

Kurzbaubeschrieb

Revitalisierung Geschäftszentrum Mühlematt
Mühlemattstrasse 22, 4104 Oberwil

1. Gebäudekonstruktion
2. Innenausbau
3. Allgemeines und Vorbehalte

Basel, 27. Januar 2023

mühlematt

Ein Zentrum für Oberwil



Kurzbaubeschrieb

1. Gebäudekonstruktion

Tragwerk

Flach fundierte Untergeschosse als massive Betonkonstruktion, Zwischenwände teilweise aus Kalksandstein. Ab Decke über UG als Betonskelettkonstruktion mit Flachdecken, ausgesteift über Treppenkerne und eingezogene Betonscheiben.

Fassaden

Opake Fassaden aus raumseitigen Holzsandwichelementen und aussenliegender Wärmedämmung, neu nachgedämmt, und mit hinterlüfteter Blechkassettenverkleidung Alu 3mm verkleidet.

Geschosshohe Fenster

Selbsttragende, wärmegeämmte Aluminium-Pfosten-Riegel-Konstruktion, festverglast.

Dach

Hauptdächer als extensiv begrünte Flachdächer, Wärmedämmung aus EPS, Dachhaut aus PBD-Bahnen..

Decken

Betonflachdecken, örtlich mit Unterzügen verstärkt.

Lochfenster

Neue Fenster aus Holz-Metall, Innen weiss lackiert, Aussen nach Farbkonzept Architekt.

Blitzschutzanlage

Blitzschutzanlage nach gesetzlichen Anforderungen.

Sonnenschutz

Dienstleistungsflächen OG:

Rafflamellenstoren motorisiert

Besonnte Dienstleistungsflächen EG:

Gelenkarm-Markisen motorisiert

Nicht besonnte Fenster und Verglasungen, Nebenräume:

Ohne äusseren Sonnenschutz

Kurzbaubeschrieb

2. Haustechnik

Elektro

Elektronterverteilung, Kraft- und Lichtinstallationen zu Kernzonen, Parking, Technik, Lager etc. gemäss Projekt Grundausbau.

Zuleitung ab Hauptverteilung bis an die Mietfläche und Unterverteilungen, Kraft- und Lichtinstallationen innerhalb von Mietflächen sind Bestandteil des Mieterausbaus.

Zentrale Notlichtanlage zu den Allgemeinflächen.

Es sind keine Notstrom-, USV-Anlagen und Blindstromkompensationsanlagen vorgesehen.

Schwachstrom

- Sonnerie- und Türsprechanlage, aufrüstbar für Videobild.
- Elektroakustisches Notfallwarnsystem (ENS) zu Erdgeschoss, Parking und Allgemeinflächen. Anlage für Musikbeschallung geeignet.
- Brandmeldeanlage.

CCTV-Anlage

Videoüberwachung der allgemeinen Zugänge im Erdgeschoss und in den Untergeschossen. Überwachung der Einrichtungen zur Parkraumbewirtschaftung und der Fahrgassen im Parking.

Parkraumbewirtschaftung

Schrankenanlage zur Bewirtschaftung des Parkings 1.UG und 2.UG, inkl. Kassenanlage.

PV-Anlage

Fotovoltaikanlage ca. 198 kWp. Der Ertrag wird in die Hauptverteilung eingespeist.

Gebäudeautomation

Zur zentralen Steuerung der Beleuchtung und der Sonnenschutzanlagen wird das KNX-Bussystem eingesetzt.

Die Steuerung der Heizungs- und Lüftungsanlagen erfolgt über ein Gebäudeleitsystem VISI+ (Promas NT 2022) oder gleichwertig.

Wärmeerzeugung

Als Haupt-Wärmequelle dienen 19 St. Erdsonden bis jeweils 250m Tiefe.

- 2 St. Sole-/Wasser-Wärmepumpen für Heizung und Lüftung
- 2 St. technische Speicher
- 1 St. Sole-/Wasser-HAT-Wärmepumpe für BBW Fitness
- 2 St. Wärmepumpenboiler à 300 Liter für Center
- Teilweise dezentrale Untertischboiler für entlegene Zapfstellen



Wärmeabgabe

Erdgeschoss Retailbereich:

Flachrohrradiatoren entlang Fassaden

Erdgeschoss Gastrobereich:

Fussbodenheizung

Erdgeschoss Fitness:

Bestehende Wärmeverteilung

Obergeschosse:

Bestehende Heizkörper

Kälte / Kühlung

1 St. bestehende Kältemaschine 150kW auf Dach
zu Lüftung Erdgeschoss Retail/Gastro

1 St. bestehende Kältemaschine 150kW auf Dach
zu Lüftung Obergeschosse Bürobereiche

Alle Mieterbereiche werden mit einem
Kaltwassernetz (ca.10°C/16°C) erschlossen und
eine Anschlussmöglichkeit für mieterseitige
Kühleinrichtungen vorgesehen.

Lüftung

Lüftung Gewerbeflächen Erdgeschoss:

Zu- und Abluft nach SIA 2024, teilentfeuchtet, mit
sommerlicher Zuluftkühlung, bis an Mietgrenze
herangeführt.

Lüftung Obergeschosse:

Monoblöcke werden situationsabhängig und nach
ausdrücklicher Vereinbarung im betreffenden
Mietvertrag auf dem Dach erstellt.

Die Luftverteilung innerhalb der Mietfläche ist Sache des
Mieters.

Lüftungsanlagen Keller, Lager, WC-Anlagen, und
Einstellhalle: Mechanische Lüftung zur Sicherstellung
eines minimalen Luftwechsels. Steuerung über
Zeitschaltuhr. CO-Messung für die Autoeinstellhalle mit
Auslegung nach Norm SWKI 103.01.

Sanitäranlagen

Teilersatz von Sanitärleitungen.

Gesamterneuerung der Toilettenanlagen im
1.UG (Besucher- und Personal-WC-Anlagen).

Waschtischarmaturen im Besucherbereich mit
Infrarotsensoren.

Aufzüge

Personenaufzüge:

Nutzlast 800kg, 1m/s, EN 81-70

Lastenaufzug:

Nutzlast 2000kg, 1m/s

Schliesskonzept

Die wichtigen Hauptzugänge in das Gebäude werden
mit einer elektronischen und zeitabhängigen Online-
Zutrittskontrolle ausgestattet.

Diese wird ergänzt durch Beschlagleser und
Digitalzylinder für den Zutritt in die Mieterbereiche,
Lager- und allgemeinen Nebenräume.



Kurzbaubeschrieb

2. Ausbaustandard

Innenausbau EG Korridor

- **Boden:** Bodenbelag aus Kunststein.
- **Wände:** aus Glaselementen und Holzverkleidungen
- **Decken:** Abgehängte Metalldecken, weiss, mit grober Lochung

Innenausbau EG Mietfläche Retail

- **Boden:** Unterlagsboden zur Aufnahme von mieterseitigem Fertigbelag bis 20mm.
- **Wände:** roh (Nichttragende Wände aus GPK, tragende Wände aus Beton und Kalksandstein)
- **Decken:** roh, mit sichtbaren Installationen

Innenausbau EG Mietfläche Gastro

- **Boden:** Bodenbelag aus Kunststein.
- **Wände:** roh (Nichttragende Wände aus GPK, tragende Wände aus Beton und Kalksandstein)
- **Ganzglasschiebewand**
- **Decken:** Abgehängte Metalldecken, weiss, mit grober Lochung

Innenausbau OG Mietflächen Büro

- **Boden:** Doppelboden bereit zur Aufnahme von Teppichplatten oder wie bestehend.
- **Wände:** roh oder wie bestehend.
- **Decken:** roh, mit sichtbaren Installationen

Parking

- Die Autoeinstellhalle wird neue Oberflächen und Beschriftungen nach Signaletik-Konzept erhalten. Zusammen mit der neuen LED-Beleuchtungstechnik wird die Gestaltung heller und freundlicher.
- Abhängig vom gesetzlich geforderten Parkplatzbedarf werden einzelne bestehende Parkfelder zu grosszügigen Familienparkplätzen umgestaltet.

Lager

- **Boden:** Zementboden oder wie bestehend.
- **Wände:** roh oder wie bestehend.
- **Decken:** roh, mit sichtbaren Installationen
- **Grundbeleuchtung:** installiert



Kurzbaubeschrieb

3. Allgemeines und Vorbehalte

Nutzlasten

Verkaufsflächen Erdgeschoss 500kg/m² Anlieferung
Erdgeschoss (Verladerampe) 1000kg/m² Nutzlast Büro
Obergeschosse 300kg/m²

Durchfahrtshöhen

Durchfahrtshöhe Parking 1.UG/2.UG max. 2.10m
Einfahrtshöhe 3.70m Anlieferung bis an Betonrampe

Lieferung Elektrizität

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird das Gebäude über eine Eigenstromproduktionsanlage (PV-Anlage) verfügen. Die anfallende Energie soll primär im eigenen Gebäude genutzt werden. Hierzu ist vorgesehen einen Zusammenschluss für den Eigenverbrauch (ZEV) zu errichten.

Signaletik

Der Eigentümer beschriftet das Gebäude nach Aussen und erstellt Werbepylonen mit der Möglichkeit die im Gebäude ansässigen Firmen sichtbar zu machen. Innerhalb des Gebäudes besorgt der Eigentümer Beschriftungen für die Orientierung und Sicherheit. Die ansässigen Firmen erhalten die Möglichkeit im Rahmen der Vorgaben zur Signaletik die Mietflächen zu den Korridoren und zur Passage zu beschriften.

Allgemeinflächen

Die Nutzung der allgemeinen Verkehrsflächen für Werbung und für Warenpräsentationen muss vom Eigentümer separat bewilligt werden. Vorbehalten sind Einschränkungen durch behördliche Einschränkungen und Auflagen.

Vorbehalte

Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Massgebend sind die Vereinbarungen in den Mietverträgen.

Bewilligungen

Das Einholen von behördlichen Bewilligungen im Zusammenhang mit der Tätigkeit und den Einrichtungen des Mieters ist Sache des Mieters.

Schnittstellen

Zu den Mietverträgen wird jeweils ein Schnittstellenpapier verfasst, welches die Abgrenzung der Leistungen zwischen Grundausbau und Mieter regelt.