

Wohn- und Geschäftshaus Obermühleweid 1, Cham
Baubeschrieb Gewerbeflächen 1. Obergeschoss
Stand März 2022

Die Gewerbeflächen werden im erweiterten Grundausbau erstellt.

1 Grundausbau Elektro

1.1 Elektro-Installation

Der Büros werden so ausgebaut, dass eine direkte Nutzung der Fläche möglich ist. Die Server für die IT sind durch den Mieter zu liefern und in Betrieb zu nehmen. Benötigt der Mieter eine stärkere Anschlussleitung, geht dies inklusive Anpassungen der Hauptverteilung zu seinen Lasten.

1.2 Hauptverteilung

- Energiezähler in Hauptverteilung
- Zuleitung bis Unterverteilung Büro 1 und 2 63 A, Büro 3 25A
- Unterverteilung (80cm x 200cm x 40 cm / BxHxT) ausgebaut
- KNX Linie pro Büro
- Reserveplatz für weitere Abgänge seitens Mieter Beleuchtung
- Leuchtenband in den Korridorbereichen gesteuert über Dali-PIRS und zentral beim Eingang über Raumbediengeräte
- Beleuchtung Nasszellen gesteuert über PIR
- Beleuchtung Treppenhaus

1.3 Kraftinstallation | Steckdosen

- Anschlüsse Lüftungsgeräte
- Storen Installationen gesteuert über Wetterzentrale und zentral beim Eingang
- Sämtliche Installationen im Treppenhaus
- Brüstungskanal mit 2xRJ45 und 6xT13 pro Achse und 2 Arbeitsplätzen
- Bodendosen verteilt auf Bürofläche mit 2xRJ45 und 6xT13

1.4 Lüftungsinstallationen

- Elektrische Installationen für Lüftung

1.5 Schwachstromanlage

- Gegensprech-|Sonnerieanlage inkl. Zuleitung (Bus) ab Abzweiger, Sonnerie-Aussen-sprechstelle und Abzweigdose in Mietfläche für Abnahme des Kabels für Innensprechstelle
- Glasfaseranschluss im Serverbereich
- UKV-Rack mit Patchfeldern
- KNX-Storensteuerung
- Erschliessungs-Trasse Installationen an Decke bis zu den Brüstungskanälen

1.6 Gebäudeautomation

Es ist eine KNX Steuerung für HLKS, Licht und Storen vorgesehen. Beim Eingangsbereich wird ein zentrales Raumbediengerät platziert. Durch die KNX-Grundinstallation können weitere Bedienstellen problemlos nachgerüstet und ins Gesamtkonzept integriert werden.

2 HLKS Installation Grundausbau

2.1 Heizung | Kühlung

- Wärmeerzeugung mittels Erdsonden Wärmepumpe
- Fussbodenheizung (21 Grad Celsius) mit Stockwerksverteiler
- Automatische Raumtemperaturregelung Kühlung
- Reversible Erdsonden Wärmepumpe zur Kälteerzeugung
- Statische Kühlsegel (26-28 Grad Celsius)
- Automatische Raumtemperaturregelung Lüftung
- Dezentrale Lüftungsanlage mit wasserseitigem Luftherhitzer für Bürofläche

2.2 Sanitär

- Erschliessung und Ausbau WC mit Trinkwasser kalt und Abwasser
- Erschliessung Teeküche mit Trinkwasser kalt und Abwasser
- Erschliessung Kopierraum mit Abwasser Regenwasser
- Regenwasser komplett

3 Sonnenstoren

Vor allen Fenstern der Hauptfassade, vor allen Fenstern zur Terrasse / Innenhof.

Senkrechtmarkise mit seitlichen Führungsschienen, Markisenstoff aus Acrylgewebe (überall halbtransparent). Sämtliche Senkrechtmarkisen mit Elektroantrieb und Windwächter.

4 Mieterausbau

Nachstehende Ausbauten werden zu Lasten der Mieterschaft ausgeführt.

4.1 Oberflächen

- Bodenbeläge
- Deckenbeläge, Anstriche, Akustikelemente
- Wandbeläge

4.2 Elektro Unterverteilung

- Weitere Sicherungsabgänge gem. Konzept Mieter
- Weitere Storentaster
- Steuerungskomponenten

4.3 Beleuchtung

- Weitere Beleuchtungen gem. Beleuchtungskonzept Mieter

4.4 Kraftinstallationen / Steckdosen

- Weitere Steckdoseninstallationen in Brüstungskanal

4.5 Schwachstrominstallationen

- Server
- Weitere UKV-Installationen
- WLAN Abdeckung
- Ggf. Brandmeldeanlage falls gefordert mit eigener Zentrale
- Notbeleuchtung falls gefordert
- Kälte
- Serverkühlung

4.6 HLKS

- Erweiterte Raumbedienung
- Spezielle Raumkonditionen
- Ausbau / Anschluss Teeküche
- Ausbau / Anschluss Serverraum

4.7 Planung & Ausführung

- Planungskosten
- Ausführungskosten
- Bauleitungskosten