



A

MIGROS

# Neubau Plätzli - Haus A

## 10 moderne Mietwohnungen

[www.plaetzli-zizers.ch](http://www.plaetzli-zizers.ch)



RITTER  SCHUMACHER

# Gemeinde Zizers

FÜNF DÖRFER

Mit seinen rund 3500 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt das Bündner Weindorf Zizers auf 561 m.ü.M. an einem sonnigen, sanft abfallenden Hang mit Westausrichtung. Vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, ein attraktives Angebot für Arbeit, Schule und Einkauf sowie die Nähe zu Chur, Landquart und Sargans zeichnen die Gemeinde aus. Erreichbar mit Zug, Bus und Auto – auch über den ortsnahen Autobahnanschluss – ist Zizers idealer Dreh- und Angelpunkt fürs tägliche Leben.

Haus A





Bezugsbereit:  
Herbst 2025



# Überbauung Plätzli I

Die Wohnüberbauung «Plätzli I» liegt an ruhiger und gut besonnener Lage unweit des Ortszentrums von Zizers. Die erhöhte Lage beim ehemaligen Restaurant Plätzli ermöglicht eine gute Sicht auf den Calanda sowie ins Churer Rheintal. Der Bahnhof Zizers, Bushaltestellen sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Gehminuten von der Wohnüberbauung entfernt; gleiches gilt auch für Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Mit dem Auto ist der Anschluss an die A13 in rund zwei Minuten zu erreichen.

## Entfernung in Gehminuten



Kindergarten

Schule

Bäckerei

Einkauf

15

10

2

2



# Konzept Architektur

In der Wohnüberbauung «Plätzli I» werden insgesamt 27 attraktive Wohnungen und zwei Gewerberäume, verteilt auf drei 3- bis 4-geschossige Flach- und Steildachbauten, realisiert. Aufgrund ihrer Dimensionen, der Gestaltung sowie der Materialwahl passen sich die Baukörper ideal in die örtliche Bebauungsstruktur ein. Durch die Schaffung gemeinsamer Aufenthalts-, Grün- und Infrastrukturanlagen wird die Wohnüberbauung als dem Zeitgeist entsprechende architektonische und städtebauliche Einheit wahrgenommen.

Die Wohnungen der Gebäude A und B sind zur Vermietung vorgesehen. Das Gebäude C mit insgesamt 7 Wohnungen befindet sich im Westen der Überbauung. Der Zugang zum Gebäude ist über die Rosgartenstrasse sichergestellt. Die Parkierung ist in der gemeinschaftlichen unterirdischen Einstellhalle im Haus A untergebracht. Ein unterirdischer Verbindungskorridor erschliesst das Haus C mit der Tiefgarage. Abstellplätze für Besucher sind oberirdisch angelegt.

Auf dem Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaikanlage, welche einen Teil des Stromverbrauchs abdeckt, von der Firma Sonnenstrom AG, Chur, installiert. Die Versorgung des Gebäudes mit Wärmeenergie für Heizwärme und Warmwasser wird mittels Anschluss an das Fernwärmenetz der GEVAG sichergestellt.

Die Ausrichtung des Gebäudes sorgt für eine angenehme Privatsphäre sowie eine gute Versorgung der Wohn- und Aussenräume mit Tageslicht.

Aufgrund der raumhohen Fenster sowie der guten Grundrisskonzeption werden sämtliche Wohnungen als angenehme, behagliche und moderne Lebensräume erlebt. Jeder Wohnung ein Kellerraum fix zugeteilt.

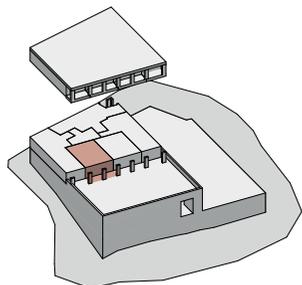


# Umgebung



# Wohnung A1.1

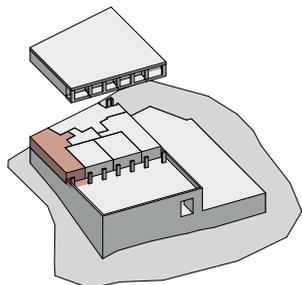
Ebene 5 - 2.5 Zimmer



Bruttowohnfläche	63.1 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	59.9 m <sup>2</sup>
Loggia	14.8 m <sup>2</sup>
Keller	4.4 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2.42 m

# Wohnung A1.2

## Ebene 5 - 3.5 Zimmer

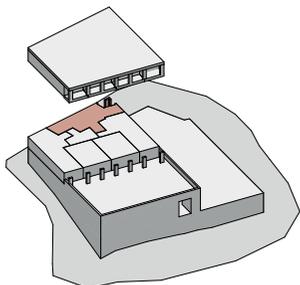


Bruttowohnfläche	98.7 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	88.7 m <sup>2</sup>
Loggia	9.4 m <sup>2</sup>
Keller	5.6 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2.42 m



# Wohnung A1.3

Ebene 5 - 3.5 Zimmer

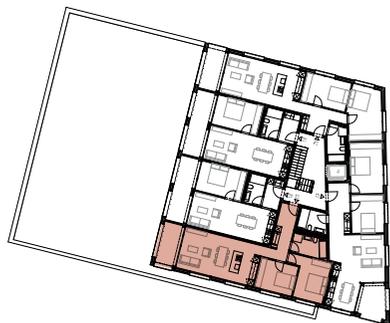
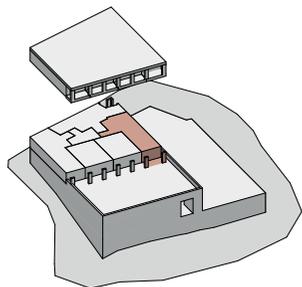


Bruttowohnfläche	97.7 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	88.3 m <sup>2</sup>
Loggia	10.0 m <sup>2</sup>
Keller	5.4 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2.42 m



# Wohnung A1.4

Ebene 5 - 3.5 Zimmer

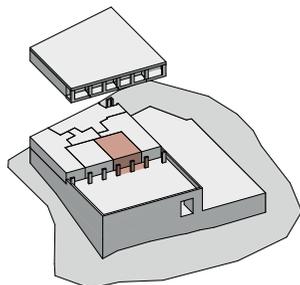


Bruttowohnfläche	93.9 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	85.4 m <sup>2</sup>
Loggia	9.8 m <sup>2</sup>
Keller	5.3 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2.42 m



# Wohnung A1.5

Ebene 5 - 2.5 Zimmer

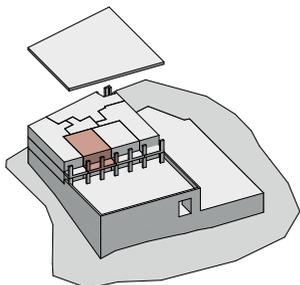


Bruttowohnfläche	63.1 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	60.1 m <sup>2</sup>
Loggia	14.8 m <sup>2</sup>
Keller	5.3 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2.42 m



# Wohnung A2.1

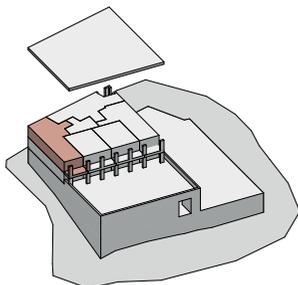
Ebene 6 - 2.5 Zimmer



Bruttowohnfläche	63.1 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	59.9 m <sup>2</sup>
Loggia	14.8 m <sup>2</sup>
Keller	3.5 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2.40 m

# Wohnung A2.2

Ebene 6 - 3.5 Zimmer

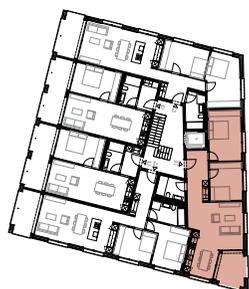
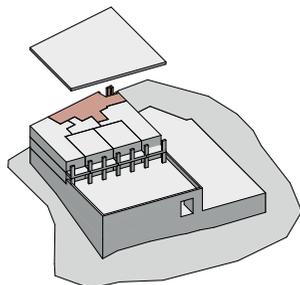


Bruttowohnfläche	98.7 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	88.7 m <sup>2</sup>
Loggia	9.6 m <sup>2</sup>
Keller	5.0 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2.40 m



# Wohnung A2.3

Ebene 6 - 3.5 Zimmer

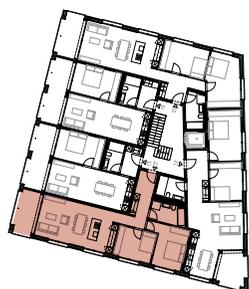
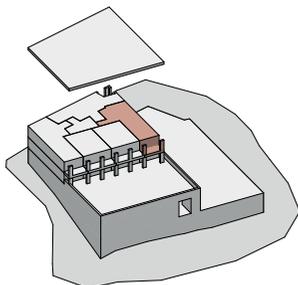


Bruttowohnfläche	97.7 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	88.3 m <sup>2</sup>
Loggia	10.0 m <sup>2</sup>
Keller	4.7 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2.40 m



# Wohnung A2.4

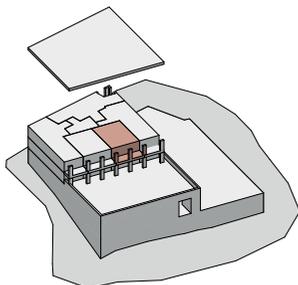
Ebene 6 - 3.5 Zimmer



Bruttowohnfläche	93.9 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	85.4 m <sup>2</sup>
Loggia	9.8 m <sup>2</sup>
Keller	5.2 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2.40 m

# Wohnung A2.5

Ebene 6 - 2.5 Zimmer



Bruttowohnfläche	63.1 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	60.1 m <sup>2</sup>
Loggia	14.8 m <sup>2</sup>
Keller	4.4 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2.40 m





# Kellerräume

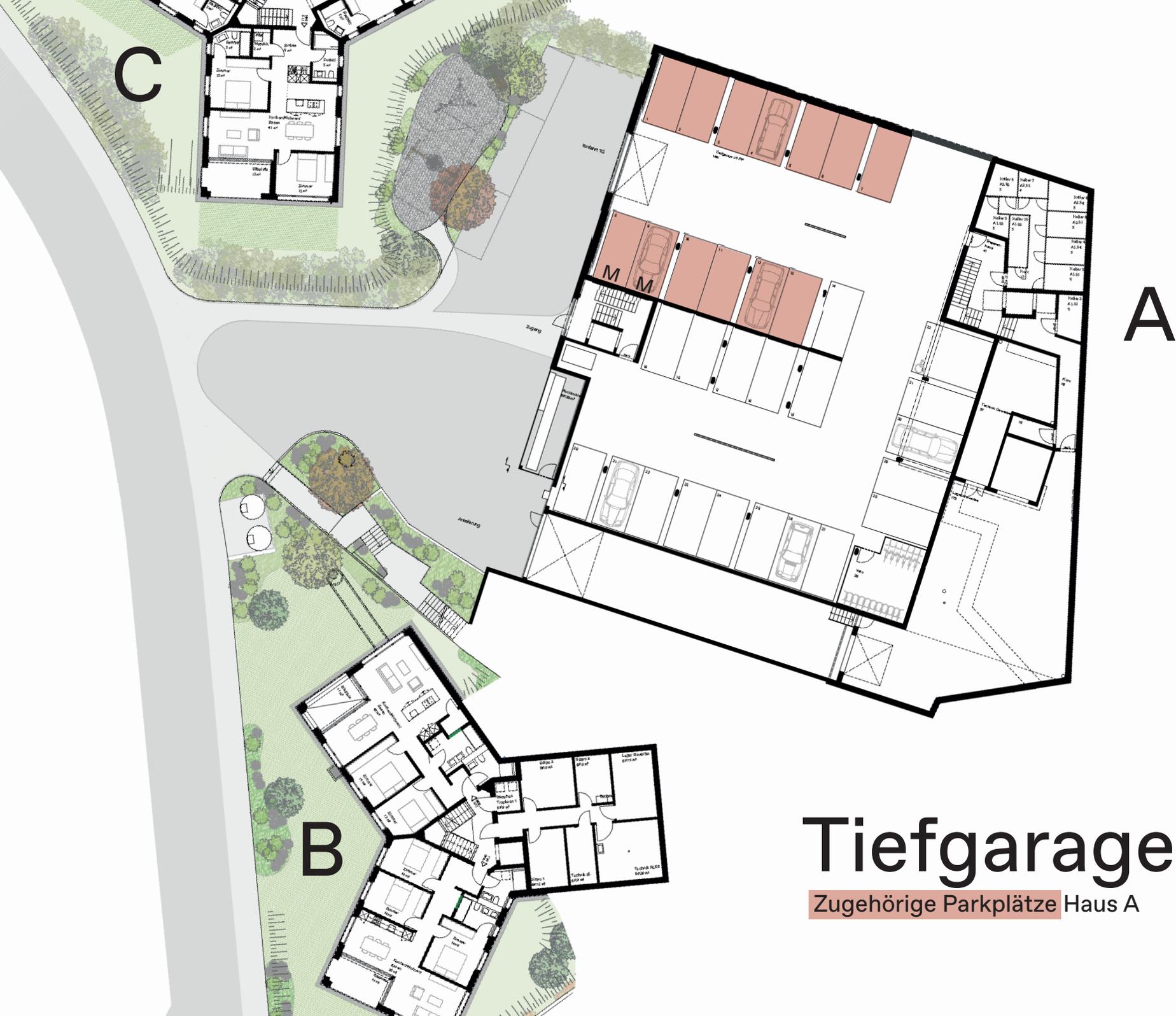
## Ebene 2



# Kellerräume

Ebene 3





# Tiefgarage

Zugehörige Parkplätze Haus A

# Baubeschrieb

## Haus A

### **BAUMEISTERARBEITEN**

Beton und Stahlbetonarbeiten nach den einschlägigen SIA-Normen. Betonqualität und Stärken inkl. Armierung nach Angaben Bauingenieur.

Innenwände im Untergeschoss in Kalksandstein (Industriesicht).

Aussenwände über Terrain mit Backstein.

Innenwände aus Backstein, wo statisch erforderlich in Beton, nach Angaben

Bauingenieur und Bauphysiker.

Es werden die Mindestanforderungen nach SIA 181-2020 eingehalten.

### **VERPUTZT AUSSEN-WÄRMEDÄMMUNG**

Verputzte Wärmedämmung mit Zementputz.

Wärmedämmdicke nach Angaben

Bauphysiker.

Putzstruktur nach Angaben Architektur.

Fensterbänke in Metall, Farbe gemäss Konzept Architekt.

### **FENSTER, AUSSENTÜREN, TORE**

Fenster in Kunststoff Farbe weiss, teilweise mit Dreh-/Kippfunktion oder mit Festverglasung ausgeführt. Gem. Ing.-Konzept sind die Fenster mit mechanischen

Fensterfalzlüftungs-Elementen ausgestattet.

Hauseingangstüre in Metall, mit Glasfüllung, Farbe gemäss Konzept Architekt.

Stangengriffe oder Türdrücker innen und

aussen. Aussentüre mit elektrischem Türöffner.

Bauphysikalische Anforderungen an Fenster und Türen den Anforderungen entsprechend bzw. gemäss Angaben Bauphysiker.

### **SPENGLERARBEITEN**

Sämtliche Spenglerarbeiten und Fallrohre, Winkelbleche, Brüstungsabdeckungen, Einfassungen, Verkleidungen und dgl. in Uginox. Entwässerung von Loggias über Speier.

### **BEDACHUNGSARBEITEN**

Oberlicht im Treppenhaus, RWA gemäss behördlichen Vorschriften.

Zweilagige Bitumenabdichtung,

Wärmedämmung, Schutzlage und Kieseindeckung auf Betondecken.

Die Loggias der Wohnungen in der Ebene 5 werden mit Gartenplatten belegt.

Loggiaböden der Wohnungen in der Ebene 6 werden mit Hartholzrost (Bamboo X-treme)

belegt.

Photovoltaikpaneelen über dem Flachdach des Wohnungsbereich.

### **ÄUSSERE MALERARBEITEN**

Aussenputze mit Silikon-Harz gestrichen.

Farbe nach Konzept Architekt.

### **ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, SONNENSCHUTZANLAGEN**

Rafflamellenstoren bei allen Fenstern, elektrisch betrieben.

Farbe nach Konzept Architekt bzw.

Standardkollektion des Unternehmers.

Loggias mit senkrecht Markisen elektrisch betrieben. Farbe gemäss Konzept Architekt.

### **ELEKTROANLAGEN ALLGEMEIN**

Zentrale Hauptverteilung mit Energiemessung für alle Wohnungen im Technikraum im Untergeschoss.

Unterverteilung in jeder Wohnung.

Sämtliche Installationen Unterputz, ausser bei Sichtmauerwerk und Keller in den

Untergeschossen. Lichtinstallationen in

allgemeinen Räumen wie Treppenhaus mit Deckenleuchten LED, über Bewegungsmelder

gesteuert. Räume im Untergeschoss (Keller-, Wasch und Technikräume, Korridore,) mit LED-Balkenleuchten.  
Umgebungsbeleuchtung LED.

### **ELEKTROANLAGEN WOHNUNGEN**

1 Schalter mit Steckdose beim Eingang und eine 3-Fach-Steckdose pro Zimmern.  
LED-Leuchten im Treppenhaus. Anschlüsse für Deckenleuchten in allen Wohn-, Ess- und Schlafzimmern. Steuerung der Bodenheizung im Wohn-, Ess- und Schlafzimmern über Einzelraumthermostaten.  
Multimediaverteiler bei Unterverteilung.  
Multimediaanschlüsse im Wohnzimmer, Multimedialeerdosen in den übrigen Zimmern.  
Sonnerie- und Gegensprechanlage (ohne Video), mit elektrischem Türöffner für Hauseingangstüre im Erdgeschoss.

### **HEIZUNGSANLAGEN**

Versorgung der Gebäude mit Wärmeenergie für Heizung und Brauchwarmwasser wird durch Anschluss an das Fernwärmenetz der GEVAG, Trimmis, sichergestellt.  
Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt mittels Bodenheizung, auf zweilagiger Trittschall- und Wärmedämmung.  
Einzelraumregulierung in den Zimmern und im Wohn-Essbereich.  
Abstell-, Keller-, Technik und Trockenräume sowie Treppenhäuser sind unbeheizt.

### **LÜFTUNGSANLAGEN**

In den Nasszellen der Wohnungen wird ein Limodor-Abluftsystem eingebaut.  
Die Frischluftzufuhr erfolgt über die Fensterfalzlüftung von den Fenstern der Wohnung bzw. Frischluftzufuhrboxen in der Decke. Gem. Ang. Fach.-Ing.  
Die restlichen Kellerabteile und Technikräume, sowie der Wasch-/Trockenraum werden mechanisch mit einem Adsorptions-Luftentfeuchter belüftet und entfeuchtet.  
Abluft-Umluftabzüge in den Küchen.

### **SANITÄRANLAGEN**

Sanitärapparate gemäss Vorschlag Architekt.  
Dusche mit Bodenablauf und Plattenbelag, Badewanne, Einlochmischer Alterna, Spiegelschrank Alterna fina LED, WC rimless.  
In der Waschküche sind 2 Waschmaschinen und 2 Tumbler zur allgemeinen Nutzung vorhanden.  
Ein allgemeines Gartenventil.

### **KÜCHENEINRICHTUNGEN**

Farbe, Ausführung, Einteilung und Anordnung nach Plan und Konzept des Architekten. Fronten in Spanplatten, beschichtet. Steinabdeckung Quarzstone.  
LED-Unterbauleuchten bei Oberschränken.  
Apparate (Electrolux) gemäss Auswahl Architekt. Kühl-/Gefriergerät, Geschirrspüler,

Backofen, Glaskeramikherd mit Induktion, Dampfabzug (Umluft) im Oberbau bei Einzeiler bzw. mit Umlufthaube bei Kochinseln, Unterbau Spülbecken Edelstahl, Küchenmischer mit Zugauslauf.

### **AUFZÜGE**

Behindertengerechter 6-Personenaufzug, ohne Maschinenraum, Fahrgeschwindigkeit ca. 1 m/s. Kabinentableau nach Standard des Unternehmers, Stockwerksanzeige mit Weiterfahrtanzeiger.  
Innenwände Laminat matt, Kabinentüren pulverbeschichtet, Liftkabinendecke pulverbeschichtet mit integrierten LED-Leuchten, Boden aus Gummi schwarz.  
Handlauf aus Chromstahl, Spiegel seitlich.  
Schachtfronten aus Stahlblech, grundiert, zum bauseitigen Streichen. Ausbau gemäss Kollektion Unternehmer. Den Vorschriften entsprechendes Überwachungssystem mit Alarmauslöpfungsfunktion.

### **INNENPUTZE**

Wände Wohnungen Abrieb 1mm gestrichen.  
Treppenhaus mit Abrieb 1mm, gestrichen.  
Decken in Wohnungen und Treppenhaus mit einschichtigem Weissputz, gestrichen.  
Anstriche nach Farbkonzept des Architekten.  
Vorhangschiene VHS57 weiss in Wohn- und Schlafzimmern, je 2 Stück, putzbündig.  
In den Keller-, Technikräumen, im Wasch-

Trockenraum und im Lager Gewerberaum sind keine Verputzarbeiten vorgesehen.

### **SCHREINERARBEITEN**

Garderoben gemäss Einteilung Architekt 1 pro Wohnung.

Fronten in Kunstharz beschichtet. Farbe gemäss Konzept Architekt. Es ist keine weitere Möblierung vorgesehen.

### **SCHLIESSANLAGEN**

Schliessanlage mit Sicherheitszylinder. Anzahl Schlüssel = Anzahl Zimmer plus 1 Schlüssel. Wohnungsabschlusstüre, Briefkasten, Kellerraum, Eingangstüren und Tor/Türe Einstellhalle gleichschliessend mit Wohnungsschlüssel. Innentüren mit Zifferschlüssel

### **BODENBELÄGE**

Anhydrit-Unterlagsboden auf Trittschalldämmung zur Aufnahme von Bodenbelag. Hartbeton in Abstell-, Keller-/Wasch-, Technik-, Trocknungs- und Veloräumen und Korridoren im Untergeschoss.

Parkettbelag in den Wohnungen in den Schlaf-, Wohnzimmern und im Korridor, Naturfarbe Eiche, geölt (Produkt Eika, Kurzstab Fertigparkett (490 x 70)).

Teppichbelag im Treppenhaus, textile

Schmutzschleuse beim Hauseingang nach Auswahl Architekt.

Keramische Platten in den Nasszellen, inkl. Duschen, Feinsteinzeug, Grossformatplatten 60cm x 30cm (Produkt Luzi Art. 3426)

### **WANDBELÄGE**

Wände in den Nasszellen mit keramischen Platten analog Bodenbelag, bei Duschen und Badewannen raumhoch, hinter Apparaten ~ 1.20m hoch, übrige Wände verputzt.

### **GÄRTNERARBEITEN UND UMGEBUNGSGESTALTUNG**

Liefern und setzen von heimischen Bäumen und Sträuchern und dgl. Bepflanzung gemäss Umgebungskonzept Gartengestalter und Architekt.

### **SPIEL- UND SPORTPLÄTZE**

Gemeinschaftliche Spiel- und Sportplätze gemäss Umgebungskonzept Gartengestalter und Architekt auf Grundstück Nr. 1756.

Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten.

# Allgemeine Bedingungen

## **FLÄCHENDEFINITION**

Die in dieser Dokumentation angegebenen Bruttowohnflächen (BWF) der Wohnungen entsprechen jeweils der Fläche inklusive der Umfassungswände des Gebäudes, inklusive Flächen unterhalb fester Einbauten wie Garderoben, Küchenelemente sowie Innenwände und die Hälfte der Wohnungstrennwände gegen gemeinschaftliche Räume (z.B. Treppenhaus) und andere Wohneinheiten.

Die Nettowohnflächen (NWF) sind die Teppichflächen inkl. Flächen unter Einbaumöbeln wie Küchen und Schränke, sowie Innenwände und die Hälfte der Wohnungstrennwände

Die Flächen der Keller- und Waschräume beinhalten jeweils das Mass ab Innenkante Innenwände.

## **HAFTUNGSAUSSCHLUSS**

Diese Dokumentation stellt das Bauvorhaben im Zeitpunkt der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen, Möblierungen oder Beschreibungen können keine Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

## **VERWENDUNG**

Diese Dokumentation ist ausschliesslich für potenzielle Mietinteressenten bestimmt. Die Verwendung der Inhalte dieser Dokumentation zu Vermittlungszwecken ist untersagt. Allfällige Ansprüche aus Vermittlung werden folglich abgelehnt.

# Vermietung

Wohnung	Ebene	Zimmer	NWF	BWF	Sitzplatz /Loggia	Keller	Raumhöhe	Miete
A 1.1	5	2.5	59.9	63.1	14.8	4.4	2.42	
A 1.2	5	3.5	88.7	98.7	9.4	5.6	2.42	
A 1.3	5	3.5	88.3	97.7	10.0	5.4	2.42	
A 1.4	5	3.5	85.4	93.9	9.8	5.3	2.42	
A 1.5	5	2.5	60.1	63.1	14.8	5.3	2.42	
A 2.1	6	2.5	59.9	63.1	14.8	3.5	2.40	
A 2.2	6	3.5	88.7	98.7	9.6	5.0	2.40	
A 2.3	6	3.5	88.3	97.7	10.0	4.7	2.40	
A 2.4	6	3.5	85.4	93.9	9.8	5.2	2.40	
A 2.5	6	2.5	60.1	63.1	14.8	4.4	2.40	

NWF = Nettowohnfläche, beinhaltend Teppichfläche, Fläche unter Einbaumöbel, Innenwände, Estrich, Hälfte der Wohnungstrennwände  
 BWF = Bruttowohnfläche, beinhaltend die Nettowohnfläche zuzüglich Aussenwände

# Kontakt

## BAUHERRSCHAFT

Baugesellschaft Plätzli  
% Miro Immo AG  
Ottostrasse 4 CH - 7000 Chur

## ARCHITEKTUR / BAULEITUNG

### **RITTER** **SCHUMACHER**

Ritter Schumacher AG  
Ottostrasse 4, CH - 7000 Chur  
T 081 286 80 00 | [info@ritterschumacher.com](mailto:info@ritterschumacher.com)  
[www.ritterschumacher.com](http://www.ritterschumacher.com)

## VERMIETUNG

### **RRT** TREUHAND REVISION IMMOBILIEN

RRT AG  
Poststrasse 22, CH - 7001 Chur  
T 081 258 46 36 | [d.cavelti@rrt.ch](mailto:d.cavelti@rrt.ch)  
[www.rrt.ch](http://www.rrt.ch)

#### **Adrian Pfister-Camenisch**

CAS FH OST in Immobilienbewertung  
T 081 258 46 77 | [a.pfister@rrt.ch](mailto:a.pfister@rrt.ch)

#### **Daniel Cavelti**

Leiter Immobilien / GL-Mitglied  
MAS UZH in Real Estate  
T 081 258 46 36 | [d.cavelti@rrt.ch](mailto:d.cavelti@rrt.ch)

Stand 01.24



PLÄTZLI  
ZIZERS

Aussicht Haus A mit Blick Richtung Süden