

Mieterdokumentation



Neubau Gewerbegebäude Pardanal *Edifici da mistregn Pardanal*

Mietobjekt: Gewerbegebäude Pardanal
Gewerbe- und Büroräumlichkeiten
Via Pardanal 3
7031 Laax

Kontaktperson: Bauamt Laax
Marcel Albin
Via Principala 60d
7031 Laax
Tel: 081 921 51 53
Mail: m.albin@laax-gr.ch

Stand: 31.01.2022

Inhalt

1. Objektbeschreibung	3
2. Angaben zum Objekt	4
3. Miet- und Nebenkosten	5
4. Termine	5
5. Weitere Angaben	5
6. Lageplan.....	7
7. Visualisierungen	8
8. Situationsplan.....	10
9. Grundrisse Keller-/Nebenräume und Gewerbeflächen	11
10. Grundrisse Aufenthaltsraum und Nasszellen	18
11. Grundrisse Tiefgarage	20
12. Grundrisse Aussenparkplätze	21
13. Schnitte	22
14. Allgemeine Geschäftsbedingungen.....	23

1. Objektbeschreibung

Das Gewerbegebiet Lieptgas/Pardanal wird durch ein neues Gewerbegebäude weiter aufgewertet. Es liegt angrenzend an die Kantonsstrasse A19 und wird über den Kreisel Marcau sowie über die Via Lieptgas erschlossen. Im Gewerbegebiet sind diverse Gross- und Kleinbetriebe angesiedelt. Zudem betreibt die Gemeinde Laax im Gebiet nebst dem Werkhof eine öffentliche Sammelstelle der Abfallbewirtschaftung sowie eine Gründeponie am Ende der Via Pardanal.

Direkt angebaut an den bestehenden Werkhof entsteht ein neues Gewerbegebäude, aufgeteilt in drei verschiedene Nutzungsbereiche. Dies sind die Fernwärme-Heizzentrale, die im Level -2 ebenerdig angeordnet ist und die Parkgarage für die Ortsbusse, welche von der Via Pardanal her erschlossen ist. Der dritte Bereich besteht aus diversen Gewerbe- und Lagerräumen mit dazugehöriger Tiefgarage. Die verbleibenden Flächen umfassen die vertikale Erschliessung mit den sanitären Anlagen sowie dem Technikraum.

Der Busbetrieb startet frühmorgens und endet am späteren Abend. Die Holzschnitzel für die Brennöfen werden in der verbleibenden Zeit über den Vorplatz des Buseinstellhalle in das darunterliegende Schnitzellager gefüllt und von dort durch modernste Fördermittel zu den Brennöfen in der Heizzentrale gebracht. Die Entsorgung der Schlacke sowie die Bewirtschaftung der Heizzentrale erfolgt von der hinteren Südostecke aus.

Die restlichen Nutzungen werden von Osten her über eine neue Zufahrtsstrasse hinter dem Werkhof erschlossen und erhalten einen würdigen, geschützten und zentralen Zugang. Von dort aus führt eine grosszügige vertikale Erschliessung mit integriertem Warenlift in alle gewerblich genutzten Räume. Ein zweites untergeordnetes Treppenhaus liegt an der Südfassade zum hinteren Vorplatz des Werkhofes und stellt die brandschutzspezifischen Anforderungen sicher. Die Nutzungsanordnung mit den Erschliessungen und Zugängen ermöglicht es also, dass einerseits alle Anforderungen an das Gebäude sichergestellt sind und sich andererseits die Nutzungen gegenseitig nicht behindern und dem Tagesgeschäft optimal nachgegangen werden kann.

Die Aussenhülle des geplanten sechsgeschossigen Neubaus besteht durchgehend aus Sichtbeton und ist in einem dunkel pigmentierten Sockelbereich (ein Untergeschoss, zwei gegen Osten freigelegte Sockelgeschosse) sowie einem helleren Hauptbau (drei dreiseitig freigelegte Geschosse) gegliedert. Um der heute geforderten Flexibilität und Multifunktionalität eines solchen Gebäudes gerecht zu werden, besteht die Tragkonstruktion aus einem massiven Skelettbau aus Stahlbeton. Die Haupttragstruktur zur Ableitung der vertikalen Kräfte bestehend aus Unterzügen und Stützen resp. Wände und hat ein Raster von ca. 6.70m, welches die Grundriss-Flächen in sechs unterschiedliche Bereiche gliedert. Diese können flexibel zugeordnet, abgetrennt oder zusammenhängend genutzt werden. Die Tragstruktur ermöglicht es ebenfalls, im Bereich der Buseinstellhalle eine grosse Auskragung und somit einen geschützten Vorplatz und Manövriertbereich auszubilden.

Da die Nutzungen unterschiedliche Klimata benötigen bzw. erzeugen, werden die Gewerberäume innen gedämmt und im Edelrohbau auf den Markt gestellt. So können die Räume gemäss den jeweiligen Anforderungen durch die Mieter ausgebaut werden. Sie beziehen die Energie aus der «hauseigenen» Heizzentrale, sowie aus der Photovoltaik-Anlage auf dem Dach.

Durch die von aussen ersichtlichen Gliederungen des Gebäudes wirkt es trotz des ansehnlichen Volumens von ca. 21'700 m³ fein und gut proportioniert und gliedert sich optimal in die Umgebung und das abfallende Terrain ein.

2. Angaben zum Objekt

Objektart	Büro- und Gewerbegebäude Buseinstellhalle und Holzheizzentrale	
Baujahr	2020/2021	
Objektzustand	Neu	
Stockwerke	6 Etagen:	
	- Level -3:	Keller- und Lagerräume mit direkter Anlieferungsmöglichkeit über Zufahrtsrampe
	- Level -2:	Hauptzugang Büro-/Gewerberäume, Tiefgarage, Lager und Holzheizzentrale
	- Level -1:	Büro- und Gewerbeflächen Lagerräume, und Aufenthaltsraum, Technikraum, Luftraum Holzheizzentrale
	- Level 0:	Busgarage, Büro- und Gewerbeflächen, WC-Anlagen
	- Level 1:	Büro-/Gewerbeflächen, WC-Anlagen Luftraum Busgarage
	- Level 2:	Büro-/Gewerbeflächen, WC-Anlagen
	- Level 3:	Dachfläche mit Fotovoltaik-Anlage
Nutzmietflächen totat	Gewerbe-/Büro total:	1'644.5 m ²
	- Level -1	250.0 m ²
	- Level 0	197.0 m ²
	- Level 1	197.0 m ²
	- Level 2	990.5 m ²
	Keller/Nebenräume total:	1'351.5 m ²
	- Level -3	1'001.0 m ²
	- Level -2	95.0 m ²
	- Level -1	255.5 m ²
	Parkplätze total:	33
	- PP in Tiefgarage	13, davon 1 Rollstuhl-PP
	- PP gedeckt	8
	- PP nicht gedeckt	2 + 2 + 8
Kubatur	21'700 m ³	
Raumhöhen	Level -3	3.61 / 3.53 m
	Level -2	2.54 m
	Level -1	3.22 / 2.94 m
	Level 0	2.42 m
	Level +1	2.42 m
	Level +2	2.75 m

3. Miet- und Nebenkosten

Fläche	Mietpreis	Nebenkosten
Büro	200.-- CHF/m ² /Jahr	14.-- bis 16.-- CHF/m ² /Jahr
Gewerbe	130.-- CHF/m ² /Jahr	10.-- bis 12.-- CHF/m ² /Jahr
Heizzentrale, Postpaket, Ortsbus		
Keller-/Lager-/Nebenräume	125.-- CHF/m ² /Jahr	2.-- bis 5.-- CHF/m ² /Jahr
Garageparkplätze	100.- CHF/PP/Monat	
Aussenparkplätze		
- gedeckt	90.- CHF/PP/Monat	
- nicht gedeckt	80.- CHF/PP/Monat	
Nebenkosten	Die Nebenkosten beinhalten das Heiz- und Warmwasser (Fernwärme) sowie die Betriebskosten (Hauswartung, Reinigung allgemeine Räume, allgemeiner Strom, Wasser, Abwasser, Kehricht, Schneeräumung und Unterhalt Aufzug/Tore). Die Abrechnung erfolgt individuell einmal jährlich, es werden jedoch mit der Miete Akontobeiträge vereinbart.	

4. Termine

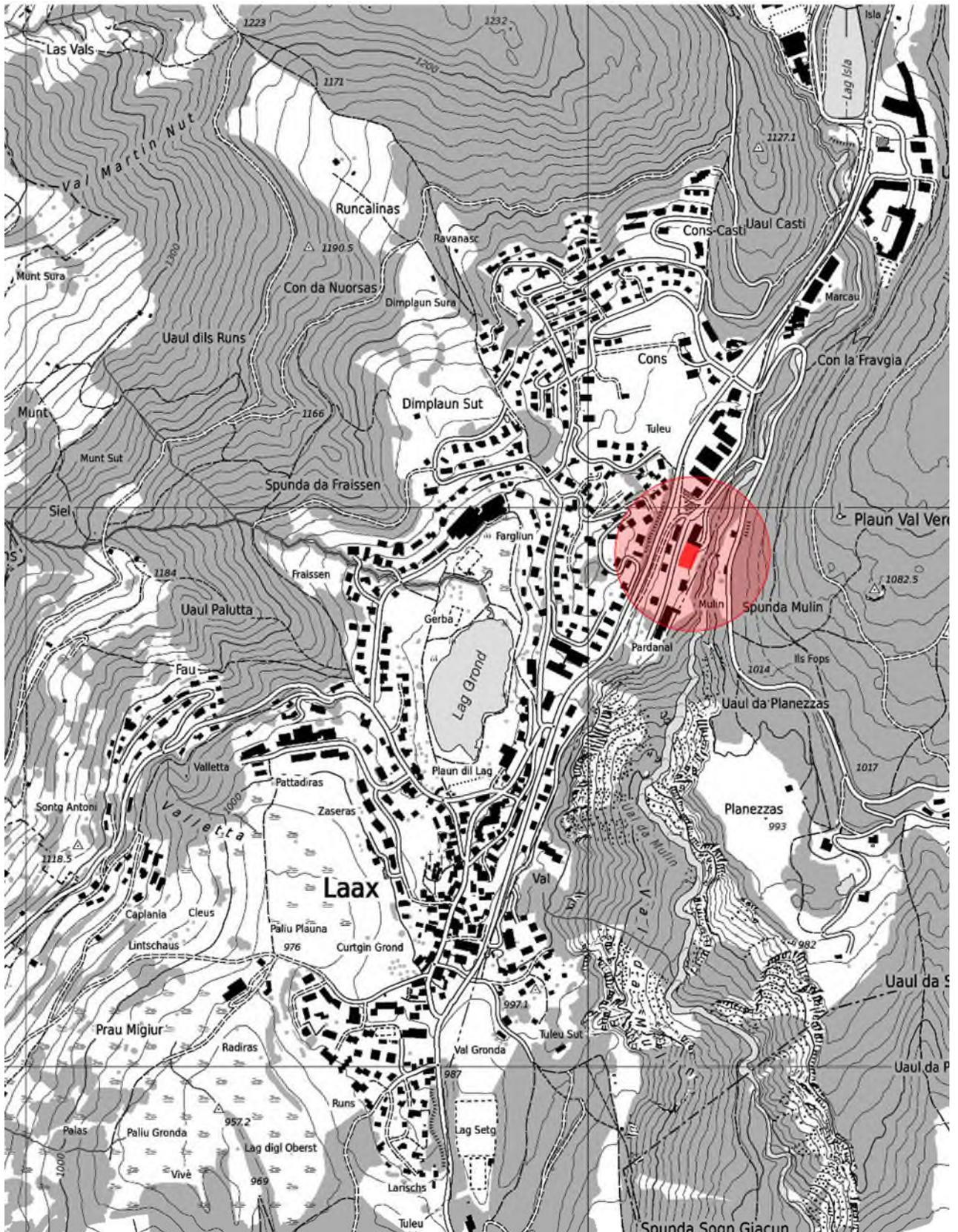
Baubewilligung	15. Oktober 2019
Beginn Aushub / Baugrubensicherung	November 2019
Beginn Robau	Mai 2020
Inbetriebnahme Fernheizung	Ende November 2020
Ende Rohbau	Dezember 2020
Beginn Innenausbau	Januar 2021
Fertigstellung/Bezug	Herbst 2021

5. Weitere Angaben

Bauzustand	neu	
Heizung	Anschluss an Fernwärmeheizung	
Nebenräume	Kellerräume können zugemietet werden	
Ausstattung allgemein	Aufzugsanlage WC-Anlagen Aufenthaltsraum & Teeküche Parkplätze in Tiefgarage Aussenparkplätze	Personen-/Warenlift
Ausbaustandart	Die Büro- und Gewerberäume werden den Mietern im Edelrohbau übergeben. Der Endausbau ist Sache der jeweiligen Mietern.	

- Elektroanlagen:**
- Die Unterverteilungen bzw. Anschlussstellen werden pro Stockwerk platziert. Diese dienen als Übergabepunkt für die Mieter. Die Messungen können pro Mieter gemacht werden und über einen internen Bus ausgewertet werden.
 - Im Level 01 und 02 werden zu den Kabeltrassen zusätzliche Bodenkanäle installiert, um die flexible Nutzung durch die verschiedenen Mieter zu gewährleisten.
 - Automatisierte Storen über alle Gewerberäume
 - Jedem Mieter wird der Anschluss an das Swisscom, Flims electric- und/oder an das KNS-Netz ermöglicht. Die interne Verkabelung und die Telekommunikationsanlagen sind Sache der Mieter.
 - Sonnerie-/Türsprechanlage als zentrales System, wenn möglich in die Briefkastenanlage integriert. Ab Steigzone Mieterausbau.
- Heizungsanlagen:**
- Wärmeverteilung: Die Erschliessung erfolgt bis und mit Steigzonen. Jeder Mieter hat seinen Anschluss an die Steigzonen nach seinen Bedürfnissen bei der Gebäudebetreiberin zu bestellen.
 - Wärmemessung: Da die Nutzflächen flexibel aufgeteilt werden sollen, ist jeder zukünftige Mieter dazu verpflichtet, eine Wärmemesseinheit bei der Gebäudebetreiberin zu bestellen.
- Lüftungsanlagen:**
- Standardmässig wird keine Raumlüftung eingebaut.
 - Auf dem Dach wird eine Stellfläche für allfällige Lüftungsaggregate für die Mieter zur Verfügung gestellt. Diese Lüftungsgeräte/-anlagen müssen hinsichtlich der Lärmemissionen auf benachbarte oder das eigene Gebäude überprüft und allfällige Massnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes (Einhaltung der Planungswert gem. eidgenössischer Lärmschutzverordnung) getroffen werden. Gleiches gilt für allfällige Kühlanlagen (z.B. Rückkühler) auf dem Dach.
- Sanitäranlagen:**
- Standardmässig geplante WC- Räume
 - Der Mieter hat bei zusätzlichen Nasszellen dafür zu sorgen, dass keine Schäden am Gebäude entstehen. Gefangene Nasszellen sind in Absprache mit der Gebäudebetreiberin nach aussen zu entlüften.
 - Zusätzlich eingebaute Küchen müssen durch den Mieter technisch einwandfrei und in Absprache mit der Gebäudebetreiberin gelüftet werden.
- Besonderes**
- Der Luft- und Trittschallschutz der Gewerberäume ist auf Nutzungen mit "mässiger Lärmbelastung" nach SIA 181:2006 "Schallschutz im Hochbau" ausgelegt. Sollten Nutzungen vorgesehen werden, die in die Kategorie "starke Lärmbelastung" (z.B. Versammlungsräume, Schulungsräume, Fitnessräume, Restaurant oder Verkaufsräume) oder in die Kategorie "sehr starke Lärmbelastung" (z.B. Gewerbebetriebe, Werkstätten, Musikübungsräume) fallen, können die bauakustischen Anforderungen voraussichtlich nicht eingehalten werden. Diesbezüglich ist eine vorgängige Prüfung der schalltechnischen Randbedingungen zwingend erforderlich, um Massnahmen festzulegen.
 - Im Dachgeschoss darf keine vollflächige Akustikdecke ausgeführt werden. Die Randbereiche der Akustikdecke müssen einen Abstand von mindestens 30 cm zur Innenkante der Aussenwand aufweisen.

6. Lageplan



Lageplan 1:10'000

7. Visualisierungen



Ansicht Süd-West



Ansicht Nord-West

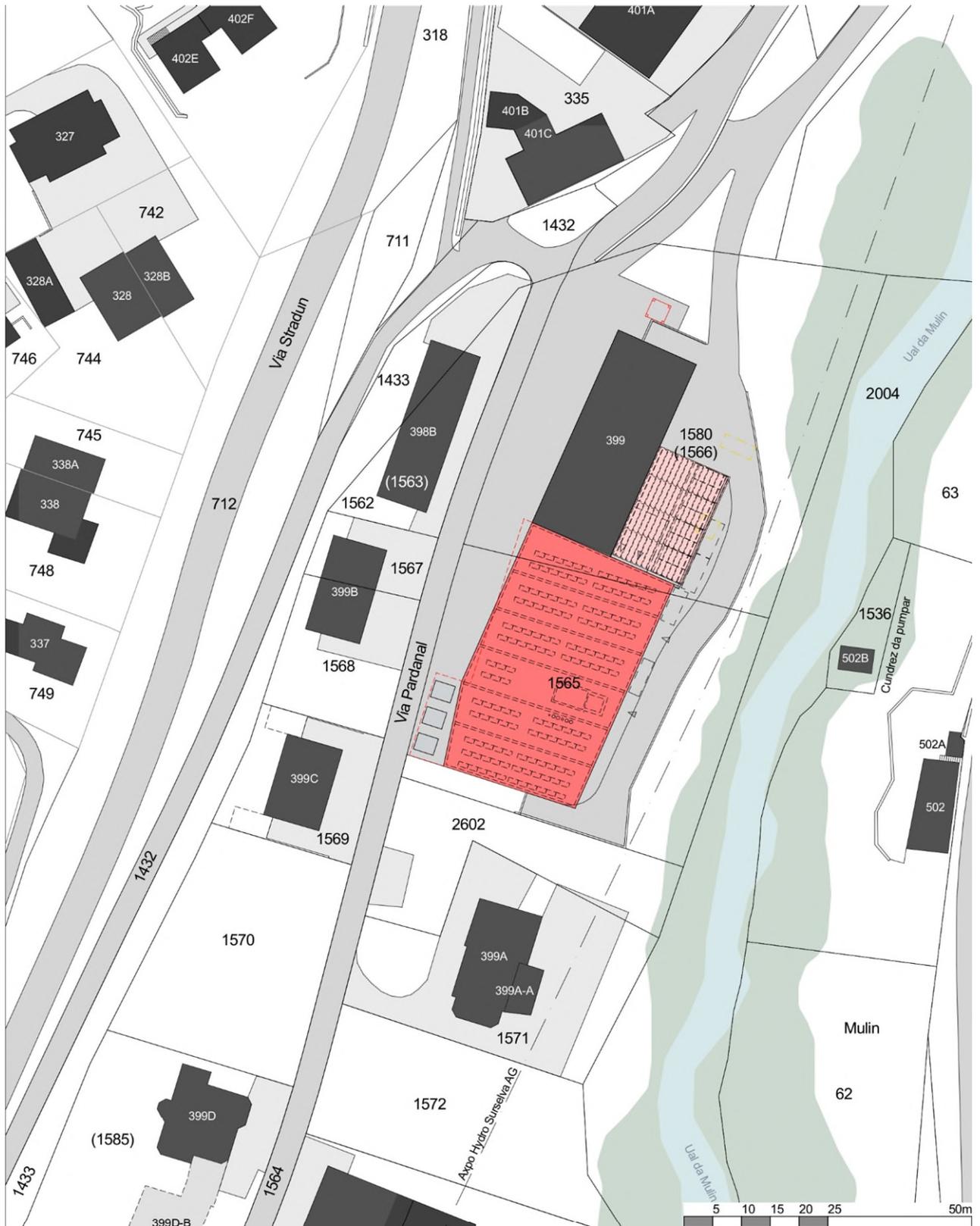


Ansicht Ost



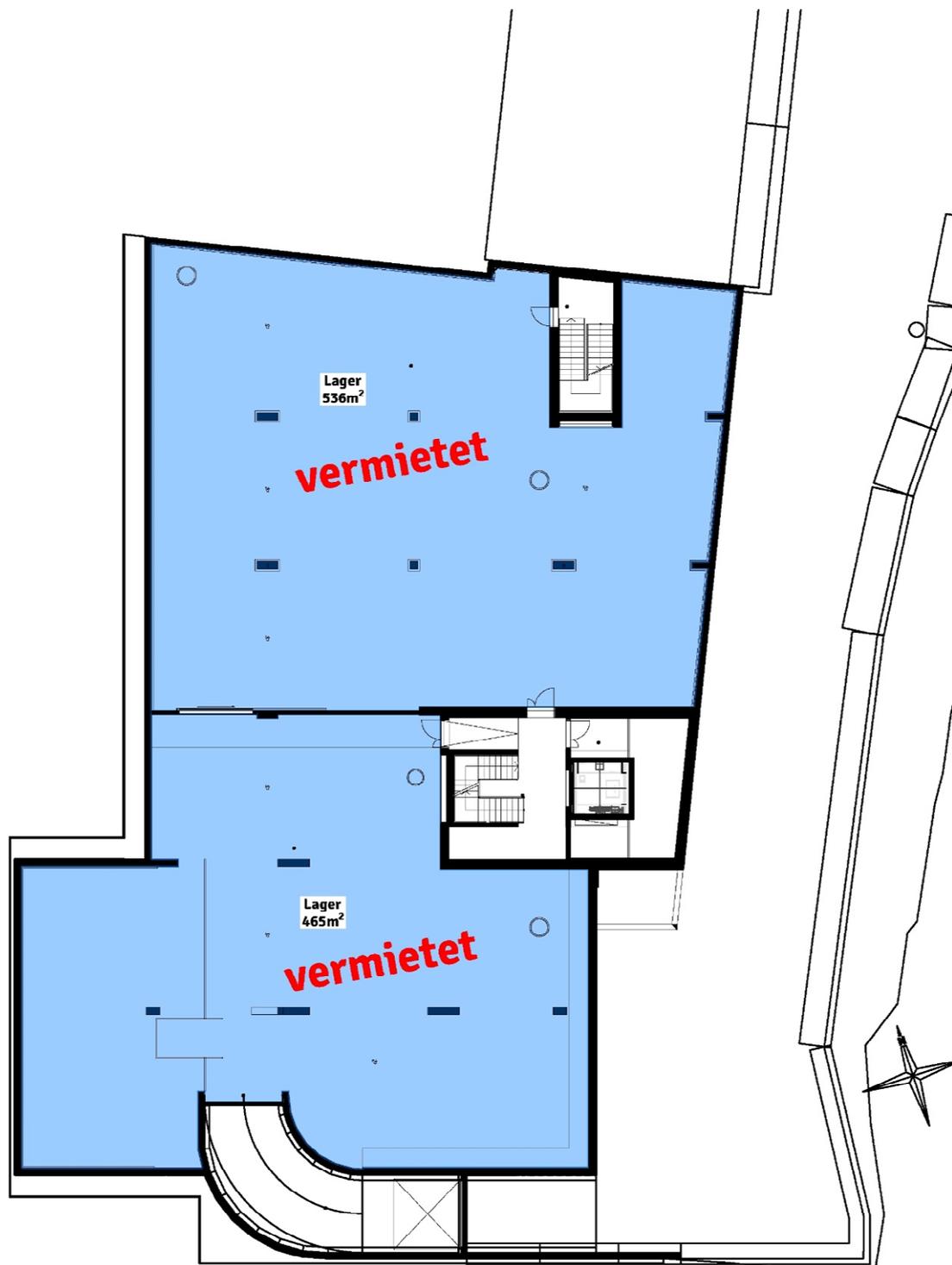
Ansicht Süd-Ost

8. Situationsplan



Situation

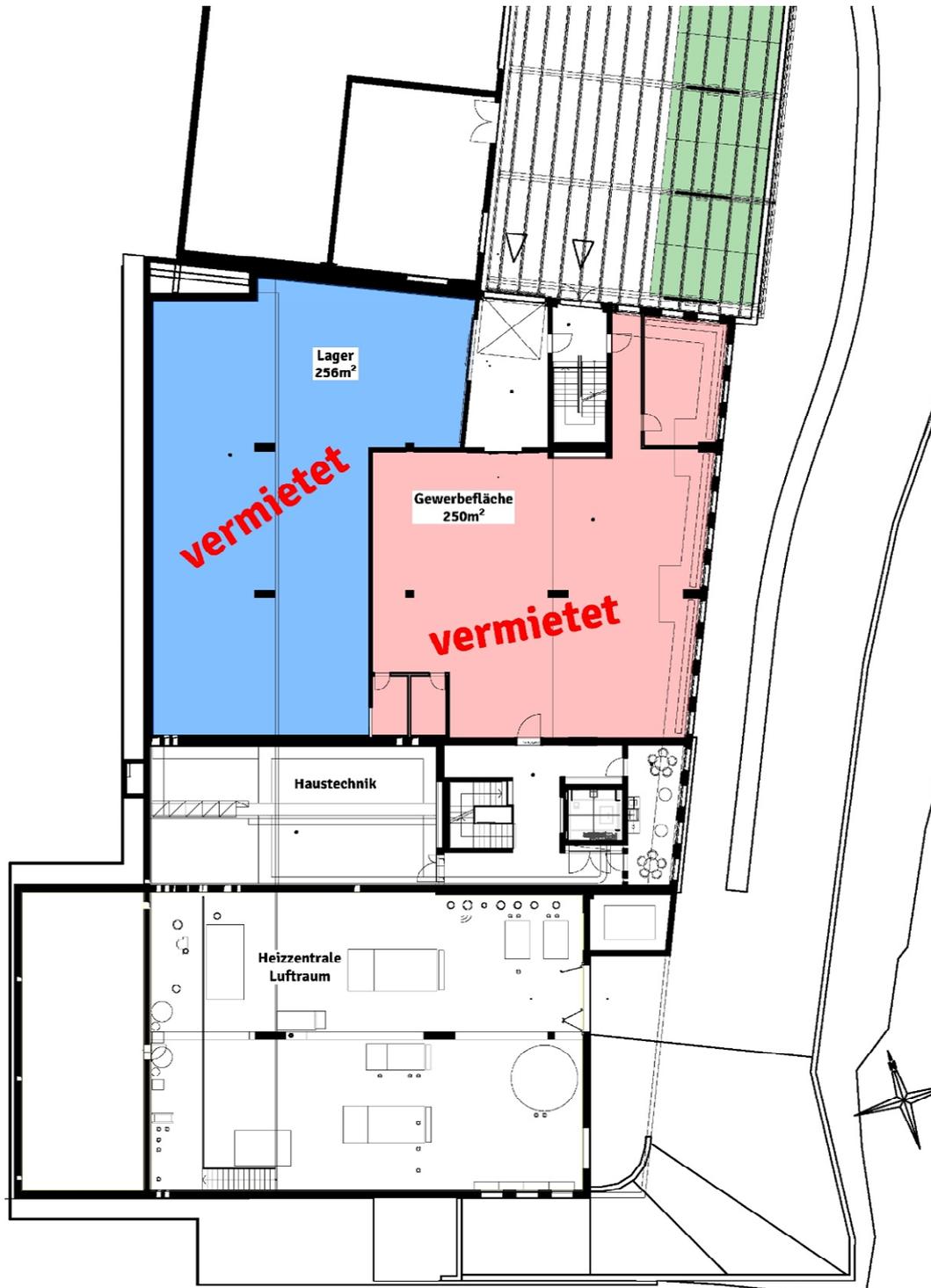
9. Grundrisse Keller-/Nebenräume und Gewerbeflächen



Grundriss Level -3



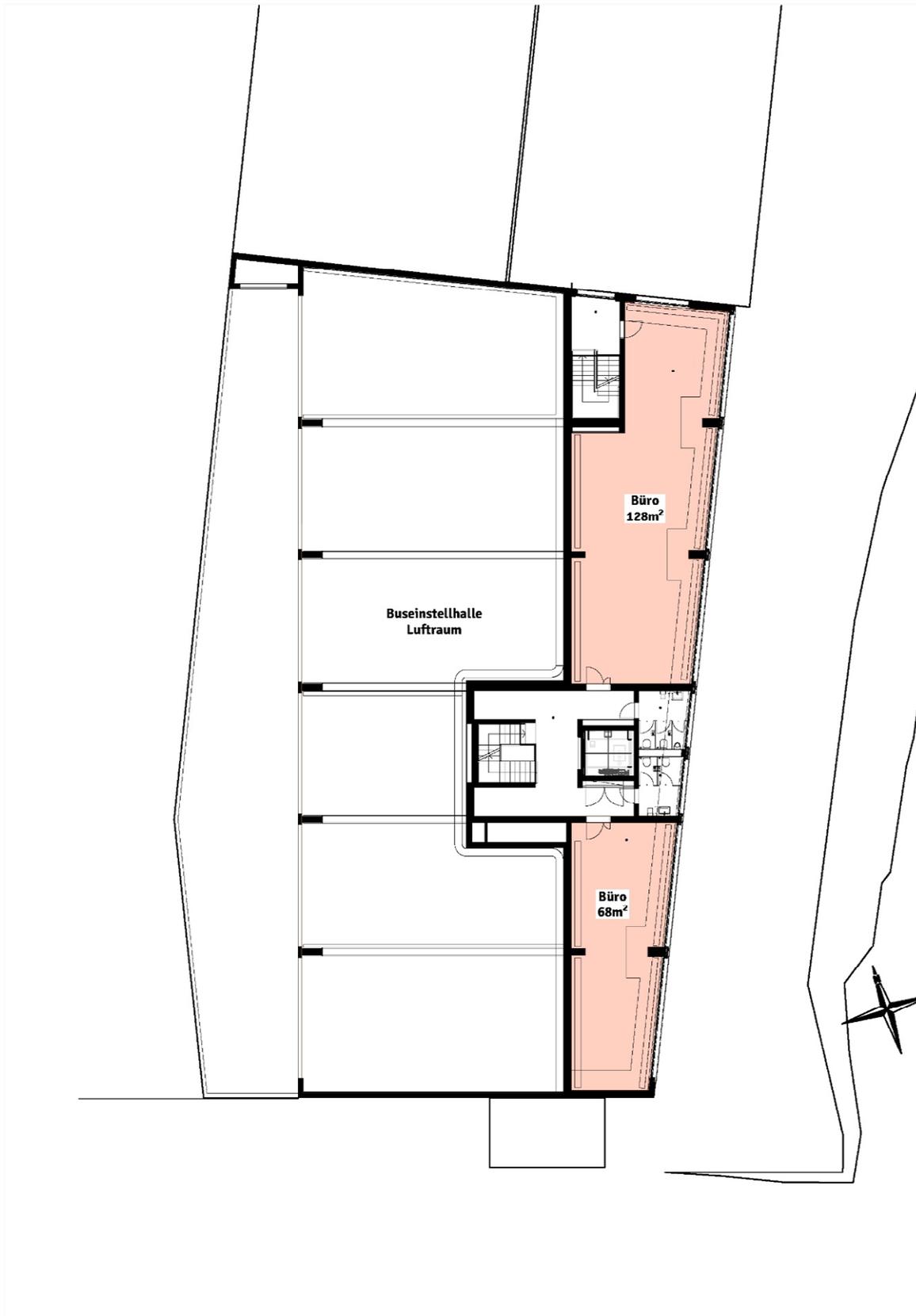
Grundriss Level -2



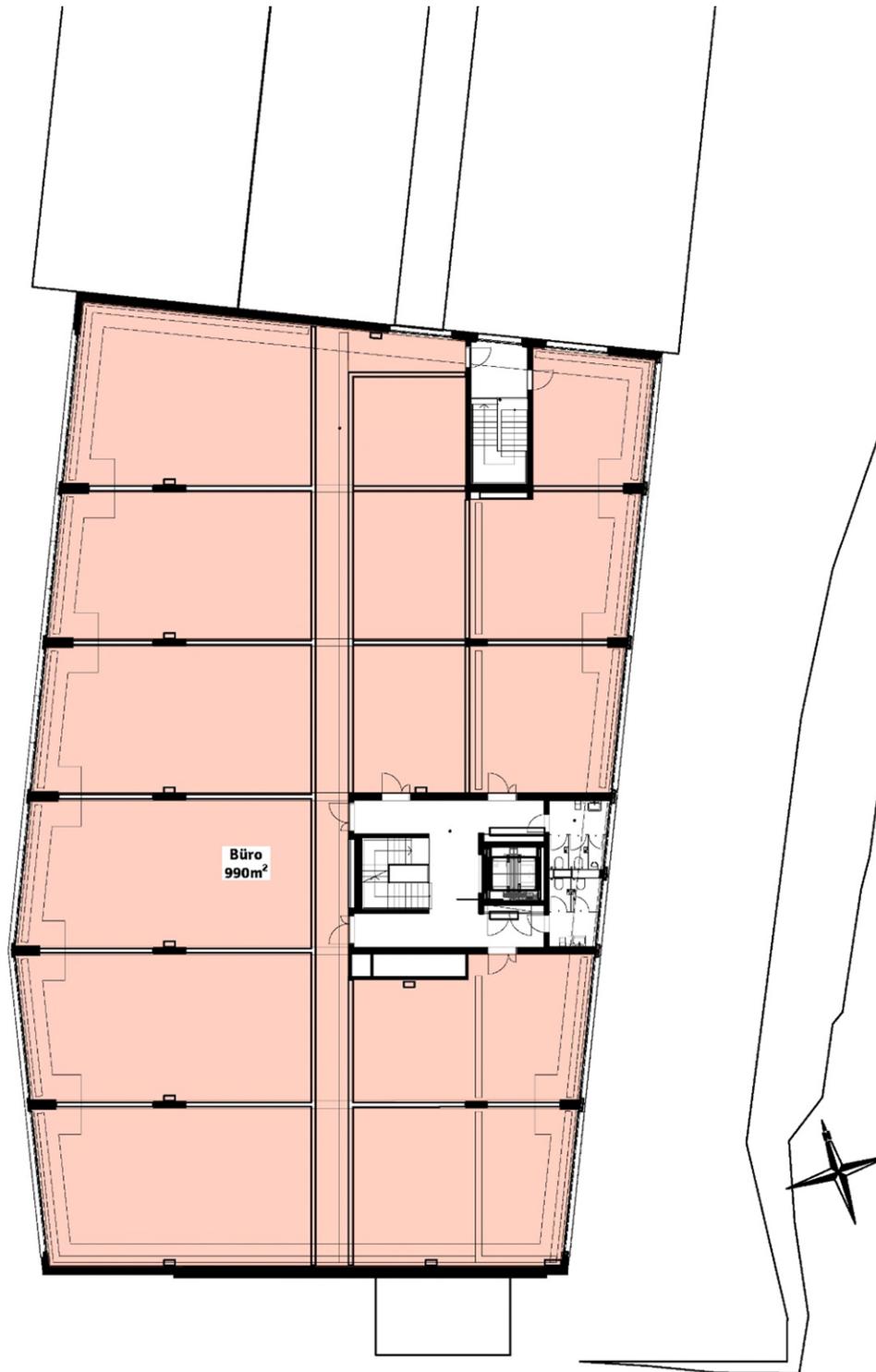
Grundriss Level -1



Grundriss Level 0

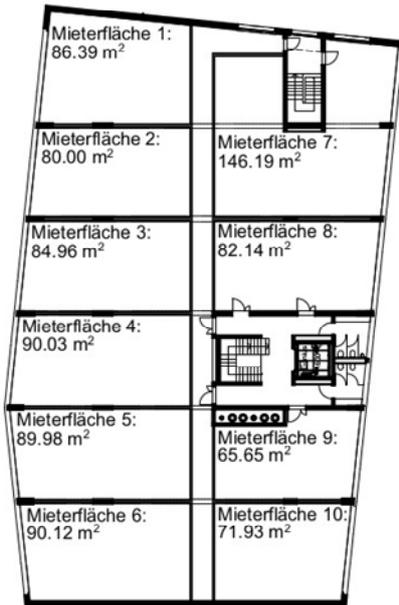


Grundriss Level +1

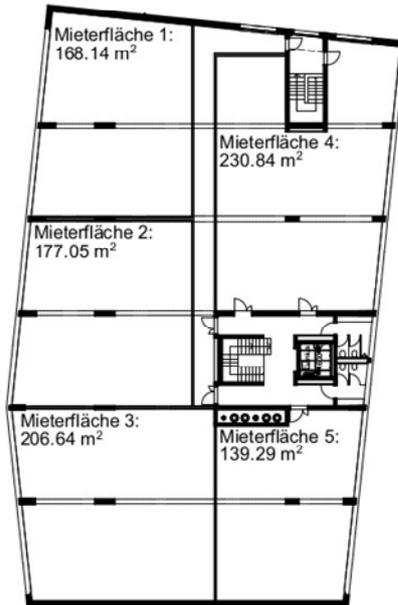


Grundriss Level +2

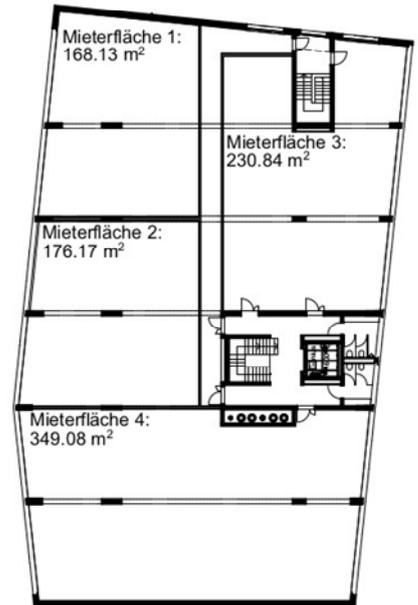
Mögliche Einteilungen der Mieterflächen im Level +2



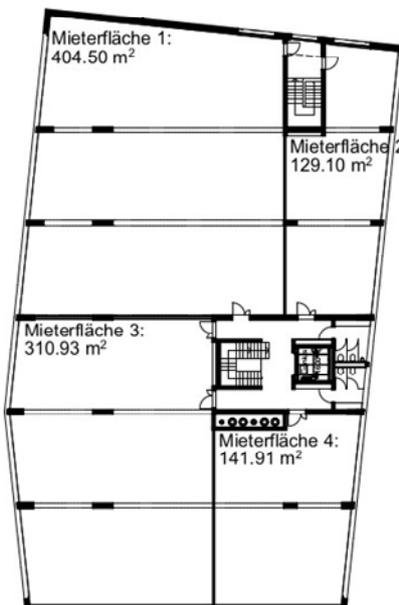
Grundriss Level +2
 Variante 10 Mieterflächen



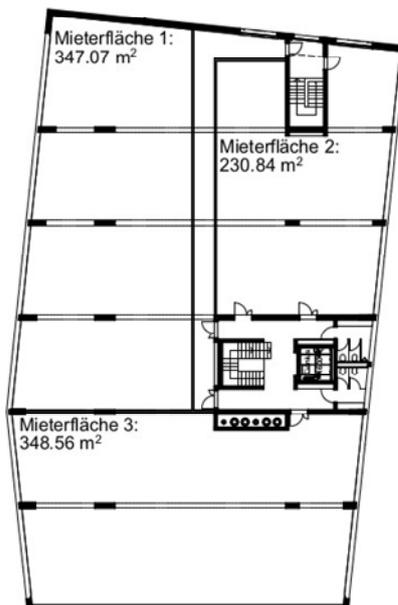
Grundriss Level +2
 Variante 5 Mieterflächen



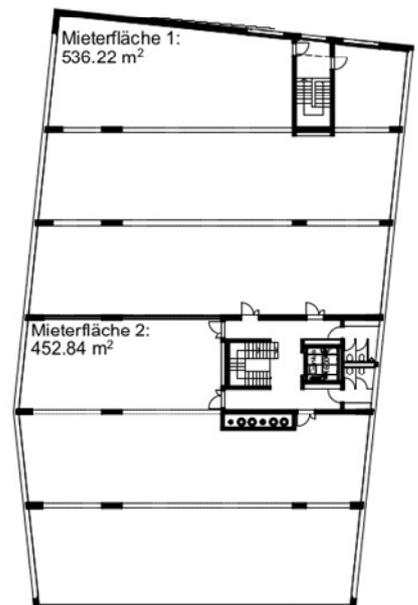
Grundriss Level +2
 Variante 4 Mieterflächen (1)



Grundriss Level +2
 Variante 4 Mieterflächen (2)

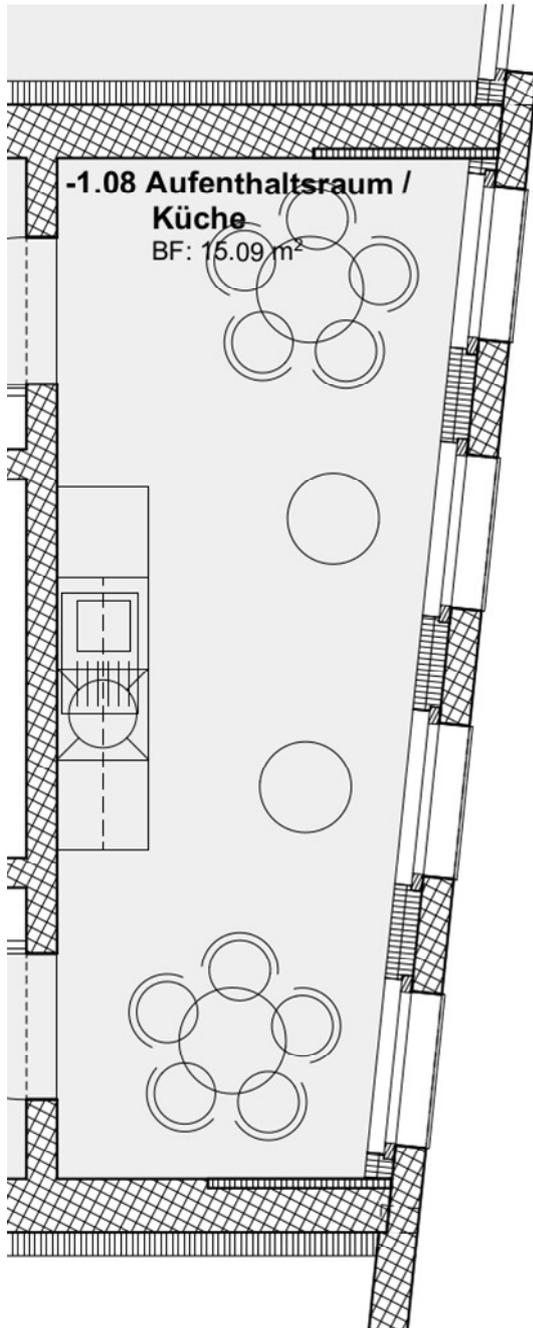


Grundriss Level +2
 Variante 3 Mieterflächen

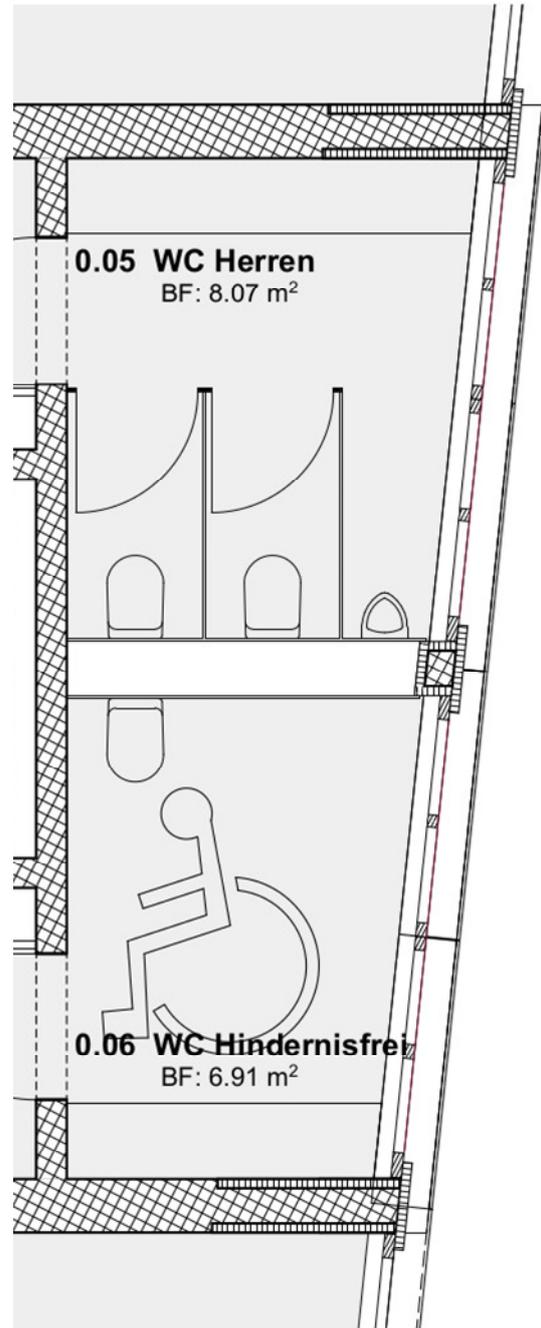


Grundriss Level +2
 Variante 2 Mieterflächen

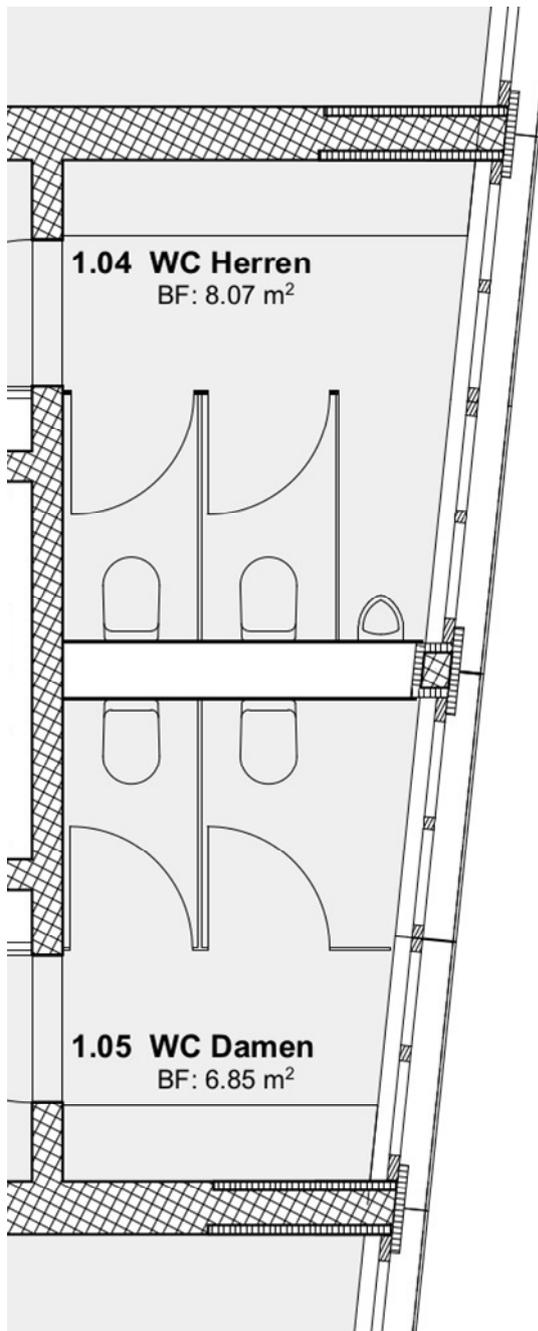
10. Grundrisse Aufenthaltsraum und Nasszellen



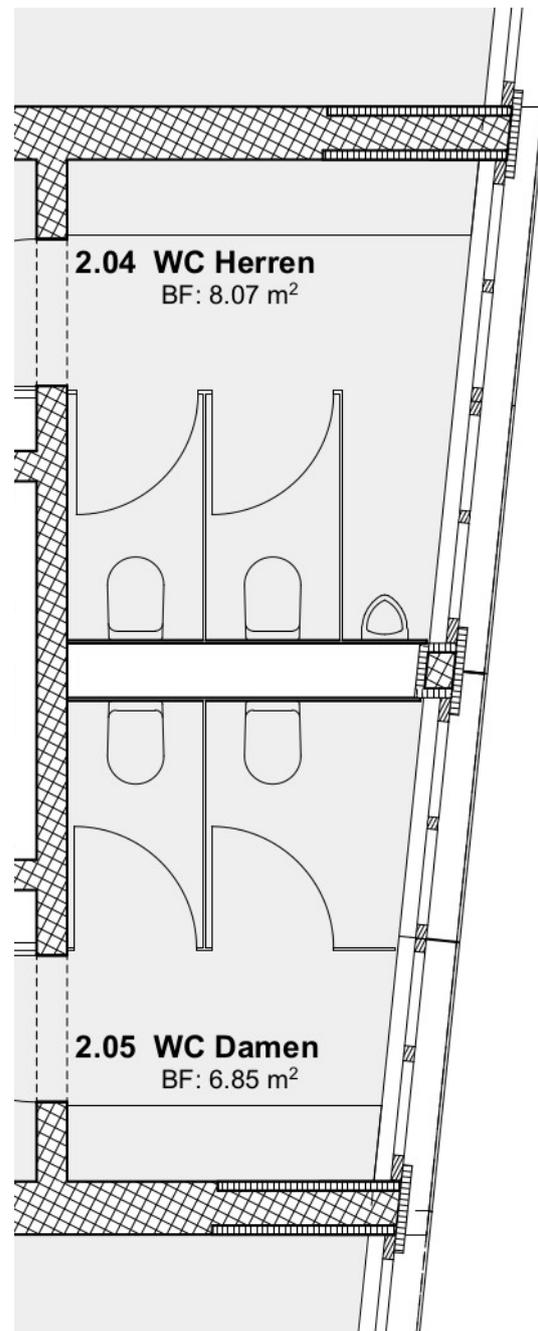
Level -1. Küche und Aufenthaltsraum. 1:50



Level 0. WC Herren + WC Hindernisfrei. 1:50



Level +1. WC Herren + WC Damen 1:50



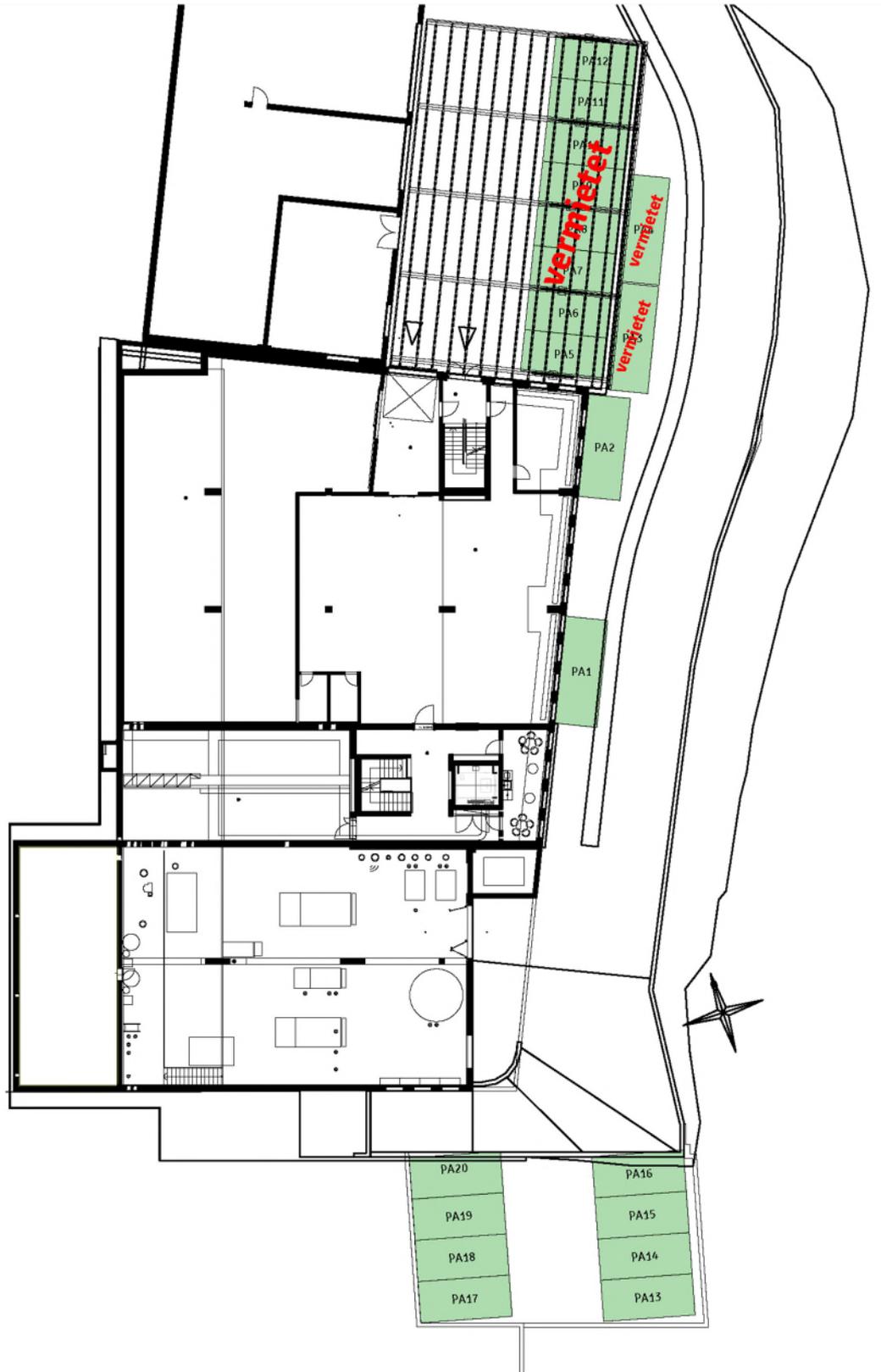
Level +2. WC Herren + WC Hindernisfrei. 1:50

11. Grundrisse Tiefgarage



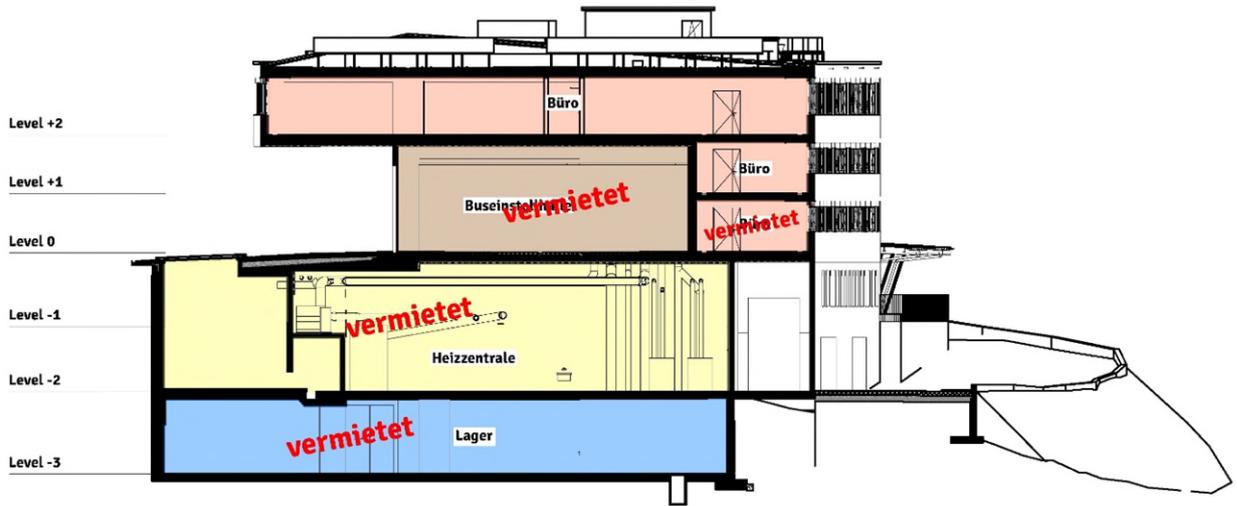
Grundriss Level -2. Tiefgarage

12. Grundrisse Aussenparkplätze

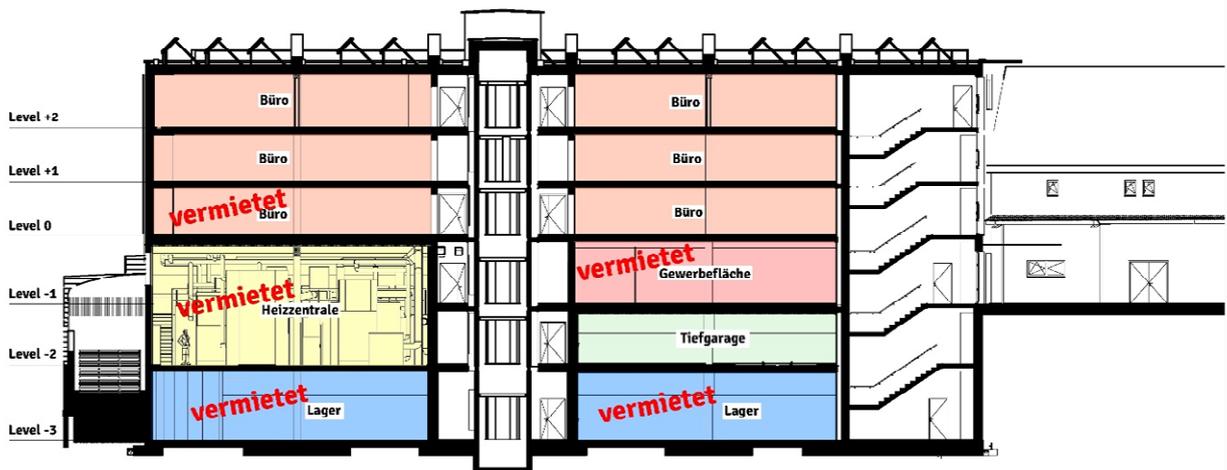


Grundriss Level -1. Aussenparkplätze

13. Schnitte



Querschnitt.



Längsschnitt

14. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die allgemeinen Geschäfts- und Mietbedingungen werden separat durch die Gemeinde erstellt und festgelegt.

Änderungen, die gegenüber dieser Mieterdokumentation und/oder den Plänen aus technischen- oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, sowie behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau verändern, bleiben ausdrücklich vorbehalten.