

Zentrallager

Allgemeiner Rohbau/Ausbau Atelierflächen

Planung und Bau des Gebäudes sind angelehnt an die Bestimmungen der 2000-Watt-Gesellschaft (<https://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.

Gebäude

21 Rohbau 1

Baukonstruktion

Boden und Decken aus Beton. Aussenwand Süd aus Beton. Aussenwände Ost und West, teils in Beton, teils gemauert; Pfeiler der Aussenwände Ost und West in Sichtmauerwerk aus Kalksandstein. Innenliegende Stützen aus Beton, quadratisch, vorgefertigt. Optional als Mieterausbau: Einbau einer Wendeltreppe zur internen Verbindung der Geschosse. Raumhöhe Erdgeschoss: 3.07m; Raumhöhe Obergeschoss: 2.96m.

Fassade

Aussenwärmedämmung bei Brüstungen unter den Fenstern und an der Südfassade. Aussenputz als Wormserputz oder ähnlich. Gliederung der Fassade durch Kalksandstein-Stützen und einem Gurtgesims über dem 1. Obergeschoss aus Ortbeton. Im Sockel Fassade mit Graffitienschutz behandelt.

22 Rohbau 2

Fenster

Erdgeschoss: Fenster in Holz-Metall mit 3-fach Isolierverglasung und VSG. Strassenseitig auch mit Einbruchschutzklasse RC2. Flügelfenster mit Dreh-Kipp-Verschluss. Einmal abschliessbare Türe mit Glaseinsatz auf Steg. Alle Fenster innen deckend gestrichen, aussen Aluminium pulverlackbeschichtet. Farbe gemäss Angabe Architektur. Obergeschosse: Fenster in Holz-Metall mit 3-fach Isolierverglasung. Flügelfenster mit Dreh-Kipp-Verschluss. Alle Fenster innen deckend gestrichen, aussen Aluminium pulverlackbeschichtet. Farbe gemäss Angabe Architektur.

Sonnenschutz (Beschattung)

Vertikal geführte, motorisierte Stoffstoren, gesteuert über Windwächter. Farbe nach Angabe Architektur.

Aussentüren

Hauszugang: Flügeltüre aus Hartholz, gestrichen, mit Glaseinsatz und Türschliesser. Einbruchschutzklasse RC3.

Flachdach

Ausbildung gemäss SIA-Norm. Dachausstieg, abschliessbar. Absturzsicherung. Einhausung von technischen Anlagen. Nicht begehbare Flachdächer mit entsprechender Wärmeisolation, oberste Schicht extensiv begrünt. Blitzschutzanlage.

23 Elektroanlagen

Mietflächen: Elektroerschliessung bis UV. Verteilung in Mietfläche durch Mieter. Fiber to the home (Glasfaseranschluss bis in die Büroeinheit). Messeinrichtung. WC-Anlagen: Deckenbeleuchtung. Treppenhaus: Beleuchtung. Steckdosen zur Reinigung. Sonnerietaster bei Eingängen Büroflächen. Hauszugang: Beleuchtung und Video-Gegensprechanlage. Fluchtwegsignalisation im Treppenhaus bis zur Vorzone Lift. Mietfläche ist Sache des Mieters.

Smart Living

Alle Büroeinheiten ausgestattet mit Smart-Living-System «eSMART». Sonnerie-/Video-Gegensprechanlage, sowie Beschattung der Mietfläche gesteuert über Bedienterminal oder App. Integration der Lichtsteuerung im Rahmen des Mieterausbaus möglich.

24 Heizung-, Lüftung-, Klima- und Kälteanlagen

Heizung und Kühlung

Wärme- und Kälteerzeugung in arealweitem Energiesystem (100% CO₂-neutral). Raumheizung und -kühlung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Raumtemperaturregelung. Auslegung Raumklima im Winter bei -6°C Aussenlufttemperatur Raumlufttemperatur bei +/- 20°C. Temperierung der Räume im Sommer über Fussbodenheizung (Natural Cooling; keine Temperatur-Garantie). Individuell regulierbar. Heizverteiler in Wand Damen-WC integriert. Separate Wärme- und Kältezählung pro Einheit.

Lüftung

Mietflächen: Erschliessung mit Lüftungsleitungen bis Aussenkante Lüftungsschacht. Verteilung in der Mietfläche durch Mieter. Zuluft temperiert und schwach entfeuchtet. Auslegung Luftmenge pro Geschoss: 1000m³/h.

WC-Anlagen: Entlüftung mittels Einzelraumventilatoren. Keller und Technikräume: Entlüftung mittels Einzelraumventilatoren.

Dynamische Kühlung

Anschlussleitung bis Aussenkante Schacht geführt für allfällige mieterseitige Umluftkühlgeräte/Kühldecken. Vorbereitung Kühlleistung ausgelegt auf eine Raumlufttemperatur von +/- 26°C bei einer Aussenlufttemperatur von +32°C.

25 Sanitäranlagen

Mietflächen: Erschliessung der Büroflächen mit Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie Abwasserleitungen bis Oberkante Boden zur Erschliessung einer Küche (Mieterausbau). Kalt- und Warmwasserzählung je Geschoss. Separate Zählung für IV-WC im Erdgeschoss. WC-Anlagen: Schallgedämmte Installationswände, ausgeflockt. Sanitärausstattung mit WC/Pissoir, Waschbecken und Mischer, Spiegel, WC-Rollenhalter, Seifen- und Handtuchspender, sowie Abfalleimer. Keller und Technikräume im UG: Installation eines Entfeuchters je Raum. Enthärtungsanlage für Kalt- und Warmwasser.

26 Transportanlagen

Ein Personenaufzug mit ansprechender Innenausstattung mittlerer Ausbauklasse, rollstuhlgängig. Auslegung für 17 Personen bzw. 1275kg. Zugang direkt in Mietfläche. Lifttüren Edelstahl gebürstet.

27 Ausbau 1

Metallbauarbeiten

Briefkasten- und Sonnerieanlage: Anlage mit 3 Briefkästen in Aluminium, einbrennlackiert. Sonnerieanlage mit Video. Treppengeländer: Metall, beschichtet.

Signaletik / Fassadenbeschriftung

Gemäss Vorgaben Signaletik-Konzept Papieri-Areal, mit unbeleuchteten Stechschildern an Fassade. Als Single Tenant zudem Fassadenbeschriftung an Südfassade möglich (Kosten zu Lasten Mieter), unbeleuchtet, gemäss Vorgabe Beschriftungskonzept und Vorbehalten behördlicher Bewilligung.

Innentüren

Büro-Eingangstüren ab Treppenhaus, sowie Lift: Blendrahmentüren aus Holz, deckend gestrichen. Sicherheitschloss mit 3-Punkteverschluss. IV-WC im Erdgeschoss und Zugänge Nasszellen aus Mietflächen: Blockrahmentüren aus Holz, deckend gestrichen.

Schliessanlage

Sicherheitszylinder-Schliessanlage, mechanisches System. Ein Schlüssel für Hauseingang, Büro-Eingangstür, Keller und Briefkasten. 5 Stück je Mieteinheit.

28 Ausbau 2

Bodenbeläge

Treppenhaus: Beton, gestrichen, rutschfeste Beschichtung. Untergeschoss: Beton, roh. WC-Anlagen: Feinsteinzeugplatten gemäss Auswahl Architektur. Mietflächen: Unterlagsboden Anhydrit, roh, zur Aufnahme Endbelag durch Mieter (z.B. Parkett oder Plattenbelag, Aufbauhöhe 15mm).

Wandbeläge

Treppenhaus: Beton, teils gestrichen. Farbe nach Angabe Architektur. Untergeschoss: teils Beton, teils gemauert; gestrichen. WC-Anlagen: Feinsteinzeug-Wandplattenbeläge bis 1.2m Höhe, gemäss Detailplan und Auswahl Architektur. Restliche Flächen Kalkabrieb gestrichen, Farbe nach Angabe Architektur. Mietflächen: Grundputz im Brüstungsbereich, sowie im Bereich des Mietflächeneingangs und der Vorzone Nasszellen, bereit zur Aufnahme des Deckbelags. Zudem Sichtbetonstützen zwischen den Fenstern.

Decken

Treppenhaus: Beton, gestrichen. WC-Anlagen: Beton, gestrichen. Farbe nach Angabe Architektur. Mietflächen: Beton, roh.

Baureinigung

Das Gebäude wird besenrein für den Mieterausbau übergeben.

4 Umgebung

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

Unterniveaugarage / Parking

Parkierung oberirdisch, vis-à-vis Hauseingang, sowie im Pooling-Bereich der Tiefgaragen auf dem Papieri-Areal. Alle Parkplätze VSS-Komfortstufe B, Breite mindestens 2.85m. Besucher-Parkplätze entlang Papieri-Ring oder in öffentlich zugänglichen Bereichen der Tiefgaragen auf dem Papieri-Areal.

Veloabstellplätze

Veloabstellplätze vis-à-vis Hauseingang mit Velobügeln zur Sicherung der Fahrräder.

Vorbehalt

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