



# VILLA WIESENTAL

## ST. GALLEN – SG

### BAUHERRSCHAFT

Pensionskasse Stadt St.Gallen  
Rathaus  
9001 St.Gallen

### TOTALUNTERNEHMER

HRS Real Estate AG  
St. Leonhardstrasse 76  
9000 St.Gallen

### ARCHITEKT

Pfister Schiess Tropeano &  
Partner Architekten AG  
Staubstrasse 15  
8038 Zürich

### BAUINGENIEUR

Grünenfelder & Lorenz AG  
Vadianstrasse 35  
9000 St.Gallen

### TECHNISCHE BÜROS

ELEKTROPLANER  
Huber + Monsch AG  
Wilerstrasse 75  
9200 Gossau

### GEBÄUDETECHNIK

Vadea AG  
Lukasstrasse 30  
9008 St.Gallen

### LANDSCHAFTSARCHITEKT

Müller Illien  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Wenigstrasse 31  
8004 Zürich



## HISTORISCHES GEBÄUDE

**GESCHICHTE/LAGE** > Die Villa Wiesental mit Baujahr 1878 steht an der Rosenbergstrasse, der alten Hauptstrasse von St.Gallen nach Gossau, zwischen der Autobahnzufahrt Kreuzbleiche und dem Areal des Bahnhofs der Stadt. Geplant wurde sie vom Baumeister und Architekten Daniel Oertli für Konrad Menet Tanner, einem Kaufmann aus dem Appenzellerland, der in Südamerika zu Vermögen kam. Der stattliche, direkt an der Strasse stehende Gründerzeitbau mit seiner rückwärtigen, nach Süden orientierten kleinen Parkanlage gelangte im 20. Jahrhundert in den Besitz eines Verbands, ab 2005 stand er leer. Nach einem wechselvollen Ringen um den Fortbestand des schützenswerten, weitgehend im Ursprungszustand gebliebenen Bauwerks, konnte ein Entwicklungskonzept mit einem Hotelneubau im Gartenteil der Parzelle realisiert werden, die HRS Real Estate AG spielte dabei eine Schlüsselrolle.

**KONZEPT/ARCHITEKTUR** > Das historische Gebäude weist gut erhaltene Stilelemente der Renaissance und des Barocks auf. Es verfügt über ein als Sockel ausgebildetes Untergeschoss, zwei Haupt- und ein Mansardengeschoss. An den zu Strasse und Garten achsensymmetrisch aufgebauten westlichen Teil schliesst nach Osten leicht versetzt ein seitlicher Flügel an. Der Haupteingang an der Rosenbergstrasse und das Treppenhaus sind in einem vortretenden Turm mit Ehrenbalkon untergebracht, durch ihn wird auch die Dachterrasse über dem Mansardengeschoss erreicht. Alle Geschosse sind über eine breite Diele erschlossen, die quer zum Treppenhaus verläuft und an der Westfassade in einem zweiten Türmchen endet. In den Hauptgeschossen sind die Zimmer südlich des Korridors auch untereinander verbunden, teilweise mit Schiebetüren.

### LAGE DES BAUOBJEKTS

Rosenbergstrasse 95  
9000 St.Gallen

Planung 2020  
Ausführung 2021 – 2023

In der Schweiz produziert



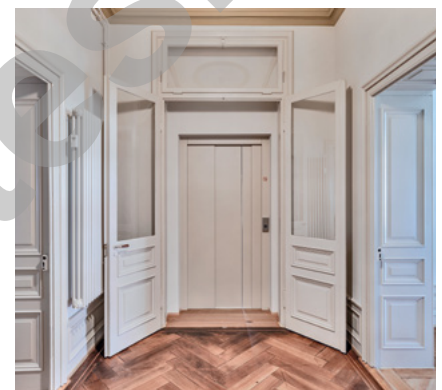
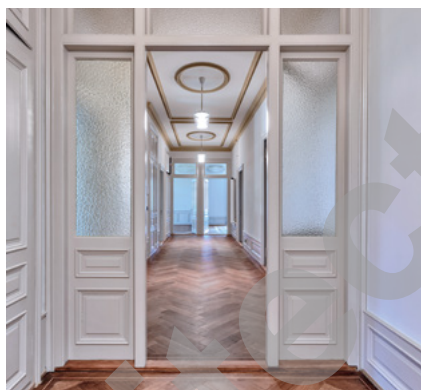




Die Südostecke wird von halb ins Volumen eingezogene, gedeckten Loggien gebildet. Pflanzen imitierende Gusseisengeländer, teilweise ornamentierte Parkettböden, farblich hervorgehobene Stukkaturdecken und Wandtäfer aus Holz geben dem Treppenhaus, den Korridoren und den Haupträumen einen repräsentativen Charakter.

Das Sanierungskonzept wurde mit dem Ziel erarbeitet, die Villa möglichst in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten. Die Spiraltreppe im Türmchen am Ende des Korridors wurde durch eine behindertengerechte Liftanlage ersetzt, wobei die Fenster des zum Liftschacht mutierten Türmchens wiederum eine Verglasung erhielten, um das Aussenbild nicht zu stören. In den Räumen, die östlich ans Treppenhaus anschliessen, wurden Einbauküchen und Sanitärzellen untergebracht, in die schmale Raumschicht westlich des Treppenhauses fügte man Putzräume ein. Im südlichen Teil des Untergeschosses wurden Aufenthaltsräume geschaffen. Die bisherigen Radiatoren mit den frei geführten Wasserleitungen liessen sich in allen Geschossen im bisherigen Zustand belassen. Geheizt wird mit Fernwärme. Die Stromleitungen verlaufen in alten, ungenutzten Kamin-schächten. Die Dachterrasse ist begehbar.

Die Villa eignet sich aufgrund der Raumeinteilung, der Erschliessung und den historischen Boden- und Wandverkleidungen für unterschiedliche Nutzungen. Wegen der immissionsstarken Verkehrslage, dem verlorenen Aussenraum sowie der Instandstellungskosten bietet sich allerdings die ursprüngliche Wohnnutzung, die bereits vor über 60 Jahren aufgegeben wurde, auch künftig nicht an. In der Villa sind Büroräumlichkeiten vorgesehen, was im Sanierungskonzept entsprechend berücksichtigt wurde. Die Einfassung des verkleinerten Gartens beruht auf bestehenden Elementen, das prächtige Gartentor am Ostende der strassenseitigen Front der Parzelle hilft mit, die Villa mit einem passenden und angemessenen Dekor umzugeben.



#### PROJEKTDATEN

Gesamtkosten (CHF)	4.4 Mio.
Grundstückfläche	1'623 m <sup>2</sup>
SIA Gebäudevolumen	4'200 m <sup>3</sup>
Hauptnutzfläche	1'085 m <sup>2</sup>
Geschossflächen	898 m <sup>2</sup>
Anzahl Bürogeschosse	3
Etagen	UG, EG, 1.OG, DG
Parkplätze	In der Einstellhalle des Hotel-Neubaus

