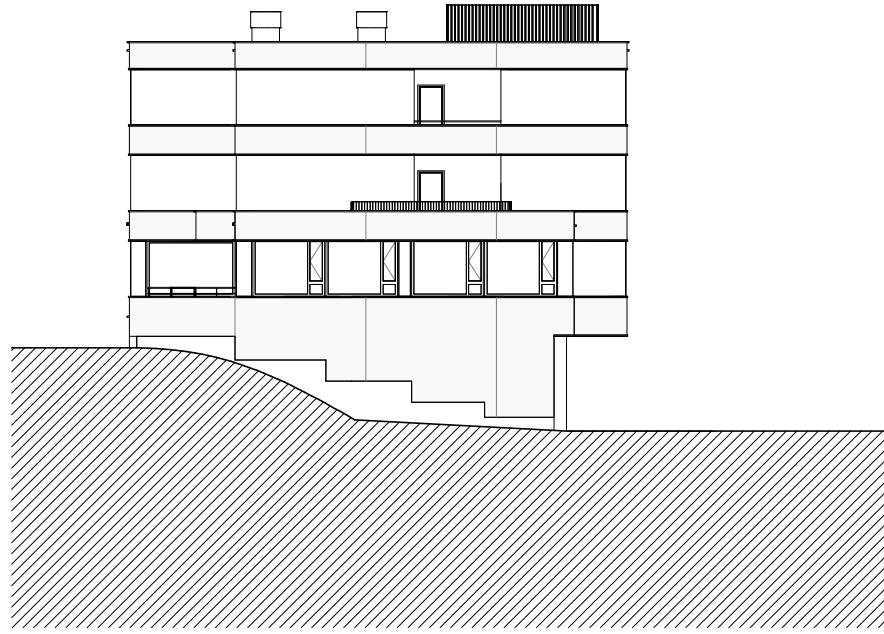
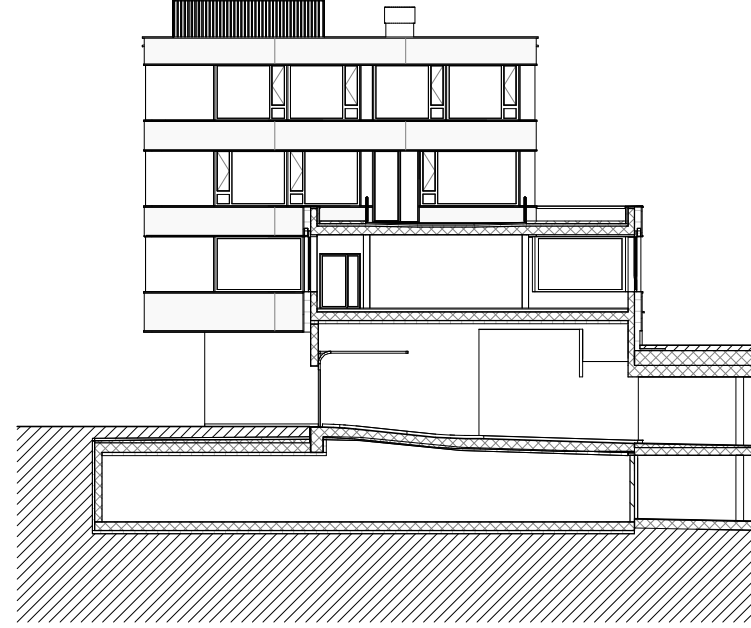


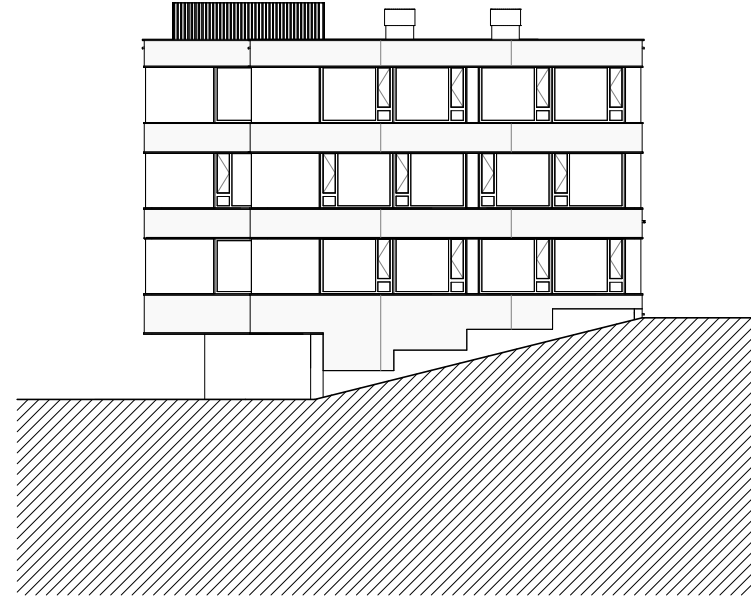
Ansicht West 13a
1:300



Ansicht West 13b
1:300



Ansicht Ost 13b
1:300



Ansicht Ost 13a
1:300

Neubau
Seidenhof 2020
8712 Stäfa

Ernst + Co, Inh. Geiger + Bauknecht
Obere Wiltisgasse 50
8700 Küsnacht

Submission

Mietfläche Gewerbe
Ansicht Gewerbe 1.3a
/1.3b

Projektnummer 2336.1

Plannummer / Index 21 /

Planformat / Massstab A3 / 1 : 300

Gezeichnet, Datum / Kontr. las, 12.10.2020 / hr

Revidiert, Datum / Kontr.

Architekt
Stücheli Architekten AG
Binzstrasse 18
8045 Zürich

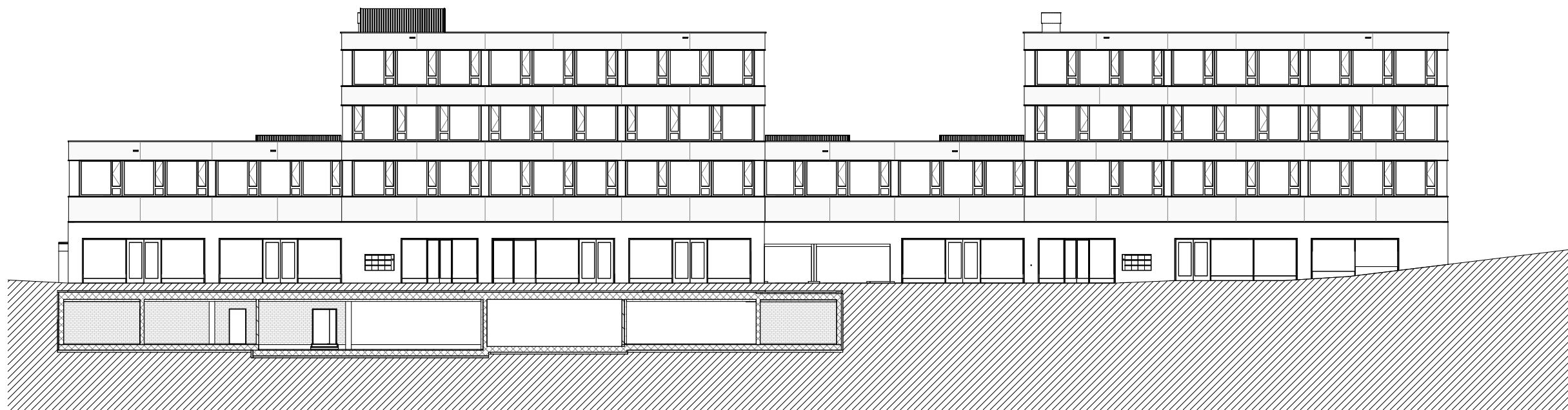
Generalplaner
Stücheli Architekten AG
Binzstrasse 18
8045 Zürich

Landschaftsarchitekt
SKL Landschaftsarchitekten AG
Lindstrasse 1
5430 Wettingen 1

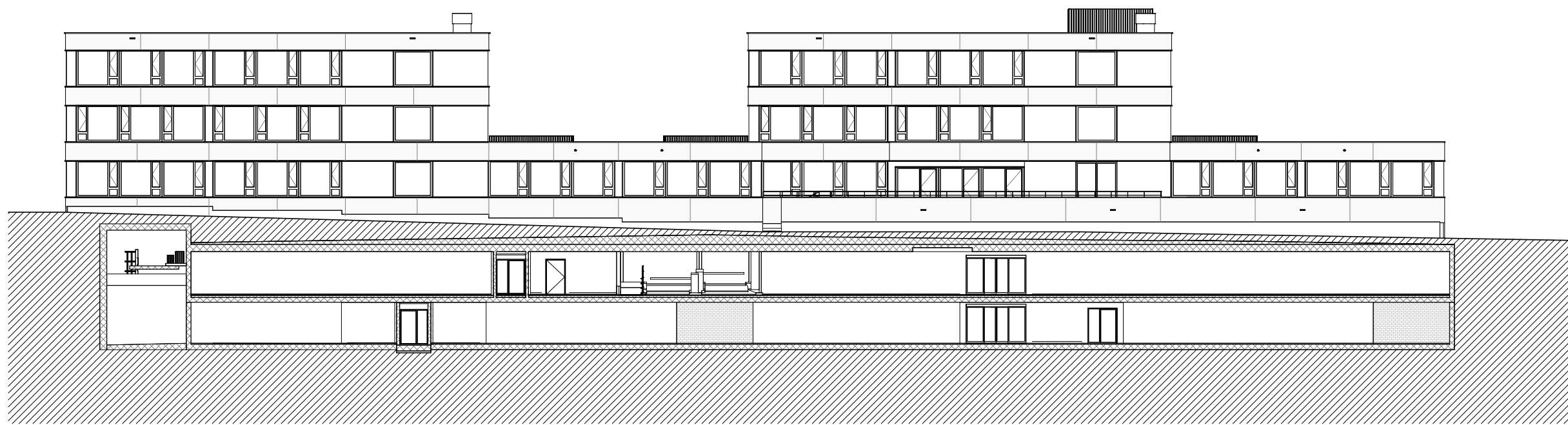
Bauingenieur
Wiemig + Partner AG
Grundstrasse 3
6343 Rotkreuz

HLKS
Klimawandler AG
Hammerstrasse 11
8008 Zürich

Elektro
R + B engineering ag
Pfinzstrasse 102
8005 Zürich



Ansicht Süd Gewerbe 13a/13b
1:300



Ansicht Nord Gewerbe 13a/13b
1:300

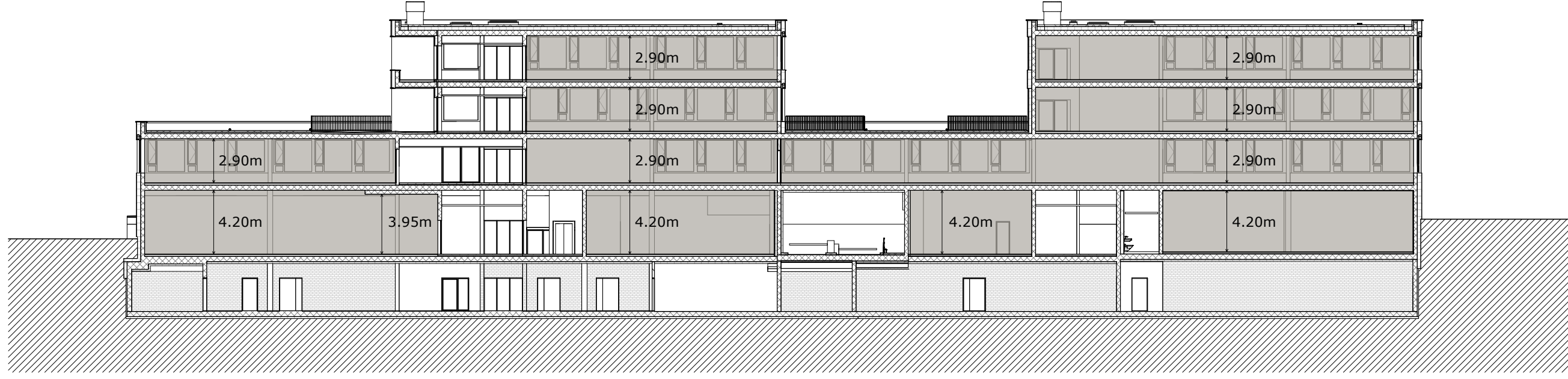
Neubau
Seidenhof 2020
8712 Stäfa
Ernst + Co, Inh. Geiger + Bauknecht
Obere Wiltisgasse 50
8700 Küssnacht

Submission
Mietfläche Gewerbe
Ansicht Gewerbe 13a
/13b

Projektnummer 2336.1
Plannummer / Index 22 /
Planformat / Massstab A3 / 1 : 300
Gezeichnet, Datum / Kontr. las, 12.10.2020 / hr
Revidiert, Datum / Kontr.

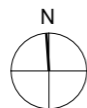
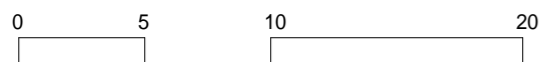
Architekt
Stücheli Architekten AG
Binzstrasse 18
8045 Zürich
Generalplaner
Stücheli Architekten AG
Binzstrasse 18
8045 Zürich
Landschaftsarchitekt
SKL Landschaftsarchitekten AG
Lindstrasse 1
5430 Wettingen 1

Bauingenieur
Wiemig + Partner AG
Grundstrasse 3
6343 Rotkreuz
HLKS
Klimawandler AG
Hammerstrasse 11
8008 Zürich
Elektro
R + B engineering ag
Pfingststrasse 102
8005 Zürich

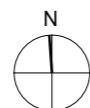
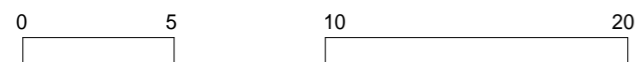
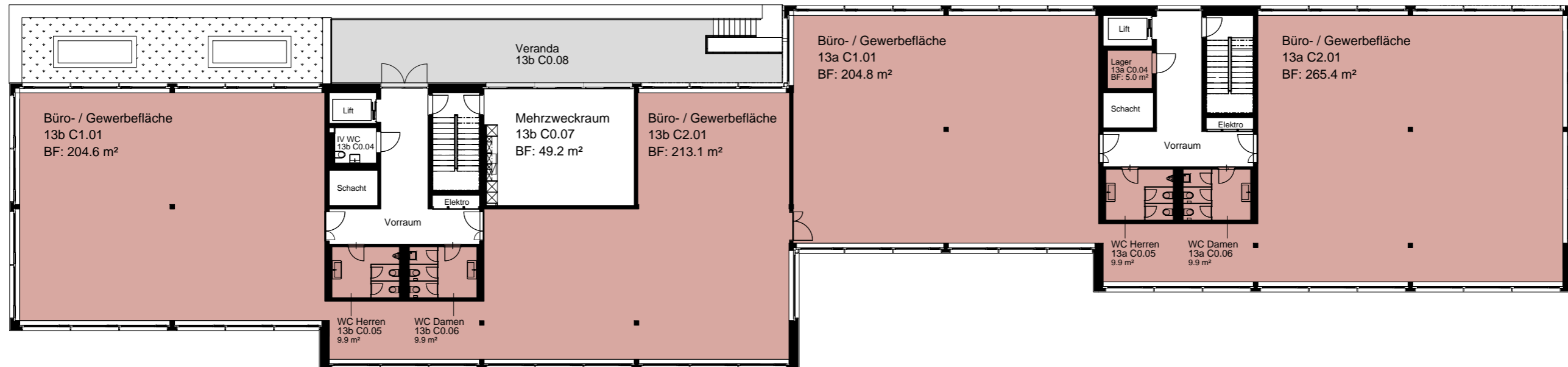
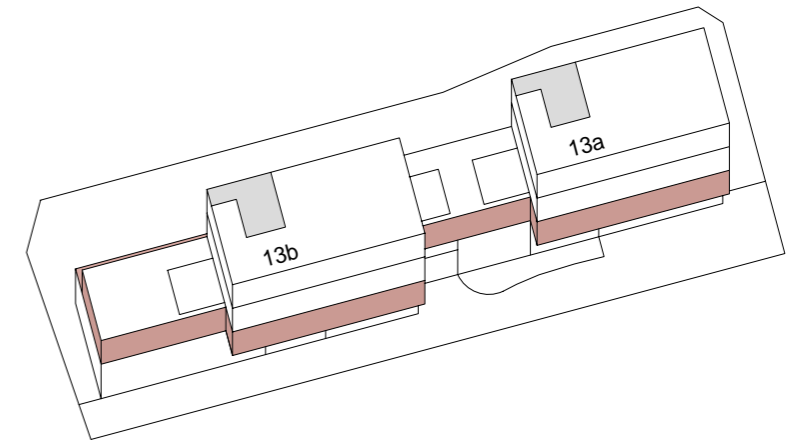


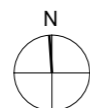
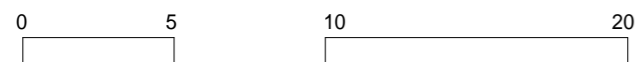
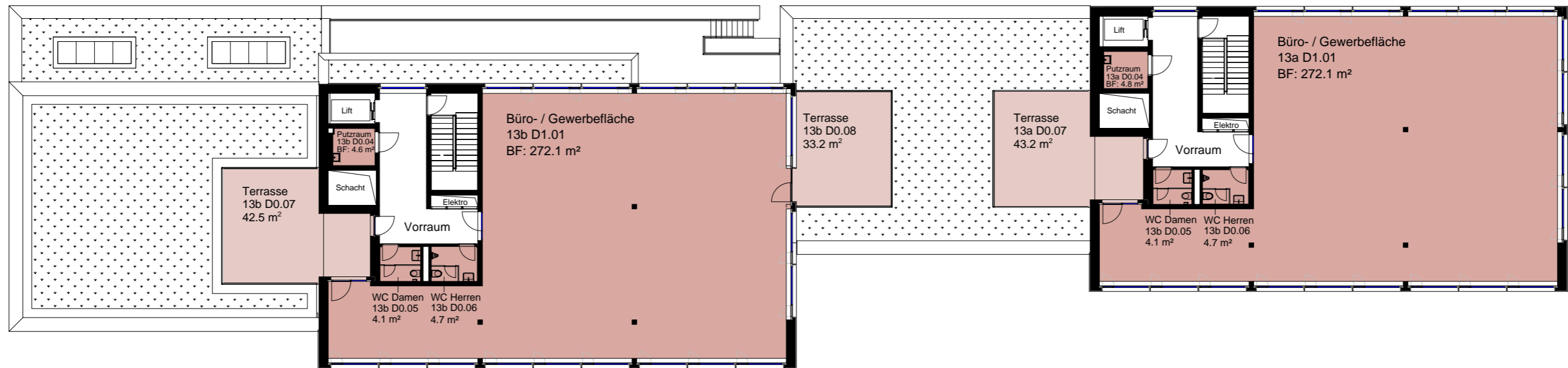
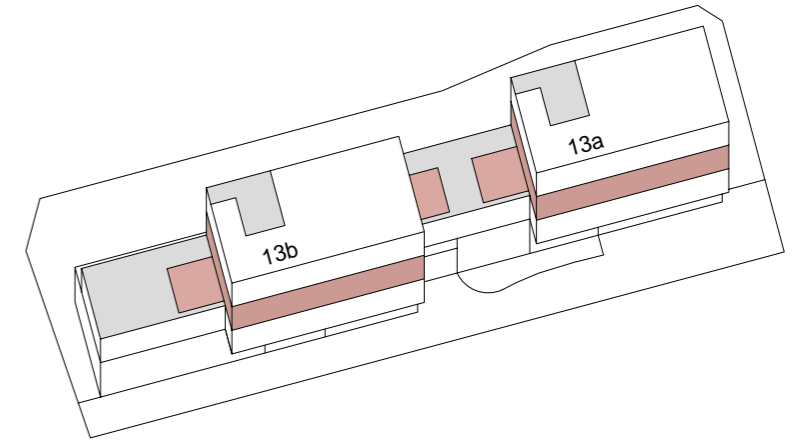
Schnitt Ost-West Gewerbe
1:300

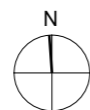
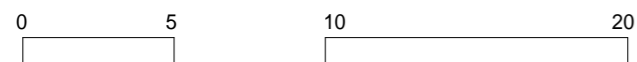
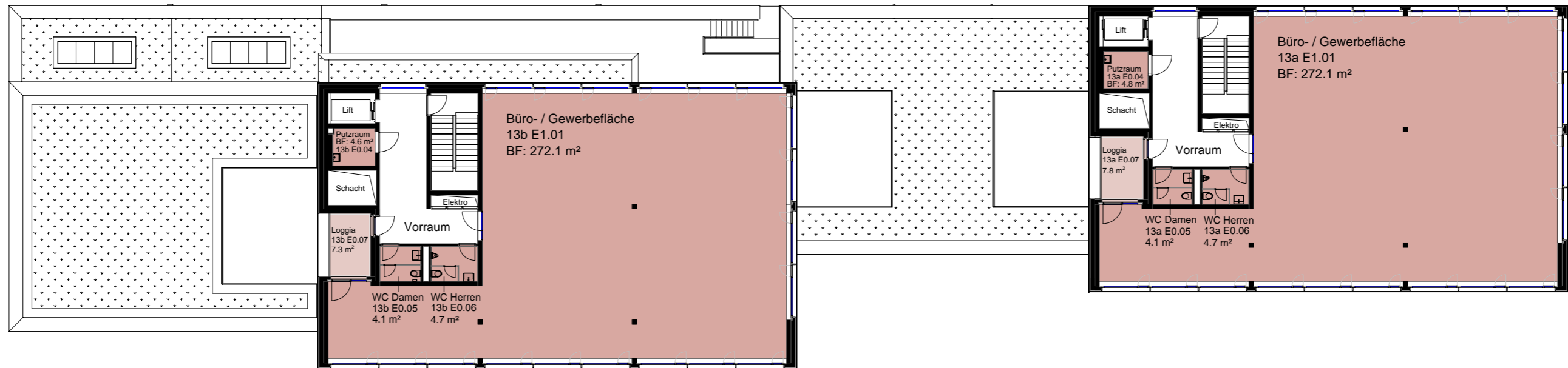
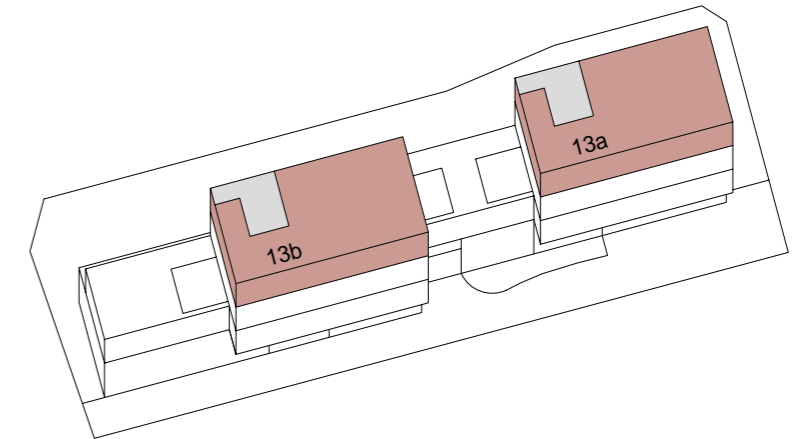
Neubau Seidenhof 2020 8712 Stäfa	Submission	Projektnummer 2336.1	Bauingenieur Wiemig + Partner AG Grundstrasse 3 6343 Rotkreuz
Ernst + Co, Inh. Geiger + Bauknecht Obere Wiltisgasse 50 8700 Küssnacht	Mietfläche Gewerbe Übersicht Schnitt Gewerbe	Plannummer / Index 23 /	Architekt Stücheli Architekten AG Binzstrasse 18 8045 Zürich
		Planformat / Massstab A3 / 1 : 300	Generalplaner Stücheli Architekten AG Binzstrasse 18 8045 Zürich
		Gezeichnet, Datum / Kontr. las, 12.10.2020 / hr	HLKS Klimawandler AG Hammerstrasse 11 8008 Zürich
		Revidiert, Datum / Kontr.	Elektro R + B engineering ag Pfingststrasse 102 8005 Zürich
			Landschaftsarchitekt SKM Landschaftsarchitekten AG Lindstrasse 1 5430 Wettingen 1











Ausbaubeschrieb Hädelistrasse 13a + 13b, 8712 Stäfa

Stand: 07.12.2021

(Schnittstellen Grundausbau / Mieterausbauten)

1. Allgemeine Informationen

Der Ausbaubeschrieb ist nach dem Baukostenplan der CRB (schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung) geordnet. Er beinhaltet die detaillierte Abgrenzung und regelt abschliessend die Kostenfolge. Die Warenanlieferung erfolgt in der Ebene Erdgeschoss. Das Mietobjekt wird direkt durch örtliche Heizflächen beheizt. Der Mieter ist verpflichtet, die Werte der internen Wärmequellen wie Beleuchtung, Maschinen, Apparate, usw. in jedem Falle anzugeben. Der Grundausbau ist lediglich mit einer spezifischen Kühlleistung von 40 W/m² ausgelegt. Für grössere Wärmelasten werden unter Umständen spezielle behördliche Eingaben verlangt und bedingen allenfalls separate mieterseitige, haustechnische Installationen, die wohl räumlich eingeplant werden können, aber vom Verursacher kostenmässig (Planung und Ausführung) übernommen werden müssen.

2. Grundausbau

Im Grundausbau Vermieter (Bauherrschaft) sind folgende fertiggestellten Bauteile enthalten:

- Rohbau
- Gebäudehülle
- Haustechnische Anlagen
- Fassaden und Dächer
- Ausbauten für alle Allgmeinonen
- Steigzonen zu den einzelnen Geschossen
- Allgemeine Ausbauten in den öffentlichen Zonen wie WC-Anlagen, etc.
- Ausbauten
- Zugänge im Erd- und in den Untergeschossen
- Treppenhaus und ein Personenlift pro Liegenschaft
- Umgebung
- Gesamte Erschliessung der Hofzufahrt / Parkplätze

3. Mieterausbau

Der Ausbaubeschrieb „Schnittstellen Grundausbau / Mieterausbauten“ dient als Grundlage für die mieterspezifischen Leistungs- und Kostenabgrenzungen von Investitionen. Er regelt spezifisch die Abgrenzung der

- Leistungen „Vermieter“ ohne Kostenfolge für Mieter und
- Leistungen „Mieter“ mit Kostenfolge für Mieter

4. Nutzlasten („veränderliche Lasten“)

Nutzlasten Gewerbe:	bis 750 kg/m ²	Erdgeschoss (Level B)
	bis 500 kg/m ²	1. Obergeschoss (Level C) bis zum 3. Oberschoss (Level E)

Feste und mobile Einbauten (z.B. Tresore, Maschinen + Geräte, Skulpturen, Whirlpools, Pflanztröge), welche die in der Nutzungsvereinbarung definierten Nutzlasten überschreiten, sind vom Mieter anzugeben und bleiben der Genehmigung des Vermieters vorbehalten.

5. Nutzlasten („veränderliche Lasten“)

BKP	Arbeiten	Vermieter	Mieter
2	Gebäude		
211	Baumeisterarbeiten		
	<ul style="list-style-type: none">Mietflächentrennwände (siehe auch BKP 271)	X	
	<ul style="list-style-type: none">Mietertrennwände Innen (Zwischentrennwände)		X
	<ul style="list-style-type: none">Aussparungen in Installationsschachtwänden für haustechnische Anlagen Mieterausbau		X
	<ul style="list-style-type: none">Spezielle Arbeiten Mieterausbau		X
225	Brandschutzverkleidungen		
	<ul style="list-style-type: none">Abschottungen bei Wänden- und Deckendurchbrüchen (auch in den Steigzonen) für Installationen Grundausbau	X	
	<ul style="list-style-type: none">Abschottungen bei Wänden- und Deckendurchbrüchen (auch in den Steigzonen) für Mieterausbauten		X
	<ul style="list-style-type: none">Ergänzungen, Instandstellung etc. von Abschottungen aufgrund Mieterausbauten		X
228	Äussere Abschlüsse		
	<ul style="list-style-type: none">Sonnenschutz gemäss Beschattungskonzept	X	
	<ul style="list-style-type: none">Blendschutzanlagen		X
23	Elektroanlagen		
232	Starkstrominstallationen		
	<ul style="list-style-type: none">Ausbau Hauptverteilung mit Abgängen „Allgemein“ und „Mietermessung“	X	
	<ul style="list-style-type: none">Umbaumassnahmen der Hauptverteilung wegen zu hohem Leistungsbezug bei besonderen Nutzung der Mietfläche		X
	<ul style="list-style-type: none">Steigzone (Trasseinstallation) bis Mietfläche (zentral bei Treppenhauskern)	X	
	<ul style="list-style-type: none">Fundamenterder / Pot-Ausgleich in Steigzone je Etage	X	
	<ul style="list-style-type: none">Äusserer Blitzschutz im Grundausbau enthalten	X	
	<ul style="list-style-type: none">Äusserer Blitzschutz für Mieterausbauten (Rückkühler, etc.)		X
	<ul style="list-style-type: none">Innerer Blitzschutz in Mieterverteilung		X
	<ul style="list-style-type: none">Zuleitung (Kabeleinzug) ab Hauptverteilung (HV) bis und mit Unterverteilung (UV) Mieter		X
	<ul style="list-style-type: none">Horizontale / vertikale Erschliessung in den Mieterflächen		X
	<ul style="list-style-type: none">Unterverteilung (UV) Mieter		X
	<ul style="list-style-type: none">Boden-, Unterflur sowie Kabelkanäle und Trasse in der Mietfläche		X
	<ul style="list-style-type: none">USV Anlage, falls mieterseitig benötigt		X

BKP	Arbeiten	Vermieter	Mieter
232	Starkstrominstallationen (Fortsetzung)		
	<ul style="list-style-type: none"> Lichtinstallationen in den Mietflächen 		X
	<ul style="list-style-type: none"> Grundinstallation Storen inkl. Beschattungssteuerung 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Mieterspezifische Storensteuerung oder Anpassung der vermietetseitigen Beschattungssteuerung inkl. Storen-Drücker / -Sender in den Mietflächen 		X
	<ul style="list-style-type: none"> Kraftinstallationen Mieterausbau und Erweiterung Storen für Mieterbedürfnisse 		X
	<ul style="list-style-type: none"> Zusätzliche HLKS Installationen wie z.B. Klimagerät, Lüftungserweiterung etc. 		X
	<ul style="list-style-type: none"> EW-Gebühren für Installationskontrolle und Mieterzähler 		X
233	Leuchten und Lampen		
	<ul style="list-style-type: none"> Leuchten und Lampenlieferungen inkl. Installation in den Mietflächen (ausser allgemeine Räume) inkl. Notbeleuchtung 		X
235	Apparate Schwachstrom		
	<ul style="list-style-type: none"> Telefonautomat für Mieter / Apparate usw. 		X
236	Schwachstrominstallationen		
	<ul style="list-style-type: none"> Sämtliche Schwachstrominstallationen und -Anlagen sind mieterseitig zu installieren. Als Beispiel sind folgende Anlagen genannt: <ul style="list-style-type: none"> - Audio-, Video-, Uhrenanlagen - Einbruchmeldeanlage - Videoüberwachung - Brandmeldeanlage - Zutrittskontrolle - UKV Installationen inkl. Lieferung - etc. 		X
	<ul style="list-style-type: none"> LWL (Glasfaser) im Technikraum UG für Bezug Provider 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Telefon Verkabelungen für Mieter der Übergabestelle UG Technikraum 		X
	<ul style="list-style-type: none"> Signalübergabestelle TV(UPC) im Technikraum UG 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> TV-Zuleitung ab Systemübergabestelle (Technikraum UG) bis und mit Mietfläche 		X
	<ul style="list-style-type: none"> TV-Erschliessung und Anschlüsse in Mietfläche 		X
	<ul style="list-style-type: none"> Gegensprechstelle bei Haupteingang und Bus für Mieter in Steigzone 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Installationen der Gegensprechanlage in der Mietfläche wie Innensprechstelle oder Einbindung auf eine TVA (Teilnehmer Vermittlungsanlage) 		X
	<ul style="list-style-type: none"> Installationen der Gegensprechstelle mit Video-Anlage 		X
237	Gebäudeautomation		
	<ul style="list-style-type: none"> Es ist im Grundausbau keine Gebäudeautomation vorgesehen. Sämtliche Lieferungen und Installationen wie Sensoren, Aktoren und Programmierung sind mieterseitig zu erstellen. 		X

BKP	Arbeiten	Vermieter	Mieter
238	Bauprovisorien		
	<ul style="list-style-type: none"> Bauprovisorium / Baustromverteiler für Mieterausbauten 		X
243	Wärmeverteilung		
	<ul style="list-style-type: none"> Raumheizung 21° mittels Heizkörper an Brüstung, Raumtemperaturregulierung über Thermostatventile 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Energiemessung der Heizpumpen (in Zentrale) 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Energiemessung der Mietflächen in den Etagen pro Mietfläche (nicht Einzelbüros) 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Zusätzliche Installationen und Anlagen in Mietflächen 		X
244/245	Lüftungs- und Klimaanlage		
	<ul style="list-style-type: none"> Konzept für zentrale Lüftungs- und Klimaanlage 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Monoblock und Zuleitungen in Steigzonen. Die Lüftung dient dem Hygieneluft-Ersatz und der minimalen Teilklimatisierung. Die Luftmengen wurde auf der Basis von ca. 4 m³/h * m² ermittelt. 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Zu- und Abluftkanäle bis Mietergrenze inkl. konstant Volumenstromregler und Schalldämpfer 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Befeuchtung der erwärmten Luft im Winter <i>Zurzeit ist im Lüftungsgerät ein Leerteil für die nachträgliche Installation einer Zuluftbefeuchtung vorgesehen.</i> 	(X)	
	<ul style="list-style-type: none"> Vorkonditionierung der Zuluft im Sommer auf Raumlufttemperatur +26°C bei Aussenlufttemperatur +32°C 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Kanalnetz ab Eintritt Mieterfläche innerhalb der Mietfläche inkl. allfälliger Brandschutzinstallationen 		X
	<ul style="list-style-type: none"> Umluftkühlgeräte für Serverräume 		X
	<ul style="list-style-type: none"> Einbau von Kühldecken oder anderen Kälteabgabesysteme zur Kühlung der Büros 		X
	<ul style="list-style-type: none"> Erschliessung von Kühldecken / Umluftgeräte 		X
247	Kälteanlagen		
	<ul style="list-style-type: none"> Konzept für zentrale Kälteanlage 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Im Grundausbau des Vermieters ist eine zentrale Kälteanlage enthalten. Diese dient der Zuluft-Vorkonditionierung sowie der Raumkühlung der Mieterflächen. Dem Mieter steht ab dem Eintritt in die jeweilige Mietfläche eine Kühlleistung von ca. 40 W/m² zur Verfügung (Temperaturen Vor-/Rücklauf = +14/+20°C) 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Kältemaschine im UG, Rückkühlung auf dem Dach, sowie Zuleitungen in Steigzonen bis Mietergrenze 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Energiemessung der Mietflächen in den Etagen (Realisierung während Mieterausbau) 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Verteilung ab Steigzone und innerhalb Mietfläche 		X
	<ul style="list-style-type: none"> Installationen und Geräte, die über die Grundleistung hinaus gehen 		X

BKP	Arbeiten	Vermieter	Mieter
251	Sanitärapparate		
	• Allgemeine WC-Anlagen	X	
	• WC-Anlagen innerhalb der Mietfläche im Erdgeschoss (Level B) gemäss Plänen	X	
	• WC-Anlagen innerhalb der Mietfläche (wo ablaufseitig möglich)		X
	• Installationen und Anpassungen in Mietflächen		X
	• Kleinboiler für Warmwassererzeugung in Mietflächen		X
	• Zusätzliche Anlagen Mieter		X
253	Feuerlöschposten		
	• Grundausstattung EG – DG gemäss Brandschutzkonzept	X	
	• Zusätzliche Behörden-Auflagen		X
254	Sanitärleitungen (Ver- und Entsorgung)		
	• Kaltwasserleitung ab definierter Steigzone	X	
	• Kaltwasser ab definierter Steigzone im Erdgeschoss (Level B) gemäss Plänen	X	
	• Kaltwasserleitung ab definierter Steigzone in Mietflächen		X
	• Schmutzwasser-Ablaufleitung ab definierter Steigzone	X	
	• Schmutzwasser ab definierter Steigzone im Erdgeschoss (Level B) gemäss Plänen	X	
	• Schmutzwasser-Ablaufleitung ab definierter Steigzone in Mietflächen		X
271	Gipserarbeiten		
	• Mietflächentrennwände (Leichtbauweise)	X	
	• Vormauerung Installationsschächte im Grundausbau	X	
	• Schliessen von Durchdringungen und Vormauerung nach Mieterausbau		X
	• Mietertrennwände (innerhalb Mietfläche)		X
	• Oberflächenbelag bei Brüstungen: Weissputz, weiss gestrichen	X	
	• Oberflächenbelag Treppenhaus-Kern (Mieterbereich): Grundputz, nicht gestrichen	X	
	• Oberflächenbelag wie Weissputz/Abrieb o.ä. auf Mietflächen- und Miettrennwänden und Decken		X
272	Metallbauarbeiten		
	• Metallbauarbeiten Mieter		X
273	Schreinerarbeiten		
	• Türen in Mietflächen		X
	• Schreinerarbeiten Mieter		X

BKP	Arbeiten	Vermieter	Mieter
275	Schliessanlage (Kaba Evolo oder gleichwertig)		
	• Zylinder mit definierter Anzahl Schlüssel für Mieterabschluss	X	
	• Zylinder interner Türen		X
	• Zusätzliche Schlüssel für Mieterabschlüsse		X
276	Innere und äussere Abschlüsse		
	• Sonnenschutz wie RAF-Lamellenstoren	X	
	• Blendschutz / Verdunkelung wie Jalousien, Stoffstoren, usw.		X
277	Elementwände		
	• Trennwände in verglasten oder vollen Elementen		X
	• Schiebestapelwände		X
	• Faltwände		X
281	Bodenbeläge		
	• Hohlboden für Büronutzung in Mietflächen ohne Deckbelag	X	
	• Gehbeläge wie z.B. Teppich, Kautschuk, Naturstein, Parkett, Kunststoff im Mietbereich		X
283	Deckenverkleidungen		
	• Betondecken roh	X	
	• Deckenverkleidung mit Metall- Holz- oder Gipsakustikplatten		X
	• Spezifische Deckenverkleidungen (Raster)		X
285	Innere Malerarbeiten		
	• Brüstungen Weissputz, weiss gestrichen	X	
	• Wände inkl. Kern		X
	• Decken		X
285.3	Firmenanschriften (vgl. 232)		
	Das Beschriftungskonzept des Vermieters sieht in den Allge- meinzonen des Gebäudes (Eingänge, Kern, Lift) einheitliche Firmenbeschriftungen vor		
	• Tragkonstruktion und spezielle Firmenbeschriftungen bei den Eingängen Mieterbereich in Absprache mit Vermieter		X
286	Bauaustrocknungen		
	• Mieterausbau		X

286.3	Baureinigung		
	• Grobreinigung im Grundausbau vor Übergabe an Mieter	X	
	• Grobreinigung und Schlussreinigung Mieterfläche nach Mieterausbau		X
	• Mulden für Mieterausbau		X
	• Abdeckungen und Schutzmassnahmen der öffentlichen Bereiche (Treppenhaus, Lift, Schmutzschleusen) während Mieterausbau		X
	• Reinigung der öffentlichen Bereiche (Treppenhaus, Lift, Schmutzschleusen) während Mieterausbau und nach Abschluss des Mieterausbaus		X
286.4	Gärtnerarbeiten (Gebäude)		
	• Bepflanzung in Mietflächen		X
290	Planer		
	• Honorar für Planungen am veränderten Grundausbau		X
	• Honorar für Planer und Fachingenieure am Mieterausbau nur bis zur Schnittstelle Mietergrenze *		X
5	Baunebenkosten		
51	Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen, Muster, Versicherungen, Bewachung durch Dritte, Kosten für Strom, Wasser und Telefon etc.		
	• für Veränderungen am Grundausbau		X
	• für den spezifischen Mieterausbau		X

* Der Mieter verpflichtet sich, mit dem Gebäude direkt verbundene Planungen für die Ausbuarbeiten (Planungen im Bereich Architektur, Elektro, Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Kälte, Beleuchtung, Bauphysik, Bauakustik usw.) dem vom Vermieter bestimmten Generalplanerteam zu konkurrenzfähigen Konditionen in Auftrag zu geben, um die nachhaltige Qualität der Liegenschaft des Vermieters sicherstellen zu können.