



EFH DURSCHEI | VIA PERVENDA, 7180 MUSTÉR – Vorstudie – 30.01.25

VARIANTE 01

Das neue Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohnquartier, nur wenige Gehminuten vom Zentrum von Disentis und der Schule entfernt. Der Bauplatz bietet eine schöne Aussicht sowohl ins Val Medel als auch talabwärts in die umliegende Landschaft.

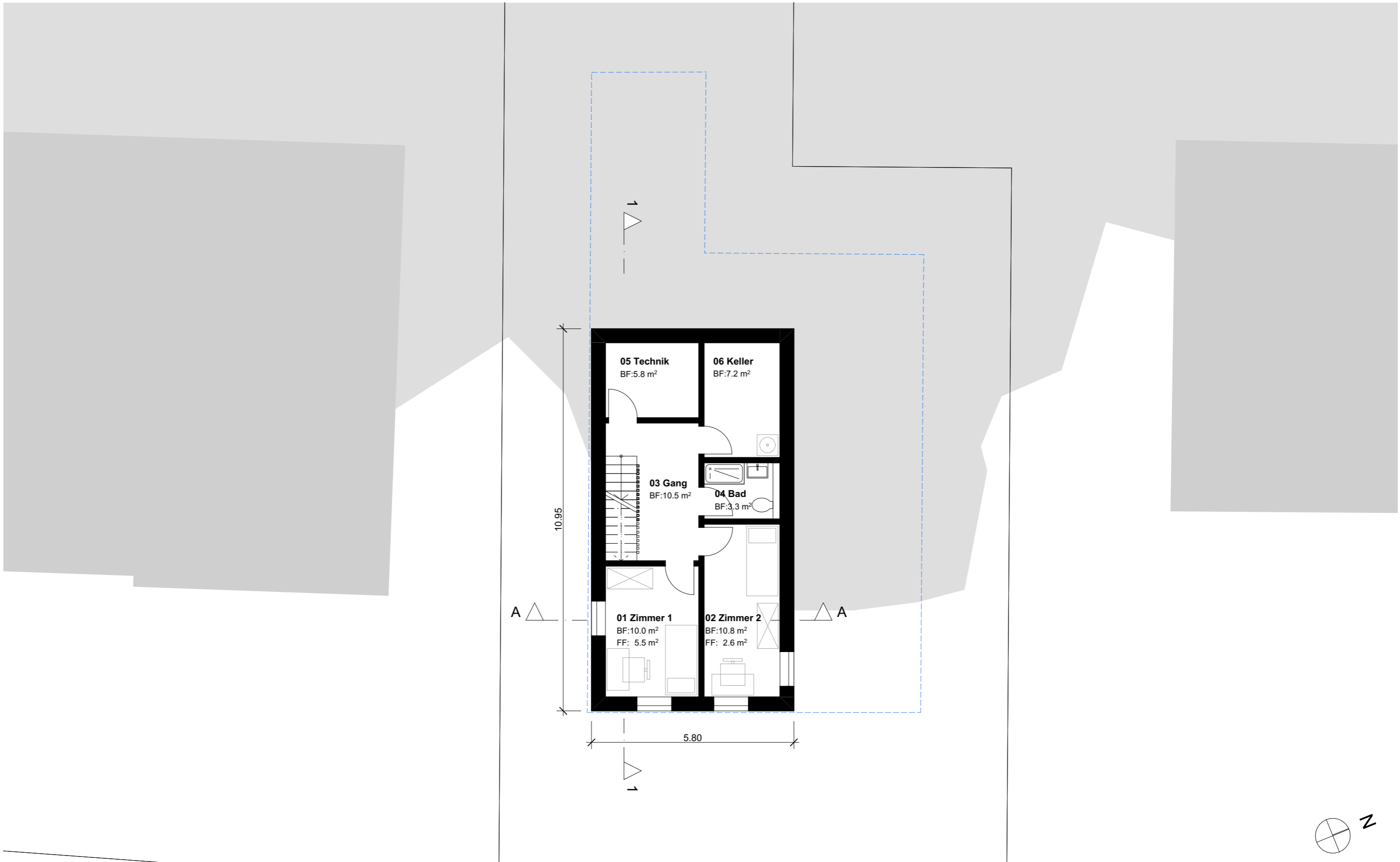
Die erste Entwurfsvariante zeigt ein längliches Gebäude mit einem leicht geneigten Dach. Diese Form ermöglicht eine optimale Nutzung der Parzelle, wodurch ein Aussensitzplatz auf der Ostseite entsteht, der direkt von der Küche und dem Vorplatz aus zugänglich ist. Ein weiterer Vorteil dieser Variante ist die integrierte Garage, die unauffällig in die Fassade eingebunden wird. Dadurch fügt sie sich harmonisch ins Gesamtbild ein und bietet zugleich mehr Platz für zusätzliche Fahrzeuge.

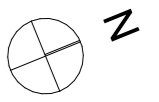
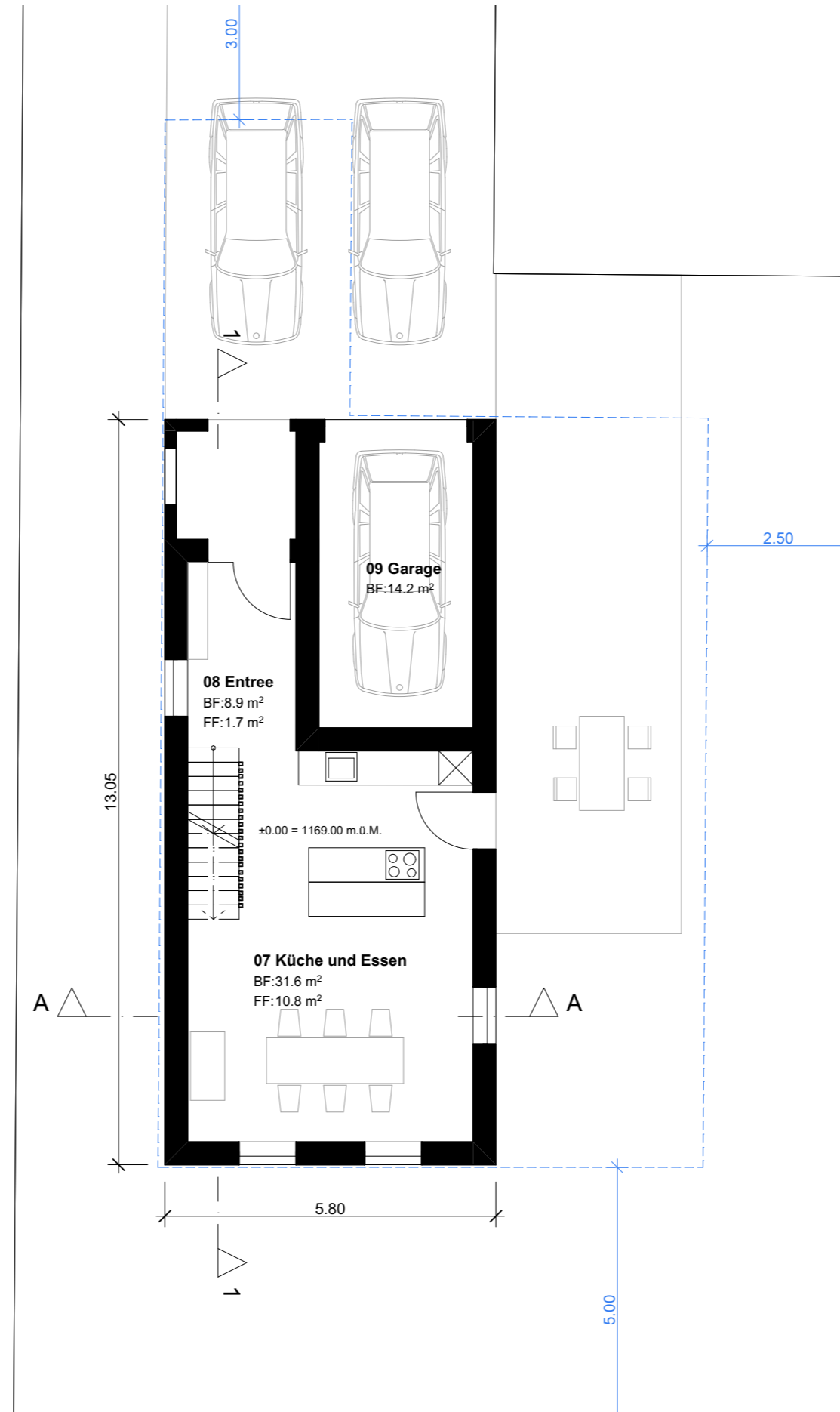
Das Haus wird in Massivbauweise errichtet, was den Vorteil hat, dass es kostengünstiger ist. Die Fassade wird verputzt und mit vielen kleinen Fenstern versehen. Diese Bauweise verleiht dem Gebäude ein modernes und zugleich einladendes Erscheinungsbild.

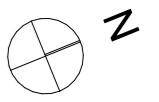
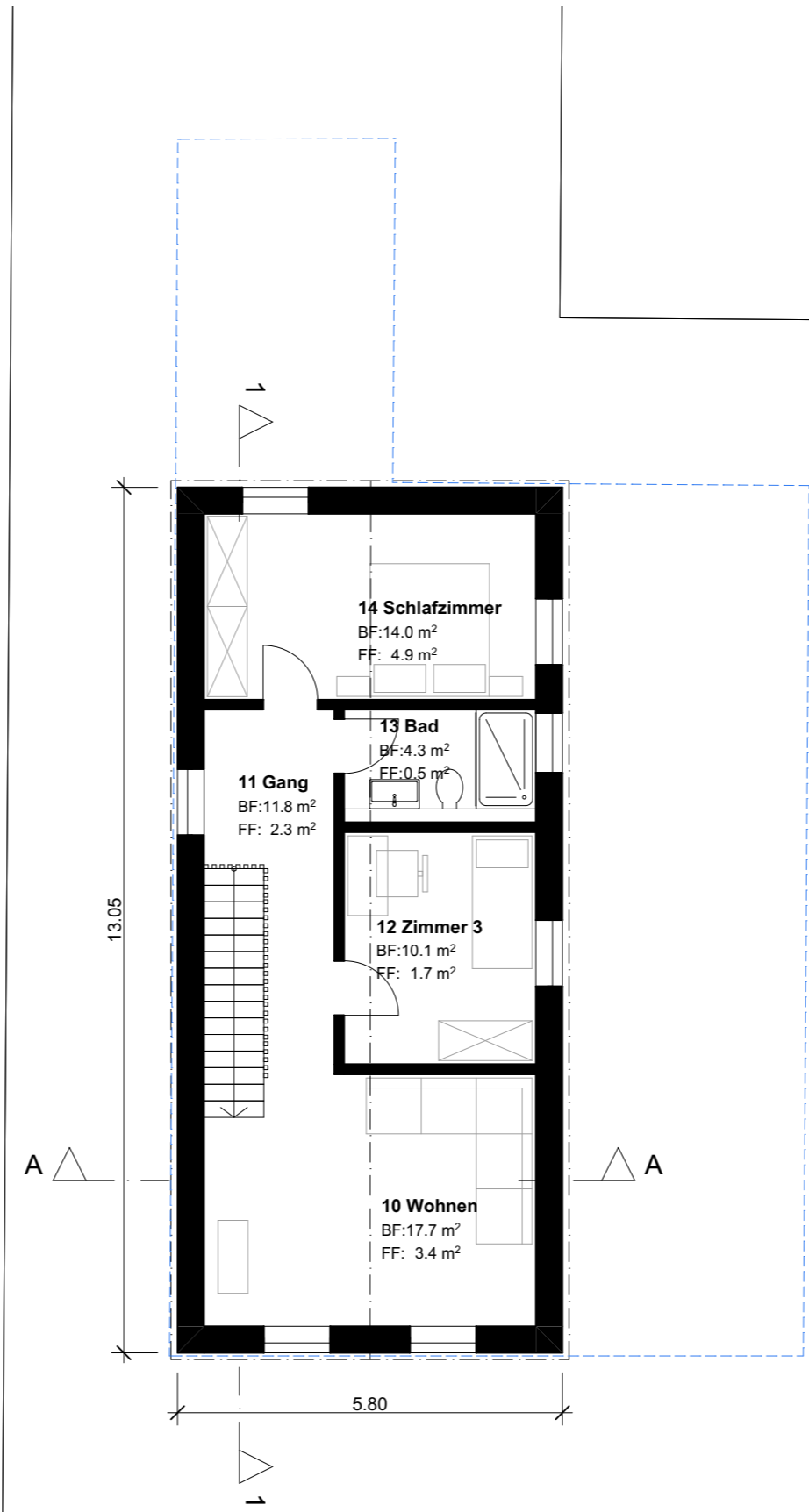
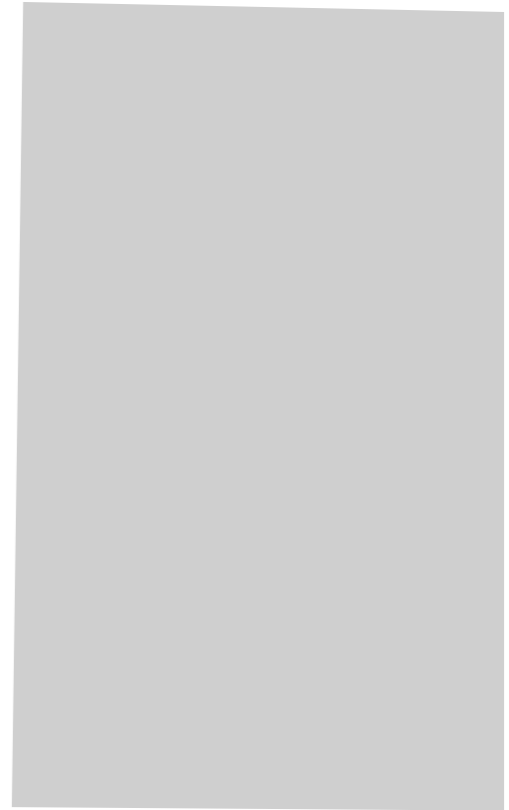
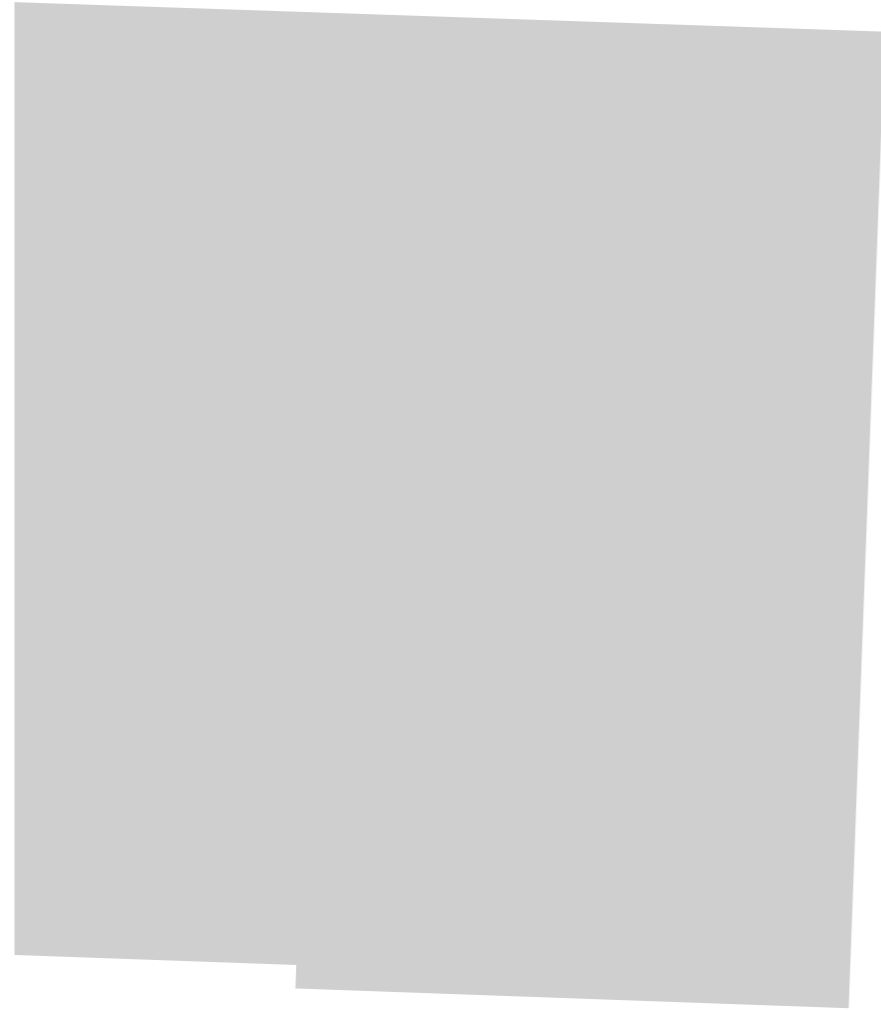
Der Eingang befindet sich auf der Nordseite im Erdgeschoss. Auf dieser Ebene liegen auch die Garage und die Küche mit dem Essbereich. Im Untergeschoss gibt es zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, einen Keller und einen Technikraum. Im Obergeschoss befindet sich das Wohnzimmer, ein grosses und ein kleines Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer. Der Vorteil vom Wohnzimmer im Obergeschoss ist, dass man dort mehr Ruhe und Privatsphäre hat.

Dank der durchdachten Raumaufteilung und der funktionalen Gestaltung ist dieses Haus beispielsweise perfekt auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt.

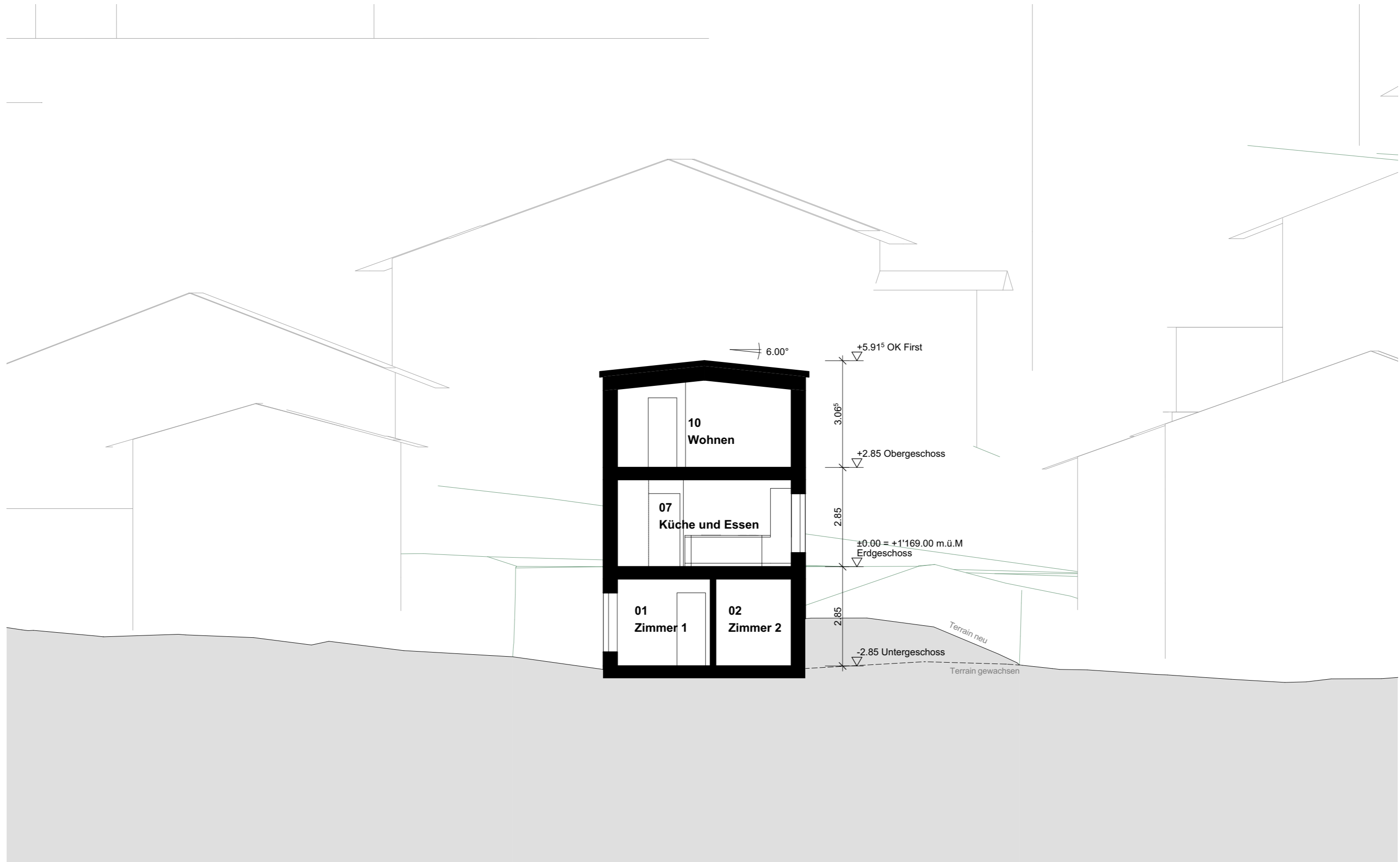


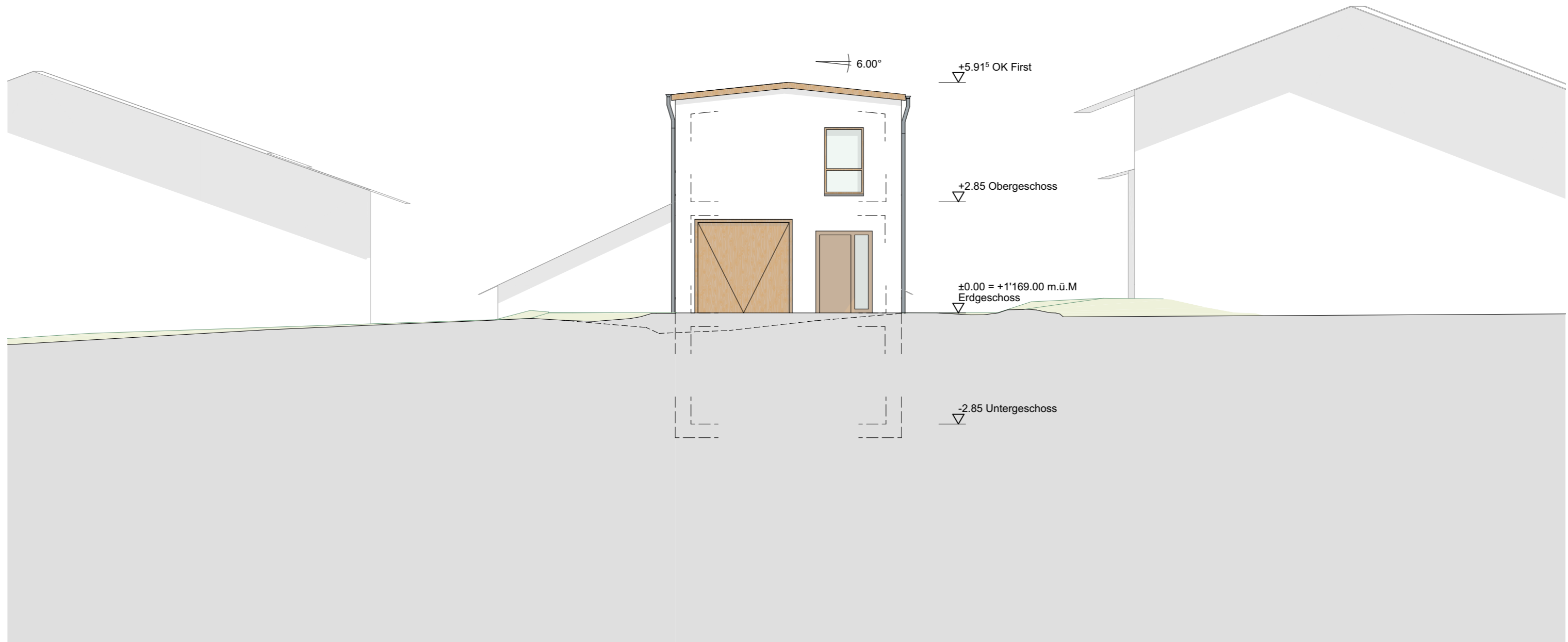


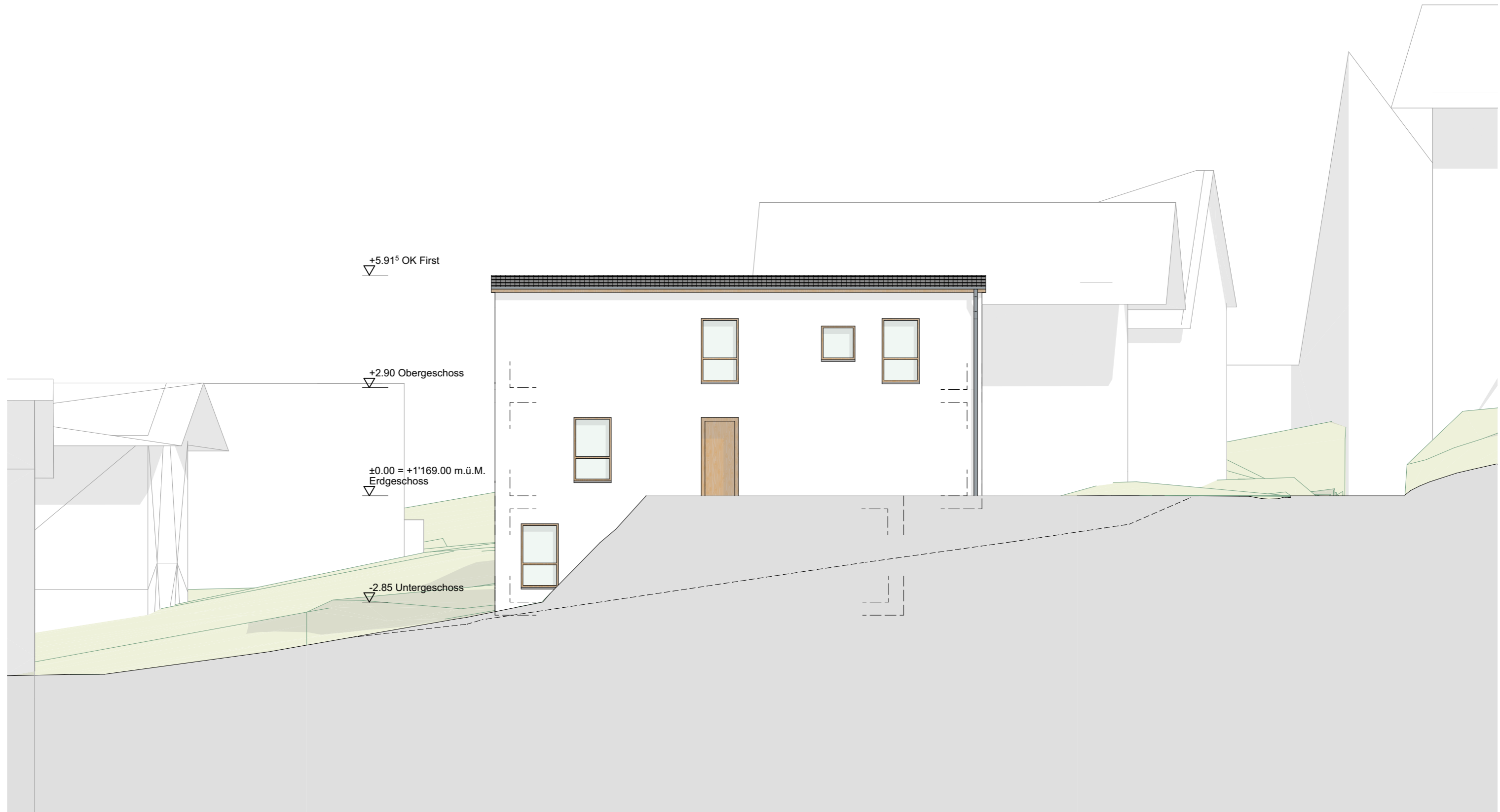




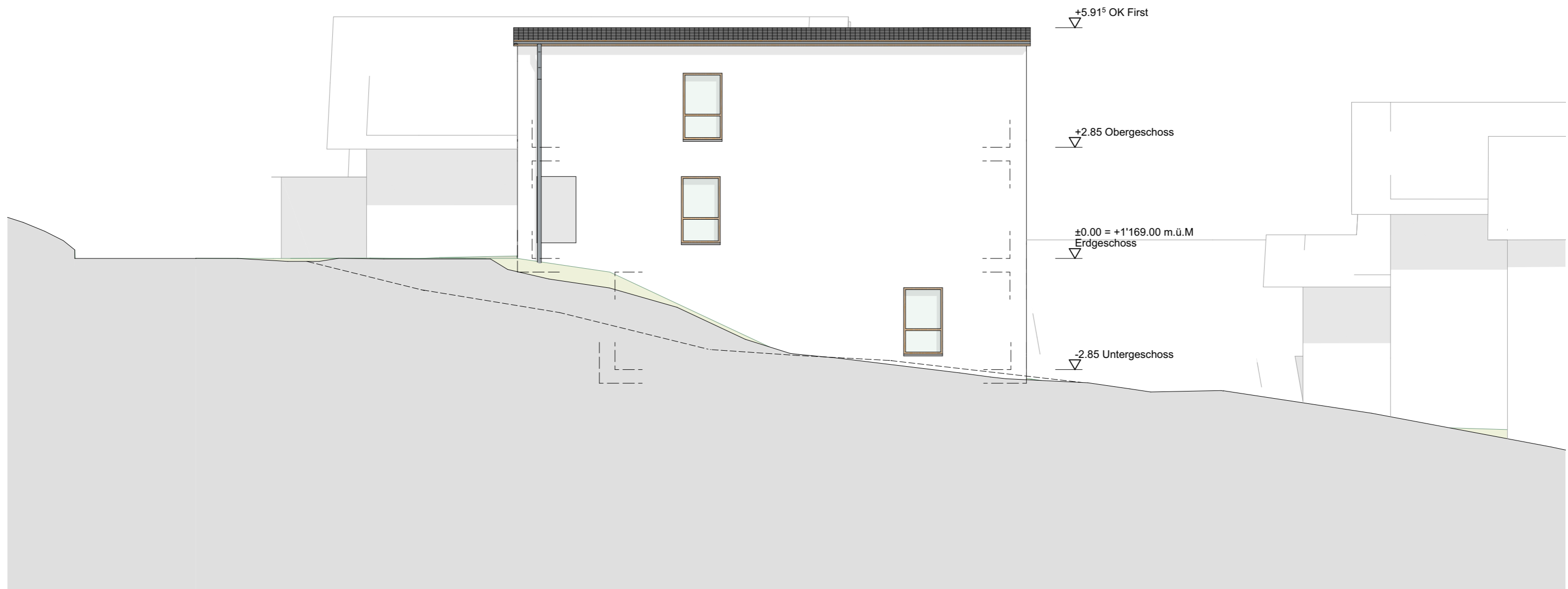




















Nettogeschossflächen NGF

FF, Funktionsfläche

| | |
|---------------|--------------------------|
| Untergeschoss | 5.8 m ² |
| | 5.8 m² |

HNF, Hauptnutzfläche

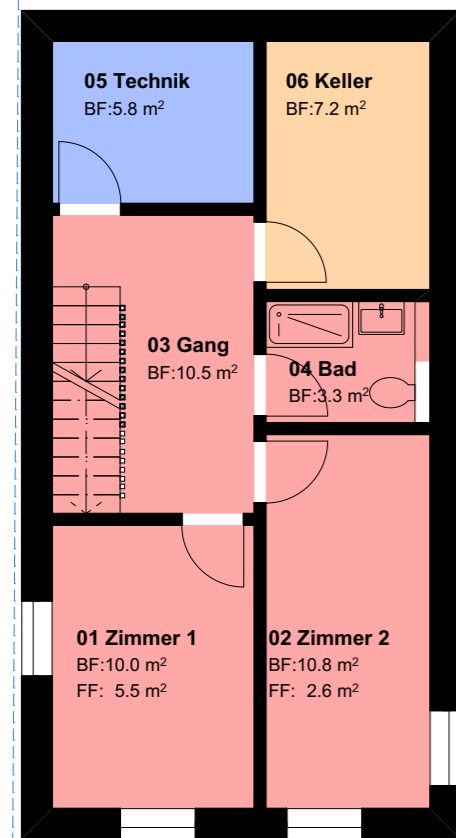
| | |
|---------------|----------------------------|
| Untergeschoss | 34.6 m ² |
| Erdgeschoss | 40.5 m ² |
| Obergeschoss | 57.9 m ² |
| | 133.0 m² |

NNF, Nebennutzfläche

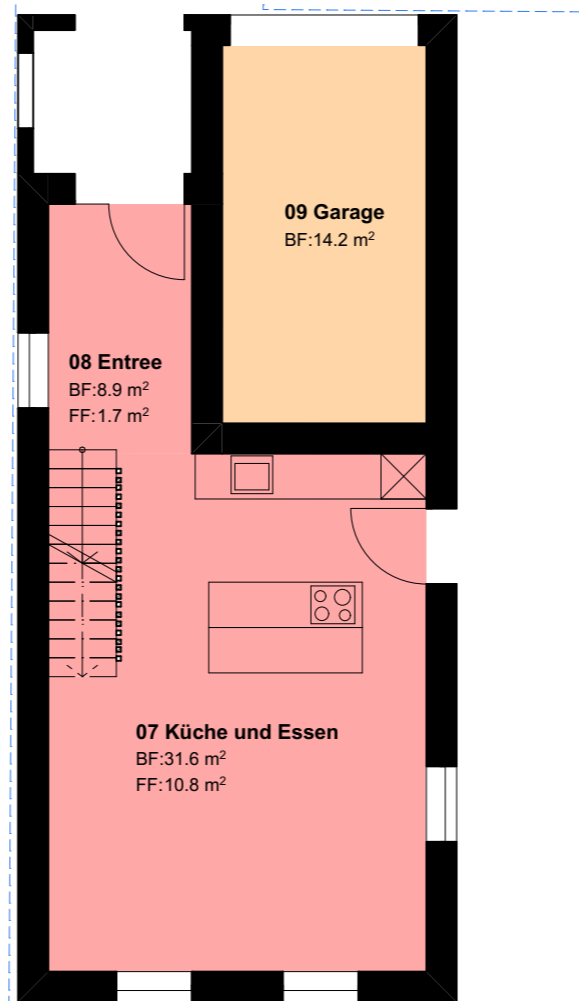
| | |
|---------------|---------------------------|
| Untergeschoss | 7.2 m ² |
| Obergeschoss | 14.2 m ² |
| | 21.4 m² |

160.2 m²

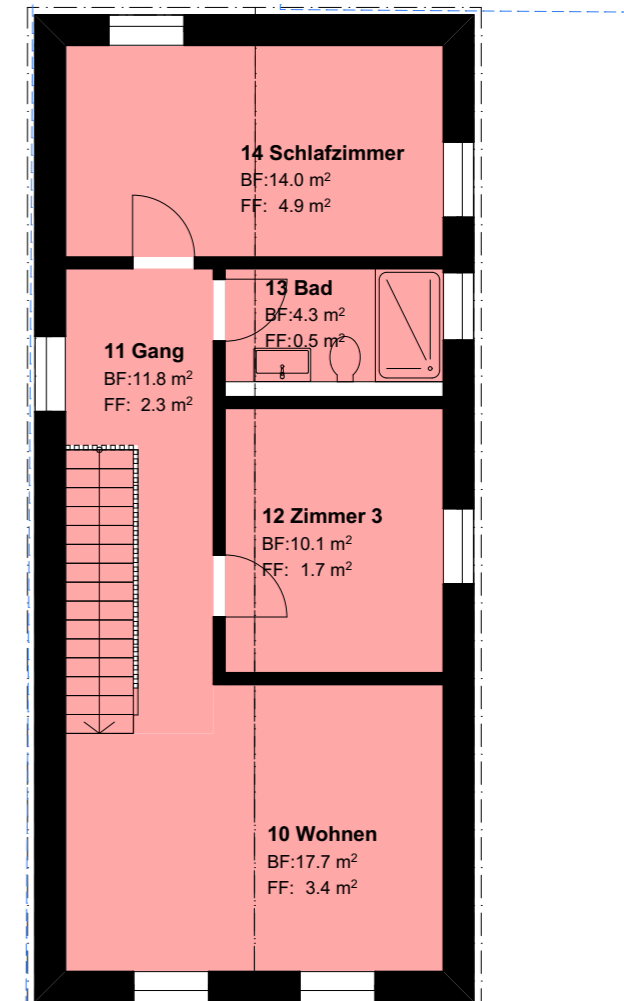
Untergeschoss



Erdgeschoss



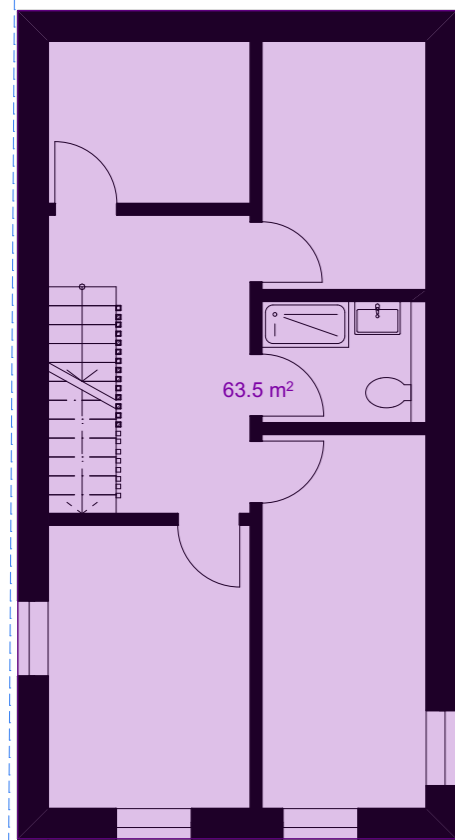
Obergeschoss



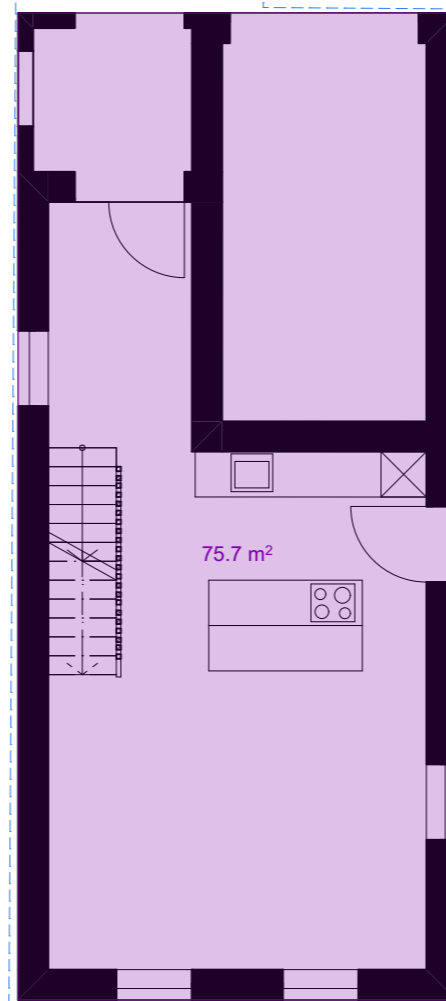
Geschossfläche GF (SIA 416)

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Untergeschoss | = 63.5 m ² |
| Erdgeschoss | = 75.7 m ² |
| Obergeschoss | = 75.7 m ² |
| Total GF | = 214.9 m² |

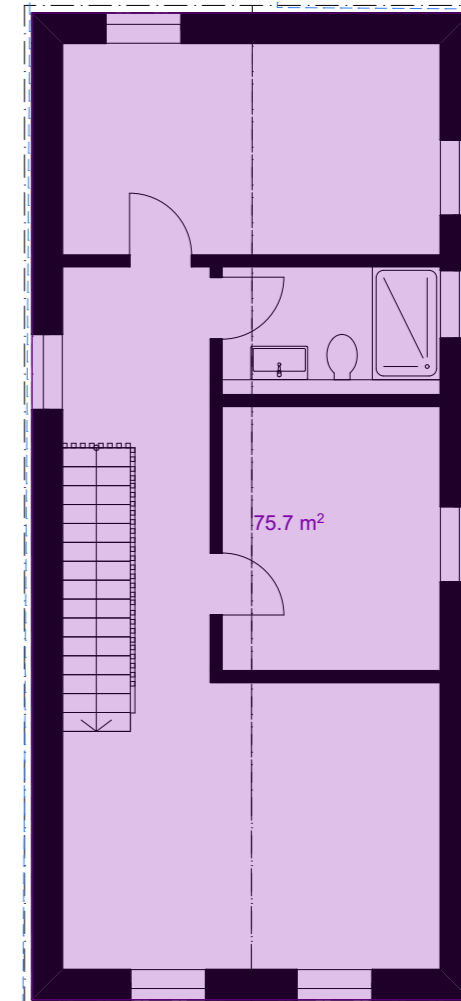
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



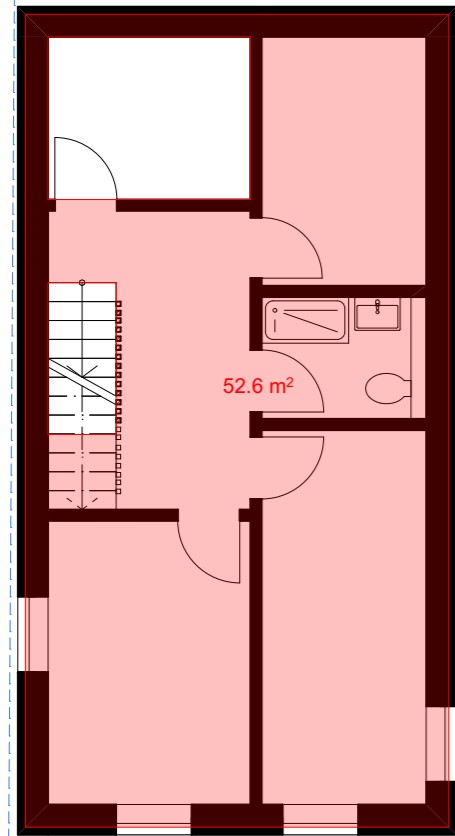
Ausnutzungsberechnung kommunal

Minimale Ausnutzung
 $0.35 \times 347.5 \text{ m}^2 = 121.6 \text{ m}^2$

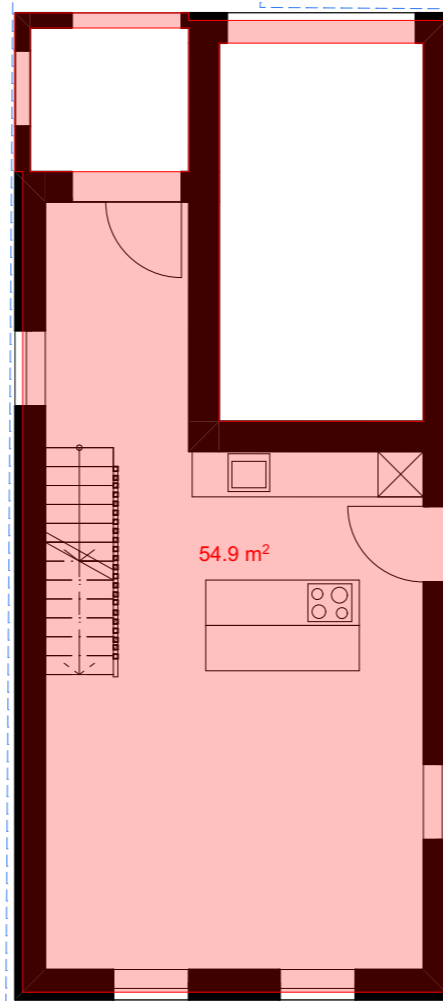
Maximale Ausnutzung
 $0.55 \times 347.5 \text{ m}^2 = 191.1 \text{ m}^2$

Effektive Ausnutzung
 $-1 \text{ UG } 52.6 \text{ m}^2 + \text{EG } 54.9 \text{ m}^2 + 1 \text{ OG } 72.0 \text{ m}^2 = 179.5 \text{ m}^2$

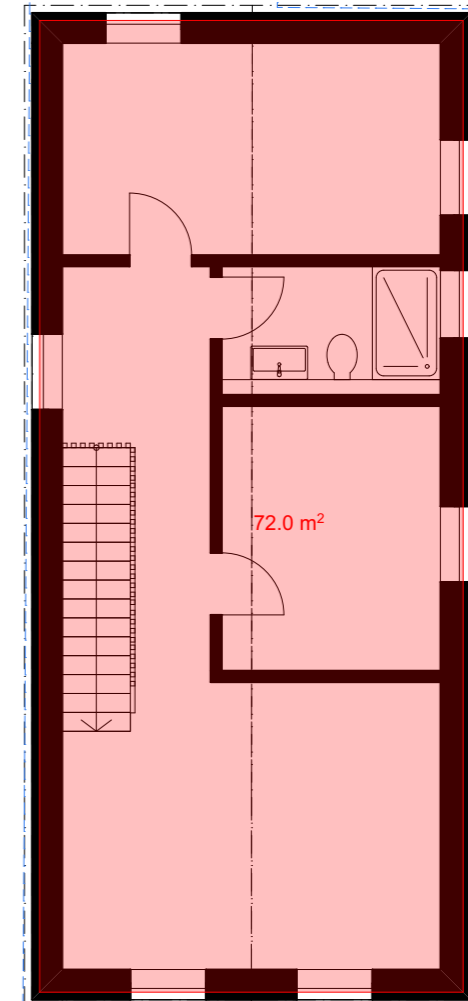
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



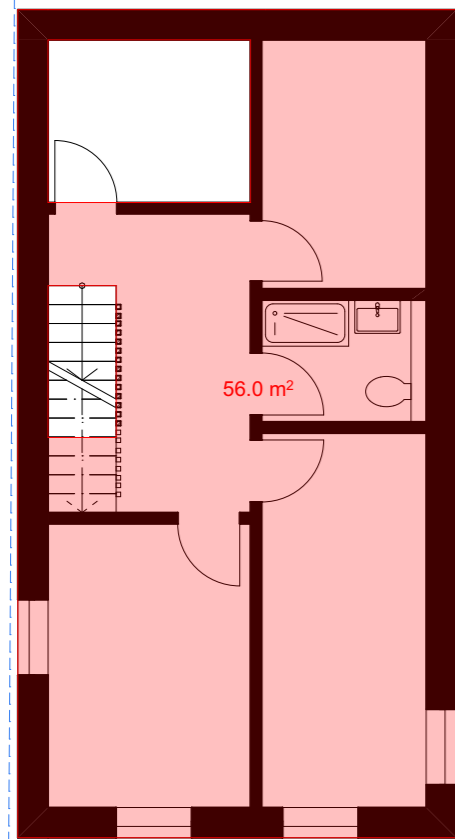
Ausnutzungsberechnung kantonal

Minimale Ausnutzung
 $0.35 \times 347.5 \text{ m}^2 = 121.6 \text{ m}^2$

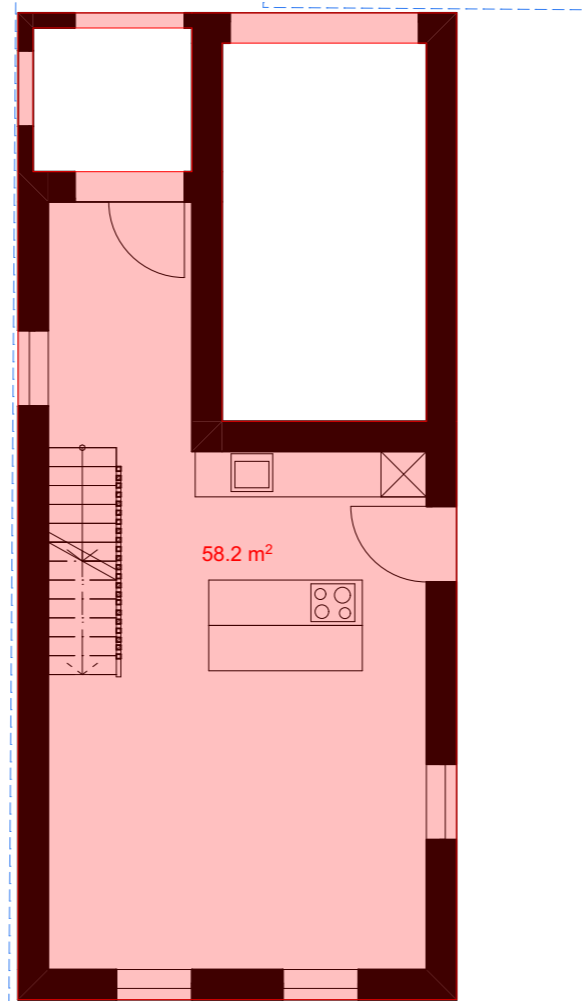
Maximale Ausnutzung
 $0.55 \times 347.5 \text{ m}^2 = 191.1 \text{ m}^2$

Effektive Ausnutzung
 $-1 \text{ UG } 56.0 \text{ m}^2 + \text{EG } 58.2 \text{ m}^2 + 1 \text{ OG } 75.7 \text{ m}^2 = 189.9 \text{ m}^2$

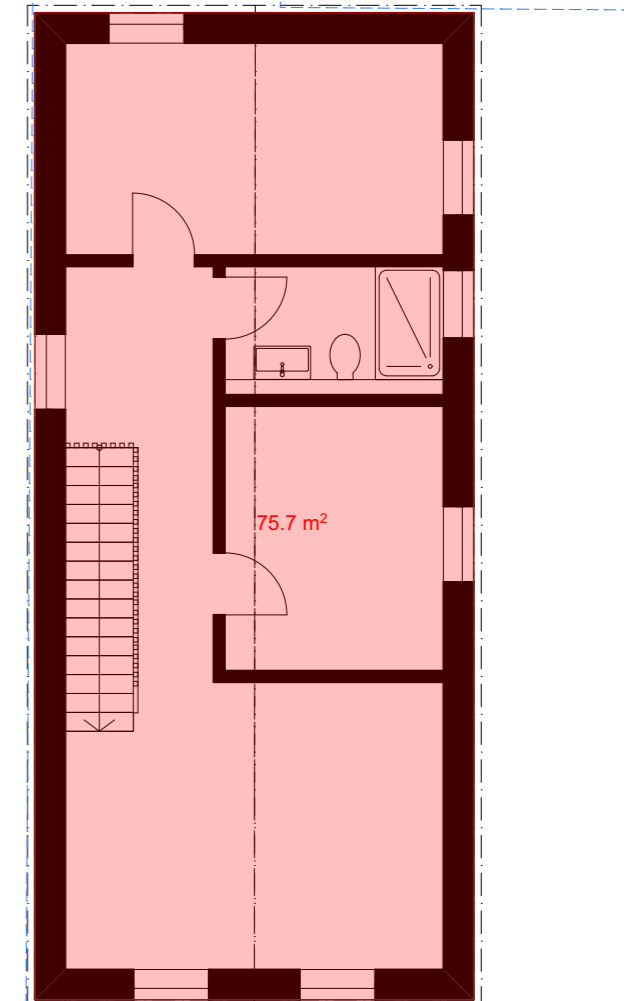
Untergeschoss

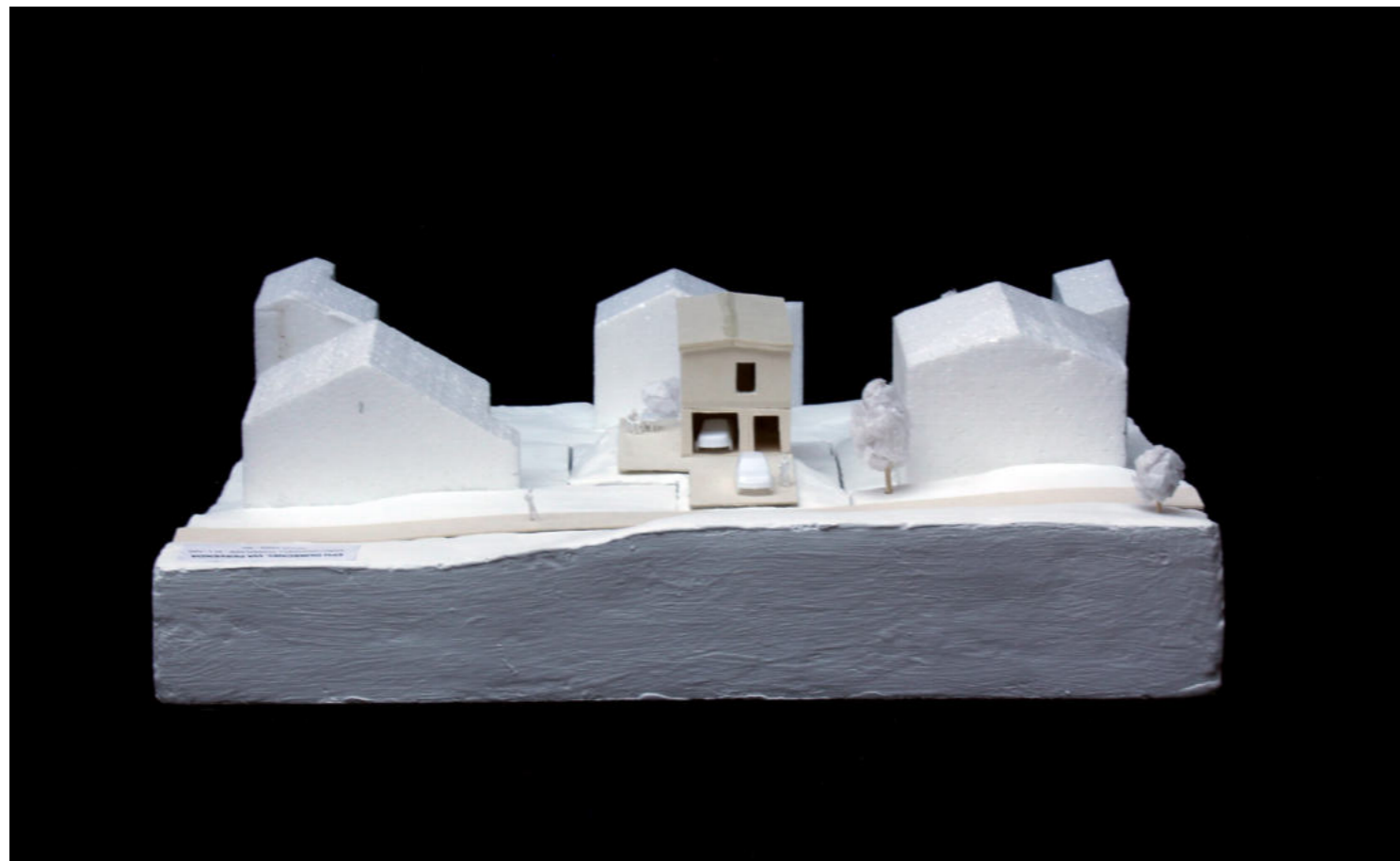


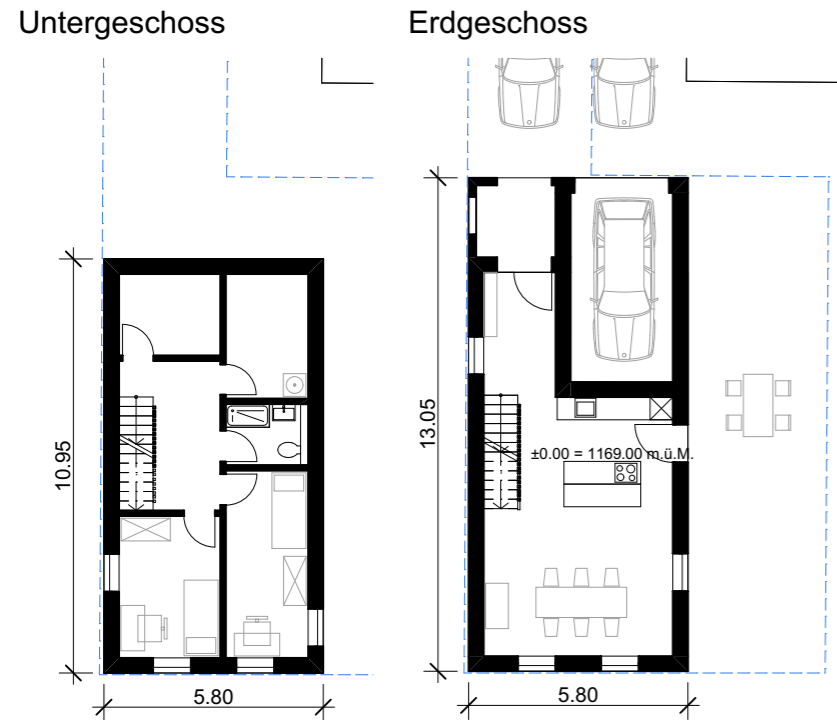
Erdgeschoss



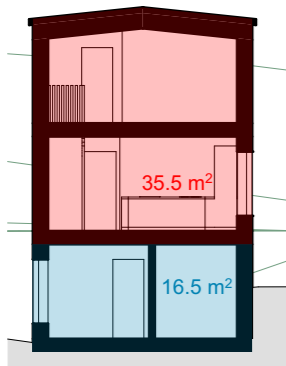
Obergeschoss







Schnitt A



Gebäudevolumen, GV (SIA 416)

| | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------|
| Untergeschoss | 16.5 m² x 10.95 m | = 180.7 m³ |
| Erdgeschoss und Obergeschoss | 35.5 m² x 13.05 m | = 463.3 m³ |
| Total GV (SIA 416) | | = 644 m³ |

KOSTENSCHÄTZUNG

EFH Durschei, Via Pervenda, 7180 Disentis/Mustér - laengliche Variante

30.01.2025

| BKP nach Gebäudevolumen +/- 25% | | | Kosten |
|---------------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------|
| BKP 0 | Grundstück | | 0 CHF |
| BKP 1 | Vorbereitungsarbeiten | 2% | 17'000 CHF |
| BKP 2 | Baukosten (inkl. Honorar) | | 837'000 CHF |
| | <i>Wohnhaus</i> | 644 m³ Gebäudevolumen 1'300 CHF/m³ | 837'000 CHF |
| BKP 4 | Umgebung | | 54'000 CHF |
| | <i>Umgebungsarbeiten</i> | 271 m² BUF 200 CHF/m² | 54'000 CHF |
| BKP 5 | Baunebenkosten (5% BKP 2) | 5% | 42'000 CHF |
| BKP 6 | Reserve (5% von BKP 2) | 5% | 42'000 CHF |
| Total | | | 990'000 CHF |

Kubikmeterpreis BKP 1-5 (exkl. BKP 6 Reserve)

1'472 CHF/m³

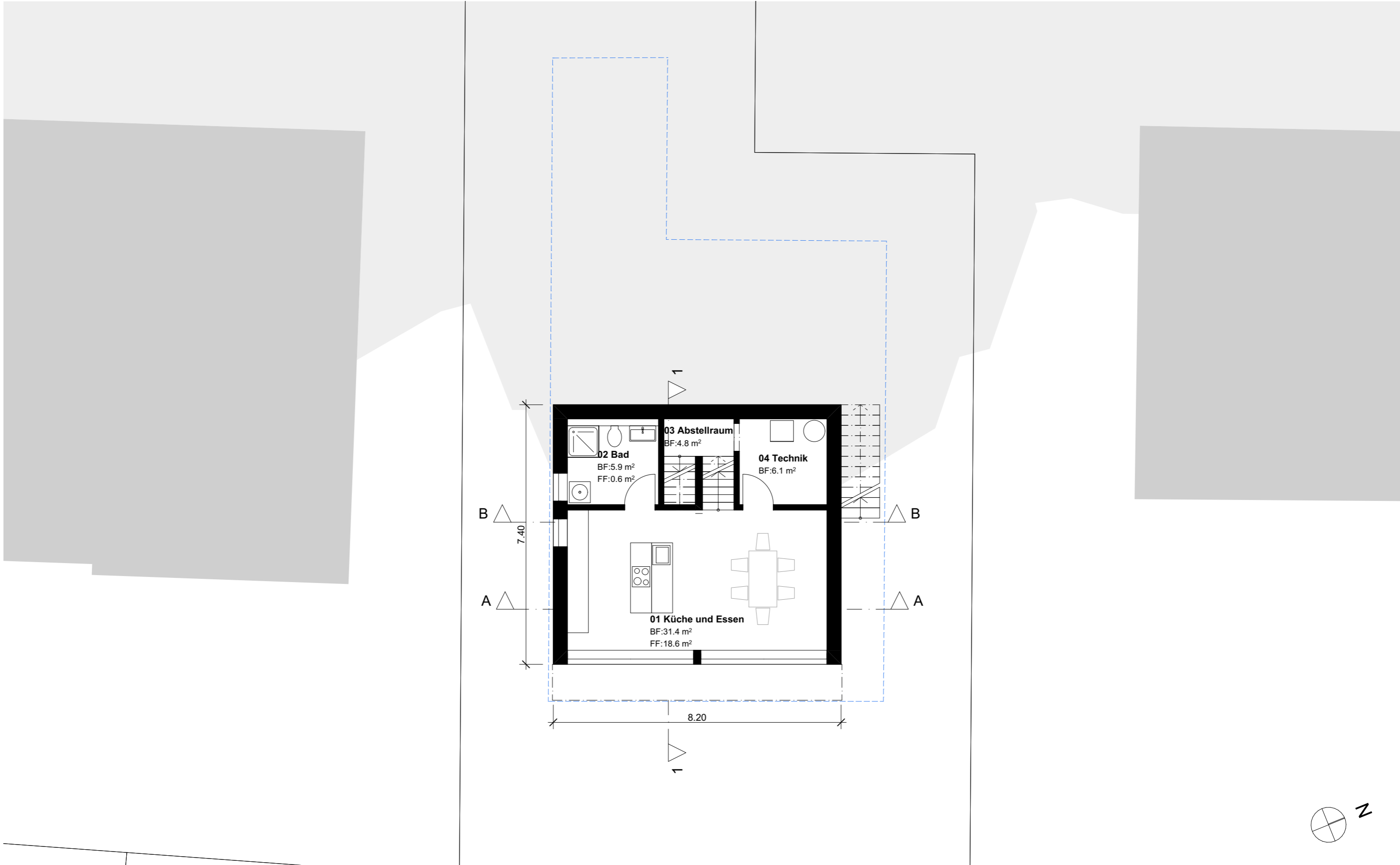
VARIANTE 02

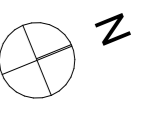
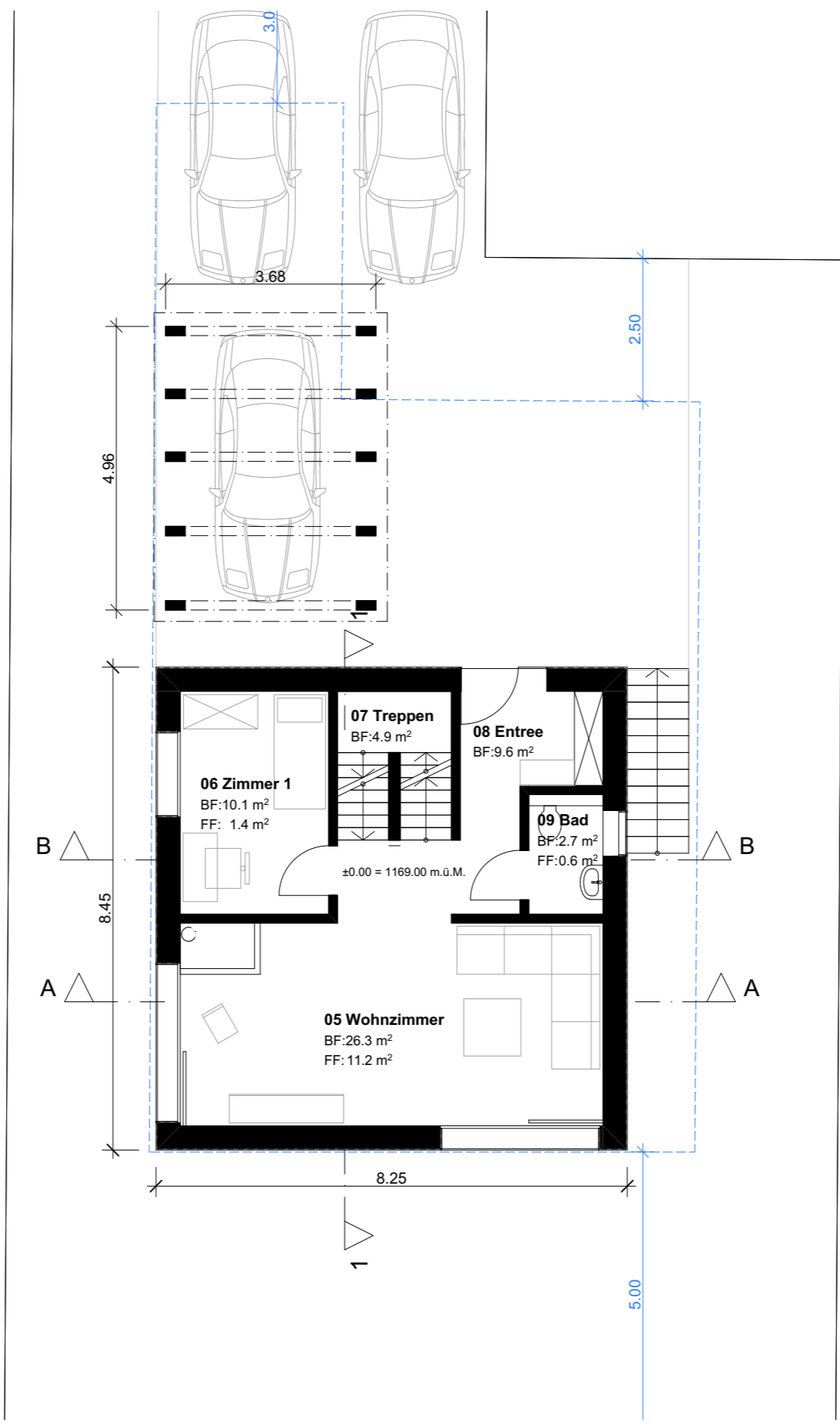
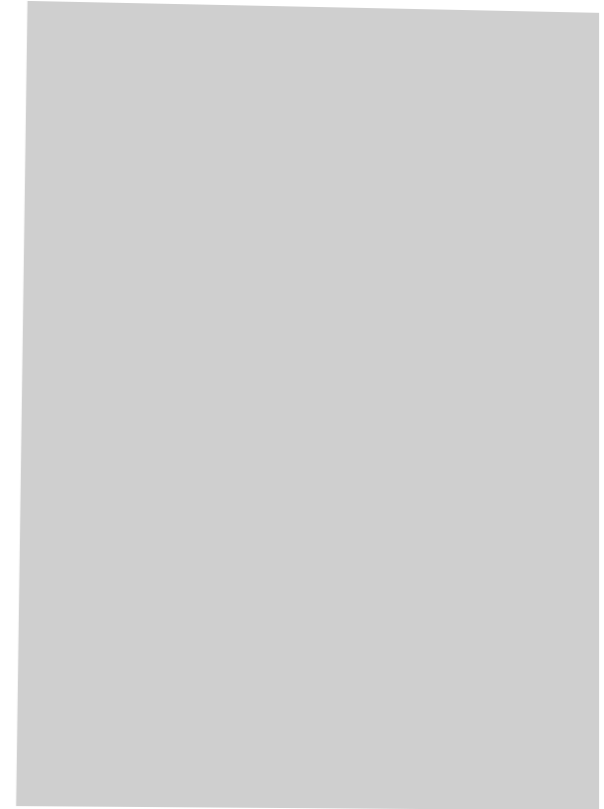
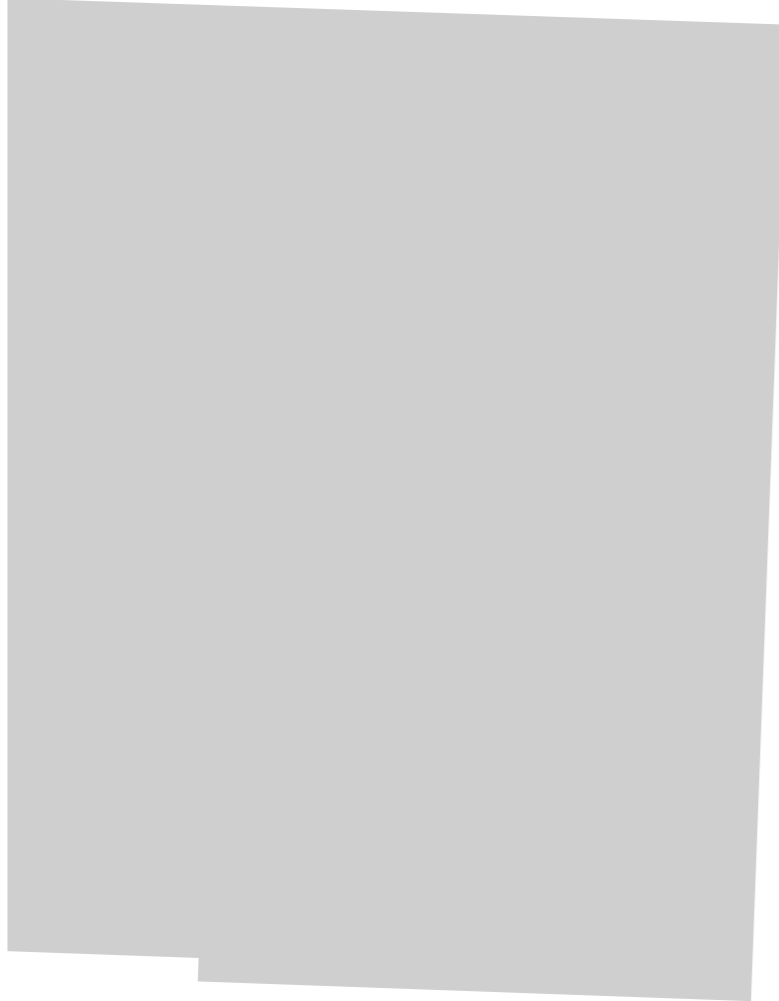
Im Vergleich zur ersten Variante hat dieses Haus eine quadratische Form. Besonders ist, dass das unterste Geschoss auf der Vorderseite ein Stück kürzer ist als die beiden oberen Etagen. Dadurch übernimmt das Obergeschoss die Funktion eines Dachs für den darunterliegenden Sitzplatz. Aus diesem Grund befinden sich bei dieser Variante die Küche und der Essbereich im Untergeschoss. So kann man im Sommer bequem von der Küche aus direkt zum Aussensitzplatz gelangen und im Freien sitzen. Ausserdem ist das Gebäude so weit nach vorne wie möglich gesetzt, sodass es mehr Platz für die Autos bietet. Zusätzlich sorgt diese Platzierung nach vorne auch für eine bessere Aussicht aus den Fenstern, da das Gebäude weiter vorne als die Nachbarsgebäude liegt. Das Haus wird aus Holz gebaut und mit einer Holzverkleidung versehen. Der Vorteil der Holzbauweise liegt in der schnelleren Bauzeit und der besseren Ökobilanz. Ausserdem werden bei dieser Variante grosse Fenster eingebaut, welche für eine optimale Aussicht auf die umliegenden Berge sorgen.

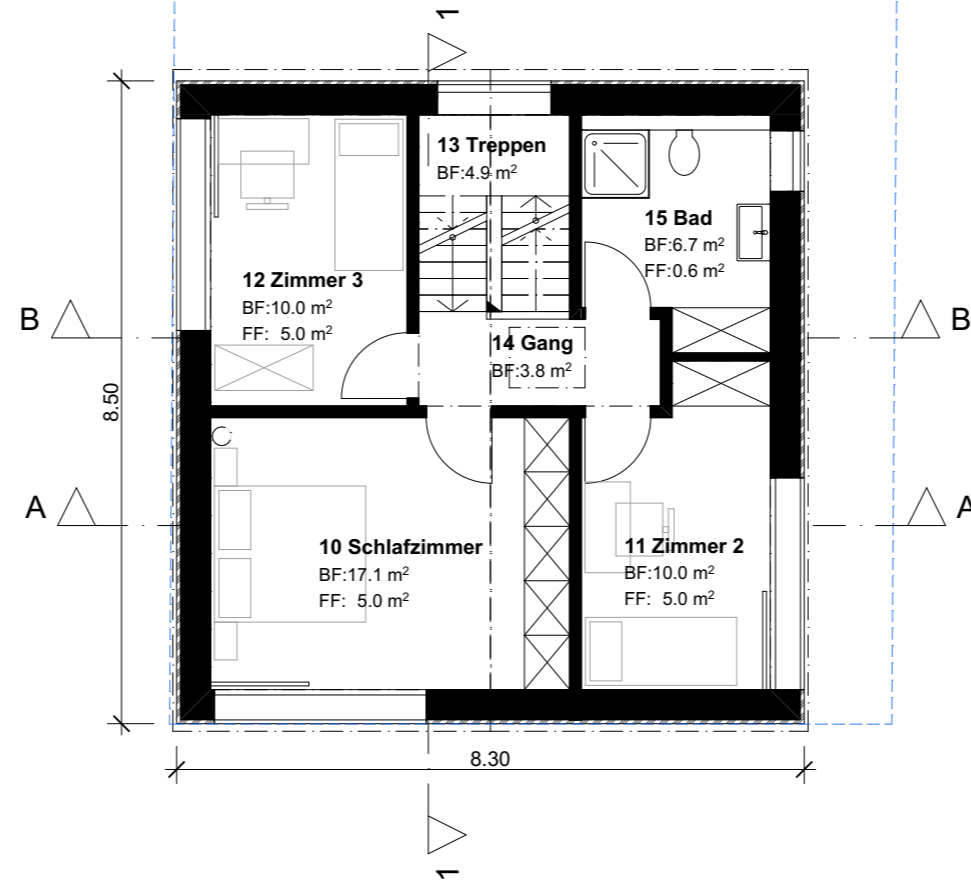
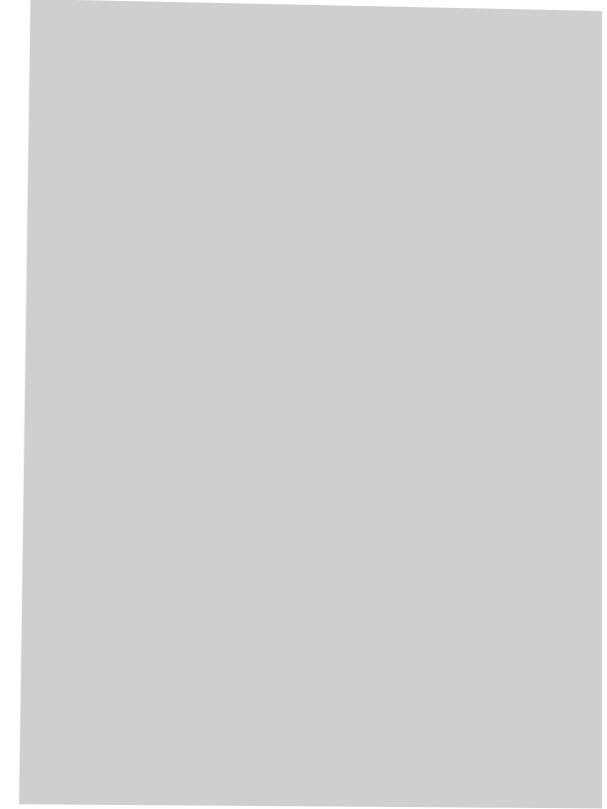
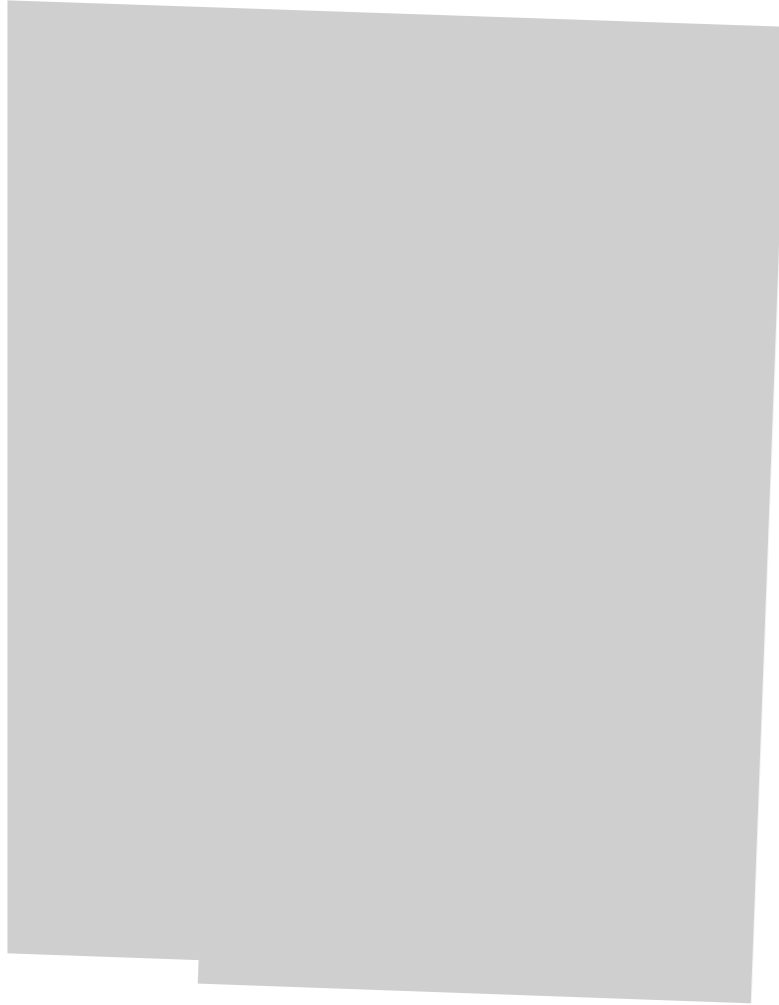
Neben der Küche und dem Essbereich gibt es im unteren Geschoss auch ein Badezimmer und einen Technikraum. Im Erdgeschoss befindet sich ein grosses, nach Süden ausgerichtetes Wohnzimmer, ein Zimmer, eine Gästetoilette und der Eingangsbereich. Im Obergeschoss gibt es ein grosszügiges Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer.

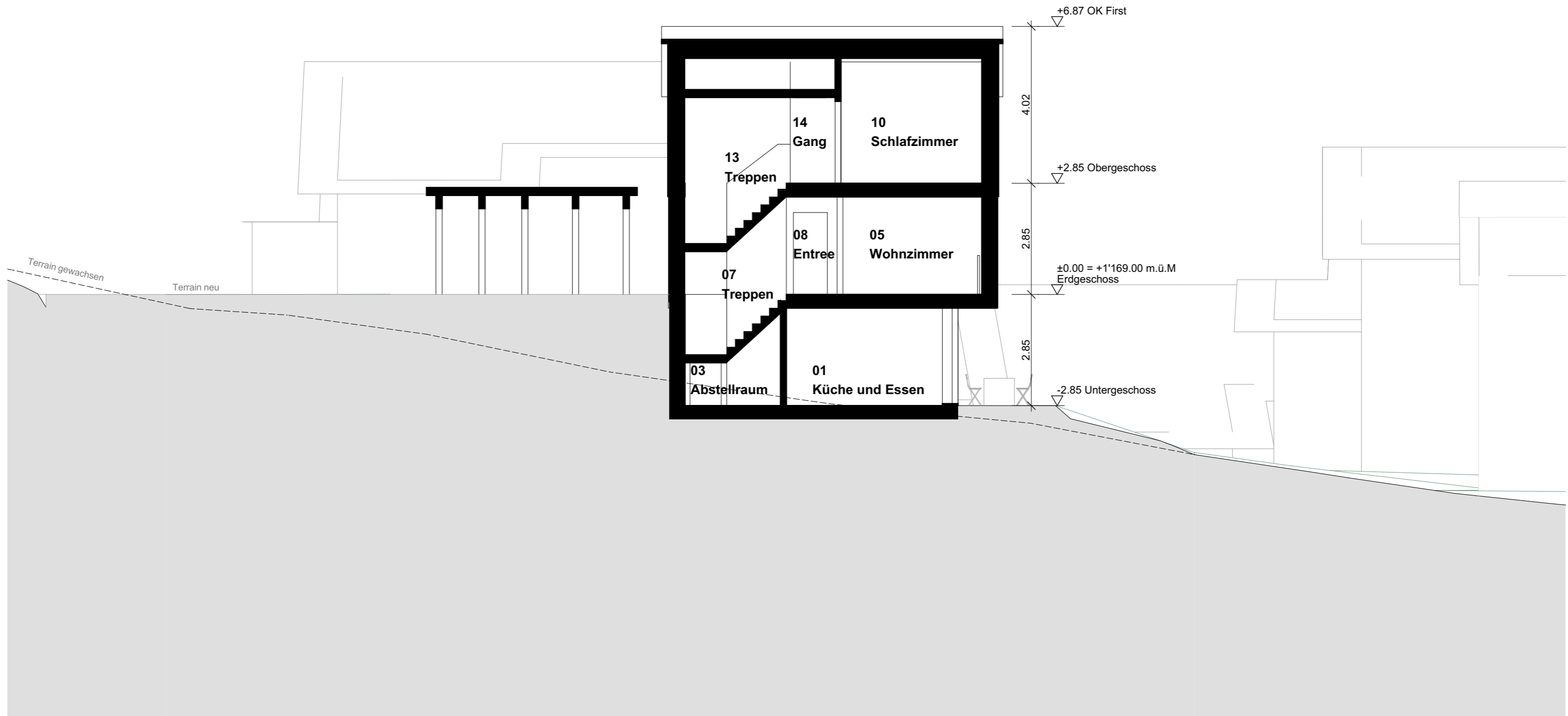
Auch bei dieser Variante wird die Parzelle optimal ausgenutzt und sie eignet sich zum Beispiel als Familienhaus, welches sich harmonisch in die schöne Umgebung einfügt.

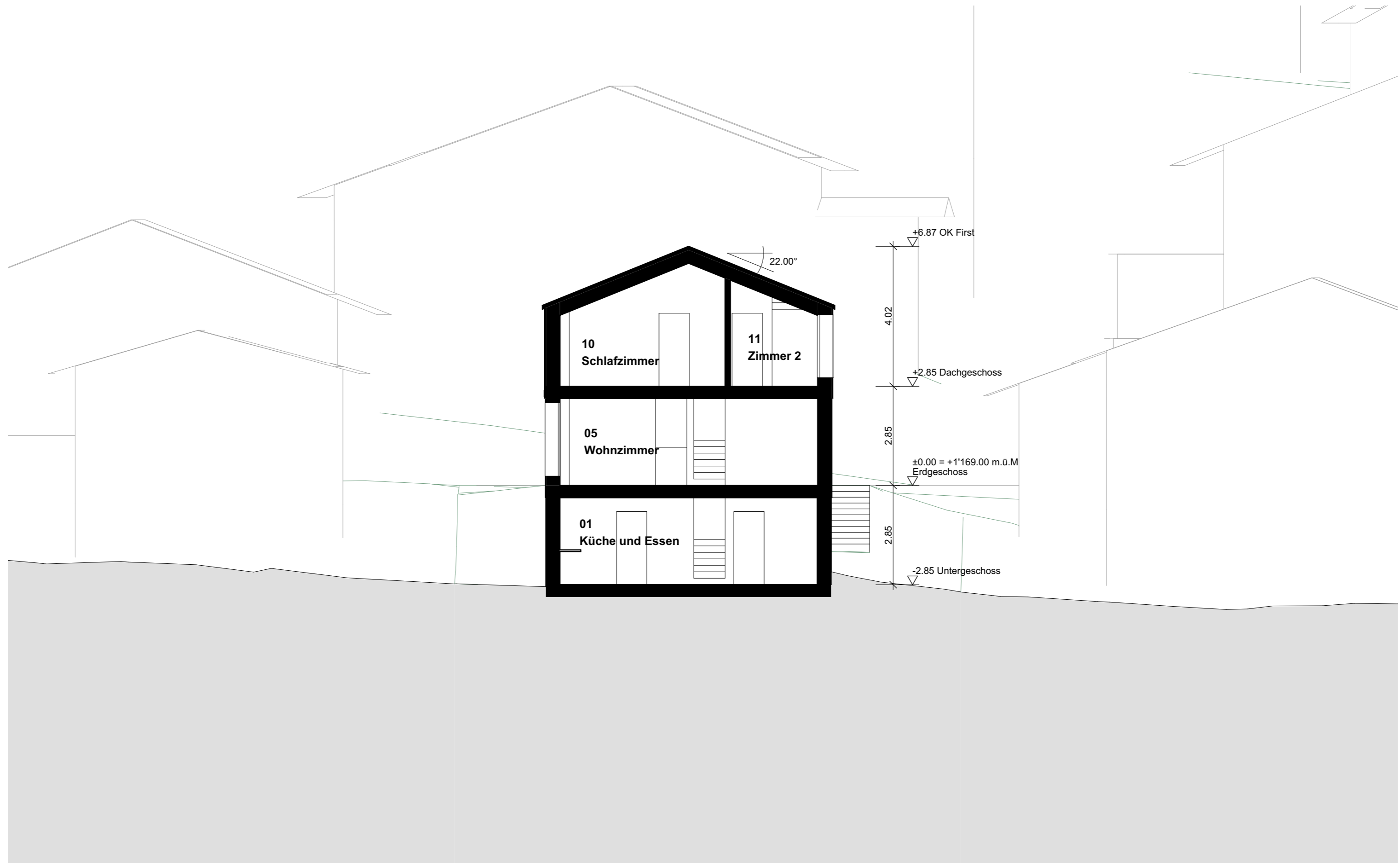


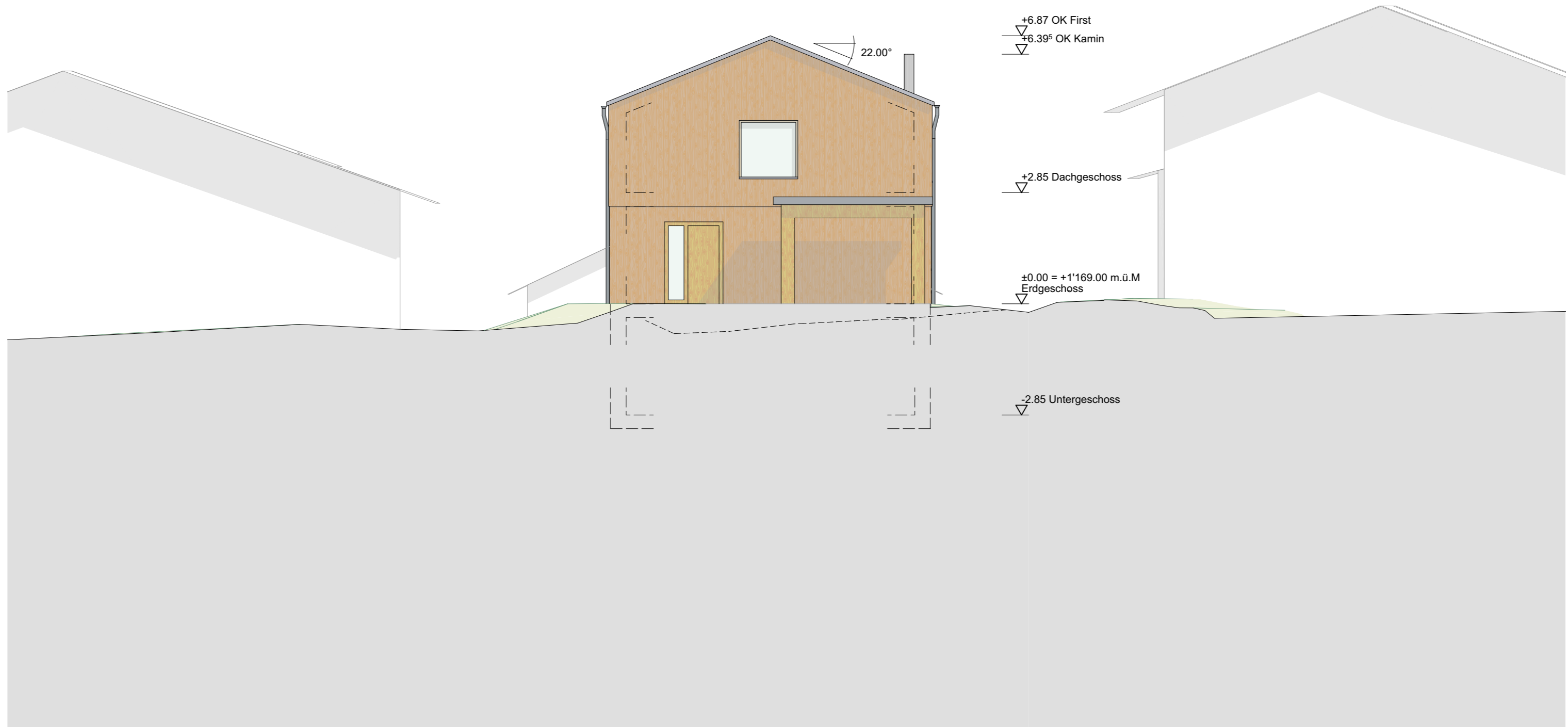




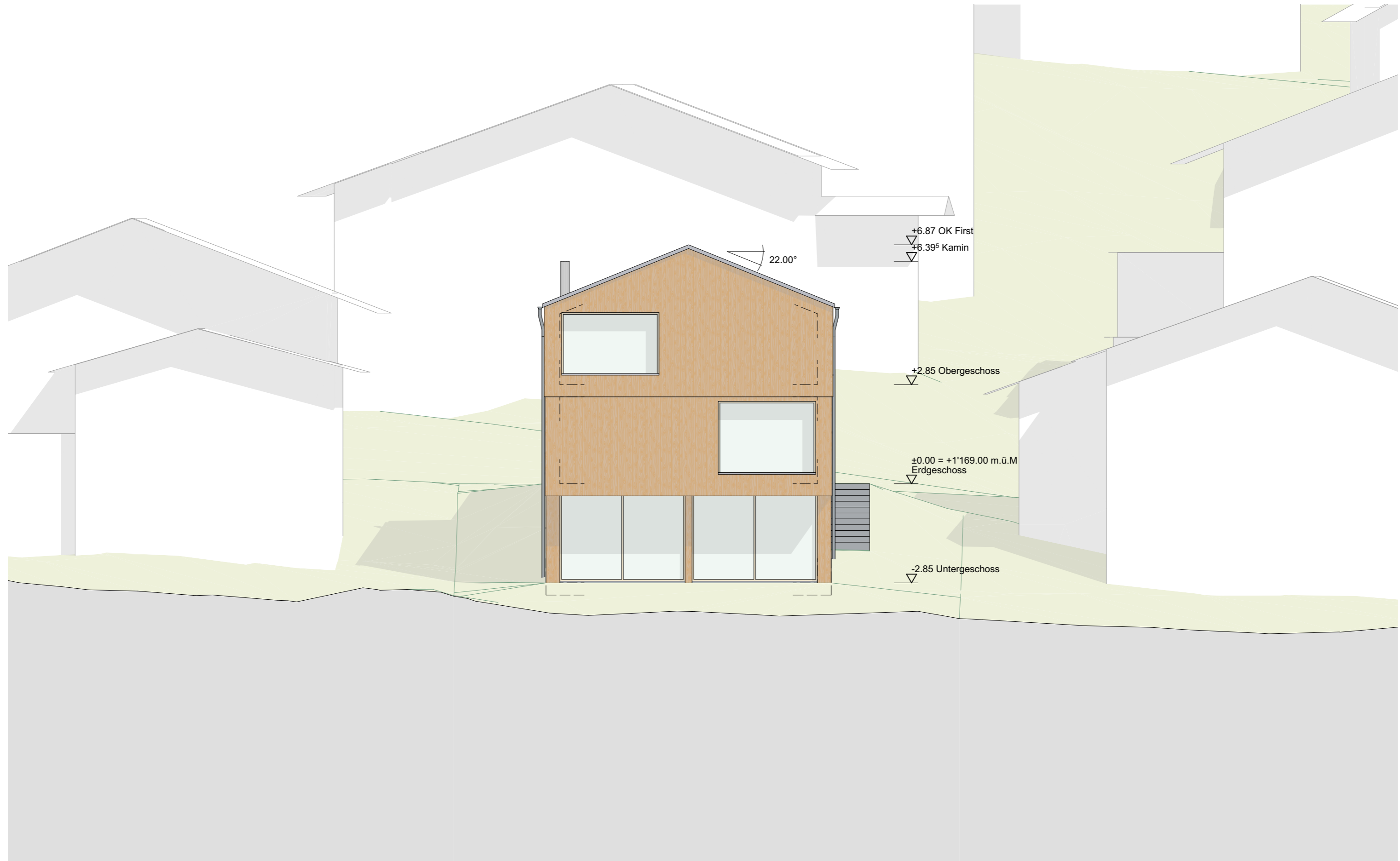


















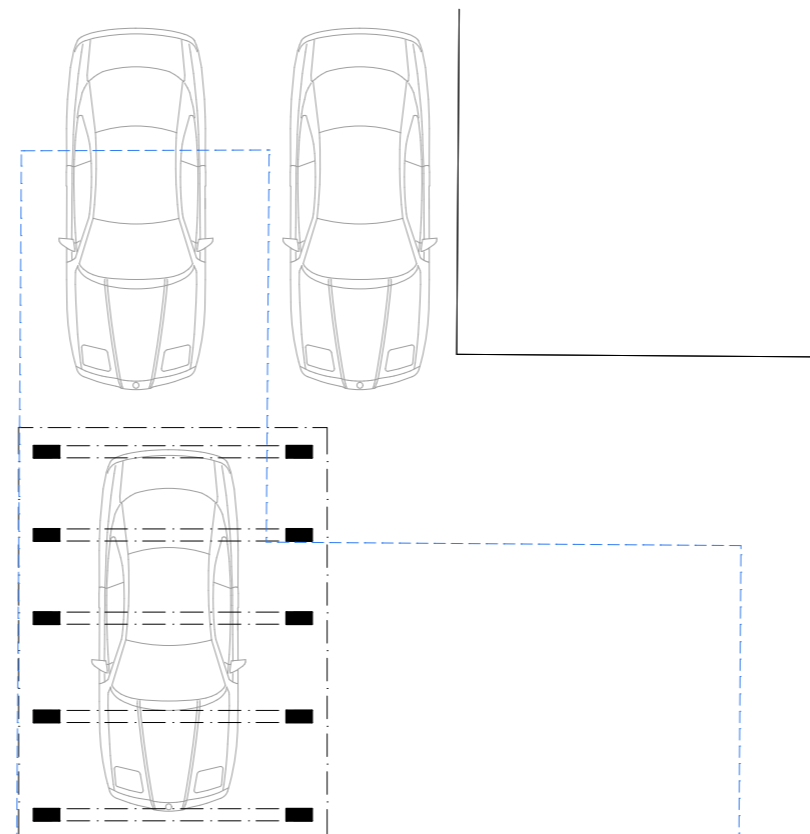




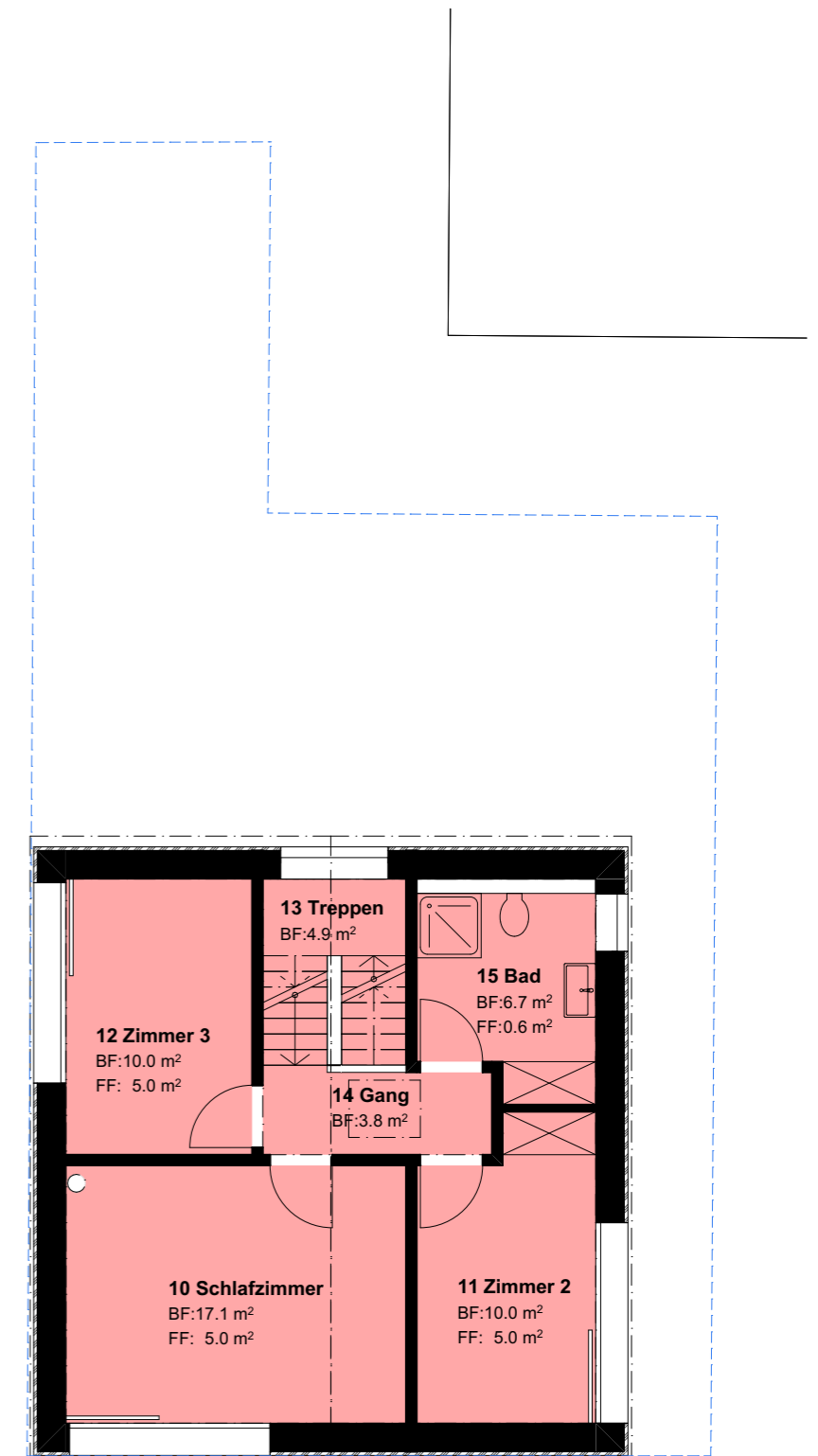
Nettogeschossflächen NGF

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| FF, Funktionsfläche | |
| Untergeschoss | 6.1 m ² |
| | 6.1 m² |
| HNF, Hauptnutzfläche | |
| Untergeschoss | 37.3 m ² |
| Erdgeschoss | 53.6 m ² |
| Obergeschoss | 52.5 m ² |
| | 143.4 m² |
| NNF, Nebennutzfläche | |
| Untergeschoss | 4.8 m ² |
| | 4.8 m² |
| | <u>154.3 m²</u> |

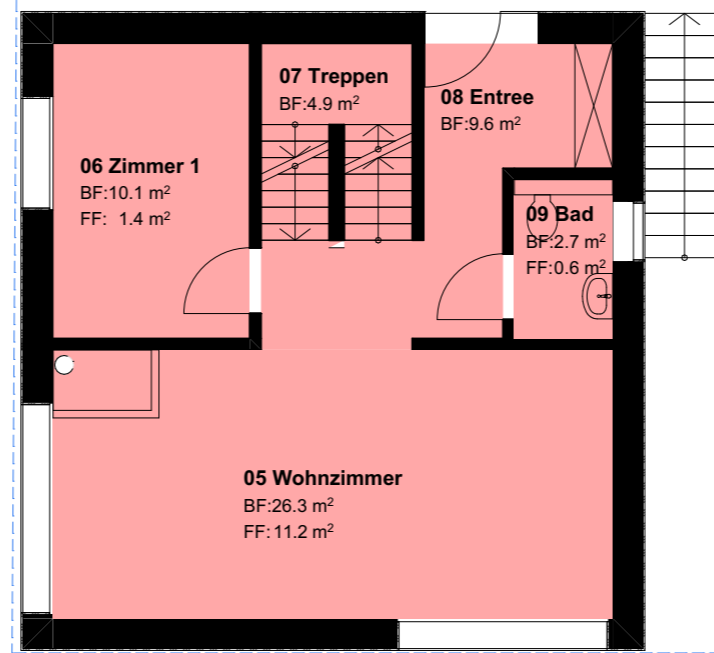
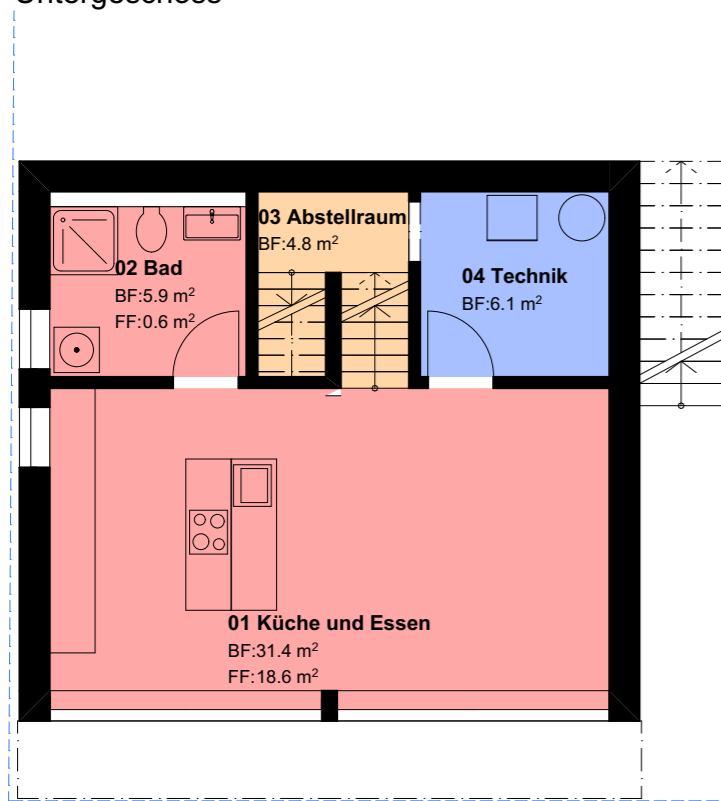
Erdgeschoss



Obergeschoss



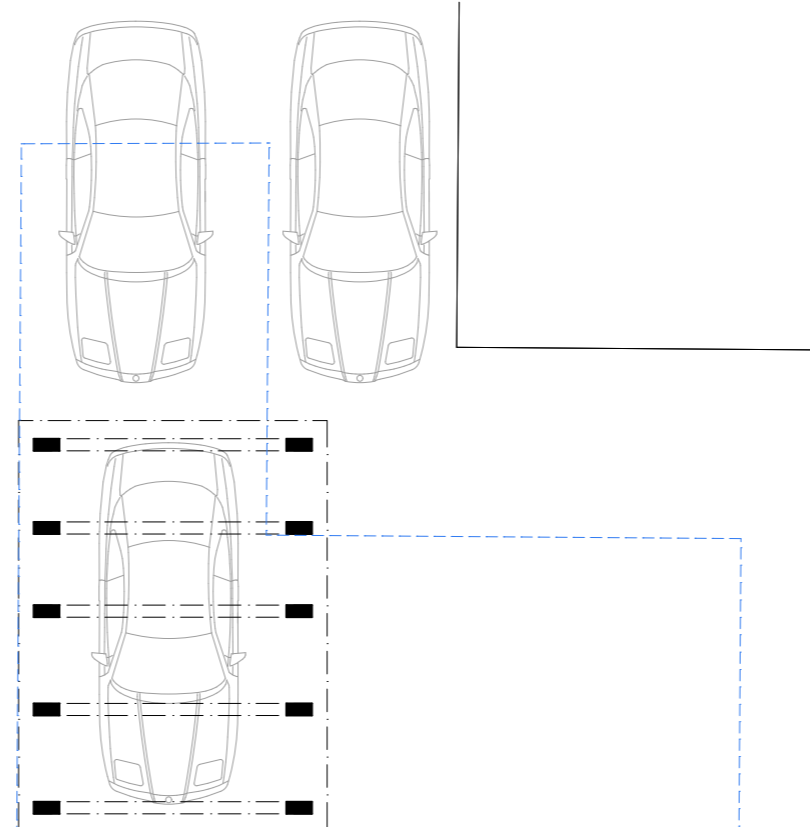
Untergeschoss



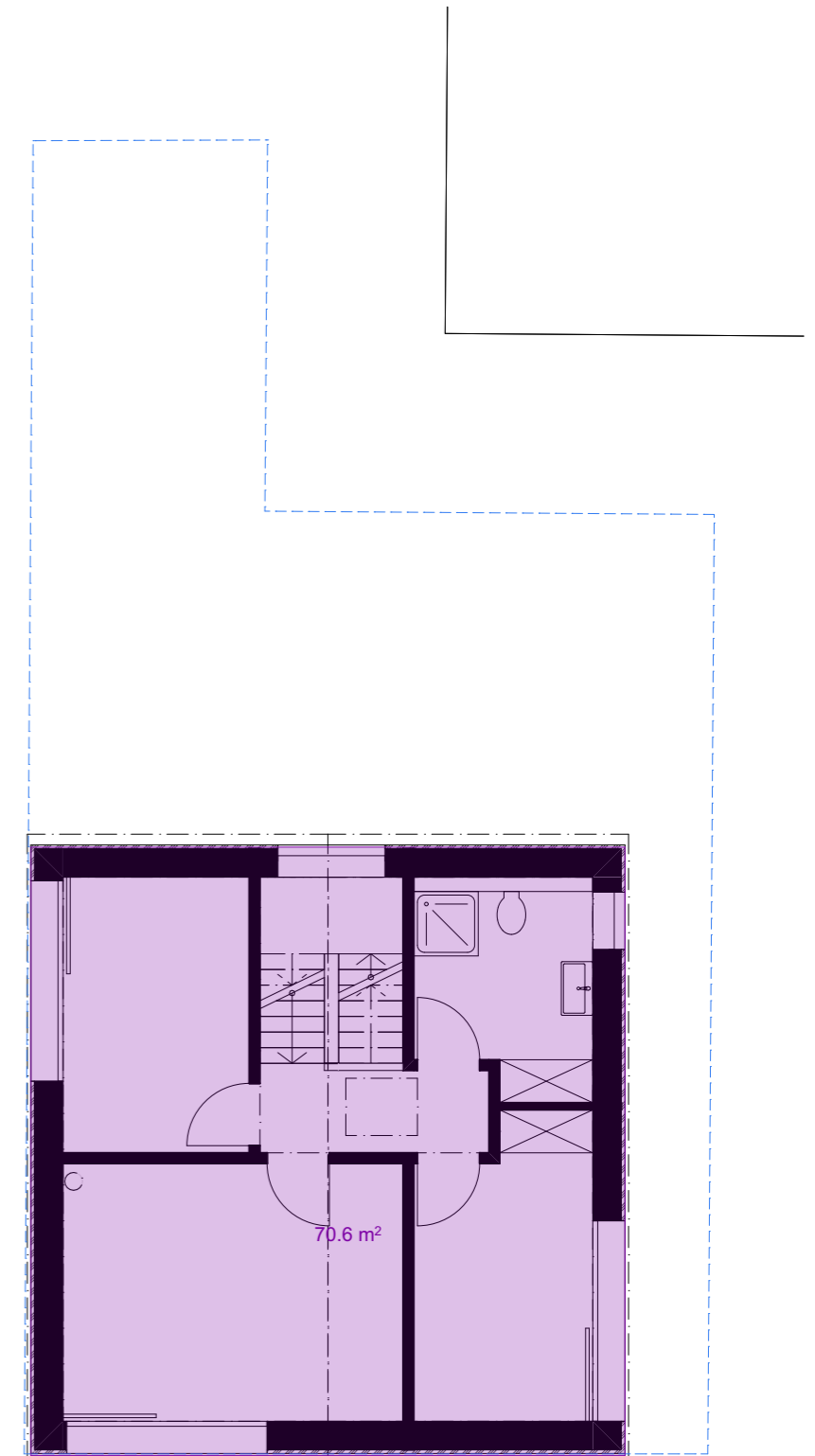
Geschossfläche GF (SIA 416)

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Untergeschoss | = 60.7 m ² |
| Erdgeschoss | = 69.7 m ² |
| Obergeschoss | = 70.6 m ² |
| Total GF | = 201.0 m² |

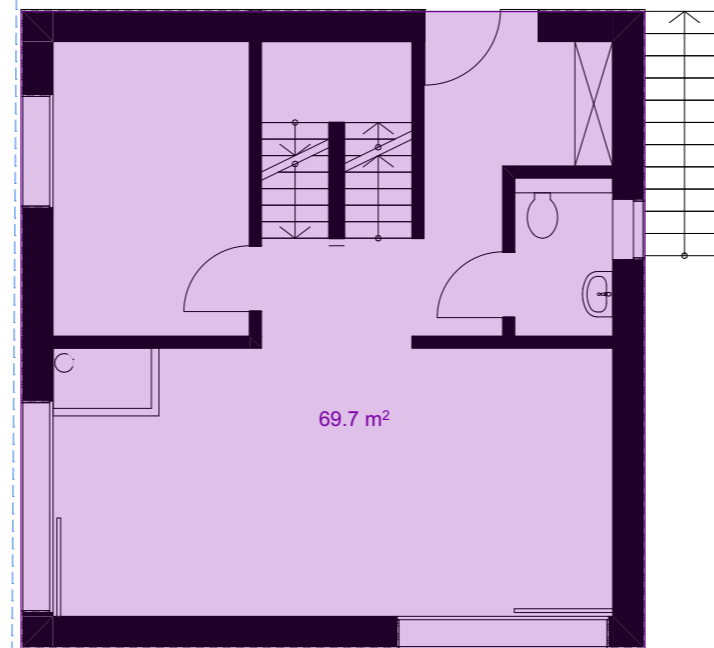
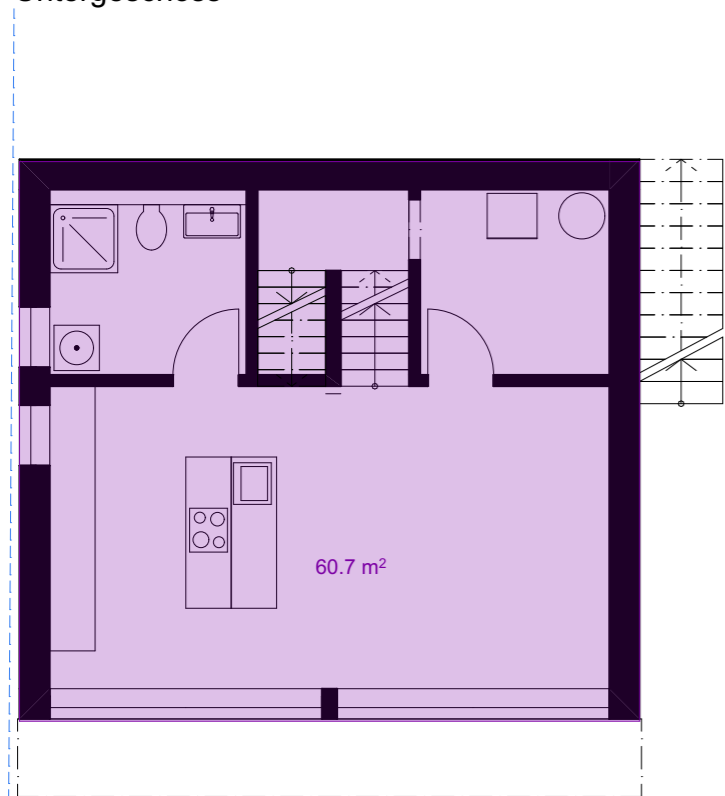
Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss



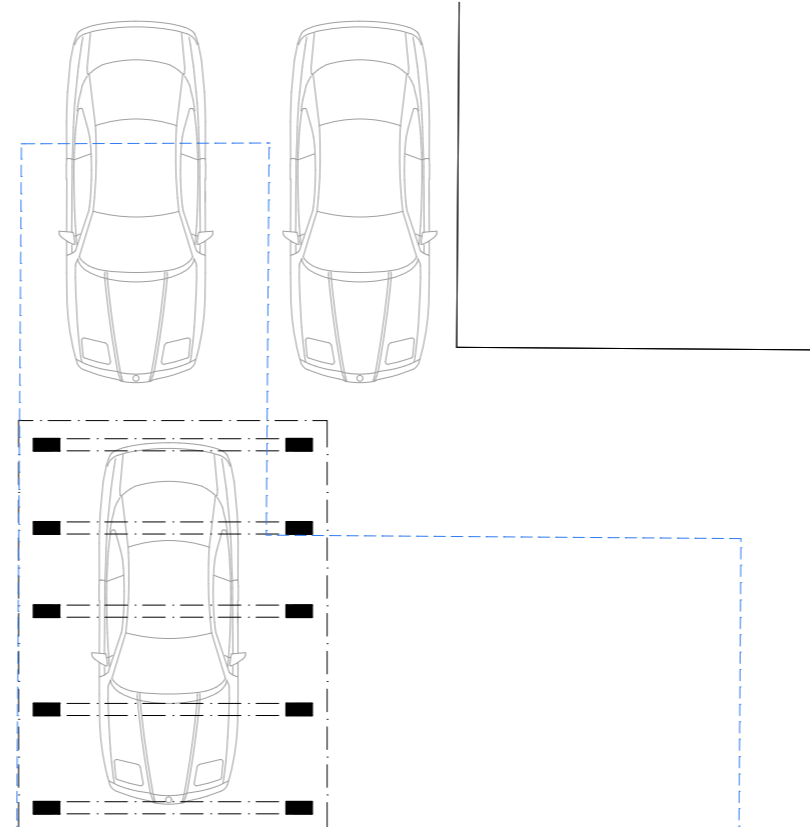
Ausnutzungsberechnung kommunal

Minimale Ausnutzung
 0.35 x 347.5 m² = 121.6 m²

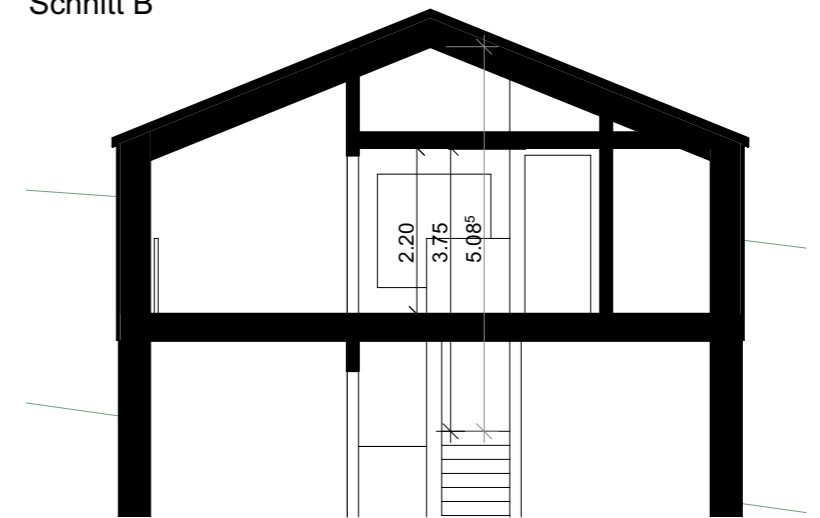
Maximale Ausnutzung
 0.55 x 347.5 m² = 191.1 m²

Effektive Ausnutzung
 -1 UG 47.4 m² + EG 65.6 m² + 1 OG 65.6 m² = 178.6 m²

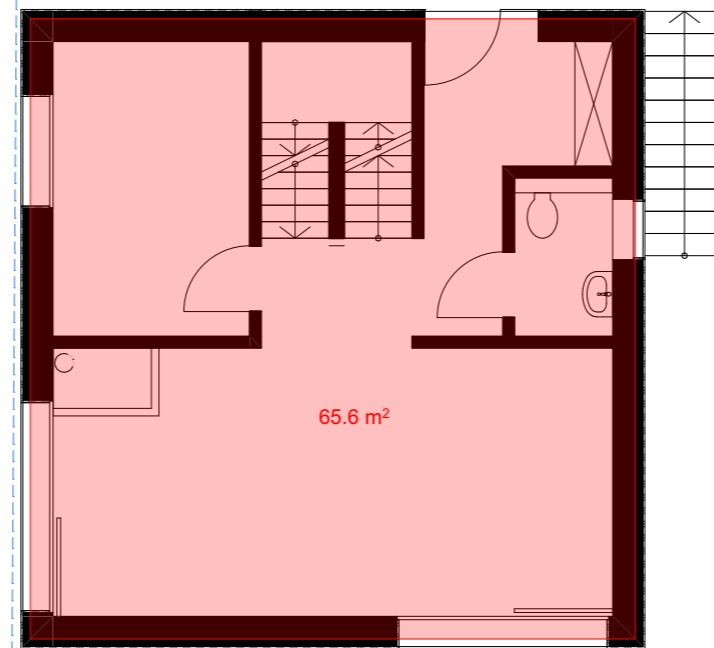
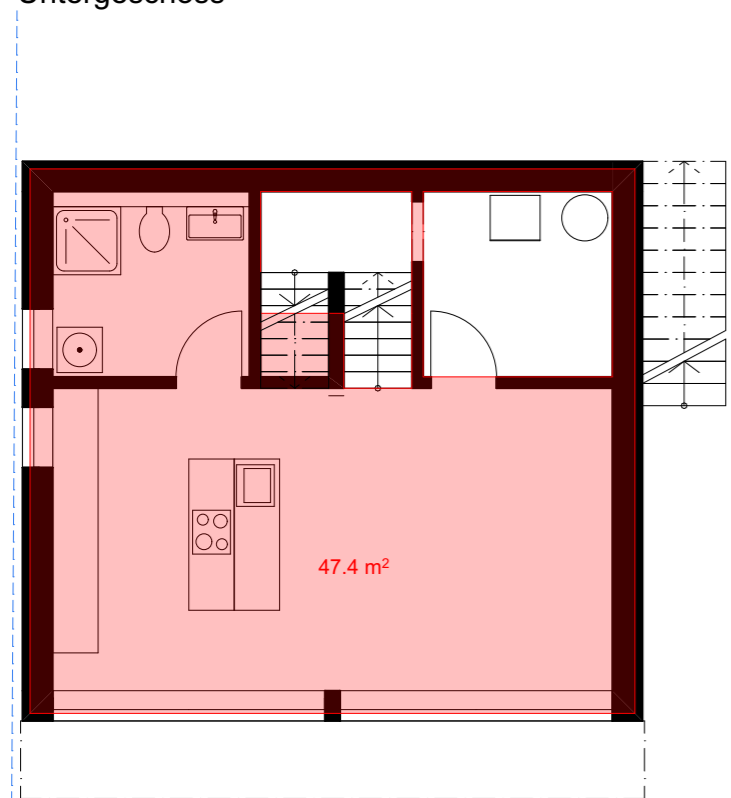
Erdgeschoss



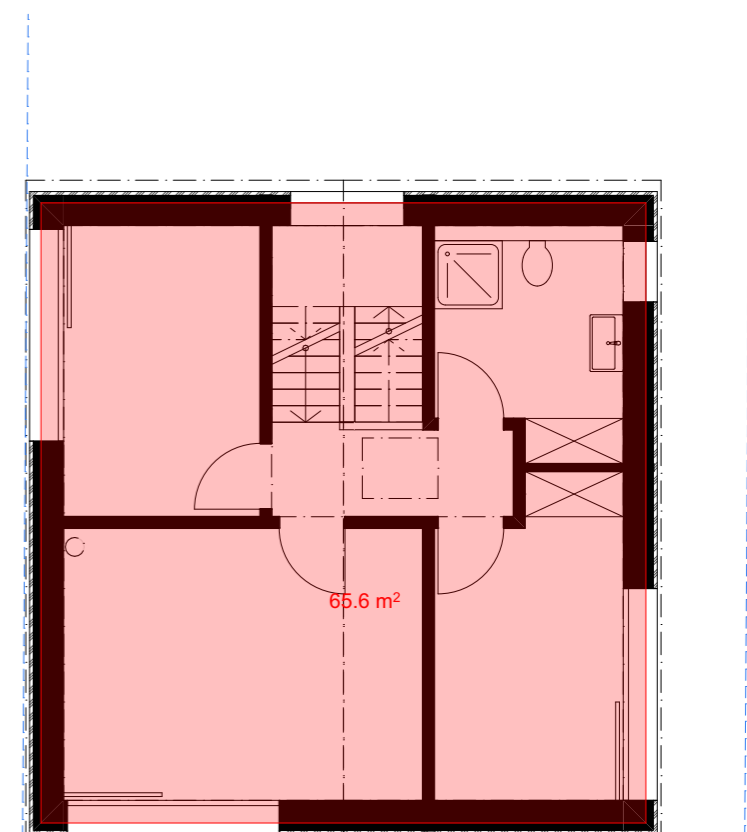
Schnitt B



Untergeschoss



Obergeschoss



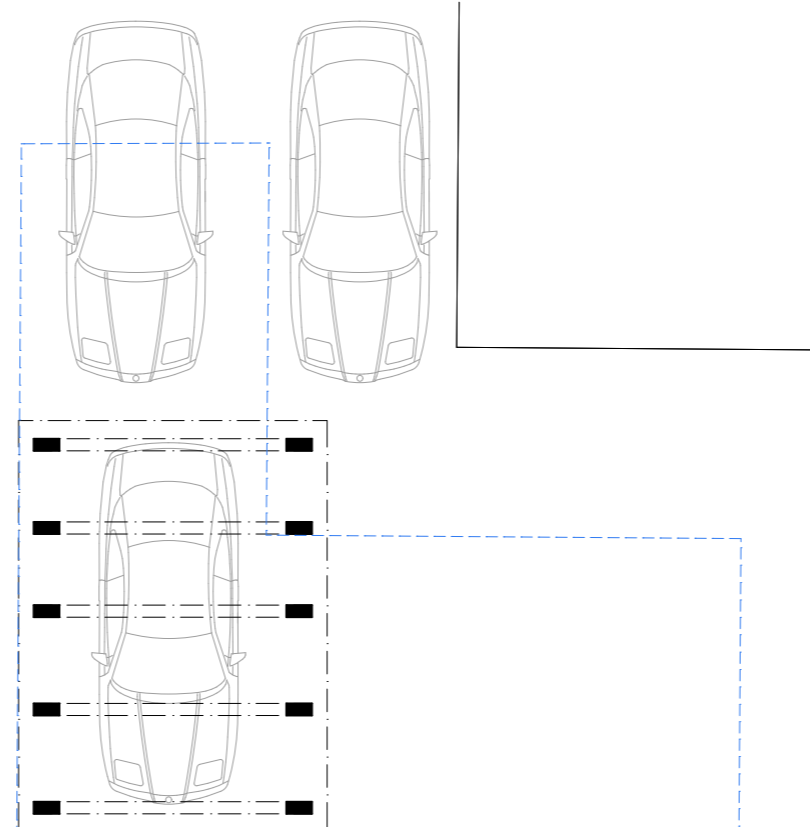
Ausnutzungsberechnung kantonal

Minimale Ausnutzung
 0.35 x 347.5 m² = 121.6 m²

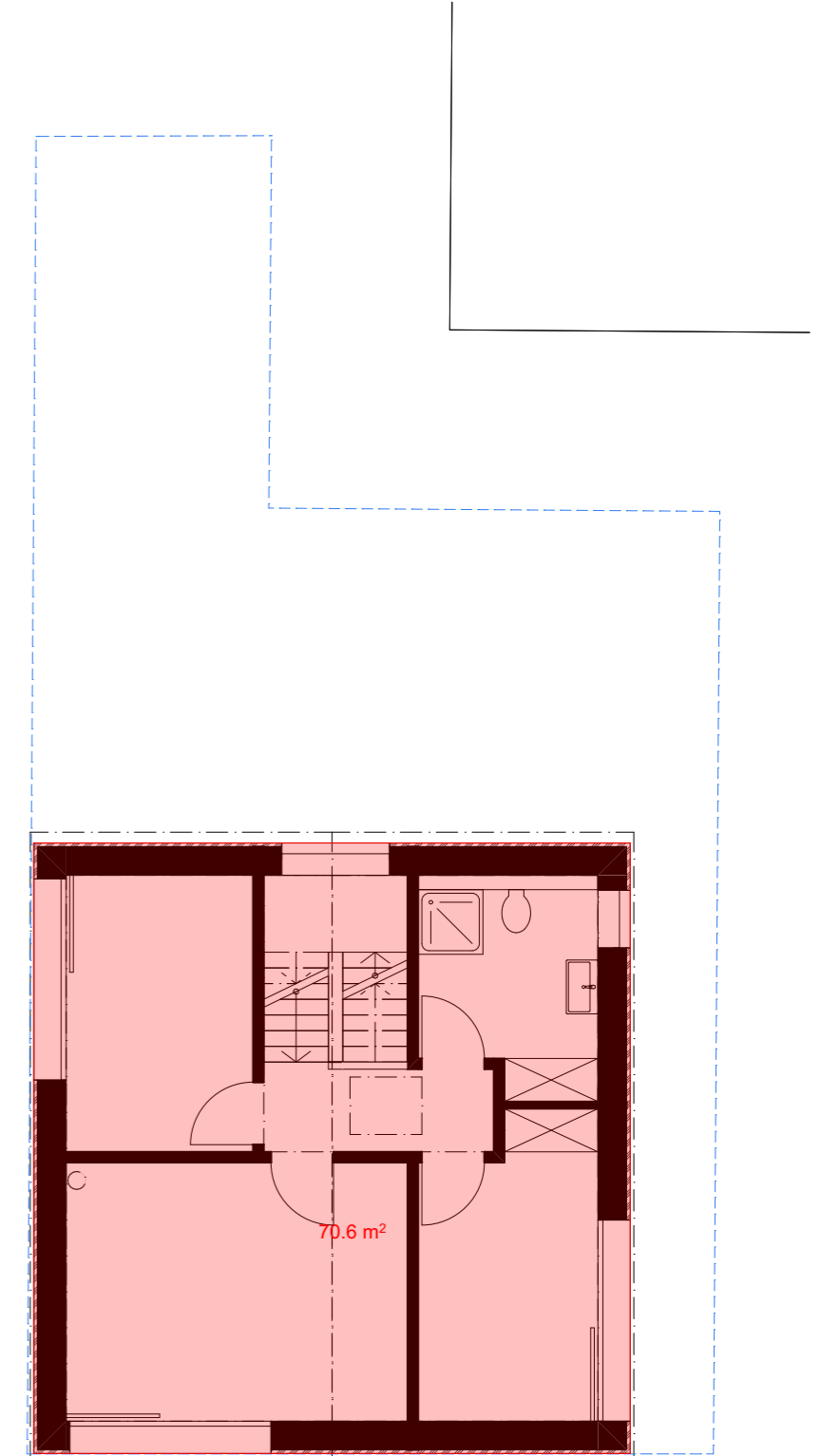
Maximale Ausnutzung
 0.55 x 347.5 m² = 191.1 m²

Effektive Ausnutzung
 -1 UG 50.4 m² + EG 69.7 m² + 1 OG 70.6 m² = 190.7 m²

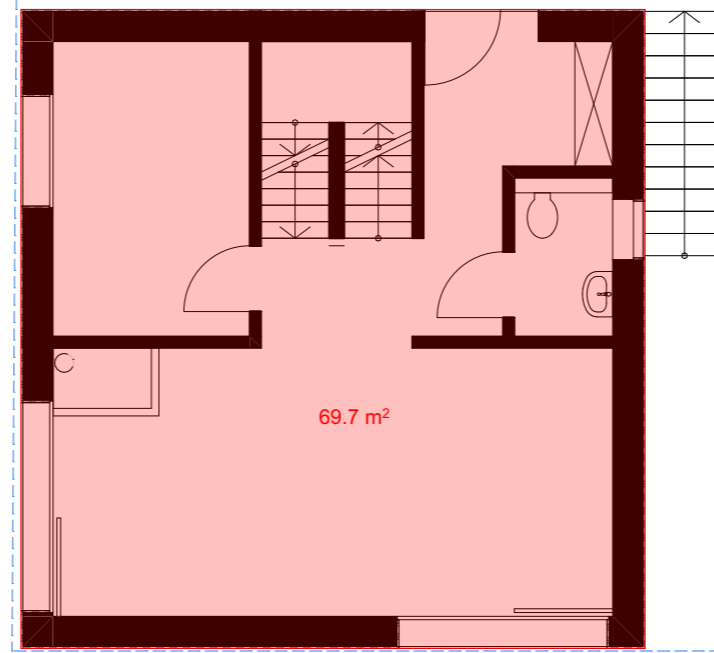
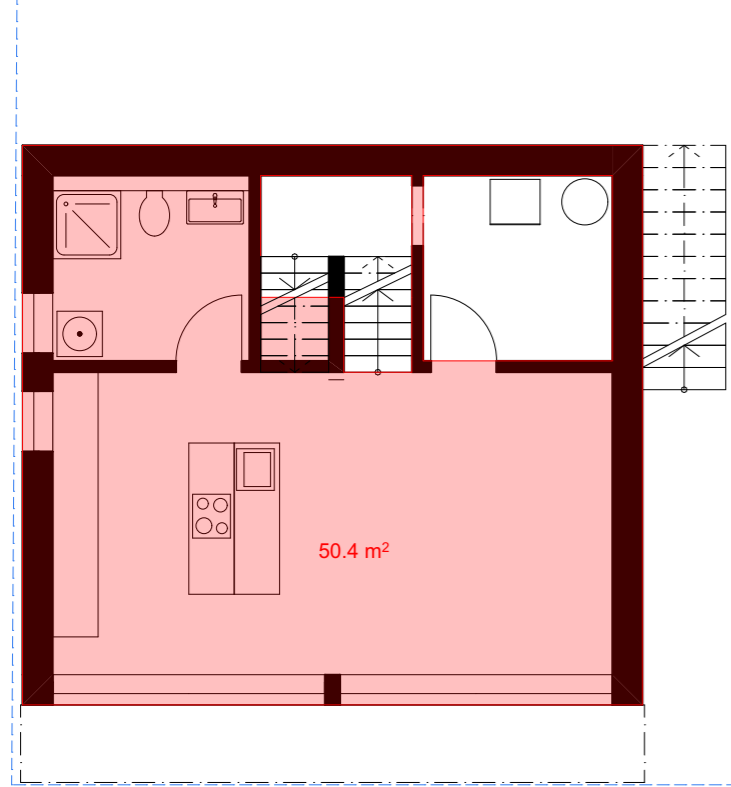
Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

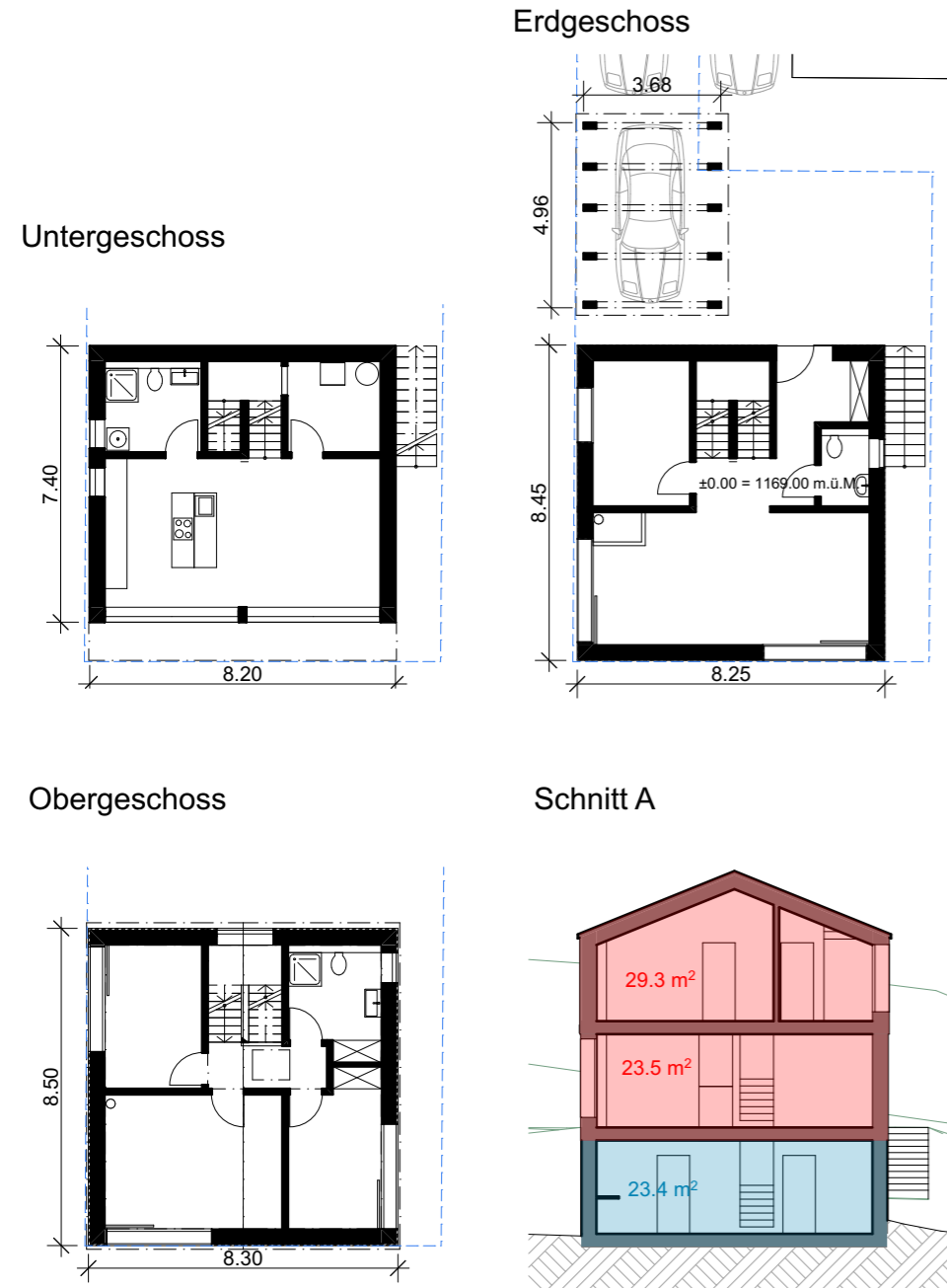




KOSTENSCHÄTZUNG

EFH Durschei, Via Pervenda, 7180 Disentis/Mustér - quadratische Variante

30.01.2025



| BKP nach Gebäudevolumen +/- 25% | | | Kosten |
|---------------------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------|
| BKP 0 | Grundstück | | 0 CHF |
| BKP 1 | Vorbereitungsarbeiten | 2% | 18'000 CHF |
| BKP 2 | Baukosten (inkl. Honorar) | | 907'000 CHF |
| | Wohnhaus | 621 m³ Gebäudevolumen 1'400 CHF/m³ | 869'000 CHF |
| | Carport | 48 m³ Gebäudevolumen 800 CHF/m³ | 38'000 CHF |
| BKP 4 | Umgebung | | 58'000 CHF |
| | Umgebungsarbeiten | 290 m² BUF 200 CHF/m² | 58'000 CHF |
| BKP 5 | Baunebenkosten (5% BKP 2) | 5% | 45'000 CHF |
| BKP 6 | Reserve (5% von BKP 2) | 5% | 45'000 CHF |
| Total | | | 1'070'000 CHF |

Kubikmeterpreis BKP 1-5 (exkl. BKP 6 Reserve)

1'651 CHF/m³

Gebäudevolumen, GV (SIA 416)

| | | |
|---------------------------|------------------|-------------------|
| Untergeschoss | 23.4 m² x 7.40 m | = 173.2 m³ |
| Erdgeschoss | 23.5 m² x 8.45 m | = 198.6 m³ |
| Obergeschoss | 29.3 m² x 8.50 m | = 249.1 m³ |
| Total GV (SIA 416) | | = 620.9 m³ |

A T E L I E R



Atelier SCHMIDT GmbH
Biro d'architettura · 7166 Trun