



Baubeschrieb

LS 03516 Roter Turm

Theaterstrasse 17 – 8400 Winterthur

Eigentümerin	SPS Immobilien AG bei Swiss Prime Site AG Frohburgstrasse 1 4600 Olten
--------------	---

Version	Winterthur, 30. Oktober 2015
---------	------------------------------

© Wincasa AG
Erstellungsdatum: 02.10.2015

Seite 1 von 9
Druckdatum: 01.12.2015



Inhaltsverzeichnis

1	Haustechnik.....	3
2	Fassade.....	4
3	Brandschutz	5
4	Untergeschoss	6
5	Erdgeschoss	7
6	Regelgeschoss Grundausbau (GAB).....	8

Handwritten marks at the bottom right of the page, including a vertical line, a large oval, and a small 'X'.

ROTERTURM | WINTERTHUR**L03516.901 – BAUBESCHREIB IM GRUNDAUSBAU FÜR MIETER RELEVANT –
BETRIFFT NUR HOCHHAUS, OHNE AUDITORIUM, CAFETERIA UND FLACHBAU!**

Stand 2. Oktober 2015

1 Haustechnik

Lüftung

Die Zuluft in die Büroräume erfolgt über Luftauslässe im Boden, die Abluft wird an der Wand zum Korridor über den Türen abgesaugt. Beim Erstellen von Trennwänden ist zu beachten, dass alle neu erstellten Räume über Zu- und Abluftöffnungen verfügen.

Die Lüftungsauslässe im Boden dürfen keinesfalls abgeklebt oder zugedeckt werden.

Die Zuluft in die Korridore erfolgt über Luftauslässe an der Decke (hinter der abgehängten Metalldecke), die Abluft wird über die WC-Anlagen abgezogen. Die Türen zu den WCs sind dementsprechend mit ausreichenden Schlitzen unten ausgeführt.

Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einem Fernwärmesystem der Stadt Winterthur. Die Wärmeverteilung geschieht über eine Steigzone von wo aus die Verteilung auf die einzelnen Etagen erfolgt.

Die Heizung der Büroflächen erfolgt über Radiatoren, die mit Thermostatventilen ausgestattet sind.

Kälteerzeugung

Die Geschosse 2 und 20 verfügen über Kühldecken.

Alle übrigen Geschosse sind nicht gekühlt.

Die Serverräume (Elektroraum XX80 auf den Plänen) in jedem zweiten Geschoss (ungerade Geschosse) sind mit einem Kühlgerät ausgestattet.

Alle übrigen Räume sind nicht gekühlt.

Sanitär

Das Gebäude verfügt über einen Nasslöschposten auf jedem Geschoss direkt neben der Abschlusstüre zum Liftvorplatz.

Die WC-Anlagen auf den Geschossen sind mit Warm- und Kaltwasser erschlossen. Der Wasserverbrauch wird nicht einzeln gemessen sondern mit einem entsprechenden Schlüssel auf die Mietflächen aufgeteilt.

Elektro

Pro Etage ist eine Zuleitung vorhanden, jede Etage wird einzeln gemessen.

Mieterausbauten sind mit dem Fachplaner Grundausbau abzustimmen.

Die Etagen sind mit einem Lichtwellenleiter Cablecom erschlossen.

Die Etagen sind mit einer Amtsleitung Swisscom erschlossen, die auf einen Amtsverteiler im 1.UG führt.

Innerhalb der Etagen sind UKV Anschlüsse (Kat 5e) vorhanden (je nach Geschoss zwischen ca. 65 und 360 Stück). Die Kabel sind alle in den Serverraum (Elektroraum XX80 auf den Plänen) geführt. In jedem 2. Geschoss (ungerade Geschosse) sind Racks montiert für die Aufnahme der aktiven Komponenten des Mieters.

Auf jeder Etage ist eine Klingel vor der Hauptbürotüre installiert, die Glocken sind unter der Metalldecke im Korridor installiert.



2 Fassade

Verglasung

Die Verglasung ist eine zweifache Isolierverglasung.

Teilweise besteht die Fassade aus Kastenfensterelementen, die äussere Verglasung besteht aus vertikalen Lamellen, die geöffnet werden können (blaue Taster auf den Fensterbrüstungen). Die Lamellen sind zudem über eine Zentrale gesteuert. Bei Windgeschwindigkeiten über 30km/h und bei Regen werden die Lamellen automatisch geschlossen. In den Sommermonaten März bis Oktober werden die Lamellen grundsätzlich geöffnet zwecks Auskühlung. Wenn der Mieter die Lamellen schliesst, werden sie in diesen Monaten automatisch zur Nachtabkühlung geöffnet.

Sonnenschutz

Der Sonnenschutz kommt aussen zu liegen und wird durch Lamellenstoren gewährleistet.

Die Steuerung der Storen erfolgt direkt vom Nutzer mittels den gelben Tastern auf den Fensterbrüstungen. Bei Sonnenschein und Helligkeit über 10'000 Lux werden die Lamellenstoren automatisch heruntergefahren. Das Gebäude ist dazu in drei Zonen unterteilt, die individuell gesteuert werden (Zone 1 Seite Anlieferung, Zone 2 Seite Theaterstrasse und Haupteingang, Zone 3 Bahn).

Reinigung/Unterhalt

Auf dem Dach ist eine Fassadenbefahranlage für die Reinigung der Fassadenflächen installiert.



3 Brandschutz

Fluchtwege/Brandabschnitt

Die Geschossfläche führt aus den Büros über einen Korridor zu zwei unabhängigen Sicherheitstreppenhäusern (siehe Brandschutzpläne). Eines davon hat eine vorgeschaltete Schleuse und wird im Brandfall mit einer Lüftungsanlage mit Überdruck versehen. Dieser Überdruck strömt in die Schleuse und von dort in den Liftvorplatz.

Die Korridore auf den Geschossen werden im Brandfall mit automatischen Türabschlüssen unterteilt.

Die Korridore sind als horizontale Fluchtwege ausgebildet und müssen jederzeit frei sein. Es dürfen keine technischen Geräte in die Korridore gestellt werden.

Die Türen zwischen Büros und Korridore sind bei Abwesenheit zu schliessen.

Der Warenaufzug ist gleichzeitig Feuerwehraufzug.

Im Korridorbereich und bei den Türen zu den Büros sind Brandabschottungen unter dem Doppelboden vorhanden. Diese dürfen nicht beschädigt werden. Bei Leitungsdurchführungen sind die Brandabschottungen einwandfrei fachmännisch wieder zu verschliessen.

Sprinkleranlage

Die Büroflächen sind mit einer Sprinkleranlage geschützt. Diese dürfen nicht durch Akustikpaneele beeinträchtigt werden. Bei der Unterteilung der Büroflächen mit Trennwänden ist darauf zu achten, dass jeder neu entstehende Raum entsprechend über die notwendige Anzahl Sprinklerköpfe verfügt. Bei Bedarf ist die Anlage entsprechend anzupassen.

Brandmeldeanlage

Die Korridore sind mit einer Brandmeldeanlage ausgerüstet. Veränderungen im Korridorbereich sind mit dem Sicherheitsbeauftragten (SIBE) des Betreibers abzusprechen.

Evakuation

Die Evakuation erfolgt über Lautsprecher, die in den in den Geschossen (Mietbereich) angeordnet sind.

Brandbekämpfung

Neben der Hauptbürotüre ist ein Nasslöschposten zur Brandbekämpfung installiert, im hinteren Bereich des Korridors neben dem hinteren Ausgang aufs Treppenhaus ist ein Handfeuerlöscher plaziert.



4 Untergeschoss

Archivräume

Es befinden sich diverse Archivräume im Untergeschoss.

Parking

Die Tiefgarage ist auf zwei Geschossen angeordnet. Die Zufahrt erfolgt über die Theaterstrasse und ist mit einer Barriere geregelt.

Die Parkplätze für den „Roten Turm“ befinden sich im 2. Untergeschoss.

Garderoben/Duschen

Im 2. Untergeschoss sind Garderoben und Duschenanlagen für Damen und Herren eingerichtet.



5 Erdgeschoss

Hauptzugang

Der Hauptzugang zum „Roten Turm“ befindet sich an der Theaterstrasse. Der Eingang selbst ist mit einer elektrischen Schiebetüre ausgebildet. Diese ist über eine Zeitschaltuhr gesteuert. Wenn die Schiebetüre geschlossen ist, erfolgt der Zutritt zum Gebäude mit Badge.

Eingangshalle

Die Eingangshalle ist ein repräsentativer Raum des Gebäudes und allgemein zugänglich.

Zugang Tiefgarage

Die zweigeschossige Tiefgarage ist direkt von der Eingangshalle aus mit Aufzug und Treppe erschlossen. Die Mieter, welche die Tiefgarage benutzen, kommen von der Einstellhalle direkt in die Obergeschosse.

Sicherheitszentrale

Im Erdgeschoss befindet sich der Sicherheitsbereich/Backoffice; dieses ist zentraler Überwachungsort sowie Zugang für die Feuerwehr.

Aufzugsvorraum

Der erweiterte Aufzugsvorraum dient als Warteraum für die Benützung der Aufzugsanlagen.

Aufzüge

Die Personenaufzüge sind frei zugänglich und nutzbar.
Der Warenaufzug ist nur mit Badge bedienbar.

Fluchtausgänge/Zugang Feuerwehr

Der Hauptkern wird über das Erdgeschoss entfluchtet.
Vom Hofplatz her ist der Zugang für die Feuerwehr zur Sicherheitszentrale.

Zugang Restaurant

Der Zugang zum Restaurant erfolgt ebenfalls vom Hofplatz über eine separate Türe in den Aufzugsvorraum, der unterteilt ist und sich auf einen Aufzug der Ferngruppe beschränkt. Somit sind die Zugänge Mieter/Restaurant-Besucher permanent räumlich getrennt.

Anlieferung/Entsorgung

Die Warenanlieferung befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes gegen Norden. Ebenso befindet sich hier der Entsorgungsraum.



6 Regelgeschoss Grundausbau (GAB)

Bürofläche:

Boden:

Doppelboden. In Korridorbereichen mit Kunststeinplatten belegt. In Büroräumen mit Linoleumbelag belegt.

Wand:

Korridorbereich und Büro: Beton roh. Trennwände teilweise Gipswände mit Tapete belegt, teilweise Elementwände mit Tapete belegt.

Die Sichtbetonwände dürfen nicht gestrichen werden.

Stützen:

Stahlelemente gestrichen.

Decke:

Betondecke roh mit integrierten Akustikelementen

Hülle:

Leichtmetallfenster Isolierverglasung. Äussere Verglasung Lamellen elektrisch offenbar für Lüftung. Automatische Schliessung mit Wind- und Regenwächter. Sonnenschutz, Verdunkelung: Raff-Lamellenstoren Leichtmetall.

Türen:

Abschlussstüre Mietfläche: Die Abschlussstüre zur Mietfläche beim Liftvorplatz Metalltüre mit Glas E30, Schloss und Türschliesser.

Bürotüren: Metallzargen-Türen, in Büros mit seitlichem Glaseinsatz Festverglasung. Türblätter Holzwerkstoffplatten gestrichen.

Korridor/Treppenhaus:

Boden:

Doppelboden. Mit Kunststeinplatten belegt

Wand:

Beton roh

Decke:

Abgehängte Decke Streckmetall-Paneele

Abschlüsse:

In 14.-20.OG Abschluss Ganzglastüre zu WC-Bereich

WC:

Boden:

Boden. Mit keramischen Platten belegt. Braun, 10/10cm

Wand:

Keramische Platten. Weiss, 10/10cm. Bis UK Decke verlegt

Decke:

Abgehängte Decke Metallpanelee glatt - weiss



Hauptkern:

Liftanlagen:

3 konventionelle Aufzüge, 1 Transport/Feuerwehraufzug,
Das 24. Obergeschoss ist über den Transport-/Feuerwehraufzug erreichbar.

Installationen HLKKS/E/MSRL

Installationen HLKKS/E/MSRL: weitergehender Beschrieb siehe Definition Schnittstelle
Grundausbau (GAB) / Mieterausbau (MAB) nach BKP.

Three handwritten signatures in black ink, located in the bottom right corner of the page.