

Kurzbaubeschrieb „Wohnen“ Zentrumsüberbauung Rosengarten, 9320 Arbon

Stand 31.03.2010

■ ALLGEMEINES

Das Erdgeschoss wird kommerziell genutzt. Im 1. und 2. Untergeschoss sind die Technik-, Lager- und Wohnungskellerräume angeordnet. Im 2. Untergeschoss sind von den insgesamt 279 Autoabstellplätzen, ca. 60 Parkplätze für die Mieter reserviert.

Über dem Erdgeschoss erheben sich 6 unterschiedlich hohe Gebäude mit Büro-, Praxis- und Wohnungsnutzung.

Konstruktion

Massive Gebäudekonstruktion mit Decken, Wänden (Aussenwände, Treppenhauskerne) in Beton, Terrassen, Loggias teilweise verglast, Böden mit Fertigbelag aus Zementplatten, Treppenhäuser mit Fertigbelag aus Feinsteinzeug. Wohnungen mit Holzparkett, Flachdächer über Wohnungen als Warmdächer nicht begehbar, extensiv begrünt, pro Wohnung ein separater Kellerabstellraum.

Fassade

Die Gebäudefassade besitzt eine durchgehend hinterlüftete, zweigeteilte Rasterstruktur. Scharfkantige naturfarbige glatte Pfeiler und Riegelbetonelemente markieren den einheitlich durchgehenden Rahmen für die geometrisch unterschiedlich gestalteten Fassadenfelder, bestehend aus raumhohen Fensterfeldern und dunkleren grobstrukturierten Wandschildern. Als Absturzsicherung dient eine transparente Glasbrüstungskonstruktion.

Fenster

Die grossflächigen Holz-Metallfenster mit seitlichen und oberen Rahmenverbreiterungen (Glas u-Wert = 0,5 - 0,6 W/m²K, R_w.3[dB] 34.00 - 36.00) sind grundsätzlich für die Reinigung zum Öffnen, jedoch teilweise aus schalltechnischen Gründen verschraubt, resp. bedienbar. Die Lamellenstoren im Bereich Wohnzimmer zu den Loggias sind elektrisch bedienbar.

Wohnungstrennwände

Einschalige, massive Betonwände t = 25 - 28 cm zum Treppenhauskern bilden eine wirksame Schallbarriere zu den dortigen Emissionsquellen. Wände zwischen Wohnungen sind grundsätzlich zweischalig in Backstein 15/3/17.5 cm oder je nach statischen Erfordernissen in Beton/Backstein erstellt. In Bezug auf Statik und Schall entsprechen sie den heutigen gültigen Baunormen.

Zimmertrennwände

Raumtrennwände, Ausführung in Backstein 12,5 - 17,5 cm je nach Anforderungen. In den Nasszellen und im Küchenbereich kommen Leichtbau-Vorsatzschalen, resp. Leichtbau-Trennwände mit einlagiger, feuchtigkeitsresistenter Beplankung zur Anwendung.

Elektrische Installationen

Steckdosen, Schalter und Lampenanschlüsse in genügender Anzahl inkl. Beleuchtungskörper im Korridor- und Küchenbereich (Downlights), Telefon-, TV-/Radioanschlüsse (Kabelnetz) im Wohn- und Elternzimmer, Leerverrohrung für Nachrüstung in allen weiteren Zimmern.

Heizungsanlagen

Die Wärmeerzeugung erfolgt via Energiecontracting (Seewassernutzung), Überschüssig anfallende Wärme von der Wärmerückgewinnung aus gewerblicher Klima/ Kälteproduktion werden direkt im System für die Heizung- und die Warmwassererzeugung genutzt. Ab der Heizzentrale werden die Hochbauten via Heizverteilsystem erschlossen. Eine Niedertemperatur-Bodenheizung mit Einzelraumregulierung und Aussen-temperatursteuerung garantiert die zugesicherten Raumtemperaturen.

Lüftungsanlagen

Jede Wohnung erhält ein autonomes Komfortlüftungsgerät. Die zentrale Zuluftspeisung erfolgt über Steigzonen vom Dach. Ein in der Decke eingelegtes Frischluft- Zuluftsystem stellt den Raumluftwechsel 1fach/h pro Raum sicher. Die Nasszellenabluft wird separat direkt abgesogen und via Dach ausgeblasen. Küchenabluft mittels Umlufthauben gemäss Minergie. Ca. 90% der Wärmeenergie werden aus der Abluft zurück gewonnen. Eine energietechnisch ineffiziente Fensterlüftung erübrigt sich somit.

Implenia Generalunternehmung AG

Fürstenlandstrasse 99, 9014 St. Gallen, Telefon 071 282 50 60, Telefax 071 282 50 75

Sanitäre Anlagen

Grosszügig konzipierte Nasszellen (Bäder und Duschen) ab 3.5 Z. Whg mit separatem Gäste WC, ausgerüstet mit modernen Apparaten, Farbe weiss, zentraler Warmwasserversorgung, Waschmaschine/ Tumblerturn in den Wohnungen.

Aufzugsanlagen

Jeder der 6 Hochbauten wird mittels eigenem Hauszugang, Treppenhaus und rollstuhltauglicher Liftanlage NL 630 kg / 8 Personen erschlossen. (Standard Hersteller).

Umgebung

Im Erdgeschoss wird die Umgebungsfläche grosszügig mit den Fussgängerzonen kombiniert und gestalterisch der Gebäudearchitektur angepasst.

Der Dachgarten im 1. Obergeschoss ist in Verkehrsbereiche und Pflanzbereiche mit bodendeckenden Rosengewächsen gegliedert. Sitzbänke laden zum Verweilen ein. Ein Kleinkinder-Spielbereich mit Sandkasten, Wippen, Rutsche deckt die Zentrumsbewohnerbedürfnisse ab.

■ AUSBAU WOHNUNGEN

Korridore, Wohnen, Essen, Zimmer

Boden: Parkett mit Sockelleisten.
Wände: Grundputz und Abrieb Körnung 2 mm, weiss.
Decken: Glattputz mit Mineralfarbanstrich, weiss.

Küchen

Boden: Parkett.
Wände: Keramischer Plattenbelag zwischen Ober- und Unterbau der Küchenmöbel.
Decken: Glattputz, mit Mineralfarbanstrich, weiss

Nasszellen

Boden: Keramischer, rutschfester Steinzeug-Plattenbelag.
Wände: Keramischer Plattenbelag türhoch, exkl. DU/Badbereich, darüber Abrieb, Körnung 2 mm, weiss.
Decken: Glattputz, mit Mineralfarbanstrich, weiss.

Einbauküchen

Einbauküchen der Wohnungsgrösse angepasst, Fronten Kunstharz belegt (Standardfarben Unternehmer), Abdeckungen in Naturstein Preisklasse 1.

Einbaubackofen hochliegend, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühlschrank bis 230 l, inkl. Tiefkühlfach 50 l, CNS Spülmaschine mit Tropfteil und Einlochrührer.

Einbauschränke

Garderoben mit Huttablar, Kleiderstange, Putz- und Tablarschrank, Kunstharz belegt, weiss.

Wohnungseingangs-/Zimmertüren

Schalldämmende Wohnungseingangstüren schwer, auf Stahlzargen mit vierseitig umlaufenden Gummidichtungen, Dreipunktsicherheitschloss und Türspion, Türblatt glatt, Kunstharz belegt, uni, Beschläge Chromstahl.

Zimmertüren halbschwer, auf Stahlzargen und dreiseitig umlaufender Gummidichtung, Türblatt glatt, Kunstharz belegt, Beschläge in Chromstahl.

■ MINERGIE-STANDARD ECO

Das Bauprojekt wird nach den Grundsätzen der MINERGIE ECO geplant und realisiert. Die Zertifizierung nach Norm 2008 wird sichergestellt.

■ VORBEHALT

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb, die sich aus technischen und architektonischen Anforderungen als notwendig erweisen, bleiben vorbehalten. Qualitative Einbussen am Objekt entstehen dadurch nicht.