



Bilder: Jörg Amweg

Vor allem nach Sonnenuntergang entfaltet das Gebäude seine besondere Ausstrahlung.

Perle am St. Galler Stadttor

Das Hugo-Steiner-Haus an der St. Leonhard-Strasse 49 in St. Gallen ist unlängst seiner Bestimmung als Büro- und Wohngebäude übergeben worden. Es ist in vielerlei Hinsicht ein herausragendes Beispiel für die «neue» Stadtarchitektur in der Gallustadt.

Markanter Baukörper

Wer über die St. Leonhardsbrücke ins Zentrum St. Gallens fährt oder mit dem Zug am Bahnhof ankommt, dem sticht das markante Gebäude gegenüber den Gleisanlagen der Appenzeller Bahn ins Auge: das Hugo-Steiner-Haus an der St. Leonhard-Strasse 49. Seit dem Frühling sind die Gerüste am Neubau entfernt, Mitte Juni konnten die Mieter ihre Büro- und Wohnräume fristgerecht beziehen.

Dem Bezugstermin haben alle Beteiligten gespannt entgegengefeiert. Der fast 3-jährigen Projektierungs- und Bauphase ging der Kauf des Grundstücks durch die Intercity Group voraus. Über 25 Jahre hatte am jetzigen Standort des Hugo-Steiner-Hauses eine Baulücke geklafft – ein wenig erbaulicher Anblick für



«Auch für uns Immobilienprofis ist es immer wieder eine Freude, ein neues Gebäude seiner Bestimmung und seinen Nutzern zu übergeben. Beim Hugo-Steiner-Haus ist dieses Gefühl natürlich doppelt so stark, weil wir selber in diesem Gebäude arbeiten», sagt Robert Mazenauer, CEO Hugo Steiner AG (zweiter von links, mit dem Team der Hugo Steiner AG).

um all unsere Mitarbeiter und Aktivitäten in der Region Ostschweiz zusammenzuziehen. Nach eingehender Prüfung verschiedener Varianten und nach den Kaufverhandlungen mit dem vorherigen Eigentümer konnten wir mit dem Neubau unsere Idealvorstellungen realisieren.»

Hohe architektonische Anforderungen

Der geplante Neubau an dieser städtebaulich sensiblen Lage hatte gemäss den Vorgaben des Sachverständigenrats der Stadt St. Gallen hohe architektonische Anforderungen zu erfüllen. Die Baulücke sollte nicht nur geschlossen, sondern ein Baukörper mit «vorzüglicher Gesamtwirkung» realisiert werden. «Die Zusammenarbeit mit dem Sachverständigenrat und der Bewilligungsbehörde haben wir als sehr befruchtend empfunden. Wir fühlten uns durch die Vorgabe in keiner Weise eingeschränkt, weil sich die Ziele der Stadt und unsere weitgehend deckten», erklärt Robert Mazenauer, Geschäftsführer des St. Galler Traditionsunternehmens Hugo Steiner AG.

Obwohl die Intercity Group mit ihren Niederlassungen Vermieter, Käufer, Verkäufer, Mieter und Bauherren in allen Immobilienbelangen umfassend berät und unterstützt, tritt das Unternehmen selbst für gewöhnlich nicht als Bauherr auf. «Wir sind ein Immobiliendienstleistungsunternehmen. Eigene Investitionen in Liegenschaften stellen die grosse Ausnahme dar und decken in erster Linie unseren eigenen Bedarf an Büroflächen», erklärt Herbert J. Wüst. «Wir wollen nahe bei unseren Kunden sein und suchen darum innerstädtische

Standorte mit guter Passanten- und Verkehrslage. Es ist aber eher Zufall, dass wir nicht nur in St. Gallen, sondern derzeit auch im Raum Zürich, in Basel und in Bern eigene Büroprojekte vorantreiben.

Vielfältige Nutzung auf 10 Stockwerken

Die Bürofläche vom Parterre bis zum 2. Obergeschoss steht nun den Gruppengesellschaften Hugo Steiner AG und Intercity St. Gallen zur Verfügung. Im 3. und 4. Stock werden die Zürich Versicherung und das Bundespatentgericht einziehen. Über den Bürogeschossen thront eine zweigeschossige Stadtwohnung mit Dachterrasse. Auch sie konnte bereits der Mieterschaft übergeben werden. Das Penthouse ist bestimmt eine der attraktivsten Mietwohnungen, die in den letzten Jahren auf den Markt gekommen ist. Die spektakuläre Aussicht, sehr hohe Räume und der gehobene Ausbaustandard ist im Mietsegment sonst kaum zu finden und erinnert eher an eine luxuriöse Eigentums- als an eine Mietwohnung. Es war darum auch unschwer zu erraten, dass das Interesse für diese 240 Quadratmeter grosse Wohnung mit ausladender Dachterrasse sehr gross war.

Das grosse Atrium der Wohnung ist gleichzeitig auch das markanteste Element der schlichten Fassade des Hugo-Steiner-Hauses. Der Architekt Andreas Senn beschreibt das so: «Dieser Dachausbau setzt aus städtebaulicher Sicht einen Akzent innerhalb der Häuserzeile an der St. Leonhard-Strasse. Die Fassade wird durch die vertikalen Sichtbetonstützen geprägt. Der Stützenraster ist im Erd- und 1. Obergeschoss offener als in den darüberliegenden Geschossen ge-

halten. Dadurch wird die Reihe der unterschiedlichen Sockelgeschosse der bestehenden Gebäude an der St. Leonhard-Strasse weitergeführt.»

Flexibilität der Büroräume

Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen – also Treppenhaus, Lift und Durchgängen – achteten die Planer auf grösstmögliche Flexibilität der Nutzung und effiziente Raumeinteilung. Vor allem durch den engen Stützenraster der Fassade ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Büros können mit vertretbarem Aufwand vergrössert und zusammengelegt werden. Ausserdem

verfügen die verschiedenen Geschosse über eigene Zugänge: die oberen Stockwerke über den Seiteneingang sowie Treppe und Lift, die unteren Stockwerke zusätzlich über einen repräsentativen Zugang von der Strasse her. Dadurch sind unterschiedlichste Nutzungen für die Büroflächen möglich. Heute erwarten die Mieter im Bürobau allgemein eine möglichst grosse Nutzungsflexibilität – eine Voraussetzung, die das Hugo-Steiner-Haus vollumfänglich erfüllt.

Das Erdgeschoss umfasst den Empfang, Sitzungszimmer und einen einladenden Immobilienshop. «Diese repräsentativen Flächen stehen für die Präsentation unserer Vermarktungsobjekte und unseren Kunden für ihrer eigenen Entwicklungsprojekte zur Verfügung. Hier können sie potenzielle Käufer in angenehmer Atmosphäre empfangen», ergänzt Robert Mazenauer. Das Parterre ist direkt über eine Treppe mit dem 1. Obergeschoss verbunden, wo sich die Büroarbeitsplätze befinden.

Glücklich über fristgerechten Abschluss

Bei der Eröffnung zeigten sich alle Beteiligten glücklich über den frictionslosen Verlauf der Bauarbeiten und den fristgerechten Abschluss – eine Leistung, die allen Unternehmern und ihren Mitarbeitern hoch anzurechnen ist. Herbert J. Wüst bedankt sich denn auch bei allen Beteiligten: «Wir haben jederzeit gespürt, dass es allen Handwerkern, Planern und Spezialisten jederzeit um das Ziel ging: den fristgerechten Abschluss in höchster Qualität.» (pd)



Herbert J. Wüst, CEO Intercity Group: «Das Hugo-Steiner-Haus bringt zum Ausdruck, dass es in unserer Tätigkeit um Qualität und um Transparenz geht.»

die Bewohner und Besucher der Stadt. Die Intercity Group, ein Familienunternehmen, das mit seinen Tochtergesellschaften und Niederlassungen Immobiliendienstleistungen in verschiedenen Städten der Deutschschweiz anbietet, war für seine St. Galler Büros der Hugo Steiner AG und der Intercity Verwaltungs-AG schon seit geraumer Zeit auf der Suche nach geeigneten Büroräumlichkeiten. Für Herbert J. Wüst, CEO und Mitinhaber der Familiengruppe, war klar: «Die Gruppengesellschaften sollten in St. Gallen einen Bürostandort erhalten, der einerseits an verkehrsgünstiger und publikumsträchtiger Lage ist und andererseits ausreichend Raum bietet,



«Für uns als Team der Intercity St. Gallen sind unsere neuen Arbeitsplätze an dieser zentralen Lage eine zusätzliche Motivation.»



Bilder: Jörg Amweg

Hugo-Steiner-Haus: Innen wurde auf hochwertige Materialien und natürliches Tageslicht geachtet.

Die Eckdaten zum Hugo-Steiner-Haus	
Bauherrschaft/Eigentümer:	Gebrüder Herbert und Markus Wüst, Inhaber Intercity Group
Architekt:	Andy Senn, Architekt BSA/SIA, Feldlistrasse 31a, St. Gallen
Ingenieur:	Grünenfelder + Lorenz AG, dipl. Bauing. ETH/SIA, Vadianstrasse 35, St. Gallen
Bauherrenberater:	Alvin Fischer, Hugo Steiner AG, Abt. Bautreuhand, und Urs Hofmann, Inova Intercity AG, Uster
Bauleitung:	Walter Dietsche AG, Baumanagement, Chur
Baumeister:	Brunner Erben AG, Niederlassung St. Gallen, Erlachstrasse 10, St. Gallen
Innenarchitekt:	Tännler Design Switzerland, Badstrasse 11, Ennetbaden
Heizungs- u. Lüftungsanlagen:	Otto Keller AG, Schützengasse 12, St. Gallen
Sanitäranlagen:	Kreis Wasser AG, Sanitäre Anlagen, Mossstrasse 52, St. Gallen
Grundstückfläche:	250 m ²
Geschosszahl:	total 10 Etagen, 3 Untergeschosse mit Autoeinstellhalle, Archiv und Haustechnik, 5 Geschosse mit Büros, 2 Geschosse mit Dachmaisonettewohnung
Nutzfläche Büros:	ca. 700 m ² Büros auf total 5 Etagen, inkl. Immobilienshop im Erdgeschoss
Nutzfläche Wohnung:	240 m ² auf zwei Etagen im 5. und 6. Geschoss mit 50 m ² Dachterrasse
Anzahl Autoeinstellplätze in Tiefgarage:	total 15 Plätze auf 3 Etagen
Gewerbliche Nutzer/Mieter:	<ul style="list-style-type: none"> - Hugo Steiner AG, Vermarktung und Schätzungen im 1. Obergeschoss (gemeinsam mit Immobiliennetzwerk alaCasa für Wohneigentum: Immobilienshop im Erdgeschoss) - Intercity Bewirtschaftung im 2. Obergeschoss - Oliver Wegener Management Consultant im 2. Obergeschoss - Zurich Versicherung, Direktion Ostschweiz im 3. Obergeschoss - Bundespatentgericht St. Gallen im 4. Obergeschoss

BAUMANN
Der Küchenmacher

Baumann AG · Der Küchenmacher · St. Leonhardstrasse 78 · 9000 St. Gallen
Telefon 071 222 61 11 · Fax 071 223 54 09 · www.kuechenbau.ch

WIR SETZEN AKZENTE:

ATEC Metallbau GmbH

Glasfassaden
Fenster aus Aluminium
Türen aus Aluminium
Brandschutztüren
Geländer
Wintergärten
Balkonverglasungen

www.atec-metallbau.ch

Die Unternehmen der Intercity Group im neuen Hugo-Steiner-Haus

HUGO STEINER AG
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

INTERCITY REAL ESTATE SERVICES
Leidenschaft für Liegenschaften.

Partnerunternehmen von
alaCasa.ch
Experten für Wohneigentum

49
HUGO STEINER-HAUS
www.hugosteinerhaus.ch

KOCH | **koch** | **KWB**

Für den geschätzten Auftrag und das entgegengebrachte Vertrauen bedanken wir uns.

Lieferung und Montage von:
Elektronische Schliessanlage, Fluchtwegsicherung, Briefkastenanlage

Eugen Koch AG, 9015 St. Gallen
www.koch.ch

BAUTECH KERAMIK AG
St. Gallen - Arbon

BAUTECH

Parkstrasse 5
CH-9320 Arbon
Tel. 071 / 440 39 24
Fax 071 / 440 39 26
bautechag@bluewin.ch
www.bautechag.ch

Ihr Partner für alle: keramischen Wand- & Bodenbeläge / Natursteine in Um- und Neubauten