ARPA-PARK
KLEINBRUGGEN CHUR WEST

URBAN WOHNEN

WILLKOMMEN IM ARPA-PARK

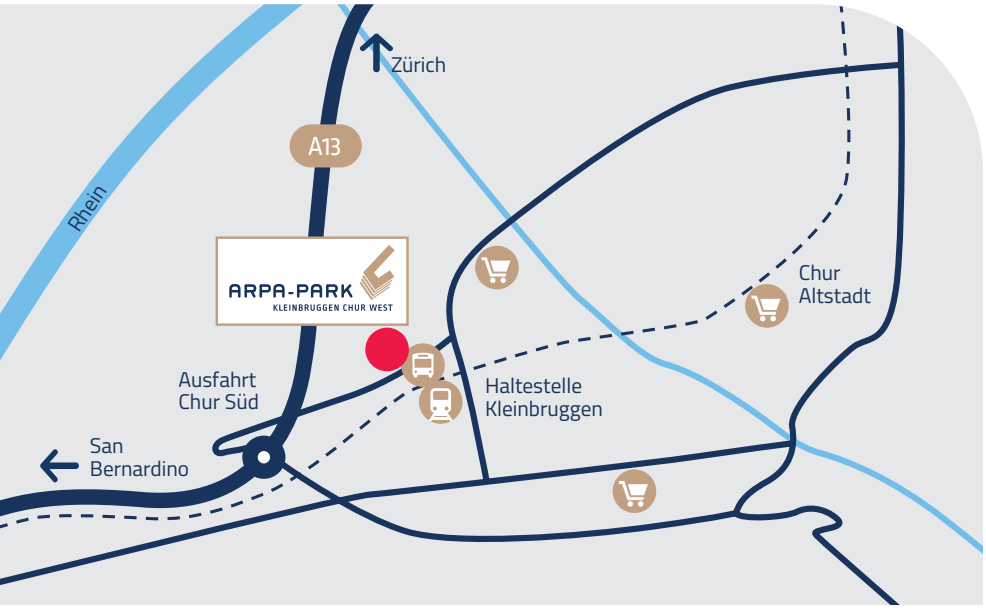
EINE VISION WIRD REALITÄT

HIER ENTSTEHT DAS QUARTIER KLEINBRUGGEN IN CHUR WEST

Nach langjähriger intensiver Planung entsteht im Westen der Stadt Chur die neue Wohnüberbauung mit dem Mehrfamilienhaus ARPA-PARK. Ruhig gelegen, weitgehend autofrei und nachhaltig konzipiert, bietet das moderne Quartier einen idealen Rückzugsort mit hoher Lebensqualität.

OPTIMALE ERSCHLIESSUNG

Der ARPA-PARK ist – dank unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss A13 – sehr gut erschlossen. Die Bushaltestelle ist direkt beim Areal und die S-Bahn Chur West ist nur wenige Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Infrastrukturen sind über kurze Wege erreichbar – ebenso die attraktiven Sommer- und Wintersportgebiete in Graubünden.



RESSOURCEN SCHONEN

Die städtebauliche Entwicklung des Areals Kleinbruggen stellt hohe Anforderungen an die Nachhaltigkeit. Die hochdämmende Fassade reduziert den Energiebedarf und sorgt für ein wohltuendes Raumklima. Rund 60 % des Stromverbrauchs werden mit Energie aus erneuerbaren und ökologischen Quellen abgedeckt, insbesondere mit Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern. Die Wärme-/Kälteversorgung erfolgt über ein Anergienetz der IBC Energie Wasser Chur. Schadstoffarme Baustoffe und wassersparende Geräte bilden weitere Eckpfeiler im zertifizierten Energiekonzept.

URBAN UND NACH-HALTIG LEBEN

MODERNE QUARTIERPLANUNG

Dank einer sorgfältigen Arealentwicklung entsteht in Kleinbruggen – einer der letzten zusammenhängenden Bauzonen von dieser Grösse auf Churer Stadtgebiet – eine qualitativ hochwertige Bebauung. Grünräume werden als Naherholungsgebiete gesichert und mit dem neuen Quartierteil vernetzt.

LANGFRISTIGE PERSPEKTIVE

Das Bauland des gesamten Areals befindet sich im Besitz der Stiftung Priesterseminar St. Luzi in Chur. Die Überbauung erfolgt in drei Etappen mit unterschiedlichen Bauherrschaften. Die 46 Eigentumswohnungen im ARPA-PARK werden im Baurecht verkauft.

Den aktuellen Baufortschritt sehen Sie auf www.arpa-park.ch/webcam

RÄUME ZUM ENTSPANNEN

Spannende Grundrisse, viel Licht in den Räumen und hochwertige Materialien schaffen eine offene und einladende Atmosphäre mit viel Wohnkomfort. Hier fühlt man sich wohl und geborgen. Die grosszügige Fichtenholz-Metallfenster mit Dreifach-Isolierverglasung und integrierten Lüftungsklappen lassen den Blick in die Umgebung bzw. auf das Bündner Bergpanorama schweifen. Im Sommer lässt sich die Fussbodenheizung bei Bedarf individuell auf Kühlung umstellen. So lässt sich ganzjährig ein angenehmes Raumklima geniessen. Parkettböden und Holzbeläge auf den Balkonen nehmen den Charakter der umliegenden Bergwelt nahtlos auf.

WOHN-EIGENTUM IM ARPA-PARK

Im architektonisch aussergewöhnlich konzipierten Wohnhaus ARPA-PARK entstehen 46 attraktive Eigentumswohnungen auf fünf Etagen sowie ein Verkaufslokal. Die markante Fassadengestaltung mit den abgerundeten Balkonen ist ein edler Blickfang mit einem dynamischen Spiel von Licht und Schatten. Die unterschiedlich geschnittenen 3½-, 4½-, 5½- und 6½-Zimmer-Wohnungen verfügen alle über einen oder meistens zwei Balkone oder Sitzplätze sowie ein Kellerabteil. In der Einstellhalle stehen 62 Autoeinstellplätze zur Verfügung. Die Vorinstallationen für eine eigene Elektro-Ladestation sind vorhanden, ebenso grosszügige Velostellplätze mit genügend Steckdosen für E-Bikes. Ein Reinigungs- und Werkstattraum für Velos steht zur Verfügung.

Sichern Sie sich jetzt Ihr Wohneigentum im ARPA-PARK. Die Mischung aus Stadtluft und Nähe zur Natur ist für Familien, Paare und Senioren gleichermassen attraktiv.

BLICK IN DIE BERGWELT

ERDGESCHOSS

E00

6 Wohnungen

0 1 5 10

1 : 400

Datum 09.08.2023

1. OBERGESCHOSS

E01

12 Wohnungen

Die Grundrisse aller Wohnungstypen finden Sie in der Broschürenbeilage und auf der Website arpa-park.ch

0 1 5 10

1 : 400

Datum 09.08.2023

2. OBERGESCHOSS

E02

12 Wohnungen

0 1 5 10

1 : 400

Datum 09.08.2023

3. OBERGESCHOSS

E03

10 Wohnungen

Die Grundrisse aller Wohnungstypen finden Sie in der Broschürenbeilage und auf der Website arpa-park.ch

0 1 5 10

1 : 400

Datum 09.08.2023

4. OBERGESCHOSS

E04

6 Wohnungen

Die Grundrisse aller Wohnungstypen finden Sie in der Broschürenbeilage und auf der Website arpa-park.ch

0 1 5 10
1 : 400

Datum 09.08.2023

UNTERGESCHOSS

E99

6 Hobbyräume, 46 Kellerräume, 62 Parkplätze, 3 Motorradplätze

0 1 5 10
1 : 400

Datum 29.08.2023

QUALITÄT UND AMBIANCE

BAUBESCHRIEB

BAUMEISTERARBEITEN
Aussenwände unter Terrain in armiertem Beton

Wohnungstrennwände und statisch notwendige Tragwände in armiertem Beton

Statische Stützen in sämtlichen Geschossen in vorfabriziertem Beton

Sämtliche Geschossdecken und Bodenplatten in armiertem Beton

Balkonplatten in armiertem Beton (wärmetechnisch getrennt mittels Kragplattenanschlüssen)

Ringsum laufender Pflanztrog im Dachgeschoss in armiertem Beton

Überdeckte Einfahrtsrampe in armiertem Beton – befahrbarer Bodenbelag in gerilltem Hartbeton, Treppen in armiertem Beton (schalltechnisch getrennt)

Nicht tragende und teilweise tragende Wände in den Untergeschossen in Kalksandstein

Tragende Wände in sämtlichen Obergeschossen in Backstein

Einsteinfassadenmauerwerk mit Wärmedämmsteinen (Backstein mit Perlitfüllung)

Teilweise runde Stahlstützen bei Eckfenstern

FENSTER AUS HOLZ/METALL
Holz-Metall-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung – wo nötig mit seitlichem Lüftungsflügel im Rahmen

TÜREN
Hauseingangstüren in Metall mit verglastem Flügel

Schleusen- und Treppenhaustüren in der Tiefgarage in Metall

Wohnungsinterne Türen in Holz mit Blockfutter und bei Zimmern mit Planetdichtung

Wohnungseingangstüren in Holz mit Schalldämmung und Einbruchschutz (WK2) sowie Spion

Keller-/Technikraumtüren mit Blendrahmentüren in Holz

Sämtliche Türen ausgeführt gemäss den gültigen Brand- und Energievorschriften

SPENGLERARBEITEN
Sämtliche Bleche in Aluminium nach Farbkonzept des Architekten

Balkonentwässerung über Speier (im Bereich der Rheinfelsstrasse mit Abläufen)

BEDACHUNGSARBEITEN
Hauptdach mit extensiver Dachbegrünung

FASSADENPUTZE
Auf das Einsteinfassadenmauerwerk abgestimmter dreischichtiger mineralischer Aussenputz

Farbe gemäss Farbkonzept des Architekten

ÄUSSERE MALERARBEITEN
Gemäss Farbkonzept des Architekten

BESCHATTUNGSANLAGEN
Motorisierte Knickarmmarkisen auf den Sitzplätzen im Attikageschoss

Knickarmmarkisen auf den Balkonen (Erd- bis 3. Obergeschoss) können nur über die Bauleitung bestellt werden und sind im Kaufpreis nicht inbegriffen (Typ und Farbe sind vorbestimmt sowie der Elektroanschluss vorhanden)

Vertikale Stoffstoren mit Motorantrieb bei sämtlichen Fenstern

ELEKTROANLAGEN
Zentrale Hauptverteilung mit Energiemessung für alle Wohnungen in den Technikräumen im Untergeschoss

Unterverteilung mit Multimedia in jeder Wohnung

Sämtliche Installationen unterputz, ausser bei Sichtmauerwerk in den Untergeschossen

Kabelkanal in der Tiefgarage zur individuellen Aufrüstung für Elektroladestationen für Autos vorhanden

Das Fabrikat und der Typ der Ladestationen sind bestimmt und können über die Verwaltung kostenpflichtig angefordert werden

Ausbau Wohnungen Zimmerausstattung
- 3× Dreifach-Steckdose
- 1 Anschluss für Multimediasteckdose (Leerdose, nur Zuleitung)
- 1 Anschluss für Deckenlampe
- 1 Lichtschalter mit Steckdose
- 1 Storenschalter
- 1 Raumthermostat

Wohn- und Esszimmerausstattung
- 5× Dreifach-Steckdose
- 3 Anschlüsse für Multimediasteckdose (Leerdosen, nur Zuleitung)
- 2 Anschlüsse für Deckenlampe
- 2 Lichtschalter mit Steckdose
- 2 Storenschalter
- 1 Raumthermostat

Küchenausstattung
- LED-Einbauleuchten
- Dreifach-Rüststeckdosen sowie die benötigten Anschlüsse gemäss Küchenplan
- 1 Lichtschalter mit Steckdose
- 1 Storenschalter

Korridor- und Entréeausstattung
- LED-Einbauleuchten
- Dreifach-Rüststeckdosen sowie die benötigten Anschlüsse gemäss Plan
- 1 Lichtschalter mit Steckdose

Nasszellenausstattung
- LED-Einbauleuchten
- 1 Anschluss für Spiegelschrank (nicht in den Gäste-WCs)
- 1 Dreifach-Steckdose (nur in den Gäste-WCs)
- 1 Lichtschalter mit Steckdose
- 1 Raumthermostat

Balkon- und Sitzplatzausstattung
- 1 Steckdose

Kraftinstallationen für
- Waschmaschine und Trockner
- Elektrisch betriebene Knickarmmarkisen auf den Balkonen und Sitzplätzen (nur Leerrohre); nur auf den Hauptbalkonen und auf den Sitzplätzen auf der Dachterrasse
- Vertikale Stoffstoren
- Kücheninstallationen wie Kochherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Dampfabzug und 2 Rüststeckdosen

Leerrohre für Closomat bei jedem WC

Gegensprechanlage mit Aussenstation beim Haupteingang in der Briefkastenanlage und Innengegensprechanlage für jede Wohnung

Der elektrische Türöffner beim Haupteingang kann von jeder Wohnung aus bedient werden

HEIZUNGSANLAGEN

Anschluss an das Anergienetz der IBC Energie Wasser Chur

Witterungsgeführte Temperaturregelung

Sämtliche Räume im Untergeschoss sowie die Treppenhäuser unbeheizt

Wärmeverteilung in den Wohnungen über Bodenheizung mit Einzelraumregulierung

Im Sommer kann bei Bedarf mit der Fussbodenheizung gekühlt werden (Umstellung von Hand am Raumthermostat)

Wärme- und Kälteenergiezähler pro Wohnung mit Fernablesung

LÜFTUNGSANLAGEN

Lüftungsanlage in der Tiefgarage gemäss SWKI-Richtlinie (inkl. CO/NO-Überwachung)

Mechanische Be- und Entlüftung in den Keller-, Fahrrad-, Hobby- und Abwarträumen sowie im Reinigungs- und Werkstattraum über Adsorptionsanlage für die Entfeuchtung (nicht geeignet für die Wäschetrocknung)

Nasszellen mit bedarfsgesteuerten Ventilatoren über Dach entlüftet

Umluft-Dampfabzüge in den Küchen

SANITÄRANLAGEN

Sämtliche Sanitärapparate mit hochwertigen verchromten Armaturen

Die genauen Sanitärapparate pro Wohnungstyp können den einzelnen Apparatelisten der Firma Sanitas Trösch entnommen werden

Die Anzahl der Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind in den Grundrissplänen ersichtlich

Individuelle Messung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs pro Wohnung

Aussenwasserhahn bei sämtlichen Sitzplätzen im Erd- und Attikageschoss

KÜCHENEINRICHTUNGEN
Kücheneinrichtung mit Geschirrspüler, Backofen, Kochherd, Kühlschrank, Umluft-Muldenlüfter usw.

Mit Natursteinabdeckung (Preisklasse 2)

Inkl. Mischer

Budgetpreise

3½-Zimmer-Wohnung	CHF 25'000.– (inkl. MWST)
4½-Zimmer-Wohnung	CHF 28'000.– (inkl. MWST)
5½-Zimmer-Wohnung	CHF 32'000.– (inkl. MWST)
6½-Zimmer-Wohnung	CHF 40'000.– (inkl. MWST)

AUFZÜGE
Grösse für 8 Personen

Kabinenabmessung (b × t): 110 × 140 cm
Nutzlast: 630 kg

Antrieb: elektrischer Antrieb ohne Getriebe, Platzierung im Schachtkopf

Türabmessung: 90 × 210 cm

Türtyp: zweiteilige Teleskop-Schiebetüren (inkl. Metallfrontverkleidung)

Marke, Typ: Schindler S3000

INNERE VERPUTZARBEITEN
Nichttragende Gipsständerwände im Attikageschoss sowie in den Wohnungen über dem Verkaufsraum und in den Nasszellen sämtlicher Wohnungen

Gipsspachtelung auf den Gipsständerwänden (Weissputz)

Sämtliche Decken in den Wohnungen und in den Treppenhäusern in Weissputz, gestrichen

In sämtlichen Wohn- und Schlafzimmern jeweils 2 Vorhangschienen bei den Fenstern

In Nasszellen an den Fassaden jeweils 1 Vorhangschiene

Auf das Einsteinfassadenmauerwerk abgestimmter mineralischer Innenputz an den Fassadenwänden (Weissputz)

In den Nasszellen mineralischer Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen

SCHREINERARBEITEN
1 Garderobenschrank pro Wohnung

SCHLIESSANLAGE
Schliessanlage mit Sicherheitszylinder

Pro Wohnung 5 Schlüssel

Briefkasten, Kellerräume, Hobbyräume, Fahrradräume, Reinigungsraum und Werkstatt in Schliessanlage integriert

Bei der Tiefgarage handelt es sich um ein elektronisches System, welches über die gesamte Überbauung einheitlich umgesetzt wird

UNTERLAGSBÖDEN
Anhydrid-Fliessestrich zur Aufnahme von Parkett, keramischen Platten oder textilen Bodenbelägen in sämtlichen Wohnräumen

Zementüberzug in sämtlichen Kellerräumen, Technikräumen, Fahrradräumen usw. im Untergeschoss

Hartbetonbelag in der Tiefgarage

BODENBELÄGE
Schmutzschleusenteppiche in sämtlichen Schleusen im Untergeschoss sowie in den Windfängen im Erdgeschoss

Terrassen im Dachgeschoss mit geständertem Holzbelag

Geständerter Holzbelag auf sämtlichen Terrassen

Natursteinbelag (warmgelber Jurakalk) in den Treppenhäusern sowie auf den Treppentritten und Zwischenpodesten

In den Wohnungen:

- Nasszellen und Reduits mit Plattenbelägen (Budgetpreis: CHF 120.–/m², fixfertig verlegt, inkl. MWST)
- Wohn-/Ess-/Schlafräume mit Parkett (Budgetpreis: CHF 120.–/m², fixfertig verlegt, inkl. MWST)

Eine Vorauswahl der Materialien wurde bereits getroffen

WANDBELÄGE

Wände in Nasszellen mit Plattenbelag (Budgetpreis: CHF 120.–/m², fixfertig verlegt, inkl. MWST)

INNERE MALERARBEITEN

Wände und Stützen gestrichen in den Keller-, Technik- und Abwarträumen

Rohe Decken gestrichen in den Keller-, Technik- und Abwarträumen

Liftfronten lackiert gemäss Farbkonzept des Architekten

UMGEBUNG

Umgebungsmauern aus Bündner Paragneis

Rasenflächen humusiert und angesät

Sichtschutzbepflanzungen im Erdgeschoss durch Hainbuche oder Ähnliches (Material vorgeschrieben durch Gestaltungsplan)

Humusierung und Bepflanzung der ringsum laufenden Pflanztröge im Dachgeschoss

Asphaltbeläge bei Feuerwehrzufahrten

BEMERKUNGEN

Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten!

Ausbauwünsche von Wohnungskäufern werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern sie technisch realisierbar sind, die Konstruktion und die Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und wenn sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen. Die Mehr- und Minderkosten bei baulichen Änderungen sind honorarpflichtig.

Im Kaufpreis enthalten sind in den Grundrissen eingezeichnete Schränke, welche mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises. Direktlieferung und Montagearbeiten ausserhalb der Kaufverträge sind nicht möglich.

BERECHNUNGSGRUNDLAGEN BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

Inkl. 30 cm der Aussenwände, inkl. Innenwände

Inkl. ½ der Wohnungstrennwände, inkl. ½ der Treppenhauswände, exkl. Aussenflächen

ALLGEMEINE INFORMATION

Sämtliche Lieferanten- und Handwerkerverträge wurden bereits abgeschlossen. Aus diesem Grund ist es nicht möglich, Teilaufträge an andere Unternehmer sowie Lieferanten zu vergeben.

Die abgebildete Photovoltaikinstallation ist nicht Bestandteil des ARPA-PARKS. Die Anlage wird von einer externen Firma betrieben.

baumschlager eberle
architekten

MITTEN IM QUARTIER

Das Gebäude steht im Zentrum des neuen Quartiers sowie am Übergang zwischen dem städtischen Bereich im Süden und den Grünbereichen im Norden. Es sitzt auf einem Sockel aus San-Bernardino-Alpengneis. Wo sich der Sockel vom Gebäude ablöst, entstehen private Aussenräume als Vor- und Hofgärten. Bäume und Baumgruppen in den öffentlichen Bereichen und Vorgärten tragen ebenso wie ein umlaufender Pflanzensaum im Attikageschoss zu einem angenehmen Mikroklima bei.

ARCHITEKTUR UND MATERIALKONZEPT

Das Gebäude hat ein im Grossen ruhiges und im Detail lebhaftes Erscheinungsbild. Aus dem hellen Putz der Aussenwandflächen treten die horizontalen Lisenen der Balkone aus sorgfältig geschaltem Sichtbeton hervor. Die Fenster mit integrierten Lüftungsflügeln sitzen in einem kalkulierten farblichen Kontrast innenbündig und daher tief in der Mauerleibung, vorteilhaft auch als Schutz vor sommerlicher Überhitzung. Gemeinsam mit den Rücksprüngen des Gebäudevolumens entsteht so ein dynamisches Spiel von Licht und Schatten in der Fassade.

Wohnlich angenehm sind die Fensterrahmen aus Fichtenholz mit einer Schale aus bronzefarbenem Aluminium nach aussen. In diesen Farbkanon fügen sich die restlichen Fassadenelemente wie die ebenso bronzefarben eloxierten Geländer der Balkone und Terrassen ein. Jede Wohnung hat grosszügige private Aussenräume, die meistens nach mindestens zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet sind, sodass unterschiedliche Nutzungen im Verlauf des Tages möglich sind. Die Parkettböden der Wohnräume finden ihre Fortsetzung in Holzbelägen auf den Terrassen. Fast alle Wohnungen erlauben einen Blick auf die eindrucksvollen Bergmassive um Chur.

RESSOURCEN UND LANGLEBIGKEIT

Die gesamte Konstruktion ist auf Langlebigkeit ausgerichtet. Das bedeutet auch eine Konzentration auf das Wesentliche und das langfristig Brauchbare. Die Aussenwand besteht aus einem hochdämmenden Einsteinmauerwerk. Der Putz wird direkt auf das Mauerwerk aufgebracht – daher wirkt das Gebäude nicht nur robust, sondern ist es auch. Das Gebäudekonzept ist darauf ausgerichtet, dass Speichermassen unmittelbar wirksam sind, und unterstützt daher ein angenehmes Raumklima. Insbesondere werden die Stahlbetondecken verputzt und abgehängte Decken vermieden. Gelüftet wird natürlich – über Fenster bzw. die Lüftungsklappen mit integriertem Insektenschutz. So liefert das Gebäude mit elementaren Mitteln der Baukunst eine sehr gute Basis zu auch in Betrieb und Unterhalt nachhaltigem Wohnen und Arbeiten.

Baumschlager Eberle Architekten, Vaduz

Stephan Kurath Martin Neuwirther

WOHNEN
ARBEITEN
LEBEN
IN CHUR

Wir freuen uns,
wenn Sie uns kontaktieren

ARPA-PARK
KLEINBRUGGEN CHUR WEST

Bauherrschaft	**Thomas Steinmann AG** Trunstrasse 4 7247 Saas i. Prättigau GR Schweiz
Architekten	**Baumschlager Eberle Architekten** Gewerbeweg 15 9490 Vaduz Fürstentum Liechtenstein
Bauleitung	**Ritter Schumacher AG** Ottostrasse 4 7000 Chur Schweiz

VORBEHALT

Angaben in den Plänen, Visualisierungen und Texten ohne Gewähr.
Die Informationen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand.
Kleine Änderungen bleiben vorbehalten.

WIR FREUEN UNS AUF SIE.

THE RE/MAX COLLECTION

The RE/MAX Collection Immobilien Klosters
Landstrasse 189
7250 Klosters
Telefon 081 410 20 96
www.remax.ch/klosters

RE/MAX Immobilien Zizers
Gricon Treuhand Immobilien AG
Kantonsstrasse 74
7205 Zizers
Tel. 081 300 07 57
arpa-park@remax.ch
www.remax.ch/zizers

www.arpa-park.ch