



HOF MASANS HAUS A

MAI 2019

ÜBERBAUUNG HOF MASANS CHUR NORD

In Chur Nord entsteht ein attraktives Quartier mit 114 Wohnungen. Es beinhaltet Verkaufs- und Gewerbeflächen von 1500m² sowie Büroräumen mit einer Fläche von 250 m². In den Erdgeschossen sind ein Coiffure, ein Bistro mit Bäckereifiliale sowie eine Apotheke vorgesehen. Das 1. Obergeschoss an der Masanserstrasse ist für Büroräume 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. Der markante Kopfbau am Kreisel und der Zeilenbau verlaufen entlang der Masanserstrasse. Die unteren drei Zeilenbauten sind parallel zueinander angeordnet und nehmen den Verlauf der Bahnlinie auf. Das neue Quartier wird, dank der optimalen Anbindung an

die Autobahn und den öffentlichen Verkehr, eine Vielfalt an Dienstleistungs- und Gewerbeangeboten für die Bewohner, wie auch eine Vielzahl von vielseitigen Mietwohnungen beherbergen. Das Wohnungsangebot umfasst Familienwohnungen, Garten- sowie Dachgartenwohnungen, Kleinwohnungen sowie Attikawohnungen gehobenen Standards. In Ergänzung des auf der gegenüberliegenden Seite der Masanserstrasse vor kurzem erstellen Detailhandelsgeschäfts und des Restaurants entsteht ein neues, attraktives Quartierzentrum. Zugunsten der Qualität der Aussenräume ist für die Gewerbe- 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. Dies wird über eine interne Verbindung durch die private Einstellhalle der Wohnungen ermöglicht, deren Zu- und Ausfahrt ebenfalls über die Haldensteinstrasse erfolgt.

Haus A	Erdgeschoss:			
A 0.1	Gewerbefläche			
	BGF	281.13 m ²	Mietpreis	220.- /m ²
A 0.2	Gewerbefläche			
	BGF	136.56 m ²	Mietpreis	220.- /m ²
A 0.3	Gewerbefläche			
	BGF	80.22 m ²	Mietpreis	220.- /m ²
Haus A	1. Obergeschoss:			
A 1.1	Gewerbefläche			
	BGF	351.93 m ²	Mietpreis	200.- /m ²
43 Kundenparkplätze (im 1. UG gemeinsame Nutzung mit Gewerbe, Haus B)				

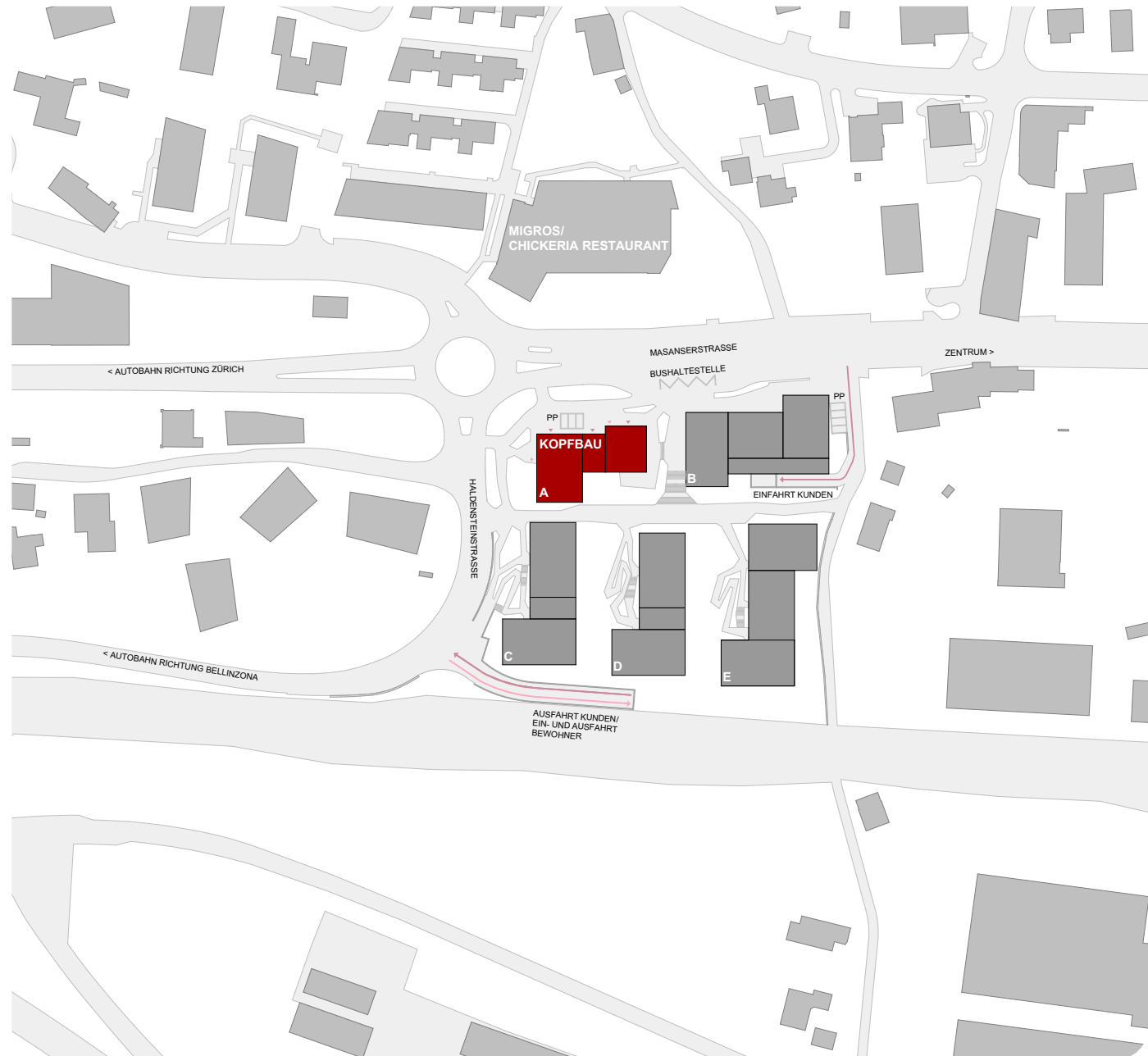
GESAMTPROJEKT

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 ein Supermarkt. 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.



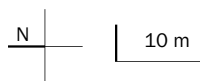
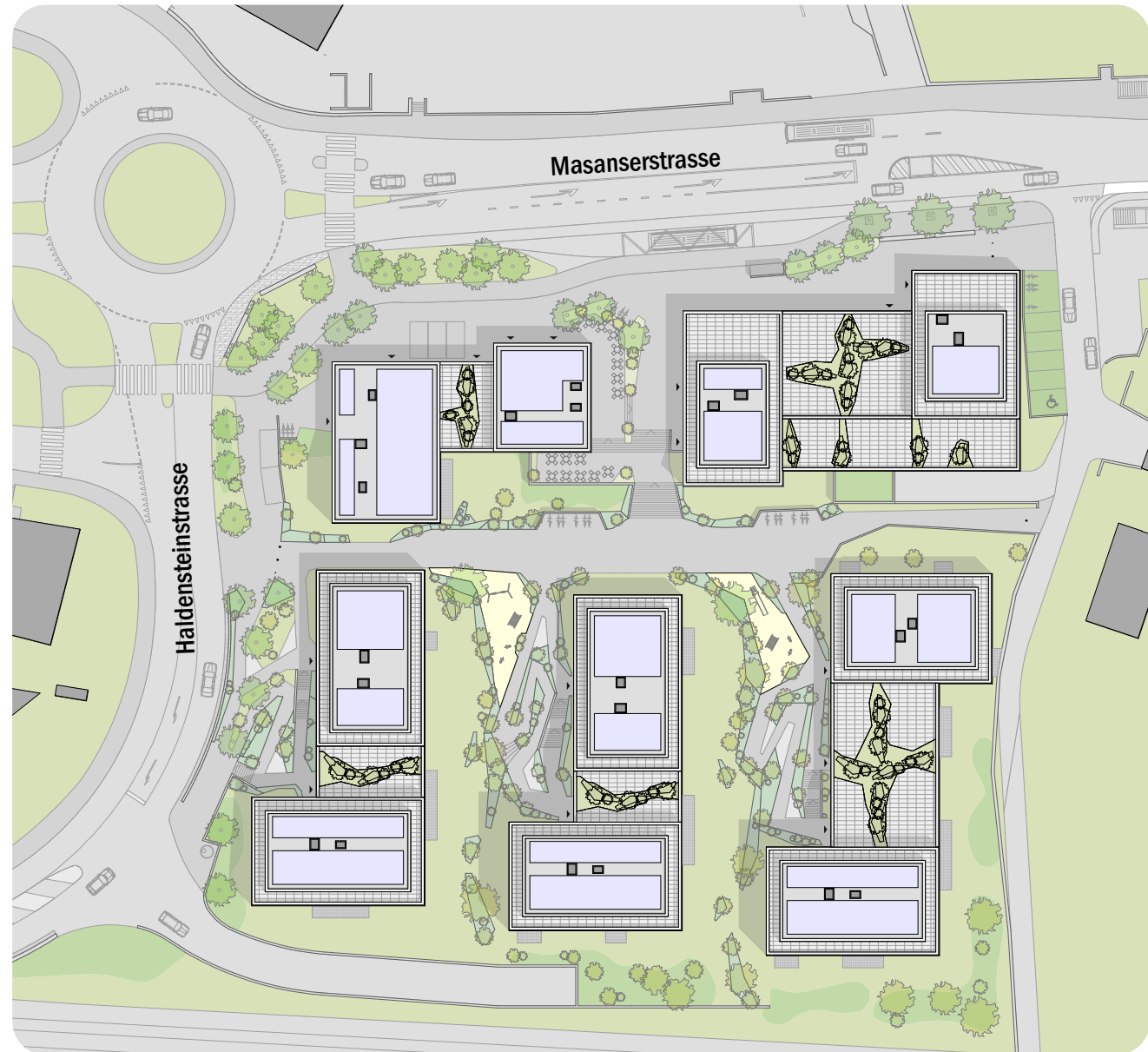
GESAMTPROJEKT

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 eine attraktive Eingangssituation und Vorbereiche für die Ladennutzungen.

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

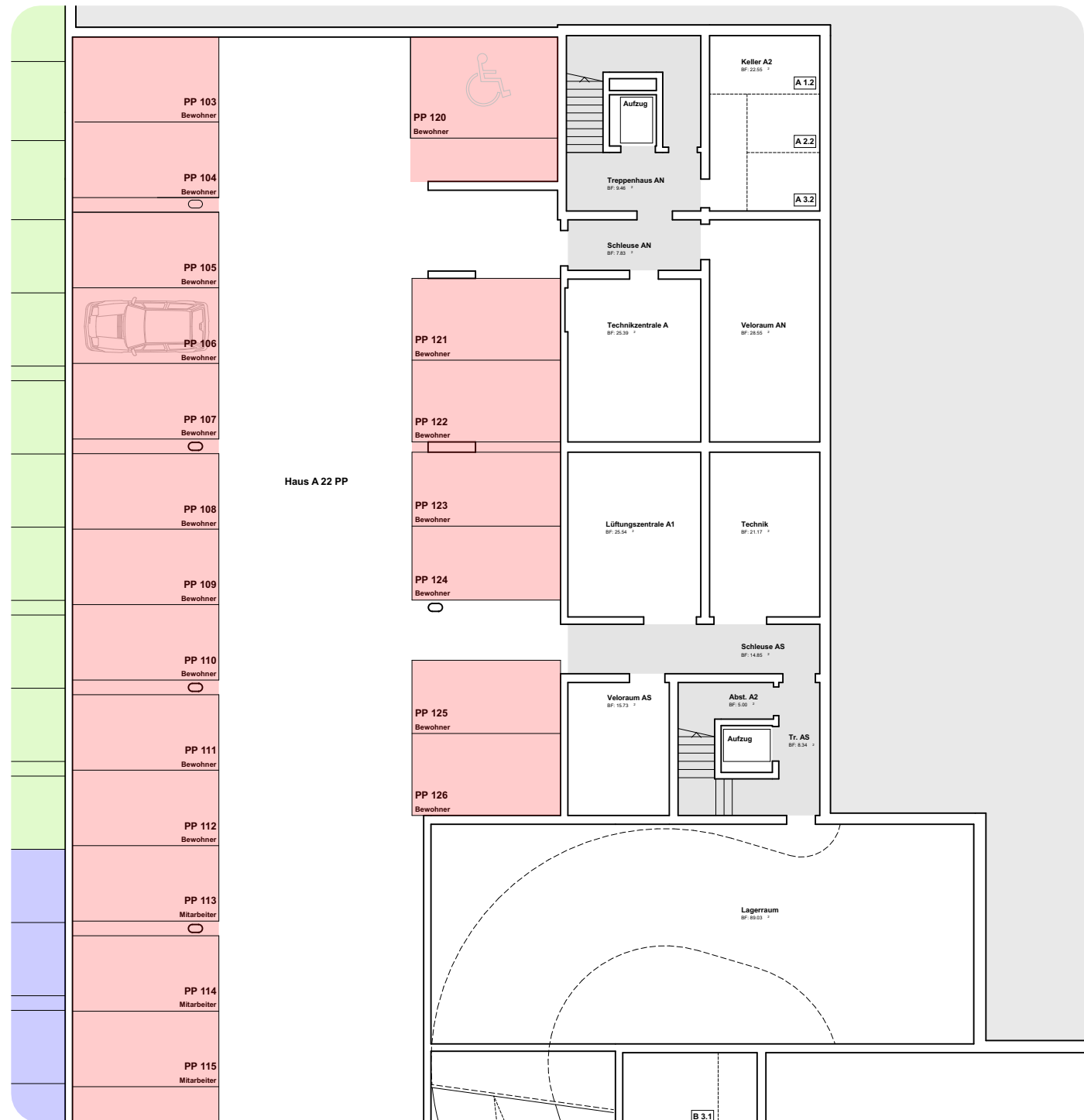
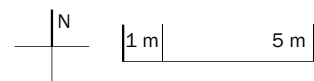


GRUNDRISS

2. UTERGESCHOSS

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.



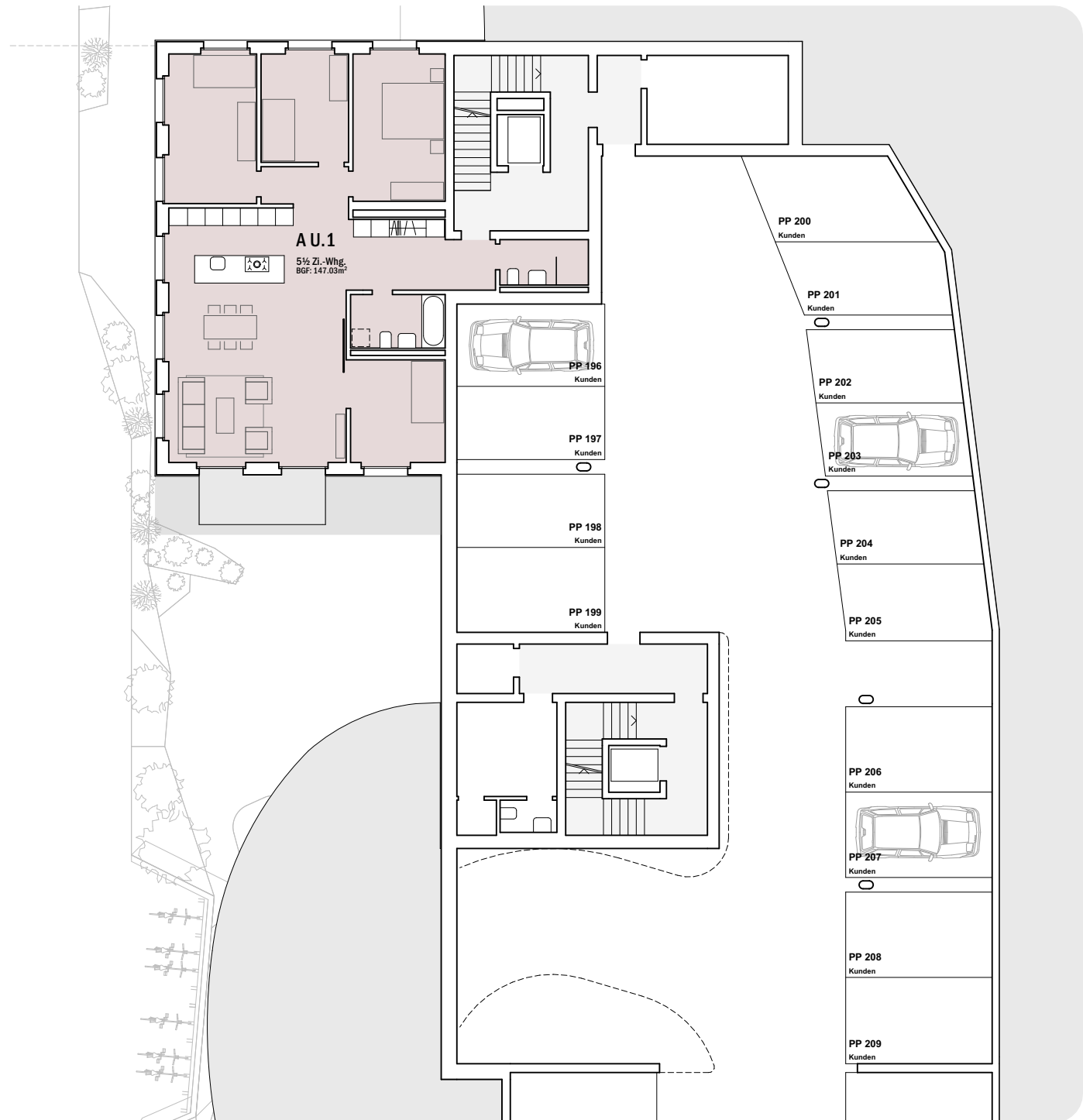
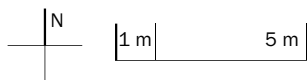
GRUNDRISS

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 U.1 5.5-Zi.-Whg.

BGF	147.03 m ²
Mietpreis	2'550.- inkl. NK



GRUNDRISS

ERDGESCHOSS

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

A 0.1 Gewerbefläche

BGF 281.13 m²

Mietpreis 220.- SFr /m²

A 0.2 Gewerbefläche

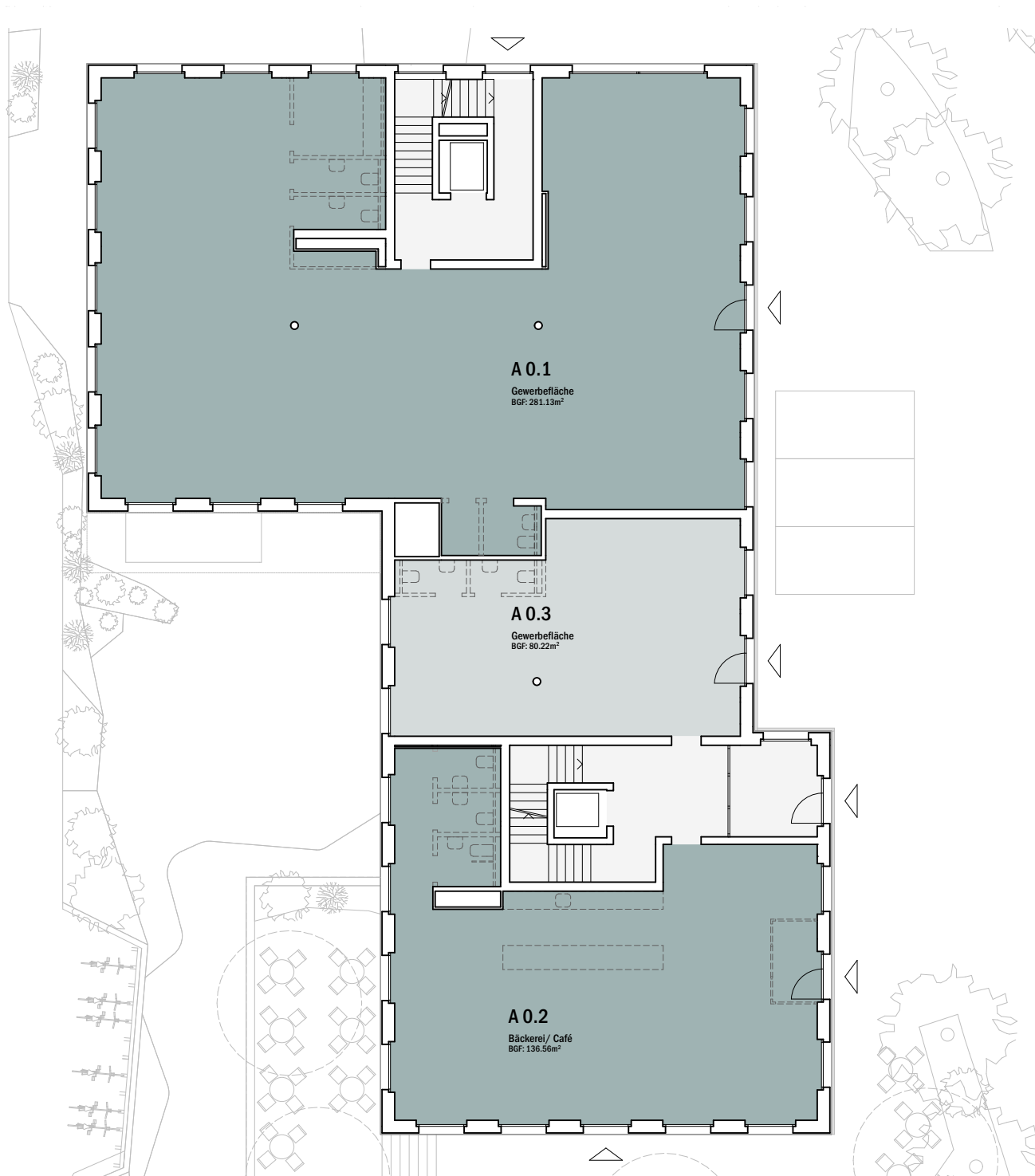
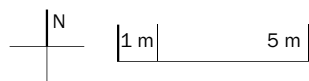
BGF 136.56 m²

Mietpreis 220.- SFr /m²

A 0.3 Gewerbefläche

BGF 80.22 m²

Mietpreis 220.- SFr /m²



GRUNDRISS

1. OBERGESCHOSS

A 1.1 Gewerbefläche

BGF 351.93 m²

Mietpreis 200.- SFr /m²

Wohnungen:

A 1.2 3.5 Zi.-Whg.

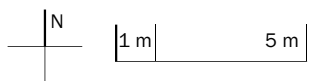
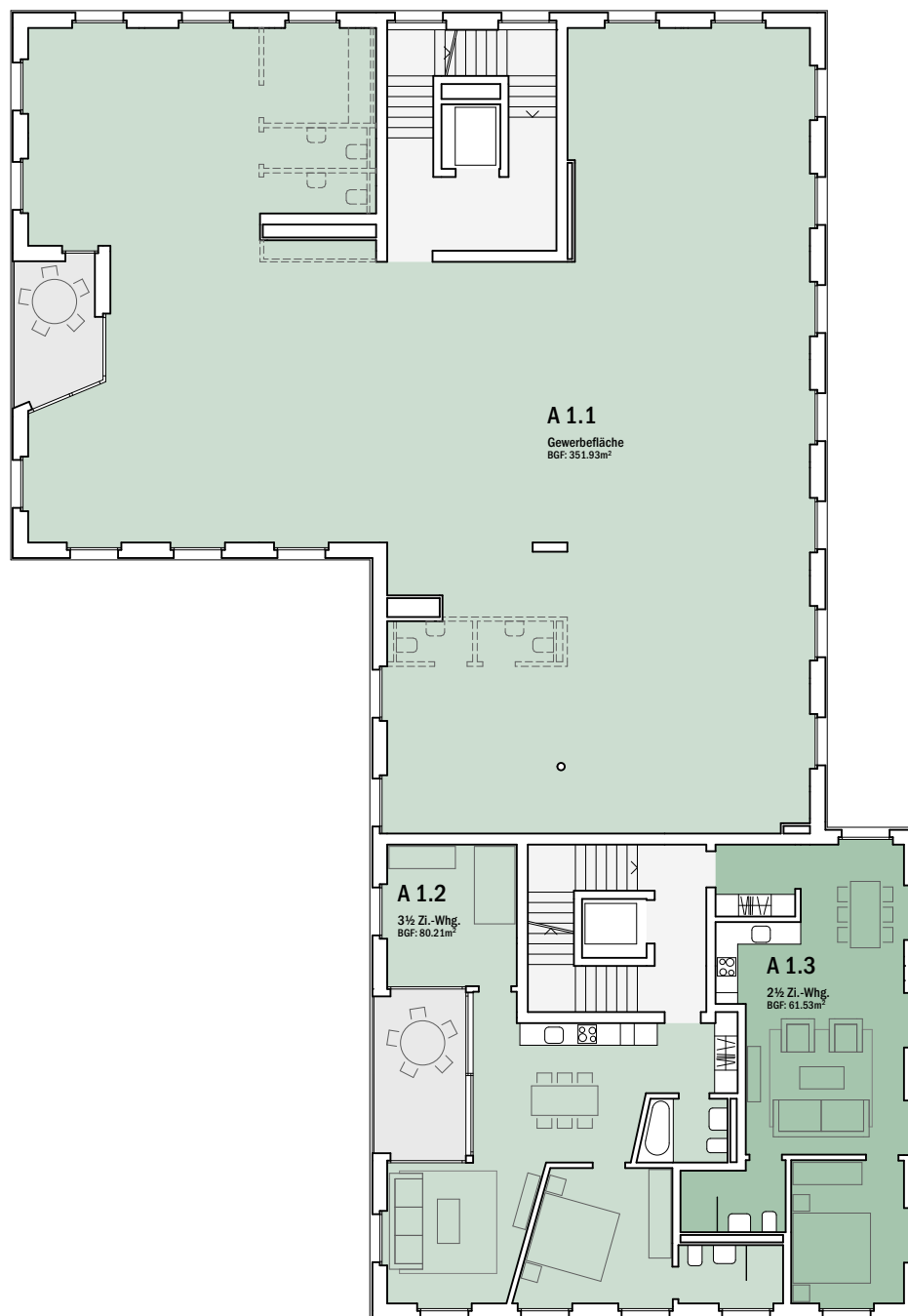
BGF 80.21 m²

Mietpreis 1'750.- inkl. NK

A 1.3 2.5 Zi. Whg.

BGF 61.53 m²

Mietpreis 1'400.- inkl. NK



GRUNDRISS

2. OBERGESCHOSS

A 2.1 3.5 Zi-Whg

BGF 97.59 m²

Mietpreis 1'850.- inkl. NK

A 2.2 2.5 Zi-Whg

BGF 60.25 m²

Mietpreis 1'420.- inkl. NK

A 2.3 2.5 Zi-Whg

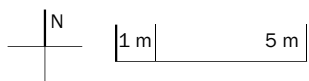
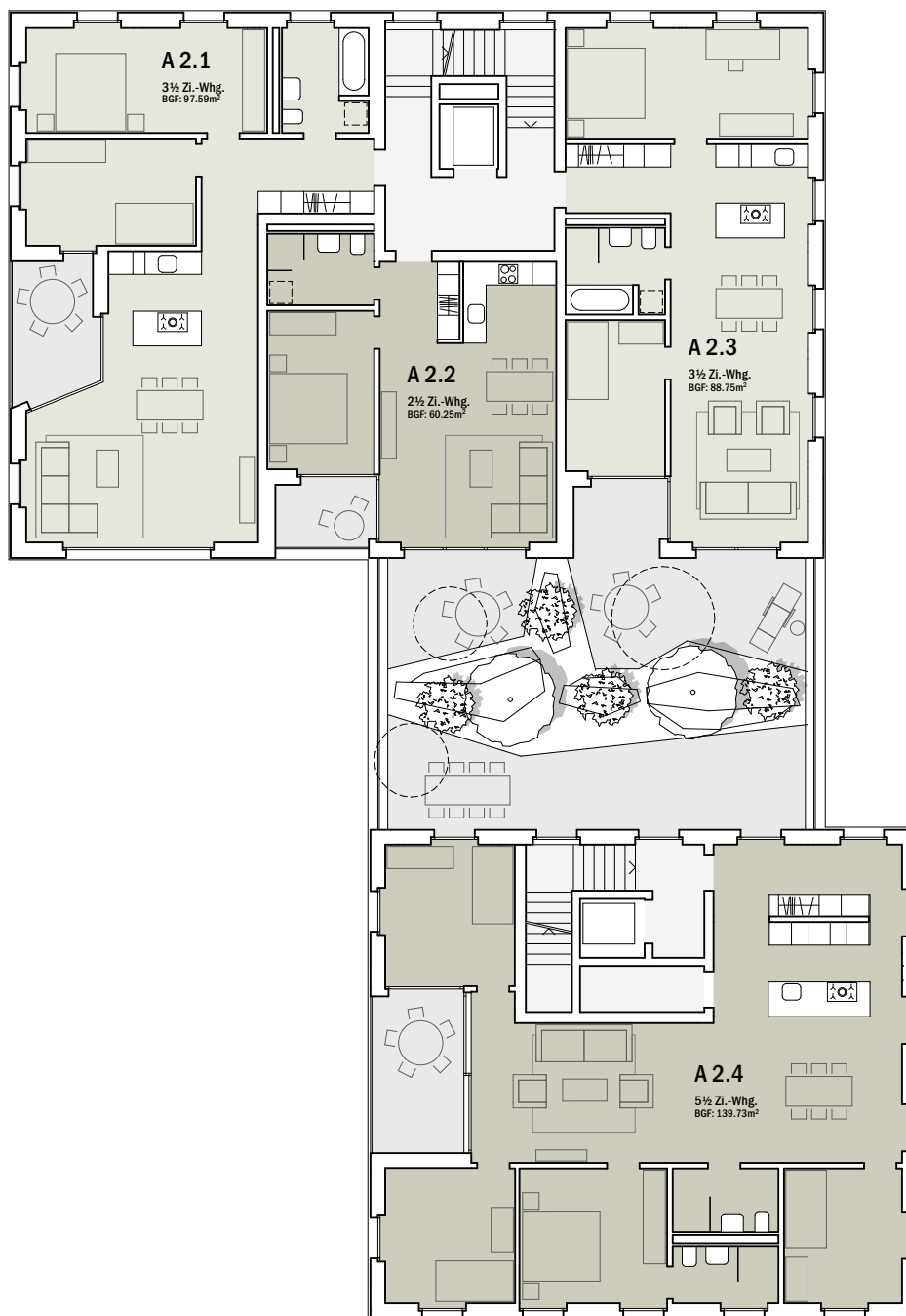
BGF 88.75 m²

Mietpreis 1'830.- inkl. NK

A 2.4 5.5 Zi-Whg

BGF 139.73 m²

Mietpreis 2'550.- inkl. NK



GRUNDRISS

3.OBERGESCHOSS

A 3.1 3.5 Zi-Whg

BGF 97.52 m²

Mietpreis 1'850.- inkl. NK

A 3.2 2.5 Zi-Whg

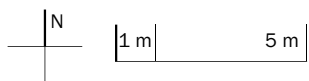
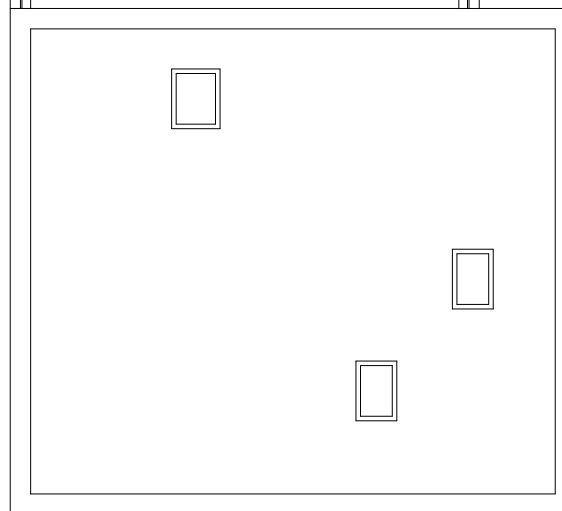
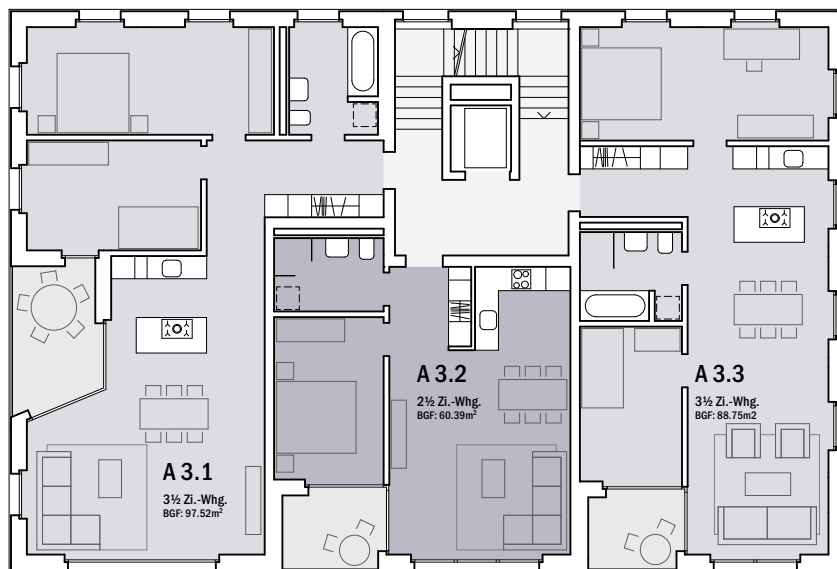
BGF 60.39 m²

Mietpreis 1'400.- inkl. NK

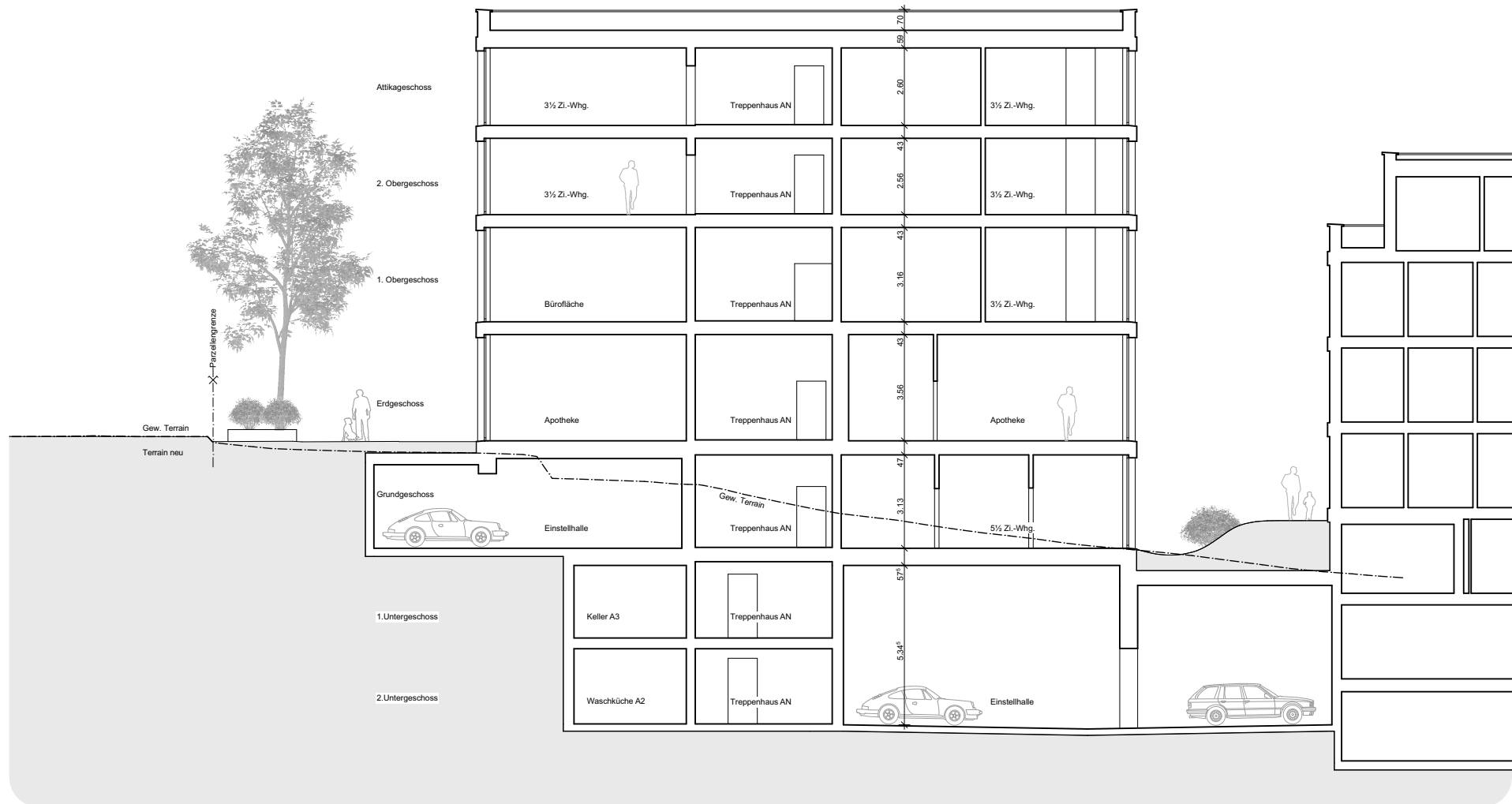
A 3.3 3.5 Zi-Whg

BGF 88.75 m²

Mietpreis 1'810.- inkl. NK



QUERSCHNITT



1 m 5 m

OSTFASSADE



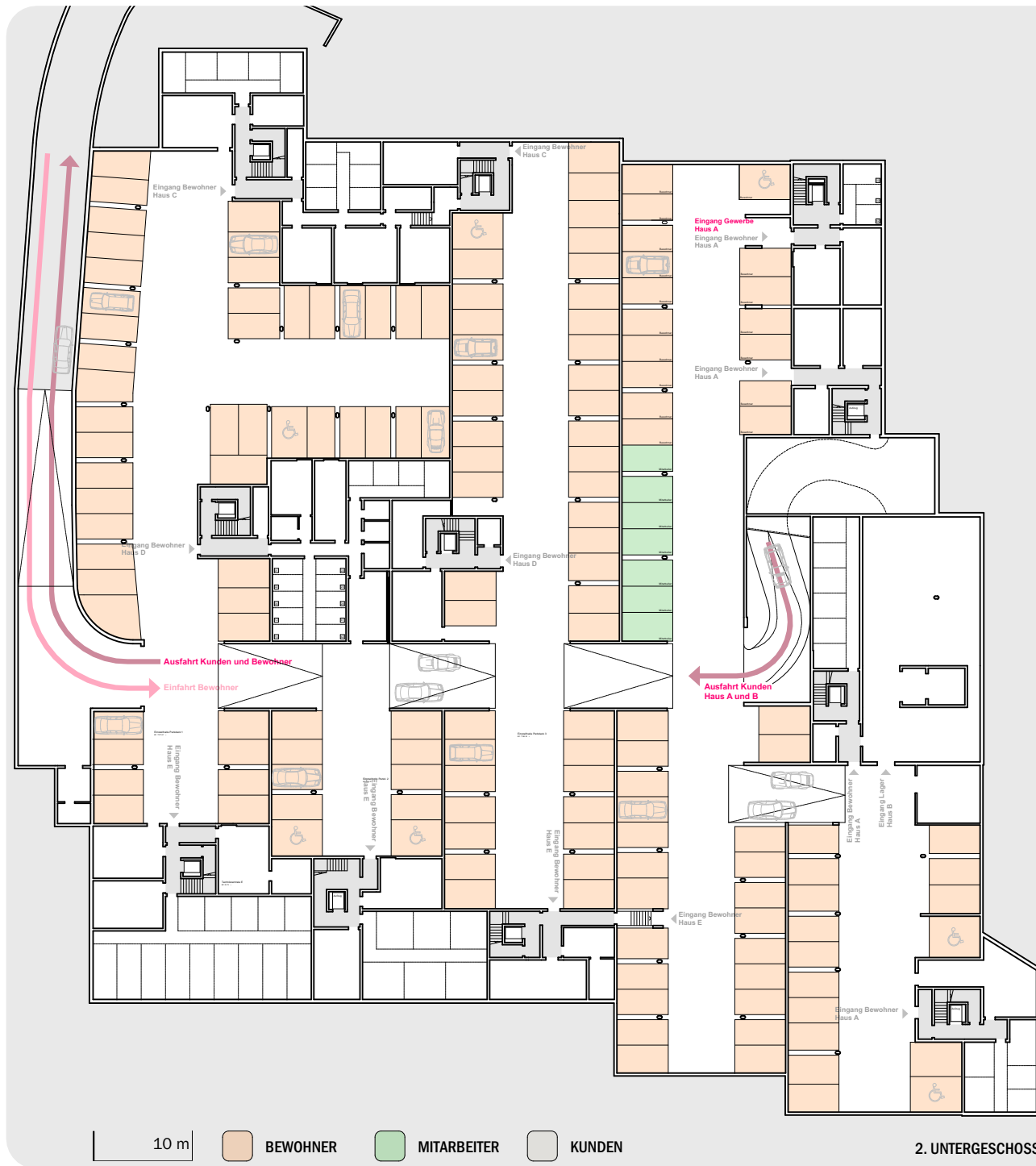
1 m 5 m

NORDFASSADE

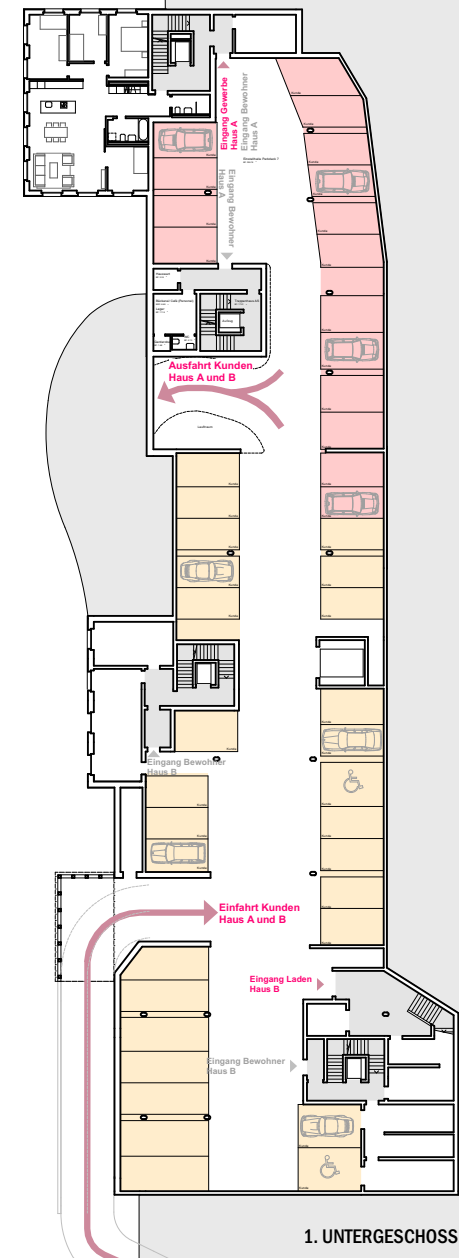
A



1 m 5 m



EINSTELLHALLE





HAUS A

ANSICHT DACHGARTEN



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