

Trafo Gebäude

Kopfbau: A0, A1, A2

Zwischenbau: B0, B1

Halle mit Galerie: C0, C1

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 Trafo Gebäude ist als Baudenkmal von regionaler Bedeutung unter kantonalen Schutz gestellt. Der Schutzzumfang betrifft den Standort, seine äussere Erscheinung und die tragende Grundstruktur inkl. Treppenhaus. Im Moment gehen wir von Ersatzneubau-Fenstern und Aussentüren aus – die definitive Ausführung (Erhalt von Fenstern und Türen vs. Ersatzneubau) ist im Rahmen der weiteren Planung in Absprache mit der Denkmalpflege zu definieren. Für die Bewilligung vom Mieterausbau ist die Denkmalschutzbehörde beizuziehen.

Der hindernisfreie Zugang gemäss SIA 500 ist gewährleistet, sofern die Galerie der grossen Halle über eine interne Verbindung an den Personenlift angeschlossen ist (andernfalls müsste im Rahmen vom Mieterausbau ein Treppenlift nachgerüstet werden). Direkter Zugang zum Backyard aus der Mieteinheit ist wenn gewünscht durch den mieterseitigen Einbau einer Rampe sichergestellt. Ein Rollstuhl WC wird im Rahmen vom Grundausbau erstellt und ist für alle Mieteinheiten zugänglich.

Gebäude Allgemein

Konstruktion

Ganzes Gebäude in Massivbauweise, nichttragende Innenwände Gipsständerwände sowie Glasbausteine.

Decken Bestand in Stahlbeton-Verbunddecke (Treppenhaus, Kopfbau) und Stahlbeton-Rippendecke (Zwischenbau und Halle). Neue Decken in Zwischenbau EG in Mischbauweise (Stahlbetonverbundträger mit massiver Brettschicht-holzplatte) und in Halle (Galerie Boden) in Holz-Leichtbauweise mit Stahlrahmenkonstruktion und gefüllt mit Split (Schallschutz).

Treppenhaus: Bestand in Beton. Neue Metalltreppen in Stahl feuerverzinkt.

Stahlbau

Aussentreppe: in Stahl feuerverzinkt, Laufbreite 120 cm, Wangen und Podeste in Flachstahl, Stufen Stahlrahmen mit Beton-Fertigelementen; Geländer mit Handlauf (beidseitig) in Flachstahl, Geländerfüllung in Maschenseilssystem Edelstahl; Fluchtwegbeleuchtung in Geländer integriert
Abgrenzung zu Dachterrasse: 2 m hoch mit Flügeltüre, Geländer mit Pfosten und Handlauf in Flachstahl, Geländerfüllung in Maschenseilssystem Edelstahl

Fassade

Zementsteinfassade Bestand: Instandsetzung mit Hochdruckreinigung, Reprofilierung und Schlagregendichtigkeit
Verputzte Aussenfassade Bestand: Instandsetzung mit Hochdruckreinigung, Reprofilierung und frischem Anstrich, Graffitischutz

Fensterbänke Beton und Fensterstürze Stahl/Beton: Instandsetzen und ergänzen

Dachrandblech, Fallrohre und Regenwasserrinne in Kupfer

Fenster

Holzfenster: (Ersatz) mit Rahmenverbreiterung, Isolierverglasung 3-fach, VSG; raumhohe Fenster in Halle, mit Ug-Wert von 0.5 W/m²K, ansonsten 0.6 W/m²K; Holzanstrich innen Grau, aussen Weiss; Sprossenteilung und Rahmenmasse soweit möglich wie Original; Fenstersimse und Wetterschenkel in Aluminium natureloxiert; wo notwendig Absturzsicherungen in Rundstahl, feuerverzinkt; Lüftungsfenster mit Dreh-/Kipp-Verschluss

Aluminiumfenster (Ostfassade EG, 3 Stk.)

Neue Fenster Isolierverglasung 3-fach in Aluminium natureloxiert. Festverglasung; Fenstersims und Wetterschenkel in Aluminium natureloxiert

Sonnenschutz (Beschattung)

Fassade: Vorbau-Senkrechtmarkisen mit Zip-Führungsschiene (Süd und West in Fensterleibung montiert, Ost an der Fassade, bei den 3 neuen Fenstern hinter der Fassade); Stoff; Blende und Schienen in Aluminium natureloxiert; Kunststoffteile PVC schwarz; Bedienung mit Elektromotor; Steuerung durch Mieter, Übersteuerung durch übergeordnete Gebäudeautomation (Wind, Sonne, Frost, Hagel, etc.)
Oberlicht Zwischenbau: Horizontales Sonnenschutzrollo in-

nen; Bedienung mit Elektromotor; Steuerung durch Mieter, Übersteuerung durch übergeordnete Gebäudeautomation (Wind, Sonne, Frost, Hagel, etc.)

Aussentüren

Haupteingang: Einflügelige Türen mit Glaseinsatz
 Nebeneingänge bei Fluchtwegtreppe EG und 1. OG: Einflügelige Türen mit Glaseinsatz, Beistoss und Oberlicht
 Eingang Kopfbau und 3 Hintereingänge West: Einflügelige Türen mit Glaseinsatz und Beistoss
 Schiebefalttor Ost (2 Stk.): dreiflügelig mit Glaseinsatz mit Oberlicht, 20 mm Betonschwelle
 Oberlichter: 3-fach Isolierverglasung, mit Sprosseneinteilung, Aluminium eloxiert
 Oberflächenfarbe: natureloxiert
 Fluchttüren Dachterrasse (2 Stk.): Einflügelige Türen mit in der Zarge integriertem Metallvordach, Aluminium eloxiert

Innentüren

Haupttüren Mieteinheiten: Metalltür, Rahmen und Flügel in Aluminium natureloxiert, mit Glaseinsatz und Oberlichtverglasung.
 Nebeneingangstüren Mieteinheiten (Verbindungstüren zwischen Kopfbau, Zwischenbau und Halle): Metalltür, Rahmen und Flügel in Aluminium natureloxiert, teilweise mit Glaseinsatz
 Türen Vorraum Dusche, R-WC sowie Lift-Vortüren in den Mieteinheit: Holz-Blockrahmentüren, Türblatt stumpf einschlagend, Oberflächen mit Birkenfurnier, lackiert.

Flachdach

Extensiv begrünt; Blitzschutzanlage
 Oblicht Zwischenbau 1. OG mit Metallrahmen, 3-fach Isolierverglasung, Sonnenschutzrollo innen
 Oblichter Schächte Kopfbau 1. OG (3 Stk.) mit Metallrahmen, 3-fach Isolierverglasung, Gefälle auf Flachdach

Sonnerie/Briefkasten

Briefkastenanlage mit integrierter Sonnerie: flächenbündig in die Fassade integriert, in Aluminium natureloxiert/Edelstahl geschliffen mit integrierter Video-Gegensprechanlage mit Verbindung zu einer mieterseitigen Cloud-Lösung (keine Fixstationen).

Schliessanlage

Zutrittskontrollsystem von Dormakaba im Grundausbau, mechatronisches System; alternatives Zutrittssystem vom Mieter möglich. 1 Schlüssel/Badges pro 15 m² Mietfläche.

Signaletik/Fassadenbeschriftung

Allgemeinflächen: (Eingang, Treppenhaus, Lift) gemäss Areal-Standard
 Fassade: Gemäss Vorgaben Areal-Standard und Vorbehalten behördlicher Bewilligung. Mieterausbau

Elektroanlagen

Treppenhaus und Allgemeinflächen: Beleuchtung; Steckdosen zur Reinigung Feller Standard Due Schwarz (bei ungedämmten Innenwänden Aufputz mit feuerverzinkten Stahlrohren), Fluchtweg-Signalisation bis zur Vorzone Lift; Mietfläche ist Sache des Mieters.
 Fassade: dekorative Aussenleuchten im industriellen Stil (Eingänge und Pergola), Video-Gegensprechanlage, Kemper Tresor flächenbündig in Nordfassade eingesetzt, Edelstahl geschliffen

Sanitäranlagen

Rollstuhl-WC nach SIA 500 im EG zur Mitbenutzung (bei separater Vermietung der Halle also keiner internen Verbindung zum R-WC, muss in der Halle ein separates R-WC realisiert werden): Vollständig ausgebaut, Armaturen Schwarz, elektronische Waschtischarmatur, vollständig ausgestattet mit allen benötigten Accessoires
 Dusche im EG zur Mitbenutzung: Vollständig ausgebaut mit Spiegel und Waschtisch, bodenebener Dusche mit Ablaufrinne, Regendusche und seitlicher Festverglasung, Nische mit Ablagefächern, vollständig ausgestattet mit allen benötigten Accessoires
 Hauswartraum im EG mit Waschbecken

Heizung-, Lüftung-, Klima- und Kälteanlagen

Treppenhaus und Erweiterung befinden sich ausserhalb vom Dämmperimeter, werden nicht aktiv belüftet, nicht beheizt. R-WC, Dusche und Hauswartraum belüftet

Liftanlagen

Personenaufzug im Treppenhaus mit ansprechender Innenausstattung mittlerer Ausbauklasse (Wände, Decke und Handlauf Edelstahl gebürstet, Boden Gummi Anthrazit gesprenkelt), Zugang 2-seitig, 5 Haltestellen und 6 Ausgänge; rollstuhlgängig; Auslegung für min. 8 Personen bzw. 630 kg; 1.0 m/s; Kabinenmasse: 1.1×1.4×2.1 m; Lifttüren 0.9×2.1 m in Edelstahl gebürstet; ohne Dachaufbau, Maschinenraumlos

Oberflächen

Treppenhaus

Boden: Beton Bestand mit Instandsetzung mit Hochdruckreinigung und Versiegelung, bei Eingängen zu Mieteinheiten 1. und 2. OG neues Podest in Anhydrid
Wände und Decken: Innenputz Bestand inkl. Fensterleibungen gewaschen und ausgebessert, neuer Anstrich 2-farbig (Grau) wie Bestand
Abschlüsse zu Mieteinheiten 1. und 2. OG in raumhoher Verglasung mit Glastüre und Glasbausteinen
Schmutzschleuse bei Haupteingang EG: Aluprofilmatte mit Bürsteneinsätzen, aufgelegt
Geländer: Bestand mit neuem Anstrich, ergänzt mit zusätzlichem Handlauf Rundstahl und Geländerfüllung in Maschenseilsystem Edelstahl

Korridor bei Fluchttreppe

Boden: Anhydrid mit Kornschliff und Versiegelung
Wände: Glasbausteine, Liftschacht in Sichtbeton, Innenputz Bestand
Decke: Im EG Stahlbetonverbundträger feuerverzinkt mit massiver Betonplatte, im 1. OG Stahlbeton-Rippendecke Bestand
Schmutzschleusen im EG und 1. OG: Aluprofilmatte mit Bürsteneinsätzen, eingelegt

Vorraum Dusche, R-WC

Boden: Anhydrid mit Kornschliff
Wände: Trockenbauwand mit Beplankung Aluminium natur eloxiert
Decke: Abhangdecke Aluminium natur eloxiert

R-WC, Dusche, Hauswartzraum

Boden: Gummigranulat Dunkelgrau
Wände: Gummigranulat Dunkelgrau/Hellgrau
Decke: Stahlbetonverbundträger feuerverzinkt mit massiver Betondecke

Dachterrassen-Pergola

Boden: Betonüberzug und Gehweg mit Betonplatten sandgestrahlt Besenstrich, Fugen max. 10 mm
Stahlbau: Stahlprofile feuerverzinkt, Geländer mit Pfosten und Handlauf in Flachstahl, Geländerfüllung in Maschenseilsystem Edelstahl
Beschattung: Horizontalmarkise mit Wetterschutzdeck (Aluminium natureloxiert); seitliche Führungen mit integriertem Kettenantrieb; Bespannung abwaschbar und wasserdicht. Bedienung mit Elektromotor.
Beleuchtung und Steckdose

Umgebung

Vorplatz: Ortbeton, 3 Bauminseln, 1-seitig ebenerdiger Zugang, 2-seitig über Stufen
Backyard: Ortbeton Bestand/neu auf verschiedenen Ebenen, bei Halle ebenerdig an Weg angebunden, 2 Bäume mit Sitzbank
Mitbenutzung der Umgebung des Papieri-Areals mit Hartbelägen, Rasenflächen, Bepflanzungen, Unterflur-Containeranlagen, etc.

Veloabstellplätze

Veloabstellplätze mit Velobügel am Papieriring sowie 30 gedeckte Veloabstellplätze für Mitarbeiter im ebenerdig zugänglichen Veloraum in der Remise (gemeinsame Nutzung des Raums mit dem Durolux-Gebäude).

Parking

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

Büroflächen

Nutzlasten

Büros: 300 kg/m² verteilte Nutzlast oder 200 kg/m² Punktlast

Dachterrassen-Pergola: kg/m² verteilte Nutzlast oder 400 kg/m² Punktlast

Oberflächen Generell

Boden: Anhydrid mit Kornschliff und Versiegelung zur optionalen Aufnahme eines Mieterseitigen Endbelags (max. 15mm)

Wände und Decken Bestand: gereinigt, reprofiliert

Verputzte Wände und Flankendämmung: Schlemmputz 0.5 mm nur aufgezogen, nicht abgerieben

Klimakonvektoren (Brüstungs-/Bankelemente sowie in Schachtwand integriert): verkleidet in Sperrholz mit Birkenfurnier klar lackiert, Kanten roh; bei eingebauten Quelllüftung mit Perforierung; Fronten teilweise demontierbar, bei Bank-Element Sitzfläche klappbar

Grosse Halle

Boden: im EG Anhydrid, Galerie siehe unten

Wände: verputzt; Schachtwand Fassadenseitig in Sperrholz mit Birkenfurnier mit integriertem Elektroverteilkasten und Eibauschränken.

Decke: Stahl-Beton Rippendecke Bestand, neuer Anstrich der Stahlprofile, Beton roh

Galerie: Kastenelement mit einem Nut-Feder-Profil in Fichte; Rahmenkonstruktion mit Stahlprofilen feuerverzinkt, Befüllung mit Splitt als Schallschutzmassnahme; Mieterseitige Trittschalldämmung und Fertigbelag z.B. Linoleum (total max. 20 mm); Untersicht mit Akustikperforation

Treppe: Laufbreite 120 cm, Winkelstufen, Wangen und Podeste in Flachstahl, Geländer mit Handlauf in Flachstahl, Geländerfüllung in Maschenseilsystem Edelstahl; Treppenlift kann im Rahmen vom Mieterausbau nachgerüstet werden

Kopfbau

Boden: Anhydrid; im EG Treppenstufen in Anhydrid (Ausgang Backyard, zu Sitzungszimmer und zu Vorraum Dusche/R-WC)

Wände: verputzt; Innenwand EG und Schachtfronten in Birken-Sperrholz, Liftschacht in Sichtbeton; Stahlstützen Bestand (EG) gestrichen; Glasbausteine (im EG zu Vorraum Dusche/R-WC, im 1. und 2. OG zu Treppe), Festverglasung (1. und 2. OG zu Treppe); Installationswand (1. OG) mit Gipsbeplankung

Decken: Stahlbeton Verbunddecke Bestand, im 1. OG Oblichter (3 Stk.)

Lift-Vortüren: Holz-Blockrahmentüren, Türblatt stumpf einschlagend, Oberflächen mit Birkenfurnier, lackiert.

Zwischenbau

Boden: Anhydrid; Treppenstufe (EG, gegen aussen) in Anhydrid

Wände: Aussenwände verputzt, Innenwände Originalzustand soweit möglich erhalten (Erhalt Metallteile, Patina an Wänden und Wandaussparungen, reinigen/streichen), Glasbausteine zu Vorraum Dusche/R-WC

Decke: im EG Stahlbetonverbundträger feuerverzinkt mit massiver Brettschichtholzplatte mit Akustik-Profilierung und hinterlegter Holzweichfaserplatte; im 1. OG: Stahlbeton-Rippendecke Bestand, neuer Anstrich der Stahlprofile, Beton roh

Elektroanlagen

Elektroerschliessung bis UV Mieter; Verteilung in Mietfläche durch Mieter; gemessen auf der HV (ANB-Messung). Erschliessungsweg von BEP bis Mietfläche für Glasfaseranschluss (Kabelzug durch Mieter);

Möglichkeit der elektrischen Erschliessung über die Klimakonvektoren (Brüstungs-Kanal) sowie über das im Grundausbau vorgesehene Raster von Bodendosen. Im Rahmen vom Grundausbau vorgesehene Installationen bei ungedämmten Innenwänden Aufputz, erschlossen mit feuerverzinkten Stahlrohren.

Fluchtweg-Signalisation in Mietfläche ist Sache des Mieters.

Alle Gewerbe-Mietflächen ausgestattet mit KNX für Stoensteuerung 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 eines effizienten, konvektiven «Kegel Klimasystems», bei dem der Raum über die Luft konditioniert wird und die Speichermasse des Gebäudes optimal genutzt 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.

Die Klimakonvektoren werden im Rahmen vom Grundausbau als Brüstungs-, Bankelemente oder als Schachtwand ausgeführt. Die Regelung erfolgt über die übergeordnete Steuerung; der Nutzer hat die Möglichkeit, die Temperatur in einem gewissen Bereich über die integrierten Raumthermostaten zu regulieren. Temperierung im Winter mit einer Vorlauftemperatur von 26°C, ausgelegt auf eine Raumtemperatur von 21–23°C; Kühlung im Sommer mit 20°C Vorlauftemperatur, ausgelegt auf max. 26°C Raumtemperatur; allfällige Umluftkühler im Rahmen vom Mieterausbau möglich.

Separate Zähler für Wärme und Kälte. Bei Benutzen der direkten Eingänge ist mieterseitig ein Windfang vorzusehen, um Zugerscheinungen zu verhindern.

Lüftung

Lüftungsanlage mit Wärme- und Feuchterückgewinnung, Filtrierung und Option für zusätzliche Befeuchtung (Mieterausbau). Fertig ausgebaute Lüftungsverteilung mit Quellauslässen; Abluftabsaugung erfolgt über Nasszellen (Anpassungen der Lüftung bei Layout-Änderung durch Mieterausbau). Einfaches und flexibles Erschliessen von zusätzlich abgetrennten Räumen mittels Verbundlüftern in Türen oder Wänden (Mieterausbau).

Luftmenge: Bedarfsgerechte Hygienelüftung mit 1.1-fachem Luftwechsel (Mittelwert über Gesamtgebäude)

Sanitäranlagen

Erschliessung von vordefinierten Nasszellenbereichen in den Mietflächen mit enthärtetem Kalt- und Warmwasser, sowie mit einem Schmutzwasseranschluss DN 100 bis Ausenkante Schacht zur Erschliessung von mieterseitig erstellten Sanitäranlagen; Separate Zähler Kalt- und Warmwasser.

Ausbau

Allfällige Raumunterteilungen in Mietflächen: Mieterausbau
Zusätzliche Innentreppen (in Zwischenbau oder 2. Treppe in Halle): Mieterausbau

Innentüren in Mietflächen: Mieterausbau

Baureinigung

Das Gebäude wird besenrein für den Mieterausbau übergeben.

Akustik

Akustikmassnahmen sind integraler Bestandteil des Raumklimakonzepts, da sie Einfluss auf die für das gewählte Heiz- und Kühlsystem sehr wichtige wirksame Gebäudemasse haben. Im Rahmen vom Grundausbau werden die Untersicht der Galerie in der Halle sowie die neue Decke im Zwischenbau (EG) akustisch wirksam ausgeführt. Weitere akustische Massnahmen sind vorgängig mit der Haustechnik-Planung abzustimmen. Im Grundsatz kann davon ausgegangen werden, dass max. 30% der Deckenfläche verkleidet werden kann. Zusätzlich benötigte akustisch wirksame Flächen sind über die Ausstattung zu lösen.

Vorbehalt

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