Endlich zuhause

in der Steiachra in Zeneggen

Projektbeschrieb

Zeneggen

Zeneggen liegt im Oberwallis südwestlich von Visp und befindet sich inmitten einer Hochgebirgslandschaft auf einer sonnigen Terrasse auf 1370m über Meer. Man geniesst eine fantastische Aussicht auf die 4000er der Mischabelgruppe und die Berner Alpen und eine Weitsicht bis ins Goms.

Die Gemeinde hat eine intakte Infrastruktur, eine Grundschule, eine Bibliothek, Bistro, Restaurant und ein gutes öffentliches Verkehrsnetz ins Tal (20 Minuten nach Visp) und in die Berge (20 min in die Moosalp). Eine Kindertagesstätte ist aktuell in Planung.

Die 300 Einwohnern setzten sich für eine lebendige Dorfgemeinschaft ein, mit Tambouren und Pfeifern, Ski- und Sportclub, Jugendverein, Tennisclub, Kirchenchor, Feuerwehr und anderen mehr.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Dorfladen oder in Visp.

Im Sommer gibt es unzählige Wandermöglichkeiten direkt vor der Haustüre. Der Tennisplatz liegt keine 5 Minuten zu Fuss entfernt. Auch Mountainbiker haben das Dorf für sich entdeckt. Das nächste Klettergebiet ist nur in 10 Minuten zu Fuss erreichbar. Das Naherholungsgebiet mit dem Teich lädt im Sommer zur Abkühlung ein.

Im Winter fährt man vom Skigebiet in der Moosalp direkt vor Haustür heim. Auch gibt es einen Anschluss an die Langlaufloipe bis in die Moosalp.

Skifahren auf der Moosalp, heimfahren bis vor die Türe

Klettergarten nur 10min zu Fuss

Sandplatz 3min zu Fuss

Teich zur Abkühlung im Sommer

Zeneggen, ein lebendiges Dorf mit 15+ Vereinen (Foto D. Gerritzen)

Leben mit der Natur

Das Quartier

Anlässlich des «Zukunft-Tag» der Gemeinde Zeneggen hatte der Gemeinderat den Auftrag gefasst, mehr Wohnmöglichkeiten in Zeneggen zu erschliessen. Der in der Folge verfasste Quartierplan schafft ein Ensemble von Gebäuden mit einem Hof; eine zeitgemässe Wohnanlage mit «ländlich - urbanen» Charakter, gedacht für Familien, Kinder, junge Paare, ältere Bewohner und ebenso Singles.

In einer ersten Bauphase werden die Gebäude der Baufelder A und B realisiert. Im Baufeld A entstehen insgesamt 11 Wohnungen. In den Gebäuden A1 und A3 werden 4.5 und 5.5 Zimmerwohnungen realisiert. Im Gebäude A3 entstehen 3.5 Zimmerwohnungen. Im Baufeld B entstehen 7 Wohnungen. Im Gebäude B1 werden 3.5 Zimmerwohnungen und im Gebäude B2 4.5 und 5.5 Zimmerwohnungen.

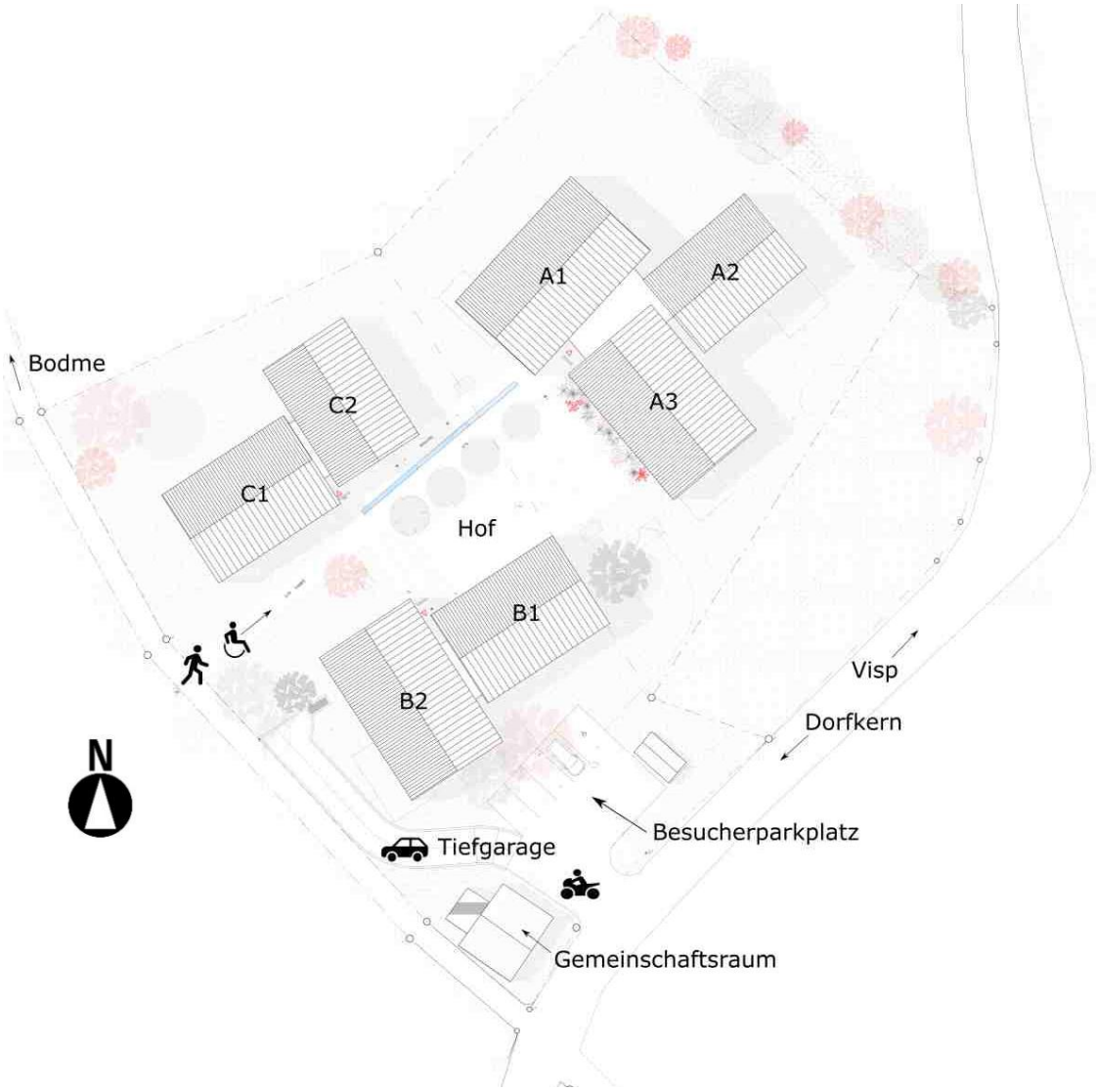
Über die Jahre werden die Gebäude des Baufelds C hinzukommen, um das Ensemble am Hof zu komplettieren. Im Gebäude C2 werden 3.5 Zimmerwohnungen realisiert und im C1 4.5 und 5.5 Zimmerwohnungen.

Die Gebäude sind so ausgerichtet, dass auch bei der verdichteten Anordnung diese möglichst grosse Privatheit bewahren. Durch das geschickte Miteinbeziehen der bestehenden Gebäude als Gemeindschaftsräume und Abfallhäuschen wird das Quartier zusätzlich aufgewertet.

Der Hof soll als Treffpunkt dienen, wo man zusammen «z'Abusitzu» kann. Sitzgelegenheiten gibt es im gedeckten Pavillon, oder entlang der Stufen gegenüber dem Spielplatz.

Erschliessung

Die Zufahrt und Erschliessung der Wohnsiedlung erfolgt für Fussgänger und Autofahrer getrennt. Fussgänger gelangen über den Feldweg Richtung Bodme auf den Hof. Die Autos von der Hauptstrasse in die Einstellhalle. Die Bushaltestelle ist 150m entfernt.



Gebäude

Bei der Ausrichtung der Gebäude wurde darauf geachtet, jedes Gebäude und somit auch jede Wohnung soll von allen vier Himmelsrichtungen, der Aussicht und der Fernsicht profitieren. Die einzelnen Gebäude in Massivbauweise gefertigt, und mit einer Holzfassade aus Lärche versehen.

Die Gebäudeabmessungen für die verschiedenen Wohnungsgrössen sind so gewählt, für jedes Stockwerk eigene Grundrisse möglich sind.

Das ganze Quarier ist barrierefrei und rollstuhltauglich. Ein Lift erschliesst alle Stockwerke und die Garage. Das Treppenhaus ist verglast und gedeckt, damit es im Winter schneefrei bleibt.

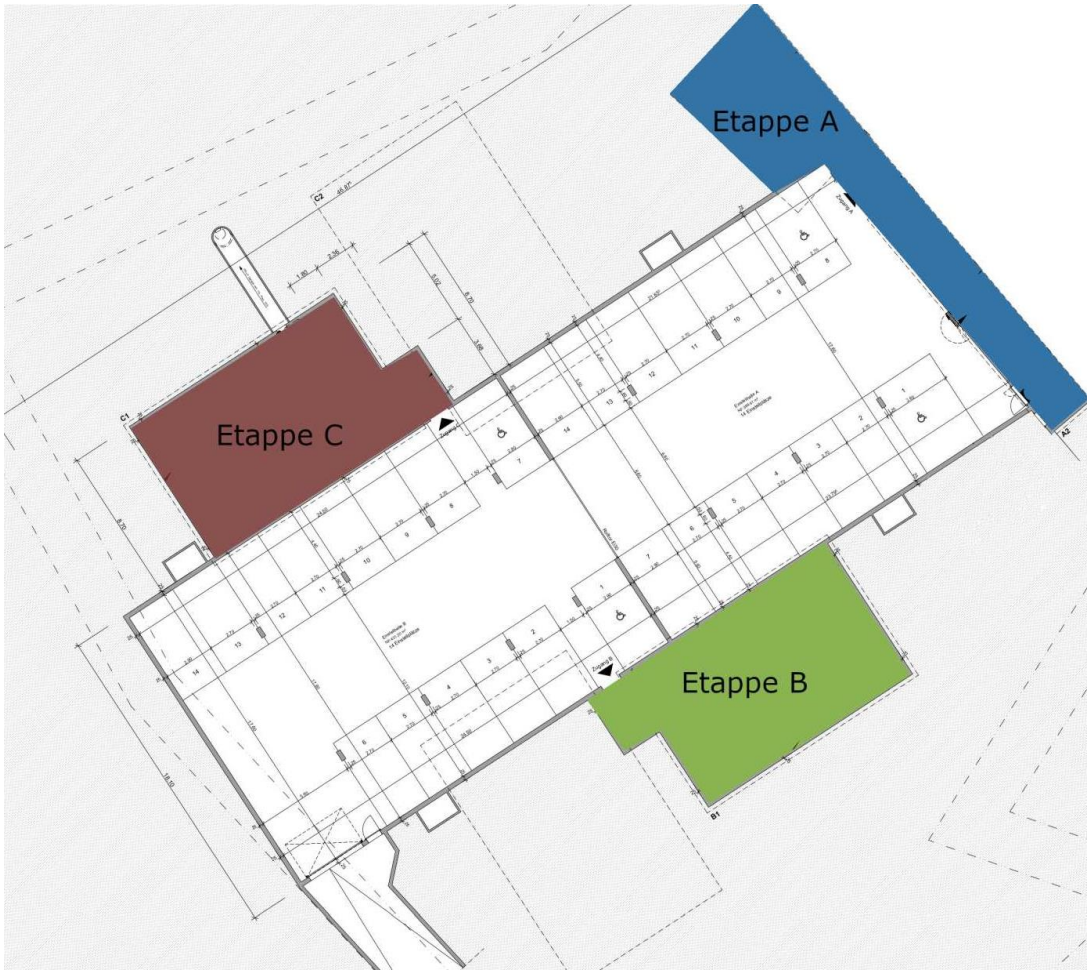
Fenster

Die grosszügige Befensterung hat sehr helle Räume zur Folge, zudem wird mit dem Koeffizienten Fenster zu Nettonutzfläche von etwa 20% ein doppelt so hoher Wert erreicht wie gängige Wohnungen.

Untergeschoss

Von der Kantonsstrasse gelangt man über eine kleine Rampe in die abschliessbare Einstellhalle. Ausgewiesene Veloräume bieten genug Platz für Velos. Der grösste Teil der Haustechnik befindet sich in den Technikräumen der Etappe B. In den Etappen A und C wird es kleinere Technikräume geben.

In der ersten Bauphase wird bereits die gesamte Einstellhalle für alle Etappen realisiert und somit wird auch der Hof bereits nach der ersten Etappe unangetastet bleiben. Es entstehen insgesamt 28 Einstellhallenplätze in zwei getrennten Brandschutzabschnitten, mit mehreren Plätzen mit erleichtertem Einstieg.



Architektonisches Konzept

Die architektonische Gestaltung der Wohnbauten in der Steiachra orientiert sich an zwei wesentlichen Elementen:

1. Zuerst am Ausdruck und den Proportionen der traditionellen «Zimmermannsarchitektur» von Zeneggen und zugleich einer zeitgenössisch, klassisch - modernen Architektursprache.

2. Auch ein Kristall ist ein Stein, und dieser wird bald in der «Steiachra» zu finden sein. Wie ein Bergkristall fügen sich die einzelnen Gebäude zu einem Ganzen zusammen.

Die Fassade richtet sich an einer Matrix aus und bietet innerhalb dieses Rasters die Möglichkeit, den Innenraum unterschiedlich zu gestalten. Die **Variabilität und Flexibilität ist somit Teil des Konzepts**: geniesst man lieber die Abendsonne hat, wählt man eine Wohnung, bei welcher die Loggia nach Westen orientiert ist, für Morgensonne nach Osten. Somit bietet sich dem Käufer die grösstmögliche Freiheit seine Traumwohnung zu finden. Da die Grundstruktur aus wenigen tragenden Elementen besteht, kann auch über die gesamte Lebensdauer der Grundriss angepasst werden.

Diese Flexibilität weisen auch die Wohnungen aus. Es sind jeweils Budgetposten vorgesehen für

- Kücheneinrichtungen: Grösse, Farbe, Materialien und Geräte
- Sanitärinstallationen: Sanitärapparate.
- Böden: Parkettboden, Boden- und Wandplatten

Innerhalb dieses Budgets kann jeder seine Wünsche anbringen, sofern es die Bauplanung und den Bau im Allgemeinen nicht beeinträchtigt. Jede Wohnung hat eine Standardausstattung, welche exakt dem Budgetposten entspricht.

Somit hat Wohnung ihre eigene Identität und auch die eigene Aussicht, ohne die Privatheit zu verlieren.

Der Weg zur Traumwohnung

Der folgende Ratgeber soll bei der Auswahl deiner Wohnung behilflich sein. Folgende Punkte sind zu beachten:

1. Grundsätzlich hat jedes Haus seine **Wohnungsgrösse**, das heisst Gebäude A2 beherbergt 3.5 Zimmerwohnungen, die anderen Gebäude 4.5 und 5.5 Zimmerwohnungen.

   Die Bruttogeschossfläche ist unterschiedlich und ist auf den nächsten Seiten aufgeführt.

2. Die **Aussicht** von jeder Wohnung wird in Beschrieb jeweiligen Etappe gezeigt.

   Bevorzugt man zum Beispiel die Aussicht auf das Bietschhorn, die Weitsicht ins Goms, oder einfach ins Grüne?

3. Jede **Etage** bietet eine etwas andere Aussicht. In den Dachwohnungen gibt es hohe Räume bis zum Giebel. Die Wohnungspreise variieren für die unterschiedlichen Stockwerke.

4. Je nach Familiensituation und Bedarf können die Grundrisse gemeinsam mit dem Architekten angepasst und weiterentwickelt werden, abhängig vom Baufortschritt. Ist es mir wichtig grosse Zimmer zu haben, ein grosses Wohnzimmer, oder einen grossen Balkon?

5. Material der Bodenbeläge sowie Sanitärapparate und Armaturen können vor dem Bau von dem zukünftigen Wohnungsbesitzer ausgewählt werden. Aus welchem Holz ist mein Parkett? Brauche ich eine Mikrowelle? Sollte meine Decke grün gestrichen sein?

Energiekonzept

Bei der Auswahl der Wärmeanlage wurde auf eine möglichst ökologische Primärenergie Acht gegeben.

Im sonnigen Wallis wird dies durch die Kraft der Sonne erreicht. Alle Dächer werden mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet, welche von der Kenzou-kun GmbH betrieben wird. Der Strom wird intern zum Netzpeis verkauft. Sämtliche Einstellhallenparkplätze werden für den Anschluss mit Elektro-Ladestationen vorbereitet mittels eines Flachbandkabels. Der Strom wird intern zum Netzpreises verkauft. Die Energiedaten werden gesammelt, visualisiert und abgerechnet.

Als ideale Kombination zu der grossen Photovoltaikanlage wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingesetzt mit einer erwarteten Jahresarbeitszahl (JAZ) von 2.5. Eine Fussbodenheizung mit tiefer Vorlauftemperatur nützt die Wärmepumpe ideal aus.

Grosse Wasserspeicher ermöglicht es die Taktfrequenz der Wärmepumpe zu reduzieren und speichert einen Teil der Energie des Tagesbedarfs an Warmwasser. Beim Einsatz einer Frischwasserstation wird das Warmwasser erst bei Bedarf erwärmt. Dadurch entsteht weniger stehendes, warmes Wasser wodurch wiederum die Legionellen-Bildung reduziert wird. Bezüglich Hygiene bietet diese Variante einen hohen Schutz.

Die Komfortlüftung wird optional (mit Aufpreis) angeboten. Die Lüftung liefert konstant Frischluft, ohne die Fenster öffnen zu müssen. Zudem bietet sie auch Schutz vor Pollen, Insekten und Aussenlärm.

Die Amortisation einer Komfortlüftung ist kein wesentlicher Punkt bei der Entscheidung. Für eine 4.5 ZiWhg entspricht die benötigte elektrische Energie bei Normalgebrauch rund 300kWh pro Jahr. Im Gegenzug kann etwa 3000 bis 4000kWh Heizenergie eingespart werden (Quelle www.komfortlüftung.at), woraus sich eine Amortisation von über 40 Jahren ergibt. Man muss jedoch beachten, dass man mit einer Komfortlüftung auch sehr viel mehr Geld sparen kann, in dem man Allergien, Krankheiten und Schimmelbildung vorbeugt.

Willkommen in der Zukunft!

Nebenkosten

Weiter unten folgt eine Schätzung der zu erwartenden Nebenkosten. Sie basiert auf folgenden Annahmen:

- Kosten von Etappen A+B berechnet
- Allgemeine Kosten werden durch die Quoten gewichtet: 3.5Zi: 0.9, 4.5Zi: 1.0, 5.5Zi: 1.1
- Stromverbrauch 3.5 ZiWhg 1800kWh, 4.5 ZiWhg 2300 kWh, 5.5 ZiWhg 2500 kWh
- Wasserverbrauch pro Kopf und Tag: 127 L
- Lohn Abwart 750 CHF / Monat
- Unterhaltskosten Lift: 1500 CHF / Jahr
- Schneeräumung: 500 CHF / Jahr
- Gebäudeversicherung: 7000 / Jahr
- Stromkosten 0.20 CHF/kWh
- Heizenergie 40kWh / m2 (www.energie.ch)
- Erneuerungsfond ~0.3% jährlich vom Versicherungswert (wird von den StWe-Eigentümer festgelegt werden)

Folgende Werte sind ungefähre Angaben.

	3.5 ZiWhg	4.5 ZiWhg	5.5 ZiWhg
Grundgebühr Abfall	CHF 130	CHF 130	CHF 130
Grundgebühr Strom	CHF 26	CHF 26	CHF 26
Grundgebühr Wasser	CHF 130	CHF 130	CHF 130
Grundgebühr Abwasser	CHF 130	CHF 130	CHF 130
Grundgebühr Kehricht	CHF 30	CHF 30	CHF 30
Schneeräumung	CHF 25	CHF 28	CHF 31
Gebäudeversicherung	CHF 350	CHF 389	CHF 428
Heizenergie	CHF 256	CHF 367	CHF 394
Wartungs Heizung	CHF 30	CHF 33	CHF 37
Stromverbrauch	CHF 360	CHF 460	CHF 500
Wasserverbrauch	CHF 56	CHF 111	CHF 139
Abwasserverbrauch	CHF 56	CHF 111	CHF 139
Lohn Abwart	CHF 450	CHF 500	CHF 550
Wartung Lift	CHF 150	CHF 167	CHF 183
Total Nebenkosten	CHF 2’178	CHF 2’612	CHF 2’847
Erneuerunsfond	CHF 1’260	CHF 1’400	CHF 1’540
Total jährliche Kosten	CHF 3’428	CHF 3’976	CHF 4’338

Endlich zuhause

in der Steiachra in Zeneggen

www.steiachra.ch

Bauherrschaft:

Stephan Kenzelmann

Kenzou-kun GmbH

+41 79 328 63 68

info@steiachra.ch

Architektur:

Stefan Zopp

Anita Barthelemy

Bauleitung:

Gervas Heinzmann