

Kraftwerk1 KOCH, 16.08.2024/ rev. 14.3.2025

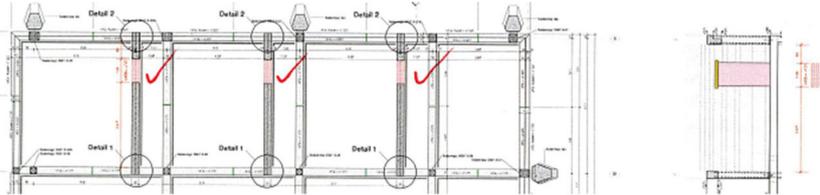
FACTSHEET Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung

Grundausbau

Grundausbau: So wird die Einheit der Mietpartei übergeben. Alles, was danach ausgebaut wird, wird von der Mietpartei selbst vorgenommen (Mieterausbau).

Eckdaten

| | |
|---|--|
| Lage | Flüelastrasse 50, 1. und 2. Obergeschoss |
| Ausrichtung | Vier Einheiten übers Eck, zwei Einheiten zum Park ausgerichtet und zwei Einheiten zur Flüelastrasse hin. |
| Zugänge | Hauptzugang über das Treppenhaus im 1.OG (und bei Mieterausbau auch im 2.OG möglich). Alle Einheiten verfügen über Fenstertüren zum Stadtbalkon. Die zwei Einheiten zum Durchgang hin, haben eine zusätzliche Eingangstüre. |
| Aussenflächen | Gemeinschaftlicher Aussenraum für die Mietenden der Rohbaueinheiten mit einer Tiefe von 2.50m. Dieser kann von den Mietenden gemeinschaftlich genutzt werden. |
| Aufzüge | Im Treppenhaus Nr. 4 Personenaufzug (HxBxT 2.1 x 1.1 x 1.4m, Nennlast 630kg) Im Mitteltrakt (neben Treppenhaus Nr. 3) UG-1.OG Lastenaufzug (HxBxT 2.1 x 1.5 x 2.35m, Nennlast 2000kg) |
| Raumhöhen | 5.81m; stellenweise auch tiefer. Abhängig von den Leitungen an der Decke (bis ca. 45cm von Decke). |
| Grösse der Einheiten | Rohbaueinheiten S 50.101 51.2 m ² / ausbaubar auf max. 76.5 m ² 50.108 54.4 m ² / ausbaubar auf max. 77.6 m ² 50.104 54.2 m ² / ausbaubar auf max. 74.6 m ² 50.105 54.0 m ² / ausbaubar auf max. 77.6 m ² Rohbaueinheiten M 50.103 63.9 m ² + 13.5 m ² / ausbaubar auf max. 113.5 m ² 50.102 77.9 m ² / ausbaubar auf max. 121.8 m ² |
| Grundfläche/ Max. Ausbaubare Fläche: möglicher Ausbau durch Einbau eines Zwischenbodens | |

| | |
|--|--|
| | <p>Rohbaueinheiten L</p> <p>50.106 94.4 m²/ ausbaubar auf max. 161.5 m²</p> <p>50.107 90.8 m²/ ausbaubar auf max. 159.1 m²</p> |
| <p>Materialisierung/ Besonderheiten</p> | |
| Ausbaustandard | Edelrohbau: Nasszelle fertig ausgebaut (Vorgabe Behörden), Küche wird nicht erstellt; ein Waschbecken ist bereits eingebaut. |
| Trennwände zwischen den Einheiten | Zweischaliges tragendes Kalksandstein-Mauerwerk, weiss geschlänmt, akustisch getrennt durch Dämmschicht mit Mineralwolle. Die Wände sind so dimensioniert, dass hohe Lasten in die Wände eingeleitet werden können. |
| Nachträgliche Öffnungen zwischen den Einheiten | <p>In den Wänden zwischen den Einheiten ist jeweils ein Betonsturz eingebaut, um einen Durchgang (Breite 1.06m) aufzubrechen. So ist eine Zusammenlegung von Einheiten durch die Mietenden möglich.</p>  <p>Weitere grössere Durchbrüche zwischen Einheiten sind möglich, sind teilweise aber aufgrund der bewehrten Wände (diese enthalten Stahlelemente) mit einem erheblichen Aufwand verbunden.</p> |
| Stützen | Beton, Schalungstyp 2, roh |
| Boden | <p>Zementestrich abtalschiert auf -1.5cm unter Fertigboden. Der Zementestrich ist nicht behandelt. Er muss durch die Mietenden entweder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versiegelt werden. - Gestrichen werden. - Mit einem mieterseits eingebrachten Boden (Aufbauhöhe 1.5cm) belegt werden. |
| Decke | <p>Beton, Schalungstyp 2, roh</p> <p>An den Decken befinden sich teilweise sichtbare Leitungen.</p> |
| Aussenwände und Fenster | Holzmetallfenster mit raumhoher Rahmenverglasung und Drehflügelfenster ohne Kippfunktion. Verglasungen im Brüstungsbereich mit VSG-Verglasung (durchbruchsicher). |

| | |
|-----------------|---|
| Wohnungstüren | Metallzargentüren in Betonwand, Brandschutzanforderungen EI30, lichte Höhe 2,10 m, lichte Breite 90cm. |
| Nasszelle | Ausstattung gemäss Plan. |
| Wände Nasszelle | Trennwände aus Brettsper Holz; zum Wohnraum sichtbar. Auf Seite Nasszelle mit nassraumtauglichen Gipskartonplatten beplankt, ohne Sichtanforderungen, gestrichen, im Nassbereich mit Keramikplattenbelag (Feinsteinzeug). |
| Decke Nasszelle | Decke aus Brettsper Holz. Auf Seite Nasszelle mit nassraumtauglichen Gipskartonplatten beplankt. |
| Boden Nasszelle | Boden aus Keramikplattenbelag (Feinsteinzeug) |
| Sonnenschutz | Vertikalkarkise aus Stoff, manuell bedienbar mittels Handkurbel |

Kennzahlen/ Normen

| | |
|--|---|
| Schallschutz (SIA2020) | <ul style="list-style-type: none"> • Wand: $D_i > 52 \text{ dB}$ • Boden EG/1.OG (35cm Beton): $D_i \leq 57 \text{ dB}$, • Boden 2.OG/3.OG (30cm Beton): $D_i \leq 57 \text{ dB}$ • Wohnungstüre: $R'w \geq 44 \text{ dB}$ |
| Nutz- und Auflasten der Einheiten/ Vorgaben Ingenieur bezüglich Lasten | <ul style="list-style-type: none"> • Befestigungsmöglichkeiten im Boden sind gegeben, da keine Bodenheizung verlegt ist. • Befestigungen an Betonstützen oder Bohrungen der Betonstützen sind nur in Absprache und nach Prüfung mit/ durch eine:n Ingenieur:in zugelassen. • Flächenlast qk: 400 kg/m^2; • Auflast Flächenlast: 600 kg/m^2; • Einzellast Qk: 400 kg (Aufstandsfläche $50 \times 50 \text{ mm}$; Qk muss nicht mit qk kombiniert werden). <p>Diese Lastenangaben beinhalten bereits Lasten optionaler Ebenen und Einbauten. Unabhängig davon, ob eine Ebene an den Trägern und Kalksandstein-Wänden befestigt wird, oder als selbsttragende Konstruktion auf den Boden 1.OG gestellt wird, darf die Summe sämtlicher Lasten diese Angabe nicht überschreiten.</p> <p>Beispiel: Bei einer optionalen Ebene werden die Lasten halbiert: Flächenlast qk: 200 kg/m^2, Auflast Flächenlast: 300 kg/m^2, auf Träger und an KS-Wand befestigt.</p> |

| | |
|---|--|
| Nutz- und Auflasten der Decke Nasszelle | <ul style="list-style-type: none"> • Flächenlast qk: 200kg/m² • Auflast Flächenlast: 100kg/m² |
| SIA 500 | Die bewilligten Grundrisse der Rohbaueinheiten erfüllen die Anforderungen der SIA500. |
| Gebäudetechnik | |
| Heizung | Radiatoren mit Thermostatventil. Die Ablesung erfolgt über Funk pro Einheit |
| Lüftung | <ul style="list-style-type: none"> • Keine Lüftung, Fensterlüftung • Nasszelle: Die Abluft wird direkt in den Nasszellen und in einzelnen Nebenräumen der Einheit gefasst und übers Dach ausgeblasen. Die Nachströmung erfolgt mittels Nachströmöffnungen (Aussenluft) in der Fassade. |
| Elektro | <ul style="list-style-type: none"> • Starkstrom: Unterverteilung auf Abgangsklemmen verdrahtet mit folgender Ausrüstung: 2x LS 16A, 5x FI-LS 13A (30mA), Schutz für EW-Sperrung WM/TU. (d.h. Starkstromanschluss für Küche vorhanden). • Schwachstrom: Eine LWL-Steckdose (Glasfaser), eine Gegensprechanlage • Die Werkszähler jeder Einheit (Messpunkte) sind in der Unterverteilung platziert. |
| Sanitär | <ul style="list-style-type: none"> • Mögl. Anschlüsse ab Schacht auf beiden Geschossen • Waschbecken mit entsprechendem Wasseranschluss für Küche vorhanden. • Einbau Kaltwasser- und Warmwasserzähler für die verbrauchsabhängige Ablesung der einzelnen Einheiten. Auslesung mittels Funkübertragung. |

Mieterausbau

Bauliche Vorgaben KW1

| | | |
|---|--|---|
| Verhaltenskodex KW1 für Vertragspartner:innen | Der Verhaltenskodex für Vertragspartner:innen von KW1 für die Siedlung Koch muss eingehalten werden. | Der Verhaltenskodex muss von den Mietenden, externen Planenden und externen Unternehmen während der Dauer der getätigten Mieterausbauten eingehalten werden |
| Bauökologischer Kodex KW1 | Der Bauökologische Kodex von KW1 für die Siedlung Koch muss eingehalten werden. | Der Bauökologische Kodex muss von den Mietenden, externen Planenden und externen Unternehmen eingehalten werden. |

Ausbaumöglichkeiten und Bewilligungspflicht

| | Bewilligung | Konkretisierung |
|--|---|--|
| Grundausbau | Der Grundausbau ist wie vorliegend (Plan) bewilligt. | Die Einheit kann in diesem Zustand bezogen werden. Eine Küche ist in nicht vorhanden, jedoch bewilligt. Es sind keine Elektroinstallationen vorhanden. |
| Grundausbau mit Mieterausstattung (MAS) durch Mieterschaft | Keine Abänderungseingabe (Bewilligung) durch Ämter nötig | Der Grundausbau bleibt erhalten, die Mietenden möblieren die Einheiten. Eine Küche ist in nicht vorhanden, jedoch bewilligt. Es sind keine Elektroinstallationen vorhanden. |
| Mieterausbau (MAB) durch Mieterschaft | Abänderungseingabe für MAB oder Anpassung ist nötig (Dauer für Bewilligungsverfahren ca. 2,5 Monate). | Die Mietenden möchten beispielsweise feste Wände und Decken einbauen, Einheiten zusammenlegen, zusätzliche Nasszellen erstellen. Beim Ausbau müssen UGZ (Amt Umwelt und Gesundheitsschutz) und die Feuerpolizei beigezogen werden. Bei einer Zusammenlegung von Einheiten muss beachtet werden, dass nur eine Küche pro Einheit erlaubt ist (Brandschutz). |