



# 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

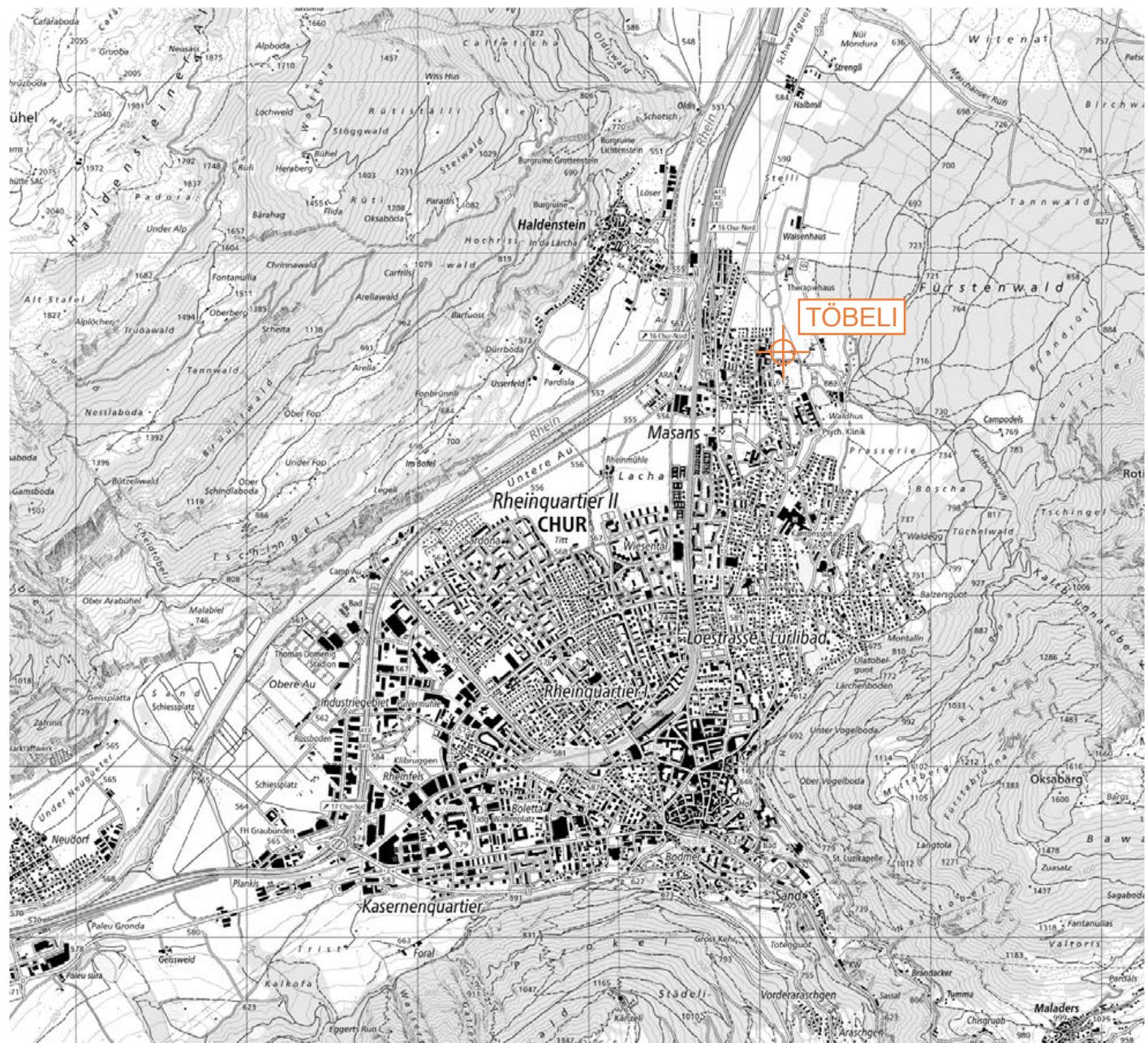


Visualisierung: Westansicht Cadonaustrasse

## 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 Töbeli befindet sich am äussersten Nordrand der Stadt in ruhiger und sonnenverwöhnter Hanglage.



Quelle: [stadtplan.chur.ch](http://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 Töbeli 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 Cadonaustrasse 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 eingeschreuten 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 Motorradparkplätze. An der Cadonaustrasse 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

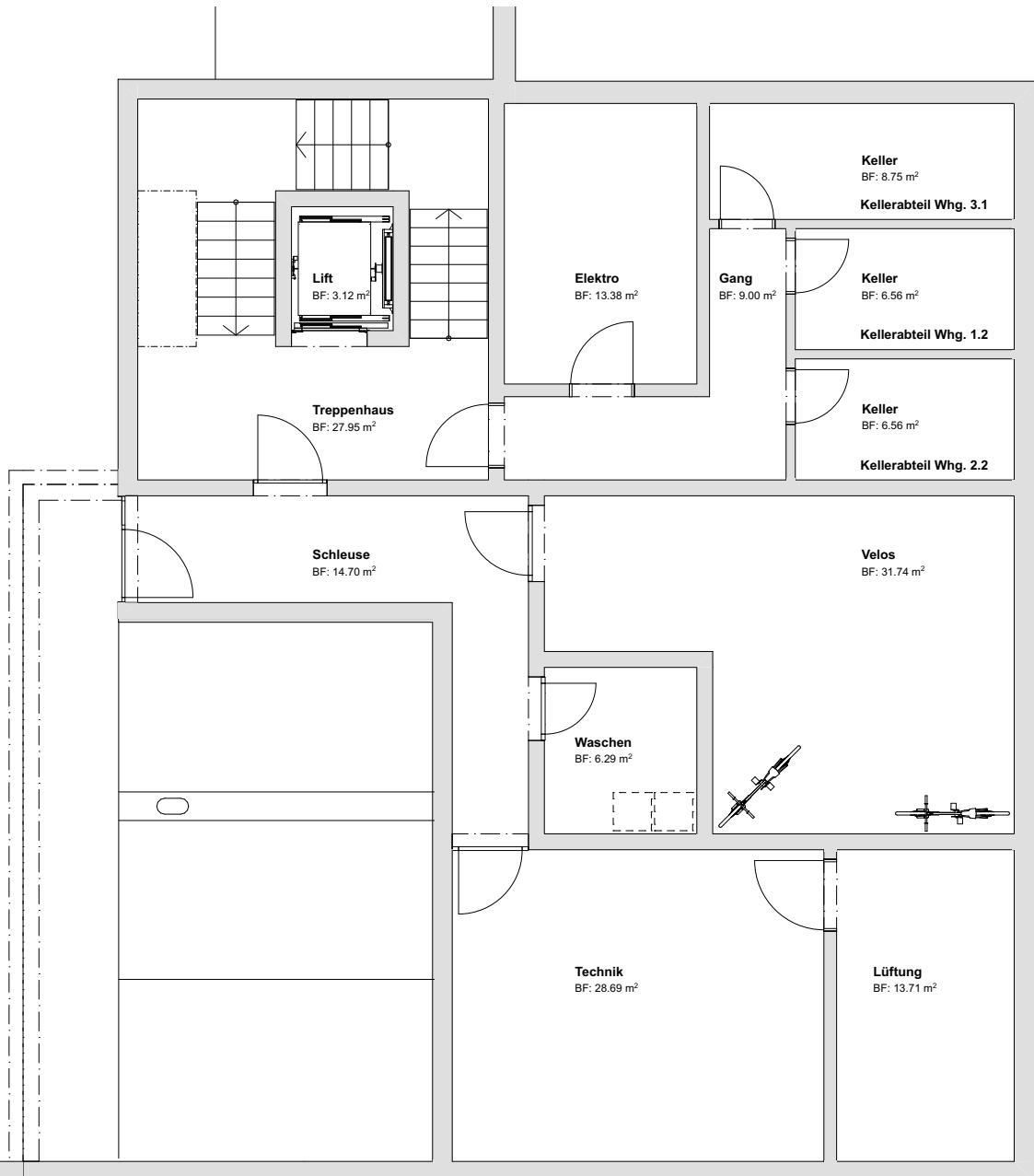
## KELLER UG

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

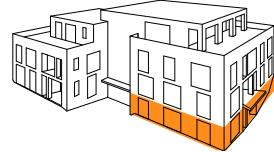
Neben den Technikräumen und einem Veloraum befinden sich im Untergeschoss Kellerabteile, weitere Kellerabteile sind im Erdgeschoss angeordnet.

### Kellerabteile

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



## ERDGESCHOSS SÜD



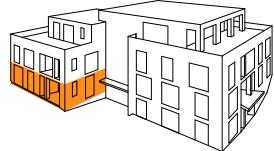
### Wohnung 0.1

3.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche	m <sup>2</sup>	96.77
Terrasse	m <sup>2</sup>	17.40
Keller	m <sup>2</sup>	13.60
Nettomiete	CHF	2'300.-
NK	CHF	250.-
Bruttomiete	CHF	2'550.-



## 1. OBERGESCHOSS NORD



### Wohnung 1.1 4.5 Zimmer Wohnung

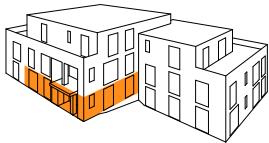
Wohnfläche m<sup>2</sup> 119.59  
Terrasse m<sup>2</sup> 12.80

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

(Wohnraum: 2.82 m Raumhöhe)



## 1. OBERGESCHOSS SÜD

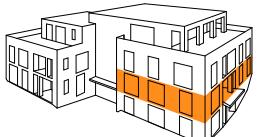


### Wohnung 1.2

3.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche m<sup>2</sup> 76.69  
Terrasse m<sup>2</sup> 15.75

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



### Wohnung 1.3

4.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche m<sup>2</sup> 112.55  
Balkon m<sup>2</sup> 11.29

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

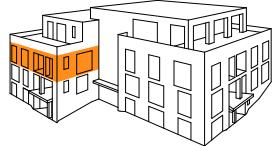
N

1 m

6 m



## 2. OBERGESCHOSS NORD



### Wohnung 2.1

4.5 Zimmer Wohnung

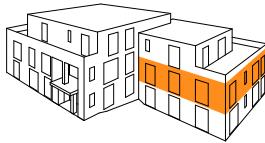
Wohnfläche m<sup>2</sup> 120.42  
Wintergarten m<sup>2</sup> 8.69

Nettomiete CHF 2'750.-  
NK CHF 300.-  
Bruttomiete CHF 3'050.-



1 m | 6 m

## 2. OBERGESCHOSS SÜD

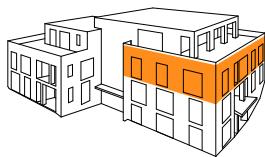


### Wohnung 2.2

3.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche m<sup>2</sup> 76.77  
Wintergarten m<sup>2</sup> 10.20

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

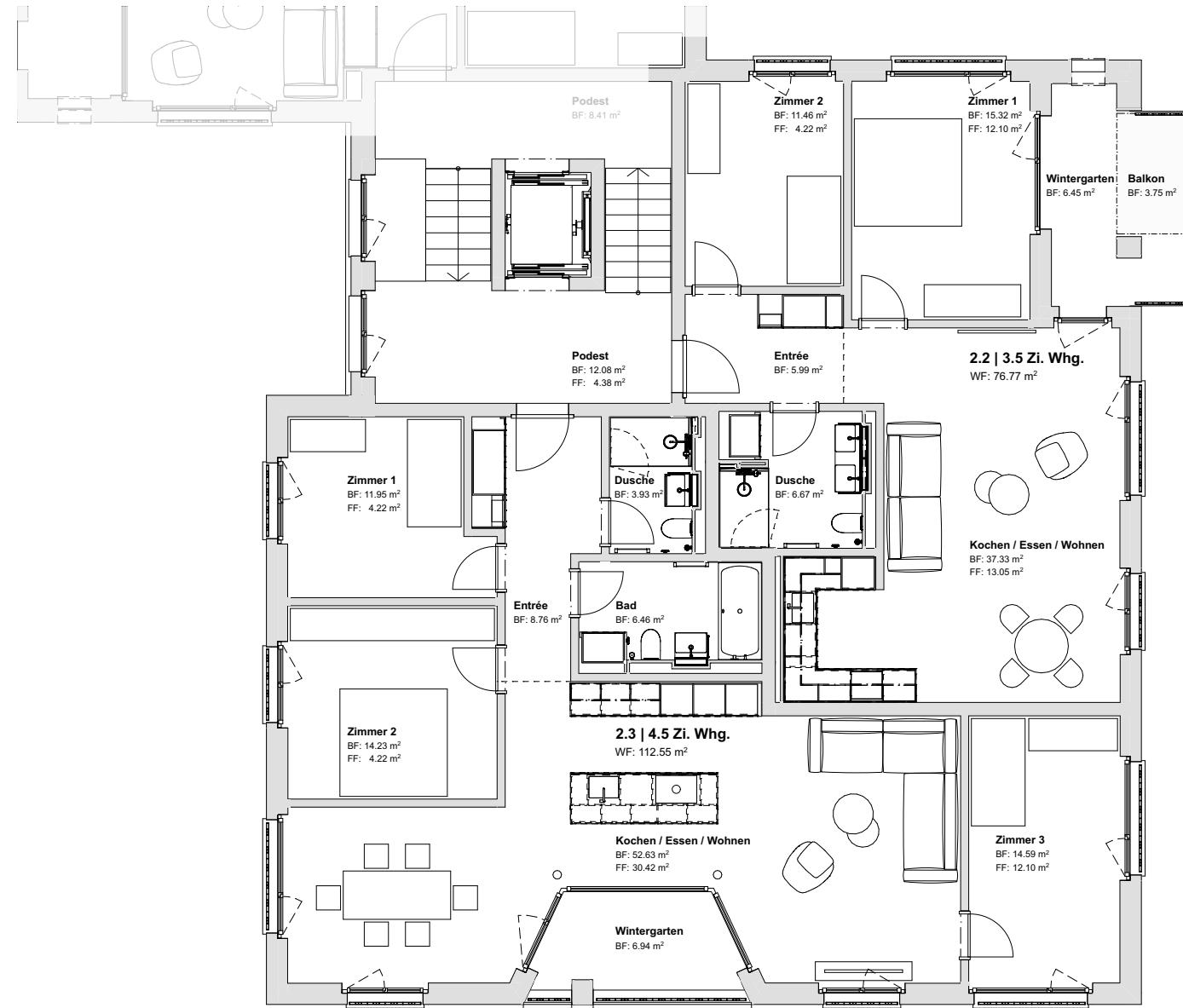


### Wohnung 2.3

4.5 Zimmer Wohnung

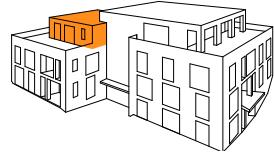
Wohnfläche m<sup>2</sup> 112.55  
Wintergarten m<sup>2</sup> 6.94

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



1 m | 6 m

## ATTIKAGESCHOSS NORD

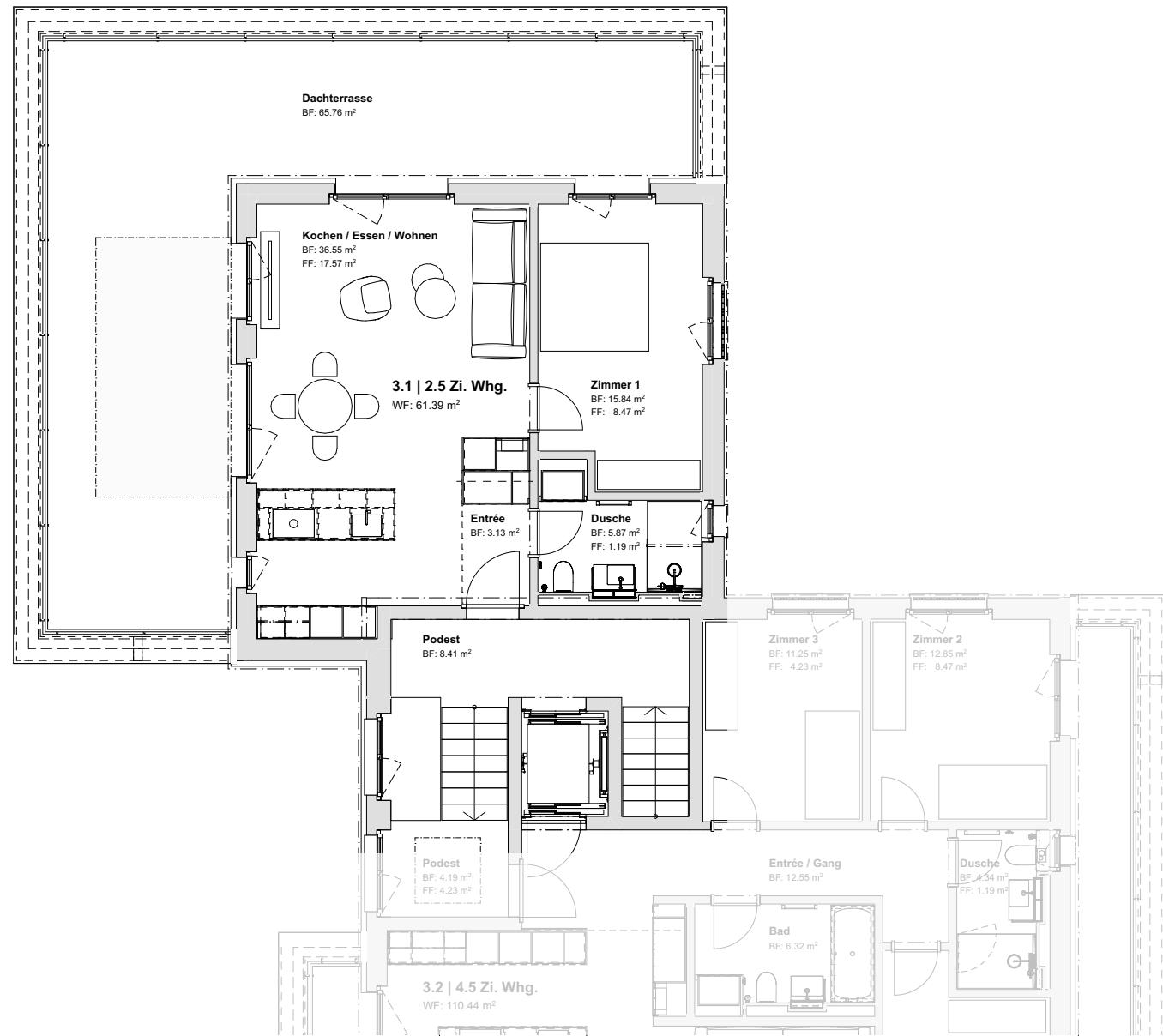


### Wohnung 3.1

2.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche m<sup>2</sup> 61.39  
Dachterrasse m<sup>2</sup> 65.76

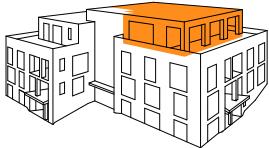
Nettomiete CHF 1'900.-  
NK CHF 250.-  
Bruttomiete CHF 2'150.-



1 m

6 m

## ATTIKAGESCHOSS SÜD

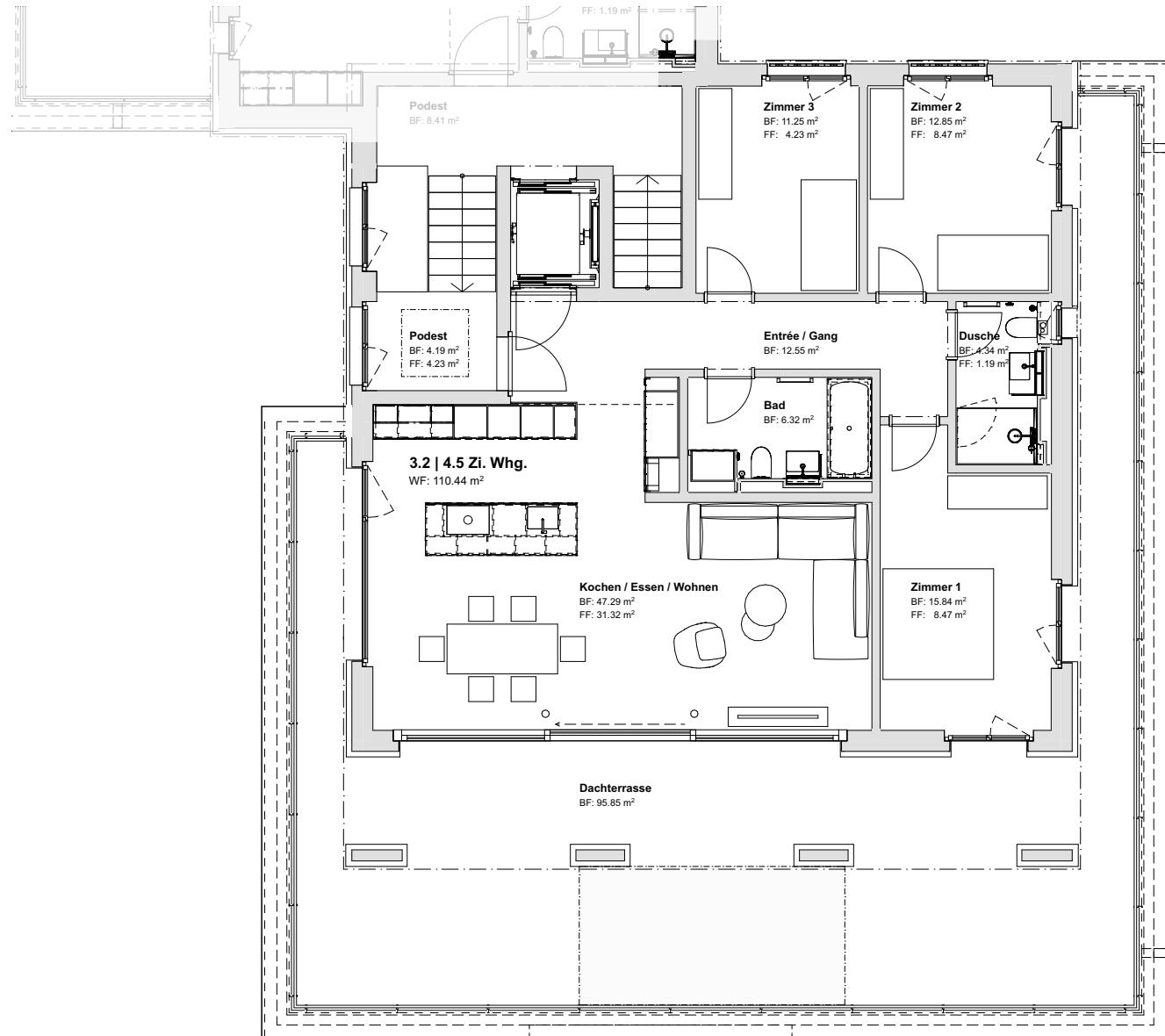


### Wohnung 3.2

4.5 Zimmer Wohnung

Wohnfläche m<sup>2</sup> 110.44  
Dachterrasse m<sup>2</sup> 95.85

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



1 m | 6 m



Visualisierung: Nordwestansicht von der Cadonaustrasse

# 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 weitgehend 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

Sanitäraparate 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 Außenwärmédämmung (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 Blockfuttetüren. Eiche natur. Nebenräume im UG mit Stahlzargen.

### VERSCHATTUNG

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

und Loggien mit Kassettenmarkisen, 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 Umluftdampfabzug 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 Echtholzfurnier 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 Haupterschließung wird in abtaloschierter 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

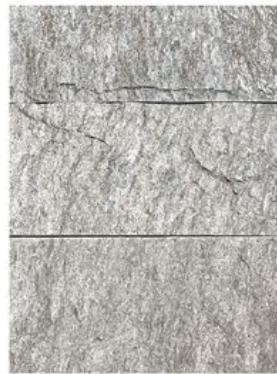
VERPUTZ FEIN



FENSTERLEIBUNGEN

Mineralischer Vollabrieb 0.5 mm rot

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, STAKETEN-GELÄNDER, 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 SCHLAFFZIMMER**  
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 DACHTERRASSEN UND LOGGIEN**  
Feinsteinzeug Terazzo 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** beschichtet, 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](mailto:info@fiduciar.ch)

**BAUHERRSCHAFT**

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

**ARCHITEKTUR & BAULEITUNG**

Domenig Architekten AG  
Comercialstrasse 36  
7000 Chur