

Pressemitteilung

Erste "smarte" Wohnungen für den Mietermarkt in Graubünden

Sanierung und Erweiterung Tittwiesenstrasse 38 in Chur

Die Pensionskasse Graubünden realisiert das erste Smart Home für den Mietermarkt in Graubünden. Kernstück des Innovationsprojekts bildet eine zentrale Steuereinheit für Gebäudeautomation. Über diese Einheit lassen sich Gebäudefunktionen wie Heizung, Storen und Videogegensprechanlage zentral steuern. Zudem ist die Überwachung des aktuellen Energie- und Wasserverbrauchs der eigenen Wohnung möglich. Mit weiteren zukunftsweisenden haustechnischen Ausbauten schafft der Immobilienanbieter ein neues Angebot in Chur.

Die bestehende Liegenschaft an der Tittwiesenstrasse 38 in Chur, welche sich seit der Erstellung 1980 im Besitz der Pensionskasse Graubünden (PKGR) befindet, wird momentan umfassend saniert. Für die Weiterentwicklung der in die Jahre gekommenen Liegenschaft wollte die Bauherrschaft neue Wege gehen.

Die beauftragten Architekten Ritter Schumacher AG aus Chur, setzten nicht nur die heute unabdingbaren bautechnischen und energetischen Massnahmen, sondern auch eine interessantes architektonisches, sowie ein auf die Initiative der Bauherrschaft zurückzuführendes herausragendes haustechnisches Konzept um.

Ein Novum bildet aus gebäudetechnischer Hinsicht die Installation einer zentralen Steuereinheit für Gebäudeautomation (eSMART) in jeder einzelnen Wohnung. Über einen Touchscreen im Wohnzimmer oder eine Smartphone App lassen sich Gebäudefunktionen wie Heizung, Storen, oder die Videogegensprechanlage zentral in der Wohnung, sowie auch extern steuern. Zusätzlich kann auf dem pro Wohnung fix installierten Bildschirm der aktuelle Energie- und Wasserverbrauch oder auch die aktuelle Stromproduktion der Photovoltaikanlage in Echtzeit abgelesen werden, was den Nutzer dazu animiert, sparsam mit der Energie in seinen eigenen vier Wänden umzugehen.

Eine weitere Innovation im hiesigen Wohnungsmarkt bildet das schlüssellose elektronische Zutritts-system und die ebenfalls digital ausgerüstete Briefkastenanlage, welche dem Nutzer manchen Gang auf eine Poststelle ersparen wird. Das elektronische Zutrittsystem soll im Vergleich zu mechanischen Schliesszylindern die Sicherheit, den Einbruchschutz und den Komfort im Alltag

deutlich verbessern.

Während der einjährigen Bauzeit wurden zudem sämtliche haustechnischen Installationen, die Aufzugsanlage, die Wohnungen, die ganze Gebäudehülle im Minergiestandard, bis hin zu den modernen, grosszügigen und verglasten Balkonen erneuert. Für die Optimierung des Energieverbrauchs und die Steigerung des Wohnkomforts wurden im ganzen Gebäude kontrollierte Wohnungslüftungen mit Wärmerückgewinnung eingebaut.

In den Sommermonaten kann der Fussboden über ein sogenanntes Freecooling-System der Grundwasserwärmepumpe gekühlt werden, so können die Raumtemperaturen auch in den wärmeren Jahreszeiten positiv beeinflusst werden. Auf dem Dach der Attikawohnungen wurde eine Photovoltaikanlage zur Stromproduktion installiert.

Mit der Realisierung des Nutzungspotentials auf dem Grundstück konnte die bestehende Anzahl Wohnungen in der Liegenschaft um rund einen Drittel erhöht und im Untergeschoss die zusätzlich notwendig gewordenen Nebenräume und Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Comunicato stampa

I primi appartamenti "smart" nel mercato delle locazioni nei Grigioni

Ristrutturazione e ampliamento Tittwiesenstrasse 38 a Coira

La Cassa pensioni dei Grigioni sta realizzando la prima Smart Home per il mercato delle locazioni nei Grigioni. L'elemento chiave del progetto innovativo sta nella centralina per l'automazione degli edifici. Tramite questo elemento centrale vanno gestite le funzioni dello stabile come riscaldamento, tapparelle e videocitofono. Inoltre è possibile il monitoraggio del consumo attuale energetico e dell'acqua della propria abitazione. Con altri ampliamenti avveniristici degli impianti domestici l'offerente d'immobili a Coira si presenta con una nuova offerta.

L'immobile alla Tittwiesenstrasse 38 a Coira, in possesso della Cassa pensioni dei Grigioni (CPGR) dalla costruzione nel 1980, in questo periodo è in fase di ristrutturazione. Per quanto concerne lo sviluppo dell'immobile in età avanzata, secondo la proprietaria avrebbe avuto un altro destino.

Gli architetti incaricati Ritter Schumacher SA, Coira, non hanno solamente messo in atto le indispensabili misure tecniche di costruzione ed energetiche attuali, ma hanno pure realizzato, su iniziativa della proprietaria, un concetto d'impianto domestico di primaria importanza e d'interesse nell'ambito architettonico.

Un'innovazione dal punto di vista tecnico di costruzione è la centralina elettronica per l'automazione degli edifici (eSMART) in ogni singola abitazione. Tramite touch screen situato nel soggiorno o un'applicazione mobile si può controllare le funzioni dello stabile come il riscaldamento, le tapparelle o il videocitofono in modo centrale nell'appartamento come anche dall'esterno. Si può inoltre controllare sugli schermi installati in ogni singola abitazione l'attuale consumo energetico e dell'acqua ma anche l'attuale produzione d'elettricità dell'impianto fotovoltaico in tempo reale; ciò istiga l'utente di economizzare nell'impiego dell'energia fra le quattro mura domestiche.

Un'altra innovazione nel mercato immobiliare locale è il sistema d'ingresso elettronico senza chiave e il sistema di cassette per lettere con funzioni digitali, grazie al quale l'utente non dovrà in ogni caso più recarsi all'ufficio postale. In confronto a cilindri di chiusura meccanici il sistema d'ingresso elettronico dovrebbe migliorare chiaramente la sicurezza, la protezione antieffrazione e il comfort giornaliero.

Durante il tempo di costruzione durato un anno oltre a ciò è stato rinnovato l'intero stabile: tutto l'impianto domestico, l'ascensore, gli appartamenti, l'involucro dell'edificio con standard Minergie, fino ai balconi vetrificati ariosi e moderni. Per ottimizzare il consumo energetico e aumentare il confort abitativo in tutto lo stabile è stata installata una ventilazione meccanica controllata con recupero di calore. Nei mesi estivi il pavimento può essere raffreddato tramite un sistema noto come freecooling dalla pompa di calore acqua di falda; così nelle stagioni più calde la temperatura ambiente può essere influenzata positivamente. Sul tetto dell'attico è stato installato un impianto fotovoltaico per la produzione di elettricità.

Con la realizzazione dell'uso delle risorse esistenti sul terreno si è riusciti ad aumentare di circa un terzo le abitazioni esistenti e nel pianterreno sono stati creati degli indispensabili locali accessori e un'area di parcheggio.

Communicaziun da pressa

Emprimas abitaziuns "smartas" per il martgà d'abitaziuns en il Grischun

Sanaziun ed engrondiment da la Tittwiesenstrasse 38 a Cuira

La cassa da pensiun dal Grischun realisescha l'emprim smart home per il martgà d'abitaziuns en il Grischun. Il punct central dal project innovativ è in'unitad da regulaziun centrala per l'automatisaziun d'edifizis. Questa unitad permetta da regular centralmain las funcziuns da l'edifizi sco il stgaudament, las storas e l'interfon da video. Ultra da quai èsi pussaivel da survegliar il consum actual d'energia e d'aua da l'atgna abitaziun. Cun ulteriuras renovaziuns prospectivas da la tecnica da chasa metta il purschider d'immobiglias a disposiziun ina nova spierta a Cuira.

L'immobiglia existenta a la Tittwiesenstrasse 38 a Cuira, che sa chatta dapi sia construcziun l'onn 1980 en possess da la cassa da pensiun dal Grischun (CPGR), vegn sanada actualmain da radent. Per sviluppar vinavant l'immobiglia ch'è in pau antiquada, han ils patruns da construcziun vulì instradar novas vias.

Ils architects incumbensads Ritter Schuhmacher SA da Cuira na mettan l'accent betg mo sin las mesiras architectonicas ed energeticas ch'èn oz indispensablas, mabain er sin in concept interessant dal punct da vista architectonic sco er dal punct da vista da la tecnica da chasa, che sa basa sin l'iniziativa dals patruns da construcziun.

Ina novaziun è – ord vista da la tecnica da chasa – l'installaziun d'ina unitad da regulaziun centrala per l'automatisaziun d'edifizis (eSMART) en mintga singula abitaziun. Sur in touchscreen en stiva u sur in'app dal smartphone pon ins regular centralmain en l'abitaziun sco er a l'exteriur las funcziuns da l'edifizi sco il stgaudament, las storas u l'interfon da video. Ultra da quai pon ins leger sin in monitor installà fix en mintga abitaziun il consum actual d'energia e d'aua u er la producziun d'electricidad actuala da l'indriz fotovoltaic en temp real. Quai duai animar l'utilisader da consumar cun quità energia en sias quatter paraids.

In'ulteriura innovaziun sin il martgà d'abitaziuns dal Grischun è il sistem d'access electronic senza clav e las chaschas da brevs medemamain equipadas electronicamain, che spargnan mintgatant a l'utilisader d'ir a la posta. En cumparegliaziun cun serradiras mecanicas duai il sistem d'access electronic meglierar la segirezza, la protecziun cunter infracziuns ed il confort en il mintgadi.

Durant il temp da construcziun d'in onn èn plinavant vegnidas renovadas tut las installaziuns da la tecnica da chasa, optimads ils ascensurs, las abitaziuns, ils mirs exteriurs da l'edifizi en il standard da Minergie sco er montadas lautgas modernas, generusas ed envaidradas. Per optimar il consum d'energia e per augmentar il confort d'abitar èn vegnidas construidas en tut las abitaziuns da l'entir complex ventilaziuns controlladas cun recuperaziun da la chalur.

Durant ils mais da stad po il funs vegnir sfradentà tras in uschenumnà freecooling-system da la pumpa d'aua sutterrana. Uschia pon las temperaturas dals locals vegnir influenzadas en moda positiva er durant las stagiuns pli chaudas. Sin il tetg da las abitaziuns d'attica è vegnì installà in indriz fotovoltaic per producir electricidad.

Cun realisar il potenzial d'utilisaziun sin il bain immobigliar ha pudì vegnir augmentà il dumber existent d'abitaziuns en l'immobiglia per circa in terz ed en il plaun sutterranean han pudì vegnir creads ils locals accessorics necessaris e las pussaivladads da parcar necessarias.