



TÖBELI CHUR HAUS G

JUNI 2025

BEZUGSBEREIT AM 1. APRIL 2026

INHALT

4	Stadt Chur
5	Lage Masans
6	Quartier Masans
8	Umgebung Töbeli
9	Parkierung UG
11	Grundriss Untergeschoss
12	Grundriss Erdgeschoss
13	Grundrisse 1. Obergeschoss
15	Grundrisse 2. Obergeschoss
17	Grundrisse Attikageschoss
20	Kurzbaubeschrieb
21	Materialisierung Gebäudehülle
22	Materialisierung Innenräume
24	Impressum

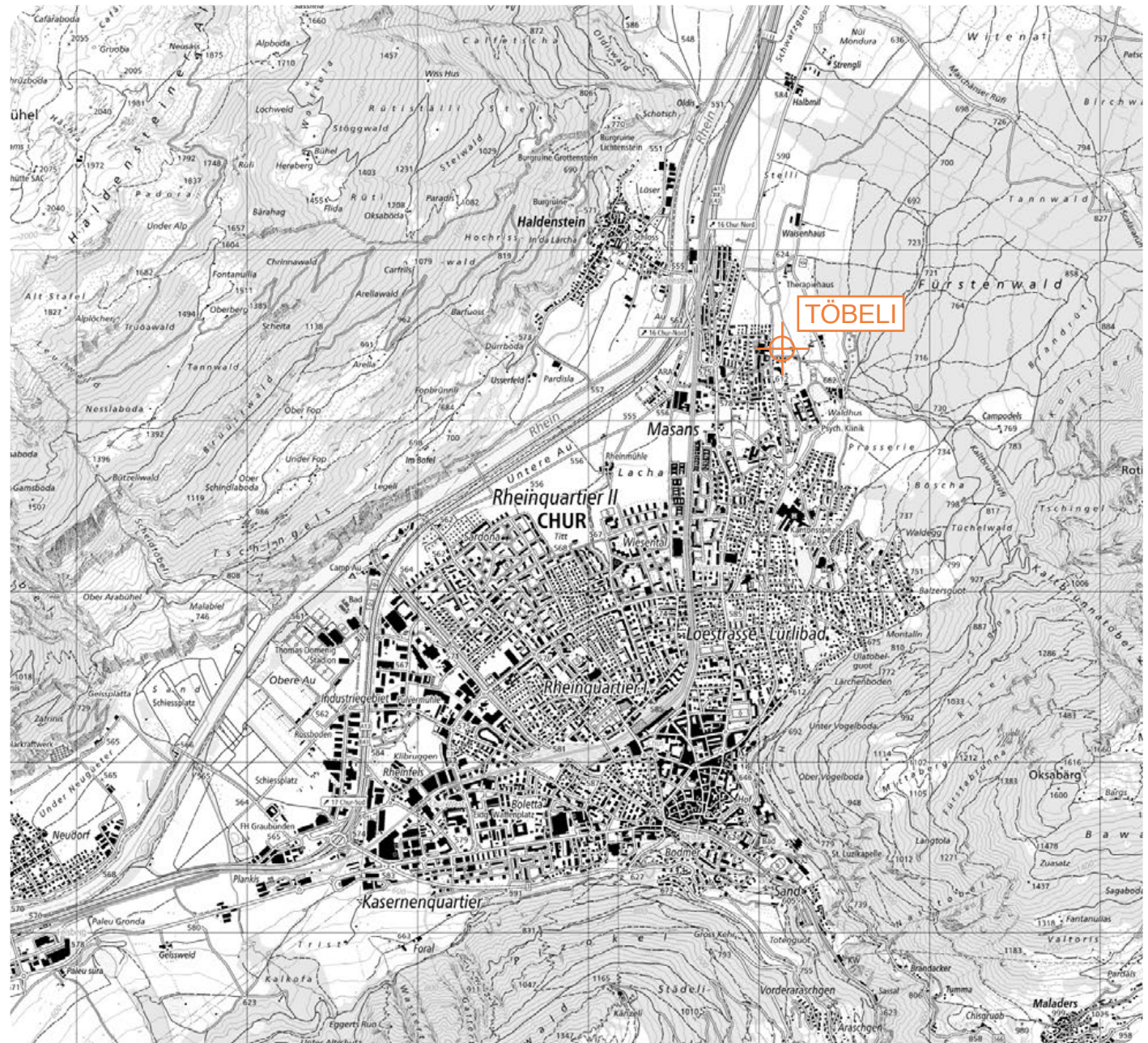


Visualisierung: Westansicht Cadonastrasse

STADT CHUR

Chur, die Hauptstadt Graubündens, liegt mit ihren rund 40'000 Einwohnern verkehrstechnisch gut erschlossen am Fusse des 2'804 m ü. M. hohen Calandas im Bündner Rheintal. Sie ist die älteste Stadt der Schweiz und bedeutendes regionales Zentrum für Bildung, Verwaltung und Kultur, verfügt über ein vielfältiges Nahversorgungsangebot und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Museen, Bibliotheken, Vereine und zahlreiche Veranstaltungen fördern das kulturelle und soziale Leben in Chur. Die Stadt und ihre Bewohner profitieren ausserdem vom Tourismus als Ausgangspunkt in bekannte Regionen wie Arosa, Lenzerheide und Flims. Dank der hohen Wohnqualität mit Naherholungsgebieten, guter Infrastruktur und historischem Stadtbild ist Chur besonders bei Familien und Pendlern beliebt.

Das Quartier Töbéli befindet sich am äussersten Nordrand der Stadt in ruhiger und sonnenverwöhnter Hanglage.



Quelle: stadtplan.chur.ch

LAGE MASANS

Die Überbauung Töbeli verfügt gleichzeitig über eine sehr gute Verkehrserschliessung durch die Nähe zum Autobahnanschluss Chur Nord und eine herausragende Lage im Einklang mit der Natur: In unmittelbarer Nähe befindet sich der Fürstenwald. Das ehemalige Jagdrevier der Churer Bischöfe, heute ein geschützter Mischwald und wichtigstes Churer Naherholungsgebiet, bietet zahlreiche Spazier- und Bikewege mit Panoramaaussicht auf das Churer Rheintal und den Calanda sowie Grillstellen und Spielplätze. Entlang des Rheins sind ausgedehnte Velotouren oder Ausflüge zu den zahlreichen Stränden möglich. Die Churer Hausberge Mittenberg, Montalin und Calanda laden direkt ab Ihrer Haustür zu Bergwanderungen aller Schwierigkeitsstufen ein. Auf der linken Rheinseite in Haldenstein befindet sich ausserdem ein Klettergarten und ein Tennisclub. Der Golfclub Domat/Ems ist in 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.



Quelle: stadtplan.chur.ch

QUARTIER MASANS

Das Projekt Töbéli befindet sich in ruhiger Lage gegenüber des Seniorenzentrums Cadonau, wo sich auch die gleichnamige Haltestelle des Chur Bus befindet (Endhaltestelle Linie 4 Richtung Bahnhofplatz / Austrasse). Der Autobahnanschluss Chur Nord ist zwei Minuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten (Migros / Migrolino) sind fussläufig problemlos zu erreichen. Diverse Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung.

Im Hof Masans sind ein Praxiszentrum mit Apotheke sowie die Klinik Gut angesiedelt, nicht weit entfernt davon die Tierklinik Masans. Auch das Kantonsspital Graubünden ist via Cadonastrasse und Loestrasse schnell erreichbar.

Ausserdem befinden sich in der Nähe die Primarschule Masans und die pädagogische Hochschule Graubünden. Beide sind zu Fuss nur 10 Minuten entfernt.





Visualisierung: Ostansicht, bergseitig

UMGEBUNG TÖBELI

Im Osten durch ein Gewässer mit Baumhecke eingrenzt und sich nach Norden in fließendem Übergang zur Landschaft öffnend ergeben sich durch die körnige Setzung der Gebäude grosszügige, dynamische Freiräume. Die Grünflächen umfliessen die Gebäude auf selbstverständliche Weise und verbinden die Stadt mit der Landschaft. Der sanfte Übergang am Siedlungsrand wird durch die Freihaltezone im Osten gestärkt. Die Naturelemente Bach und Baumhecke sowie das angrenzende Kulturland inspirieren die Umgebungsgestaltung. Organisch geschwungene Wege erschliessen die Siedlung, eine sanfte Geländemodellierung mit präzise ausgebildeten Niveauunterschieden und ausgerundeten Übergängen sowie die locker eingestreuten Bäume und Sträucher definieren den Freiraum. Ein zentraler Gemeinschaftsbereich mit einem schattenspendenden Quartierbaum sowie Sitz- und Spielmöglichkeiten bietet Aufenthaltsqualität und lädt zu sozialen Kontakten ein.



PARKIERUNG UG

Die Einstellhalle verfügt über 89
Parkplätze sowie 3 Motorradpark-
plätze. An der Cadonastrasse
befinden sich sechs oberirdische
Parkplätze für Besucher.

Mietpreis PP CHF 150.-
Mietpreis Moto-PP CHF 70.-

- Haus D
- Haus F
- Haus E
- Haus I
- Haus H
- Haus G





Visualisierung: Westansicht

KELLER UG

Die Einstellhalle wird über die Schleuse mit dem Treppenhaus und Lift verbunden.

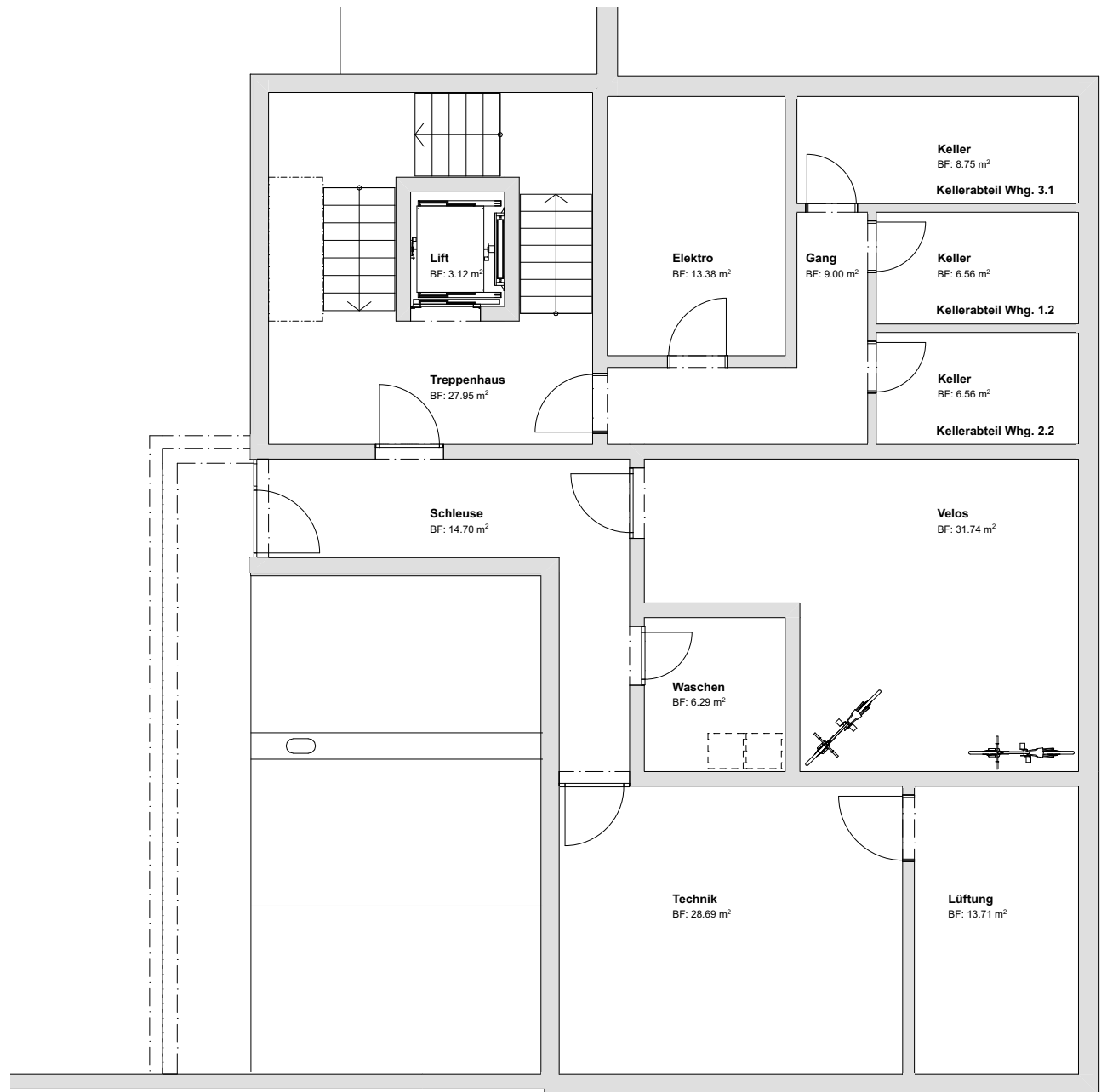
Neben den Technikräumen und einem Veloraum befinden sich im Untergeschoss Kellerabteile, weitere Kellerabteile sind im Erdgeschoss angeordnet.

Kellerabteile

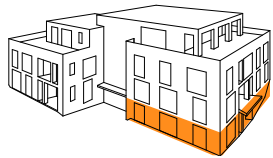
Whg 0.1	EG	9.16 m ²
Whg 1.1	EG	11.30 m ²
Whg 1.2	UG	6.56 m ²
Whg 1.3	EG	9.96 m ²
Whg 2.1	EG	12.49 m ²
Whg 2.2	UG	6.56 m ²
Whg 2.3	EG	10.97 m ²
Whg 3.1	UG	8.75 m ²
Whg 3.2	EG	12.56 m ²



1 m 6 m



ERDGESCHOSS SÜD



Wohnung 0.1

3.5 Zimmer Wohnung

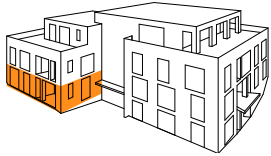
Wohnfläche	m ²	96.77
Terrasse	m ²	17.40
Keller	m ²	13.60

Nettomiete	CHF	2'300.-
NK	CHF	250.-
Bruttomiete	CHF	2'550.-



1 m 6 m

1. OBERGESCHOSS NORD



Wohnung 1.1

4.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche m² 119.59
Terrasse m² 12.80

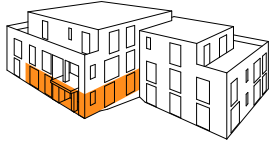
Nettomiete CHF 2'700.-
NK CHF 300.-
Bruttomiete CHF 3'000.-

(Wohnraum: 2.82 m Raumhöhe)



1 m 6 m

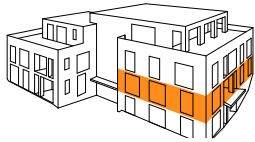
1. OBERGESCHOSS SÜD



Wohnung 1.2 3.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche	m ²	76.69
Terrasse	m ²	15.75

Nettomiete	CHF	1'790.-
NK	CHF	200.-
Bruttomiete	CHF	1'990.-



Wohnung 1.3 4.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche	m ²	112.55
Balkon	m ²	11.29

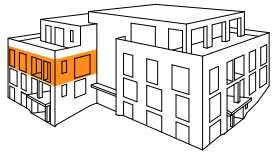
Nettomiete	CHF	2'600.-
NK	CHF	250.-
Bruttomiete	CHF	2'850.-



1 m 6 m



2. OBERGESCHOSS NORD



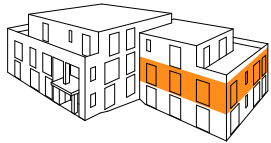
Wohnung 2.1 4.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche	m ²	120.42
Wintergarten	m ²	8.69
Nettomiete	CHF	2'750.-
NK	CHF	300.-
Bruttomiete	CHF	3'050.-



1 m 6 m

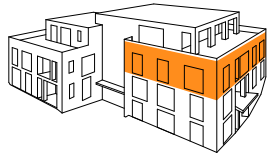
2. OBERGESCHOSS SÜD



Wohnung 2.2 3.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche m² 76.77
Wintergarten m² 10.20

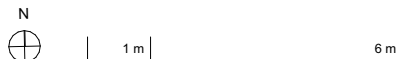
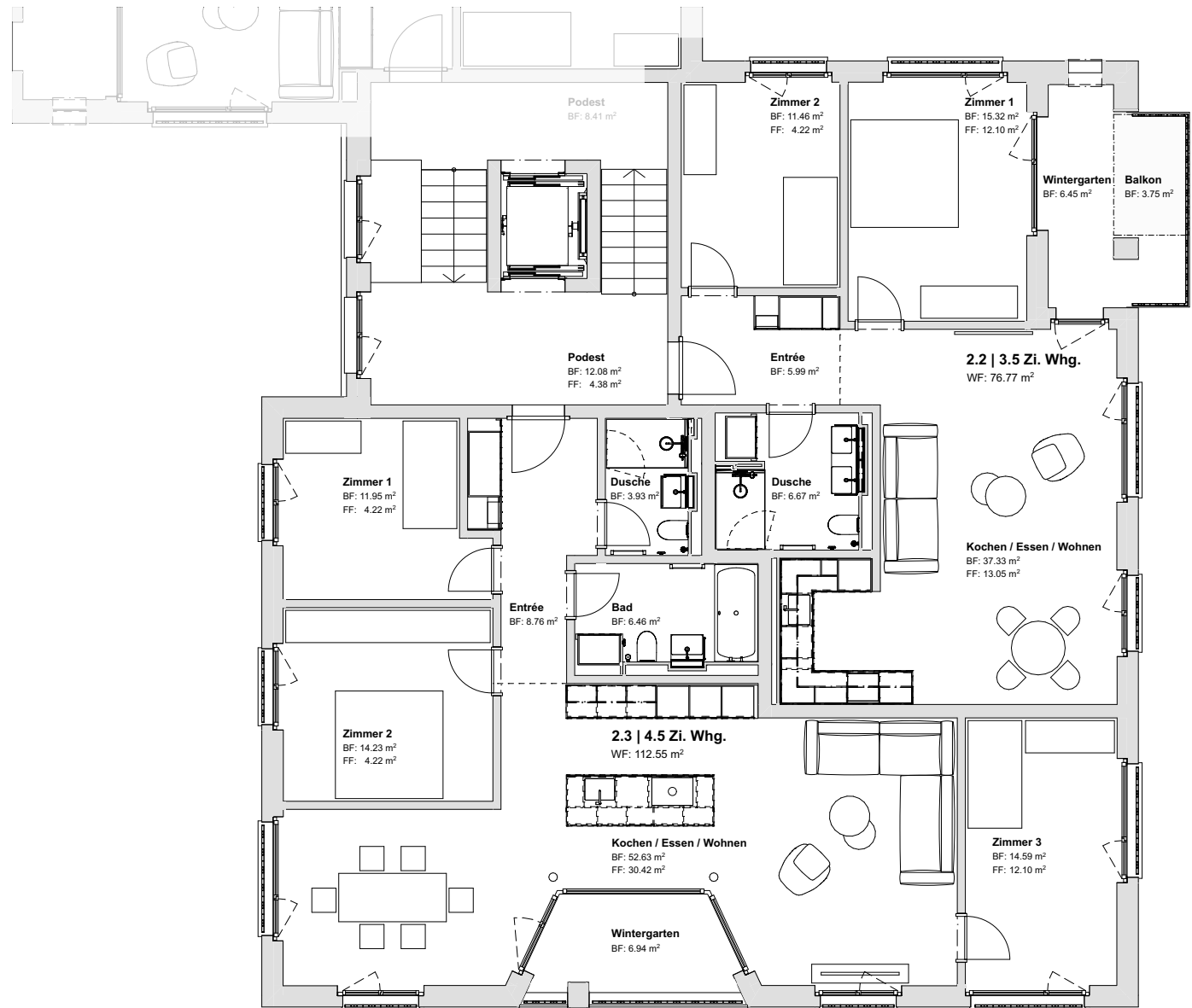
Nettomiete CHF 1'850.-
NK CHF 200.-
Bruttomiete CHF 2'050.-



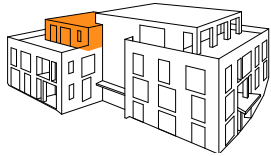
Wohnung 2.3 4.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche m² 112.55
Wintergarten m² 6.94

Nettomiete CHF 2'650.-
NK CHF 300.-
Bruttomiete CHF 2'950.-



ATTIKAGESCHOSS NORD

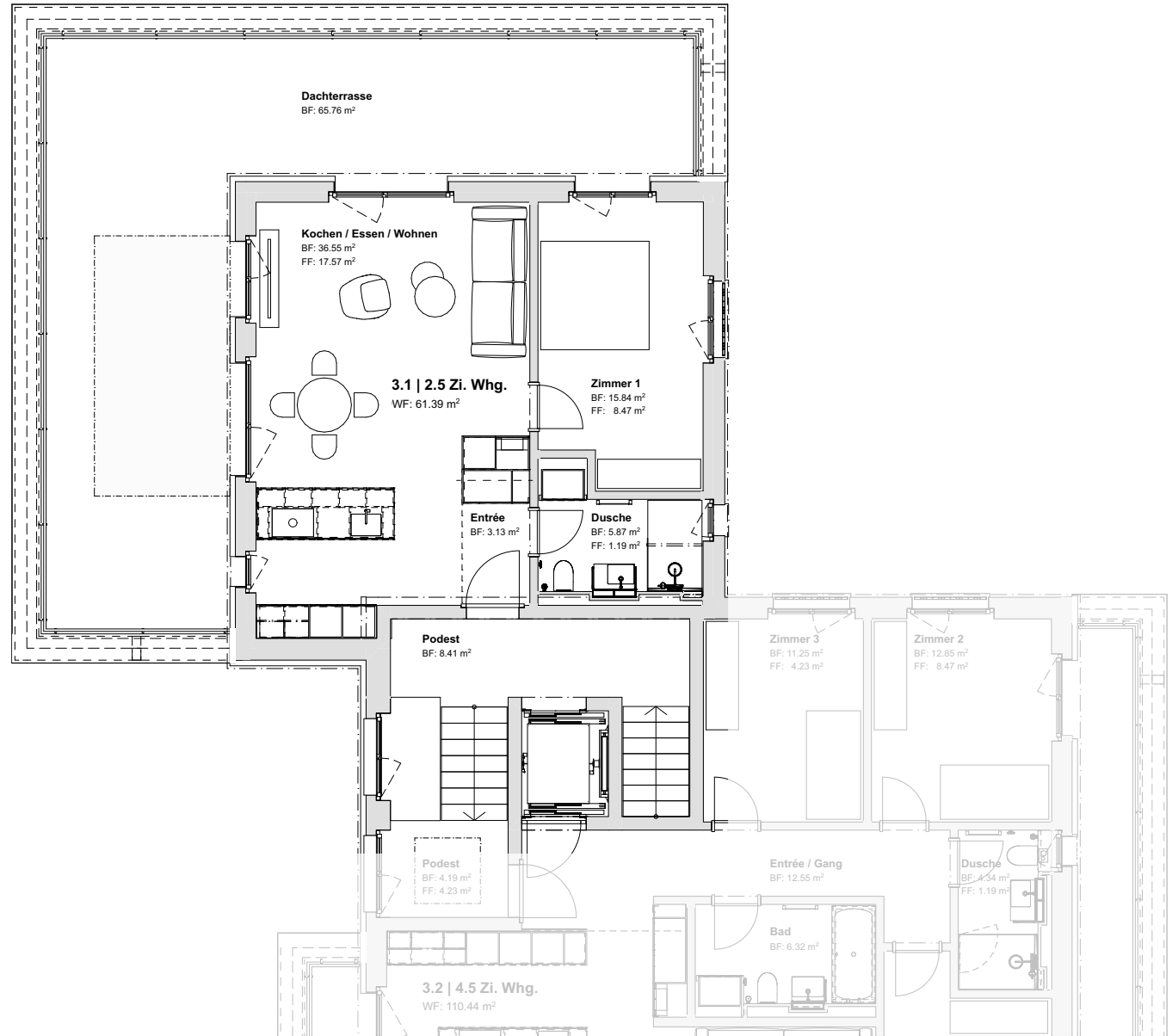


Wohnung 3.1

2.5 Zimmer Wohnung

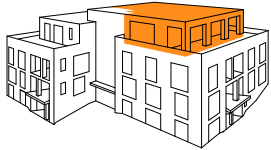
Wohnfläche m² 61.39
Dachterrasse m² 65.76

Nettomiete CHF 1'900.-
NK CHF 250.-
Bruttomiete CHF 2'150.-



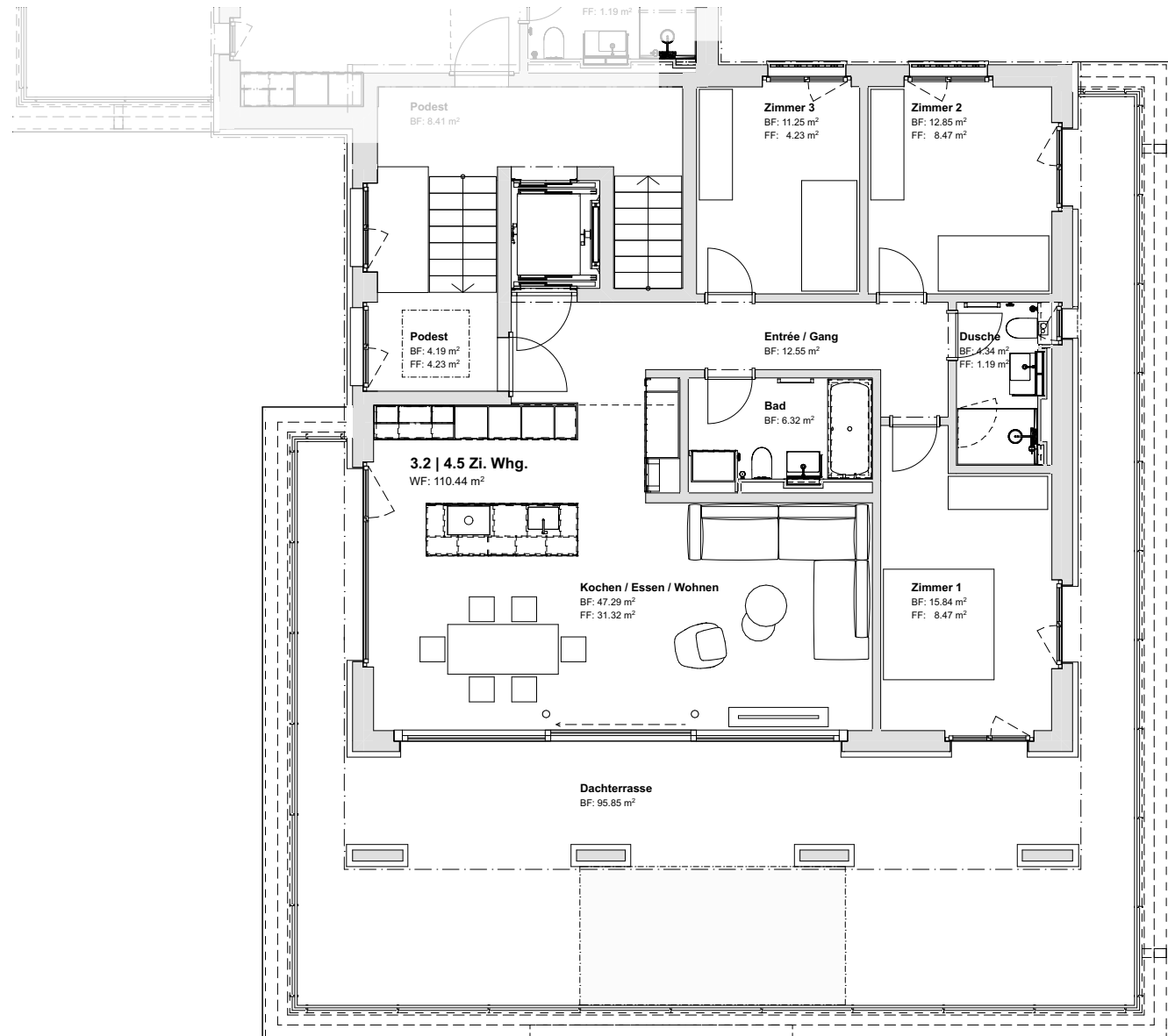
1 m 6 m

ATTIKAGESCHOSS SÜD



Wohnung 3.2 4.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche	m ²	110.44
Dachterrasse	m ²	95.85
Nettomiete	CHF	3'000.-
NK	CHF	300.-
Bruttomiete	CHF	3'300.-



1 m 6 m



Visualisierung: Nordwestansicht von der Cadonastrasse

ÜBERBAUUNG TÖBELI

KURZBAUBESCHRIEB

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 Kellerräume bzw. Kellerabteile sind jedem Haus zugeordnet.

ENERGIE

Photovoltaikanlagen (PVA) auf den Hauptdächern. Durch den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV), den Einsatz von Batteriespeichern sowie Eigenverbrauchsoptimierung wird der produzierte Strom weitestgehend selbst genutzt.

HEIZUNG

Wärmepumpenheizung mit Erdwärmesonden (Fussbodenheizung) und Freecooling im Sommer

ELEKTRO

Einbauspots im Entrée, Gang, Küche, Nasszellen und Loggien / Dachterrassen. Anschlüsse für Deckenleuchten in Zimmern und Wohnbereichen. LED-Spiegelschränke in allen Nasszellen. Steckdosen und Multimediadosen in ausreichender Zahl. Sonnerie am Hauseingang. Anschlussmöglichkeit für Elektroauto-Ladestationen sind vorbereitet.

LÜFTUNG

Grundwohnungslüftung in allen Wohnungen. Mechanische Belüftung aller Keller- und Nebenräume sowie der Einstellhalle

SANITÄR

Sanitärapparate und Zubehör gemäss separatem Baubeschrieb. Aussenwasserhähne bei Gartensitzplätzen und Attikadachterrassen. Waschmaschine und Trockner in jeder Wohnung.

SICHTBETON

Vordächer und Treppenhäuser in Sichtbeton, sandgestrahlt. Einzelne 4.5 Zimmer Wohnungen (G 1.1 / 2.1) teilweise mit Sichtbetonberflächen im Wohnbereich.

FASSADE

Hauptfassaden mit verputzter Aussenwärmedämmung (mineral. Vollabrieb, rot). Treppenhäuser und Attikageschosse mit hinterlüfteter Holzfassade (Deckleistenschalung, vorvergraut natur). Sockelbereich im EG, Fensterbänke und Brüstungsabdeckungen in Naturstein Valmalenco dorato.

FENSTER

Holzmetallfenster: Innen weiss RAL 9016 / Aussen hellgrau.

TÜREN

Aussentüren aus Metall mit Glasfüllung. Wohnungseingangstüren als Blockrahmentüren, Zimmertüren als Blockfuttertüren. Eiche natur. Nebenräume im UG mit Stahlzargen.

VERSCHATTUNG

Verbundraffstoren VR90 in allen Räumen. Wohnräume teilweise mit Vertikalstoffstoren. Terrassen, Sitzplätze

und Loggien mit Kasettenmarkisen, Balkonmarkisen oder Vertikalstoffstoren gemäss Plan.

KÜCHEN

Einbauküchen in gehobenem Standard. Arbeitsflächen aus Keramik. Fronten kunstharzbeschichtet. Mischbatterien mit Schwenkauslauf und Auszugbrause. Das Induktionskochfeld wird über einen Umluftdampf-abzug entlüftet (integriert oder als Haube). Anzahl der Elemente und Hochschränke sowie Apparate und Ausstattung sind in den Küchenplänen ersichtlich.

WANDSCHRÄNKE

Garderoben- und Wandschränke mit integriertem Heizverteiler, Elektroverteiler und Lüftungselement. Fronten mit Echtholz furnier Eiche.

VERPUTZ

Wände Abrieb 1 mm. Decken in Weissputz mit eingelassenen Vorhangschienen. Weiss RAL 9016.

ABSTURZSICHERUNGEN

Staketengeländer bei Fenstern und Balkonen Stahl pulverbeschichtet, in den Treppenhäusern Edelstahl mit Eichenhandlauf.

PLATTENARBEITEN

Feinsteinzeugplatten in Treppenhäusern und Nebenräumen. Die Küchenbereiche sowie Entrées und Gänge werden wie die Wände und Böden der Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten belegt. Dachterrassen und Loggien mit Feinsteinzeug. Die Gartensitzplätze werden mit Naturstein erstellt.

PARKETT

Eichenparkett in allen Schlafzimmern und Wohnräumen

UMGEBUNG

Die allgemeinen und privaten Aussenanlagen werden landschaftsgärtnerisch und -architektonisch so gestaltet, dass ein einheitliches und harmonisches Gesamtkonzept entsteht. Die zentrale Haupteinschliessung wird in abtalschierem Beton erstellt, die Hauszugänge in gestrahltem Beton. Die Böschungsmauern werden in Kratzbeton oder Naturstein ausgeführt. Die Privatbereiche werden mit Rasenflächen ausgeführt und sind den entsprechenden Wohnungen zugeordnet. Die übrigen Flächen werden als Kräuter- / Blumenwiese ausgebildet und haben einen extensiven, naturnahen Charakter. Bäume und Sträucher werden als raumbildende Strukturen locker eingestreut. Zu den Privatbereichen bilden sie vereinzelt Gruppen und zonieren die Umgebung auf natürliche Weise. Es werden ausschliesslich einheimische standortgerechte Arten verwendet. Der grosse Freihaltebereich wird mit einer Blumenwiese und Obstbäumen (Pro Spezia Rara) bepflanzt.

VORBEHALT

Änderungen oder Anpassungen der Projekt- und Bauausführung betreffend Bauvorschriften des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, statischen Erfordernissen nach Angaben des Bauingenieurs, Anforderungen der Bauphysik, der Fachplaner und Spezialisten sowie Projektoptimierung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

MATERIALISIERUNG GEBÄUDEHÜLLE

VERPUTZ GROB



HAUPTFASSADEN
Mineralischer Vollabrieb 4-6 mm
rot

VERPUTZ FEIN



FENSTERLEIBUNGEN
Mineralischer Vollabrieb 0.5 mm rot
rot

NATURSTEIN



SOCKEL
Valmalenco dorato, gebrochen
FENSTERBÄNKE UND BRÜSTUNGSABDECKUNGEN
Valmalenco dorato, gesägt

HOLZ



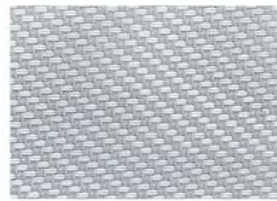
HOLZFASSADEN, TREPPENHÄUSER UND ATTIKAGESCHOSSE
Deckleistenschalung
Fichte / Tanne
vorvergraut, natur, dunkel

METALL



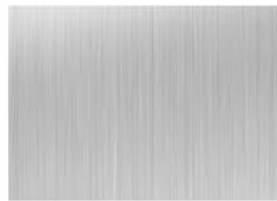
FENSTERRAHMEN, LAMELLENSTOREN, BLECHE, STAKETENGELÄNDER, BRIEFKASTEN, MARKISEN
Pulverbeschichtet
RAL 9002, grauweiss

GEWEBE



STOFFSTOREN / MARKISEN
Glasfaser- / PVC, grau

STAHL



SOCKELBLECHE
Edelstahl

KUPFER



FENSTERBÄNKE (HOLZFASSADE) UND DACHRÄNDER Kupferblech

MATERIALISIERUNG INNENRAUM

PARKETT



**BODENBELAG WOHNRÄUME
UND SCHLAFZIMMER**
Parkett Bauwerk Cleverpark
100 x 1250 mm
14 ruhig, matt versiegelt

FEINSTEINZEUG



BODENBELAG TREPPENHAUS
Feinsteinzeug Terrazzo hellgrau
60 x 120 cm

FEINSTEINZEUG



**BODENBELAGE ENTREE, GANG,
NASSZELLEN / WANDPLATTEN
NASSZELLEN**
Feinsteinzeug Terrazzo weiss
60 x 120 cm

FEINSTEINZEUG



**BODENPLATTEN DACHTERRAS-
SEN UND LOGGIEN**
Feinsteinzeug Terrazzo hellgrau
60 x 60 cm

FEINSTEINZEUG



WANDPLATTEN NASSZELLEN
Feinsteinzeug glasiert
weiss 25 x 6 cm

TÜREN



HOLZ Eiche, natur

SCHRÄNKE



HOLZ Eiche, natur

FENSTER



HOLZ weiss RAL
9016

KÜCHE



KUNSTHARZ be-
schichtet, grau

ARBEITSPLATTE



KERAMIK grau

WÄNDE



ABRIEB 1 mm
weiss RAL 9016

DECKEN



WEISSPUTZ



Visualisierung: Ansicht von Süden



VERMIETUNG

Fiduciar Treuhand AG
Theaterweg 11
7000 Chur

081 287 10 87
info@fiduciar.ch



BAUHERRSCHAFT

BG Töbeli
c/o arfeld immobilien ag
Belmontstrasse 1
7000 Chur



ARCHITEKTUR & BAULEITUNG

Domenig Architekten AG
Comercialstrasse 36
7000 Chur