

EIN NEUES WAHRZEICHEN IN CHUR – Wohn- und Geschäftshaus Steinbock.

Die Bauherrschaft AXA hat nach langer Planung das bestehende Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt von Chur abgerissen und ein modernes Geschäftshaus mit einer Erlebniswelt, für Shopping und Kulinarik im urbanen Ambiente, einer exklusiven Adresse für Unternehmen, ein Wohnen an bester Lage inmitten des Churer Stadtkerns realisiert. Der Place to be für ein urbanes Shopping, Arbeiten und Wohnen.

Hierzu wurde im 2014 ein Gesamtleistungswettbewerb ausgeschrieben, und das Projekt Capricorn der Priora AG (heutige Eiffage Suisse AG) und Giubbini Architekten ETH SIA als Sieger genannt.

Damit das Ziel, eine Inbetriebnahme im Spätherbst 2019 realisieren zu können, hatte man bereits im Sommer/Herbst 2016 mit der Planung und dem Schadstoffscreening begonnen. Als Generalplaner wurde Eiffage Suisse mit einem Projektentwicklungsvertrag beauftragt, die bauliche Umsetzung vorzubereiten und einen Totalunternehmervertrag auszuarbeiten.

Intensive Bauzeit

Die Bauzeit für den Steinbock Chur betrug rund zwei Jahre und war sehr intensiv. Mitten in der Stadt, gleich neben dem Bahnhof zu bauen, ist eine grosse Herausforderung und umso glücklicher ist das ausführende Team der Eiffage Suisse, Geschäftsstelle Chur über das tolle Ergebnis. Die wichtigsten Parameter, wie Termine, Kosten und Qualität konnten erfolgreich eingehalten werden. Gebaut wurde das Gebäude im Auftrag der AXA, welche mit den beiden Generalagenturen gleich selbst in den Steinbock einzog.

Feierliche Eröffnung

Am Wochenende vom 14. und 15. Dezember 2019 wurde der Steinbock Chur mit einem grossen Fest eröffnet. Bereits vor Abschluss der Bauarbeiten waren sämtliche Ladenflächen und Wohnungen in den beiden Gebäuden vermietet.

Wasserrohrbruch – Schaden behoben

Im Steinbock-Zentrum ist anfangs Mai 2020 eine Wasserleitung geplatzt, was zu einem grösseren Wasserschaden führte. Zwischenzeitlich konnten die Leitungen der Sprinkleranlage repariert werden, sodass am 5. Juni 2020 die Ladengeschäfte wieder öffnen konnten.

Wenn Visionen Gestalt annehmen

Die ortsbauliche Grundidee bestand darin, den ursprünglich vorhandenen, schwerfälligen Blockrand aufzulösen, die Sichtachsen zu öffnen, damit die Orientierung zu erleichtern und last but not least die Steinbockstrasse aufzuwerten. Zwei markant gerundete Baukörper besetzen das Geviert und akzentuieren ein Eingangstor zum innerstädtischen Herzen von Chur. Die offenen Blickachsen lassen die spezielle Lage des Gebäudes in der Ebene des Rheintals zwischen den steil aufragenden Bergzügen spürbar werden. Die Verbindung zur Steinbockstrasse schafft eine neue Durchlässigkeit, zwischen den beiden neuen Gebäuden entsteht ein spannender Aussenraum mit Aufenthaltsqualität. Das Erdgeschoss ist als Schaufensterfassade konzipiert, das 1. Obergeschoss krägt schützend aus und ist für Passanten gut einsehbar. Die darüberliegenden



Grossbaustelle Steinbock Oktober 2018

Aus der Sicht der Bauherrschaft

Das Konzept

Die beiden Gebäude des Steinbocks Chur umfassen rund 6'000m² Retail- und 1'500m² Büroflächen und 42 Wohnungen. Doch einiges unterscheidet den Steinbock von vergleichbaren Gebäuden. Zwischen den Gebäuden und in der unterirdischen Markthalle entstand viel Platz, um sich zu treffen und aufzuhalten. Die Markthalle setzt bewusst auf ein Konzept mit zahlreichen, unterschiedlichen Läden und nicht auf einen einzelnen Anbieter. Hier kauft man nicht nur ein, hier verweilt man auch. Im Parterre und im ersten Obergeschoss gibt es klassische Retailer, die in einer Mall zu finden sind. Verbunden sind die Stockwerke bequem mit der Rolltreppe. Dienstleistungsangebote aus den Bereichen Gesundheit und Finanz runden das Angebot im zweiten Obergeschoss ab. Die 42 modernen Wohnungen – bei Bezug im Februar 2020 vollvermietet – richten sich an ein städtisches Publikum über alle Generationen. Der direkte Zugang zum Bahnhof macht den Steinbock zum idealen Wohnort für Pendler, die Geschäfte im Haus und die Nähe zur Churer

Altstadt machen das Einkaufen zu Fuss möglich. «Der Steinbock bietet alles, was das Herz begehrt», ist Manuela Gnehm von der AXA überzeugt. Sie hat das Konzept des Steinbocks entwickelt. «Mitten in der Stadt kann ich einkaufen, wohnen, essen und mich verwöhnen lassen.»

Manuela Gnehm, Asset Manager, AXA Investment Managers Schweiz AG

Der Bau

Die AXA investiert Vorsorgegelder ihrer Versicherten unter anderem in Immobilien. Den Steinbock in Chur hat die AXA aktiv mitentwickelt und hält ihn nun im eigenen Portfolio. Die AXA investiert vor allem in Immobilien in städtischen Grossräumen und an gut erschlossenen Lagen. Beim Steinbock trifft dies beides zu: Chur ist Hauptstadt und Zentrum des Kantons Graubünden und der Ausgangspunkt in zahlreiche Täler und Feriendestinationen. Der Steinbock liegt unmittelbar beim Bahnhof Chur und verfügt über einen direkten Zugang zum

Dominik Arioli, Leiter Entwicklung & Bau, AXA Investment Managers Schweiz AG

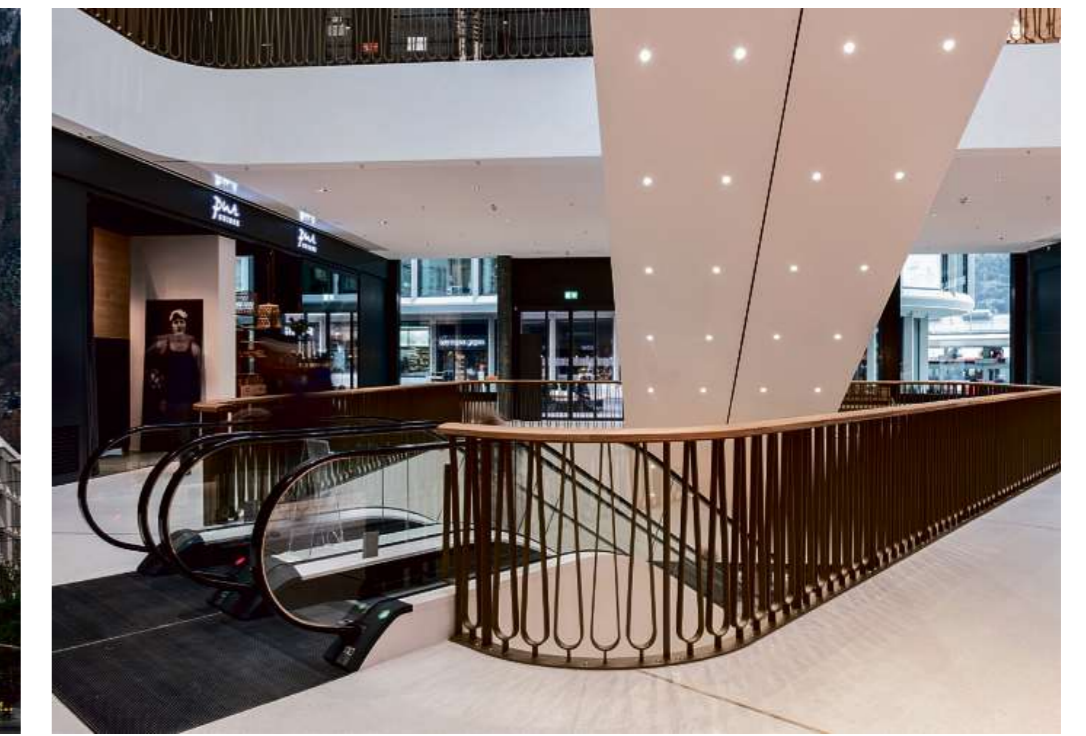
Bahnhof. Bei der Entwicklung des Steinbocks standen verschiedene Anforderungen im Vordergrund: Es sollten attraktive Retail- und Dienstleistungsflächen und moderne Wohnungen geschaffen werden. Die zentrale Lage verlangte aber auch, dass der Bau dem Standort gerecht wird. Bei der Umsetzung setzte die AXA auf die Region: Giubbini Architekten aus Chur haben die Gebäude entworfen und einen neuen Eingang zur Stadt Chur geschaffen. Der Platz zwischen den Steinbock-Gebäuden bildet einen Aufenthaltsort und eine neue Fussgängerzone und wertet die Steinbockstrasse auf. Gebaut wurden die Gebäude von Eiffage Suisse mit vornehmlich lokalen Unternehmen. «Wir sind mit dem Resultat sehr zufrieden», freut sich Dominik Arioli, Leiter Entwicklung & Bau bei der AXA. «Der Steinbock bildet einen tollen Übergang vom Bahnhof zur Stadt Chur.»

Dominik Arioli, Leiter Entwicklung & Bau, AXA Investment Managers Schweiz AG

EIFFAGE SUISSE AG Projektentwicklung und Generalunternehmung



Wohn- und Geschäftshaus Steinbock



Mall im Steinbock

Wohngeschosse sind von der Fassadenseite eingedrückt. Die dadurch freiwerdenden Flächen dienen als private Loggien und Balkone. Die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Gebäudes sind ablesbar, indem Geschosshöhen und Fassadenelementbreiten variieren, allen gemeinsam ist das stehende Format, das den einheitlichen Gesamteindruck unterstützt. Die in einem warmen Graton gehaltenen, kräftigen, konisch zulaufenden Betonfassadenelemente unterstützen und stärken die Tektonik des Gebäudes. Die Gebäude wirken filigran und leicht, sind durch die Massivität der sandgestrahl-

ten Betonelemente aber dennoch stabil im Kontext der örtlichen Begebenheiten verankert.

Andrea Giubbini, Giubbini Architekten ETH SIA AG, Chur

Erweiterung Anbau Foppa

Gemeinsam mit den Neubauarbeiten zum Wohn- und Geschäftshaus Steinbock beabsichtigte die Foppa Finanz AG ihr bestehendes Geschäftshaus an der Bahnhofstrasse in Chur zu erweitern. Hierzu wurde mit der Nachbarschaft, der AXA im Jahr 2016 ein Kaufvertrag vereinbart, der den Kauf und die Grunddienstbarkeiten für

Grundstücksflächen innerhalb des Arealis regelt und der Foppa Finanz AG die Erweiterung ihrer Liegenschaft ermöglichte. Damit auch hier ein Bezug im Spätherbst realisiert werden konnte, wurde zeitgleich mit der Planung begonnen. Als Generalplaner und Totalunternehmung realisierte Eiffage Suisse den modernen Anbau. Planmässig im Dezember 2019 konnte die Foppa Gruppe ihre neuen Räumlichkeiten beziehen. «Wir sind über die einwandfreie Realisation unseres Anbaus sehr zufrieden», kommentiert Gion Foppa die gute Zusammenarbeit mit der Eiffage Suisse.



Projektdaten Steinbock, Chur

Geschossfläche 21'438 m²
Kubatur 93'665 m³

Gebäude

1.UG, EG, 1.OG Retail 6'686 m²
2.OG Büro 1'778 m²
3.OG Wohnungen und 5'583 m²
4.OG Attika Wohnungen 71
Wohnungen: 42
Ladengeschäfte/Dienstleistungen: 24

Terminliche Anforderungen Steinbock

Baubeginn: 22. Mai 2017
Bauübergabe: 13. Dezember 2019

Projektdaten Erweiterung Anbau Foppa

Geschossfläche 1'724 m²
Kubatur 6'382 m³

Terminliche Anforderungen Anbau Foppa

Baubeginn: 22. Mai 2017
Bauübergabe 31. Mai 2019

Totalunternehmung

Eiffage Suisse AG
Geschäftsstelle Chur
Ringstrasse 34
CH-7000 Chur
Tel.: +41 81 258 20 80
E-Mail: gr.ec.suisse@eiffage.com
www.eiffage.ch



Treppenhaus im Steinbock

Die am Bau beteiligten Unternehmen - Steinbock

Brandschutzverglasung/Innentüren aus Metall
GEESmetall GmbH, Davos Wiesen
www.geesmetall.ch

Elektroanlagen
ARGE Elektro Rhyner / 4e, Landquart
www.erag.ch

Innentüren aus Holz
Knuchel AG, Chur
www.knuchelag.ch

Lüftung/Heizung/Kälte/Gebäudeautomation
Hälg & Co. AG, Chur/St.Gallen
www.haelg.ch

Sanitäranlagen
Vitali Haustechnik AG, Lenzerheide/Lai
www.vitalihaustech.ch

Allgemeine Metallbauarbeiten
Andreas Frick AG, Balzers
www.andreasfrick.li

Elektro- und Türplanung
R+B engineering AG, Chur
www.rbeag.com

Ingenieure für Gebäudetechnik
Balzer Ingenieure AG, Chur
www.balzer-ingenieure.ch

Bauaustrocknung
Krüger + Co. AG, Zizers
www.krueger.ch

Fenster aus Holz/Metal
Klarer Fenster AG, St. Gallen
www.klarer.ch

Innovative Kühl-/Heizdeckensysteme
KST AG, Einsiedeln
www.kstag.ch

Photovoltaikanlage
Hassler Energia Alternativa AG, Zillis
www.hassler-energia.ch

Unterlagsböden/Hartbetonbeläge
Pitaro GmbH, Sargans

Baugrubenaushub
ARGE Capricorn c/o Nicol. Hartmann & Cie. AG
www.hartmann-bau.ch

Fassadenplanung
Atelier P3 AG, Zürich
www.ap3.ch

Anbau Foppa
Küchen/Schränke
Rolf Schubiger AG, Chur
www.rolf-schubiger.ch

Baureinigung
NIKI SERVICES, Domat/Ems
www.niki-services.ch

Gips- und Malerarbeiten
Rogantini Gips AG, Chur
www.rogantini.ch

Leuchtwerbung
Litex AG, St. Gallen
www.litex.ch

Plattenarbeiten
CS Baukeramik GmbH, Trimmis
www.cs-baukeramik.ch

Verputzte Aussenwärmmedämmung
Amedeo Gipser AG, Domat/Ems
www.amedeogipser.ch

Baugenieur
Bänziger Partner AG, Chur
www.bp-ing.ch

Flachdach- und Spenglerarbeiten/Fugenloser mineralischer Spachtelbelag
Burkhardt Gebäudehülle AG, Maienfeld
www.burkhardttag.ch

Solaranlage
Soller-Partner Electro SA, Domat/Ems
www.soller-partner.ch

Brandschutztechnik
Galli + Co. GmbH, Trimmis
www.gallibrandschutz.ch

Glasseinbauten in Flachdächern/Innentüren aus Metall
Roffler Metallbau AG, Malans
www.roffler-metallbau.ch

Lichtberatung
Licht- und Raumgestaltung Liz Hurni, Luzern
www.lizhurni.ch

RWA-Steuerungen, Manuelle - Brandwache & Textile Rauchschutzvorhänge
FOPPA AG, Zizers
www.foppa.ch

Steinbock und Anbau Foppa

Abwärmnutzungsanlage
WILLI HAUSTECHNIK AG, Chur
www.willihaustechnik.ch

Bauvermessung, Überwachungsmessung
HMQ AG, Thusis
www.hm-q.ch

Gerüst
Luzi Gerüste AG, Casis
www.luzi-gerueste.ch