

Attraktive Überbauung an zentraler Lage

Prisca Baechinger

Marcau – Wohnen, Einkaufen und Arbeiten in Ilanz

■ Die Holz-Beton-Fassade orientiert sich in ihrer Materialität an den traditionellen Wirtschafts- und Wohnbauten der Region. (Bild: zVg)



Im Zentrum von Ilanz, direkt am Bahnhof gelegen, wurde auf der bis anhin nicht überbauten Bürgerwiese und auf der Postliegenschaft nach Abbruch des bestehenden Postgebäudes das Wohn- und Geschäftshaus Marcau erstellt.

Rhomberg Bau AG konnte die Immobiliengesellschaft Manuela AG als Investor gewinnen. Rhomberg trat in diesem Projekt als Kompletanbieterin auf, mit ersten Ideenfindungen bereits im Jahr 2006 über die Projektentwicklung im 2008, bis zum Nutzungskonzept inklusive Vermietung der Gewerbeflächen und der Realisierung als Totalunternehmer. Das Projekt wurde durch Rhomberg Bau AG in Zusammenarbeit mit Capaul & Blumenthal Architects ETH BSA und der Berninvest AG entwickelt. Mit den Vorarbeiten für das Wohn- und Geschäftshaus Marcau wurde im Juni 2016 gestartet, nachdem im März 2016 die rechtsgültige Baubewilligung erteilt worden war. Nach zwei Jahren Bauzeit wurde das Wohn- und Geschäftshaus im Ilanzer Stadtzentrum fertiggestellt und es konnte am 18. September 2018 planmässig die offizielle Einweihung gefeiert werden. Der markante Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses Marcau reagiert mit zwei grossflächigen Sockelgeschossen und der in der Höhe gestaffelten Volumetrie des 2. bis 4. Obergeschosses auf die Erfordernisse des Gebrauchs und des städtischen Kontextes. Im Erdgeschoss springt das Gebäu-

de von Bahnhofplatz und Glennerstrasse zurück und definiert grosszügig gedeckte Eingangs- und Aufenthaltsbereiche. Die Büro- und Wohngeschosse umschliessen einen gemeinsam genutzten, im 2. Obergeschoss gelegenen Innenhof.

Bauliche Herausforderungen

Beim Projekt Marcau mit 2 unterirdischen Parkgeschossen, 2 Laden- und 3 Wohngeschossen gab es diverse Herausforderungen für die projektierenden Bauingenieure. In Bezug auf die Tragstruktur galt es vor allem, die Mischnutzung in der Tragwerksentwicklung zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit der Baugrubensicherung erschwerten die knappen Platzverhältnisse, die tiefe Baugrube und der hohe Grundwasserspiegel die Aufgabe. Allein der Betonverbrauch von zirka 12 000 m³ und die Stahlmenge von 120 t zeugen von der Grösse des Projektes. Die unterschiedlichen Gebäudenutzungen mit den Parkgaragen in den Untergeschossen, dem Gewerbe im Erd- und ersten Obergeschoss und den darüberliegenden Wohngeschossen verlangten nach unterschiedlichen Achsrastern und Spannweiten.

■ Die tiefe Baugrube und der hohe Grundwasserspiegel waren für die Bauingenieure ein Teil der Herausforderungen. (Bilder: Rhomberg Webcam)



Für die Garagen und die Gewerbenutzung konnte ein gemeinsames Tragaster entwickelt werden. In diesen Bereichen wurde ein monolithischer Skelettbau mit Flachdecken und Stützen in Ortbeton erstellt. Die vorgefertigten Stützen und Flachdecken ermöglichen einen raschen Baufortschritt. In den Wohngeschossen wurden sämtliche Wände tragend ausgebildet. So wurden die Spannweiten für die Decken minimiert und die Lasten können verteilt abgegeben werden. Die Decke über dem ersten Obergeschoss wurde als massive Abfangdecke konzipiert, welche die Lasten von den Obergeschossen auf die darunterliegenden Stützen verteilt. Um die Durchbiegungen zu reduzieren, wurden in den Auskragungsbereichen mehrere Wände als Überzüge statisch aktiviert. Anhand von räumlichen Fachwerkmodellen wurden die Interaktionen zwischen den verschiedenen Stockwerken untersucht und dimensioniert. Die Abtragung der horizontalen Lasten konnte über die Erschliessungskerne gelöst werden. Die Lasten werden über eine Flachfundation in den Boden geleitet. Die Fundationsebene liegt in gut tragfähigem Schotter und Schwemmablagerungen. Die Abdichtung der Untergeschosse wird über die dichte Betonkonstruktion (weisse Wanne) sichergestellt. Die Baugrubensicherung wurde als rückverankerte Spundwand erstellt. Dafür wurden zirka 220 vorgespannte Anker mit einer Gesamtlänge von rund 3 km in den Baugrund



■ Das Migros-Restaurant bietet im Innenraum 138 Gästen Platz. (Bilder: zVg)

eingebaut und vorgespannt. Die Lage und Führung der Anker wurde 3D mit den bestehenden Werkleitungen geplant, um Konfliktstellen erkennen zu können. Durch den Spundwandkasten konnte einerseits der vertikale Abschluss sichergestellt werden und andererseits das anfallende Grundwasser minimiert werden. Die Absenkung innerhalb des Spundwandkastens erfolgte mittels Filterbrunnen. Im August 2016 wurde mit den Bauarbeiten für das neue Wohn- und Geschäftshaus

Marcau begonnen. Am 23. September 2016 starteten die offiziellen Bauarbeiten mit der Grundsteinlegung. Nach 26 Monaten Bauzeit öffneten am 30. August 2018 die Ladengeschäfte erstmals ihre Türen.

Wohn- und Einkaufsangebot

Dank der termingerechten Übergabe der Mietflächen konnte die Migros Ostschweiz wie gewünscht im März 2018 mit dem Innenausbau starten. Migros hatte den Miet-

■ Die 31 komfortablen 2,5- bis 4,5-Zimmer-Mietwohnungen über dem Sockelgeschoss sind begehrt, der Grossteil konnte bereits ab Plan vermietet werden.





FANZUN

Agile General-
planung.
Schweizweit.

Fanzun AG
Architekten · Ingenieure · Berater

fanzun.swiss



BRANDSCHUTZ Schweiz AG

Unserer Tätigkeiten sind:

- Brandschutzplanung
- Löschanlagenbau
- Service
- Feuerlöscher
- Wasserlöschposten

Brandschutz Schweiz AG

Hägglingerstrasse 27, 5512 Wohlenschwil
Tel. +41 56 470 49 50, www.brandschutzschweiz.ch

PITARO

Pitaro GmbH Unterlagsböden

Grossfeldstrasse 44, 7320 Sargans
Filiale: Eichholzweg 11, 9495 Triesen
Tel. 081 723 52 35 Fax 081 723 77 21
E-Mail: pitaro@gmx.net

Flüssige-Konventionelle Unterlagsböden
Treppenüberzüge - Zementüberzüge

Ideen, die bestehen.
Rhomberg Bau



Ihr kompetenter
Partner in allen
Baufragen!

- Projektentwicklung
- Totalunternehmung
- Neubauten
- Umbauten und Renovationen

Rhomberg Bau AG
Feldlistrasse 2
9000 St. Gallen

Tel. +41 71 228 63 73
st.gallen@rhomberg.com
www.rhomberg.com

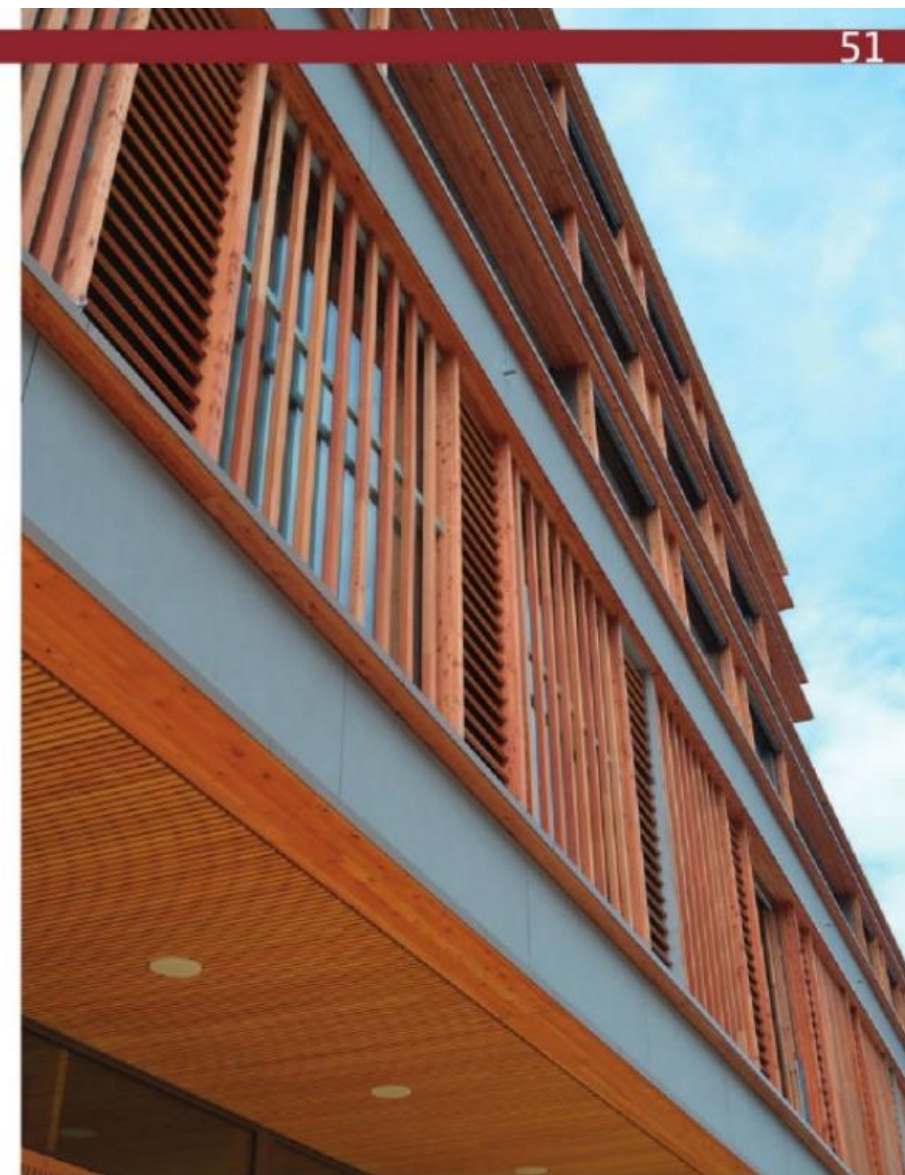
vertrag für die Retailflächen bereits im Jahr 2011 unterzeichnet. Während dem fünfmonatigen Innenausbau sind ein moderner Supermarkt mit 2400 m² Verkaufsfläche und ein trendiges Restaurant entstanden. Die Inneneinrichtung im Migros-Restaurant sorgt mit traditionell mit den Bergen verknüpften Gestaltungselementen, wie zum Beispiel Holz, für Wohlbefinden. Das Migros-Restaurant bietet im Innenraum 138 Gästen Platz, auf der Terrasse gibt es 32 weitere Sitzplätze. Für einen ressourcenschonenden Betrieb des Supermarkts wie des Restaurants sorgen die Beleuchtung mit LED-Spots und -Röhren, die Verwendung von Kühlmöbeln der neusten Generation und die Nutzung der Abwärme der gewerblichen Kälte im Heizkreislauf. Wo immer möglich, werden ökologische Baustoffe verwendet.

Im Einkaufszentrum befinden sich auch das Sportfachgeschäft Menzli, eine moderne Postfiliale sowie Filialen von Denner, Amplifone Hörgeräte + Zubehör, ein Kiosk der Valora AG, das Kosmetikstudio Livia und die Pill Apoteca & Drogeria.

Neben den Verkaufsflächen wurden auch Flächen für Büros, insgesamt 178 Tiefgaragenparkplätze auf zwei Untergesossen sowie 31 komfortabel ausgestattete 2,5- bis 4,5-Zimmer-Mietwohnungen mit hochwertigem Innenausbau realisiert. Die Wohnungen waren ab Herbst 2018 bezugsbereit, und bei Bauvollendung waren alle Wohnungen – davon über die Hälfte ab Plan – vermietet. Die Gewerbemietflächen waren bereits vor Baubeginn voll vermietet.

Fassadengestaltung

Die Holz-Beton-Fassade orientiert sich in ihrer Materialität an den traditionellen Wirtschafts- und Wohnbauten der Region und verortet das Gebäude im alpinen Kulturraum. Zwischen der sich im Deckenbereich der Fassade abzeichnenden inneren Beton-



■ Im 1. Obergeschoss rhythmisieren schmale Fenster, welche durch horizontale Holzlamellen beschattet werden, die langen Holzfassaden des Marktgeschosses. (Bild: zVg)

■ In den Büro- und Wohngeschossen werden die Fenster mit Stoffmarkisen beschattet. (Bild: Rhomberg Bau AG)





■ Die Mietwohnungen verfügen über grosszügige Balkone, der Innenausbau besticht mit grosszügigem, offenem Wohn-/Essbereich, Parkettbodenbelägen sowie pflegeleichten Platten im Küchen- und Nasszellenbereich. (Bilder: zVg)



■ Der grosszügige Dachgarten im 2. Obergeschoss dient den Bewohnern und Mitarbeitenden in den Ladengeschäften und Büros als Erholungs- und Aufenthaltsraum. (Bild: Rhomberg Bau AG)

struktur reagiert eine Holz-Glasmembran auf die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen in den Geschossen. Ein Betonsokkel bildet den Übergang zum Strassenniveau und formuliert die Eingänge von Bahnhofplatz, Bahnhof-, Post- und Glennerstrasse ins Erdgeschoss und in die Treppenhäuser zu den Büros und Wohnungen. Der Schaufensterbereich zeichnet sich durch seine hölzerne Materialität und das umlaufende, ladentypische Oblicht mit Signalistik für die Erdgeschossnutzungen aus. Im 1. Obergeschoss rhythmisieren schmale Fenster, welche durch horizontale Holzlamellen beschattet werden, die langen Holzfassaden des Marktgeschosses. In den Abendstunden gibt der Markt durch diese Bereiche sein Licht in den Strassenraum ab. Eine feingliedrige Hülle aus vertikalen Holzstäben umschliesst die Wände der Fassade und die grossen Fenster der Kassen-, Arbeits- und Kundenschiessungsbereiche zu Bahnhofplatz und Bahnhofstrasse. In den Büro- und Wohngeschossen werden die Fenster mit Stoffmarkisen beschattet. Vertikale Holzstäbe bilden die Absturzsicherungen vor den geschlossenen Lüftungsfügeln.

Grünraum im Dachgarten

Der grosszügige Dachgarten im 2. Obergeschoss dient den Bewohnern und Mitarbei-

Bauherrschaft

Immobilien-Gesellschaft Manuela AG, 3013 Bern

Projektentwicklung

Rhomberg Bau AG, Feldstrasse 2, 9000 St. Gallen
Tel. 071 228 63 73, st.gallen@rhomberg.com

Totalunternehmung

Rhomberg Bau AG, Tittwiesenstrasse 55, 7000 Chur
Tel. 081 544 10 00, chur@rhomberg.com

Architektur

Capaul & Blumenthal dipl. Architekten ETH
Via dalla Posta 1, 7130 Ilanz, Tel. 081 925 10 90
capaulblumenthal@kns.ch

Dietrich Schwarz Architekten AG ETH/SIA
Seefeldstrasse 224, 8008 Zürich, Tel. 044 389 10 60
info@schwarz-architekten.com

Ingenieure

Bauingenieur:

Fanzun AG, Architekten - Ingenieure - Berater
Salvatorestrasse 66, 7000 Chur, Tel. 058 312 88 88
info@fanzun.swiss, www.fanzun.swiss

Elektroingenieur:

SCHERLER AG, Wiesentalstrasse 101, 7000 Chur
Tel. 081 354 94 54, Fax 081 354 94 55
chur@scherler.swiss, www.scherler.swiss

Geologe:

Andres Geotechnik AG, Schuppisstrasse 7
9016 St. Gallen, Tel. 071 288 27 88
Fax 071 288 36 12, info@andres-geotechnik.ch
www.andres-geotechnik.ch

Beweissicherung und Deformationsmessung:

Donatsch + Partner AG, Die Ingenieure für
Geomatik + Bau, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart
Tel. 081 307 89 00, landquart@donatsch.ch
www.donatsch.ch

Bauingenieur Druckverteilplatte:

Schulz Concrete Engineering GmbH, 59075 Hamm

Ingenieurarbeiten und Brandschutz Holzbau:

Merz Kley Partner AG, 9423 Altenheim

Brandschutzbeauftragter:

ProteQ GmbH, 8200 Schaffhausen

Landschaftsarchitekt:

Grünwerk1 Landschaftsarchitekten AG, 4600 Olten

Inserenten

Brandschutz Schweiz AG, Wohlenschwil

Casatec SA, Disentis/Mustér

Fanzun AG, Chur

Palancaus Surselva AG, Waltensburg/Vuorz

Peneder Bauelemente AG, Zürich

Pitaro GmbH, Sargans

Rhomberg Bau AG, St. Gallen

Schenk Bruhin AG, Sargans

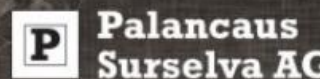
tenden in den Ladengeschäften und Büros als Erholungs- und Aufenthaltsraum. Die üppige Bepflanzung mit Ziergräsern, Blütenstauden und Kleinbäumen reicht auf Seite Post- und Bahnhofstrasse teilweise bis zur Dachkante. Dadurch erhält der Garten einen starken Bezug zur Umgebung und wird auch von aussen als attraktiver Grünraum wahrgenommen. ■



Sanitär | Heizungen
Lüftungen | Begrünungen

Casatec SA

Via Alpsu 49, 7180 Disentis/Mustér
Tel. 081 920 35 35, Fax 081 920 35 34
www.casatec.ch, info@casatec.ch



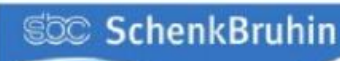
Palancaus Surselva AG

Via Priel 17, 7158 Waltensburg/Vuorz
Tel. 081 941 19 56, 079 241 19 51
www.palancaus.ch, info@palancaus.ch



Peneder Bauelemente AG

Brandschutz
Herostrasse 9, 8048 Zürich
Tel. 043 299 61 99, www.peneder.com
brandschutz@peneder.com



Gebäudetechnik fürs Leben

Schenk Bruhin AG

Heizung - Lüftung - Sanitär
7320 Sargans, Tel. 081 720 46 46
7000 Chur, Tel. 081 252 23 93
sbc@schenk-bruhin.ch
www.schenk-bruhin.ch