

Papieri-Areal Cham

Kurzbaubeschrieb Etappe 3/ Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen

Stand Mai 2024

Planung und Bau des Gebäudes sind angelehnt an die Bestimmungen der 2000-Watt-Gesellschaft 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. Für das Gebäude auf dem Baufeld F wird zudem die Zertifizierung mit dem internationalen Nachhaltigkeitslabel «LEED» im «Platin»-Standard angestrebt.

Gebäude Allgemein

21 Rohbau 1

Konstruktion

Betonwände wo statisch notwendig; vorgefertigte Stützen in Tiefgarage und den Wohn-/Gewerbebauten (Skelettbauweise); zweigeschossige Stützen bei den flexiblen Decken und überhohen Balkonen des BBE.

Decken in Stahlbeton, teils mit eingelegten Halfenschienen zur Montage der flexiblen Zwischendecken; in Bereichen der flexiblen Decken mit vorgefertigten Stahlbetonträgern zum Einbau von flexiblen Holzdecken-Elementen.

Vorgefertigte Treppenelemente, schallentkoppelt.

Sichtbetonfassade, sandgestrahlt und hydrophobiert; Graffitienschutz im EG, respektive UG1.

Nutzlasten BBE

Erdgeschoss: zweigeschossig genutzt, ohne Zwischendecke: 1300kg/m²

Erdgeschoss: eingeschossig genutzt: 800kg/m² → Zwischendecke: 500kg/m² (Summe = 1300kg/m²)

OG1: 500kg/m² (grosser Teil flexible Holzdecken)

Nutzlasten BBF

Erdgeschoss: 800kg/m²

OG1, OG3, zweigeschossig genutzt, ohne Zwischendecke: 1000kg/m²

OG1, OG3, eingeschossig genutzt: 500kg/m² → Zwischendecke: 500kg/m² (Summe = 1000kg/m²)

OG2/OG4: 500kg/m² (flexible Holzdecken)

Fassade

Erdgeschoss: teils Fassadengrid in Holz; teils Sichtbeton; Rest vollverglast.

Ab Sockelgeschoss: Nicht tragende Aussenwandelemente in Holz-Rahmenbauweise.

Hinterlüftete Fassadenbekleidung aus Holz, horizontal und vertikal in verschiedenen Stärken; Fassadenschalung aus druckimprägnierter Weisstanne inkl. Oberflächenbehandlung; druckimprägnierte Fensterlaibungen aus Holz; Fensterbänke aus Aluminium, pulverbeschichtet.

Mobile Holzdecken (Variante L)

Mobile Holzdecken als Rippendecken, bestehend aus Brettschichtholzrippen und einer Dreischichtplatte; in Variante L mit Hohlraumdämmung und Gipsfaserplatte als Untersicht zur Aufnahme Oberflächenveredelung durch Mieter; als vorgefertigte Elemente, Breite pro Element 1.0m; 30mm Wabenschüttung (für Heizleitungen möglich), 30mm Trittschalldämmung, 55mm Anhydrit als Unterlagsboden, zur Aufnahme Deckbelag durch Mieter (Aufbauhöhe 15mm).

22 Rohbau 2

Fenster

Erdgeschoss BBE und BBF, sowie OG1 BBE: Aluminiumfenster/-türen, pulverbeschichtet; Dreh-/Kipp-Verschluss, teils festverglast; 3-fach Isolierverglasung; Beschläge Edelstahl; Wandanschluss bei jeder Halbachse möglich.

Obergeschosse BBF: Holz/Metall Fenster aus Fichte/Tanne; Metallteile, pulverbeschichtet; Holz deckend gestrichen; Dreh-/Kipp-Verschluss, teils festverglast; 3-fach Isolierverglasung; Beschläge Edelstahl; Wandanschluss bei jeder Halbachse möglich.

Sonnenschutz (Beschattung)

Verkaufsflächen EG: Kassettenmarkisen, Stoff, motorisiert; Metallteile, einbrennlackiert; Steuerung durch Mieter, Übersteuerung durch übergeordnete Gebäudeautomation (Wind, Sonne, Frost, Hagel, etc.).

Sonnenschutz (Verdunkelung) in den Obergeschossen: Rafflamellenstoren, motorisiert; Steuerung durch Mieter, Übersteuerung durch übergeordnete Gebäudeautomation (Wind, Sonne, Frost, Hagel, etc.).

Aussentüren

Haupteingänge Bürogebäude: Front aus Aluminiumprofilen, pulverbeschichtet, grossflächig verglast; in Front integrierte Flügeltüre; Metallteile, einbrennlackiert.

Eingang Mietflächen ab Gasse: flexibles Türrahmensystem für Schiebe- oder Flügeltüren (im Standard je Mietfläche 1 x Schiebetür), pulverbeschichtet, mit grossflächigem Glaseinsatz; Metallteile, einbrennlackiert.

Eingang Mietflächen ab Knonauerstrasse (BBF): flexibles Türrahmensystem für Schiebe- oder Flügeltüren (im Standard überall Flügeltüren), grossflächig verglast, pulverbeschichtet; Metallteile pulverbeschichtet; 3-fach Isolierverglasung; Beschläge Edelstahl.

Anlieferung: Sektionaltore aus Metall, motorisiert, bedienbar über Schlüssel/Badge, mit integrierter Fluchttüre auf Westseite; Metallteile, einbrennlackiert.

Garagentor: 2 x Kipptor mit Funkempfänger für elektrischen Torantrieb; Öffnung von aussen via Nummernerkennung oder Badge; Innen mit Radar-Bewegungsmelder.

Innentüren

Hauszugangstüren im UG ab Tiefgarage: Metallflügeltüren mit feststellbarem Seitenflügel, pulverbeschichtet, mit Glaseinsatz und Panikschloss; Beschläge Edelstahl.

Treppeneingangstüren: Metallflügeltüren, pulverbeschichtet, mit Glaseinsatz; Beschläge Edelstahl.

Mietflächen-Eingangstüren ab Treppenhaus: teils Blockrahmen, Eiche massiv; Türblatt, Eiche furniert, mit Glaseinsatz; teils Metallflügeltüren, pulverbeschichtet, mit Glaseinsatz; Beschläge Edelstahl; Sicherheitsschloss mit 3-Punkteverschluss.

Keller-/Lagertüren: Metallzargentüren, Türblatt gestrichen.

Flachdach

Extensiv begrünt; PV-Anlage; Blitzschutzanlage; Oblicht mit RWA-Funktion.

23 Elektroanlagen

Treppenhaus: Beleuchtung; Steckdosen zur Reinigung.

Hauszugang: Beleuchtung und Video-Gegensprechanlage.

Fluchtweg-Signalisation im Treppenhaus bis zur Vorzone Lift; Mietfläche ist Sache des Mieters.

25 Sanitäranlagen

WC-Anlagen im UG1 des BBF (für Verkaufsflächen im EG BBE und BBF): vollständig ausgebaute WC-Anlagen mit WC und WC-Rollenhalter; Waschtisch, Mischer und Spiegel. IV-WC zusätzlich mit den notwendigen Halte-/Winkelgriffen.

Dusch-Anlagen im UG1 des BBF (zur Mitbenutzung): vollständig ausgebaute Dusch-Anlagen mit bodenebener Dusche mit Duschtrennwand aus Glas, Duschgleitstange und Brause; Badetuchstange und Ablagemöglichkeit; Waschtisch, Mischer und Spiegel; Spind-System zum sicheren Verwahren privater Dinge. IV-Dusche zusätzlich mit den notwendigen Halte-/Winkelgriffen, Sitzfläche und Liegefläche; anstelle Glastrennwand Vorhangstange mit Duschkvorhang.

26 Transportanlagen

Ein Personenaufzug (Schindler S5000) je Treppenhaus im BBE mit ansprechender Innenausstattung mittlerer Ausbauklasse, rollstuhlgängig; Auslegung für min. 8 Personen bzw. 630kg; Kabinenmasse: 1.1 x 1.4 x 2.5m; Lifttüren Edelstahl gebürstet.

Servicelift (Schindler S6000) im öffentlichen Treppenhaus, sowie in den Treppenhäusern vom BBF mit funktionaler, ansprechender Innenausstattung, rollstuhlgängig; Auslegung für 33 Personen bzw. 2'500kg; Kabinenmasse: 2.2 x 2.2 x 2.5m; Türen im Licht 1.8 x 2.1m; Lifttüren Edelstahl gebürstet.

27 Ausbau 1

Metallbauarbeiten

Briefkasten- und Sonnerieanlage: Aluminium eloxiert; zudem Paketboxen im BBE;
Sonnerieanlage mit Video integriert.

Geländer im Treppenhaus: Staketengeländer mit Handlauf; alle Metallteile einbrennlackiert.

Schliessanlage

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

Signaletik/Fassadenbeschriftung

Gemäss Vorgaben Signaletik-Konzept Papieri-Areal und Vorbehalten behördlicher Bewilligung.

28 Ausbau 2

Bodenbeläge

Eingangshallen und Liftvorbereiche BBE: Kunststeinplatten; BBF: gegossener Hartbeton mit Terrazzoschliff.

Treppenhaus: Vorfabrizierte Treppenelemente, Wangen Sichtbeton und Stufen mit Kunststeinplatten belegt.

Untergeschoss: Hartbeton, roh.

WC- und Duschanlagen im UG1 BBF: Feinsteinzeug.

Wandbeläge

Treppenhaus: Sichtbeton, lasiert oder gestrichen.

Eingangshallen im BBE: Sichtbeton, lasiert oder gestrichen. im BBF: Leichtbauwände mit veredeltem Deckbelag.

Untergeschosse: teils Beton, teils gemauert, gestrichen.

WC- und Duschanlagen im UG1 BBF: teils Feinsteinzeug, teils verputzt.

Decken

Treppenhaus/Eingangshallen: Sichtbeton lasiert oder gestrichen.

Untergeschosse: Beton, roh.

4 Umgebung

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

Unterniveaugarage/Parking

Parkierung im Pooling-Bereich der Tiefgaragen auf dem Papieri-Areal. Alle Parkplätze gemäss VSS-Norm. Besucher-Parkplätze entlang Papieri-Ring oder in öffentlich zugänglichen Bereichen der Tiefgaragen auf dem Papieri-Areal. Alle Parkplätze bewirtschaftet. Einige Parkplätze mit Elektroladestationen ausgestattet; weitere sind nachrüstbar bei Bedarf.

Veloabstellplätze

Veloabstellplätze, teils gedeckt, im Gassenraum sowie entlang Knonauerstrasse und Papieri-Ring platziert. Mit Velobügeln zur Sicherung der Fahrräder. Zudem ein grosser Veloabstellraum im UG1 des Hauses F [via Rampeneinfahrt Tiefgarage (nahezu ebenerdig) fahrend erreichbar, nicht für Kunden und Besucher].

Büro-/Gewerbeflächen

23 Elektroanlagen

Mietflächen: 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 gem. Schnittstellenliste).

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 Wärme-/Kälte-Steuerung im Rahmen des Mieterausbaus möglich.

24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen

Heizung und Kühlung

Installation von Radiavectoren, Heizwänden und/oder Bodenkonvektoren entlang der Fassade zur Wärmeverteilung; Erschliessung mit Kälteleitungen bis Aussenkante Schacht bzw. im Erdgeschoss via Transfer-Leitung unter der Betondecke; Verteilung in Mietfläche durch Mieter; separate Zähler für Wärme und Kälte.

Lüftung

Erschliessung mit Lüftungsleitungen bis Aussenkante Schacht bzw. im Erdgeschoss via Transfer-Leitung unter der Decke; Brandschutzklappen; Verteilung in Mietfläche durch Mieter.

25 Sanitäranlagen

Erschliessung der Mietflächen mit enthärtetem Kalt- und Warmwasser, sowie mit einem Schmutzwasseranschluss DN 100 bis Aussenkante Schacht zur Erschliessung von mieterseitig erstellten Sanitäranlagen; separate Zähler Kalt- und Warmwasser.

27 Ausbau 1

Allfällige Raumunterteilungen in Mietflächen: Mieterausbau.

Allfällige Innentreppe von Grundfläche zu Zwischenboden: Mieterausbau.

Geländer auf Zwischenboden: Mieterausbau.

Innentüren in Mietflächen: Mieterausbau.

28 Ausbau 2

Bodenbeläge

Mietflächen BBE, sowie BBF OG1 bzw. OG3: Unterlagsboden Lastverteilplatte, roh, zur Aufnahme Endbelag durch Mieter (bspw. Platten, Parkett oder Teppich; Aufbauhöhe 20mm). Alternativ zu Lastverteilplatte ist auch eine Hohlbodenkonstruktion möglich (Aufbauhöhe 14cm).

Mietflächen BBE OG1 Süd, sowie BBF OG2 bzw. OG4: flexible Holzdecke, Einbau auf Bestellung Mieter; Unterlagsboden, roh, zur Aufnahme Endbelag durch Mieter (bspw. Platten, Parkett oder Teppich; Aufbauhöhe 20mm).

Wandbeläge

Mietflächen: teils Beton, teils Beplankung inkl. Grundputz; Veredelung im Rahmen des Mieterausbaus.

Decken

Mietflächen: Beton, roh; bzw. Holzrippendecke, je nach Variante mit Gipsfaserplatte.

Baureinigung

Das Gebäude wird besenrein für den Mieterausbau übergeben.

VORBEHALT

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