

Durolux-Gebäude und Remise-Gebäude

Allgemeine Informationen zum Projekt

Das Projekt umfasst ein Gebäude (Umbau) und eine Remise (Neubau). Beide sind Teil des zertifizierten «2000-Watt-Areal Papieri, Cham». Für beide Baubereiche wurde einzeln der Nachweis nach SIA 2040 geführt. Demnach erfüllen die beiden Baubereiche die Zielwerte und sind somit «SIA-Effizienzpfad-kompatibel». Erhöhte Schallschutzanforderungen nach SIA 181 werden für alle Bauteile angestrebt. Die regulären Schallschutzanforderungen werden garantiert.

Denkmalschutz

Das Durolux-Gebäude wurde 1955 erbaut und ist als Bau- und Denkmal von regionaler Bedeutung unter kantonalem Schutz gestellt. Der Schutzzumfang betrifft den Standort, seine äussere Erscheinung und die tragende Grundstruktur inkl. Treppenhaus. Die bestehenden Fensteranlagen werden möglichst erhalten und um Holzfenster im Inneren ergänzt. Im Sockelbereich werden neue Türen und Verglasungen ergänzt. Vordächer werden erhalten, rekonstruiert oder ergänzt. Für die Bewilligung vom Mieterausbau ist die Denkmalschutzbehörde beizuziehen.

Hindernisfreiheit

Der hindernisfreie Zugang gemäss SIA 500 ist den Mieteinheiten D04 bis D09 sowie R01-R03 gewährleistet. Die Nutzungseinheiten D01, D02 und D03 haben drei Niveaus. Zwischen diesen Niveaus werden Treppen geplant. Sofern die Gewerberäume D01-D03 für eine öffentliche Nutzung vorgesehen sind, ist zwingend jeweils eine Hebebühne nach SIA 500 einzubauen.

Ein rollstuhlgerechtes WC wird im Rahmen des Grundausbau im Eingangsbereich erstellt und steht allen Mieteinheiten zur Verfügung. Der Einbau weiterer rollstuhlgerechter WCs ist in den Plänen als optionaler Mieterausbau gekennzeichnet.

Gebäude Allgemein

Konstruktion

Die bestehende Tragkonstruktion ist als Skelettbau aus Stahlbeton in den unteren Geschossen ausgeführt, wobei der Fassadenbereich mit Klinkersteinen ausgefacht ist. Der obere Teil so wie auch das Dach des Gebäudes besteht aus

einer Stahlkonstruktion. Die vorhandenen Decken bestehen aus Stahlbeton, und im Inneren gibt es Wandscheiben aus Backstein und Beton, die die Struktur zusätzlich aussteifen. Das Obergeschoss der ehemaligen Produktionshalle erhält eine Zwischendecke in Holzkonstruktion, die ein zusätzliches Geschoss ermöglicht.

Das bestehende Treppenhaus bleibt als Haupterschliessung erhalten und wird um einen Treppenlauf in das neue Obergeschoss ergänzt. Um den Fluchtwegvorgaben zu entsprechen, wird im 2. OG eine Brücke von der Halle auf das nördliche Areal errichtet.

Nutzlast

Die Nutzlast der Böden aller Mietflächen im Durolux-Gebäude und in der Remise beträgt 300 kg/m².

Fassade

Die Fassade ist mit Zementsteinen als Ausfachtung des Eisenbeton-Skelettbau ausgebildet. Eine Verbesserung der thermischen Funktion der Gebäudehülle wird mittels Innendämmungen erreicht. Neuer Graffitienschutz.

Fenster

Die bestehenden Fensteranlagen aus Aluminiumprofilen und Einfachverglasung werden um Holzfenster mit Isolierverglasung 3-fach im Inneren ergänzt.

Neue Fenster Innen: Holzanstrich Silber, nach Farbkonzept der Architekten.

Bestehende Fenster Aussen: Instandsetzung bestehender Verglasungen, teilweise Rekonstruktion der Alurahmen. Glasersatz. Ergänzungen im Brüstungsbereich 2. OG und neue Fenster OG Ost/West in gleicher Art der bestehenden Fenster. Annahme für ergänzende Profile: Aluminium, an Bestand angepasst.

Oberlicht Atrium: Ersatz des vorhandenen Oberlichts. Neue Konstruktion und Profile in Stahl. Isolier- und Sonnenschutzverglasung gemäss Vorgaben Bauphysik. Einteilung und Sprossenbreite analog Bestand.

Sonnenschutz

Fassade: Neuer Sonnenschutz in Kastenfenster innenliegend angebracht: Textile Vertikalmarkisen mit Seilführung, motorisiert. Alle Metallteile roh, feuerverzinkt. Steuerung durch Mieter, Übersteuerung durch übergeordnete Gebäude-

deautomation (Wind, Sonne, Frost, Hagel, etc.).
Oberlicht: Neuer horizontale textile Sonnenschutz, innenliegend, analog Kastenfenster, motorisiert.

Aussentüren

Haupteingang Durolux: Instandsetzung der bestehenden Stahl-Aussentüre mit Glaseinsatz nach Originalzustand. Einbau der Schliesskomponenten gemäss Anforderungen aus dem Sicherheitskonzept. Stahloberflächen gestrichen, Dunkelgrün gemäss bauzeitlicher Originalzustand.
Eingänge EG (Mieteinheiten D01–D03) und Fluchttüre 2. OG (zu Brücke): Stahlprofilüren, mit Glasausschnitt, roh, feuerverzinkt, integrierte Sonnerie.

Innentüren

Innentüren in Mieteinheiten: Blockfuttertüren. Rahmen Massivholz, Türblatt Holzwerkstoffplatte. Anstrich nach Färbkonzept der Architekten.
Innentüren Treppenhaus (Fluchttüren), 1, 2. und 3. OG: Stahl-Steckzargen, Holz-Türblatt mit Glasfüllung. Anstrich Dunkelgrün nach Färbkonzept der Architekten.

Dach

Neue Dacheindeckung im Dachrandbereich (Rekonstruktion). Neuer Dachaufbau gemäss Anforderungen Bauphysik und Baustatik. PV-Anlage, Blitzschutzanlage.
Vordach Haupteingang Süd Durolux-Gebäude: Bestehend, Trapezblech, roh, Aluminium
Neue Vordächer Eingänge Süd Durolux-Gebäude: Stahlblech roh, feuerverzinkt
Neues Vordach Terrasse Ost, Durolux-Gebäude: Primärstruktur Holz, Farbe Silber, mit Verbindungs- und Aussteifungselemente in Stahl, roh, feuerverzinkt. Eindeckung mit Polycarbonat-Doppelstegplatten und Abdeckung mit Aluminiumprofil natureloxiert.

Sonnerie/Briefkasten

Sonnerie- und Türsprechanlagen mit Videobild-Übertragung, mit elektrischen Türöffnern oder Motorschlössern für Haupteingangstüren. Die Videosprechanlagen können mittels App auch auf Smartphones oder Tablets bedient werden. Einfache Sonnerieanlage mit Gong für die Mietflächen in der Remise und denjenigen im Durolux-Gebäude mit eigener Aussentüre.

Briefkasten Durolux: Neue Briefkastenanlage oder Instandsetzung und Nachrüstung der bestehenden Garderobenkästen.

Briefkasten Remise: Neue Briefkastenanlage an gesammelter Stelle in Übergang zu Tiefgarage.

Schliessanlage

Installationen von Zutrittskontrollanlagen gemäss den Angaben Türfachplaner.

Signaletik/Fassadenbeschriftung

Gemäss Vorgaben Signaletik-Konzept Papieri-Areal. Fassadenbeschriftung (Mieterausbau) Vorbehalten behördlicher Bewilligung.

Elektroanlagen

Treppenhaus und Allgemeinflächen: Allgemeine Beleuchtungs- und Steckdoseninstallationen, Steckdosen zur Reinigung.

Fluchtweg-Signalisation im Treppenhaus und Korridor 2. und 3. OG bis zur Vorzone Lift; Mietfläche ist Sache des Vermieters.

Fassade: Strahler an der Fassade zur Ausleuchtung der Umgebung.

Hauszugang: Beleuchtung und Video-Gegensprechanlage.
Mietflächen EG, 1. OG und Remise: Elektroerschliessung bis UV Mieter in Mietfläche, Elektrozähler in Hauptverteilung UG.

Mietflächen 2. OG und 3. OG: Elektroerschliessung Mietflächen vorbereitet, Elektrozähler und Sicherungen in Etagenverteiler 2. OG resp. 3. OG.

Alle Mietflächen: Ausbau Mietfläche durch Mieter (Sicherungen und Installationen), Erschliessungsweg von BEP UG bis Mietfläche für Glasfaseranschluss (Kabelzug durch Mieter), Wärme-/Kälte-Steuerung im Grundausbau erstellt, KNX-Integration Lichtsteuerung möglich.

Sanitäranlagen

WC-Anlagen im EG, 2. und 3. OG Treppenhaus Durolux (Grundausbau, zur Mitbenutzung): Vollständig ausgebaute WC-Anlagen. IV-WC im EG zusätzlich mit den notwendigen Halte-/Winkelgriffen.

Dusch-Anlage im 1. OG Treppenhaus Durolux (Grundausbau, zur Mitbenutzung): Zwei vollständig ausgebaute Duschen.

Materialisierung allg. Sanitäranlagen: Wände mit Keramikplatten in Silber Farbe; Boden mit Fugenlosem PU-Belag in Farbe Aubergine; Decke in silberne Farbe verputzt. Die Armaturen bzw. Apparaten werden wenn möglich in schwarzer Farbe ausgeführt.

Heizung und Kühlung

Um den Wärme- und Kältebedarf des Durolux-Gebäudes zu decken ist der Anschluss an den Energieverbund Papieri-Areal vorgesehen. Installation eines effizienten, konvektiven «Kegel Klimasystems», bei dem der Raum über die Luft mittels Konvektoren an der Fassade konditioniert wird. Dieses Prinzip führt zu konstanten Raumtemperaturen und minimalem Energiebedarf. Mit dem System wird sowohl geheizt als auch gekühlt. Eine zusätzliche Kühlung im Rahmen vom Mieterausbau für IT, Serverracks etc. ist möglich.

Jeder Raum ist mit einem Raumfühler ausgerüstet. Über die Gebäudeautomation wird die gewünschte Raumtemperatur in einem bestimmten Sollwert-Bereich gewählt. Temperierung der Zuluft im Sommer auf 20°C, ausgelegt auf max. 26°C Raumtemperatur, im Winter auf 22°C, ausgelegt auf eine Raumtemperatur von 21–23°C.

Lüftung

Die Zu- und Abluftverteilung erfolgt vertikal in bauseitigen Schächten mit Leitungen (wenige Ausnahmen im EG und 1.OG an der Decke sichtbar). Die Luft wird nur bis in die zentralen innenliegenden Zonen, oder wo nicht anders möglich in die Nutzungseinheiten, geführt. Von der Innenzone wird die Luft mittels Verbundlüftern in den Wänden in die einzelnen Räume geführt. Dabei wird die Luft im unteren Bereich eingeblasen bzw. in die Räume gefördert. Die Abluft strömt im oberen Teil über die Verbundlüfter in die Innenzone zurück und wird dort via Nasszellen abgesogen. Luftmengen:

Durolux EG und 1. OG: 2250 m³/h

Durolux 2. und 3. OG: 4800 m³/h

Durolux, Zwischengeschoss (Mieteinheit D04): 2200 m³/h
Grundsätzlich für alle Lüftungen gilt: Anpassungen und Erweiterungen der Lüftung aufgrund mieterseitiger Einbauten ist Sache des Mieters.

Liftnanlagen

Personenaufzug im Treppenhaus; Zugang 2-seitig; rollstuhlgängig; 4 Haltestellen, Auslegung für 15 Personen bzw. 1150 kg, 1.0m/s, Kabinenmasse (Sondergrösse): ca. 1.20 m × 2.42 m (Tiefe) × 2.10 m (Höhe), ohne Dachaufbau, Maschinenraumlos.

Oberflächen

Farbkonzept: Die heutige Farbigkeit der Räume – Abstufungen aus Grün- und Grauwerten – werden auf die neuen Bauteile übertragen und durch weitere Farben ergänzt.

Treppenhaus: Das bestehende Treppenhaus aus Beton mit Terrazzoüberzug bleibt erhalten und wird um einen Treppenlauf in das neue Obergeschoss ergänzt. Neue Stahlwagentreppe 2.–3. OG: Trittstufen und Podeste aus polierten Betonelementen auf Stahl-Unterkonstruktion. Das bestehende Metallgeländer wird durch ein Metallpaneel ergänzt. Wände mit neuem Abrieb und Anstrich (Farbe Hellgrün).

Umgebung

Mitbenutzung der hochwertig gestalteten Umgebung des Papieri-Areals mit Hartbelägen, Bäumen, Rasenflächen, Unterflur-Containeranlagen, etc.

Parking

Parkierung im Pooling-Bereich der Tiefgaragen auf dem Papieri-Areal. Besucher-Parkplätze oberirdisch entlang Papieri-Ring oder in öffentlich zugänglichen Bereichen der Tiefgaragen auf dem Papieri-Areal. Alle Parkplätze bewirtschaftet. Einige Parkplätze mit Elektroladestationen ausgestattet.

Veloabstellplätze

Veloabstellplätze mit Velobügel am Trafoplatz sowie 80 gedeckte Veloabstellplätze für Mitarbeitende im ebenerdig zugänglichen Veloraum in der Remise (gemeinsame Nutzung des Raums mit dem Trafo-Gebäude).

Baureinigung

Das Gebäude wird besenrein für den Mieterausbau übergeben.

Remise-Gebäude (Mieteinheiten R01–R03)

Konstruktion

Tragstruktur Richtung Erdreich in Stahlbeton. Stahlstützenraster im Fassadenbereich. Die Decke wird in hybrider Bauweise aus Stahlträgern und Brettschichtholzträgern ausgeführt, mit einer Überzugsdecke aus Stahlbeton.

Fassade

Fassade Ost/West: Wände und Decken in Sichtbeton, Schalungstyp 4, mit Graffitienschutz.

Südfassade: Pfosten-Riegel-System, Aussen: Stahl roh, feuerverzinkt. Innen: Holzpfosten, Silber angestrichen. Verkleidung: Hinterlüftete Stahlpaneelen.

Dach

Intensiv begrünt, ohne PV-Anlage, mit Absturzsicherung. Neues Vordach Remise Süd: Tragkonstruktion Stahl-Hohlprofile roh, feuerverzinkt, gestrichen Gelb. Abdeckung Trapezblech Stahl feuerverzinkt, Untersicht in Gelb.

Fenster und Aussentüren

Neue Fenster und Türen in Stahl roh, feuerverzinkt. 3-Fachverglasungen. Oberlichtfenster motorisiert.

Sitzbank Kegelsystem: Alle Sichtflächen aus Tischlerplatten mit Furnierdeckschicht, farbig gespritzt (Grünvariationen analog Durolux).

Sonnenschutz

Aussenliegende Textile Vertikalmarkisen mit Seilführung, motorisiert, Farbe Silbergrau. Abdeckung aus Stahlblech halbrund, alle Metallteile roh, feuerverzinkt.

Lüftung

Die Räume der Remise werden mit einer mechanischen Lüftungsanlage be- und entlüftet. Die Luftmenge der Gewerberäume wird bedarfsgerecht reguliert. Dabei wird in allen Räumen die Luftqualität gemessen und die Luftmenge entsprechend dem schlechtesten Messwert für alle Einheiten gemeinsam angepasst.

Luftmengen: Gewerberäume Remise Total: 1300 m³/h

Wand

Trennwände zwischen den Mieteinheiten: Leichtbauwand-system mit Holzwerkstoffplatten-Sichtbeplankung, Farbe Grün.

Boden

Anhydrit-Fliessestrich, geschliffen und versiegelt, Farbe zementgrau. Kann als Fertigbelag genutzt werden oder für Fertigbelag durch den Mieter. Schmutzschleuse in Bodenausschnitt Anhydrit: Kokosfasermatte, anthrazit.

Decke

Holz-Beton-Verbunddecke. Akustik-Profilierung mit hinterlegter Holzweichfaserplatte als Absorber. Elementstösse mit Aussparung für Kabelführung Elektro. Abdeckung in Stahlblech. Holz- und Stahl gestrichen.

Durolux-Gebäude

Mieteinheiten D01–D03

(Erdgeschoss und 1. OG)

Wand

Neue Innenwände, Leichbauwandsystem mit Holzwerkstoffplatten. Die Wände werden mit furnierten Tischlerplatten ausgekleidet. Der untere Teil wird in einem Dunkelgrün und der obere Teil Hellgrün gestrichen (Grundausbau).
Bestehende Stützen und Unterzüge: Beton, neu gestrichen, Farben Silbergrau (Unterzüge) und Hell/Dunkelgrün.
Sitzbank (Kegel-Lüftungselement): Tischlerplatte mit Furnierdeckschicht, farbig gespritzt (dunkelgrün, silbergrau).

Boden

Anhydrid-Fliessestrich mit 2% Schwarzpigmente.
Innentreppe EG-Zwischengeschoss und 1. OG: Massivholztreppe, Tritt- und Setzstufen in Eiche, Wangen und Brüstungen in Holzwerkstoffplatten (Grundausbau). Brüstung: Holzschichtplatten, gestrichen dunkel und hell Grün.
Aussentreppe Nord: Stahl-Unterkonstruktion, Stufenabdeckung in faserverstärktem Beton-Winkelementen, Geländer in Stahl, Geländerfüllung mit geschweissten Maschengitter. Metallteile roh, feuerverzinkt.

Decke

Die bestehenden Decken werden in der Farbe Hellgrün gestrichen.

Fassade

Die bestehenden Fenster werden instandgesetzt und erhalten (bestehende Aluminiumrahmen; neue Verglasung). Auf der inneren Ebene werden neue in Silber gestrichene Holzfenster platziert.
Bei den beiden Zugängen werden neue Türanlagen in Stahl (feuerverzinkt) passend zu den Fenstern eingebaut.

Optionaler Mieterausbau

Trennwände; Akustik-Abhangdecke (Vorschlag: Fichte 3-Schichtplatte, perforiert, Farbe Silbergrau); Leuchten (Vorschlag: LED-Pendelleuchten); Akustikvorhänge; Hebebühne mit Rahmen in Stahlkonstruktion, WC im Bereich Treppe (Anschlüsse bereits eingeplant).

Durolux-Gebäude

Mieteinheit D04

(Zwischengeschoss)

Wand

Die Wände werden mit furnierten Tischlerplatten ausgekleidet. Der untere Teil wird in einem Dunkelgrün und der obere Teil Hellgrün gestrichen.

Boden

Auf den bestehenden Untergrund ein geschliffenes Anhydrit-Fliessestrich mit 2% Schwarzpigmente Anteil verbaut.

DECKE: Die bestehenden Decken werden in Farbe Silbergrau gestrichen.

Über der Terrasse ist ein grosses Vordach aus einer Stahl-Holzkonstruktion vorgesehen, die Zwischenbereiche sind mit transparenten Doppelstegplatten ausgefacht. Holzträger: gestrichen, Farbe Silber.

Fassade

Auf die gesamte breite lässt sich die Fensterfront, welche in zwei Bereiche unterteilt ist zur Terrasse hin öffnen. Die neue faltbare Fensterelemente aus Metall lassen sich Komplet aufklappen.

Terrasse

Holmtreppe, Tränenblechstufen auf Stahl-Unterkonstruktion, Terrassenboden aus Lärchenbohlen vorvergraut. Geländer in Stahl, Handlauf Hohlprofil, Geländerfüllung mit geschweissten Maschengitter. Metallteile roh, feuerverzinkt.

Optionaler Mieterausbau

Küche; Nasszellen (inkl. IV-WC). Die Lüftung in der Mietfläche 04 wird im Grundausbau bis auf die Mietfläche geführt. Die Luftverteilung auf der Mietfläche ist Sache des Mieters.

Durolux-Gebäude

Mieteinheiten D05–09

(2. und 3. OG)

Wand

Neue Innenwände, Leichtbauwandsystem mit Holzwerkstoffplatten. Die Wände werden mit furnierten Tischlerplatten ausgekleidet. Der untere Teil wird in einem Dunkelgrün und der obere Teil Hellgrün gestrichen (Grundausbau).

Neue Stahlstützen, Anstrich, Farbe Hellgrün.

Brüstung (Kegel-Lüftungselement, Grundausbau): Tischlerplatte mit Furnierdeckschicht, farbig gespritzt (dunkelgrün, silbergrau).

Boden

Neue Anhydrid-Fliessestrich mit 2% Schwarzpigmente Anteil. Grundausbau als fertige Oberfläche, Möglichkeit zusätzlicher Bodenbelag im Mieterausbau.

Verbindungstreppe 2. und 3. OG in Mietereinheit 05 als Grundausbau (Holztreppe, Wangen und Brüstungen in Massivholz, gestrichen Farbe Dunkelgrün).

Decke

Decke 2. OG: Neu; Brettstapelelement Akustik gestrichen, Farbe Silber; Stösse mit Aussparung für Kabelführung (Abdeckung in Stahlblech, Farbe Silbergrau). Neue Stahlträger, Anstrich, Farbe Hellgrün.

Decke 3. OG: Bestehende Stahlträger mit neuem Anstrich, Farbe Hellgrün. Bestehende Holz Dachsparren mit neuem Anstrich, Farbe Silber. Neue akustische Elemente zwischen Holzsparrenlage.

Fassade

Die bestehenden Fenster instandgesetzt und erhalten (bestehende Aluminiumrahmen; neue Verglasung). Auf der inneren Ebene werden neue in Silber gestrichene Holzfenster platziert.

Optionaler Mieterausbau

Trennwände; Verbindungstreppe 2. und 3. OG (Mietereinheiten 06–09); Leuchten; Akustikvorhänge.

Vorbehalt

Der Kurzbaubeschrieb basiert auf heutigem Wissensstand der Planung und weist nur einige wesentliche Punkte des Projektes aus. Allfällige Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.