

BAUBESCHRIEB

Objekt: ALBA Haus, Bürogebäude
Areal Baselink
4123 Allschwil

Besteller: JP Bachgraben AG
Rheinschanze 6
4056 Basel

Ort und Datum:
Basel, 30.11.2022
Version: 4.1

VORBEMERKUNG

Das vorliegende Dokument basiert auf dem aktuellen Kenntnisstand und unter Berücksichtigung des heutigen Projektfortschrittes (Stand Ausführungsplanung 20 und 40 m, bzw. Stand Ausführung 20 m). Demzufolge anerkennt der Mietinteressent, dass im Laufe des weiteren Projektfortschritts entsprechende Anpassungen/Optimierungen vorgenommen werden können und das endgültige Objekt vom heutigen Stand abweichen kann. Seitens Mietinteressent können keine Forderungen/Rechte hinsichtlich einer unveränderten Ausführung gemäss heutigem Stand geltend gemacht werden. Der Vermieter garantiert dem Mietinteressent, dass die vom Mietinteressent beabsichtigte Nutzung möglich sein wird.

PLANUNGSTEAM

Architekt BKP 291.0

Herzog & de Meuron Ltd.
Rheinschanze 6
4056 Basel

GP / Bauleiter BKP 291.1

Rapp Architekten AG
Freilagerplatz 4
4142 Münchenstein

Bauingenieur BKP 292

Schnetzler Puskas Ingenieure AG
Aeschenvorstadt 48
4051 Basel

Elektroingenieur / GA BKP 293

Edeco AG
Lagenhagstrasse 1
4147 Aesch

HLKK / Fachkoordination HLKKSE
inkl. MSRL BKP 294

Aicher De Martin Zweng AG
Würzuenbachstrasse 56
6000 Luzern

Sanitäringenieur BKP 295

Probst Wieland AG
Zürichstrasse 104
3401 Burgdorf

Bauphysiker / Akustik BKP 296

Brücker + Ernst GmbH
Neuweg 9
6003 Luzern

Fassadenplaner BKP 296.9

PPE Engeneering GmbH
St. Jakobs-Strasse 7
4052 Basel

Brandschutzplaner 297.3

A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG
Hochstrasse 48
4002 Basel

Sicherheitsplaner

Professional Security Design AG
Ebnetstrasse 6
4106 Therwil

Landschaftsplaner

Stauffer Rösch AG
Dornacherstrasse 192
4053 Basel

INHALT

1	EINLEITUNG.....	5
2	GENERELLER BAUBESCHRIEB	6
3	FASSADE	8
4	TRAGSTRUKTUR.....	8
5	BRANDSCHUTZ	9
6	GRUND- UND MIETERAUSBAU.....	10
7	SCHNITTSTELLEN MIETERAUSBAU.....	12
8	HEIZUNG, LÜFTUNG, KLIMA, KÄLTE	13
9	SANITÄR.....	16
10	ELEKTRO	16
11	BAUPHYSIK / AKUSTIK	17
12	AN- UND AUSLIEFERUNG	18
13	ABFALLENTSORGUNGSKONZEPT	18
14	SIGNALETIK.....	19
15	SICHERHEITSKONZEPT	19
16	LANDSCHAFTSPANUNG	19

1 EINLEITUNG

An der Türschwelle zur Stadt Basel, unmittelbar in der Nachbarschaft zu Deutschland und Frankreich, liegt die Gemeinde Allschwil mitten in einem Naherholungsgebiet im Kanton Basel-Landschaft.

Das Bachgrabengebiet in Allschwil ist dank der Nähe zur Stadt und der optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr gut erschlossen: Die Autobahn, der EuroAirport Basel Mulhouse Freiburg sowie die Basler Bahnhöfe der SBB, SNCF und DB sind innert kurzer Zeit erreichbar.

Trotz der Nähe zur Stadt hat Allschwil eine ruhige Lage im Grünen. Die Bachgrabenpromenade – eine Fussgängerpromenade direkt in die Stadt Basel – sowie der grosse Allschwiler Wald liegen direkt vor der Haustür. Zahlreiche Life Science-Unternehmen und insbesondere Start-Ups haben die Qualitäten des Standorts bereits erkannt. In den letzten Jahren wurden weit über 4'000 Arbeitsplätze generiert und der Trend hält an.

Für das Bachgraben-Projekt von Herzog & de Meuron (Parzelle D2 und D4) sind zwei mehrstöckige Gebäude geplant. Mit einer maximalen Flexibilität für die Mieter möchte die JP Bachgraben AG das Gebäude auf ganz diverse Nutzungen ausrichten.



Abb. 1 - Lageplan ohne Massstab

2 GENERELLER BAUBESCHRIEB

2.1 Städtebauliches Konzept

Zwei Baukörper am östlichen Rand des Masterplans bilden gemeinsam den städtebaulichen Auftakt zum neu entstehenden BaseLink Areal. Auf dem Baufeld D2 füllt der Baukörper die Parazelle voll aus und übernimmt die vorgesehene Höhe von 20 m. Der zweite Baukörper auf dem Baufeld D4 rückt von der Lachenstrasse ab und entwickelt sich bis zur maximalen Höhe von 40m. An der Kreuzung mit dem Hegenheimermattweg entsteht ein Vorplatz, der zugleich als Eingang zum zentralen Grünraum des BaseLink Areals dient.

2.2 Architektonisches Konzept D4

Die Gestaltung des Gebäudes beruht auf der Leitidee eines „einfachen Gebäudes“, bei dem Konstruktion, Haustechnik und Ausbau konsequent voneinander getrennt werden und welches sich durch eine grosse Flexibilität und Anpassungsfähigkeit auszeichnet. Architektonisch drückt sich diese Idee über „gestapelte Geschossplatten“ aus. Das überhohe Erdgeschoss zeichnet sich durch seinen offenen Charakter aus.

Die offenen Grundrisse der Obergeschosse sind für ein flexibles Grossraumbüro ebenso gut geeignet wie für Einzelbüros. Der freistehende Kern ist so positioniert, dass der Raum möglichst variabel bespielt werden kann und eine optimale Belichtung der Arbeitsplätze gewährleistet ist.

Während das 20 m hohe Gebäude auf dem Baufeld D2 über ein Erdgeschoss und vier Obergeschosse verfügt, wurde bei Gebäude D4 über ein Quartierplanverfahren ein Mehrhöhe von 40 m erzielt. Über dem grosszügigen Erdgeschoss des Neubaus werden 9 Obergeschosse realisiert.

2.3 Erschliessungskonzept

Im Erdgeschoss erfolgt der Zugang an der Lachenstrasse über eine offene Erdgeschosszone, sowie der Nebenzugang an der rückseitigen Gasse zwischen D3 und D4. Der Hauptzugang erfolgt somit über den Vorplatz. Die einzelnen Mieteinheiten werden direkt über die Zugänge der Erdgeschossfassade erschlossen.

Die gesamte Vertikalerschliessung für das Gebäude ist in einem kompakten Kern zusammengefasst. Neben zwei Fluchttreppenhäusern verfügt der Kern über drei Liftanlagen mit Kabinenmassen von 2,1 x 1,1 und einem Feuerwehrlift mit einem Kabinenmass von 1,4 x 2,4, der auch als Warenlift benutzt werden kann. Die Liftanlage erfüllt alle Anforderungen an ein modernes Bürogebäude sowohl für 20 m als auch für 40 m Gebäudehöhe. Neben der Vertikalerschliessung im Kern sind offene Treppen zwischen einzelnen Geschossen möglich, um grosse zusammenhängende Mieteinheiten zu ermöglichen. So sind etwa das Erdgeschoss und 1.Obergeschoss über eine solche offene und die Ebenen räumlich zusammenfügende Treppe miteinander verbunden. Brandschutz Tore sowie brandabschnittbildende Bauteile erfüllen die damit verbundenen brandschutztechnischen Anforderungen an das 40 m Gebäude. Das Gebäude ist zudem mit einer Sprinklerung ausgestattet und ermöglicht damit die Ausbildung eines maximalen Brandabschnitts (ohne Rauch- und Wärmeabzugsanlage) bei 1-2 Geschossen von 4'800 m² und bei bis zu 3 Geschossen von 2'400 m². Mit der erteilten Bewilligung des im Rahmen vom Baugesuchsverfahren eingereichten Brandschutzkonzepts, ist somit auch die optionale Verbindung zweier Geschosse mit einer innenliegenden Treppe gewährleistet. Die dafür notwendige zusätzliche Entrauchung zu der bereits vorhandenen im Kern, erfolgt über die automatisierten Oberlichter in der Fassade auf den jeweiligen Geschossen. Die Erdgeschossnutzungen werden jeweils über eigene Zugänge separat erschlossen.

2.4 Verkehrskonzept

Die Anlieferung und Entsorgung erfolgt über den Hauptzugang oder wahlweise an der nördlichen Erdgeschossfassade liegenden Fluchtweg. Auf dem Vorplatz ist eine Zufahrts- und Haltemöglichkeit für entsprechende Fahrzeuge vorgesehen. Des Weiteren werden hier drei Kurzzeitparkplätze angeboten. PKW-Parkplätze sind im Parkhaus auf der Nachbarparzelle D1 an der Kiesstrasse reserviert. Ein grosszügiger Velokeller im 1. Untergeschoss bietet Platz für rund 250 Velos. Erschlossen wird der Velokeller vom Hegenheimermattweg über eine Stosssrampe zwischen D3 und D4. Duschräume und Umkleidekabinen erhöhen den Komfort für die Velofahrer und verstärken den Anreiz für die Mitarbeiter den Arbeitsweg mit dem Velo anzutreten.

2.5 Programm Erdgeschoss

Das ebenerdige Erdgeschoss bildet mit seinem vielfältigen Programm aus publikumsorientierten Nutzungen einen wichtigen Teil des Gebäudes. Die Nutzungen im Erdgeschoss richten sich sowohl an die Nutzer des Gebäudes als auch an externe Gäste und Besucher. Mit einem grosszügigen Food Court, einem Cafébetrieb, Retails und Servicedienstleistungen soll das Erdgeschoss zu einem Anziehungspunkt im Quartier werden. Des Weiteren ist eine Kita vorgesehen, die sich zum zentralen Grünraum des BaseLink Areals ausrichtet. An der Ecke Hegenheimermattweg und Lachenstrasse etwa, wird ein grosszügiger baumbepflanzter Vorplatz entstehen.

2.6 Programm Untergeschosse

Im 1. Untergeschoss direkt an der Veloeinstellhalle sind Mitarbeiterumkleiden mit Duschen und WCs geplant. Für die Erdgeschossnutzungen werden zudem Mitarbeiter-WCs, Mitarbeiter-Duschen und Umkleiden, sowie Gäste WCs vorgesehen. Auf der gleichen Ebene befinden sich zudem Lagerräume und Abfallcontainerräume für Büronutzung und Gastronomie. Für die Haustechnik sind ausreichend Flächen im 1. und im 2. Untergeschoss vorgehalten.

2.7 Flexibilität Bürogeschosse

Die offene Gebäudestruktur bietet eine maximale Freiheit für den individuellen Ausbau durch die Mieter. Ein äusserst kompakter Kern in der Mitte des Grundrisses und nur eine Stützenreihe zwischen Kern und Fassade ermöglicht eine grosse planerische Freiheit für die Zukunft. Ein Gebäuderaster von 1.45 m ermöglicht einen modularen Innenausbau und eine optimale Ausnützung der Geschossfläche. Die unterschiedlichen Gebäudetiefen an der Längs- und Querseite des Gebäudes lassen eine Vielzahl von Nutzungen zu. Mit klassische Einzel- und Gruppenbüros, Open-Space-Büros, Seminar- und Gruppenräume, Besprechungs- und Rückzugsräume können die Grundrisse so zониert werden, dass eine abwechslungsreiche und optimal nutzbare Büroumgebung entsteht. Elektroinstallationen können im Doppelboden frei verlegt werden und auf unterschiedlichste Bürolayouts reagieren.

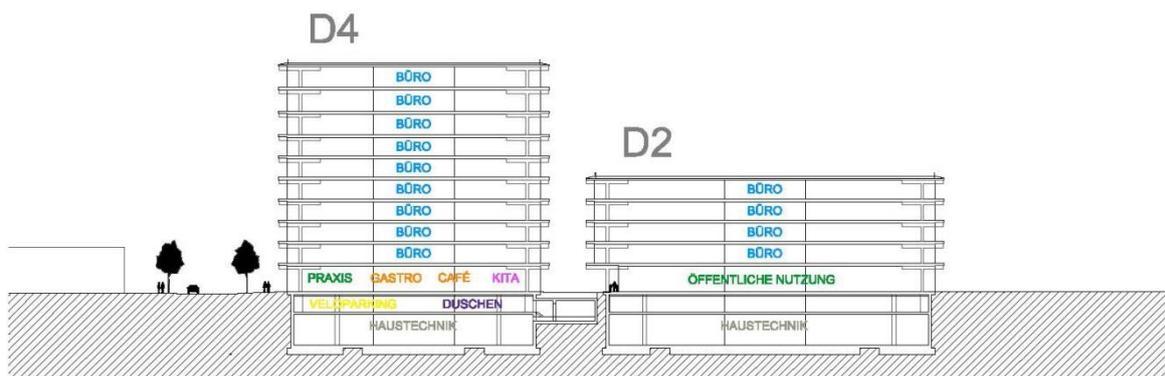


Abb. 3 – Programmverteilung

3 FASSADE

3.1 Fassadenkonstruktion

Die Fassade ist als Pfosten-Riegel-System mit einem Dreifach-Isolierglas konzipiert. Das Fassadenraster von 1.45 m erlaubt eine flexible Raumeinteilung im Inneren. Darin integriert sind jeweils 2 Türelemente an jeder Fassadenseite für den Austritt auf die umlaufenden Balkone. An jeder Fassadenseite sind 8-10 Öffnungsklappen zur Nachtauskühlung angeordnet. Diese Oberlichter können bei Bedarf auch zur Entrauchung angesteuert werden. Die Eingangstüren im Erdgeschoss sind mit automatischen Schiebetüren und Wärmeluftschleier vorgesehen.

3.1 Sonnenschutz

Für den Sonnenschutz werden Stoffstoren vorgesehen. Der Sonnenschutz wird direkt an der Fassade auf Höhe des Kämpfers angebracht. Die darüber liegenden, freibleibenden Oberlichter garantieren ein stetiges natürliches, indirektes Licht im Raum. Sie werden von den Balkonplatten verschattet und benötigen keinen weiteren Sonnenschutz. In den Obergeschossen liegt der Sonnenschutz vertikal direkt an der Fassade und dient bei seiner Schliessung zudem als Blendschutz. Es wird im Grundausbau ein Schalter zur Steuerung des Sonnenschutzes am Kern angeordnet, ein individuelles Steuerungskonzept kann im Mieterausbau entwickelt werden. Im Erdgeschoss ist der Sonnenschutz als Markise ausgebildet und verschattet damit den Raum ohne die Einsichtbarkeit in die Läden zu schwächen. Somit ist auch bei geschlossenem Sonnenschutz stets ein Bezug nach Aussen gegeben. Die Ausführung der Betondecken als Cobiaxdecken ermöglicht die eingangs erwähnte interne Verbindung der Geschosse über Treppen durch die Schaffung vertikaler Durchbrüche. Der Unterhalt der Fassade erfolgt über die Balkone.

4 TRAGSTRUKTUR

4.1 Tragwerkskonzept

Das Gebäudetragwerk ist als Stahlbeton-Skelettbau konzipiert. Die tragenden Elemente des Gebäudes werden von einem zentralen Stahlbetonkern, Stahlbetonstützen und linear auf Konsolen aufgelegten Flachdecken gebildet. Der Kern überträgt die Horizontallasten aus Erdbeben und Wind über den Untergeschosskasten in den Baugrund. Der Kern wird über die Decken gekoppelt und gewährleistet die horizontale Stabilität des Bauwerks gegenüber Wind- und Erdbebeneinwirkungen. Um das Gebäude herum laufen je Geschoss auskragende Stahlbeton-Balkone, die von den Geschossdecken durch Kragplattenanschlüsse bzw. Stahlschwerer thermisch getrennt sind.

4.2 Nutzlasten

Lage	Beschreibung Nutzung	Kategorie (SIA 261)	zulässige Nutzlast, q_k [kN/m ²]	Auflast [kN/m ²]	Definierte Einzellasten [kN] Q_k
Dach	Nur für Unterhaltsarbeiten begehbar	H	0.4	3.5	1.0 ¹⁾
Obergeschosse	Büroräumlichkeiten	B	3.0	2.5	2.0 ¹⁾
	Balkone	B2	3.0	1.0	2.0 ¹⁾
	Treppen / Podeste	A3	4.0	1.5	2.0 ¹⁾
Erdgeschoss	Mischnutzung	D	5.0	3.0	4.0 ¹⁾
	Büroräume		5.0	4.0	4.0 ¹⁾
	Treppen / Podeste	A3	4.0	1.5	2.0 ¹⁾
Untergeschoss	Technikräume / Garderoben	E	5.0	3	4.0 ¹⁾
	Archivräume	E	5.0	3	4.0 ¹⁾
	Park und Verkehrsflächen <3.5t		2.0	2.0	20.0 ^{2) 3)}
	Treppen / Podeste	A3	4.0	1.5	2.0 ¹⁾

Die Flächenkategorien und Nutzlasten entsprechen den Standardanforderungen an Bürogebäude gemäss SIA 261. Die relevanten Kennzahlen lauten:

Obergeschosse 300 kg/m²
Erdgeschoss 500 kg/m²
Untergeschosse 500 kg/m²

5 BRANDSCHUTZ

Das Bauprojekt ist nach der im Jahr 2017 geltenden VKF Norm geplant. Ein detaillierter Bericht vom Brandschutzkonzept Bauprojekt 40 m und Baueingabe 20 m liegt bei.

6 GRUND- UND MIETERAUSBAU

6.1 Konzept

6.1.1 Grundausbau

- Der Ausbau sämtlicher gemeinschaftlich genutzten Bereiche wie Entrées, Liftvorplätze und sanitäre Anlagen mit Duschen und Umkleidekabinen in den Untergeschossen sind im Grundausbau vorgesehen. Die Beleuchtung ist in diesen Räumen installiert.
- Die Mietflächen werden im Edellohnbau übergeben.
- Die Mieter bestimmen ihren Ausbau individuell.
- Die Heizung ist im Grundausbau vorgesehen. Sämtliche Büroflächen sind mit einem Randstreifen-Deckenheizsystem ausgerüstet. Diese Heizpaneele weisen eine schallabsorbierende Funktion auf und sind je nach Ausbau flexibel (regeltechnisch) auf die Raumgrößen anpassbar. Eine Kombination mit Kühlelementen im Mieterausbau ist möglich. Die ECKEelemente sind bereits als Hybridpaneele ausgebildet.
- Komplett ausgebaute WC-Anlagen pro Stockwerk, ausgelegt gemäss der Wegleitung zur Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz. Private Duschen im Mieterausbau sind möglich.
- Einfache Teeküche mit Spülbecken, Unterbaukühlschrank und Geschirrspüler pro Stockwerk.
- Interne Treppen können im Rohbau vorgesehen werden, jedoch auch später eingebaut werden unter Berücksichtigung der statischen Vorgaben.
- Zentrale Umkleideräume mit gesamthaft ca. 20 Duscheinheiten werden im 1. Untergeschoss angeboten.

6.1.2 Mieterausbau

- Ein Hohlboden garantiert die Flexibilität der elektrischen Installationen und des möglichen Layouts.
- Fussbodenbelag gemäss Mieterwunsch
- Lüftung und Kühlleitungen ab Geschossverteilung.
Das Gebäude ist für den Mieterausbau mit Hybridkühlelementen konzipiert. Die wasser- oder luftführenden Kühlelemente erfüllen bei einer hohen Flexibilität und tiefen Investitionskosten die Anforderungen bezüglich Kälteleistung und Akustik.
- Elektrische Installationen in der Mietfläche ab Geschossverteilung
- Netzwerk, Telefon etc.
- Trennwände, Raumausbildungen
- Garderoben auf den Bürogeschossen
- Interne geschossübergreifende Verbindung für Mieter - auf eigene Kosten – möglich
- Akustik-Massnahmen sind Mieterkosten
- Die Geschosse können je nach Bedarf und Anfrage unterteilt werden, wie etwa in 2 oder 4 Mieteinheiten. Das Geschoss kann aber auch von vielen Mietern belegt werden, die sich einen oder 2 Räume mieten und die Infrastruktur wie Küche oder WC Anlage gemeinsam nutzen.
- Die gesamte Raumautomation (Raumregulierungen) sind durch den Mieter zu erbringen.

6.2 Decke

Die Decken werden in Sichtbeton roh ausgeführt. Die haustechnischen Installationen werden offen geführt. Diese Direktheit der Materialien aus Beton und technischen Installationen geben dem Raum seinen Charakter.

Deckenheizpaneele und allfällige Hybridkühlelemente des Mieterausbaus werden in offener Bauweise unter der Rohbetondecke montiert, sodass die Speicherfähigkeit der Rohdecke genutzt wird und eine Konvektion stattfinden kann.

6.3 Boden

Für die horizontalen Flächen im Bürobereich wird im Mieterausbau ein Hohlboden mit einem Installationsraum von 11 cm im Lichten vorgesehen. Der Installationsraum ist einzig der Erschliessung mit Elektro-Medien vorbehalten und ermöglicht dadurch maximale Flexibilität. Die Paneel-Grössen liegen bei 60 x 60 cm.

Alle Führungen von Lüftungs-, Heiz- und Kühlleitungen erfolgen an der Decke.

Der Doppelboden im Mieterausbau sieht einen individuellen Mieterausbau mit einem Teppichbelag vor. Im Zuge des Mieterausbaus kann der Doppelboden auf einen Hohlboden angepasst werden, um individuelle Bedürfnisse an den Bodenbelag wie zum Beispiel Parkettboden abzudecken.

6.4 Wand

Die Oberflächen der Kerne sind als Sichtbeton- und Mauerwerkswände ausgeführt.

Die für die Wartung der haustechnischen Anlagen notwendigen Revisionsöffnungen werden als Schreinerarbeiten ausgeführt. Die Wände der Nasszellen, Duschen und Putzräume sind je nach Anforderung mit Fliesen belegt bzw. einem wasserabweisenden Polyurethananstrich geschützt.

6.5 Entrée und Liftvorplatz

Das Entrée im Erdgeschoss und die Liftvorplätze der Obergeschosse folgen in ihrer Materialisierung dem Konzept des Edelrohbaus.

7 SCHNITTSTELLEN MIETERAUSBAU

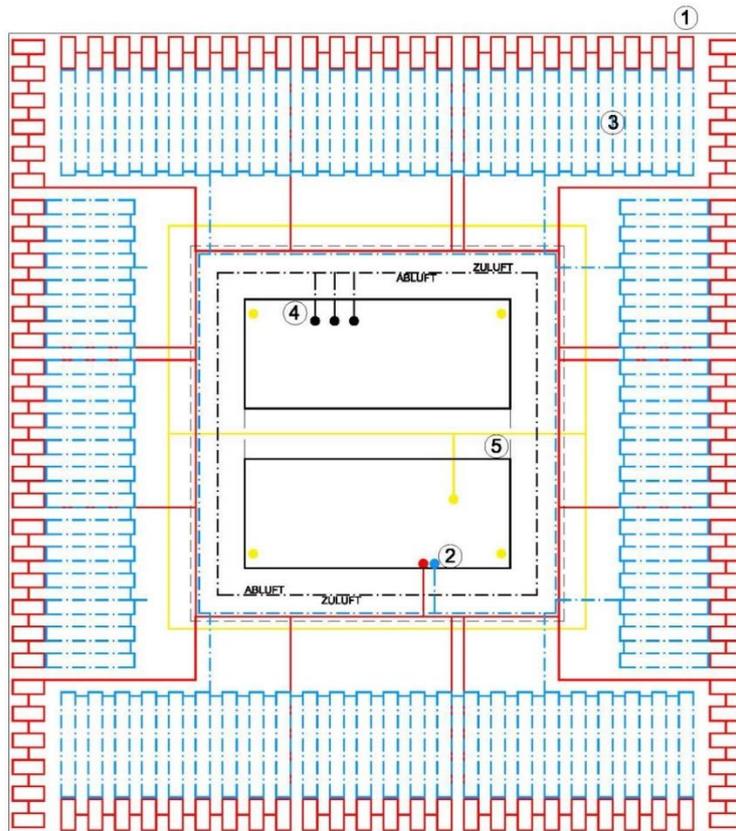


Abb. 5 – Schemagrundriss, Schnittstellen Haustechnik

- ① Entlang der Fassade sind an der Decke Heizpaneele installiert.
 - ② Der Übergabepunkt für den Mieterausbau Kälte befindet sich am Gebäudekern.
 - ③ Der Einbau von Kühlpaneelen an der Decke erfolgt durch den Mieterausbau.
 - ④ Die Lüftung ist ab den beiden Übergabepunkten (Brandschutzklappe) am Kern Teil des Mieterausbaus. Das Gebäudekonzept sieht für die Zu- und Abluft ringförmig über dem möglichen Korridorbereich Platz vor, von wo aus gemäss dem Mieterlayout flexibel Abzweigungen in die Mietfläche geführt werden können.
- Der Übergabepunkt für den Mieterausbau Elektro liegt am Kern in der Korridorzone. Die Verteilung erfolgt im Doppelboden und kann jederzeit flexibel angepasst werden.
- ⑤ 6 GA-Schnittstelle siehe Punkt 8.5.5

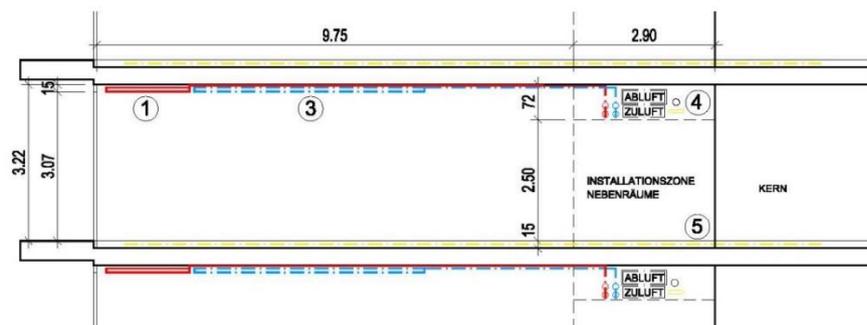


Abb. 6 – Schemaschnitt, Schnittstellen Haustechnik

8 HEIZUNG, LÜFTUNG, KLIMA, KÄLTE

Ziel des Planerteams ist ein möglichst wirtschaftliches Gebäude zu erstellen.

8.1 Gebäude

Im 2. Untergeschoss ist die Heizungs-/Kältezentrale sowie die Lüftungszentrale für die Belüftung des Gebäudes geplant. Die Medienversorgung (HLK) zu den Geschossen erfolgt über die zentralen Steigzonen am Kern.

8.2 Klimatische Grundlagen

Auslegungstemperaturen für Heizung/Lüftung im Winter:

Heizung: -7°C

Lüftung: -13°C

Auslegungstemperaturen für Lüftung/Kühlung im Sommer:

Lüftung: 33.5°C, 32% r.F.

8.3 Raumkondition

Gemäss SIA Merkblatt 2024 gelten für Standardnutzungen folgende Raumkonditionen zur Auslegung:

Für den Winterfall gelten folgende Raumtemperaturen gem. SIA Merkblatt 2024:

Auslegung Büronutzung: 21°C

Auslegung Nasszellen: 21°C

Auslegung Garderoben/Duschen: 21°C

Auslegung Nebenräume/Verkehrsflächen: 18°C

8.4 Lüftungskonzept

Für die Belüftung aller im Haus befindlichen Räumlichkeiten wird eine Versorgungszentrale realisiert. Die Raumluftechnischen-Anlagen sind mit Wärmerückgewinnungsanlagen ausgerüstet.

Nachfolgende Luftmengen werden für die Mieterflächen und deren mieterseitigen Ausbau gemäss aktuellem SIA Merkblatt 2024 vorgehalten:

- Büroflächen 1. – 9.OG: Zu- und Abluft je 6200 m³/h pro Geschoss
- entspricht 4.45 m³/h*m² Bodenfläche bzw. 1.5-fachem Luftwechsel (Raumhöhe 3.0 m)
- Annahme: Einzelbüro 20 % (2.1 m³/h*m²), Grossraumbüro 55 % (2.9 m³/h*m²), Sitzungszimmer 25 % (9.7 m³/h*m²)

Der Ausbau der Lüftungskanäle auf der Mietfläche erfolgt ab 2 Übergabepunkten am Kern individuell durch den Mieter. Das Gebäudekonzept sieht für die Zu- und Abluft eine ringförmige Leitungsführung um den Kern herum vor, von wo aus flexibel Abzweigungen angeschlossen werden können.

8.5 Wärme / Kälte

8.5.1 Energieversorgung

Der Energiedienstleister primeo hat auf dem gesamten Areal Erdsondenfelder realisiert. Mittels Erdsondenwärmepumpenanlagen wird die notwendige Wärme- und Kälteenergie erzeugt. Seitens primeo wird je Technikzentrale eine Übergabestation für Warmwasser mit den Systemtemperaturen 45°C / 30°C sowie eine Übergabestation Kälte mit den Systemtemperaturen 16°C / 20°C zur Verfügung gestellt.

Die Technikzentrale Heizung / Kälte ist im 2. Untergeschoss angeordnet, wo die Anbindung der Wärme- und Kälteenergie erfolgt.

8.5.2 Wärmeverteilung und -abgabe

Für die Installationen der Heizleitungs-Verteilungen wurde auf dem Geschoss ein konventionelles Zweirohrsystem ausgewählt. Dieses ist ringförmig in einer Zone um den Kern herum ausgeführt. Stichleitungen von der Ringleitung in die Räume werden an der Decke geführt.

Die Randstreifen-Deckenpaneele sind im Gebäuderaster montiert. Unter Berücksichtigung der Hauptwandstellungen sind die Zonen-Regelventile platziert. Die Regelzonen können im Zuge des Mieterausbaus angepasst und ergänzt werden, um flexibel auf weitere Wandpositionen und Räume des Mieters zu reagieren.

8.5.3 Sommerliche Raumkonditionierung Grundausbau

Die im Grundausbau geplanten Lüftungsanlagen dienen dem hygienischen Luftaustausch der Bürozonen und erreichen im sommerlichen Kühlbetrieb maximal eine Zulufttemperatur von 18°C.

Mit den zur Verfügung stehenden Systemtemperaturen auf dem Kältenetz von 16°C / 20°C wird die Zuluft vorkonditioniert. Zusätzlich ist eine Kaltwassererzeugung mittels Kältemaschine installiert, mit der eine Mediumtemperatur von 10 °C / 16°C erzeugt wird, um kontrolliert zu entfeuchten und nachzukühlen.

Im Sommer können mit zusätzlich installierten Kühlsegel, -Kühldecken Raumtemperaturen von maximal 26°C garantiert werden.

8.5.4 Kälteverteilung und -abgabe

Der Ausbau der Kälteleitungen auf der Mietfläche erfolgt ab Übergabepunkt am Kern individuell durch den Mieter.

Das Konzept sieht eine ringförmige Leitungsführung um den Kern herum vor. Von der Hauptleitung können flexibel Stichleitungen pro Nutzungseinheit in die Räume gelegt werden. Der Ausbau der Kühlelemente kann somit individuell durch den Mieter gemäss seinem Layout erfolgen.

Nachfolgende Kühlleistungen sind für den Mieterausbau vorgesehen:

- effektive Büroflächen: 35 W/m²(Geschossabgang 38.0 kW)

8.5.5 Gebäudeautomation

Im Grundausbau ist das Gebäude mit einem Gebäudeautomationssystem (ehemals Mess-, Steuer-, Regelungs- und Leittechnik; MSRL) ausgerüstet, welches sämtliche gebäudetechnischen Anlagen der Gewerke HLKS in der ganzen Funktionalität erschliesst.

Weiter sind im EG / 3.OG / 6.OG / 8.OG Etagen Schaltschränke (SGK) eingeplant.

Die Schnittstelle zum Mieterausbau bildet die Kommunikation zwischen Etagen-SGK und Mieterausbau SGK, welche wie BACnet IP erstellt wird.

Heizung:

Pro Geschoss ist im Grundausbau ein Energiezähler (Wärme) eingebaut und auf das GA-System Grundausbau aufgeschaltet.

Bei mehreren Mietern pro Geschoss ist angedacht den Wärmeverbrauch des Geschosszählers pro m² Mietfläche aufzuteilen.

Die Ansteuerung der einzelnen Regelventile der Heizpaneele via Raumfühler erfolgt durch den Mieterausbau ab SGK Mieterausbau.

Kälte:

Pro Geschoss ist im Grundausbau ein Energiezähler (Kälte) eingebaut und auf das GA-System Grundausbau aufgeschaltet.

Bei mehreren Mietern pro Geschoss ist angedacht den Kälteverbrauch des Geschosszählers pro m² Mietfläche aufzuteilen. Da die Kälteinstallationen auf dem Geschoss noch nicht geplant sind, könnten je nach Grundrissaufteilung auch noch zusätzliche Zähler eingebaut werden. Diese Zähler müssten im GA-System des Mieters intergriert werden und via BUS-System dem GA-System Grundausbau übermittelt werden.

Die Ansteuerung der einzelnen Regelventile der Heizpaneele via Raumfühler erfolgt durch den Mieterausbau ab SGK Mieterausbau.

Lüftung:

Im Grundausbau ist für die Geschosse 1-4 und 5-9 je eine Lüftungsanlage vorgesehen. Die Energien Strom, Heizung, Kälte für diese Anlagen werden jeweils im Grundausbau gemessen. Die anfallenden Kosten dieser beiden Lüftungsanlagen würden pro m³ Luft (max. 6200 m³/h pro Geschoss) pro Mieter abgerechnet.

Für das Erdgeschoss müssen die Lüftungsanlagen durch den Mieter installiert werden. Die Energien für Strom, Heizung, Kälte werden pro Anlage und Gewerk gemessen.

Sanitär:

Auf allen Geschossen werden die Anschlüsse auf die Sanitärnasszellen ausgeführt. Die Kaltwasser und Warmwasserabgänge werden gemessen.

Für den Mieterausbau wird pro Stockwerk ein Abgang KW + WW vorgesehen. Ab diesem ist der Ausbau sowie die Messungen durch den Mieter nachzurüsten.

Elektro:

Messung der Elektroenergie Mieter: Es ist ein Zusammenschluss für Energieverbrauch vorgesehen (ZEV), d.h das Gebäude wird als Grossverbraucher zu einem günstigeren Grundtarif als Ganzes gemessen. Die Mieter werden mit Untermessungen jeweils separat, wie üblich, abgerechnet. Die Abrechnungsadministration kann von Primeo übernommen werden.

Es sind maximale 4 Messungen pro Geschoss, im EG 7 Messungen vorgesehen.

9 SANITÄR

9.1 Versorgungskonzept

Das Gebäude wird ab Werkversorgung mit Trinkwasser kalt erschlossen.

Das Trinkwasser wird pro Gebäude ab Zentraler Sanitärzentrale im 2. Untergeschoss via Steigzonen verteilt.

Autonom wird ebenfalls in der Technikzentrale, dass Trinkwasser warm mittel Frischwasserstationen erzeugt.

Verteilung in zwei Druckzonen unterteilt.

Druckzone 1 = bis 4. Obergeschoss, ab Sanitärzentrale im 2.Untergeschoss

Druckzone 2 = 5.- 9. Obergeschoss, ab Sanitärzentrale im 2.Untergeschoss

9.2 Entsorgungskonzept Schmutzwasser

Im Grundausbau werden Falleleitungen, welche für die Entsorgung der Nasszellen, sowie die Grundleitungen, ausgebaut. Zusätzliche Falleleitungen, welche ausschliesslich zur Entsorgung der Mietflächen dienen, sind durch den Mieter im Mindest-Durchmesser 110 mm zu erbringen, die Schnittstelle befindet sich ab Sammelleitung im Untergeschoss und Entlüftung über Dach. Die Untergeschosse können nicht mit natürlichem Gefälle entwässert werden. Es ist deshalb eine dezentral platzierte Abwasser-Hebeanlage vorgesehen.

9.3 Entsorgungskonzept Regenwasser

Das Regenwasser wird den Versickerungsanlagen abgegeben. Damit die Fall-, Sammelleitungen und Versickerungsanlage möglichst klein dimensioniert werden können, wird eine Retention auf dem Dach, durch Dachaufbau oder Dacheinläufe vorgesehen.

9.4 Nachrüstung und Ergänzung Sanitäranlagen im Mieterausbau

Werden durch den Mieterausbau Erweiterungen oder Ergänzungen der Sanitäranlagen notwendig sind folgende Vorkehrungen im Grundausbau mitberücksichtigt:

- Nachrüstung Warmwasseraufbereitung +/- 20m²
- Platzbedarf für Warmwasserverteilung in Steigzonen

9.5 Grundausbau Nasszellen

Der Ausbau der Nasszellen 1. Bis 9.OG mit den allgemeinen Sanitärapparaten ist im Grundausbau beinhaltet.

Der Ausbau der Nasszellen im 1. UG, inkl. ca. 20 Duschen, ist im Grundausbau beinhaltet.

9.6 Sprinklerung

Das Gebäude wird mit einer Vollschutz Sprinkleranlage (Auslegung nach SES) ausgestattet.

Die Technikzentrale befindet sich im 1. Untergeschoss. Die Verteilung erfolgt via Steigzonen im Kern. Pro Geschoss resp. Abgang wird ein Alarmventil vorgesehen.

10 ELEKTRO

10.1 Starkstrominstallationen

Die Hauptverteilung ist im 2. Untergeschoss untergebracht. Enthalten sind die Messung und Sicherungsabgänge für die allgemeinen Installationen sowie die Elektro-Messung für die einzelnen Mieteinheiten.

Eine Photovoltaik Anlage produziert einen Teil der im Gebäude konsumierten Energie. Der Stromkonsum wird durch einen «Zusammenschluss für Energieverbrauch (ZEV)» der Mieter geregelt, welcher tarifliche Vorteile bietet.

Pro Stockwerk und Kern ist im Elektroraum eine Etagenverteilung zur Absicherung, Steuerung und Verteilung der Elektroinstallationen des Grundaubaus geplant. Die Speisung der Mieterflächen wird bis zum Übergabepunkt am Eingang der mieterseitigen Sicherungsverteilung geführt. Die Verteilung erfolgt individuell im Mieterausbau.

Die Lichtinstallationen inklusive Beleuchtungskörper für Untergeschosse, allgemeine Zonen und Treppenkern sowie Aussenbeleuchtung sind im Grundaubau vorgesehen. Eine zentrale Notlichtanlage stellt die netz-unabhängige Beleuchtung der Flucht- und Rettungswege sicher.

10.2 Schwachstrominstallationen

Das Gebäude ist mit einer Brandmeldeanlage ausgerüstet, welche die allgemeinen Räume und ein Grundraster in den Mieterflächen umfasst. Von allen Zugängen im 1.UG und EG zu den Mieteinheiten ist eine Video-Gegensprechanlage geplant und für die Eingangszonen ist ein Zutrittskontrollsystem und Videoüberwachung vorgesehen.

Die Schnittstelle für den Mieterausbau für den Glasfaseranschluss für Telekommunikation und das TV-Kabelnetz befindet sich in den Steigzonen auf der jeweiligen Etage.

10.3 Gebäudeautomation ?? Beleuchtung/Beschattung > Pius Heer

Es wird ein Gebäudeautomationssystem geplant, das eine einfache Raumautomation und die Optimierung des Energieverbrauches ermöglicht.

11 BAUPHYSIK / AKUSTIK

11.1 Wärme- und Feuchteschutz

Die thermische Gebäudehülle umfasst jeweils das gesamte Gebäude inklusive der Untergeschosse. Die auskragenden Balkone sind über Konsolen mit Kragplattenanschlüssen thermisch getrennt. Die Anforderungen an die Fassadenverglasung werden integral optimiert, um die Anforderungen an den thermischen Komfort im Winter und im Sommer erfüllen zu können.

Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz werden einerseits mit einem g-Wert der Verglasung von 0.30 und zusätzlich in Kombination mit einem windstabilen Sonnenschutz mit g-Wert 0.10 (Gesamtenergiedurchlassgrad $g_{tot} < 0.10$) erfüllt. Für den optimalen Komfort ist zudem die Nachtauskühlung über Oberlichter vorgesehen.

Bei über Eck verglasten Räumen mit einer Grundfläche kleiner als 30 m² können die Anforderungen eingehalten werden, sofern zusätzliche Speichermasse eingebaut wird. Dies kann mit einem mieterseitigen Einbau von Phasechange Material (Bsp. Smartboard von Knauf) erreicht werden.

11.2 Schallschutz und Akustik

Bezüglich des Schallschutzes von Aussenlärm ist der Strassenlärm vom Hegenheimerweg her relevant. Es werden die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III eingehalten. Für alle anderen Fassadenausrichtungen ist die Lärmbelastung geringer. Der Schutz gegen Innenlärm ist nach den Mindestanforderungen ausgelegt worden. Der Massivbau mit Doppelbodenkonstruktion wird mit gängigen Konstruktionen die Anforderungen gut einhalten.

Im Rahmen des Mieterausbaus kann auf die raumakustischen Anforderungen der Mieterprogramme mit der Ausführung der Decken- und Wandoberflächen, wie auch der Ausführung des Hohlraumbodens und dem Bodenbelag reagiert werden

Die Deckenpaneele weisen eine Mikroperforation auf und sind mit einer eingelegten Akustikmatte von 30 mm ausgeführt. Ihr Schallabsorptionsgrad ist in Anlehnung an die Norm ISO 354:2003 ausgelegt.

12 AN- UND AUSLIEFERUNG

Die An- und Auslieferung erfolgt über den Platz an der Lachenstrasse. Dafür wird das Trottoir zur Einfahrt auf den Platz abgesenkt. Vom Platz gelangt man über den Haupteingang zur vertikalen Erschliessung in der Kernzone.

13 ABFALLENTSORGUNGSKONZEPT

13.1 Müllcontainer

Es wird vorgesehen den Abfall bei Firmen > 250 Mitarbeitern durch private Unternehmen, bei Firmen < 250 Mitarbeitern durch die kommunale Müllabfuhr abholen zu lassen.

Die Abholzeiten können dadurch zeitlich versetzt koordiniert werden, sodass keine Verkehrsprobleme bei der Abholung entstehen.

Es werden für den anfallenden Müll aus der Nutzung von Büros und Geschäften drei 800 l Kehrcontainer und zwei 800 l Papiermüllcontainer vorgesehen. 6 mal im Jahr wird der Papiermüllcontainer von einer Firma abgeholt (organisiert durch die Gemeinde Allschwil, siehe Abfallkalender), 6 mal im Jahr wird die Abholung des Papiermüllcontainer durch den Eigentümer organisiert.

Für die Gastro im Erdgeschoss wird ein separater Müllraum mit bis zu sechs Containern vorgesehen.

13.2 Zirkulation im Gebäude

Der Abfall aus der Büronutzung wird von den oberirdischen Geschossen über den Serviceaufzug in den Müllraum im 1. Untergeschoss gebracht. Dieser liegt an dem Gang, der um den Kern zirkuliert und kann zudem vom Velokeller erschlossen werden.

Der Müll aus dem Gastroraum des Erdgeschosses wird auf demselben Weg in den zweiten, für die Gastro vorgesehen Müllraum gebracht.

Von dort wird der Abfall dann über den gleichen Servicelift zu dem nördlichen Fluchtweg im Erdgeschoss gebracht, der zu dem Zwischenbereich der Parzellen D4 und D2 führt.

13.3 Abholung

An der nord-östlichen Ecke des Gebäudes D4 wird unter dem Balkon eine Aufstellfläche für die Container vorgesehen, wo sie bis zur Entsorgung abgestellt werden.

Der Abfallwagen erschliesst diese Stellfläche über die allgemeine Platzzufahrt von der Lachenstrasse von Norden her, und setzt dann bis auf Höhe der nördlichen Gebäudekante zurück.

Im Vorfeld wurde im Austausch mit der Gemeinde eine vereinfachte Zufahrt erwogen, indem das Trottoir im Zwischenbereich D2 und D4 abgesenkt wird. Diese Idee wurde aber aus dem Grunde verworfen, dass dies eine mögliche Zufahrt in den Park begünstigen könnte.

14 SIGNALETIK

Die Signaletik wird im Zuge der weiteren Projektausarbeitung studiert und weitergeplant.

15 SICHERHEITSKONZEPT

Für den Neubau wurde ein strukturiertes Sicherheitskonzept mit Fokus auf das Zutrittsregime, in Abstimmung mit den Brandschutz- und Fluchtwegforderungen, erstellt.

Das Zutrittsregime deckt die Grundbedürfnisse des Grundausbau (Gebäude-Zugänglichkeit, Abschlüsse zu Grundausbau-Nutzungen; für die Mieterausbauten wurden flexible Annahmen getroffen welche sich je nach Flächenbedarf adaptieren lassen.

Es wird eine mechanische, mandantenfähige Gebäudeschliessanlage eingebaut - Mieter-Schliessungen sind im Schliessplan vorgehalten. Mietereigene Schliessungen sind nicht vorgesehen. Die Gebäudeschliessung dient im Ereignisfall auch als Interventions- und/oder Notöffnung bei elektronischen Türverschlüssen.

Es wird eine elektronische, mandantenfähige Zutrittskontrollanlage eingebaut - Mieterausbauten sind vorgehalten resp. Mieterabschlusstüren können ohne grossen Aufwand technisch nachgerüstet werden.

Türfachplanung

Die technischen Türausrüstungen / -überwachungen / -steuerungen werden dem Stand der Technik entsprechend konform je Türe festgelegt (Brandschutz / Brandfall, Fluchtweg, Arbeitssicherheit).

16 LANDSCHAFTSPLANUNG

16.1 Landschaftsarchitektonisches Konzept

Zwei Baukörper am östlichen Rand des Masterplans bilden gemeinsam den städtebaulichen Auftakt zum neu entstehenden BaseLink Areal. Entsprechend der Lage des Gebäudes an der Kreuzung Lachenstrasse und Hegenheimermattweg bildet das Freiraumkonzept vier spezifische Seiten aus. Während die beiden Seiten zu den Strassen das Gebäude mit verschiedenen Hartflächen «städtisch» adressieren, vermittelt der grüne Zwischenraum zum angrenzenden Baufeld D3. Im Norden bildet das Gebäude D4 zusammen mit dem Gebäude D2 einen gassenähnlichen Zwischenraum, welcher einen markanten Auftakt ins Innere des Zentralen Grünraums formuliert.

16.2 Materialität

Die Materialsprache im Aussenraum der Parzelle D4 ist einfach, jedoch präzise gehalten. Konventionelle Asphaltflächen, welche präzise ausgeschnitten mit nicht versiegelten Kiesflächen ergänzt werden führen den Strassenraum ans Haus. Auf Randabschlüsse wird im Innern der Parzelle verzichtet. Entlang der Parzelle werden die Randsteintypen der Strasse übernommen. Die Kiesflächen

bestehen aus lokalen Mergelflächen, welche mit lokalem Rheinkies in unterschiedlichen Körnungen abgestreut werden. Ergänzt werden die Flächen mit Findlingen aus der Rheinebene, welche den Vorbereich zusätzlich strukturieren.

16.3 Vegetation und Bäume

Entlang des Hegenheimerweges werden die aus dem übergeordneten Masterplan vorgegebenen Europäischen Hopfenbuchen (*Ostrya carpinifolia*) als Hochstämme mit einem Kronenansatz von 4.00m gepflanzt. Auf dem Vorbereich an der Lachenstrasse werden auf Wunsch des Bauherrn 5 mehrstämmige Hängebirken (*Betula pendula*) in unterschiedlichen Höhen zwischen 5.00 und 9.00m eingesetzt. Zwischen den Baufeldern D4 und D3 bereichern einheimische Wiesenansaat den Ort.

16.4 Ausstattung

Die Ausstattung in den öffentlichen Räumen wird bewusst reduziert gehalten. Auf fest installierte Abfalleimer wird aus Gründen des Litterings verzichtet. Sitzgelegenheiten werden ausschliesslich mobil vorgesehen und durch das Möblierungskonzept des Betreibers vorgegeben. Zum Abstellen von Fahrrädern werden sehr einfach gehaltene Anlehnbügel aus Metall mit einer Pulverbeschichtung vorgesehen.

16.5 Beleuchtung

Der Vorplatz an der Lachenstrasse wird mit einer mittels zwei Masten und Fassadenhaken abgespannten Seilleuchte Typ «Gotha M» ausgeleuchtet. Entlang der übrigen Seiten wird vorerst auf eine Aussenbeleuchtung verzichtet, da die Ausleuchtung aus dem Gebäude sowie die Strassenbeleuchtung als ausreichend erachtet wird. Sämtliche Leerrohre werden für ein späteres Nachrüsten vorgehalten, damit keine Belagserneuerungen notwendig werden.

16.6 Medienpunkt

Auf die Installation eines im Boden eingelassenen Medienpunkts mit Frischwasser, Abwasser und Elektrizität soll auf Wunsch des Bauherrn verzichtet werden. Auf der Nordseite sowie auf der Südseite sollen einfache Hydrantenanschlüsse zur Bewässerung von Grünflächen im Boden vorgesehen werden.

16.7 Entwässerung

Die Entwässerung der Vorbereiche erfolgt auf der Süd- und Ostseite über entlang der Parzelle angeordnete Schlitzrinnen sowie eine an der Fassade angebrachte Fassadenrinne. Auf der West- und Nordseite wird das Oberflächenwasser über die Schulter in die angrenzende Grünfläche abgeleitet.

16.8 Dachflächen

Zwischen den PV – Elementen auf dem Dach wird eine reichhaltige Landschaft mit unterschiedlichen Substrataufbauten zwischen 12cm und partiell 30cm aufgebaut. Dazwischen werden Holz- und Steinstrukturen eingelegt und die Fläche mit einem einheimischen Saatgut ökologisch hochwertig begrünt. Unter den PV – Elementen wird Rundkies ohne Begrünung eingesetzt.