

Kesselhaus Gewerbe West

Gebäude Allgemein

Planung und Bau des Gebäudes sind angelehnt an die Bestimmungen der 2000-Watt-Gesellschaft

www.local-energy.swiss

Die Zusatzanforderungen für Erstellung und Betrieb betreffend Primärenergiebedarf und Treibhausgasemissionen werden erfüllt. Erhöhte Schallschutzanforderungen nach SIA 181 werden für alle Bauteile angestrebt. Die regulären Schallschutzanforderungen werden garantiert.

Das Kesselhaus ist als Baudenkmal von regionaler Bedeutung unter kantonalen Schutz gestellt. Der Schutzzumfang betrifft den Standort, seine äussere Erscheinung und die tragende Grundstruktur. Die Denkmalschutzbehörde ist für die Bewilligung vom Mieterausbau beizuziehen.

Konstruktion

Ganzes Gebäude in Massivbauweise, nichttragende Innenwände Mauerwerk/Gipsständerwände

Decken Bestand und neu in Stahlbeton, Treppe Ortbeton, Turm in Stahlbau mit Verbunddecken Holorib

Flachdach/Terrasse

Ausbildung der Flachdächer gem. SIA Norm. Nicht begehbare Flachdächer extensiv begrünt mit Photovoltaik-Anlage. Blitzschutzanlage.

Boden Terrassen 4. und 6. OG mit Betonplatten, Geländer Stahl Rundrohr und Drahtgeflecht, feuerverzinkt; im 4. OG mit Treppenaufgang in Beton

Fassade

Bestand, Skelettbauweise aus Eisenbeton mit Ausfachungen aus Zementstein (gereinigt, reprofiliert, retuschiert). Vorgehängte Stahlkonstruktion zur Aufnahme des Sonnenschutzes.

Fenster

Im Bereich der Loggia (äussere Schicht): Ausglasen und Aufarbeiten der historischen Fenster

Restliche Fenster: neue Stahlfenster, feuerverzinkt im historischen Stil, Glas: 3-fach IV, Klarglas weiss, teilweise Kathedralglas, Randverbund und Zwischensprossen Schwarz. Schallschutz: $R_w + C_{tr} > 25$ dB (am Bau gemessen), teilweise offenbare Flügel

Sonnenschutz (Beschattung)

Vertikalmarkisen aussen mit Acryl Markisenstoff, ZIP-Führung, Motorantrieb, montiert an vorgehängte Stahlkonstruktion, respektive im Bereich Loggia innenliegend, in Höhe 2-geteilt). Steuerung durch Mieter, Übersteuerung durch übergeordnete Gebäudeautomation (Wind, Sonne, Frost etc.); keine Verdunkelung

Aussentüren

Haupteingang Treppenhaus: Nachbau Bestandestüre: 2-flügelige Stahltüre pulverbeschichtet mit Kathedralglas-Einsatz mit Sprossen, beidseitiger Stossgriff

Terrassentüren 4. und 6. OG: Stahlrahmentüre feuerverzinkt, allenfalls mit Bullauge

Sonnerie/Briefkasten

Briefkastenanlage im Windfang in Standard-Grösse und mit integrierter Video-Gegensprechanlage mit Verbindung zu einer mieterseitigen Cloud-Lösung (keine Fixstationen). Zusätzliche Gegensprechanlage bei Haupteingang pro Etage

Schliessenanlage

Zutrittskontrollsystem im Grundausbau, elektronisches System; alternatives Zutrittssystem vom Mieter möglich.

Signaletik/Fassadenbeschriftung

Allgemeinflächen (Eingang, Treppenhaus, Lift) gemäss Signaletik-Konzept (in Arbeit)

Fassade: Gemäss Vorgaben Signaletik-Konzept (in Arbeit) und Vorbehalten behördlicher Bewilligung; Mieterausbau

Treppenhaus

Ausserhalb vom Dämmperimeter

Treppenläufe und Podeste in Sichtbeton, Boden in Hartbeton geschliffen, Wände und Decke Bestand (gereinigt, reprofiliert, retuschiert)

Treppengeländer: Metall lackiert Rotbraun mit Drahtgeflecht, Handlauf Schwarz

Fenster: Ausglasen und Aufarbeiten der Bestandesfenster, Kathedralglas

Beleuchtung mittels Design Rohrleuchte an Decke und Wänden, Fluchtweg-Signalisation

Liftanlagen

Personenlift Ost (UG bis 6. OG) mit Kabinenmasse von 120/200/230 (Türen 90/210), 1050 kg, 1.6 m/s mit hochwertiger Innenausstattung (Wände Rot, Decke Schwarz, Spiegel, Boden Hartbeton, rollstuhlgängig mit einer Kapazität von 14 Personen.

Warenlift: verbindet Anlieferung im EG mit dem UG; Zugang zu Mietfläche über Verbindungskorridor UG zum Personenlift Ost, Kabinenmassen 130/240/210, 1600 kg, 1 m/s

Wände, Decke und Kabinentüren Stahl galvanisiert, Rammenschutz 2 reihig Holz, Boden Riffelblech
Schachttüren 130/210, grundiert; Lichtfarbe 2700 Kelvin

Sanitäranlagen

Vollständig ausgebautes Rollstuhl-WC im EG sowie geschlechtergetrennte Duschen im UG zur Mitbenutzung; Vollständig ausgebaute geschlechtergetrennte WCs auf der jeweiligen Etage;

Boden Hartbeton geschliffen und versiegelt, Wände in glasierten Fliesen 10x10 cm/verputzt/Holzwerkstoff gestrichen

Umgebung

Mitbenutzung der Umgebung des Papierer-Areals mit Hartbelägen, Rasenflächen, Bepflanzungen, Unterflur-Containeranlagen, Kinderspielplätzen etc.

Tiefgarage

Parkplätze in Tiefgarage A/B, direkt an Gebäude angebunden. Besucher-Parkplätze oberirdisch auf dem Papierer-Areal oder in öffentlich zugänglichem Bereich der Tiefgarage (Pooling).

Veloabstellplätze

Velobügel entlang der Fassade, teilweise geschützt durch Vordächer sowie weitere in der Umgebung.

Mietfläche

SIA 500

Sämtliche Räume sind hindernisfrei zugänglich. Büro Süd 4. OG mit Treppenlift

Vollständig ausgebautes Rollstuhl-WC im EG zur Mitbenutzung

Raumhöhen (teilweise mit tieferen Unterzügen)

	Büros West, Nord	Turm	Büros Süd	Atrium
1.OG	2.56 m	2.10–2.56 m		16.9 m
2.OG	2.86 m	2.80 m		
3.OG	2.78 m	2.74 m	2.37–3.72 m	
4.OG	2.90 m	2.84 m	6.68 m	
5.OG	4.40 m	2.75 m		
6.OG			2.81 m	

Nutzlasten

Mieteinheit: 300 kg/m²

Terrasse: 300 kg/m²

Materialisierung Atrium und Loggia

Boden Bestand/neu, UB entkoppelt, Hartbeton rötlich eingefärbt, geschliffen

Schütten einsehbar, beleuchtet mit umlaufendem Geländer, teilweise überdeckt mit Schwarzstahlplatten, umlaufende Betonschwelle; Bei Turm umlaufende Metallgitter sowie Betonschwelle; Loggia mit Klinker Bestand (gereinigt, reprofiliert, versiegelt) mit Betonschwellen

Wände Ost und Süd Bestand (gereinigt, reprofiliert, retuschiert) mit Patina und historischen Beschlägen, Rohren etc.; Büroverglasung Metall pulverbeschichtet mit geschlossenen Türen; Verglasung zu Loggia pulverbeschichtet; Loggia Ost gedämmt verputzt, Rest Bestand (gereinigt, reprofiliert, retuschiert)

Decke Bestand (gereinigt, reprofiliert, retuschiert) mit 2 Oblichtern; in Loggia Decke Bestand gedämmt, verputzt

Materialisierung Turm

Materialisierung aussen: Metallverkleidung Grün in Hammerschlag-Oberfläche (im 5.OG akustisch wirksam) und Sichtbeton in Brettschalung

Materialisierung Innen:

Wände: Metallverkleidung, teilweise akustisch wirksam

Boden: Beton/Holorib, UB Hartbeton entkoppelt, Endbelag Mieterausbau (max. 15 mm); im 1.OG Glasboden mit Blick in beleuchtete Schütten

Decke: Holoribdecke lackiert, im 1.OG mittig Sichtbeton gestrichen und umlaufende Metalldecke lackiert, im 5. OG Metalldecke lackiert mit Oblicht

Fenster: Unterschiedliche Ausführung und Belichtung pro Etage, im 1.OG vollflächig verglast, im 5.OG Bullaugen, Oblicht und Fassadenfenster mit vorgesetzten Lamellen, übrige Etagen mit rechteckigen Verglasungen in unterschiedlichen Ausführungen

Materialisierung Büros

Boden: Betonboden Bestand/neu, UB entkoppelt, Belag Mieterausbau (max. 15 mm); Erschliessung: Betonboden Bestand oder neu, UB entkoppelt, Hartbeton geschliffen

Büro Süd 4.OG: Teilweise Glasboden mit Blick in Schütten

Wände: Wände und Säulen Bestand (gereinigt, reprofiliert, retuschiert); Aussenwände/Wände zum Treppenhaus gedämmt, verputzt; neue Innenwände Mauerwerk mit Grundputz oder Leichtbauwand gespachtelt, gestrichen; Büro Süd 3.OG beidseitig mit grossflächiger Verglasung, pulverbeschichtet, Büro Süd 4.OG Fenster ins Atrium, Festverglasung pulverbeschichtet

Decke: Betondecke Bestand (gereinigt, reprofiliert, retuschiert)/neu

Innentüren

Gewerbeeingangstüren zum Treppenhaus: Stahlrahmentüre mit Glaseinsatz mit Sprossen, Stosgriff aussen, feuerverzinkt, teilweise 2-flügelig

Türen in Büroverglasungen: Stahlrahmentüre pulverbeschichtet EI30

Turm: Stahlrahmentüre verblecht pulverbeschichtet Grün mit Bullauge

Verbindungstüre Ost 1. OG: Ausführung der inneren Tür als doppelte 2-flügelige Türe; die Verbindungstüre auf der Loggia dient als Fluchtweg aus der benachbarten Gewerbefläche und wird alarmiert.

Loggia: 2-flügelige Stahlrahmentüre mit Glaseinsatz, seitliche Stahlrahmentüre feuerverzinkt, evtl. mit Bullauge

Metallbauarbeiten

Geländer der Galerien: Stahl Rundrohr und Drahtgeflecht, feuerverzinkt

Elektroanlagen

Büros: Elektroerschliessung bis UV Mieter mit Hauptschalter und Überspannungsschutz; Aussparung des Unterlagsbodens im Fensterbereich der einzelnen Büros mit Leerrohr für den etwaigen mieterseitigen Ausbau eines Bodenkanals (Ausbau der UV und Verteilung in Mietfläche durch Mieter); gemessen auf der HV (ANB-Messung)

Glasfaseranschluss von BEP auf die OTO-Dose

Fluchtweg-Signalisation in Mietfläche ist Sache des Mieters
Alle Gewerbe-Mietflächen ausgestattet mit KNX für Storensteuerung sowie Sonnerie; Video-Gegensprechanlage via App (Innensprechstelle könnte im Mieterausbau erstellt werden); Integration der Lichtsteuerung, sowie Steuerung Wärme-/Kälte im Rahmen des Mieterausbaus möglich.

Turm: Leerrohre bis in Turm und Vorbereitung für eine Bodendose mittig im Raum (ausser 1. OG da Glasboden)

Atrium und Galerien: elektrische Grunderschliessung inkl. Apparate, Fluchtweg-Signalisation, Beleuchtung Atrium mittels Hänge-Strahlern, Beleuchtung Galerie mit Rohrleuchten

Heizung und Kühlung

Wärme- und Kälteerzeugung in arealweitem Energiesystem (100% CO₂-neutral); Bodenheizung mit Freecooling (Ausnahmen: Turm 1. OG, Büro Süd 4. OG); im Atrium und Büro Süd 3. und 4. OG sowie Büro West, Nord im 5. OG Installation von Spiralheizkörpern entlang der Fassade; Erschliessung mit Kälteleitung bis Aussenkante Schacht (Verteilung in Mietfläche durch Mieter); Zähler für Kälteverbrauch; Abrechnung des Wärmeverbrauchs pauschal auf Basis der beheizten Fläche in m²

Lüftungsanlagen/Klima

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Filtrierung, Change-Over und Option für Befeuchtung (Mieterausbau). Temperierung der Zuluft im Sommer auf 21°C (Raumtemperatur kann höher sein: bei Aussentemperatur 30°C max. 26°C Raumtemperatur); im Winter Temperierung auf 21°C; allfällige Umluftkühler im Rahmen vom Mieterausbau Atrium nur über manuelle Fensteröffnung belüftet; Büros erschlossen mit Lüftungsleitungen bis und mit Verteilleitung; Brandschutzklappen; Abgänge in Mietfläche durch Mieter

Bedarfsgerechte Hygienelüftung mit 2-fachem Luftwechsel (Mittelwert über Gesamtgebäude)

Brandschutz und RWA

Das Atrium wird gemäss VKF als Atrium Typ B eingestuft. Aufgrund der Entfluchtung über das Atrium wird eine Rauch- und Wärme-Abzugsanlage im Leistungsnachweis (RWA) benötigt (Zuluft über Schütten 1. OG, Abluft über Ventilatoren in Oblichtern 5. OG). Im 2. und 3. OG wird über den Türen zusätzlich Luft eingeblasen und im 2.-5. OG werden Brandschutzvorhänge realisiert, welche bei Auslösung der Brandmeldeanlage die Laubengänge vor Rauchübertritt schützen. Die maximale Personenbelegung im Atrium ist auf 50 Personen beschränkt. Die Möblierbarkeit des Atriums (Anforderungen an Materialien sowie Brandlast generell) ist eingeschränkt. Das geplante Konzept wurde im Rahmen eines Leistungsnachweises verifiziert. Die Bestimmungen des Brandschutzkonzepts sind im Rahmen vom Mieterausbau sowie auch im Betrieb zu jeder Zeit einzuhalten.

Sanitäranlagen

Vorbereitungen zum Ausbau einer Teeküche
Erschliessung der Mietfläche mit Kalt- und Warmwasser, sowie mit einem Schmutzwasseranschluss DN 100 bis Aussenkante Schacht zur Erschliessung von mieterseitig erstellten Sanitäranlagen; separater Zähler Kalt- und Warmwasser

Akustik

Folgende Oberflächen werden akustisch wirksam ausgeführt:

Aussenverkleidung Turm 5. OG

Teilweise perforierte Metallverkleidung Turm innen

Zusätzliche Akustik-Massnahmen (anhängig von der Nutzung) im Rahmen vom Mieterausbau

Baureinigung

Die Mieteinheit wird besenrein für den Mieterausbau übergeben.

Vorbehalt

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