



# **HOF MASANS HAUS A**

**NOVEMBER 2019**

## ÜBERBAUUNG HOF MASANS CHUR NORD

In Chur Nord entsteht ein attraktives Quartier mit 114 Wohnungen, Verkaufs- und Gewerbeflächen von 1500m<sup>2</sup> sowie Praxisräume mit einer Fläche von 360 m<sup>2</sup>. Das Wohnungsangebot umfasst Familienwohnungen, Garten- und Dachgartenwohnungen, Kleinwohnungen sowie Attikawohnungen gehobenen Standards. In den Erdgeschossen sind ein oder mehrere Detailhandelsgeschäfte, ein Bistro mit Bäckereifiliale und Gartenterrasse sowie eine Apotheke vorgesehen. Das erste Obergeschoss an der Masanserstrasse ist für ein Praxiszentrum für Schul- und Komplementärmedizin reserviert.

Die Fertigstellung der Häuser A, B, E ist auf Herbst 2020, resp. C, D auf Frühjahr 2021 geplant.

Das städtebauliche Konzept ist eine Interpretation der bestehenden kleingliedrigen Siedlungsstruktur von Masans. Durch eine Addition von flächen- und höhendifferenten Bauvolumen werden feingliedrige Zeilen gebildet. So entstehen vier Zeilenbauten und ein Kopfbau, die einen starken Bezug zum Strassenraum schaffen. Am Kreisel steht der markante Kopfbau in Holz gestaltet, sowie ein Zeilenbau entlang der Masanserstrasse.

In Ergänzung des auf der gegenüberliegenden Seite der Masanserstrasse vor kurzem erstellten Detailhandelsgeschäfts und des Restaurants entsteht ein neues, attraktives Quartier- und Begegnungszentrum.

Zugunsten der Qualität der Aussenräume ist für die Kunden- und Besucherparkplätze eine gesonderte öffentlich genutzte Einstellhalle im Sockelbereich des Zeilenbaus an der Masanserstrasse untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über das Rheingässli, die Ausfahrt über die Haldensteinstrasse.

Die Energieversorgung für die Heizanlage (Heizung und Brauchwarmwasser) erfolgt durch eine Fernleitung der IBC von der ARA zu den einzelnen Gebäuden. Bei der ARA wird eine neue Energiezentrale gebaut, welche die Wärme des Abwassers nutzt, um umweltfreundliche Energie gewinnen zu können.

Die Photovoltaikanlagen auf den Dächern erzeugen erneuerbare elektrische Energie, welche grösstenteils direkt auf dem Areal Hof Masans genutzt werden wird. Dadurch wird eine nachhaltige und moderne Energieversorgung sichergestellt.

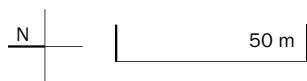
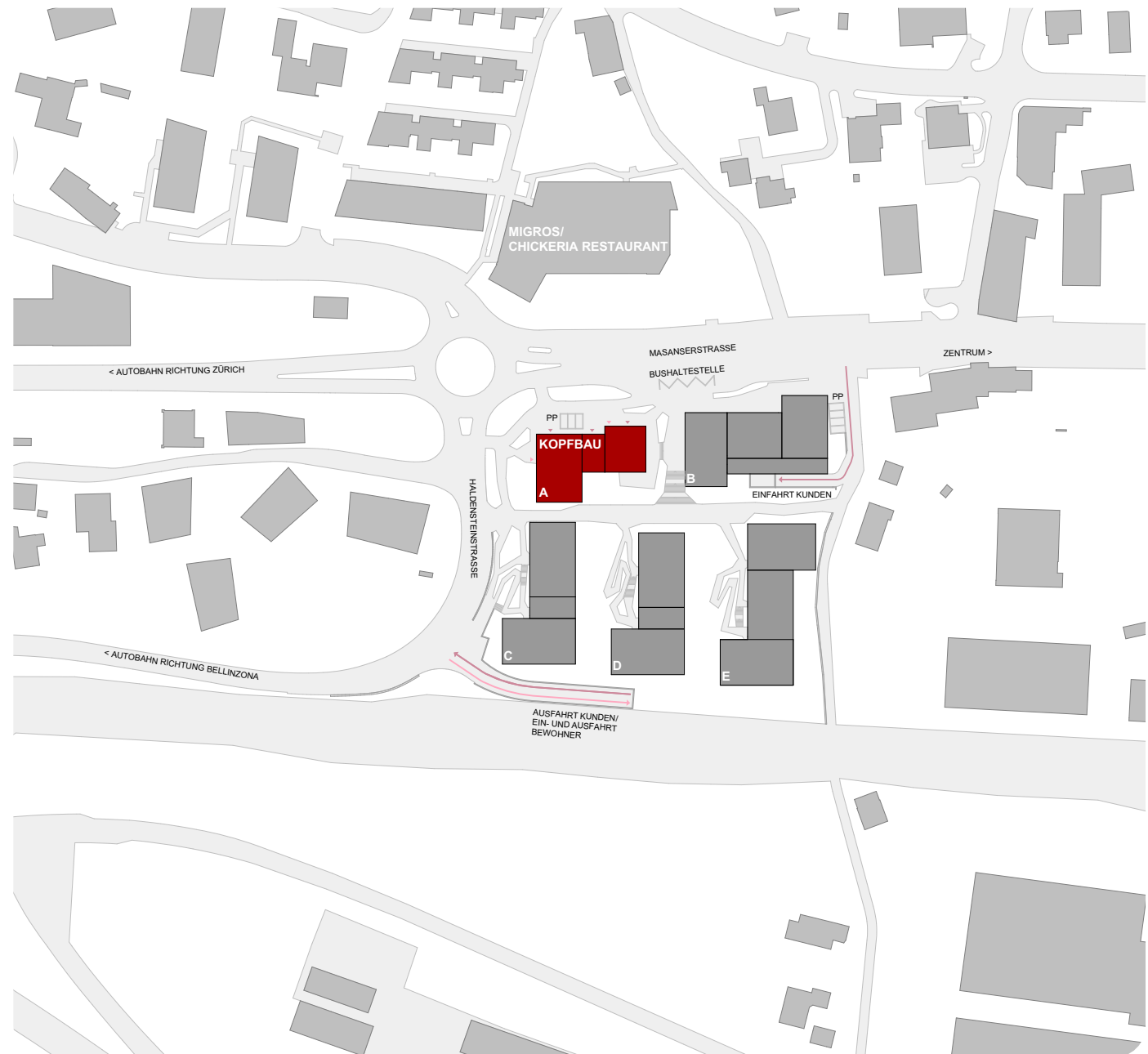
# GESAMTPROJEKT

## LAGE

Das neue Quartier „Hof Masans“ befindet sich im Norden Churs an der Masanserstrasse optimal erschlossen durch den Autobahnanschluss Chur Nord. Auch die direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die bestehende Bushaltestelle gegeben.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich die Migros mit Restaurant und eine Tankstelle mit Migrolino-Shop. An der Masanserstrasse entstehen ausserdem neu ein Café mit Bäckerei sowie weitere Läden und eine Apotheke. Direkt nebenan sind die Kirche Masans und das Primarschulhaus mit Kindergarten und Kita.

Die Versorgungssituation, für die künftigen Mieter könnte also nicht besser sein. Dies gilt aufgrund der Nähe zur Tierklinik Masans auch für alle vierbeinigen Bewohner.



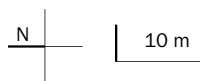
# GESAMTPROJEKT

## UMGEBUNG

Das Quartier befindet sich im Norden Churs an der Masanserstrasse zwischen dem Rheingässli und dem Kreisverkehr Richtung Autobahn bzw. Haldenstein.

Die beiden östlichen Baukörper (Häuser A & B) orientieren sich zur Masanserstrasse und Schirmen die westlichen Baukörper und die parkartigen Freibereiche vom Verkehr ab.

Für den motorisierten Verkehr wird das Quartier vom Rheingässli (Gewerbekunden) sowie von der Haldensteinstrasse (Bewohner und Mitarbeiter) aus erschlossen.



# HAUS A

## UMGEBUNG

Die Gewerbenutzungen werden von der Masanserstrasse aus betreten. Richtung Kreisverkehr wird durch den Rücksprung des Baukörpers eine platzartige Freifläche generiert, die in das öffentliche Trottoir übergeht.

So entstehen attraktive Eingangssituationen und Vorbereiche für die Ladennutzungen.

Im Süden erhält das Bistro einen privaten Freibereich für Aussensitzplätze. Dieser erstreckt sich um das Gebäude herum, von der belebten Masanserstrasse bis in den vom Verkehr abgeschirmten und begrünten Hofbereich.

Über eine Treppe erreicht man die zentrale Erschliessung, die das gesamte Quartier verbindet und für den motorisierten Verkehr gesperrt ist.

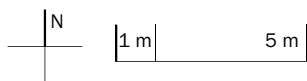
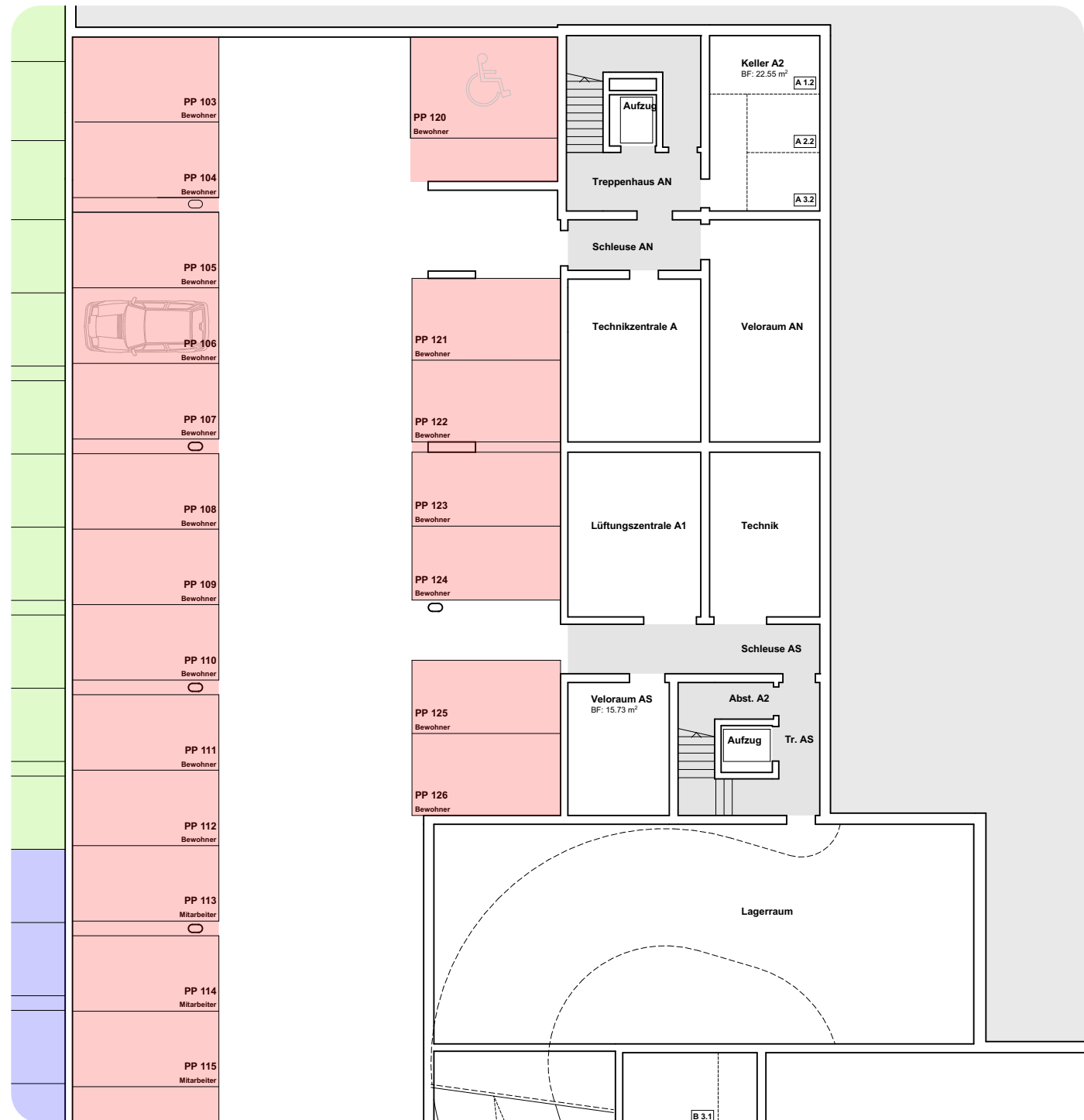


# GRUNDRISS

## 2. UNTERGESCHOSS

Das zweite Untergeschoss ist direkt verbunden mit der Einstellhalle für Bewohner und Mitarbeiter. Die Wohnungen und Geschäfte werden über zwei Treppenhäuser erschlossen.

Ausserdem befinden sich auf diesem Geschoss diverse Nebenräume.



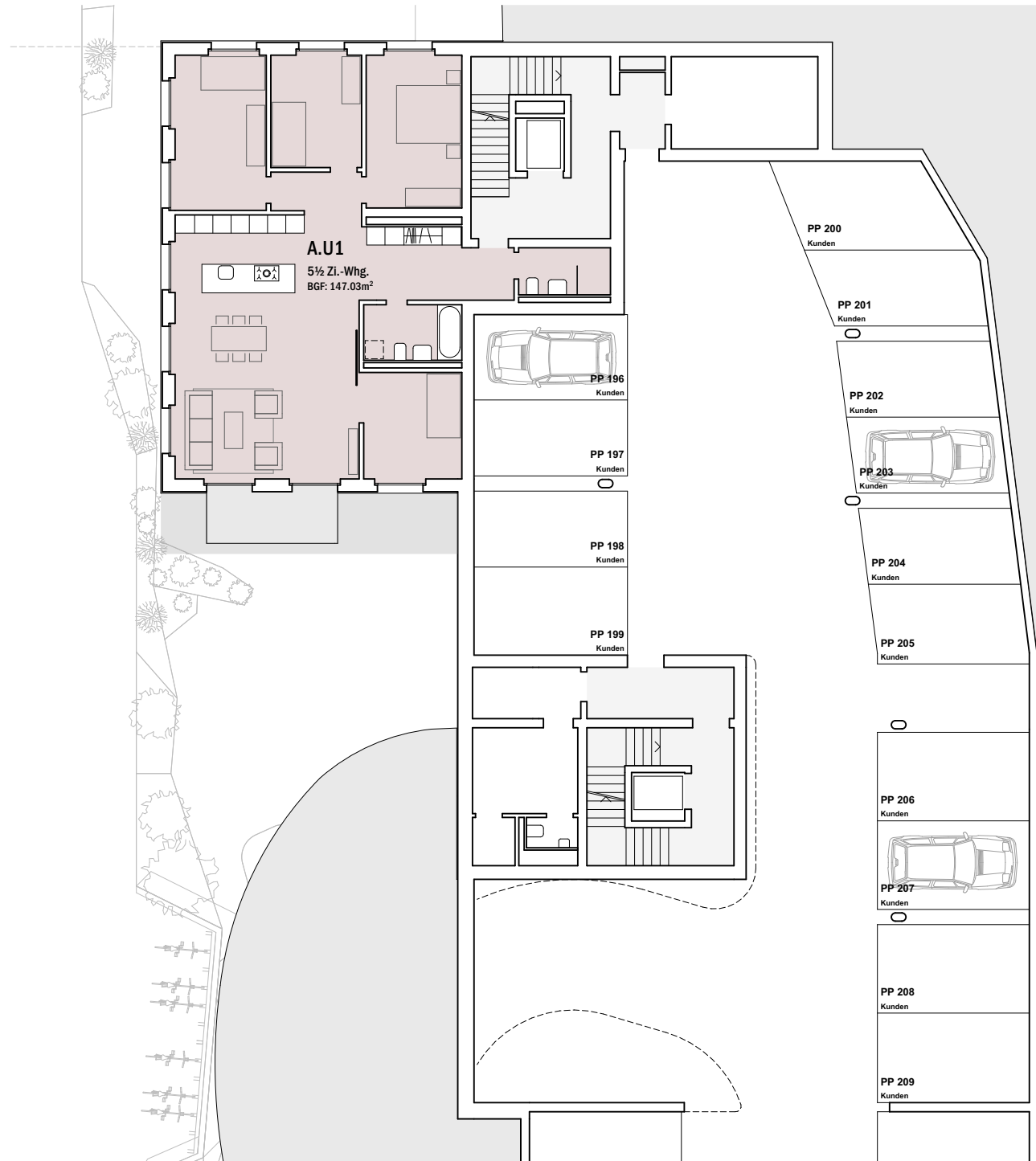
# GRUNDRISS

## GRUNDGESCHOSS

Im Grundgeschoss befindet sich nach Südwesten ausgerichtet eine 5.5-Zimmer-Wohnung. Hangseitig sind im obersten Niveau der Einstellhalle Kundenparkplätze für die Gewerbenutzungen vorgesehen, die über die zwei Treppenhäuserkerne erschlossen werden.

### A.U1 5.5-Zi.-Whg.

BGF	147.03 m <sup>2</sup>
Mietpreis	2'550.- inkl. NK



# GRUNDRISS

## ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss beinhaltet zwei Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Grösse. Diese werden direkt vom Vorbereich an der Masanserstrasse oder von der Tiefgarage aus erschlossen.

### A.01 Gewerbebläche

BGF 281.13 m<sup>2</sup>

Mietpreis 220.- SFr /m<sup>2</sup>

### A.02 Gewerbebläche

BGF 136.56 m<sup>2</sup>

Mietpreis 220.- SFr /m<sup>2</sup>

### A.03 Bäckerei/ Café

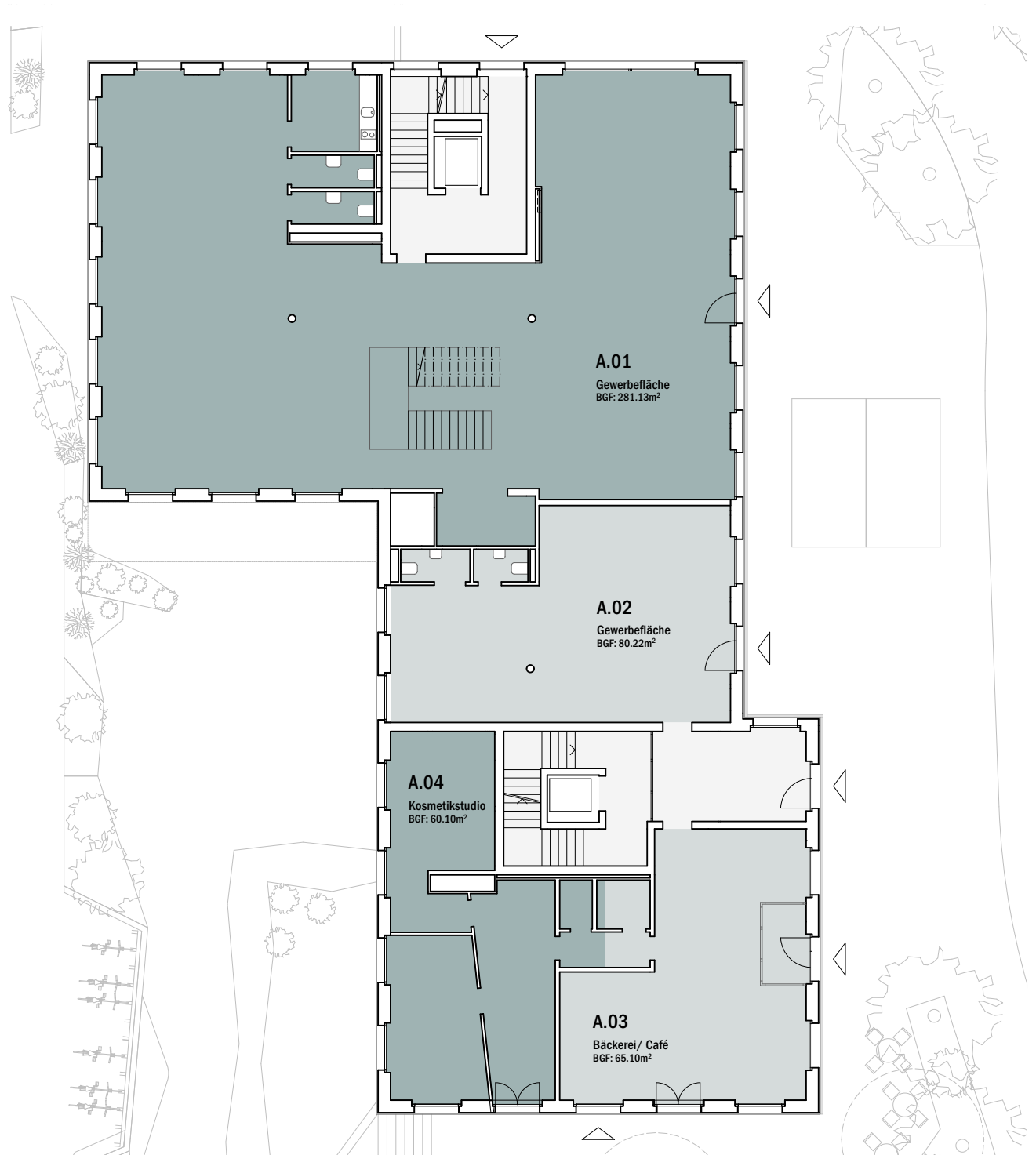
BGF 67.25 m<sup>2</sup>

Mietpreis XXX /m<sup>2</sup>

### A.04 Kosmetikstudio

BGF 66.10 m<sup>2</sup>

Mietpreis XXX /m<sup>2</sup>





# GRUNDRISS

## 1. OBERGESCHOSS

### A.11 Gewerbefläche

BGF 254.51 m<sup>2</sup>

Mietpreis 200.- SFr /m<sup>2</sup>

### Wohnungen:

#### A.12 3.5 Zi.-Whg.

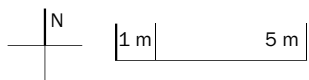
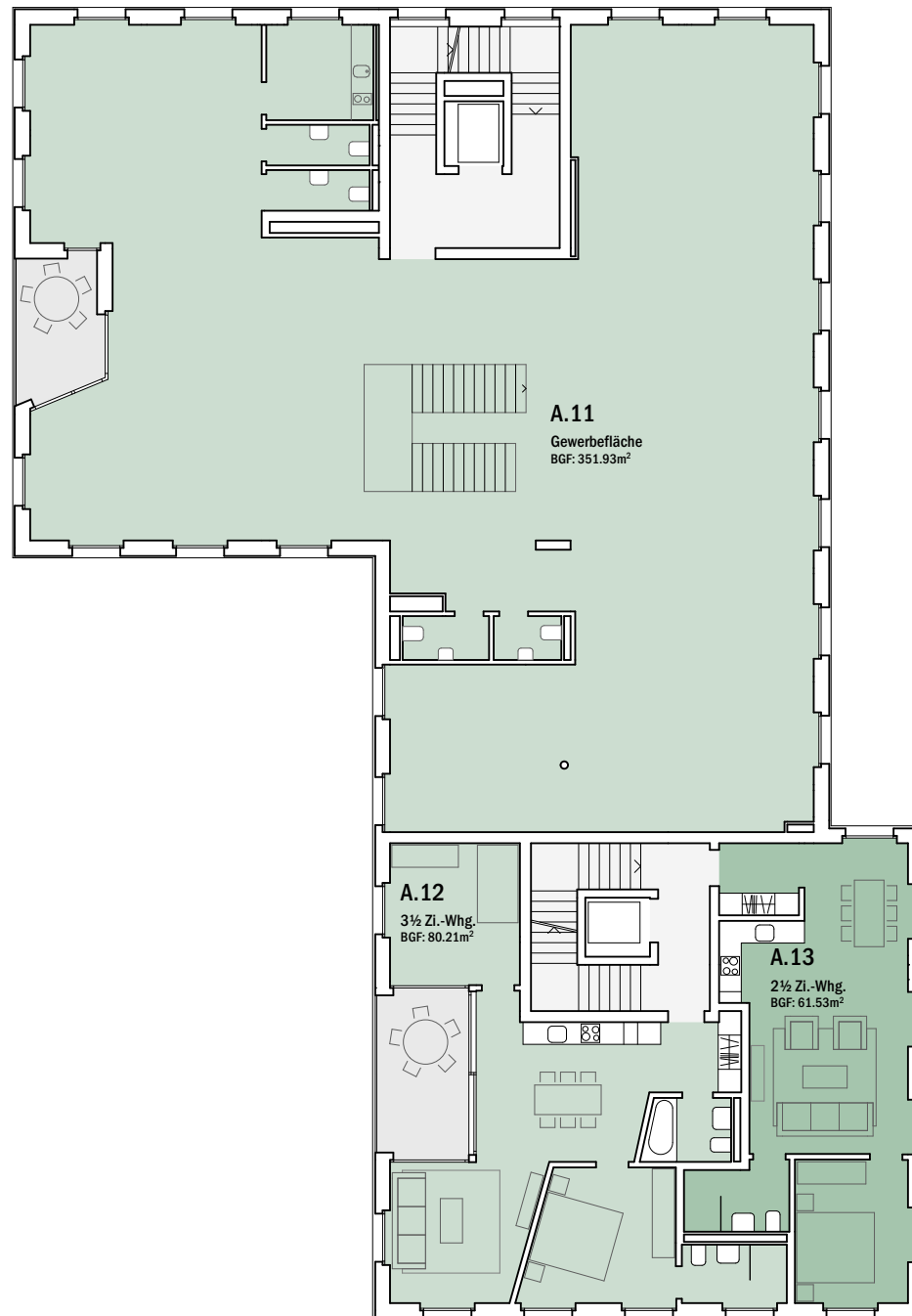
BGF 80.21 m<sup>2</sup>

Mietpreis 1'750.- inkl. NK

#### A.13 2.5 Zi.-Whg.

BGF 61.53 m<sup>2</sup>

Mietpreis 1'400.- inkl. NK



# GRUNDRISS

## 2. OBERGESCHOSS

### A.21 3.5 Zi.-Whg

BGF 97.59 m<sup>2</sup>

Mietpreis 1'850.- inkl. NK

### A.22 2.5 Zi.-Whg

BGF 60.25 m<sup>2</sup>

Mietpreis 1'420.- inkl. NK

### A.23 2.5 Zi.-Whg

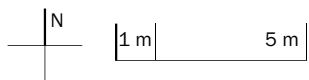
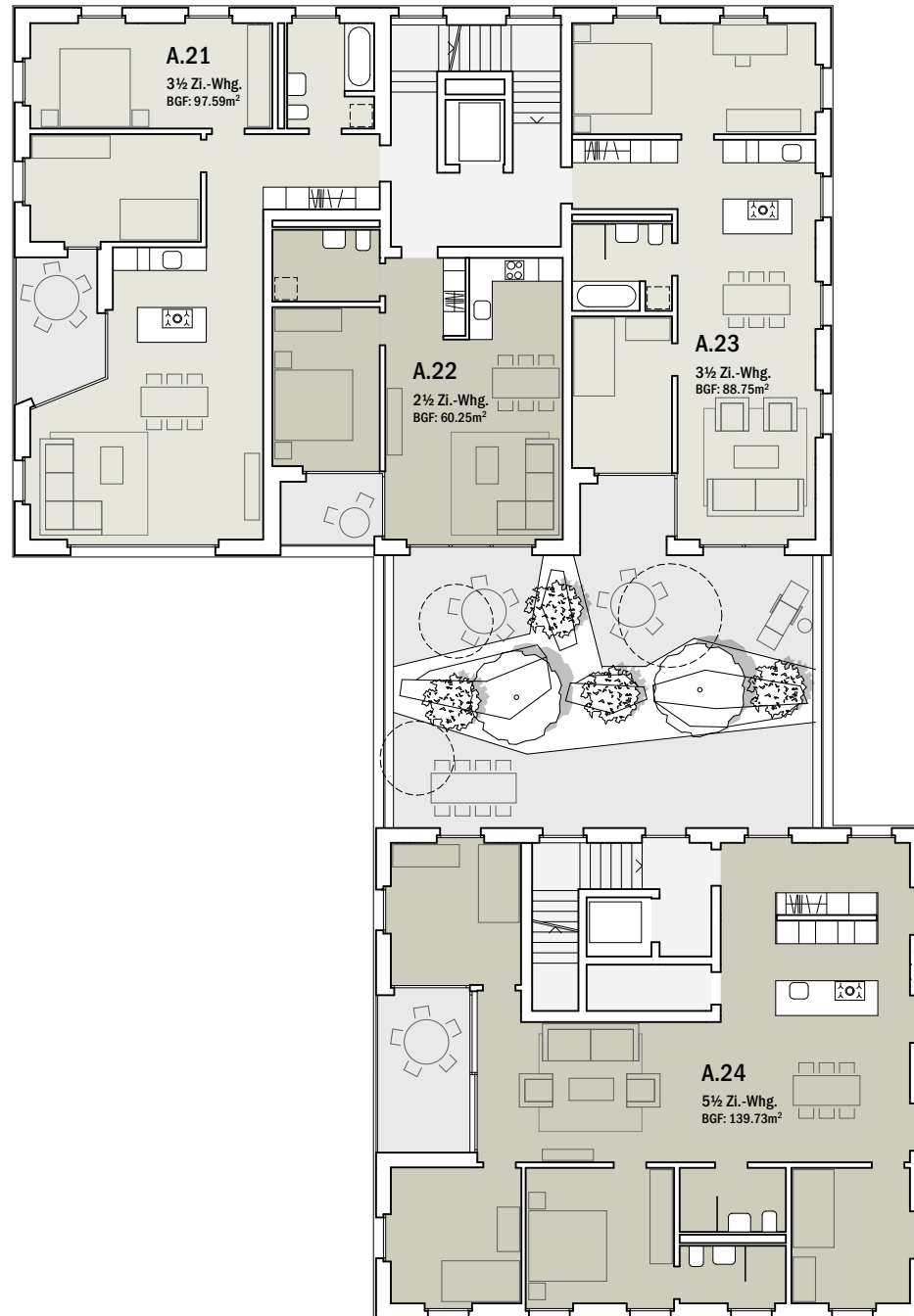
BGF 88.75 m<sup>2</sup>

Mietpreis 1'830.- inkl. NK

### A.24 5.5 Zi.-Whg

BGF 139.73 m<sup>2</sup>

Mietpreis 2'550.- inkl. NK



# GRUNDRISS

## 3.OBERGESCHOSS

### A.31 3.5 Zi-Whg

BGF 97.52 m<sup>2</sup>

Mietpreis 1'850.- inkl. NK

### A.32 2.5 Zi-Whg

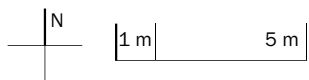
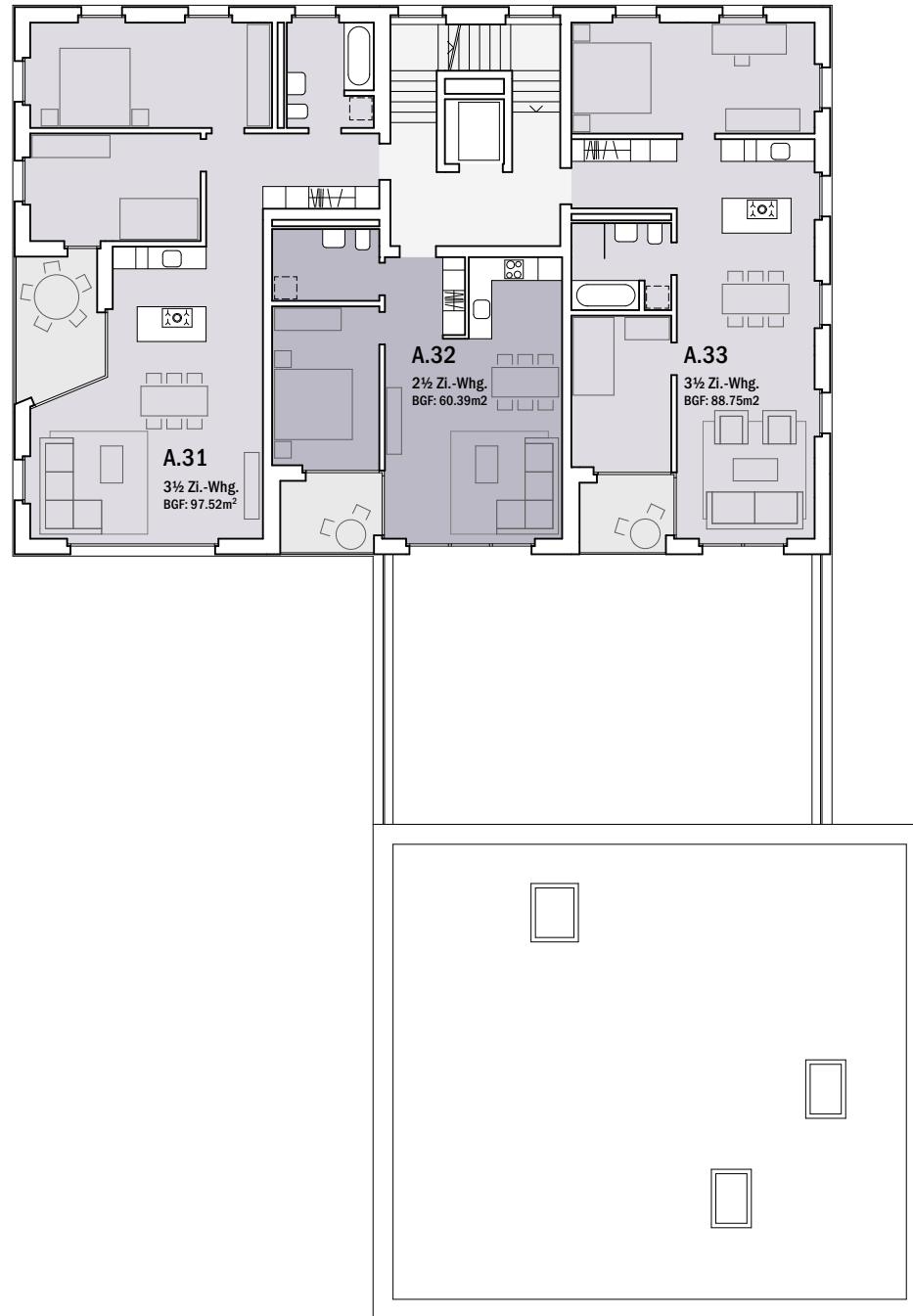
BGF 60.39 m<sup>2</sup>

Mietpreis 1'400.- inkl. NK

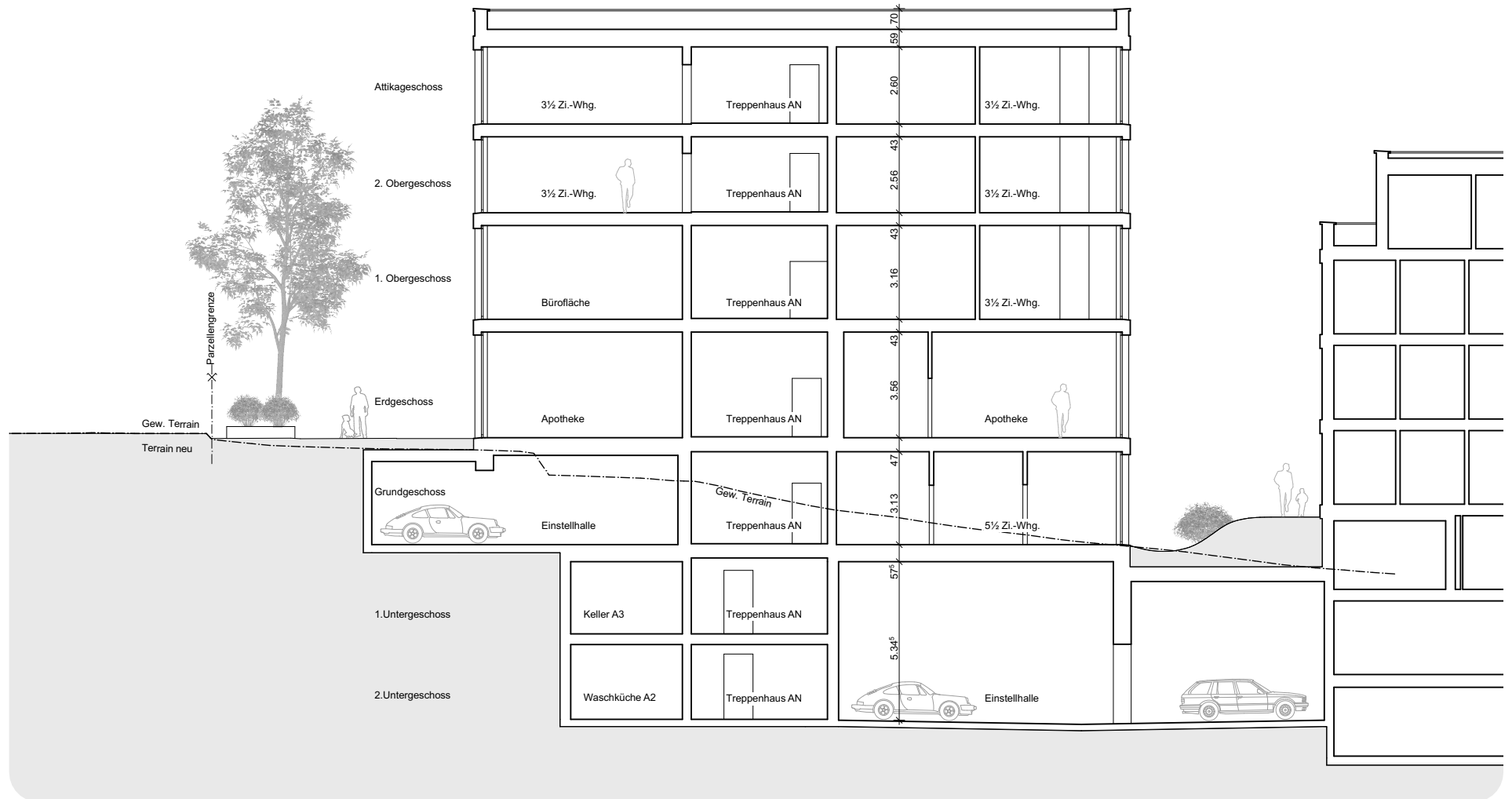
### A.33 3.5 Zi-Whg

BGF 88.75 m<sup>2</sup>

Mietpreis 1'810.- inkl. NK



# QUERSCHNITT



1 m 5 m

# OSTFASSADE



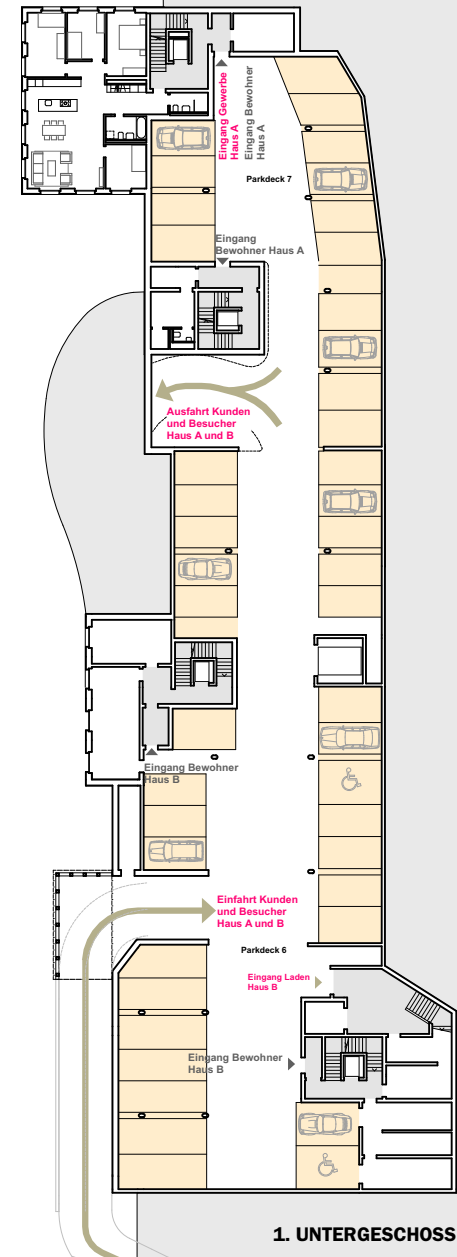
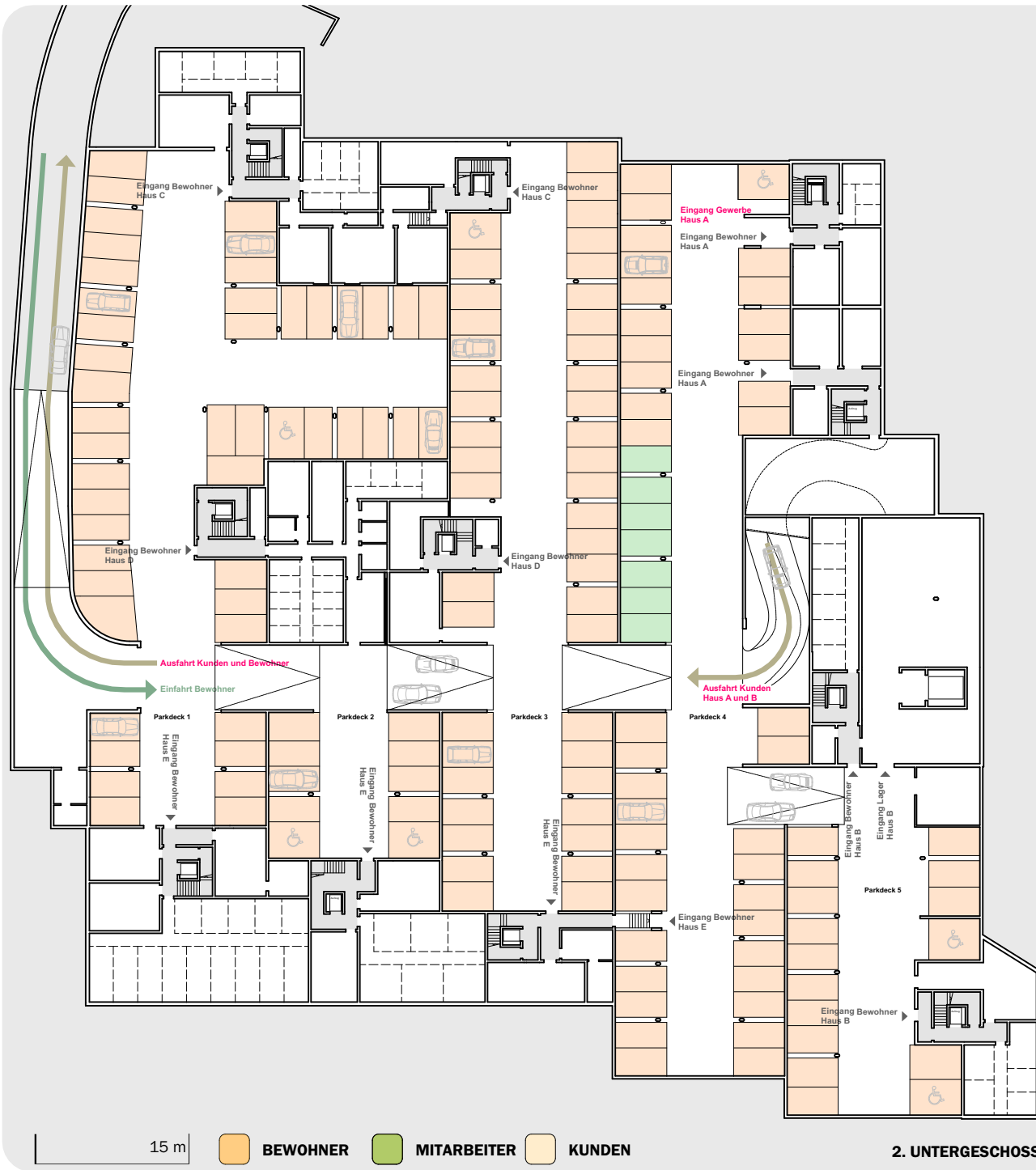
# NORDFASSADE

A



1 m | 5 m

# EINSTELLHALLE





**HAUS A**

**DACHGARTEN**





**HAUS A**

**AUSSENRAUM UND HAUS C**



**HAUS A**

**HÄUSER A UND C**



**HAUS A**

**WOHNRAUM UND KÜCHE WOHNUNG A.24**



**HAUS A**

**WOHN- UND ESSZIMMER WOHNUNG A.24**

# ÜBERBAUUNG HOF MASANS KURZBAUBESCHRIEB WOHNUNGEN

## **Hinweis:**

Massgebend ist der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb. Die nachfolgenden Ausführungen sind Auszüge daraus.

## **Allgemein:**

Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig und werden mittels Lift direkt von der Einstellhalle erschlossen. Die Parkierung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt. Geräumige, gut zugängliche Veloräume und Kellerabteile sind jedem Haus zugeordnet.

## **Heizung / Energie:**

Fernwärmeheizung (Abwärme ARA), Photovoltaikanlagen auf jedem Attikadach.

## **Elektro:**

Einbausports im Entrée, Gang, Küche und Nasszellen. Anschlüsse für Deckenleuchten in Zimmern und Wohnbereichen. LED - Spiegelschränke in allen Nasszellen. Steckdosen und Multimediadosen in ausreichender Zahl. Gegensprechanlage für Hauseingang. Anschlussmöglichkeit für Elektroauto-Ladestationen bei allen Parkplätzen.

## **Lüftung:**

Kontrollierte Wohnraumlüftung in allen Wohnungen. Alle Keller- und Technikräume sowie die Einstellhalle werden mechanisch belüftet.

## **Sanitär:**

Sanitärapparate und Zubehör gemäss separatem Baubeschrieb. Aussenwasserhähne bei Gartensitzplätzen und Dachterrassen.

Waschmaschine und Wäschetrockner in sämtlichen Wohneinheiten sowie in den allgemein genutzten Waschküchen.

## **Küchen:**

Einbauküchen in gehobenem Standard, Arbeitsflächen aus Naturstein, Mischbatterien mit Schwenkauslauf und Auszugbrause.

Das Induktionskochfeld wird über einen Umluft-Dampfabzug entlüftet. Anzahl der Elemente und Hochschränke sowie Apparate und Ausstattung sind in den Küchenplänen ersichtlich.

## **Metallbau:**

Hauseingangstüren und Treppenhaustüren in Metall-Glas-Ausführung. Briefkastenanlage mit Sonnerie in Aluminium. Treppengeländer mit einseitigem Handlauf. Staketengeländer bei den Loggien. Metallreling bei Dachterrassen.

## **Schreinerarbeiten:**

Wohnungseingangstüren in schalldämmender Ausführung mit Sicherheitsschild und Türspion. Zimmertüren als Vollholztüre mit Stahlzargen. Garderoben- / Einbauschränke gemäss den Projektplänen.

## **Oberflächen:**

Bodenbeläge in Parkett oder Platten. Wände mit Abrieb, Decken in Weissputz. Wände in Nasszellen mit Platten. Treppenhauswände in Sichtbeton. Es werden die üblichen Malerarbeiten ausgeführt. Plattenbelag in den allgemeine Korridoren und Treppenhäusern. Loggien, Terrassen und Dachterrassen mit Plattenbelag. Kellerräume mit Plattenbelag oder Überzug, gestrichen. Einstellhalle mit Hartbetonbelag.

## **Umgebung:**

Die allgemeinen und privaten Aussenanlagen werden landschaftsgärtnerisch und architektonisch so gestaltet, dass ein einheitliches und harmonisches Gesamtkonzept entsteht.



BAUHERRSCHAFT

arfeld Immobilien AG

c/o domenig ARCHITEKTEN AG

Belmontstrasse 1

7006 Chur



ARCHITEKTUR / AUSFÜHRUNG

domenig ARCHITEKTEN AG

dipl. architekten eth sia fh

Comercialstrasse 36

7000 Chur



VERMIETUNG

domenig IMMOBILIEN AG

Belmontstrasse 1

7006 Chur

081 286 73 10