

# PENTRIUM

## TEUFENSTRASSE, SPREITENBACH

Vermietung

Baumag AG

Tel. 041 760 28 27

verwaltung@baumag.ch

# INHALTSVERZEICHNIS


01 Objektbeschrieb

02 Kennzahlen und Mietpreise

03 Lage

04 Kurzbaubeschrieb

05 Mieterausbauten

06 Mikro & Makro Situationsplan

07 Pläne

08 Visualisierung




Baumag AG, Tel. 041 760 28 27, verwaltung@baumag.ch

# 01 Objektbeschrieb

## Neubau eines hochwertigen Gewerbe- und Bürogebäudes an bester Lage in Spreitenbach

An repräsentativer Lage am Ortseingang von Spreitenbach entsteht ein architektonisch überzeugender Neubau, der höchste Ansprüche an Funktionalität, Nachhaltigkeit und Standortqualität erfüllt. Die flexibel gestaltbaren Flächen bieten optimale Voraussetzungen für moderne Gewerbe- und Büronutzungen.
Die Baubewilligung wurde erteilt, die Flächen stehen voraussichtlich ab 2027 zur Verfügung.

## Flexibel nutzbare Flächen mit hoher technischer Qualität

Das Gebäude bietet robuste und vielseitig einsetzbare Mietflächen für Gewerbe, Produktion oder Büro. Die unteren Geschosse (EG, 1. OG, 2. OG) verfügen über grosse Raumhöhen, hohe Bodenbelastungen sowie modernste Infrastruktur, ideal für industrielle oder gewerbliche Nutzungen. Die oberen Etagen (3. bis 5. OG) sind für hochwertige Büroflächen vorgesehen. Im 3. OG befindet sich zudem eine grosszügige, begrünte Terrasse mit parkähnlichem Charakter.

## Nachhaltigkeit auf neuem Niveau

Das Gebäude setzt neue Massstäbe in Sachen Energieeffizienz: Photovoltaikmodule nicht nur auf dem Dach, sondern an jeder Fassadenseite ermöglichen eine nahezu vollständige energetische Selbstversorgung. Ein markantes architektonisches und technologisches Statement. Ergänzt wird dieses nachhaltige Gesamtkonzept durch die Nutzung von Grundwasser zur Kühlung sowie den Anschluss an das Fernwärmenetz zur umweltfreundlichen Beheizung. Auch die begrünte Terrasse trägt zur ökologischen Gesamtbilanz bei und unterstreicht den hohen Anspruch an Nachhaltigkeit. Die Kombination aus innovativer Gebäudetechnik und hochwertiger Bauqualität garantiert nicht nur einen minimalen ökologischen Fussabdruck, sondern auch dauerhaft tiefe Betriebskosten.



Baumag AG, Tel. 041 760 28 27, verwaltung@baumag.ch

# 02 Kennzahlen und Mietpreise

| Etage | Raumhöhe (cm) | Nutzlast (kg/m²) | m² Anzahl | Miete CHF/m²/PP/Jahr (Grundausbau) |
|---|---|---|---|---|
| OG5 | 300 | 400 | 826 | 220 |
| OG4 | 294 | 400 | 826 | 210 |
| OG3 | 294 | 400 | 808 | 200 |
| OG2 | 348 | 600 | 1’652 | 190 |
| OG1 | 360 | 800 | 1’652 | 195 |
| EG | 430 | 1’500 | 1’541 | 200 |
| Total oberirdisch | – | – | 7’307 | – |
| OG3 Terrasse | – | – | 541 | allgemein / inkl. |
| Parkplätze aussen | – | – | 20 | 960 |
| Parkplätze UG1 | – | – | 110 | 1’920 |
| Lager UG2 | variabel | 1’000 | 2’896 | 110 |

**HINWEISE**

- Mietpreise ohne Nebenkosten, ohne MWSt
- Mietfläche entspricht der gesamten Fläche innerhalb der Achsen inkl. Geschosserschliessung

# 03 Lage

## Mikrolage

Die Parzelle 1577 liegt in einem aufstrebenden Quartier von Spreitenbach und ist von einer modernen Mischung aus Gewerbe und neuen Wohnbauten umgeben. Diese vielseitige Nachbarschaft verleiht dem direkten Umfeld eine lebendige Atmosphäre. Eine Haltestelle der Limmattalbahn befindet sich in kurzer Gehdistanz und gewährleistet zusammen mit der direkten Anbindung an das Strassennetz eine hervorragende Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Infrastrukturen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar, was die Mikrolage sowohl für Unternehmen als auch für Mitarbeitende besonders attraktiv macht.

## Makrolage

Spreitenbach überzeugt durch seine strategische Lage im wirtschaftsstarken Limmattal zwischen den Zentren Zürich und Baden. Die Gemeinde ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Der Autobahnanschluss A1 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Dadurch sind die grossen Zentren gut erreichbar, das Zentrum Zürich in rund 15 Minuten und der Flughafen Zürich in etwa 25 Minuten. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort optimal erschlossen. Die neue Limmattalbahn sowie der nahe gelegene S-Bahn-Anschluss gewährleisten eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte.

# 04 Kurzbaubeschrieb

| | |
|---|---|
| **Baugrube** | Baugrubenaushub / Hinterfüllung |
| **Rohbau** | Skelettbau in Beton mit Betondecken und vorfabrizierten Stützen. Wände der Kernzone, wo statisch erforderlich, in Beton ausgeführt. |
| **Fassadenbau** | Brüstungselemente in Beton<br>Aluminiumfenster<br>Verglasung 3-fach Isolierverglasung U-Wert 0.6 W/m²K<br>Zum Teil Fensterflügel für manuelle Raumlüftung<br>Hinterlüftete Fassade mit 22 cm Wärmedämmung<br>Verkleidung der Fassadenbrüstungen mit PV-Modulelementen (schwarz/anthrazit)<br>Fensterleibungen in Metall<br>Ausführung von Sektional-Fassadentoren mit Elektroantrieb gemäss Plan |
| **Sonnenschutz** | Verbundraffstoren, elektrisch bedienbar. |
| **Bedachungsarbeiten** | Hauptdach<br>Dampfsperre<br>Wärmedämmung aus Polyurethan (PIR) 20-24 cm<br>Flachdachabdichtung mit 2-lagiger Polymerbitumen-Dichtungsbahn<br>Wasserspeicherplatten<br>extensive Begrünung<br><br>Dachgarten 3.OG<br>Dampfsperre<br>Wärmedämmung aus Polyurethan (PIR) 20 cm<br>Flachdachabdichtung mit 2-lagiger Polymerbitumen-Dichtungsbahn<br>Wasserspeicherplatten<br>intensive / extensive Begrünung |

| | |
|---|---|
| **Elektroanlagen** | Elektro-/Gebäudezuleitung 500A Absicherung mit Option zum späteren Ausbau<br><br>Notstrom-Anlage mit Zentralbatterien im Elektroraum 2.UG für die Flucht- und Sicherheitsbeleuchtung in den allgemein zugänglichen Bereichen (Einstellhalle, Fluchtwege, Treppenhäuser) ohne Mieterausbauten.<br><br>Es wird ein ZEV (Zusammenschluss für den Energieverbrauch) über das gesamte Gebäude mit einer privaten Lösung vorgesehen<br><br>Aufgeständerte PV-Anlage auf dem Haupt- und Nebendach sowie Fassadenbrüstungen mit PV-Modulelementen auf allen Fassadenseiten<br><br>Die Messungen für die Mieterausbauten sind in den Unterverteilungen 2.UG / EG / 1.OG / 4.OG im zentralen Elektroraum vorbereitet.<br>Die Zuleitungen ab der Messung haben vom Mieterausbau zu erfolgen.<br><br>Die Erdungsanlage und Anschlüsse des Schutzpotentialausgleichs sind nach Vorschriften installiert. Es ist eine äussere Blitzschutzanlage<br>nach Klasse II vorgesehen.<br><br>Die Erschliessung erfolgt mit offenen Elektrosteigzonen mit Steigleiter für Stark- und Schwachstromanlagen, sowie PV-Anlage und<br>Funktionserhalt-Anlagen im Kern. Leerrohr-Installationen für Schalter und Steckdosen beim betonierten Eingangsbereich des Mieterausbaus.<br><br>Die Grundinstallationen für die E-Mobilität mit einem Lastmanagement sind vorgesehen. In der Einstellhalle sind bei definierten Parkplätzen die<br>Flachkabelinstallationen vorbereitet. In der Umgebung sind bei definierten Aussenparkplätzen Leerrohre für einen späteren Ausbau geplant. Es sind keine ausgebauten Ladestationenvorgesehen.<br><br>Nebenräume und Einstellhalle sind mit einfachen Beleuchtungsanlagen (LED- Lichtleisten trocken) fertig ausgebaut. Die Beleuchtung ist der Nutzung entsprechend betriebsbereit in den nachfolgenden Örtlichkeiten installiert: Umgebung, Liftanlagen, Treppenhäuser, Vorplatz, Eingang, Schleusen, WC-Anlagen, jedoch ohne Mieterausbauten. |

| | |
|---|---|
| **Storen** | Für die Storenanlage ist im Grundausbau pro Geschoss eine zentrale Bedienung vorgesehen. Weitere Bedienstellen sind Sache des Mieterausbaus.<br>Auf dem Dach wird eine Wetterstation geplant, welche die Storenanlage zeit- und wetterabhängig steuert. |
| **Haustechnikinstallation** | Die Haustechnik- und die Gebäudeinstallationen sind entsprechend eingebauten technischen Anlagen betriebsbereit installiert. Heizung, Toranlagen, Rauchabzugsanlagen für Treppenhäuser, Liftanlagen, Warmwasseraufbereitung, Sanitäranlagen, ausgenommen sind die Mieterausbauten |
| **Bodenkanäle** | Bodenkanäle ohne Ausbau und deren Erschliessungen mit Leerrohren sind auf den Geschossen 3.OG / 4.OG / 5.OG vorgesehen. |
| **Multimedia** | Für das Gebäude wird ein Glasfaserkabelanschluss im Technikraum 2.UG vorgesehen. Die Anschlüsse für die technischen Einrichtungen (PV-Anlage, E-Mobilität, HLKS) sind betriebsbereit vorgesehen.<br><br>Für die Mieterausbauten sind die OTO-Dosen (4 Faser) jeweils auf dem Geschoss im zentralen Elektroraum vorbereitet.<br><br>Sonnerie<br>Es ist eine Video-Gegensprechanlage vorgesehen: 1x Aussensprechstelle in Briefkastenanlage beim Haupteingang / 1x Aussensprechstelle für EG / 1.OG / 2.OG beim Lieferanteneingang<br>Im zentralen Elektroraum auf den Geschossen ist die Busleitung für den Mieterausbau vorbereitet.<br>Es sind keine Innensprechstellen im Grundausbau vorgesehen.<br><br>Videoüberwachung<br>Es sind keine Installationen vorgesehen<br>Leerrohre für späteren Ausbau sind im 1.UG und im EG an definierten Stellen vorbereitet<br><br>Gebühren<br>Alle Anschlussgebühren für Werkleitungen bis zu den erwähnten Strom-Anschlusswerten, der Multimedia-Installationen sind enthalten. |
| **Heizungsanlagen** | Fernwärmeheizungsanschluss mit Wärmetauscher im 2.UG Wärmeabgabe mittels Tabs-System, bei sämtlichen Mieterflächen (EG bis 5.OG), in die Betondecken eingelegt.<br>Vollautomatische Aussentemperatur-Steuerung.<br>Warmwasser Energieerzeugung durch Wärmerückgewinnung aus Abluft Zentraler Warmwasserspeicher |

| | |
|---|---|
| **Kälteanlagen** | Kühlung mittels thermischer Grundwassernutzung Kälteabgabe mittels Tabs-System, bei sämtlichen Mieterflächen (EG bis 5.OG), in die Betondecken eingelegt |
| **Lüftungsanlagen** | WC-Anlagen mit Abluft der innenliegenden WC-Anlagen über Dach geführt mit Wärmerückgewinnung<br><br>Einstellhalle mit mechanischer Belüftung CO-Überwachung gemäss Vorschrift<br><br>Lüftungsanlage für 3. - 5.OG<br>Lüftungskanäle in den Steigzonen bis zum Übergabepunkt pro Geschoss geführt<br>Ergänzend natürliche Belüftung, mittels Fensterlüftung durch Lüftungsflügel möglich |
| **Sanitäranlagen** | WC-Anlagen Fertig ausgebaut gemäss Projektplan<br>Löschposten gemäss Brandschutzkonzept<br>Dachwasser im Gebäude innenseitig abgeleitet |
| **Transportanlagen** | Personen-/Service-Aufzug mit Nennlast 1’600 kg<br>Nenngeschwindigkeit ca. 1 m/s<br>Kabinenmasse Breite 1.50 m, Tiefe 2.40 m, Höhe 2.10 m<br>Türmasse Breite 1.30 m, Höhe 2.10 m<br><br>Lastenaufzug mit Nennlast 3’200kg<br>Nenngeschwindigkeit ca. 0.5 m/s<br>Kabinenmasse Breite 1.80 m, Tiefe 3.25 m, Höhe 2.50 m<br>Türabmasse Breite 1.80 m, Höhe 2.50 m<br><br>Laderampe / Anpassrampe mit Tragkraft 6’000 kg<br>Plattformabmessung 3.00 m x 2.50 m<br><br>Scherenhebebühne mit Tragkraft 6’000 kg<br>Plattformabmessung 2.32 m x 2.49 m |

| | |
|---|---|
| **Böden** | Lagerräume 2. UG Hartbeton roh<br>Einstellhalle Hartbeton beschichtet<br>Gewerbe EG, entkoppelte Lastverteilungsplatte in Beton roh<br>OG1 – OG5 Unterlagsboden roh<br>Treppenhäuser Natursteinbelag |
| **Wände** | Trennwände Beton, Kalksandstein oder Leichtbauwände roh |
| **Stützen** | Betonelementstützen roh |
| **Treppenhäuser** | Sichtbeton lasiert |
| **Decken** | Betondecken roh |
| **Türen** | Abschlusstüren Treppenhaus 1 Metalltüren<br>Abschlusstüren Treppenhaus 2 Stahlzargentüren<br>Innentüren Stahlzargentüren |
| **Umgebung** | Strasse Asphalt-Belag<br>Parkplätze Beton-Ökosteine<br>IV-Parkplätze mit Betonplatten<br>Bepflanzung mit Bodendecker, Blütenbüschen und Bäumen, gemäss Konzept des Architekten |

# 05 Mieterausbauten

Im Grundausbau sind keine Mieterausbauten der Büro-/Gewerbeflächen vorgesehen. Im Wesentlichen gehen folgende Baukosten zu Lasten des Mieterausbaus:

| | |
|---|---|
| **Böden** | Fertige Bodenbeläge wie Teppich, Parkett usw. |
| **Wände** | Interne Trennwände, z. B. Leichtbauwände, Gipser- und Malerarbeiten |
| **Decken** | Heruntergehängte Decken, akustische Massnahmen, Gipser- und Malerarbeiten |
| **Türen** | Innentüren |
| **Elektroanlagen** | Sämtliche Elektroinstallationen inkl. Unterverteilung, EDV-Installationen und Beleuchtungskörper in den Mieterflächen Brandmelde- oder Sicherheitsanlagen |
| **Lüftungsanlagen** | Lüftungsanlagen innerhalb der Mieterflächen, ab Übergabepunkt in den Steigzonen |
| **Sanitäranlagen** | Allfällige Einbauküchen, Wasser- und Abwasseranschlüsse |

Änderungen aufgrund technischer oder behördlicher Vorgaben sowie gestalterische Anpassungen bleiben der Bauherrschaft/Vermieter vorbehalten.

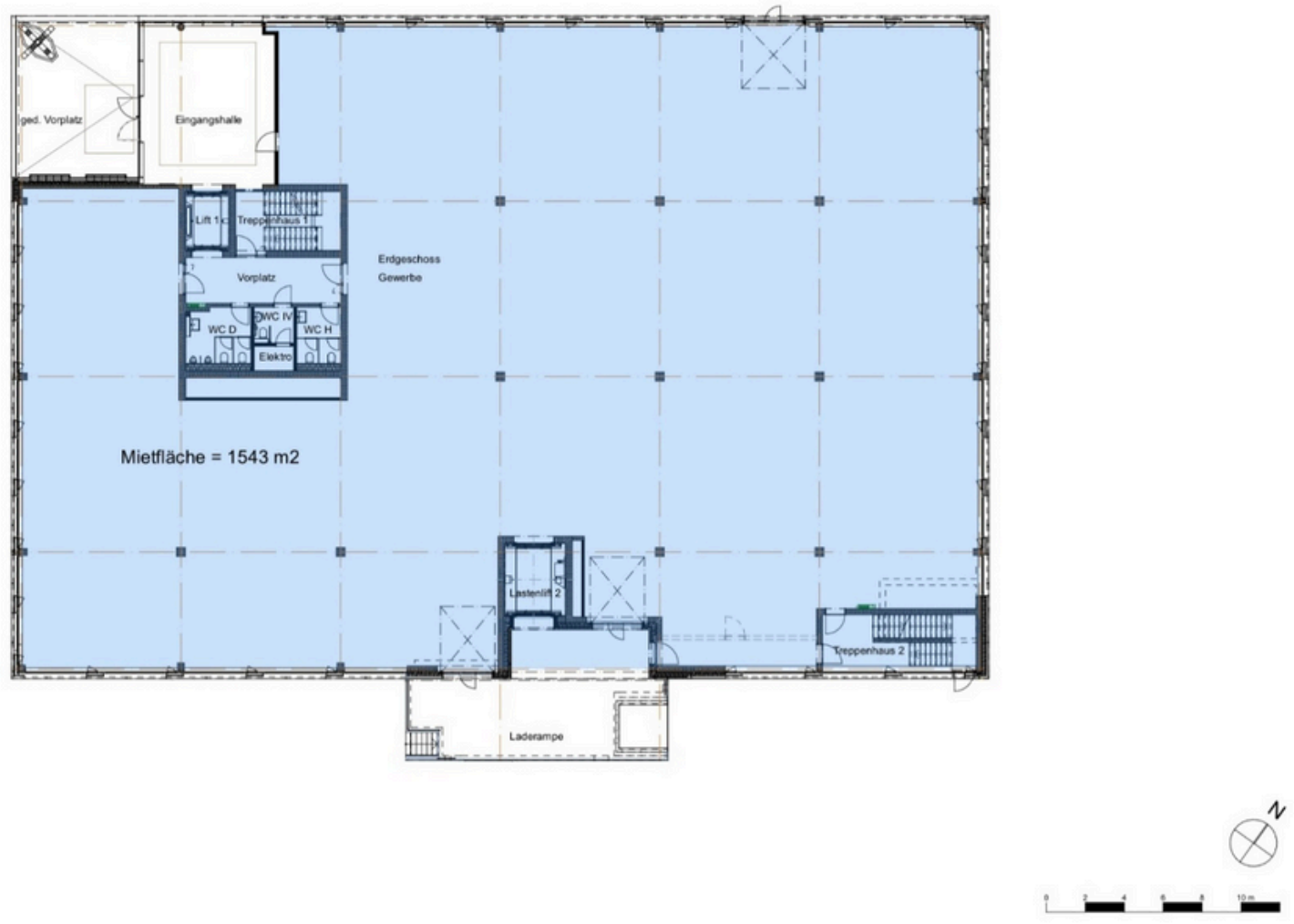
# 06 Mikro Situationsplan

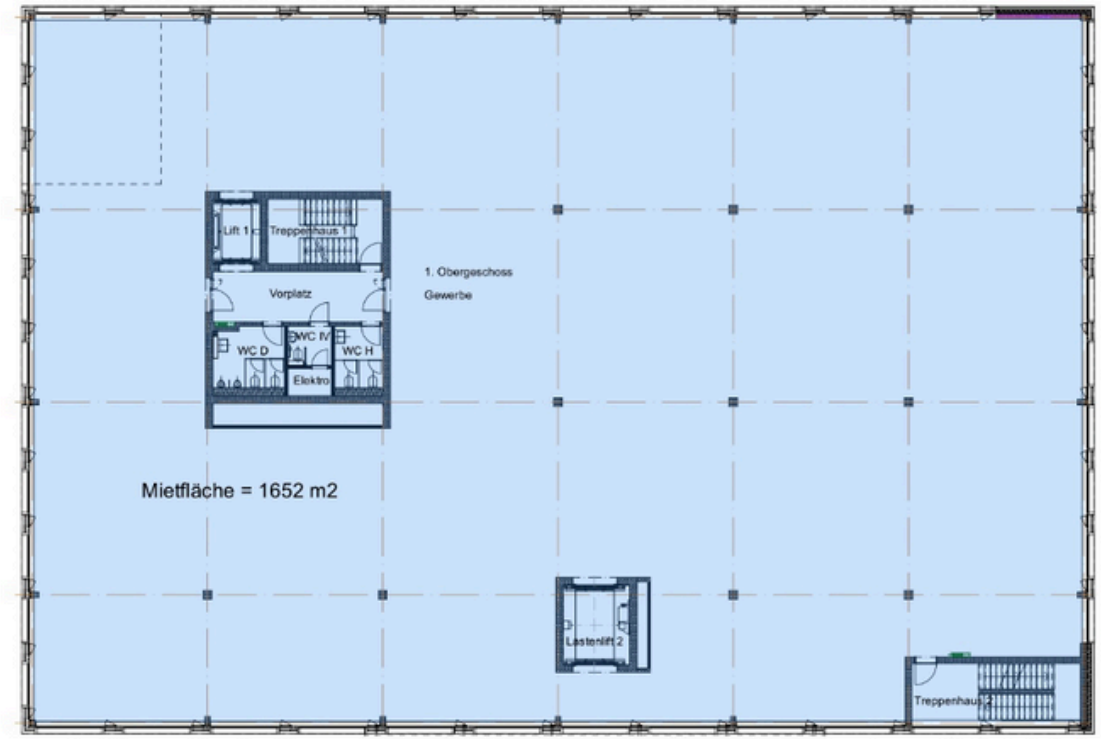


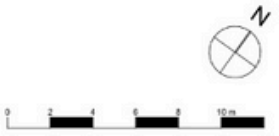
# 06 Makro Situationsplan



# 07 Pläne


ged. Vorplatz
Eingangshalle
Lift 1
Treppenhaus 1
Vorplatz
WC D
WC IV
WC H
Elektro
Erdgeschoss
Gewerbe
Mietfläche = 1543 m2
Lastenlift 2
Treppenhaus 2
Laderampe
N
22020 GBH Pentinum, 8967 Spreitenbach
Mietfläche
Erdgeschoss
PL.GR. : A3
DAT. : 28.04.2025
DAT.REV. : 05.05.2025
MARTIN LENZ AG
Immobilien | Entwicklung | Realisierung
Langgasse 47b | 6340 Baar
info@martinlenzag.ch
041 766 78 78
2ECK ARCHITEKTEN GMBH




22020 GSH Pentorium, 8957 Spreitenbach

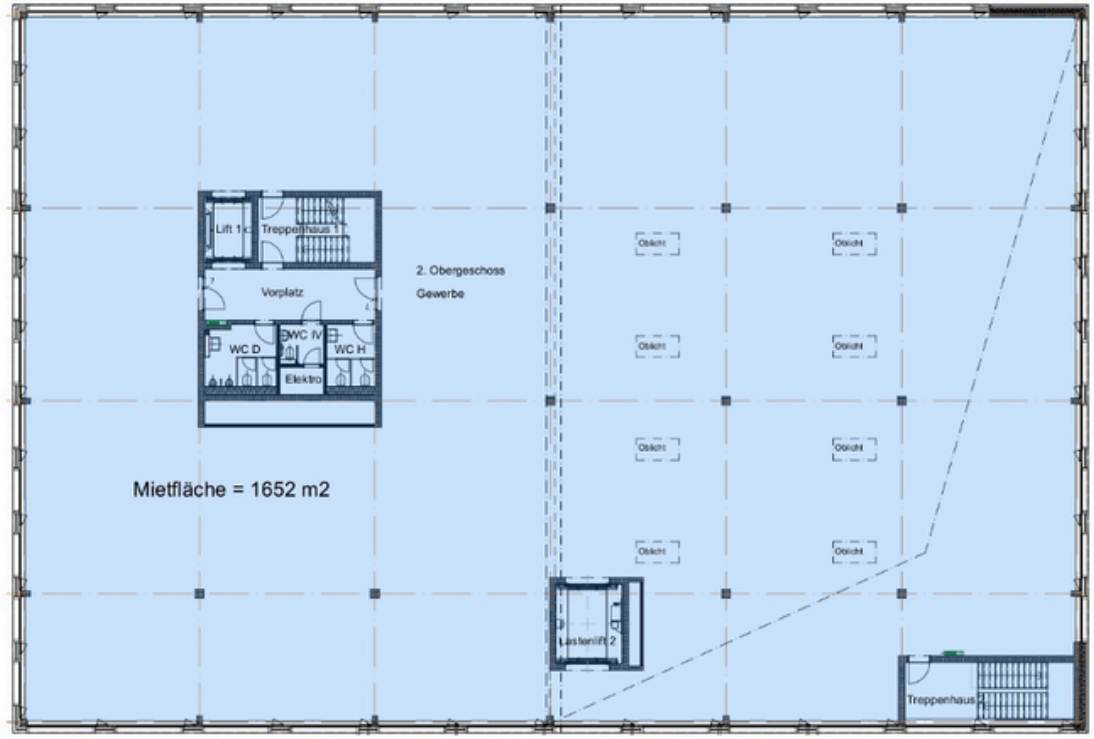
**Mietfläche**

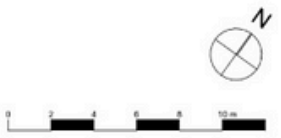
**1. Obergeschoss**

PL.GR. : A3 DAT. : 28.04.2025 DAT.REV. : 05.05.2025

**MARTIN LENZ AG**
Immobilien | Entwicklung | Realisierung
Langgasse 47b | 4340 Baar
info@martinlenz-ag.ch
041 766 78 78

**2ECK ARCHITEKTEN GMBH**




22020 GSH Pentrium, 8957 Spreitenbach

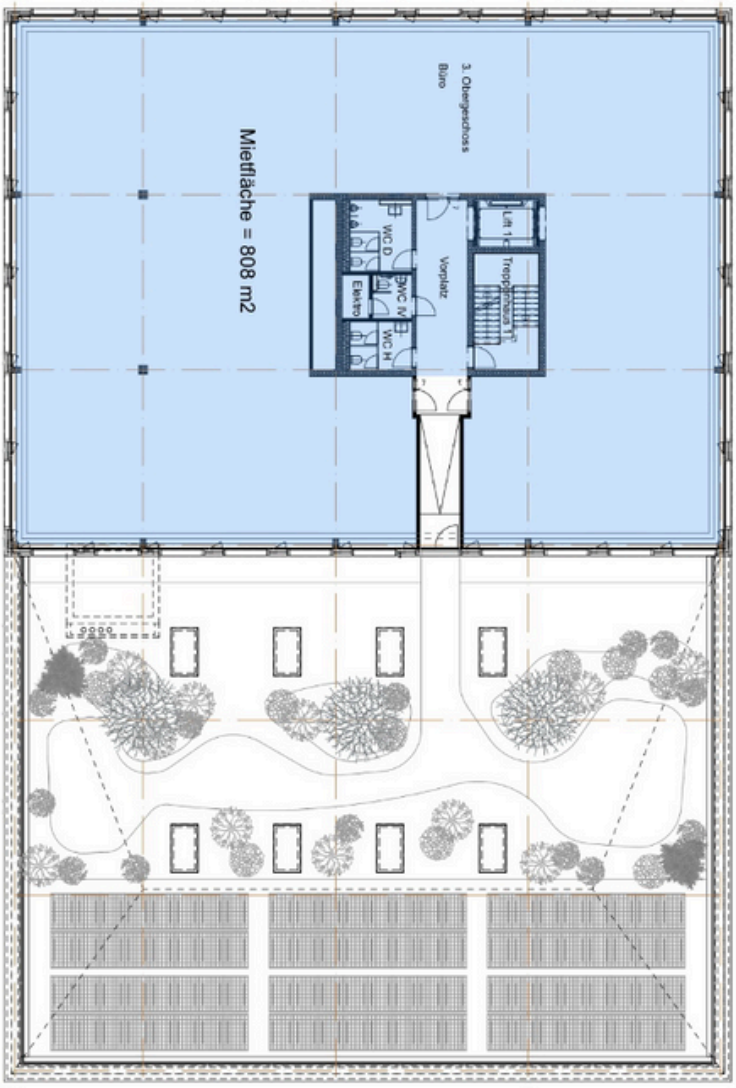
**Mietfläche**

**2. Obergeschoss**

PL.GR. : A3 DAT. : 28.04.2025 DAT.REV. : 05.05.2025

**MARTIN LENZ AG**
Immobilien | Entwicklung | Realisierung
Langgasse 47b | 6340 Baar
info@martinlenzag.ch
041 766 78 78

**2ECK ARCHITEKTEN GMBH**






**MARTIN LENZ AG**
Immobilien | Entwicklung | Realisierung
Langgasse 47b | 6340 Baar
info@martinlenzag.ch
041 766 78 78

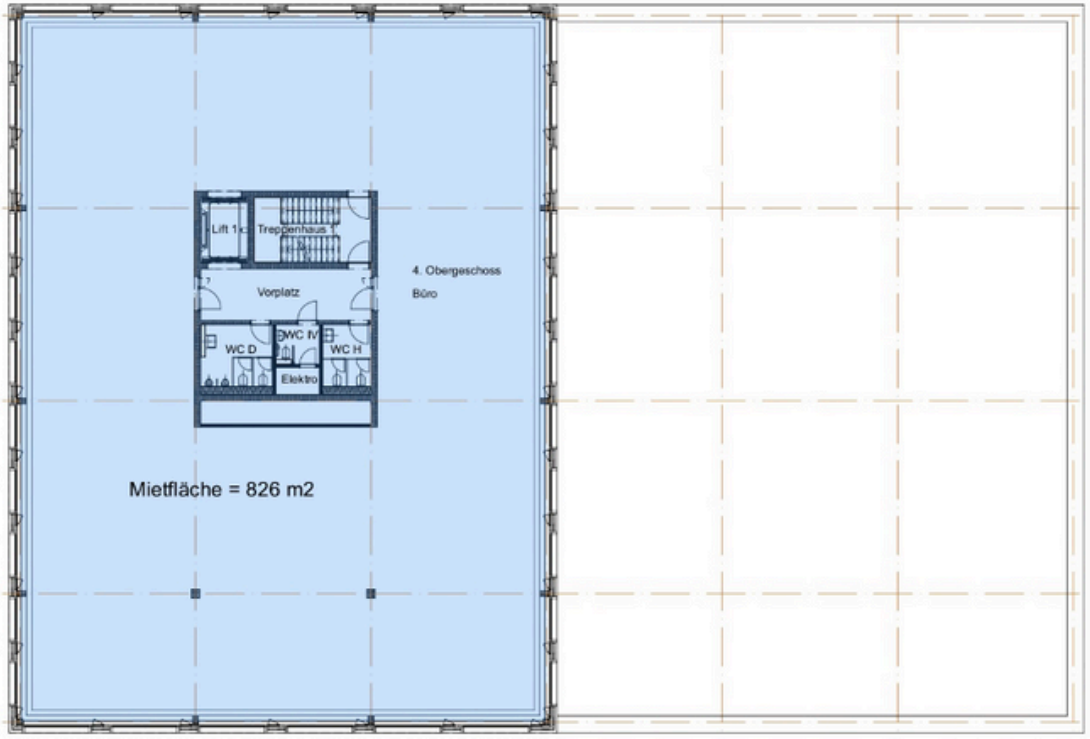
**2ECK ARCHITEKTEN GMBH**

22020 GSH Pentrium, 8957 Spreitenbach

Mietfläche
**3. Obergeschoss**

PL.GR. : A3 DAT. : 28.04.2025 DAT.REV. : 05.05.2025

Baumag AG, Tel. 041 760 28 27, verwaltung@baumag.ch







22020 GSH Pentrum, 8957 Spreitenbach

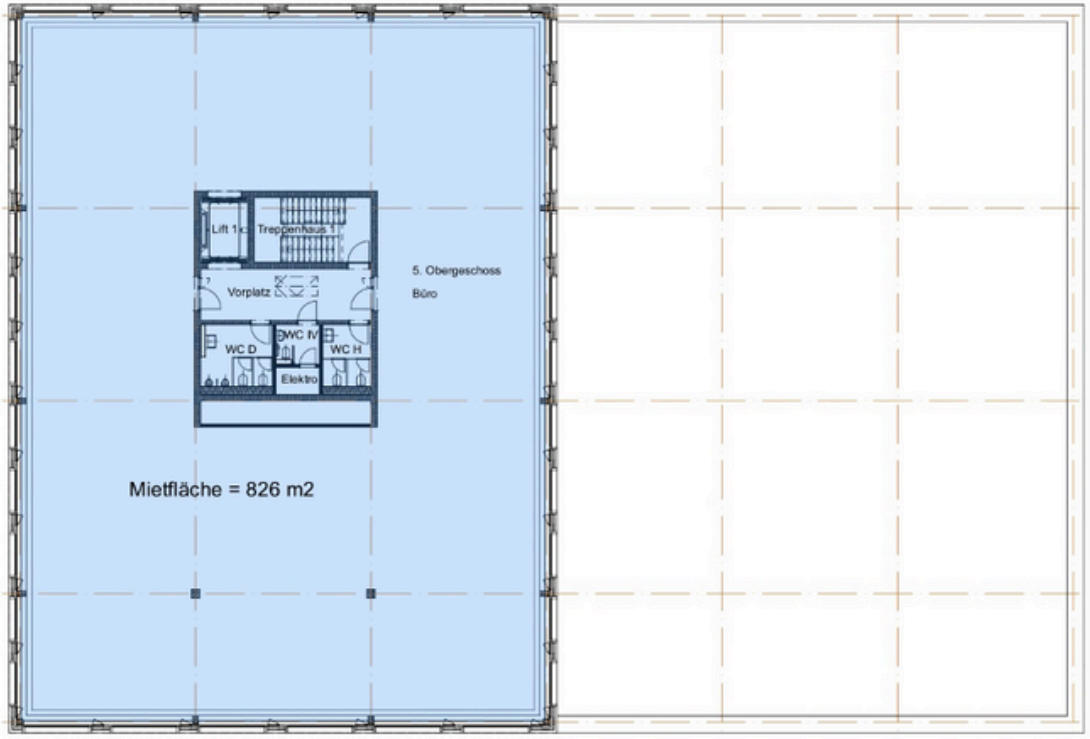
Mietfläche

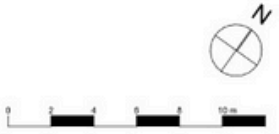
**4. Obergeschoss**

PL.GR. : A3 DAT. : 28.04.2025 DAT.REV. : 05.05.2025

**MARTIN LENZ AG**
immobilien | Entwicklung | Realisierung
Langgasse 47b | 4340 Baar
info@martinlenzag.ch
041 766 78 78

**2ECK ARCHITEKTEN GMBH**




22020 GSH Pentrum, 8957 Spreitenbach

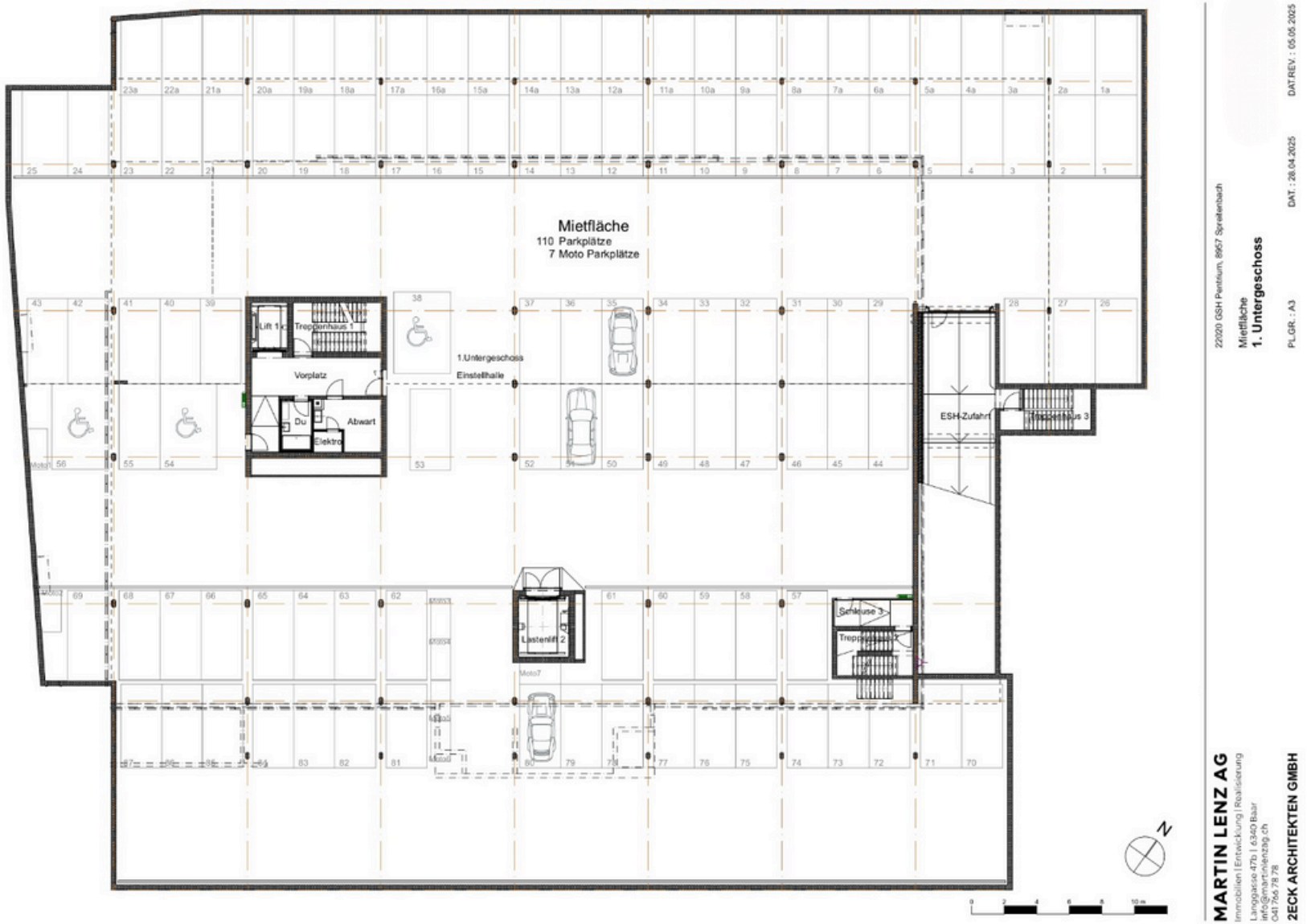
**Mietfläche**

**5. Obergeschoss**

PL.GR. : A3 DAT. : 28.04.2025 DAT.REV. : 05.05.2025

**MARTIN LENZ AG**
immobilien | Entwicklung | Realisierung
Langgasse 47b | 6340 Baar
info@martinlenzag.ch
041 766 78 78

**2ECK ARCHITEKTEN GMBH**




22020 GSH Pentrium, 8957 Spreitenbach

Mietfläche
**1. Untergeschoss**

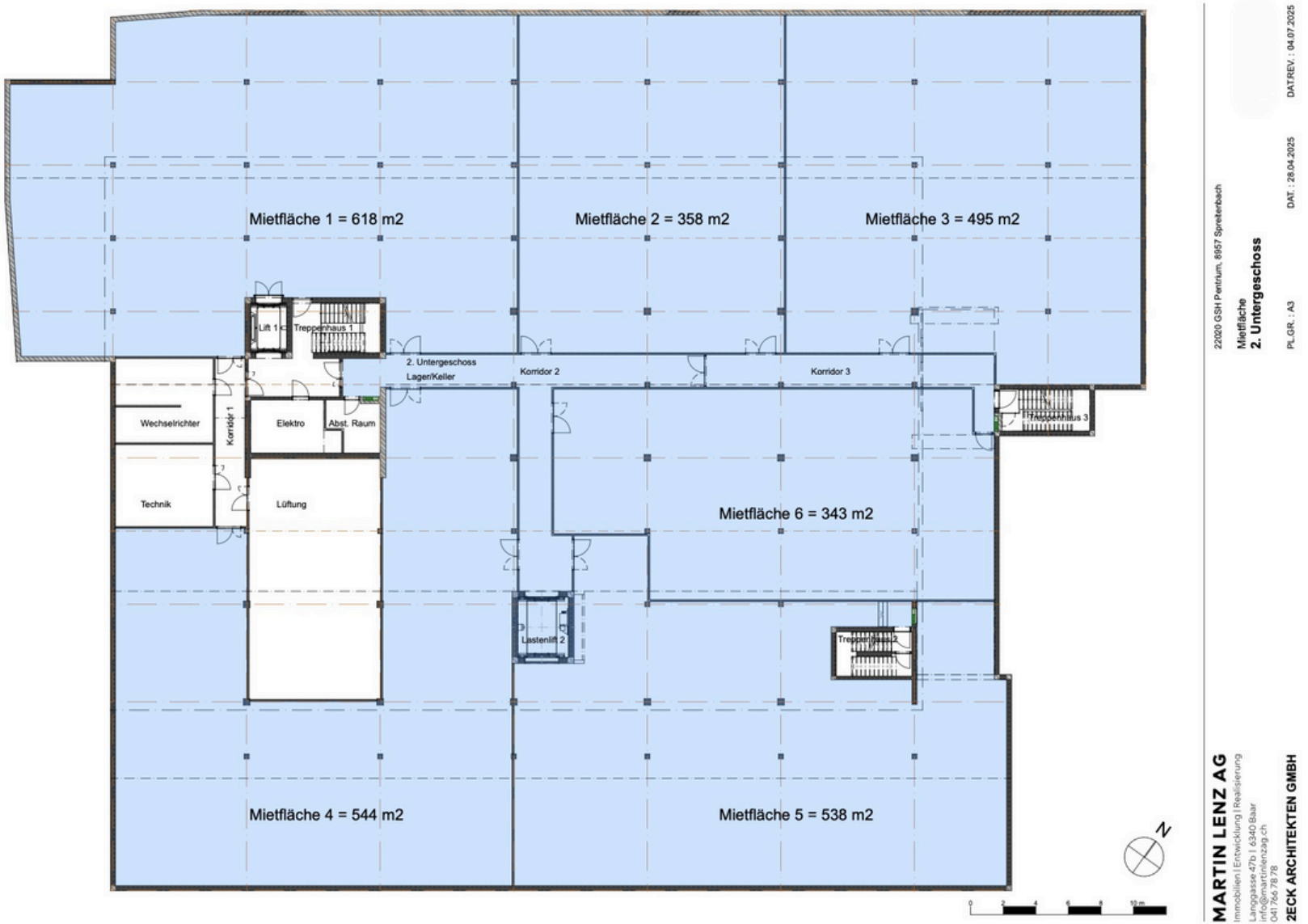
PLGR. : A3

DAT : 28.04.2025

DAT REV : : 05.05.2025

**MARTIN LENZ AG**
Immobilien | Entwicklung | Realisierung
Langgasse 47b | 8340 Baar
info@martinlenz.ag.ch
041 768 78 78

**2ECK ARCHITEKTEN GMBH**


Mietfläche 1 = 618 m2
Mietfläche 2 = 358 m2
Mietfläche 3 = 495 m2
Lift 1
Treppenhaus 1
2. Untergeschoss
Lager/Keller
Korridor 2
Korridor 3
Treppenhaus 3
Wechselrichter
Korridor 1
Elektro
Abst. Raum
Technik
Lüftung
Mietfläche 6 = 343 m2
Lastenlift 2
Treppenhaus 2
Mietfläche 4 = 544 m2
Mietfläche 5 = 538 m2
N
0
2
4
6
8
10 m
22020 GSH Pentrum, 8957 Spreitenbach
Mietfläche
2. Untergeschoss
PL.GR. : A3
DAT. : 28.04.2025
DAT/REV. : 04.07.2025
MARTIN LENZ AG
Immobilien | Entwicklung | Realisierung
Langgasse 47b | 6340 Baar
info@martinlenz.ag.ch
041 766 78 78
2ECK ARCHITEKTEN GMBH

# 08 Visualisierung



# 08 Visualisierung



# 08 Visualisierung



# 08 Visualisierung



# 08 Visualisierung



Baumag AG, Tel. 041 760 28 27,
verwaltung@baumag.ch