

Baubeschrieb Residenza le Palme

Baumeisterarbeiten

Fundamentplatte und Kellergeschoss zum Teil Sichtbeton. Tragstruktur aus RHS-Stahl. Tragstruktur für die Obergeschosse in Mischbauweise (Stahlbeton, Backstein und Kalksandstein. Massive Betondecken. Aussenwände: Sichtbeton, Wärmedämmung und Backstein. Nicht tragende Innenwände: Backstein und Gipskartonständerwände.

Dämmungen

Der Wärmeschutz- und Schallschutznachweis wird durch einen Fachingenieur erstellt. Besondere Aufmerksamkeit wird allen Wärme- und Schallschutzmassnahmen am Gebäude beigemessen. Fassaden- und Dachwärmedämmung siehe Wärmeschutznachweis. Wohnungstrennwände mit isolierter Doppelwand. Wärme- und Trittschalldämmung in allen Wohngeschossböden. Montage der Sanitärapparate mit Schallschutzteilen.

Bedachungen

Flachdach, Dachterrasse und Gedeckte Terrassen mit Dampfsperre, Wärmedämmung, mehrlagiger bituminöser Abdichtung, mechanische Schutzschicht und Aushubmaterial für die Gartengestaltung.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Chromstahl oder Zinkor ausgeführt (Abdeckungen, Dachrandabdeckungen, Dachrinnen, Winkelbläche, Dehnungsbänder und Abflüsse.

Aussentüren und Fenster

Fenster, Balkontüren der Wohnräume und Eingangstüren aus thermisch getrennten Aluminiumprofile, zweifarbig einbrennlackiert mit Isolierverglasung. Fenster der unbewohnte Räume aus einbrennlackierten Aluminiumprofilen.

Gipsarbeiten

Wände und Decken aller Wohnungen werden in Gipsputz ausgeführt, Kellerräume in Sichtbeton

Schlosserarbeiten

Fensterbänke aus Aluminium, Terrassengeländer aus Aluminiumprofilen und Glasscheiben, Briefkästen aus Aluminium.

Schreinerarbeiten

Eingangstüren der Wohnungen in Massiver Ausführung mit Wurzelholz furniert. Sicherheitsschloss mit Kaba Star Tribloc. Innentüren mit Stahlzargen (Ausführung Türblatt lackiert, melamin- oder Holzbeschichtet). Wandschränke im Eingangsbereich der Wohnungen (Ausführung lackiert, melamin- oder Holzbeschichtet).

Sonnenschutz

Lamellenstoren Typ VR 90 o.ä. Elektrische Steuerung in sämtlichen Räumen. Elektrische Sonnenstoren für die Terrassen.

Elektroanlagen

Das Projekt der Elektroanlage wird von einem Elektroingenieurbüro ausgeführt.
Alle Geräte sind von der Marke Feller Edizio in der Farbe weiss.

Hochspannungsanlage

Hauptstromverteiler mit Zählern sind in jeder Wohnung vorgesehen; in den Elternschlafzimmern sind Sekundärstromverteiler in allen Wohnungen vorgesehen.

Starkstromanlage

Haupteinspeisung wird durch die Società Elettrica Sopracenerina (SES) durchgeführt, Hauptverkabelung und steigende Verkabelung zur Einspeisung der Nebenverteiler, Erdung und Potenzialausgleichsverbinding, vollständige Lichtanlagen: Deckenspot im Eingangsbereich, Gang, Elternzimmer, Küche, Nasszellen und Terrasse; in den Nasszellen im Wandschrank oberhalb des Spiegels; gesteuerte Stromschalter im Wohn- und Essbereich; Lichtschalter in jedem Raum. Küchenanschluss für Küche, Ofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühlschrank, usw.: Steckdosen für Küchenkleingeräte; 3-fach-Steckdosen 230V in jedem Raum vorhanden und gesteuerte Steckdose 230V im Wohn- und Essbereich. In der Waschküche sind Steckdosen für Waschmaschine und Trockner (Tumbler), in den Nasszellen sind Steckdosen für Handtuchtrockner sowie ein Anschluss (leere Röhre) für eine mögliche Whirlpool-Badewanne vorgesehen. Storen-Anlage im Wohn- und Essbereich, Küche und in den Zimmern sind einzeln bedienbar, elektrische Sonnenstoren auf der Terrasse mit Bedienung. Raumthermostate in allen Räumen (ausser Nasszellen); Zähler für Heizungsenergie- und Heisswasserverbrauch in jeder Wohnung vorhanden.

Leuchten und Lampen

Lieferung von Unterputz-Einbauleuchten und Plastikschachtel für die Installation an den vorgesehen Lichtquellen in der Decke.

Schwachstromanlage

Haupttelefonanschluss wird durch Swisscom durchgeführt; Komplette Videogegensprechanlage, TV-Anlage mit Bluewin Fernsehen in jedem Raum und leere Kabelröhren um mögliches Satellitenfernsehen zu empfangen; leere Kabelröhren im Wohnzimmer für eine Musikanlage; leere Röhren im Innenbereich und Terrasse um eine mögliche Einbruch-Alarmanlage zu installieren (Aussenbereich ausgeschlossen).

Aufzug

Behindertengerechte, mit Edelstahlblech verkleidete Kabine 625 Kg. für 8 Personen. Automatische Schiebetüren aus Edelstahl. Marke Schindler, Modell 3300 Esplanade.

Heizung

Die Planung und Dimensionierung erfolgt durch einen Fachingenieur.

Die Wärmeerzeugung für die Heizanlage, für das Warmwasser, den Whirlpool, und das Schwimmbad wird durch eine Wärmepumpe, mit Erdwärme und Solarkollektoren gewährleistet. Die benötigte Wärmeenergie beträgt etwa 55 kW.

Für den Energieträger 'kalte Energie' liegt die benötigte Energie bei etwa 40/45 Kw, welche aus dem Boden mit 7 bis 10 Erdsonden von einer Gesamtlänge von etwa 900 Metern gewonnen wird

Die Wärmeverteilung in den einzelnen Wohnräumen erfolgt durch eine Niedertemperaturheizung mit Bodenheizungssystem. Individuelle Temperaturregelung in allen beheizten Räumen. Thermostat in der Wohnung. Wärmezähler für jede Wohnung. Für Nassräume ohne Fenster ist eine Einzelraumlüftung vorgesehen. In der Baubewilligung hatten wir eine Luft-Wasser Wärmepumpe vorgesehen.

Kühlung der Wohnungen im Sommer

Das Konzept der Heizanlage sieht die Möglichkeit vor, die Kühlung der Wohnungen durch die Nutzung der Bodenheizung mit der 'kalten Energie', welche durch die Erdsonden gewonnen wird. Es ist geplant, dass die kalte Energie aus den Wärmesonden in Umlauf gebracht wird und zwar durch die Bodenheizung mittels einem Wärmetauscher, ohne auf Strom greifen zu müssen und wenn, dann nur für das Betreiben der Umwälzpumpe.

Für die Kühlung benötigen wir die Erdsonden Wärmepumpe dessen Bewilligung wir im November 2011 beantragen werden, diese kann somit noch nicht garantiert werden.

Thermische Solaranlage

Es ist eine thermische Solaranlage mit Sonnenkollektoren für die Produktion des Warmwassers vorgesehen, sowie für die Heizanlage im Falle von übermässig produzierter Energie. Die Solaranlage soll ebenfalls zum Einsatz bei der Wassererwärmung des Schwimmbads und vom Whirlpool kommen.

Die Solaranlage setzt sich zusammen aus einer Sonnenkollektoren-Gesamtfläche von etwa 15 m², welche auf dem Dach im Bereich des Gebäudeeingangs montiert werden. Die Sonnenenergie, welche aus den Sonnenkollektoren erzeugt wird, wird in speziellen Wärmespeicher im technischen Raum im Keller gelagert.

Sanitäranlagen

Vorgesehen sind weisse Sanitärapparate. Richtpreis inkl. Mwst:

Für die 3 ½ Zimmerwohnungen Fr. 20'000.-

Für die 4 ½ Zimmerwohnungen Fr. 25'000.-

Für die Attikawohnung Fr. 30'000.-

Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Eingelegte Abflussleitungen aus isoliertem PE und Fallleitungen Typ PE Silent. Warm und Kaltwasserleitungen aus Stahl Typ Inox V4A bis Frischwasserverteiler und Synthetisch Typ PEX bis einzelne Apparate. Schall- und Wärmedämmung der Leitungen. Wasserfilteranlage.

Küchen

Vollständig eingerichtete Küche. Richtpreis inkl. Mwst.:

Für die 3 ½ Zimmerwohnungen Fr. 35'000.-

Für die 4 ½ Zimmerwohnungen Fr. 40'000.-

Für die Attikawohnung Fr. 50'000.-

Böden und Verkleidungen

Haupteingang, Treppenhaus und Terrassen mit Naturstein.

Alle Böden der Wohnung nach Angabe des Käufers, wahlweise Naturstein, Holzparkett, Fliesen, oder Teppich (Richtpreis Lieferung und Verlegung inklusive Sockelleiste und Mwst. Fr. 200.- / mq). Waschraum, Technik- und Kellerräume mit Fliesen. Verkleidungen in Bad, Dusche und WC wo vorgesehen nach Angabe

des Käufers, Wahlweise Naturstein oder Fliesen (Richtpreis Lieferung und Verlegung inklusive Mwst Fr. 200.- / mq).

Malerarbeiten

Alle Sichtbetonwände werden mit einem speziellen Schutzgrund gestrichen.
Weisser Dispersionsanstrich aller Innenwände und Decken.

Schwimmbad und Whirlpool

Das Schwimmbad und der Whirlpool sind mit kompletter Pooltechnik, automatische Wasseraufbereitung und Wassererwärmung ausgestattet. Im Tessin wird normal nur kurz bei Beginn der Badesaison geheizt. Um die Kosten niedrig zu halten sorgen Teilweise die Solarkollektoren.

Wellness

Der Wellnessbereich wird mit einer finnische Sauna, der Ruheraum mit Liegen, und der Fitnessraum mit Fitnessgeräte ausgestattet sein.

Pergola

Die Parkplätze werden mit einer Pergola überdacht

Umgebung

Die Umgebung wird vollständig mit Palmen, Sträucher und Rasen Bepflanzt, und mit einer automatischen Bewässerungsanlage, Aussenbeleuchtung und Elektroanlage ausgestattet.

Projektierung und Planung

Architektur und Bauleitung:
Studio di Architettura Guscetti
Giovanni Guscetti arch. dipl.ETH / SIA

Ingenieur:

Studio d'ingegneria Andreotti & Partners SA

Bau Physiker und Akustiker:

Eco Control SA

Geologe:

Dr. Paolo Ammann SA

Projektierung Heizung, Sanitär, Lüftung:

Tecnoprogetti SA

Elektroingenieur:

Tecnoprogetti SA

Bauherr:

Omninvest SA

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus gesetzlichen, technischen oder Planerischen Gründen geändert werden und steht in der Priorität den Ausführungs- und Detailplänen nach. Diese können beim Architekten eingesehen werden. Der Bauherr behält sich das Recht vor Änderungen vorzunehmen.

Minusio den 16. Mai 2012