

BAUBESCHRIEB

PROJEKT- UND BAUBESCHRIEB

NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS PRADA BIALA

Das Grundstück liegt mitten im Ferienort Flims an aussichtsreicher Lage. Direkt an der Hauptstrasse liegend neigt es sich von West nach Ost und wird am nordwestlichen Parzellenrand von einer privaten Quartierstrasse durchquert. Am Grundstück südöstlich angrenzend liegt die Wintersportzone, wo Skifahrer im Winter direkt ins Dorf gelangen können.

Das Neubauvolumen mit Raum für insgesamt 13 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten wird durch einen markanten Versatz in zwei gleichgrosse und autonom erschlossene Einheiten gegliedert. Gleichzeitig entstehen dadurch zwei gefasste, grössere Aussenräume; auf der Nordost Seite als Ankunft mit Aussenparkplätzen, und auf der Südwest Seite als Gartenraum für die angrenzende Wohnung. Durch die gleichzeitige Ausgestaltung von separaten Dächern erhält das Gebäudevolumen klarere Formen, und wird in seiner Grösse ortstypischer wahrgenommen.

Die Fassaden lehnen sich an das historisch typische Bild der sich durchwegs wiederholenden Lochfenster mit Einfassungen an, werden jedoch zeitgemäss interpretiert. Das projektierte, über drei Quadratmeter grosse «Lochfenster» ist auf einem durchgehenden Raster rund um das Gebäude regelmässig angeordnet und kann in der gewählten Grösse auch den unterschiedlichen Nutzungen der dahinterliegenden Räume gerecht werden. Einzelne grössere Fenster brechen als Ausnahme die Regelmässigkeit der Fassaden, und ermöglichen dem dazugehörigen Innenraum eine individuelle Ausrichtung. Die beiden Fensterformen werden auch in ihrer Detailausgestaltung unterschiedlich gestaltet. Die auf einem Raster angeordneten «Lochfenster» werden in Anlehnung an die ortstypischen Bauten eingefasst.

Entgegen der ursprünglichen Funktion der Holzstöcke sind diese Einfassungen jedoch vor allem ein Gestaltungselement, und funktionieren zusätzlich als Witterungsschutz und Beherrschung der Verdunklungs- resp. Beschattungseinrichtungen. Die grossen Fenster verzichten auf diese Einfassungen, und erzeugen dadurch auch die notwendige Spannung der Fassaden. Auf der Nordostseite wird der Besucher, durch die Fassadenrundung geleitet, über einen gedeckten Zugangsbereich ins Gebäudeinnere geführt.

Die Dächer sind als steil abgeschlossene Walmdächer ausformuliert und bestimmen zusammen mit den eingeschnittenen Dachterrassen und den aufgesetzten Schleppläuben die Innenräume der Dachwohnungen.

Die beiden Gebäude Carnea und Dalia mit sechs resp. sieben Wohnungen und je zwei Gewerbeeinheiten sind auf

drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss organisiert. Das Untergeschoss mit der Tiefgarage bildet das Fundament der Anlage und bietet 22 Fahrzeugen Platz.

Im Erdgeschoss befinden sich die Gewerbeeinheiten, die wie auch die Treppenhäuser von der strassenseitigen Nordwestfassade her erschlossen sind. Zusätzlich liegt im Südwestbereich des Haus Dalia eine 3½ Zimmer Gartenwohnung. In den Obergeschossen sind jeweils zwei bis drei Wohnungen organisiert, die zwischen 2½ - und 4½ Zimmer gross sind. In allen Wohnungen wird der Besucher über einen Entrèebereich mit Garderobe in den zentralen Wohn- Essbereich mit Wohnküche geführt. Die Wohnräume mit meist vorgelagerter Loggia liegen an der Südwestfassade. Die Zimmer sind vorwiegend auf der Nordostseite platziert. Bei den 4½ Zimmer Wohnungen besteht zusätzlich Raum für ein weiteres Zimmer nach Südwesten. Die Bäder sind rund um das Treppenhaus angegliedert und können den Bedürfnissen des Eigentümers entsprechend von verschiedenen Seiten her betreten werden. Alle 3½ und 4½ Zimmerwohnungen verfügen über eine zweite Nasszelle.

Im Dachgeschoss befindet sich jeweils eine 5½ Zimmerwohnung. Sämtliche Räume führen in diesen Wohnungen bis unter die Dachkonstruktion hoch und erfahren dadurch ihre eigene Grosszügigkeit. Jede Wohnung besitzt zwei grosszügige Dachterrassen, die vom Wohnraum und dem grössten Zimmer her betreten werden kann. Alle Zimmer erhalten durch unterschiedliche Ausrichtung, Geometrie und Belichtung ihren eigenen Charakter.

Die in Massivbauweise erstellten Häuser besitzen eine Tragstruktur aus Stahlbeton und Backstein. Der zentral gelegene Treppenhauskern wird in Stahlbeton ausgeführt und bildet den tragenden Kern im Grundriss. Zusammen mit den Aussen- und den Wohnungstrennwänden bildet die Nebenraumzone rund um das Treppenhaus die statisch tragende Gebäudestruktur. Die Dachkonstruktion der Walmdächer wird von Holz getragen. Die Gebäude besitzen eine verputzte Aussenwärmedämmung und das Dach wird zwischen den Sparren wärmegeklärt. Die Gebäude werden im Minergie Standard ausgeführt.

Das Heizungskonzept sieht eine Wärmegewinnung aus Erdwärme mittels Tiefenbohrungen vor. Eine Wärmepumpe sorgt für die notwendige Wärmeerzeugung. Die Wärme wird mit Warmwasser über ein Bodenheizungssystem an die Räume abgegeben.

Ein kontrolliertes Wohnraumlüftungssystem mit dezentralen Geräten sorgt für fortwährende Frischluft in den Wohnungen, und bei nutzungsgerechtem Umgang für weniger Energieverluste.

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

BAUTEIL	BESCHRIEB	MM	BEMERKUNG
Bodenaufbau Wohnungen / Gewerbe:	Bodenbelag	15	Holz, Platten,...
	Anhydrithunterlagsboden	55	inkl. Bodenheizung
	PE-Folie		Trennlage
	Trittschallschutz	20	MF-Platten
	Wärmedämmung OG+DG	20	Exp. Polystyrolplatten
	Wärmedämmung EG	120	PU Wärmedämmung
	Stahlbetondecke	260	partiell stärker/schwächer
Bodenaufbau Balkone, Terrassen über beheizt:	Gehbelag als Holzrost	40-70	Gefällsausgleichend
	Trittschallschutz	12	Regupolmatten
	Polymerbitumendichtungsbahnen	6	2-lagig
	Wärmedämmung	120	PIR-Platten
	Dampfsperre	3	bituminös
	Stahlbetondecke	var.	im Gefälle
Bodenaufbau Balkone, Terrassen über unbeheizt:	Gehbelag als Holzrost	40-70	Gefällsausgleichend
	Trittschallschutz	12	Regupolmatten
	Polymerbitumendichtungsbahnen	6	2-lagig
	Stahlbetondecke	var.	im Gefälle
Bodenaufbau Treppenhaus:	Bodenbelag	15	Keramische Platten
	Anhydrithunterlagsboden	55 bis 65	ohne Bodenheizung
	PE-Folie		Trennlage
	Trittschallschutz	20	MF-Platten
	Stahlbetondecke	mind. 200	Konstruktion
Bodenaufbau Treppenläufe:	Bodenbelag	Jan 00	Keramische Platten
	Zementspachtelung / Überzug	25	
	Stahlbetontreppenläufe	var.	mit Isotrepp aufgelagert
Bodenaufbau Kellerräume:	Bodenbelag	30	Zementüberzug
	Stahlbetonbodenplatte	250	
	Magerbeton	50	Sauberkeitsschicht
Bodenaufbau Tiefgarage:	Asphaltbelag	60	1- schichtig AC T N
	Planiekies	bis 50	Körnung 0/16 gebrochen
	Kofferung	300	Planierung im Gefälle
Aussenwände Fassade:	Aussenputz eingefärbt	5 bis 20	systemabhängig
	Wärmedämmung	200	systemabhängig
	Bachsteinwand, teilw. Stahlbeton	175	Konstruktion
	Innenputz	15	
Aussenwände Balkonnischen:	Holzwerkstoffplatten gestrichen	ca. 20	oder Faserzement
	Hinterlüftung	30	
	Windpapier		systemabhängig
	oder Aussenputz	5 bis 20	systemabhängig
	Wärmedämmung	mind. 120	systemabhängig
Backsteinwand, teilw. Stahlbeton	175	Konstruktion	
Aussenwände unter Terrain: anstrich	Sickerfolie		Delta-MS
	Wärmedämmung	60	extr. Polystyrol im Bitumen-
	Stahlbetonwand	250	Fugen abgedichtet

DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

Dachaufbau Steildach:	Dachbelag	ca. 20	Faserzementschiefer
	Dachlattung	25	
	Konterlattung	80	Hinterlüftungsebene
	Unterdach		
	Schalung	19	
	Wärmedämmung	240	Steinwolle oder ähnl.
	Holzkonstruktion	240	zwischen Wärmedämmung
	Wärmedämmung und Holzkonstr.	180	bei Schleppgauben
	Dampfsperre		
	Installationslattung	25	für elektrische Inst.
	Gipskartonplatten	12	1-lagig
	Weissputz	2 bis 5	
Farbanstrich			
Deckenuntersichten Balkone:	Holzwerkstoffplatten gestrichen	ca. 20	oder Faserzement
	Hinterlüftung	10	
	Windpapier		systemabhängig
	oder Aussenputz	5 bis 20	systemabhängig
	Wärmedämmung	mind. 120	systemabhängig
Stahlbetondecke	220	Konstruktion	
Wandaufbau Wohnungstrennwand:	Innenputz	15	
	Stahlbeton	240	gemäss Schallschutznorm
	Innenputz	15	
Wandaufbau zu Treppenhaus:	Innenputz	15	
	Stahlbeton	220	gemäss Schallschutznorm
	Innenputz	15	
Innenwände Wohnungen:	Innenputz	15	
	Backstein	150	teilweise Leichtbauwände
	Keramische Platten	5 bis 15	Spritzbereiche Bäder
	Innenputz	15	
Innenwände Keller:	Kalksandstein sichtbar	150	
Fenster:	3-IV Fenster in Holz / tw. Holz / Alu		Aussenfassade
	3-IV Fenster in Holz		Fensterfronten Balkone
Innentüren:	Holzwerkstoff furniert / gestrichen		Flügel- / Schiebetüren

* die Materialangaben sind nicht definitiv und können in der Ausführung durch Gleichwertiges ersetzt werden.
Alle Angaben gelten vorbehältlich Änderungen infolge Auflagen Gesetzgeber und / oder Fachplaner.

BUDGETPREISE

ARBEITSGATTUNG	BEZEICHNUNG	BETRAG	BEMERKUNG
BKP 251	Sanitärapparate		
	Gewerberaum	CHF/Einh. 2'000	Lieferung und Montage
	2.5-Zimmer-Wohnung	CHF/Whg. 5'000	Lieferung und Montage
	3.5-Zimmer-Wohnung	CHF/Whg. 10'000	Lieferung und Montage
	4.5-Zimmer-Wohnung	CHF/Whg. 12'000	Lieferung und Montage
	5.5-Zimmer-Dachwohnung	CHF/Whg. 14'000	Lieferung und Montage
	Waschmaschine / Tumbler	CHF/Whg. 3'000	Lieferung und Montage
BKP 258	Kücheneinrichtungen		
	Gewerberaum	CHF/Einh. 6'000	Lieferung und Montage
	2.5-Zimmer-Wohnung	CHF/Whg. 19'000	Lieferung und Montage
	3.5-Zimmer-Wohnung	CHF/Whg. 21'000	Lieferung und Montage
	4.5-Zimmer-Wohnung	CHF/Whg. 23'000	Lieferung und Montage
	5.5-Zimmer-Dachwohnung	CHF/Whg. 26'000	Lieferung und Montage
BKP 273.1	Schreinerarbeiten, Garderobe		
	Gewerberaum	CHF/Einh. 4'000	fertig montiert
	2.5-Zimmer-Wohnung	CHF/Whg. 3'000	fertig montiert
	3.5-Zimmer-Wohnung	CHF/Whg. 5'000	fertig montiert
	4.5-Zimmer-Wohnung	CHF/Whg. 7'000	fertig montiert
	5.5-Zimmer-Dachwohnung	CHF/Whg. 12'000	fertig montiert
BKP 281	Bodenbeläge in Holz, Platten,...	CHF/m ² 140	fertig verlegt, inkl. Sockel
BKP 282	Wandbeläge Plattenarbeiten	CHF/m ² 125	
	Gewerberaum	CHF/Einh. 500	ca. 4m ² fertig verlegt
	2.5-Zimmer-Wohnung	CHF/Whg. 1'500	ca. 12m ² fertig verlegt
	3.5-Zimmer-Wohnung	CHF/Whg. 2'000	ca. 16m ² fertig verlegt
	4.5-Zimmer-Wohnung	CHF/Whg. 2'500	ca. 20m ² fertig verlegt
	5.5-Zimmer-Dachwohnung	CHF/Whg. 3'500	ca. 28m ² fertig verlegt

* In den jeweiligen Budgetpreisen ist die Mehrwertsteuer eingerechnet.