

Engadiner Wohnraum mit Geschichte Charme und modernem Komfort

Chesa Lardelli

Renovation und Anbau historisches Engadinerhaus

Via Maistra 240

CH-7504 Pontresina / Engadin

VERKAUFS-DOKUMENTATION

VERKAUF

Baugesellschaft Lardelli

c/o Dancler SA

San Bastiaun 59

CH-7503 Samedan

T +41 (0)81 851 05 00 / direkt 03

urs.pfister@dancler.ch



Bauherrschaft: Baugesellschaft Lardelli :: c/o Wieser & Wieser AG :: Via Dimvih 6 :: 7524 Zuoz

Architekt: Stricker Architekten AG :: 7504 Pontresina

Einleitung

Dieses historische Engadinerhaus ist ein besonderes Zeugnis der über Jahrhunderte gewachsenen Bau- und Wohnkultur des Engadins. Seine Ursprünge reichen vermutlich bis ins 16. oder 17. Jahrhundert zurück. Über Generationen wurde das Gebäude weiterentwickelt, den jeweiligen Bedürfnissen angepasst und durch verschiedene Umbauten geprägt. Insbesondere die Veränderungen gegen Ende des 19. Jahrhunderts verliehen dem Haus seine bis heute charakteristische und differenzierte Architektursprache. Von besonderer Bedeutung ist der turmartige Holz-Strickbau in der ostseitigen Gebäudeecke. Er bildet das ursprüngliche Kernelement des Hauses und gibt einen unmittelbaren Einblick in die frühe Baugeschichte der Engadiner Hauslandschaft. Dieser historische Gebäudeteil ist denkmalpflegerisch geschützt und stellt ein wertvolles und heute seltenes Zeugnis der ursprünglichen Holzbauweise dar. Die kleinen, hohen und turmartig proportionierten Holzbauten in Strickbauweise waren ein prägendes Element der älteren alpinen Hauslandschaft. Sie entstanden aus den besonderen Anforderungen des Lebens und Wirtschaftens im alpinen Raum. Beim traditionellen Strickbau wurden waagrecht liegende Rund- oder Kanthölzer übereinandergelegt und an den Gebäudeecken kreuzweise miteinander verzahnt. Die Konstruktion ermöglichte stabile Wandaufbauten und verkörperte eine für die Region charakteristische, handwerklich anspruchsvolle Bauweise.

Mit der weiteren Entwicklung der alpinen Siedlungs- und Landwirtschaftsstrukturen wurden die ursprünglich eigenständigen Holzbauten zunehmend mit weiteren Funktionen verbunden. Wohn- und Wirtschaftsräume wurden unter einem gemeinsamen Dach zusammengeführt. Die daraus entstehende Verbindung von Wohnfunktion, Vorratshaltung und landwirtschaftlicher Nutzung führte im Laufe der Zeit zu einer Weiterentwicklung der Konstruktion und zur zunehmenden Verwendung von massivem Natursteinmauerwerk.

Aus dieser jahrhundertelangen Entwicklung verschiedener Bautraditionen entstand schrittweise der charakteristische Typus des Engadinerhauses: ein kompakter, massiver Baukörper mit tiefen Laibungen, kleinen Öffnungen und einer für das Engadin typischen Verbindung von Wohn- und Wirtschaftsfunktionen. Dabei blieb die ursprüngliche Holzbauweise in einzelnen Gebäudeteilen erhalten und ist auch heute noch ablesbar. Gerade diese Verbindung unterschiedlicher Bauphasen macht die historische und architektonische Qualität des Hauses aus.

Das Gebäude erzählt damit nicht nur die Geschichte eines einzelnen Hauses, sondern widerspiegelt zugleich einen wichtigen Abschnitt der Entwicklung der Engadiner Baukultur, von den frühen Holzkonstruktionen über die Verbindung von Wohn- und Wirtschaftsfunktionen bis zum charakteristischen, massiv gemauerten Engadinerhaus.

Im Weiteren erlebte im 19. Jahrhundert dieser traditionelle rätoromanische Bauernhaustyp eine bedeutende Transformation und Weiterentwicklung. Mit dem aufkommenden Tourismus und dem wachsenden Wohlstand, insbesondere durch die Rückkehr der im Ausland zu Vermögen gelangten Zuckerbäcker, hielten neue architektonische und gestalterische Elemente Einzug in die traditionelle Bauweise. Die Fassaden des 19. Jahrhunderts unterscheiden sich deutlich von den älteren Bauformen mit ihren unregelmässigen Fensteranordnungen. Sie zeichnen sich durch eine regelmässige axiale Gliederung und symmetrische Fassadengestaltung sowie durch den Einfluss des Klassizismus aus. Diese Veränderungen führten zu einer deutlichen Weiterentwicklung und Neugestaltung der traditionellen Engadinerhäuser und bildeten an der Schwelle zum 20. Jahrhundert eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung des sogenannten Bündner Heimatsstils. Dieser veränderte und prägte das Erscheinungsbild der Engadiner Häuser tiefgreifend. Gleichzeitig bewahrte er trotz des rasanten Tourismusbooms wesentliche Elemente der regionalen Bautradition und trug damit zum Erhalt der baulichen Identität des Engadins bei. Es entstand eine Synthese aus Tradition und zeitgemässer Architektur: das traditionelle Engadinerhaus wurde um neue architektonische und gestalterische Elemente erweitert, ohne seinen regionalen und historischen Charakter zu verlieren. Aus dem ursprünglich bäuerlich geprägten und funktional ausgerichteten Bautyp entwickelte sich so eine eigenständige, zeitlose und gehobene Form alpiner Architektur.

Mit der geplanten Renovation wird diese Geschichte behutsam weitergeschrieben. Der neue Anbau ersetzt den vor Jahren abgebrochenen ehemaligen Heu- und Stallteil und nimmt damit eine ursprünglich vorhandene Position des Hauses wieder auf. Historische Substanz und zeitgemässe Architektur werden miteinander verbunden, ohne den eigenständigen Charakter des bestehenden Engadinerhauses aufzugeben. Die geplante Weiterentwicklung versteht sich als respektvolles Zusammenspiel von Geschichte, Tradition und zeitgemäßem Wohnen. Wertvolle historische Elemente bleiben erhalten und werden mit heutigen Anforderungen an Komfort, Licht und Wohnqualität verbunden. Besonders reizvoll ist dabei das Zusammenspiel zwischen der geschichtsträchtigen Bausubstanz und den neuen, talseitigen Öffnungen. Die grosszügigen Fensterfronten schaffen einen bewussten Kontrast zur historischen Architektur, bringen viel Tageslicht und Sonne in die Innenräume und eröffnen gleichzeitig einen eindrucksvollen Blick auf die Engadiner Bergwelt. So entsteht ein aussergewöhnliches Zuhause, das historische Authentizität und zeitgemässen Wohnkomfort miteinander verbindet. Ein Haus mit jahrhundertealter Geschichte, dessen Architektur bis heute von den Spuren seiner Entwicklung geprägt ist und nun behutsam in die Zukunft geführt wird.

Fakten im Überblick

- Umbau und Renovation Engadinerhaus aus dem 16. oder 17. Jahrhundert
- Erweiterung durch neuen Anbau
- Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort
- Drei grosszügige Eigentumswohnungen (Zweitwohnsitz möglich)
- Gehobener Innenausbau mit teils historischen Elementen
- Grosszügige Nebenräume
- 12 Garagenplätze in einer Sammelgarage
- Lage an der Hauptstrasse, nahe dem Zentrum
- Baubeginn Frühling 2026, Bezugstermin Ende 2027



KURZBAUBESCHREIB

Einleitung

Engadiner Wohntraum mit Geschichte, Charme und Innovation

Dieses historische Engadinerhaus, ein Symbol der regionalen Architekturtradition, wurde im 16. oder 17. Jahrhundert erbaut. Im Laufe der Zeit erfuhr es durch verschiedene Umbauten Veränderungen, insbesondere Ende des 19. Jahrhunderts wurden grössere Änderungen auch an der Fassadengestaltung vorgenommen, was dem Haus eine differenzierte Architektursprache verlieh.

Die geplante Renovation, kombiniert mit dem neuen Anbau, der den ursprünglichen vor Jahren abgebrochenen (Heu-)Stallteil ersetzt, vereint die Vergangenheit mit den neuzeitlichen Anforderungen. Ein respektvolles Zusammenspiel von Tradition und Innovation.

Diese Immobilie wird zu einer reizvollen Mischung aus historischem Charme und modernem Komfort. Ein Zuhause mit reicher Geschichte und zeitgemässen Annehmlichkeiten. Trotz der umfassenden baulichen Eingriffe bleibt der Stil des traditionellen Engadinerhauses erhalten. Die neuen, talseitigen Fensterfronten eröffnen freie Blicke auf die Engadiner Bergwelt und bringen viel Sonnenlicht in die Innenräume.

Grundsätzliches

Es werden nur qualitativ einwandfreie Materialien verwendet. Konstruktiv bewährten Lösungen wird Priorität eingeräumt. Gebäudetechnische Installationen und Anlagen entsprechen hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den modernen Anforderungen.

Aussenwände

- Altbau in Bruchstein-Mauerwerk
- Neubau in armiertem Beton
- Aussenwände unter Terrain und Wohnungstrennwände in armiertem Beton

Innenwände

- Nicht tragende Wände im Untergeschoss in Kalksandstein
- Nicht tragende Innenwände in den Wohnungen in Backstein oder Gips-Karton-Leichtbau

Decken/Bodenplatten/Treppen

- Altbau mit Holzbalkenlagen im Verbund überbetoniert
- Neubau in armiertem Beton

Fassade

- Altbau mit Kalk verputztem Wärmedämmputz
- Neubau in bearbeitetem (z.B. gestocktem) Sichtbeton

Fenster

- In Holz mit Dreifach-Isolierverglasung. Pro Raum eine Dreh-Kipp-Öffnung.
- In Wohnzimmern Hebeschiebetüre, Fensterfront Neubau in Alukonstruktion

Aussentüren

- Hauseingangstüre in Lärchenholz mit Glasausschnitt.

Sonnenschutz

- Wo technisch möglich (Neubau) mit elektrischen Sonnenmarkisen

Dach

- Altbau in neuer ertüchtigter Lärchenholzkonstruktion, z.T. ergänzt mit alten Holzbalken, wärme gedämmt und mit Kupferblech eingedeckt
- Neubau in armiertem Beton, wärme gedämmt und mit Indach-PV-Modulen (Photovoltaik) eingedeckt

Balkone/Terrassen

- In Holz-Beton-Verbundkonstruktion. Geländer als Staketengeländer in Holz/Metall. Balkonbelag aus Natursteinplatten.

Elektrische Installationen

- Pro Raum mind. eine Lampenstelle und eine geschaltete Dreifachsteckdose
- LED-Einbauleuchten in Bädern, WCs, Korridoren und Küchen
- Loggien, Balkone, Gartensitzplatz: Aussenleuchte und Aussensteckdose

- Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage und automatischem Türöffner
- In der Autoeinstellhalle werden Anschlüsse für E-Mobilität vorgesehen

Heizungsanlage

- Wärmepumpe mit Erdsonden. Warmwasserzentralheizung mit Bodenheizung. Niedertemperatur-Bodenheizung in allen Wohnräumen. Jede Einheit erhält eine separate Verteilung.
- Sämtliche beheizten Räume können individuell mit Thermostaten geregelt werden
- Handtuchheizkörper in den Nasszellen werden elektrisch betrieben

Lüftungsanlage

- Es wird keine zentrale Komfortlüftungsanlage vorgesehen. In der Autoeinstellhalle ist eine CO-Lüftung geplant. In den Nasszellen ist ein Ventilator vorgesehen.

Sanitäranlagen

- Folgende Sanitärapparate sind bei Standardausführung (als Preisbasis) enthalten:
 - Armaturen und Garnituren Gessi oder gleichwertig
 - Keramikserien Catalano oder gleichwertig
 - Badewannen Stahl emailliert Laufen oder gleichwertig
 - Glasduschwand bei den Duschen
 - Spiegel fix auf Wand montiert (es sind keine Spiegelschränke vorgesehen)

Chesa Lardelli - Renovation und Anbau historisches Engadinerhaus

Via Maistra 240
CH-7504 Pontresina / Engadin

- Budgetposition pro Wohnungsgrösse:
 - 4.5-Zimmer-Wohnung:
Budget inkl. MwSt. CHF 50'000.-
 - 5-Zimmer-Wohnung:
Budget inkl. MwSt. CHF 60'000.-
- Pro Wohnung sind die Anschlüsse für Waschmaschinen und Tumbler vorgesehen. Maschinen auf Wunsch (im Budget enthalten).

Kücheneinrichtung

- Einbauküchen mit hochwertigen Küchenapparaten, gemäss Plan Architekt.
- Budgetposition pro Wohnungsgrösse:
 - 4.5-Zimmer-Wohnung:
Budget inkl. MwSt. CHF 90'000.-
 - 5-Zimmer-Wohnung:
Budget inkl. MwSt. CHF 90'000.-

Aufzugsanlage

- Personenaufzug: Nennlast 630 kg für 8 Personen, rollstuhlgängig.

Gipser- und Malerarbeiten

- Wohnungen und Treppenhaus: Wände und Decken mit Weissputz (Qualitätsstufe Q3)
- Kellerräume: Wände und Decken gestrichen
- Autoeinstellhalle: Sichtbeton gestrichen

Schliessanlage

- Mechanisches Schliesssystem KABA Star für alle Wohnungstüren, Eingangstüren, Briefkastentüren und Kellertüren. Pro Wohnungseinheit werden 6 Schlüssel übergeben.

Briefkasten

- Kompakte Briefkastenanlage mit Paketfach beim Hauseingang. Hauseingang mit Sonnerie und Video-Gegensprechanlage.

Schreinerarbeiten:

- Wohnungen: Wohnungs- und Innentüren als Futtertüren aus Naturholz furniert geölt.
Budgetpreis pro Türe CHF 3'500.-
- Keller, Abstellräume, Technikräume: Innentüren aus Kunstharz mit Metall-Rahmen.

Unterlagsböden

- Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung.

Bodenbeläge

- Bodenbeläge Wohnungen:
 - Nach Wahl. Natursteinplatten oder Parkett
- Budgetposition Bodenbelag fertig verlegt inkl. Zuschläge und MwSt. CHF 350.-/m²

- Bodenbeläge Kellerräume (Untergeschoss):
 - Hartbeton gestrichen
- Bodenbeläge Treppenhaus:
 - Natursteinplatten. Beim Eingang (Windfang) Schmutzteppich
- Bodenbelag Autoeinstellhalle:
 - Einschichtiger Gussasphalt

Wandbeläge Nasszellen

- Nach Wahl
- Budgetposition Wandbelag fertig verlegt inkl. Zuschläge und MwSt. CHF 350.-/m²

Cheminée

- Cheminée oder Schwedenofen, wo in den Plänen vermerkt. Nach kantonaler Vorschrift und Wahl des Käufers
- Budgetbetrag inkl. Kaminrohr und MwSt. CHF 50'000.-

Umgebung

- Gartenanlage und Bepflanzung, gemäss Konzept Architekt
- Zufahrtsstrasse/Vorplatz mit Naturstein-Pflasterung und/oder Asphaltbelag
- Gehwege, Sitzplätze: Natursteinplatten im Split verlegt

Änderungen

Kleine Änderungen im Roh- und Ausbau, die aus rechtlichen, technischen, architektonischen oder anderen Gründen notwendig sind, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Änderungen durch Käuferwünsche sind bei frühzeitiger Bekanntgabe möglich. Sind damit ausserordentliche technische und statische Änderungen nötig, können sie von der Bauherrschaft abgelehnt werden. Die Bemühungen des technischen Planerteams, im Zusammenhang mit Änderungswünschen, werden dem Käufer mit 20 % der Mehrkosten in Rechnung gestellt.

Sämtliche Massangaben sind Rohmasse. Eventuelle Änderungen in der Bauausführung bleiben vorbehalten, dürfen jedoch die Bauqualität nicht vermindern.

Allfällige Mängel

Für die Beurteilung allfälliger Mängel oder ausführungstechnischer Beanstandungen gelten ausdrücklich die Richtlinien der SIA und wo solche fehlen, die der jeweiligen Fachverbände.

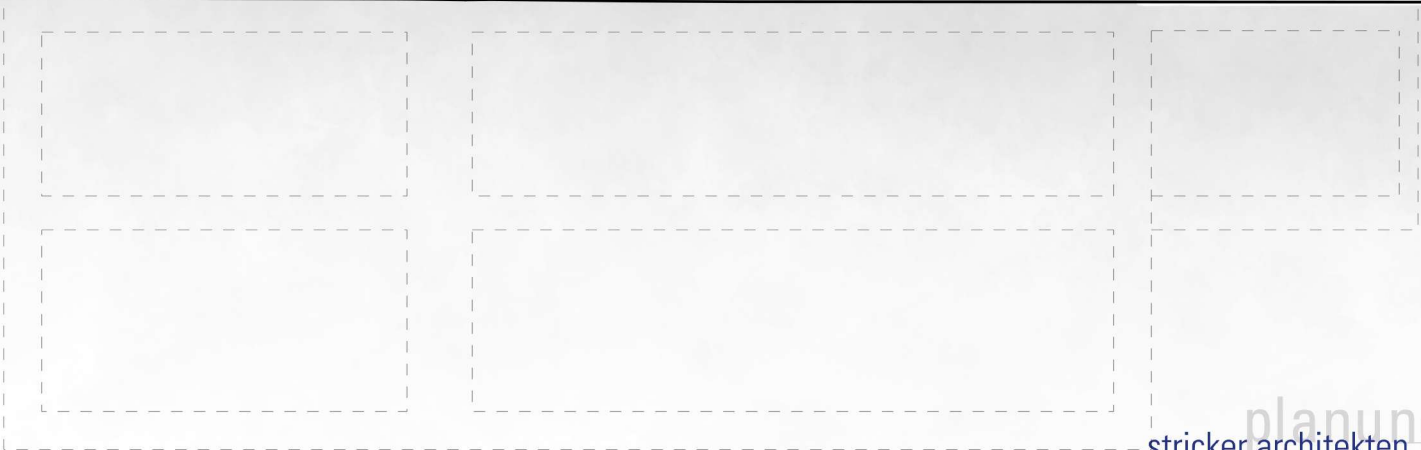
Alle Angaben, Pläne, Visualisierungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten. Stand: September 2026.



fassade nord



fassade ost







fassade west