

Kesselhaus

Verkaufsfläche 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, Decken Bestand in Stahlbeton

Flachdach/Terrasse

Ausbildung der Flachdächer gem. SIA Norm. Nicht begehbare Flachdächer extensiv begrünt. Blitzschutzanlage.

Fassade

Bestand, Skelettbauweise aus Eisenbeton mit Ausfachungen aus Zementstein (gereinigt, reprofiliert, retuschiert). Vorgehängte Stahlkonstruktion zur Aufnahme eines Sitzbankes und der Vordächer aus Sinusblech, die als Sonnenschutz dienen. Kein zusätzlicher Sonnenschutz oder Verdunkelung.

Fenster

neue Stahlfenster, feuerverzinkt im historischen Stil mit Oblichtern mit Randverbund und Zwischensprossen Schwarz
Glas: 3-fach IV, Klarglas weiss, Oblichter Cathedralglas, Schallschutz: $R_w + C_{tr} > 25$ dB (am Bau gemessen); Fensterbänke innen und aussen mit Stahlblech feuerverzinkt
Seitliche Felder sind offenbare Drehflügel

Aussentüren

Haupteingang: Doppelflügeltüre mit Glaseinsatz, seitlichen Festverglasungen und Oblichtern (Kathedralglas), feuerverzinkt, in historischem Stil mit Zwischensprossen Schwarz, beidseitiger Stossgriff und Türdrücker

Nebeneingang Treppenhaus: 2-flüglige Stahlrahmentüre mit Glaseinsatz, feuerverzinkt, in historischem Stil mit Zwischensprossen Schwarz, Türgriff an Gehflügel

Sonnerie/Briefkasten

Einfache Sonnerie beim Haupteingang.

Briefkastenanlage im Windfang vom Treppenhaus in Standard-Grösse mit Gegensprechanlage. Eine Innensprechstelle (via APP möglich) ist durch den Mieterausbau zu erstellen.

Schliessenanlage

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

Signaletik/Fassadenbeschriftung

Allgemeinflächen (Nebeneingang, 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, Wände und Decke Bestand (gereinigt, reprofiliert, retuschiert)

Treppengeländer: Metall lackiert Rotbraun mit Drahtgeflecht, Handlauf Schwarz

Fenster: Ertüchtigung der Bestandesfenster, Cathedralglas
Beleuchtung mittels Design Rohrleuchte an Decke und Wänden, Fluchtweg-Signalisation

Lifтанlagen

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, 1600kg, 1m/s
Wände, Decke und Kabinentüren Stahl galvanisiert, Rammenschutz 2 reihig Holz, Boden Riffelblech
Schachttüren 130/210, grundiert; Lichtfarbe 2700 Kelvin

Umgebung

Mitbenutzung der Umgebung des Papieri-Areals mit Hartbelägen, Rasenflächen, Bepflanzungen, Unterflur-Containeranlagen, Kinderspielplätzen etc.
Bäume vor der Mietfläche.

Tiefgarage

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

Veloabstellplätze

Velobügel entlang der Fassade z. T. geschützt durch Vordächer sowie weitere in der Umgebung östlich vom Gebäude.

Mietflächen

SIA 500

Der Raum ist hindernisfrei zugänglich.
Vollständig ausgebautes Rollstuhl-WC im EG zur Mitbenutzung

Raumhöhe

4.29 (teilweise mit tieferen Unterzügen)

Nutzlast

500 kg/m²

Materialisierung

Boden: Betonboden Bestand gereinigt, reprofiliert, versiegelt; ergänzt mit Beton neu, an Bestand angeglichen
Wände: Stützen Bestand (gereinigt, reprofiliert, retuschiert)
Aussenwände/Wände zum Treppenhaus gedämmt, verputzt
Rückwärtige Innenwand in Sichtbeton neu mit Bretterschalung
Allfällige Raumunterteilungen in Mietflächen: Mieterausbau
Innentüren in Mietflächen: Mieterausbau
Decke: Betondecke mit Unterzügen Bestand (gereinigt, reprofiliert, retuschiert)

Elektroanlagen

Elektroerschliessung 40A bis UV Mieter (Ausbau der UV und Verteilung in Mietfläche durch Mieter); gemessen auf der HV (ANB-Messung)
Glasfaseranschluss von BEP auf die OTO-Dose bei der UV in der Steigzone auf der Mietfläche.
Fluchtweg-Signalisation in Mietfläche ist Sache des Mieters.
Alle Gewerbe-Mietflächen ausgestattet mit KNX für Störsteuerung sowie Sonnerie. Video-Gegensprechanlage via App (Innensprechstelle könnte im Mieterausbau erstellt werden); Integration der Lichtsteuerung, sowie Steuerung Wärme-/-Kälte im Rahmen des Mieterausbaus möglich.

Heizung und Kühlung

Wärme- und Kälteerzeugung in arealweitem Energiesystem (100% CO₂-neutral);

Installation von Spiralheizkörpern entlang der Fassade zur Wärmeverteilung; Erschliessung mit Kälteleitung bis Aussenkante Schacht (Verteilung in Mietfläche durch Mieter); Zähler für Kälteverbrauch; Abrechnung des Wärmeverbrauchs pauschal auf Basis der beiheizten 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 Umlaufkühler im Rahmen vom Mieterausbau Erschliessung mit Lüftungsleitungen bis Aussenkante Schacht; Brandschutzklappen; Verteilung in Mietfläche durch Mieter

Luftmenge: 370 m³/h

Sanitäranlagen

Vollständig ausgebautes Rollstuhl-WC im EG zur Mitbenützung

Vollständig ausgebautes Mitarbeiter-WC und Duschen im UG zur Mitbenützung

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

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.