

**Gewerbe**  
**Schachemerstrasse 13, Glattfelden**



**Baubeschrieb**

Bauherr  
SI Specogna Immobilien AG  
Verenagasse 4  
8302 Kloten

Architekt  
Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG  
Limmatstrasse 65  
8005 Zürich

## Baubeschrieb nach Baukostenplan (BKP)

### 211 Baumeisterarbeiten

Bodenplatte in WD-Stahlbeton 25 cm auf Perimeterdämmung, Umfassungswände aus Ortbeton mit Kerndämmung, aussen gestockte Oberfläche. Decke in Stahlbeton 25cm. Deckenuntersicht und Innenwände Sichtbeton. Mit den nötigen Einlagen der Installateure. Kanalisation: Meteorwasser in Mischwasserkanal.

### 221 Fenster, Aussentüren

Holz-Metallfenster mit 3-fach IV-Verglasung, Festverglast teilweise mit seitlichem Fensterflügel mit Drehverschluss. U-Wert und jeweilige Schallschutzanforderung nach Angabe Bauphysiker. Alle Aussentüren wärmegeämmte Metallkonstruktion, rollstuhlgängig, wenn möglich schwellenlos.

Tiefgarage mit Kipptor in der Garageneinfahrt Alublechverkleidung farbig eloxiert oder einbrennlackiert. Automatisiert mit Funk, Schlüsselschalter und Lichtsteuerung.

### 224 Bedachungsarbeiten

Intensiv begrünte Giebeldächer. Lichtkuppeln über Gewerbe- / Praxis-Bereich. Absturzsicherung für Unterhaltsarbeiten Flachdach gem. gesetzlichen Vorgaben.

### 226.2 Fassadenisolation

Ortbeton mit Kerndämmung, aussen gestockte Oberfläche gemäss Angaben Architekt.

### 227 Äussere Oberflächenbehandlung

Hydrophobieren der Betonoberfläche.

### 228 Sonnenschutz

Lamellen oder Stoffmarkisen „Solozip“ bei allen Fassadenfenstern, Farbe nach Angabe Architekt.

Sämtliche Storen sind motorisiert.

### 230 Elektroanlagen

Gemäss Elektrokonzept Fachplaner.

Gewerbe mit z.B. Nutzung als Gemeinschaftspraxis, Coiffeursaloon etc. mit je einer Unterverteilung, mit integriertem Multimedia-Verteiler, sternförmig an diverse UP-Dosen gemäss Projektplan verteilt.

Elektroanschlüsse für die Grundbeleuchtung in der Decke eingelegt.

Vier Bodendosen mit entsprechender Bestückung im Unterlagsboden eingelassen.

Elektrischer-Türöffner an Eingangstür mit einfacher Gegensprechanlage.

## 241 Heizungsanlagen

Als Energiequelle dient die Grundwasserwärmepumpe in der bestehenden Überbauung mit Einspeisung in den zentralen Technikraum Eichhölzlistrasse 14 / Schachemerstrasse 13 mittels Fernwärmeleitung.

Pro Betriebszone wird ein Verteilkasten für die Speisung der Bodenleitungen für die Raumheizung vorgesehen.

Dämmungen an den Installationen um Wärmeverluste zu vermeiden. Wärmezähler erlauben eine individuelle Heizkostenabrechnung.

Die Ablesung erfolgt an einem Mastergerät in der Heizzentrale.

Sämtliche Räume inkl. WC's sind mit Bodenleitungen im Unterlagsboden für die Raumheizung ausgestattet. Eine individuelle Einstellung der Raumtemperaturen in den Räumen ist mittels bauseitigen elektrischen Raumthermostaten möglich.

Die Heizleistung ist auf 22° Celsius Raumtemperatur ausgelegt.

## 244 Lüftungsanlagen

### Kontrollierte Lüftungsanlage

Die Aussenluft (AUL) wird über Terrain angesogen und in der Technikzentrale Schachemerstrasse 13 zu den wohnungs- / gewerbe-spezifischen Lüftungsgeräten geführt. Für die Regulierung ist in den Betriebsräumen ein 3-Stufenschalter 0-1-2-3 vorgesehen. Die Zuluft (ZUL) wird über Prallplattenauslässe eingeblasen. Anschliessend strömt die Abluft zu den Absaugstellen an der Decke und wird über ein Kanalnetz zum Luftaufbereitungsgerät zurückgeführt. Die Fortluft (FOL) wird über Dach ausgeblasen. Schalldämpfer in Nähe des KWL-Gerät verhindern die Geräuschübertragung nach innen und aussen. Der Luftwechsel ist gemäss SIA ausgelegt, was im Raum, auf Stufe 2, einem 0.4-fachen Luftwechsel entspricht. Kompletter Luftwechsel in ca. 2.5h.

Die Autoeinstellhalle ist mit einer mechanischen Zu- und Abluftanlage ausgerüstet. Die Luftqualität wird mit einer Co-Anlage und den entsprechenden Messfühlern, ständig überwacht.

## 246 Klima-Kälte

Das Gebäude wird in den Sommermonaten leicht gekühlt (Freecooling). Als Energiequelle dient das Grundwasser welches für die WP entnommen und nach dem Wärmetauscher wieder ins Grundwasser zurückgegeben wird.

## 250 Sanitäranlagen

Die WC-Anlagen werden fertig ausgerüstet und sind im Grundausbau enthalten. Gemäss HLS-Konzept Fachplaner.

Sanitärinstallationen mit Vorwand-System.

Abwasser unter der Bodenplatte nach aussen geführt. Schmutzwasser in die Gemeindekanalisation und Meteorwasser in eine Versickerungsgalerie geleitet.

## 271 Gipserarbeiten

Umfassungswände innen Sichtbeton.

Raumhoch gemauerte Nasszellen, innen und aussen mit Grundputz. Innen, oberhalb Platten Weissputz.

Decken roh Sichtbeton.

## 273 Schreinerarbeiten

WC-Türen Blockrahmen stumpf einschlagend. Garnitur MEGA. Türblatt mittelschwer, gestrichen nach Farbkonzept Architekt.

## 275 Schliessanlage

Zylinder nach Schliessplan Gesamtüberbauung für alle Türen.

Standard: Kaba Star oder gleichwertig.

## 281 Bodenbeläge

Unterlagsboden auf Schall- und Wärmedämmung aus Mineralwolle. Fertig zum verlegen eines Bodenbelages.

Tiefgarage / Untergeschosse: Hartbeton oder Überzug Stärke ca. 30 mm

In den WC's sind die Bodenbeläge aus Keramik «Mosaikplatten kariert 10x10cm gemäss Farbkonzept Architekt» fertig verlegt.

Gewerbefläche Bodenbelag Brutto exkl. MwSt. «Budget 100.—Fr/m<sup>2</sup> fertig verlegt inkl. Sockelleisten».

## 282 Wandbeläge Plattenarbeiten

In den WC's sind Wandbeläge aus «Keramikplatten lasiert 10x20cm bis auf Höhe Blockrahmentür, gemäss Farbkonzept Architekt» fertig verlegt.

## 285 Innere Oberflächenbehandlungen

Decken und Umfassungswände Sichtbeton.

Nasszelle Innenwände oberhalb des Plattenbelag gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt.

## 421 Gärtnerarbeiten

Gemäss Umgebungsplan. HMT-Beläge und Rasen

## Konzept Bauphysik und Akustik

### Wärmeschutz

Gebäudehülle, winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz gemäss gesetzlichen Vorgaben.

### Schallschutz

Die haustechnischen Installationen werden optimal in konzentrierten Kernen zusammengefasst, was die Leitungswege erheblich verkürzt und die Schallquellen zusammenfasst. Aufgrund der Konstruktionen können so die Schallschutzanforderungen an die haustechnischen Installationen nach SIA 181 (2006) eingehalten werden.