

EIN PROJEKT DER LIKA HOLDING AG

PARADISO GREEN CORNER

Technische Verkaufsdokumentation

EINLEITUNG

Die Wohnanlage Green Corner liegt im Zentrum von Paradiso, in einem Wohnviertel nur wenige Minuten vom Stadtzentrum von Lugano entfernt. Der Ort verfügt über eine gute Anbindung an alle öffentlichen Verkehrsmittel und die wichtigsten städtischen Dienste.

Das Gebäude hat neun Stockwerke über der Erde, wobei das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird und die übrigen Stockwerke zum Wohnen. Weiter verfügt das Gebäude über drei Untergeschosse, die als Garagen genutzt werden.

Die für Wohnzwecke vorgesehenen Stockwerke weisen unterschiedliche Wohnungstypologien auf: 1,5-, 2,5-, 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen und die Stockwerke 1-7 sind standardisiert: Sie haben je zwei 1,5-Zimmer-Wohnungen (eine in Richtung Via Geretta, die andere in Richtung Via San Salvatore), zwei 2,5-Zimmer-Wohnungen (gleiche Ausrichtung wie oben) und eine 3,5-Zimmer-Wohnung an der Ecke des Gebäudes. Im achten Stock befinden sich zwei 4,5-Zimmer-Wohnungen mit einem exklusivem Zugang zum Dach, das über zwei separate Innentreppe erreichbar ist.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Wahl der Materialien für die Aussenverkleidung und die Innenausstattung gelegt. Die Fassade besteht aus einer hinterlüfteten Struktur, die abwechselnd mit Travertinplatten und Fotovoltaik-Paneelen verkleidet ist. Für die Innenverkleidung der Gemeinschaftsbereiche ist ebenfalls Travertin oder Putz vorgesehen.

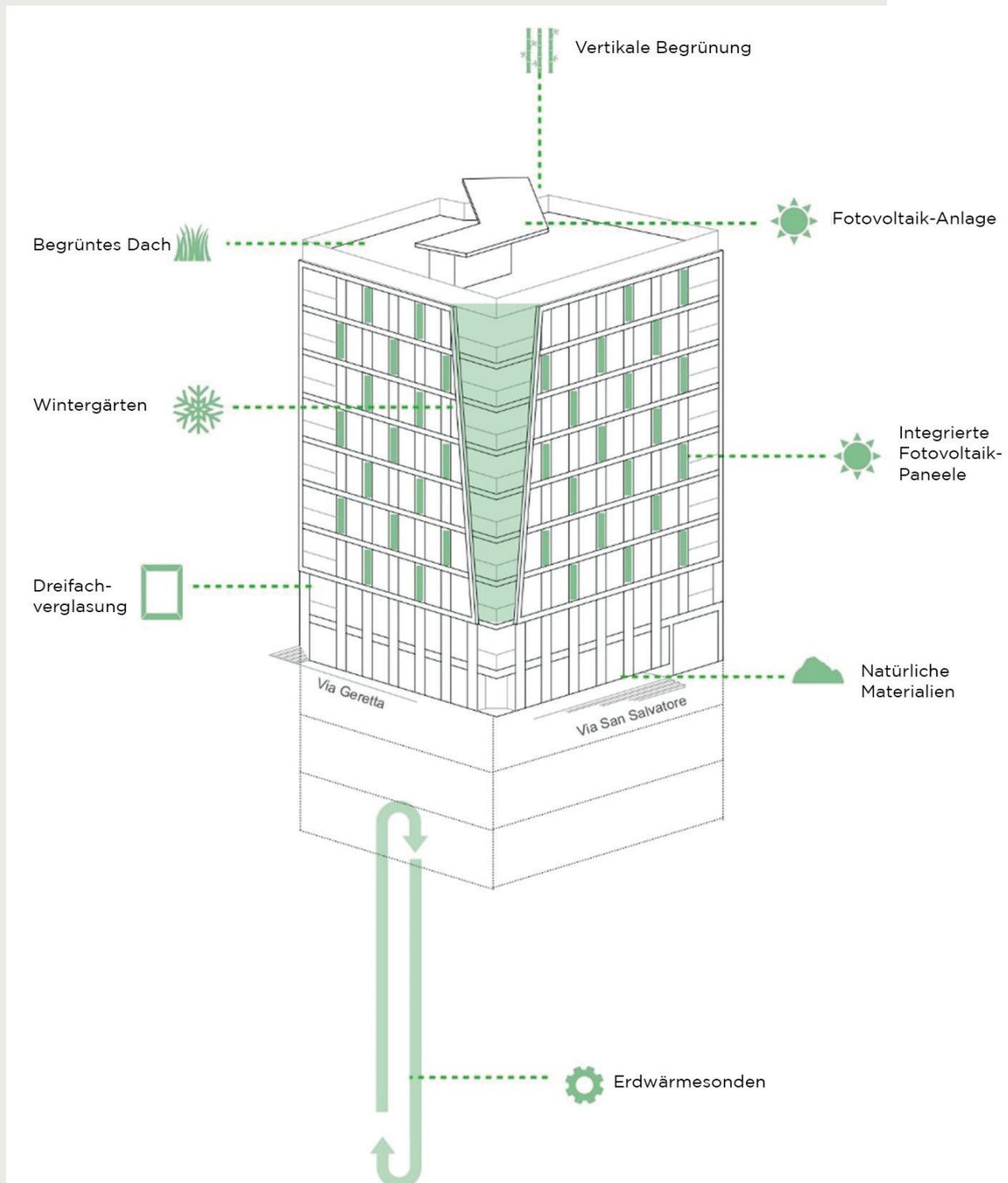
Bei der Planung der Residenz Green Corner wurden mehrere **Nachhaltigkeitsaspekte** berücksichtigt.

Die Heizung wird von einer Wärmepumpe mit Erdwärmesonden gesteuert, die die Wärmeenergie des Bodens zur Warmwassererzeugung nutzt. Ein weiterer anlagentechnischer Aspekt des Gebäudes sind die Fotovoltaik-Paneele an den Fassaden, die in die Architektur integriert sind. Im Gegensatz zu herkömmlichen monokristallinen Fotovoltaik-Elementen gehören diese Paneele zur Fassadenverkleidung. Eine weitere Fotovoltaik-Anlage befindet sich auf dem Technikraum auf dem Gebäudedach. Hier handelt es sich um eine Anlage im traditionellen Sinn, jedoch mit höherer kW-Leistung. Die Aussenmauern bestehen aus Hochleistungsdämmstoffen und Fenstern und Türen mit Dreifachverglasung und Wärmedämmung, was eine beträchtliche Energieersparnis ermöglicht.

Für die Fassaden sowie für die Gemeinschaftsbereiche und die Wohnungen werden durchwegs natürliche Materialien verwendet. Sämtliche Balkone sind mit zusätzlichen Fensterrahmen ausgestattet, damit die Balkone nach aussen hermetisch geschlossen und in der kalten Jahreszeit als Wintergärten genutzt werden können. Auf den Balkonen ist es so auch im Winter, wenn es draussen kalt ist, warm und gemütlich.

Ein weiterer, aber nicht weniger wichtiger Aspekt ist die vertikale Begrünung der Fassaden im rückwärtigen Teil des Gebäudes. Die mit speziellen Pflanzen begrünete Wand dient als Kulisse für die Räume, die zu dieser Wand hin ausgerichtet sind. Die Aussicht auf diese exklusive Pflanzenwelt ist fantastisch.

Die folgende Skizze beschreibt die oben beschriebenen ökologischen Aspekte:



1. STRUKTUR

Die tragende Konstruktion besteht nach den Vorgaben des Statikers aus Stahlbeton. Alle Aussenwände des unterirdischen Baukörpers sind nach dem System der Weissen Wanne ausgeführt, d.h. die Untergeschosse sind vollständig gegen das Eindringen von Wasser und Feuchtigkeit abgedichtet.

Auch die horizontalen und vertikalen Strukturelemente der Stockwerke über der Erde sind aus Stahlbeton gefertigt. Die Trennwände der Innenräume hingegen bestehen aus Gipskartonplatten mit schalldämmenden und feuerbeständigen Eigenschaften gemäss den geltenden Vorschriften.

2. ANLAGEN

Heizung

Wärmeproduktion: Die Heizung besteht aus Erdwärmesonden mit einer Inverter-Wärmepumpe, die im dafür vorgesehenen Technikraum im dritten Untergeschoss untergebracht ist.

Wärmeverteilung: Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Fussbodenheizung mit Heizschlangen. Jede Wohnung hat einen Thermostat, über den sich die Heizung steuern lässt.

Kühlsystem für den Sommer: Die Kühlung erfolgt durch die Umkehrung des Kreislaufs der Wärmepumpe und die Verteilung des Raumklimas mit Hilfe von in den Wohnungen installierten Deckenventilator-Konvektoren, die an ein spezielles System mit Kondensatableitung angeschlossen sind.

In den Badezimmern sind die Anschlüsse für den Einbau von elektrischen Handtuchwärmern mit Temperaturregelung vorgesehen, falls dies gewünscht wird.

Leitungen und Sanitäranlagen

Alle Anlagen und Rohrleitungen wurden gemäss den geltenden Vorschriften und den Vorgaben der verantwortlichen Planungsfirmen dimensioniert und eingerichtet. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Zähler für den Verbrauch von Strom, Warmwasser und Heizung. Diese Zähler werden in den Verteileranlagen installiert.

Lüftung

Die belüfteten Räume der einzelnen Stockwerke, von den Untergeschossen bis zum obersten Stock, sind über Technikräume verbunden. Sie sind unter Einhaltung erhöhter Sicherheitsanforderungen gemäss den SIA-Normen akustisch, thermisch und brandsicher «isoliert».

Die Lüftung wird in folgenden Bereichen eingesetzt:

- Badezimmer und Toiletten
- Parkplätze
- Keller

Elektrische Anlagen

Starkstromgeräte

Der Anschluss an das Stromnetz erfolgt seitens der AIL über einen eigens für das Gebäude errichteten Kabelendverschluss. Die Hauptschalttafel im Erdgeschoss ist mit allen Schalt- und Schutzvorrichtungen für die auf den einzelnen Stockwerken vorhandenen Stromleitungen versehen.

Starkstromanlagen

Die interne Verteilung erfolgt über eine vertikale Steigleitung ausgehend vom elektrotechnischen Raum im Erdgeschoss bis in das oberste Stockwerk, über entsprechend dimensionierte vertikale Stark- und Schwachstrom-Verteilerkanäle. Die verwendeten Kabel sind halogenfrei und entsprechen den Bestimmungen der derzeit für Schutzeinrichtungen geltenden VKF-Richtlinien (Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen).

Die Stromzufuhr zu den Schaltschränken in den Wohnungen erfolgt über Drahtzüge, die pro Stockwerk abgeleitet werden. Für jeden Raum sind mehrere Steckdosen vorgesehen, die für die Versorgung der technischen Geräte genutzt und für die spätere Installation von Stehlampen verwendet werden können.

Erdungsanlage – Potenzialausgleich

Die Erdungsanlage und der Potenzialausgleich erfolgen gemäss der Norm NIBT 2020.

Beleuchtung und Speziallampen

In den Wohnungen sind in allen Zimmern Beleuchtungspots für die Anbringung von Decken- oder Wandbeleuchtungen vorgesehen. Zudem werden in allen Eingangsbereichen Langfeldleuchten und im Küchenbereich Einbauleuchten installiert.

In den Gemeinschaftsbereichen wird die Beleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert, in den Treppenhäusern werden Deckenleuchten mit Opallichtoptik installiert, und in den Garagen werden wasserdichte Langfeldleuchten mit opaler Polycarbonatabdeckung angebracht.

Aussenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Fassade und der Gemeinschaftsbereiche wurde von einem Lighting-Designer entwickelt. Die Leuchtkörper wurden so konzipiert, dass sie die wichtigsten architektonischen Elemente zur Geltung bringen und eine angemessene Beleuchtung des gesamten Gebäudes gewährleisten. Die Beleuchtung hält sich an die in den einschlägigen Normen definierten Grenzwerte für Lichtverschmutzung.

Notbeleuchtung/Antipanikbeleuchtung

Entlang der Fluchtwege ist ein Notbeleuchtungssystem vorgesehen. Die Anlage wird von einer eigenen Zentralanlage aus mit Zentralbatterien gesteuert, die eine automatische Prüfung des Betriebszustands der Leuchten und Batterien ermöglicht und allfällige Störungen an den technischen Dienst weiterleitet. Die garantierte Mindestautonomie beträgt 30 Minuten.

Die Beleuchtung der Fluchtwege erfolgt durch grüne Piktogrammleuchten, die die Richtung der festgelegten Fluchtwege gemäss dem erarbeiteten Brandschutzkonzept anzeigen.

Schwachstromanlagen

TV-Anlage

Die Installation erfolgt mittels einer IP-Netzwerkdose im Wohnzimmer sowie in allen Schlafzimmern.

Video-Gegensprechanlage

Die Video-Gegensprechanlage befindet sich vor dem Haupteingang. In den Wohnungen sind Empfangsstationen geplant, mit denen die Gegensprechanlage bedient und die Eingänge kontrolliert werden können.

Das vorgesehene System wird in das IP-Netzwerk integriert.

Alarmanlage

Die Installation von Alarmanlagen ist nur im Erdgeschoss und im ersten Stock des Gebäudes vorgesehen.

Hausautomatisationssystem

KNX-Hausautomatisationssystem

Das Hausautomatisationssystem wird zur Steuerung der Beleuchtungsanlagen und der Aussenjalousien eingesetzt. Für die Steuerung aller oben genannten Anlagen sind KNX-Keypads vorgesehen.

Weitere Anlagen

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Für jeden Parkplatz wurde eine Andockstelle vorbereitet, an der zu einem späteren Zeitpunkt eine Ladestation eingerichtet werden kann. Die Fertigstellung der Anlage geht zulasten des Käufers.

Fotovoltaik-Anlage

Geplant ist die Installation einer Fotovoltaik-Anlage auf dem Dach sowie die Anbringung von Fotovoltaik-Paneelen an der Fassade. Die Stromproduktion wird gemäss den geltenden AIL-Vorschriften mit einem eigenen Zähler gemessen.

Lift

Das Wohnhaus verfügt über zwei elektrische Aufzüge, die für Menschen mit Behinderungen zugelassen sind. Sie sind nach dem Duplex-System konzipiert, um die Wartezeiten auf den verschiedenen Stockwerken zu verkürzen. Sie werden unter Einbezug der neuesten marktüblichen Technologien gebaut. Der Lift ist mit Edelstahl verkleidet. An der Rückwand der Kabine befindet sich ein Spiegel. Der Bodenbelag besteht aus dem gleichen Material wie der Bodenbelag in den Gemeinschaftsbereichen.

Hausanschlüsse

Alle Hausanschlüsse sind vorhanden: Wasser, Strom, Telefon, TV und Abwassersystem.

3. BAUPHYSIK

Gebäudethermik

Sämtliche Teile des Gebäudes erfüllen die Anforderungen der Norm SIA 380/1 aus dem Jahr 2009 und der Energienutzungsverordnung (RUEn) vom 16. September 2008.

Schallschutz

Jedes bauliche Detail gewährleistet den Mietern/Eigentümern des Gebäudes maximalen Wohnkomfort. Daher wurden alle notwendigen Massnahmen ergriffen, um einen optimalen Schutz gegen Tritt- und Luftschall zu gewährleisten.

4. GEMEINSCHAFTSBEREICHE

Fassaden

Wie bereits oben erwähnt, verfügt die Fassade an den blickdichten Teilen über eine hinterlüftete Struktur, die abwechselnd aus Travertinplatten und Fotovoltaik-Paneelen besteht.

Rahmen der Aussenfenster und Türen

Die Flügel Fenster und Schiebetüren sind mit Aluminiumrahmen mit wärme- und schalldämmender Dreifachverglasung versehen, die mit Thermolack in anthrazitgrauer Farbe lackiert sind.

Jalousien

Die Rollläden zum Abschirmen übermässiger Sonneneinstrahlung lassen sich sehr bequem über das elektrische Hausautomatisationssystem bedienen.

Balkone

Die Balkonböden bestehen aus einem trocken verlegten Doppelbodensystem mit einer Verkleidung aus Feinsteinzeug-Fliesen. Die Balkonbrüstungen sowie die Brüstungen zur Absturzsicherung bestehen aus Glasplatten. Alle Balkone verfügen zudem über eine zusätzliche Einfachverglasung, mit der sich die Fassade hermetisch abschliessen lässt.

Gärten und Anlagen im Freien

Gemeinschaftsbereiche: Die Zufahrt zum Gebäude erfolgt über die Zufahrtsrampe in der Via San Salvatore. Der gemäss den Spezifikationen der Gemeinde mit rotem Porphyr gepflasterte Fussgängerzugang befindet sich in der Via San Salvatore.

Gärten zur individuellen Nutzung (Penthouse): Ein Teil des Dachgartens ist mit Rasen begrünt. Zur Bewässerung ist ein Wasserhahn im Freien vorgesehen, der an die Wasserleitung der dazugehörigen Wohnung angeschlossen ist.

Bodenbelag Gemeinschaftsbereiche

Für den Bodenbelag der Kellerräume und des Technik- und Elektroraums werden auf Wunsch des Projektträgers glatter Beton mit Quarzstaub oder Feinsteinzeug-Fliesen verwendet.

Der Bodenbelag der Eingangshallen, Treppenhäuser und Gemeinschaftsbereiche besteht aus Feinsteinzeug-Fliesen.

Wandverkleidung und Anstrich

Der Projektträger behält sich das Recht vor, für die Wandverkleidung Feinsteinzeug des Typs Travertin oder einen Gipsputz zu verwenden, bei Bedarf einen Kantenschutz und Verputzgitter anzubringen sowie zwischen Decken und Mauerwerk Schwedenschnitte oder Kantenschutzvorrichtungen anzubringen.

Deckenverkleidungen und Anstrich

Gipsputz, in einigen Räumen Anbringen von Kantenschutz an den Plattenfugen, bei Bedarf Verputzgitter, Schwedenschnitt und/oder Trimel zwischen Decken und Mauerwerk und Gipskartonwänden. Farbe des Anstrichs nach Wahl des Projektträgers.

Kellerräume

Die Trennwände zwischen den Kellerabteilen bestehen aus verzinktem Drahtgitter oder Vollmetallplatten, die nach Wahl des Projektträgers mit abschliessbaren Türen (Schlüssel oder Vorhängeschlösser) ausgestattet sind.

Eingangstüren und Innentüren in Gemeinschaftsbereichen

Die gepanzerten Eingangstüren zu den Wohnungen verfügen über ein Brandschutzzertifikat.

Briefkästen und Gegensprechanlage

Die Briefkastenanlage befindet sich im überdachten Teil des Atriums. Die Video-Gegensprechanlage befindet sich bei der Eingangstür.

5. INNENAUSBAU

Küchen

Jede Wohnung hat ein Budget, das sich nach der Grösse der Wohnung richtet. Der Käufer kann die Farben und Ausführungen der vom Projektträger angebotenen Designs im Rahmen der festgelegten Kosten auswählen.

Beschreibung Standardküche:

- Oberflächen aus mattem Pet-Laminat mit Möglichkeit zur Farbwahl
- Struktur aus melaminbeschichteten Platten Carb P2
- Arbeitsfläche und Rückwand aus 12 mm starkem Sinterwerkstoff
- Türen und Klappen aus Laminat
- Schubladen mit Schubladendämpfer
- Dunstabzugshaube mit Aktivkohlefilter

Elektrogeräte:

- Kühlschrank
- Gefrierfach
- Elektrobackofen
- Induktionskochfelder aus Glaskeramik
- Geschirrspüler

Badezimmer – Sanitäranlagen

Badezimmer mit Dusche:

- Abluftventilatoren für fensterlose Badezimmer mit Dachdurchführung

Vorgesehene Einbauten und Zubehör:

- Waschbeckenunterbau mit matten Laminattüren und Deckplatte aus Mineralmarmor. Farben nach Wahl des Käufers (sofern nicht bereits vor dem Verkauf eingebaut).
- WC und Bidet mit Wandaufhängung

Dusche/Badewanne:

- Dusche mit Kabine aus Kristallglas und Wanne aus Kunstharz Typus „Aquatek“
- Eingelassene Badewanne aus emailliertem Stahl mit Front- und Seitenwänden aus Feinsteinzeug
- Armaturen aus Chromstahl

Waschmaschine/Tumbler

Marke: Miele «WSA 000-23 CH classe B /TSA 200-23 CH“ classe A++» inkl. Montage (kann nicht geändert werden)

Bodenbelag Innenräume

Wohnungen:

- Alle Räume mit Ausnahme der Badezimmer: Parkettböden mit Sockelleisten aus lackiertem Holz
- Badezimmer: Bodenfliesen aus Feinsteinzeug 60x60 / 60x120 cm und dazu passende Wandfliesen aus Feinsteinzeug
- Auf Wunsch des Kunden können auch die Wohnbereiche mit Feinsteinzeug-Fliesen ausgelegt werden.

Wandverkleidung und Anstrich

Gipsputz, bei Bedarf Anbringen von Kantenschutz und Verputzgittern, Anbringen eines Schwedenschnitts zwischen Decken und Mauerwerk.

Türen im Innenbereich

Innentüren in den Wohnungen aus Holz, Flügeltüren oder Schiebetüren (gemäss den Plänen des Architekten).

Bodenbelag Innenräume

Geschäftslokale: Für die Böden der Geschäftsräumlichkeiten sowie der Badezimmer/Toiletten und Lagerräume wird Feinsteinzeug verwendet.

6. KÄUFERBUDGET

Das Käuferbudget finden Sie auf unserer Internetseite **greencorner.homes**.

7. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Änderungen

Der Projektträger und das Planungsbüro behalten sich das Recht vor, aus technischen oder anderen Gründen Änderungen an dieser Beschreibung vorzunehmen, ohne dass dadurch der Wert der Bauleistung gemindert wird.

Garantie

Gesetzliche Garantie ab dem Tag der Abnahme des Bauwerkes. Dauer, Beginn und Toleranzrahmen sind in SIA 118 Art. 172 ff. geregelt.

Die Gewährleistungsfrist beträgt 2 Jahre, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben.

Abnahme

Mit der Abnahme des Bauwerkes geht dieses in die Obhut des Auftraggebers über. Es gilt die SIA-Norm 118 Art. 157 ff. Bei der Abnahme sind allfällige (geringfügige und schwerwiegende) Mängel zu melden, und diese müssen gemäss SIA-Norm behoben werden.

Mit der Abnahme übernimmt der Käufer die Wohnung sowie sämtliche Gefahren und Risiken. Von diesem Zeitpunkt an hat der Projektträger nur noch die Verpflichtungen, die sich aus der gesetzlichen Garantie ergeben. Der Käufer macht seine aus dieser Garantie erwachsenden Rechte über die Gebäudeverwaltung geltend, die sein einziger Ansprechpartner ist.