

Geschäftshaus Vadianstrasse Am Tor zur Gallusstadt

allreal





Elisabeth Beéry, Stadträtin, Vorsteherin der Bauverwaltung «Der Rundbau am Kopf der Leonhardsbrücke bildet mit stimmiger architektonischer und städtebaulicher Lösung einen gelungenen, markanten Akzent am Eingang zur Innenstadt.»

Bei der Fahrt über die südliche Einfallachse nach St. Gallen fällt der markante Rundbau in direkter Verlängerung der Sankt Leonhard-Brücke auf. Das helle Gebäude – auf einem dunklen Sockel stehend und mit vertikalen Fenstern versehen – ist eines der neuen Elemente des städtischen Lagerhausareals.

Neu konzeptioniertes Lagerhausareal—Das Lagerhausareal ist geprägt durch den Kontrast zwischen alter Industriearchitektur und neuen, modernen Gebäudekörpern. Die charakteristische Längenausdehnung der beiden Hauptgebäude – der «alten Lagerhäuser» und des Polizeigebäudes – wird durch den Rundbau an der



Nordwestecke abgeschlossen. Die Zugänge zum Hof gr eifen ein aus der Innenstadt bekanntes Bild auf: Schmale Einschnitte zwischen hohen Gebäudemauern.

Mitte der Achtzigerjahre erwarb die politische Gemeinde St. Gallen das Lagerhausareal, auf dem sie in den Neunzigerjahren das neue Polizeigebäude realisierte. Während zahlreiche private und öffentliche Nutzungen das «alte Lagerhaus» belebten, wurden die geplanten Neubauprojekte – auch aufgrund der damaligen Rezession – zunächst nicht weiter verfolgt. Erst im Dezember 2000 kaufte die Rentenanstalt/Swiss Life das für den Kopfbau v orgesehene

Areal und nahm die Planung in Angriff. Nur 17 Monate nach Baubeginn übergab Allreal als Totalunternehmerin das Gebäude der Bauherrschaft.



Hanspeter Bochsler, Teamleiter St. Gallen, Allreal Generalunternehmung AG «Dank der partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und dem Architekten konnte das anspruchsvolle Projekt effizient und unter Einhaltung der vereinbarten Vorgaben realisiert werden.»

Unter der Federführung von Allreal waren rund 220 Baufachleute von 40 fast ausschliesslich regionalen Unternehmen am Projekt beteiligt. Die zu bewältigenden Herausforderungen waren vielfältig: enge Platzverhältnisse, eine anspruchsvolle Architektur und ein ambitionöser Zeitplan. Zusammen mit der Bauherrschaft und den Behörden wurden diese jedoch qualitätsbewusst und effizient gemeistert.



Allreal realisierte das Gebäude in nur 17 Monaten. Die kurze Bauzeit spricht für eine solide Planung, ein klares Projektmanagement und für hochmotivierte Mitarbeiter in allen Bereichen.



Heinz Tesar, Architekt, Wien «Mein Haus steht dort, wo man hinschaut, wenn man in die Stadt fährt.»

Wiener Akzent—Mit der Gesamtlösung für das Lagerhausareal hat der bekannte Wiener Architekt Heinz Tesar in St. Gallen einen architektonisch und städtebaulich überzeugenden Akzent gesetzt. Vom Gebäude hat man einen beeindruckenden Blick über das St. Leonhard-Quartier, die St. Leonhardbrücke, die St. Leonhardkirche und weite Teile der Stadt.









Licht und Transparenz—Der fünfstöckige, hell verputzte Rundbau ruht auf einem zweistöckigen, basaltfarbenen Sichtbetonsockel. Die geschosshohen Verglasungen geben dem Baukörper eine vertikale Gliederung, betonen parallel dazu aber auch die Rundung und verleihen dem Gebäude eine gewisse Leichtigkeit. Der Haupteingang liegt in der direkten Verlängerung der Leonhardbrücke. Durch ihn gelangt man direkt ins Herz des Gebäudes: eine hohe, von natürlichem Licht durchflutete Halle, die als zentraler Empfangsraum dient. Neben Materialien wie Beton, Stein und Glas setzen die Holzverkleidungen der Brüstungen einen warmen Akzent.



Wärme aus dem Erdinnern—Das Geschäftshaus wurde im Minergie-Standard errichtet. Es wird ausschließlich mit Erdwärme beheizt. 23 Erdsonden transportieren aus 150 Metern Tiefe die erneuerbare Energie nach oben und wärmen so CO₂-neutral. Auch bezüglich Schalldämmung, Luftqualität, Energieverbrauch und thermischer Behaglichkeit genügt das Gebäude hohen ökologischen Anforderungen.

Kostenkontrolle—Trotz aufwändiger Altlastensanierung, herausragender Architektur und der Umsetzung ressourcenschonender Standards konnte das Geschäftshaus zu den vereinbarten Kosten der Bauherrschaft termingerecht übergeben werden.

Büro- und Gewerberäume an bester Lage



Martin Signer, Leiter Immobilien, Swiss Life «Allreal hat es ausgezeichnet verstanden, sowohl die Interessen der Bauherrschaft als auch die Vorstellungen des Architekten aufzunehmen und optimal umzusetzen.»

Neben dem Standort sind für die Qualität einer Liegenschaft das architektonische Erscheinungsbild, eine gute Bausubstanz und sorgfältige Ausführung sowie die Möglichkeit zu flexibler Nutzung massgebend.

V-ZUG, Marktleaderin im Bereich Haushaltgeräte, war die erste Mieterin im neu erstellten Geschäftshaus. Das Unternehmen betreibt im 2. Obergeschoss ein gut besuchtes Ausstellungs- und Beratungszentrum. Weitere Mieter der ersten Stunde sind die Treuhandfirma BDO Visura und das Energieversorgungsunternehmen SN Energie.



Flexible Nutzung—Die oberen Geschosse sind frei unterteilbar. Bei Bedarf können auch mehrere Stockwerke miteinander verbunden werden. Die Räumlichkeiten sind über die Halle und das zentrale Treppenhaus erschlossen. Da von aussen und innerhalb des Gebäudes verschiedene Zugangsmöglichkeiten bestehen, können die zur Verfügung stehenden Flächen nicht nur als Büros, sondern auch für Verkauf und Gastronomie genutzt werden. Parkplätze finden Mieter und Besucher auf zwei unterirdischen Geschossen in der südseitig angrenzenden Garage.

Daten und Fakten

Bauherrschaft	Swiss Life, Zürich
Totalunternehmer	Allreal Generalunternehmung AG, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich
Architekt	Entwurf: Heinz Tesar, Wien Planung: Stäheli & Stäheli Architekten, St. Gallen
Projekt	Geschäftshaus für Büro und Gewerbe mit neun Geschossen im Minergie-Standard
Raumprogramm	Grundstückfläche 872 m ² Bruttogeschossfläche 5 790 m ² Gebäudeinhalt SIA 116 20 125 m ³
Baukosten	(ohne Land) CHF 13 Mio.
Termine	Beginn Aushub- und Vorbereitungsarbeiten 19. Juni 2002 Beginn Hochbau 12. September 2002 Aufrichte 1. Juli 2003 Abschluss Bauarbeiten 31. Oktober 2003

Impressum

Konzeption und Redaktion:
Allreal, Unternehmenskommunikation, Zürich
Text: Zahner & Partner, St. Gallen und Zürich
Fotos: Heinz Unger, Schlieren
Gestaltung und Produktion:
WBG, AG für visuelle Kommunikation, Zürich
Prepress: Visiolink AG, Zürich
Press: Printlink AG, Wetzikon

Allreal Generalunternehmung AG
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich
Tel 044 319 11 11, Fax 044 319 11 12
E-Mail: info@allreal.ch
www.allreal.ch

allreal

schafft Werte

