

Liegenschaftsangaben

LS-Nummer	04020
LS-Adresse	Destination Jelmoli, Seidengasse 1, 8001 Zürich

Projektangaben

Projektnummer	04020.085
Ersteller	PLBH Dr. Markus Weissenmayer
Datum	14.11.2024

Destination Jelmoli

Gastronomie L6

«Dieses Dokument basiert auf dem aktuellen und provisorischen Planungsstand für das Projekt «Destination Jelmoli». Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.»

Ausbaubeschrieb

Die Mietflächen werden im Zustand Grundausbau GAB respektive erweitertem Grundausbau eGAB übergeben. Der Grundausbau geht zulasten der Vermieterin, der erweiterte Grundausbau erfolgt zulasten der Mieterin als Erweiterung des Grundaubaus durch die Vermieterin ausgeführt. Der Mieterausbau MAB wird nach Übergabe durch den Mieter eingebracht.

Grundausbau GAB

Gebäudestruktur

- Massivbauweise: Wände aus Beton oder Mauerwerk und innenliegende Erschliessungskerne in Beton, Stahl- oder Betonstützen, Stahlbeton- oder Hourdisdecken.
- Flachdach begehbar, inkl. integriertem Blitzschutz.
- Die lichte Raumhöhe der Mietfläche beträgt mind. 2.82 m (OK Doppel-/Unterlagsboden – UK Rohdecke) und mind. 2.35m (OK Doppel-/Unterlagsboden – Stahltragwerk mit Aussparungen zur Leitungsführung von haustechnischen Installationen) gem. Planbeilage

Fassade / Fenster / Sonnenschutz / Flachdach

- Bestehende, zum Teil denkmalgeschützte Fassade mit neuer Fassade in Aluminium-Glaskonstruktion mit punktuellen Türelementen zu den umliegenden Terrassenbereichen
- Sonnenschutz durch Raumtaster ansteuerbar, Gruppierung erfolgt im MAB.
- Innenhoffassade als Aluminium – Glaskonstruktion, nicht zu öffnen. Kein Sonnenschutz an Fassade.

Nutzlasten

- Die max. Flächenlast der Geschoss L6 beträgt im Bereich des Hohl- und Unterlagsboden 3.0 kN/m². Die Flächenlast der Terrasse beträgt 1.0 – 3.0 kN/m²
- Statisch relevante Änderungen sind vom Bauingenieur genehmigen zu lassen.
- Die max. Flächenlasten der Flächen in den Untergeschossen betragen: Lager B1 = 4.0 - 5.0 kN/m² / B2 = 5.0 kN/m².
- Keine Abdichtung im Bestand zum Baugrund.

Erschliessung

- Der Mietflächenzugang erfolgt über das Treppenhaus Steinmühleplatz, Uraniastrasse und die zentrale Lift-Lobby.
- Die vertikale Erschliessung erfolgt grundsätzlich über die Personenlifte des Treppenhauses Steinmühleplatz und zentrale Liftlobby.
- Für Warentransporte stehen ein Warenaufzug im zentralen Kern sowie 1 Personenlift im Treppenhaus Uraniastrasse zur Verfügung.
- Die Anlieferung/Erschliessung erfolgt über den Anlieferungstunnel im B1/B2. Hier findet sich ebenfalls die zentrale Abfallentsorgung.

Zugang/ Zuko

- Für das gesamte Gebäude besteht ein übergeordnetes Schliesskonzept.
- Der Zutritt ausserhalb der Öffnungszeiten und die Nutzung der Aufzugsanlagen erfolgt über ein zentralgesteuertes Zutrittssystem via Badge. Damit ist ein 24/7-Zugang möglich.
- Der Zugang zur Mietfläche erfolgt via Badge.

Heizung / Lüftung / Klima

- Die Leistungen für Heizung / Lüftung / Klima erfolgen gem. SIA 2024 unter Einbezug der Anforderungen an die Zertifizierung nach DGNB/SGNI Gold.
- Max. mögliche Abluftmenge der Küche inkl. Restaurantfläche ist < 12'000m³/h (Brandschutzvorschriften Technikzentrale)
- Die Wärmeerzeugung erfolgt nach Anschluss an Cool City mittels Fernwärmenetz. Die Wärmeverteilung wird vertikal bis Schachtaustritt geführt.
- Es besteht keine fest installierte Grundlastheizung (mobile Lösung).
- Die Zu- und Abluftversorgung erfolgt über zentrale Lüftungsanlagen. Die Zuluft-Verteilung für die Mietflächen wird bis Schachtaustritt geführt.
- Die Regulierung wird zentral für das gesamte Gebäude gesteuert.
- Die Kälteerzeugung erfolgt zentral. Die Kälteverteilung wird vertikal bis Schachtaustritt geführt.

Vorgaben an Mieterausbau:

- Bodenkonvektoren oder ULK-Geräte auf der Mietfläche (z.B. für Serverräume) gehen zulasten der Mieterin im Rahmen des Mieterausbau MAB.

Elektroinstallationen / MSRL

- Die Hauptverteilungen befindet sich im Untergeschoss B1 und B2, Die Unterverteilungen befinden sich etagenweise pro Mietfläche.
- Allgemeinbereiche (z.B. Liftvorplätze, Treppenhäuser und Nasszellen) sind mit Beleuchtung und der notwendigen Grundinstallation ausgestattet.

04020 Destination Jelmoli

- Storenboxen und Antriebe werden im GAB ausgeführt inkl. 1 Bedienstelle pro Mietfläche. Der MAB kann je nach Ausbau weitere Bedienstellen unter Einbezug der Anforderungen an die Zertifizierung nach DGNB/SGNI Gold hinzufügen.
- Eine Gegensprechstelle pro Mietflächen. Vergrößerung der Zentrale aufgrund von zus. benötigten Innen-sprechstellen gehen zulasten Mieterin.
- CCTV innerhalb der Mietfläche gehen zulasten der Mieterin. Es ist keine Anbindung an die Anlage GAB vorgesehen.
- EMA innerhalb der Mietfläche geht zulasten der Mieterin. Die Anbindung an die Anlage GAB ist zwingend. Die Verrohrung zur Türbox der Eingangstüren wird seitens GAB vorbereitet.

Vorgaben an Mieterausbau:

- Die Erschliessung des Küchenbereichs erfolgt durch den die Decke und den Hohlboden. Die Ausschnitte im Hohlboden erfolgen durch die Mieterin. Die Feinverteilung erfolgt ebenfalls im Mieterausbau.
- Die Verteilung im Gastraum muss an der Decke im Bereich der der Aussparungen der Deckenträger erfolgen.
- Allfällig benötigte Notleuchten MAB sind durch die Mieterin zu erbringen. Ein Anschluss auf die Anlage GAB ist nicht vorgesehen.
- Verteilung ab Etagenverteiler/Mieterverteiler durch MAB. Die benötigte Absicherung im EV GAB wird durch den GAB erstellt.
- Der innere Blitzschutz ist Sache der Mieterin.
- Der Potentialausgleich ab Schiene GAB ist durch die Mieterin zu erbringen.

IT/ WLAN

- Schnittstelle OTO Dose in Technikraum gem. Vorgaben Swisscom für Zweckbauten. Patching zulasten MAB
- Es werden keine IT- Installationen innerhalb der Mietfläche zur Verfügung gestellt.

Sprinklerschutz/ Brandschutz

- Alle Treppenhäuser dienen als Fluchttreppen und können nur unter Einschränkungen als Etagenverbindungen genutzt werden.
- Das ganze Gebäude ist voll überwacht (BMA und EVAK). Zusätzlich benötigte Linien, Melder oder Lautsprecher wegen Layoutanpassungen im MAB gehen zulasten der Mieterin.

Sanitärinstallationen

- Die Abwasser- und Frischwasserversorgung bis zur Mietfläche ist im Grundausbau enthalten.
- Wasseraufbereitung durch Umkehrosmose und Enthärtung bis zur Mietfläche ist im Grundausbau enthalten.
- Küchenabwasser ab Mietflächengrenze wird in den Fettabscheider im B2 geleitet.
- Die Abwasser- und Frischwasserleitungen für die Dachlandschaft L7 werden im Deckenbereich der Mietfläche geführt und dürfen nicht verändert werden.

Nassräume

- Vollausgebaute Nasszellen für Damen, Herren und IV stehen in der Allgemeinzone L6 gem. Plan bereit.
- Die Personalräume (Garderobe, WC) befinden sich im 1. Untergeschoss B1 gem. Plan zur Mitbenützung.
- Vollausgebaute Nasszellen Personal befinden sich im L6 gem. Plan.

Schreinerarbeiten

- Innentüren im Kernbereich als Zargentüren.
- Türen zur Mietfläche ab den Liftvorplätzen als zweiflügelige Holztüren mit Glaseinsätze.

Bodenbeläge

- Mietflächen mit Unterlagsboden oder Rohboden für Ausstattung mit Doppelboden

Vorgaben an Mieterausbau:

- Brandmelder und zugehörige Indikatoren in Hohlboden müssen zulasten MAB eingelegt werden.
- Der Kunststeinbelag der öffentliche Bereiche ist (teilweise) im Gastraum zu verwenden.
- Die Bodenkonvektoren sind gem. Leitdetailplanung im Hohlboden zu realisieren.

Wandbeläge

- Wände Kernzone aus Beton und Mauerwerk.
- Sämtliche Wände im Grundausbau sind verputzt und gestrichen in *RAL / NCS* gemäss Vorgaben GAB.

Deckenbekleidungen

- Sämtliche Decken im Grundausbau sind gestrichen in *RAL / NCS* gemäss Vorgaben GAB. Es werden keine strukturellen Ausbesserungen im Bestand erstellt.

Signaletik

- Geschoss- und Grundausbau-signaletik, sowie Mietersignaletik in Allgemeinbereichen gemäss separatem übergeordneten Signaletikkonzept.
- Mietersignaletik innerhalb der Mietfläche wird im Mieterausbau umgesetzt.