

## Kurzbaubeschrieb Suurstoffi 43 Büro- und Gewerbeflächen

### Allgemein

---

- Das Gebäude wird nach SGNI/DGNB geplant und der Zertifizierungsgrad Platin angestrebt. Der Mieterausbau hat diese Anforderungen ebenfalls zu erfüllen und entsprechende Nachweise für Platin zu erbringen.
- Das Gebäude ist an das vorhandene Anergienetz Suurstoffi-Areal angeschlossen.
- Die Nutzlast Erdgeschoss beträgt 500 kg/m<sup>2</sup> und vom 1. bis 6. Obergeschoss 300 kg/m<sup>2</sup>.
- Für den Mieterausbau sind Abgänge Strom und Kommunikation in den Technikräumen im Untergeschoss sowie die Kabeltragstruktur vorhanden. Die Zuleitungen in die Mietfläche sind im Mieterausbau zu erstellen.
- Für die Mietflächen steht eine elektrische Leistung von 22.5 W/m<sup>2</sup> zur Verfügung mit einem Gleichzeitigkeitsfaktor von 0.85.
- Die Gebäudeautomation für HLKSE wird durch Komponenten von der Firma Leicom bis zur Mietgrenze sichergestellt und installiert.
- Die Flächen sind auf eine Belegung von einem Arbeitsplatz pro 14 m<sup>2</sup> ausgelegt. Der Sitzungszimmeranteil von 15% der Mietfläche ist eingerechnet. Je nach Aufteilung kann alternativ zusätzliche Luftmenge und Kälteleistung vom Schulungs- bzw. Sitzungszimmergeschoss anteilmässig auf andere Etagen verteilt werden. Die Mietflächen sind teilklimatisiert. Zuluft wird gefiltert, erwärmt oder gekühlt, jedoch nicht befeuchtet oder entfeuchtet.
- Die Mietflächen werden, durch den Mieterausbau, durch örtliche Quellluftauslässe im Kernbereich mit Frischluft versorgt.
- Im Untergeschoss ist Platz für ein zusätzliches Lüftungsgerät (z. B. für Gastronomie) vorgesehen. Der Anschluss an den gemeinsamen Aussenluftkanal sowie die Fortluftführung über das Dach sind eingeplant. Zudem ist Platz für Zu- und Abluftanschlüsse in der Mietfläche reserviert.
- Das Mietobjekt wird direkt über Klimageräte im Change-Over-System (Heizen/Kühlen) sichergestellt.
- Die Klimageräte sind über die Raumthermostaten gesteuert.

### Untergeschoss

---

- Einstellhalle mit Parkplätzen, Elektroladepunkten und Motorrad-Abstellplätzen
- Erschliessung Tiefgarage im Untergeschoss via Blegistrasse sowie Ausfahrt via Tiefgarage Suurstoffi 22
- Boden aus Hartbeton, teilweise mit Park-Beschichtung
- Aussenwände sowie Bodenplatte unter Terrain mit Abdichtungskonzept

### Erdgeschoss

---

- Gebäudeerschliessung über den Haupteingang mit Arkade (parkseitig) und einen Nebeneingang (strassenseitig)
- Arkade teilweise mit Terracotta-Elementen verkleidet, Deckenuntersicht verputzt und gestrichen
- Briefkastenanlage beim Windfang mit Video-Gegensprechanlage und Aussensprechstellen ausgerüstet, Innensprechstelle in den Mietflächen auf Wunsch durch den Mieter erweiterbar
- Zugang zu den Büro-/Gewerberäumlichkeiten via Lobby mit Lift oder Treppenanlage
- Mietfläche teilweise mit Dachoblichter natürlich belichtet
- Boden: Terrazzo
- Wand: Sichtbeton
- Decke: Beton lasiert
- Glastrennwände aus Holz Eiche
- Lichte Raumhöhe im Bereich der Dachoblichter ca. 3.50 m und in den Büro-/Gewerbeflächen ca. 4.00 m
- Doppelboden (gesamte Konstruktionshöhe inkl. Bodenbelag 15 cm in den Büro-/Gewerbeflächen)
- Ausgebaute WC-Anlagen M/W sowie IV-gerechtes WC sind in der Lobby vorhanden
- Platzbedarf für mieterseitige Zu- und Ablufterschliessung (z.B. Gastronutzung) vorgesehen
- Anschluss für Zuluft und Abluft inkl. BKS und von Steigzone bis Mietfläche geführt, für bauseitigen Anschluss (Schnittstelle Grundausbau – Mieterausbau => VAV)

- Anschlussmöglichkeit für eine Teeküche und Schmutzwasserentsorgung innerhalb von 1.50 m ab Fallstrang im Hohlboden
- Fassade aus Aluminium mit Festverglasungen und Flügeleinbauten, aussen liegender Sonnenschutz (via Wetterstation angesteuert), mit hochwertigem Stoff (Soltis-Gewebe), Lisenen aus Aluminiumprofilen, Wandbekleidung aus Terracotta
- Brüstungsklimageräte mit Akustikplatte Eiche furniert verkleidet

## 1. – 4. Obergeschoss

---

- Lichte Raumhöhe von ca. 3.00 m
- Doppelboden (gesamte Konstruktionshöhe inkl. Bodenbelag 15 cm)
- Im 3. Obergeschoss sichtbare Sanitärleitung mit einer lichten Raumhöhe von ca. 2.75 m
- Ausgebaute WC-Anlagen M/W, ein IV-gerechtes WC in jedem Stockwerk von Treppenkerne erschlossen
- Anschluss für Zuluft und Abluft inkl. BKS und von Steigzone bis Mietfläche geführt, für bauseitigen Anschluss (Schnittstelle Grundausbau – Mieterausbau => VAV)
- Brüstungsklimageräte mit Akustikplatte Eiche furniert verkleidet
- Innenhof für zusätzliche natürliche Belichtung
- Fassade aus Aluminium mit Festverglasungen und Flügeleinbauten, aussen liegender Sonnenschutz (via Wetterstation angesteuert), mit hochwertigem Stoff (Soltis-Gewebe), Lisenen aus Aluminiumprofilen, Brüstungen mit PV-Elementen

## 5. Obergeschoss

---

- Lichte Raumhöhe von ca. 3.00 m
- Doppelboden (gesamte Konstruktionshöhe inkl. Bodenbelag 15 cm)
- Ausgebaute WC-Anlagen M/W, ein IV-gerechtes WC vom Treppenkerne erschlossen
- Anschluss für Zuluft und Abluft inkl. BKS und von Steigzone bis Mietfläche geführt, für bauseitigen Anschluss (Schnittstelle Grundausbau – Mieterausbau => VAV)
- Brüstungsklimageräte mit Akustikplatte Eiche furniert verkleidet
- Terrassen mit Bodenbelag aus Accoya Holzdielen
- Fassade aus Aluminium mit Festverglasungen und Flügeleinbauten, aussen liegender Sonnenschutz (via Wetterstation angesteuert), mit hochwertigem Stoff (Soltis-Gewebe), Lisenen aus Aluminiumprofilen, Brüstungen mit PV-Elementen

## 6. Obergeschoss

---

- Lichte Raumhöhe von ca. 3.00 m
- Doppelboden (gesamte Konstruktionshöhe inkl. Bodenbelag 15 cm)
- Ausgebaute WC-Anlagen M/W, ein IV-gerechtes WC vom Treppenkerne erschlossen
- Anschluss für Zuluft und Abluft inkl. BKS und von Steigzone bis Mietfläche geführt, für bauseitigen Anschluss (Schnittstelle Grundausbau – Mieterausbau => VAV)
- Brüstungsklimageräte mit Akustikplatte Eiche furniert verkleidet
- Fassade aus Aluminium mit Festverglasungen und Flügeleinbauten, aussen liegender Sonnenschutz (via Wetterstation angesteuert), mit hochwertigem Stoff (Soltis-Gewebe), Lisenen aus Aluminiumprofilen, Brüstungen mit PV-Elementen

## Treppenhaus

---

- Zwei Treppenkerne erschliessen die Mietflächen in den oberen Geschossen wie folgt:
  - 1.- 4. Obergeschoss mit drei Aufzugsanlagen und zwei Treppenanlagen
  - 5.- 6. Obergeschoss mit zwei Aufzugsanlagen und einer Treppenanlage
- Nutzlast der drei Lifte zwischen 1'125 und 1'275 kg
- Liftkabinenwände aus CNS, mit Zielwahlsteuerung
- Boden: Terrazzo
- Wände: Sichtbeton
- Decken: Betondecke lasiert
- Türen: Blockfutter oder Rahmentüren aus Holz, Eiche farblos lackiert

## Umgebung

---

- 14 Besucherparkplätze, davon 2 IV-gerecht für beide Häuser (S43/S45)
- Fahrradabstellplätze ungedeckt
- Belag: Asphalt, Chaussierung, Schotterrasen, Rasengitterstruktur
- Bepflanzung: Stauden und Sträucher, Hochstamm
- In unmittelbarer Nähe verfügbarer Park, Blumenwiese mit Hecken, Bäume und Farnbepflanzung und Sitzgelegenheiten

### Mieterausbau (innerhalb der Mietgrenze)

- Bodenbelag auf Doppelboden
- Akustikelemente auf max. 30 % der Betonfläche
- Raumaufteilung (Trennwände Einzelbüros/Sitzungszimmer)
- Teeküche (im Bereich der Disporäume)
- Dusche oder zusätzliche WC-Anlage (im Bereich der Disporäume, innerhalb von 1.50 m ab Fallstrang im Hohlboden)
- Beleuchtung
- Stromverteilung/Kommunikation ab Untergeschoss
- Video-Innensprechstelle
- Verbundlüfter bei Einzelbüros/Sitzungszimmern und Anbindung der Raumfühler an das Leitsystem
- Technik für mieterspezifische Anforderungen (z.B. IT, Medientechnik in Konferenzräume usw.)

### Erklärung Abkürzungen

- HLKSE: Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär und Elektro
- Change-Over System: Heizungs-/Kühlanlage, die denselben Wasserkreislauf nutzt, um je nach Bedarf entweder zu heizen oder zu kühlen
- BSK: Brandschutzklasse
- VAV: Variabler Luftvolumenstrom (Zuluft und Abluft werden dynamisch an den Bedarf eines Raumes angepasst)
- CNS: Chrom-Nickelstahl (Edelstahl)

### Visualisierung Grundausbau



Hinweis: Stand 24.11.2025 – bautechnische und ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bei Bauvollendung vorbehalten.