

**Δ.L.L.**

# Kurzbaubeschrieb

GAB/MAB Grundausbau für Mietinteressent:innen



ALL, Switzerland Innovation Park Basel Area Main Campus, Baufeld C

# Inhalt

1. Philosophie	3
2. Funktionale Beschriebe	4
2.1. Konzept Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)	4
2.2. Konzept der Energieabrechnung	4
2.3. Konzept der Beschattung	4
2.4. Konzept der Zutrittskontrolle	4
2.5. Konzept für die Heizung und Kühlung	4
2.6. Konzept für die Belüftung	5
2.7. Konzept der Warmwasserversorgung	5
2.8. Konzept der Zertifizierung	5
2.9. Brandmeldeanlage und Brandfallsteuerung	5
3. Schnittstellen Haustechnik	6
4. Gebäude	7
4.1. Baustruktur und Gebäudehülle	7
4.2. Lichte Raumhöhe in Mietflächen	7
4.3. Nutzlasten in Mietflächen	7
4.4. Brandschutz	7
4.5. Schallschutz	7
4.6. Aufzüge	8
4.7. Schliessanlage	8
4.8. Fenster	8
4.9. Sonnenschutz	8
5. Grundausbau	9
5.1. Boden	9
5.2. Decke	9
5.3. Wände	9
5.4. Nasszellen	9
5.5. Lagerräume im Untergeschoss	9
5.6. Parkierung	9

# 1. Philosophie

Im ALL verbindet sich unser Know how aus den vorangegangenen Projekten Main Campus HQ sowie Hortus. Somit wird das ALL radikal nachhaltig und hyperflexibel gebaut. Die drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und Soziologie – werden ideal in Einklang gebracht mit einer Flexibilität für die künftigen Mieter:innen, die es ihnen erlauben wird, Labore und Büros Tür-an-Tür zu haben. Dabei sind die noch zur Verfügung stehenden Mietflächen sowohl für Bio-, als aber auch für Chemielabore ausgelegt.

ALL wird nach dem internationalen Label «Leed Platin Core und Shell» sowie den beiden nationalen Labels SBNS Platin und Minergie A zertifiziert. Dies wird unter anderem durch den Einsatz einer hocheffizienten, energieerzeugenden PVA-Anlage auf dem Dach und an der Fassade erreicht. Diese wird mehr Strom produzieren, als das ALL selbst benötigt, damit der Überschuss an die Nachbargebäude abgegeben werden kann. Zudem wird das Regenwasser gesammelt und einerseits für die WC-Spülungen verwendet und andererseits kommt es bei der Bewässerung der Pflanzen zum Einsatz.

## 2. Funktionale Beschriebe

### 2.1. **Konzept Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)**

Die Energie der leistungsstarken PV-Anlage wird in einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch abgegeben. Der Übergabepunkt zum EVU (Energieversorgungsunternehmung Primeo) befindet sich in der Trafostation. Die elektrische Energie wird im Modell «Grundversorgung» beschafft und entsprechend verrechnet.

### 2.2. **Konzept der Energieabrechnung**

In jeder Mietereinheit wird pro Etage individuell die elektrische Energie, die Wärme- und Kälteenergie gemessen.

### 2.3. **Konzept der Beschattung**

Die Beschattung wird aufgrund der Wetterverhältnissen automatisiert gesteuert (Strahlungswerten, Wind, Frost, Sonnenstand). Die Steuerung erfolgt individuell pro Fassade und Geschoss. Das übergeordnete Ziel der Beschattung besteht darin den Wärmeenergiefluss, vor allem in den warmen Jahreszeiten, in das Gebäude zu verhindern, um damit den Kühlenergiebedarf zu reduzieren. Die automatisierte Steuerung kann pro Mieter:in fassadenweise zentral übersteuert werden. Bei einer individuellen Steuerung kann die Reduktion des Wärmestroms nicht garantiert werden und somit können sich auch die Raumtemperaturen erhöhen. Die individuelle Steuerung wird jeweils alle 3 h wieder zurückgesetzt.

### 2.4. **Konzept der Zutrittskontrolle**

Das Gewerbehause verfügt über ein Zutrittskontrollsystem (Zuko), welches den Zugang von aussen und in die exklusiven Mietflächen individuell über Badges sicherstellt.

### 2.5. **Konzept für die Heizung und Kühlung**

Die Wärme- und Kälteenergie wird vom lokalen Energienetz von Primeo im Contracting bereitgestellt. Die Erzeugung der Wärme- und Kälteenergie erfolgt mit einer Erdsondenwärmepumpenanlage, wobei die Wärmepumpe mit einem natürlichen Kältemittel betrieben wird. Die Kälteenergie wird hauptsächlich im Free-Cooling bereitgestellt. Die Bereitstellung der Wärme- und Kälteenergie erfolgt zu 100% fossilfrei.

Die Wärme- und Kälteenergieabgabe wird mit demselben Abgabesystem realisiert. Dabei werden hocheffiziente Umluftkonvektoren eingesetzt, welche unter den Fenstern an der Fassade positioniert sind. Die Konvektoren 25dB werden bis zu einer bestimmten Aussentemperatur (z.B. 16°C) mit Wärmeenergie versorgt damit die Räume beheizt werden können. Ab einer gewissen Aussentemperatur (z.B. 20°C) werden die Konvektoren mit Kälteenergie versorgt, um die Räume kühlen zu können. Die Umschaltung erfolgt zentral und ist für alle Umluftkonvektoren gleich und kann von der Mieter:in nicht beeinflusst werden. Jeder Konvektor wird individuell über Raumfühler gesteuert, sodass die gewünschte Raumtemperatur eingehalten werden kann.

Mit diesem Konzept kann eine Raumtemperatur 21°C im Winter und 26°C im Sommer eingehalten werden, sofern die internen Lasten bei ca. 20W/m<sup>2</sup> liegen und die Aussentemperatur kleiner 32°C ist.

Sollte zusätzliche Kühlenergie ganzjährig benötigt werden, besteht die Möglichkeit, diese Kühlenergie an der Steigzone zu beziehen, um damit beispielsweise Umluftkühlgeräte oder Deckenkühlelemente mit Kälteenergie zu versorgen.

## **2.6. Konzept für die Belüftung**

Sämtlich Flächen sind mechanisch belüftet.

Die Luftaufbereitung für die Mietflächen erfolgt zentral auf dem Dach und wird über die Steigzonen in die Etagen geführt. Die Luftaufbereitung ist mit Heiz-Kühlregistern im Change-Over ausgerüstet, damit das ganze Jahr eine Zulufttemperatur von 21°C gewährleistet werden kann. Die Zulufttemperatur kann bis zu einer Aussentemperatur von 32°C sichergestellt werden.

Sämtliche Monoblocke sind mit Wärmerückgewinnungsanlagen ausgerüstet. Die Luftaufbereitung ist so ausgelegt, dass eine Wartung eines Monoblocks keinen Unterbruch der Luftversorgung zu Folge hat.

## **2.7. Konzept der Warmwasserversorgung**

Aufgrund von Nachhaltigkeitsüberlegungen wird der Warmwasserverbrauch bewusst reduziert. Aus diesem Grund werden die WC-Anlagen nur mit Kaltwasser ausgerüstet. Das Warmwasser in der Cafeteria und bei den Laborwaschtischen wird mit Durchlauferhitzer bereitgestellt.

Für die Duschen im Untergeschoss wird das Warmwasser mit einer Frischwasserstation direkt ab dem Fernwärmenetz bereitgestellt und beträgt maximal 43°C. Die Wärmeenergie des abfliessenden Duschwassers wird direkt in der Dusche zurückgewonnen, um damit das Kaltwasser vorzuwärmen.

## **2.8. Konzept der Zertifizierung**

Das Gewerbehäus wird nach dem internationalen Label «Leed Platin Core und Shell» sowie den beiden nationalen Labels «SBNS Platin» und «Minergie A» zertifiziert.

## **2.9. Brandmeldeanlage und Brandfallsteuerung**

Das Gewerbehäus wird mit einer Brandmeldeanlage gemäss den Vorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherung (VKF) für einen Vollschutz ausgerüstet. Die dazugehörige Brandfallsteuerung für die Lüftungen, Lifte, Brandschutztüren, Alarmhörner sind kollektiv angesteuert. Das bedeutet, dass, wenn im Haus irgendwo ein Brandalarm durch einen Brandmelder oder Handalarmtaster auslöst, sämtliche brandfallgesteuerten Anlagen in den Brandalarm versetzt werden (Lüftungsanlagen werden abgestellt, Lifte ins EG gefahren, Brandschutztüren geschlossen und Alarmhörner erklingen).

Die Übermittlung des Brandalarm an die Feuerwehr erfolgt zentral.

Jede Mieter:in verfügt über eine eigene abgesetzte Brandmeldezentrale, welche auf ihren Betrieb abgestimmt, bedient wird.

Jede Mieter:in muss einen Sicherheitsverantwortlichen SIBE stellen.

### 3. Schnittstellen Haustechnik

---

#### Schnittstelle Lüftung

Pro Etage 4x ZUL- und 4x ABL- Brandschutzklappe an den Lüftungssteigzonen. Die Ansteuerung der Brandschutzklappe erfolgt über den Grundausbau. Zulässiger Druckverlust beim Kanalnetz Vermieterausbau 500 Pa.

---

#### Schnittstelle Kälte

Pro Etage 2x Regulierventile mit integrierter Druck- und Mengenregulierung an der Kältesteigzone mit einem Kälteenergiezähler auf der Etage. Zulässiger Druckverlust am Verteilnetz Vermieterausbau ist 40 kPa.

---

#### Schnittstelle Sanitär

Pro Etage 2x Absperreinrichtungen für Kaltwasser an der Steigzone Sanitär mit einem Kaltwasserzähler.

Pro Etage 2x Absperreinrichtungen für Osmosewasser an der Steigzone Sanitär mit einem Kaltwasserzähler.

Pro Etage 2x Absperreinrichtungen für CO<sub>2</sub> Gas an der Steigzone Sanitär.

Pro Etage 2x Absperreinrichtungen für N<sub>2</sub> Gas an der Steigzone Sanitär.

Pro Etage 2x Absperreinrichtungen für Druckluft an der Steigzone Sanitär.

Fallstränge für unbelastetes Abwasser.

---

#### Schnittstelle Elektro

Pro Etage 2x Anschlussüberstromunterbrecher (3x400V/230, 160A) an Stromschiene mit Energiezähler in der Elektrosteigzone auf der Etage.

Pro Etage 1x LWL Kabel Anschluss mit 6x Stecker E2000 auf dem Patchfeld im Schwachstromrack im Schwachstromraum UG.

Pro Etage 1x Anschluss an die Ringleitung der Brandmeldeanlage für den Anschluss einer dezentralen Brandmeldeanlage.

Pro Etage 1x Anschluss an den KNX-Bus in der Steigzone Elektro.

---

## 4. Gebäude

### 4.1. Baustruktur und Gebäudehülle

---

Baustruktur	Betonskelettbau, Flachdecken mit Stützenraster 7 x 7 m mit einem Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschossen. Die Lobby im Erdgeschoss, die Haupttreppen und Aufzüge sowie die inneren Erschliessungsflächen, wie Steigzonen, WC-Anlagen, Duschen im UG und die Laborinfrastrukturräume werden fertig ausgebaut.
-------------	---

### 4.2. Lichte Raumhöhe in Mietflächen

---

Geschoss	Fertigboden bis Rohdecke
UG	3.85 m
EG	4.42 m
OG 1/2/3/4	3.62 m

### 4.3. Nutzlasten in Mietflächen

---

Geschoss	Nutzlasten
UG	10 kN/m <sup>2</sup> entspricht 1'000 kg/m <sup>2</sup>
EG	10 kN/m <sup>2</sup> entspricht 1'000 kg/m <sup>2</sup>
OG 1/2/3/4	5 kN/m <sup>2</sup> entspricht 500 kg/m <sup>2</sup>

### 4.4. Brandschutz

---

Leistungen	Brandschutz gemäss den zum Zeitpunkt der Bewilligung behördlichen Vorschriften.  Maximale Brandabschnittsflächen: Büro: max. 2'400 m <sup>2</sup> Industrie/Gewerbe bis 1'000 MJ/m <sup>2</sup> : max. 600 m <sup>2</sup> Verkaufsräume: max. 600 m <sup>2</sup>
------------	---

### 4.5. Schallschutz

---

Anforderungen Luft- und Trittschall	Gemäss Norm SIA 181 2006 Schallschutz im Hochbau: Mindestanforderungen gegenüber anderen Nutzer:innen Luftschall Di = 52 dB; Trittschall L' = 53 dB
--	---

---

Betriebseinrichtungen	Werden Geräte und Maschinen von der Mieterschaft in den Räumlichkeiten so aufgestellt, dass es zu Störungen in den Flächen von fremden Mieteinheiten kommt, hat die Mieter:in auf ihre Kosten für eine Kapselung und Lagerung der Geräte bzw. Maschinen zu sorgen.
-----------------------	--

Für entsprechend störende Einzel- und Dauergeräusche gelten die Anforderungen analog den Mindestanforderungen gemäss Norm SIA 181 an den Schallschutz gegenüber Geräuschen haustechnischer Anlagen und fester Einrichtungen.

#### 4.6. Aufzüge

---

Personenaufzüge 4 Aufzüge im Haupttreppenhaus  
UG bis 4. OG  
1000 kg/13 Personen Nutzlast  
behindertengerecht  
Kabine im Licht B/T/H: 110/210/230 cm  
Ausstattung gem. Aufzugshersteller

---

Lastenaufzüge 2 Stk je Gebäudeseite UG bis 4. OG  
2'500 kg/33 Personen.  
Kabine im Licht B/T/H: 180/270/230 cm  
Ausstattung gem. Aufzugshersteller

---

Lastenaufzug Anlieferung UG bis EG  
3'500 kg/46 Personen  
Kabine im Licht B/T/H: 210/300/250 cm  
Ausstattung gem. Aufzugshersteller

Die Lastenaufzüge werden mit einer individuellen Badge-Sendesteuerung für Transporte von gefährlichen Stoffen ohne Personenbegleitung ausgerüstet.

#### 4.7. Schliessanlage

---

Gemäss Konzept Türfachplaner

#### 4.8. Fenster

---

Fensterbandfassade 1. OG bis 4. OG  
Oberfläche innen/aussen in Eiche natur

#### 4.9. Sonnenschutz

---

Senkrechtmarkise  
elektrisch



# 5. Grundausbau

## 5.1 Boden

---

Unterlagsboden inkl. Trittschalldämmung  
Vorbereitet für Mieterausbau

## 5.2 Decke

---

Betondecken lasiert  
Abgehängte Decke im Korridor bei mehr als vier Mieter:innen pro Geschoss

## 5.3 Wände

---

KS Vormauerungen und Ständerwände  
Leichtbau gespachtelt mit Anstrich

## 5.4 Nasszellen

---

Voll ausgestattete Nasszellen Damen und Herren sowie IV (pro Geschoss 12 Toiletten Damen, 8 Toiletten Herren, 8 Pissoirs sowie 2 IV Toiletten)  
Voll ausgestattete Duschen (inkl. WCs) im UG für Damen, Herren und IV

## 5.5 Lagerräume im Untergeschoss

---

Boden	Zementüberzug gestrichen grau
Wand	Beton und oder Kalksandstein
Decke	Beton, sichtbar
Lüftungsinstallationen	Belüftung mit konstanten Volumenstromregler
Elektroinstallationen	Elektroinstallation sind allgemein sichtbar an der Decke LED-Decken-Beleuchtung 300 Lux (gependelt), Ansteuerung der Beleuchtung mit einem KNX-Bewegungsmeldern.

## 5.6 Parkierung

---

Fahrräder	Fahrradparkplätze rund um das Gebäude
PKW	Parkhaus Ost (Zuteilung gemäss gemieteter Fläche)
Anlieferung	Zentrale Anlieferung mit sämtlicher Infrastruktur für Labor



Im A.L.L. entstehen moderne Arbeitsplätze für die Ideen von Morgen. Sichern Sie sich jetzt das ideale Umfeld für Ihr Unternehmen. Mehr Informationen auf [allbasel.com](http://allbasel.com) oder kontaktieren Sie direkt Nuria Caceres: [nca@senn.com](mailto:nca@senn.com)

[→ zur Website](#)