



# “Villa Wiesental“ Rosenbergstrasse 95, St. Gallen

## Verkaufsdokumentation



Quelle: Archiv Denkmalpflege

# Inhaltsverzeichnis

---

Abschnitt 1	<b>Überblick</b>	3-6
Abschnitt 2	<b>Details zur Liegenschaft</b>	7-23
Abschnitt 3	<b>Umnutzungskonzept</b>	24-30
Abschnitt 4	<b>Sanierungskosten / Verkaufspreis</b>	31-33
Abschnitt 5	<b>Kontakte</b>	34
Abschnitt 6	<b>Anhang</b>	35

# Überblick

---

## Abschnitt 1

## Auf einen Blick

---

### Ausgangslage

Die HRS Real Estate AG schreibt bis Ende Jahr die Villa Wiesental in saniertem Zustand zum Verkauf aus. Die Sanierung beinhaltet eine Gesamtinstandsetzung nach denkmalpflegerischen Vorgaben sowie eine Umnutzung zum Bürogebäude unter Einhaltung der Behindertengerechtigkeit. Der Mindestverkaufspreis beträgt CHF 4'861'800.-.

### Inhalt der Transaktion

Die sanierte Bestandesliegenschaft Villa Wiesental auf der Parzelle C2371, Rosenbergstrasse 95 in St. Gallen, mit einem Parzellenanteil von ca. 515 m<sup>2</sup>. Die Restparzelle bleibt im Eigentum der HRS Real Estate AG.

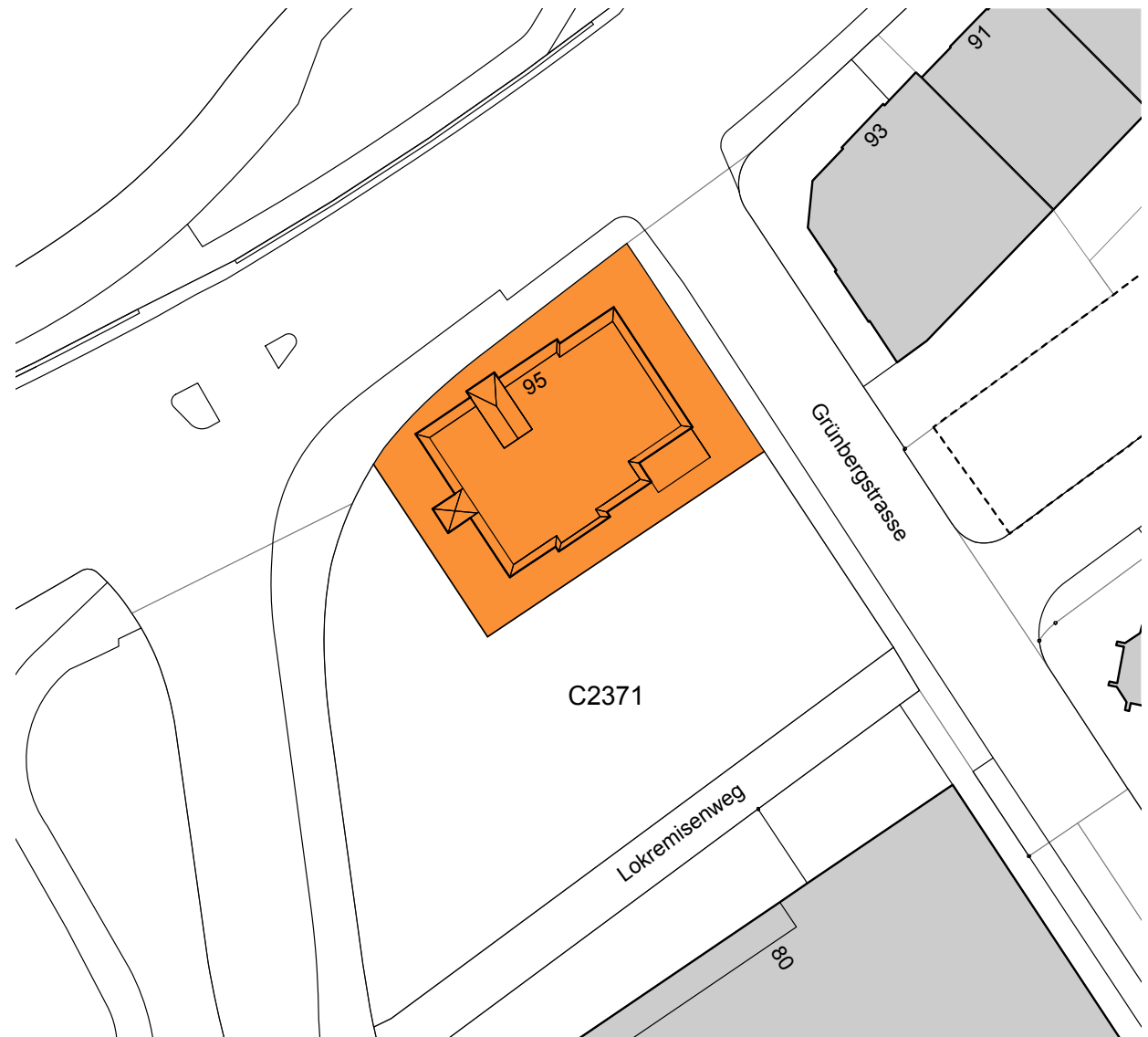
### Neubauprojekt

Die HRS Real Estate AG beabsichtigt, zusammen mit dem Büro Caruso St. John Architects ein Neubauprojekt in Form eines höheren Hauses auf dem freien Grundstücksteil zu realisieren. Ein Projekt ist noch nicht erarbeitet. Die Nutzung soll Büro und Wohnen beinhalten.

### Zeitplan des Transaktionsprozesses

- |                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| - ab 2. September 2013   | Versand der Verkaufsdokumentation     |
| - bis 31. Oktober 2013   | Eingabe der Kaufofferte               |
| - bis Ende November 2013 | Auswertung Offerten und Verhandlungen |
| - Mitte Dezember 2013    | Vertragsabschluss                     |

# Verkaufssperimeter



Parzellenanteil C2371 Villa (515 m2)

## Zeitplan und Ablauf

---



### Versand Verkaufsdokumentation

Die Unterlagen können ab dem 2. September 2013 unter [wiesental@hrs.ch](mailto:wiesental@hrs.ch) bestellt werden.

### Eingabe der Käuferofferten

Interessierte Käufer sind eingeladen, ihr Angebot per 31. Oktober 2013 an die Verkäuferschaft einzureichen. Angebote, die den Mindestverkaufspreis von CHF 4'861'800.- unterschreiten, werden grundsätzlich nicht berücksichtigt. Einzureichende Unterlagen:

- Kaufangebot und Gültigkeitsdauer
- Käuferstruktur
- Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Grossbank oder Kantonalbank über den offerierten Kaufpreis
- Alternatives Nutzungskonzept, falls geplant

### Auswertung und Verhandlung

Ernsthafte Interessenten werden mit Detailunterlagen bedient und zu einem persönlichen Gespräch eingeladen.

### Vertragsabschluss

Abgabe eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer Schweizer Grossbank oder Kantonalbank bei Beurkundung des Kaufvertrages.

Verkaufsdokumentation "Villa Wiesental"

## **Details zur Liegenschaft**

---

### Abschnitt 2

## Ausgangslage

---



Projekt „Stadtkrone“ Caruso St.John, Zurich

Auf der 1'623 m<sup>2</sup> grossen Parzelle C2371, Rosenbergstrasse 95 in St. Gallen, befindet sich die Villa Wiesental, die 1878 errichtet wurde. Das Gebäude wurde über Jahre hinweg nicht genutzt. Der Heimatschutz St. Gallen/Appenzell-Innerrhoden strengte ehemals die Unterschutzstellung des nicht inventarisierten Gebäudes an. Das Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen untersagte alsdann im Jahre 2005 einen Abbruch, verwies aber darauf, dass dieser Entscheidung einen provisorischen Charakter habe, da im Falle eines konkreten Neubauprojektes eine erneute Interessenabwägung vorzunehmen sei.

Aus diesem Grund führte die HRS Real Estate AG als zukünftige Besitzerin der Liegenschaft im Jahr 2012 einen anonymen Architekturwettbewerb unter der Leitung des Büros Wüest & Partner durch. Als Sieger ging das Projekt „Stadtkrone“ des Zürcher Büros Caruso St.John Architects hervor, das den Abbruch der Villa zugunsten einer neuen Überbauung vorsah. Die damalige Jury bestand aus namhaften Architekten und Experten. Allesamt lobten das Konzept sowie die spezielle Blockrandstruktur des Projektes, das eine „städtebaulich wie architektonisch beeindruckende Lösung“ für ein „metropolitanisches Gebäude“ ermögliche. Ziel der HRS war es, im Frühling 2013 einen entsprechenden Gestaltungsplan einzureichen. Der Stadtrat nahm zwischenzeitlich aber eine politische Interessenabwägung vor und beschloss, die Villa Wiesental zum heutigen Zeitpunkt nicht aus dem Schutzinventar zu entlassen und dem Parlament keinen Gestaltungsplan vorzulegen, sollte HRS diesen einreichen.

Vor diesem Hintergrund schreibt die HRS Real Estate AG die Villa Wiesental für CHF 4'861'800 als saniertes und fachgerecht renoviertes Gebäude zum Verkauf aus. Sollte bis Ende Jahr ein vertrauenswürdiger Käufer gefunden werden, sieht HRS von der Weiterverfolgung des Projektes „Stadtkrone“ ab. Sie würde aber auf der Restparzelle ein höheres Haus errichten, das unmittelbar neben der Villa zu stehen käme. Für die zum Verkauf angebotene, sanierte Villa Wiesental steht somit nur ein Teil der heutigen Parzelle käuflich zur Verfügung.



# Liegenschaft

---

## Wichtige Eckdaten zur Liegenschaft:

Objektadresse:	Rosenbergstrasse 95, 9000 St. Gallen
Baujahr:	1878
Bautypus:	repräsentative Villa
Kataster Nr:	C2371
Versicherungs Nr.:	C3148
Bauzone:	Kernzone K5
Geschosse:	3 (+ UG)
Geschossfläche oberirdisch:	ca. 780 m <sup>2</sup>
Geschossfläche unterirdisch:	ca. 250 m <sup>2</sup>
Anteil Parzellenfläche:	ca. 515 m <sup>2</sup> *

\*Allfällige Anpassungen in Abhängigkeit mit dem Neubauprojekt auf der Restparzelle.

## Dienstbarkeiten

Last: Baurecht (Kabelabtrennkasten) zu Gunsten der politischen Gemeinde St.Gallen.

## Hinweise

- Die Villa ist im Inventar der schützenswerten Bauten des Kantons St. Gallen (Inv. Nr. 39).
- Es sind keine Parkplätze vorhanden; diese können allenfalls im Neubauprojekt gemietet werden.

# Nordfassade

---



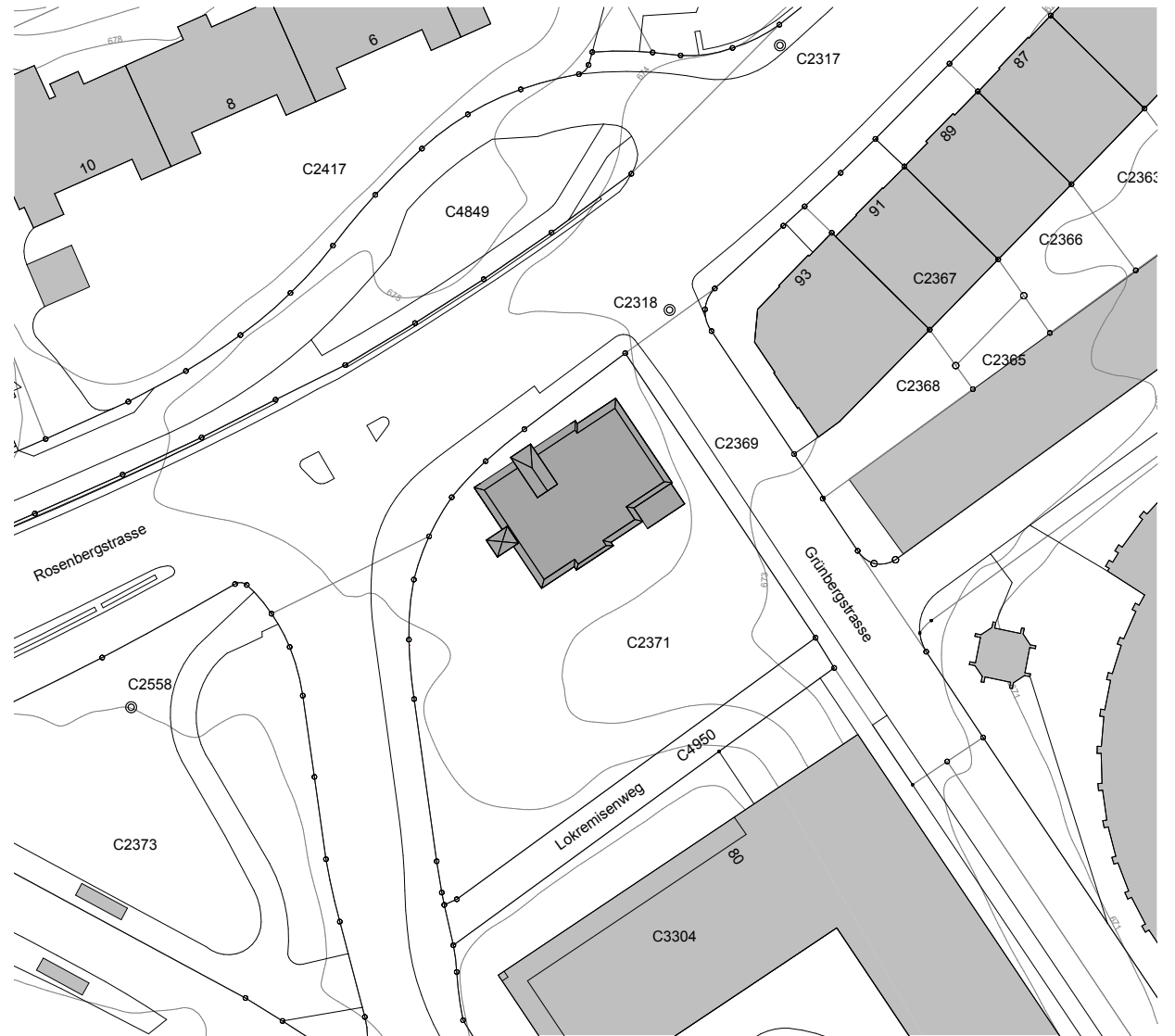
## Südfassade

---



Quelle: Denkmalpflege Stadt St. Gallen

# Katasterplan



M 1:1000

## Aktueller Zustand

---

### **Aussenhülle**

Die Villa ist robust gebaut und von der originalen Bausubstanz ist wenig verloren gegangen. Jedoch ist das Gebäude seit Jahren unbewohnt und wurde nur minimalst instandgehalten. Die Fassade ist stark verwittert und beschädigt (Sandsteinverkleidung löst sich auf) und mehrere Fenster sind zerbrochen. Das Dach ist komplett sanierungsbedürftig. Die historische Veranda in der Süd-Westecke muss rekonstruiert werden.

### **Innerer Zustand**

Im Innern sind an mehreren Stellen grosse Wasserschäden (Böden, Wände, Decken) vorhanden, was auf Regenwassereintritt schliessen lässt. Die Raumdimensionen, die verarbeiteten Materialien und die Einbauten von hohem handwerklichen Niveau strahlen noch den alten Glanz aus und verweisen auf den grossbürgerlichen Lebensstandard der ehemaligen Bewohner. Die Innenräume sind mehrheitlich gut erhalten. Die Originaleinbauten wie Türen, Kamine, Parkett, Treppen usw. sind erhalten und teilweise in erstaunlich gutem Zustand. Einige Räume wurden nachträglich in Bäder und Küchen umgebaut. Ausserdem wurden Aufputzleitungen für Strom, Wasser und Heizung verlegt.

(Siehe auch <http://www.villawiesental.ch/Schutzwuerdigkeit.pdf>)

## Bilder aussen

---

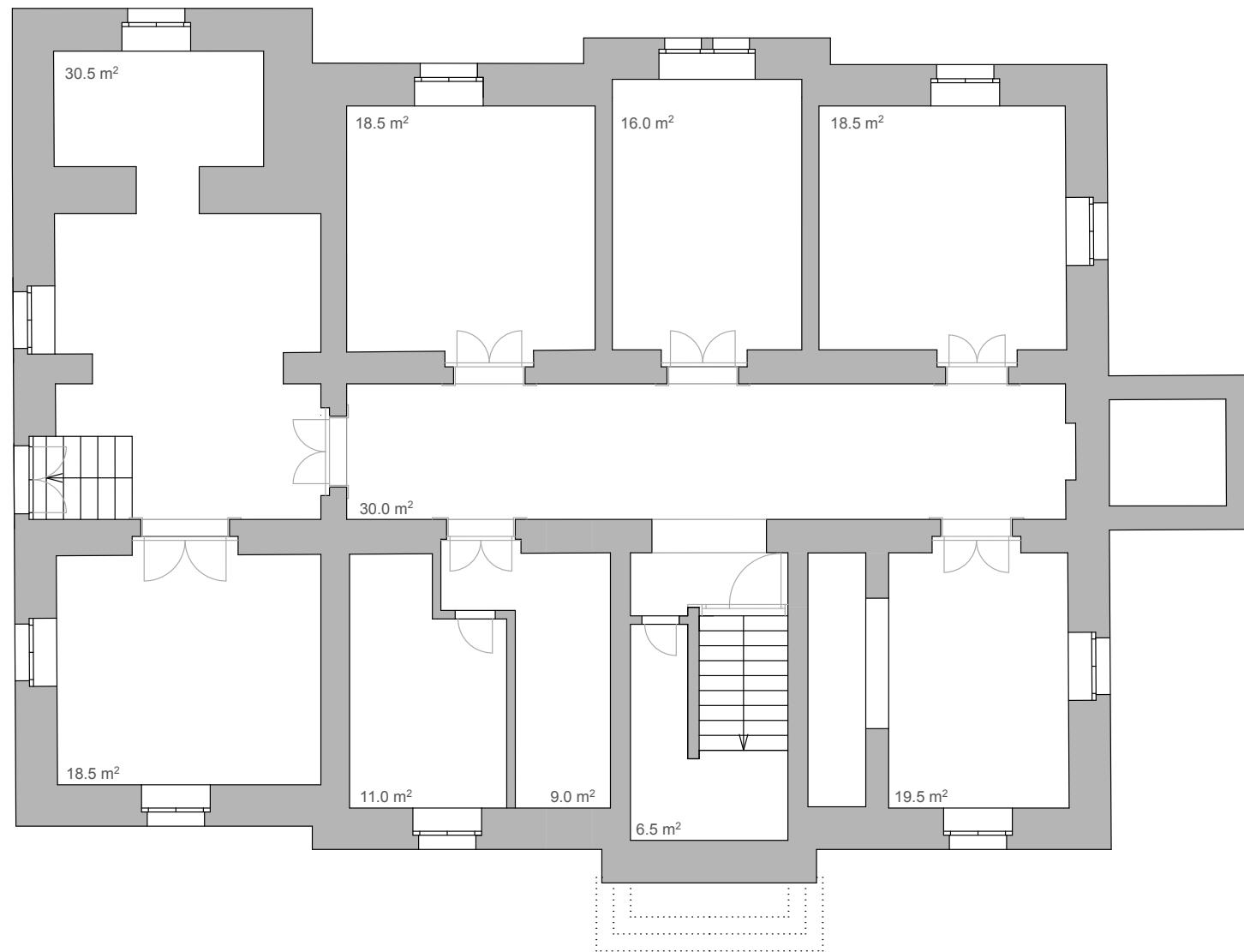


## Bilder innen

---

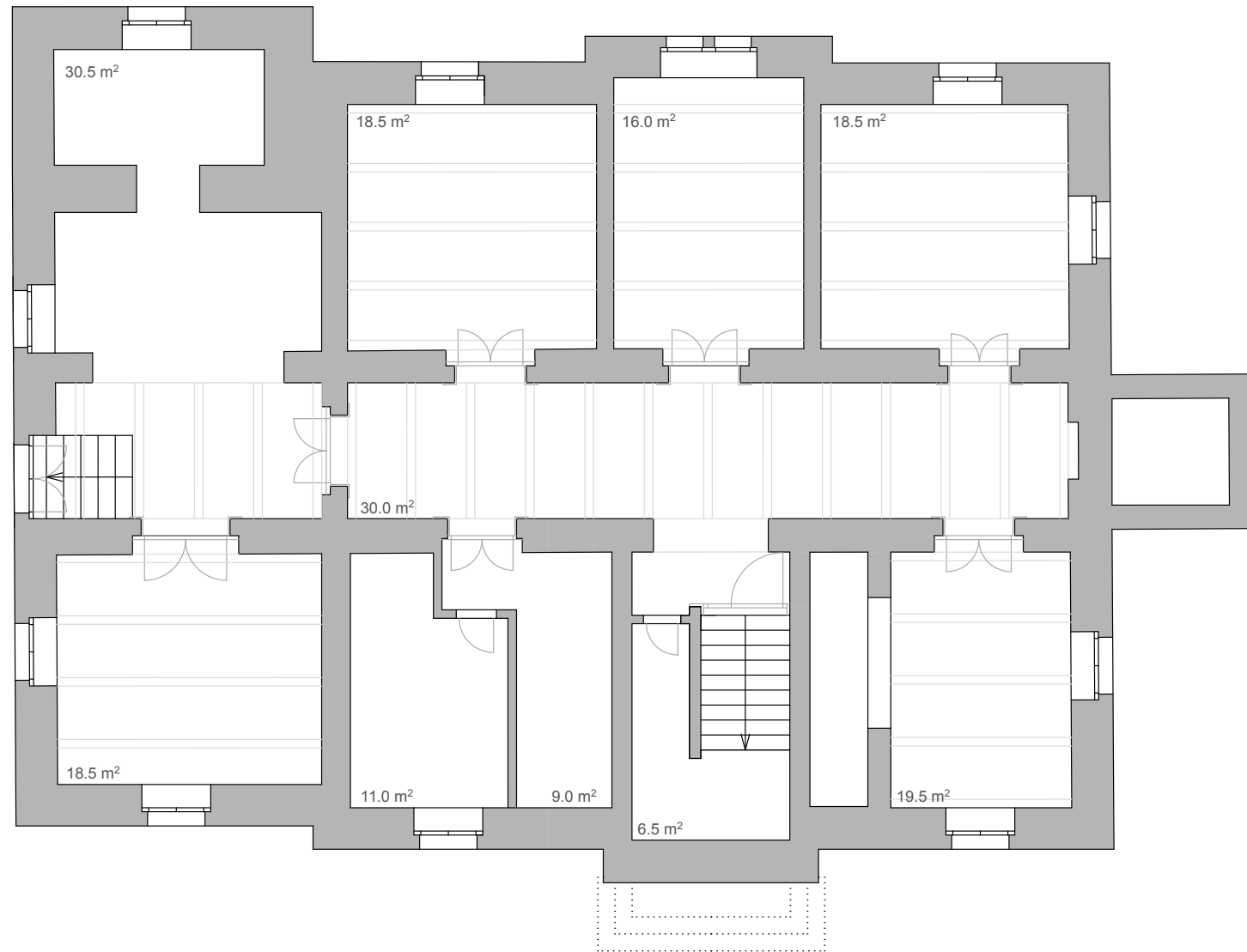


# Bestand Untergeschoss - Bodenspiegel

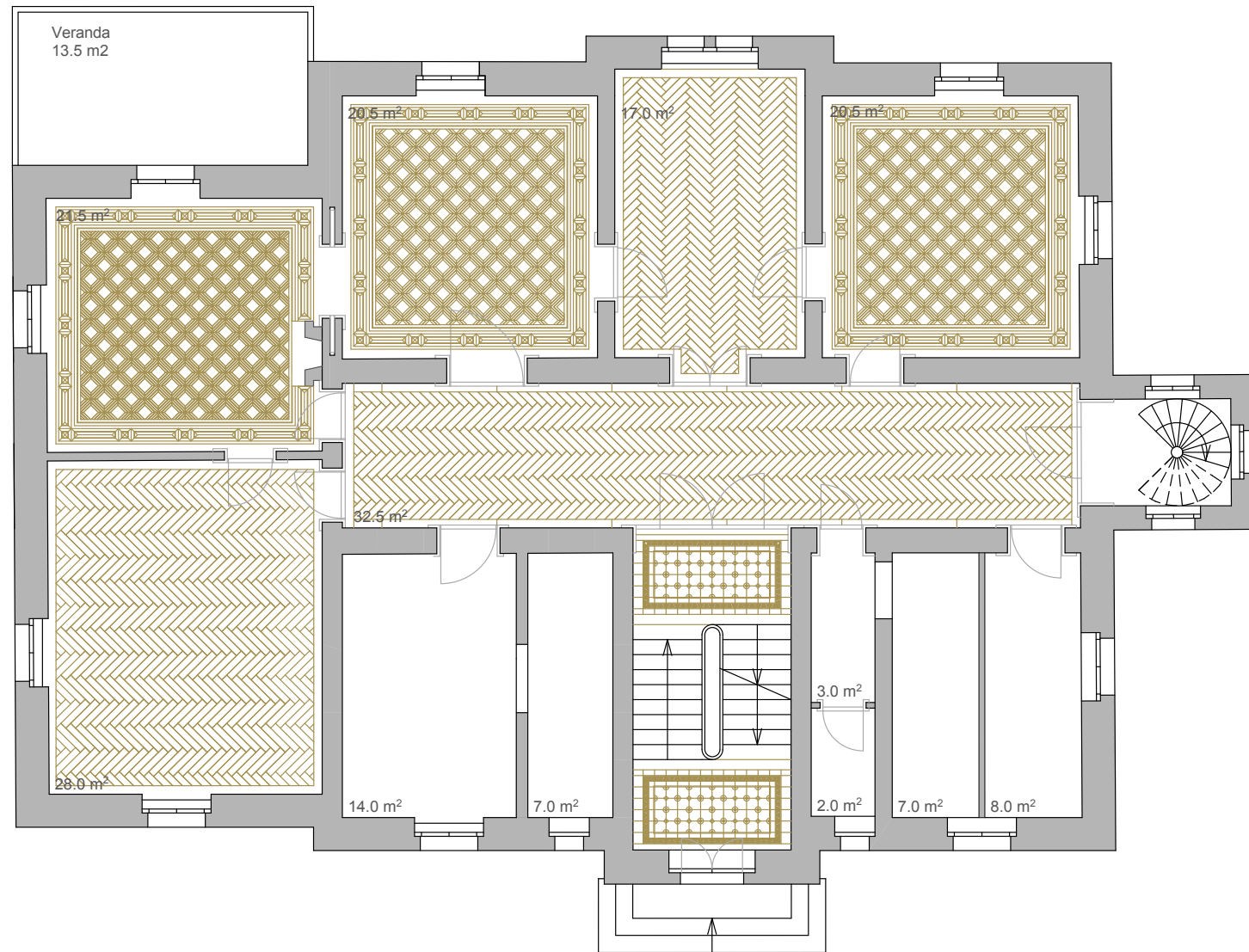




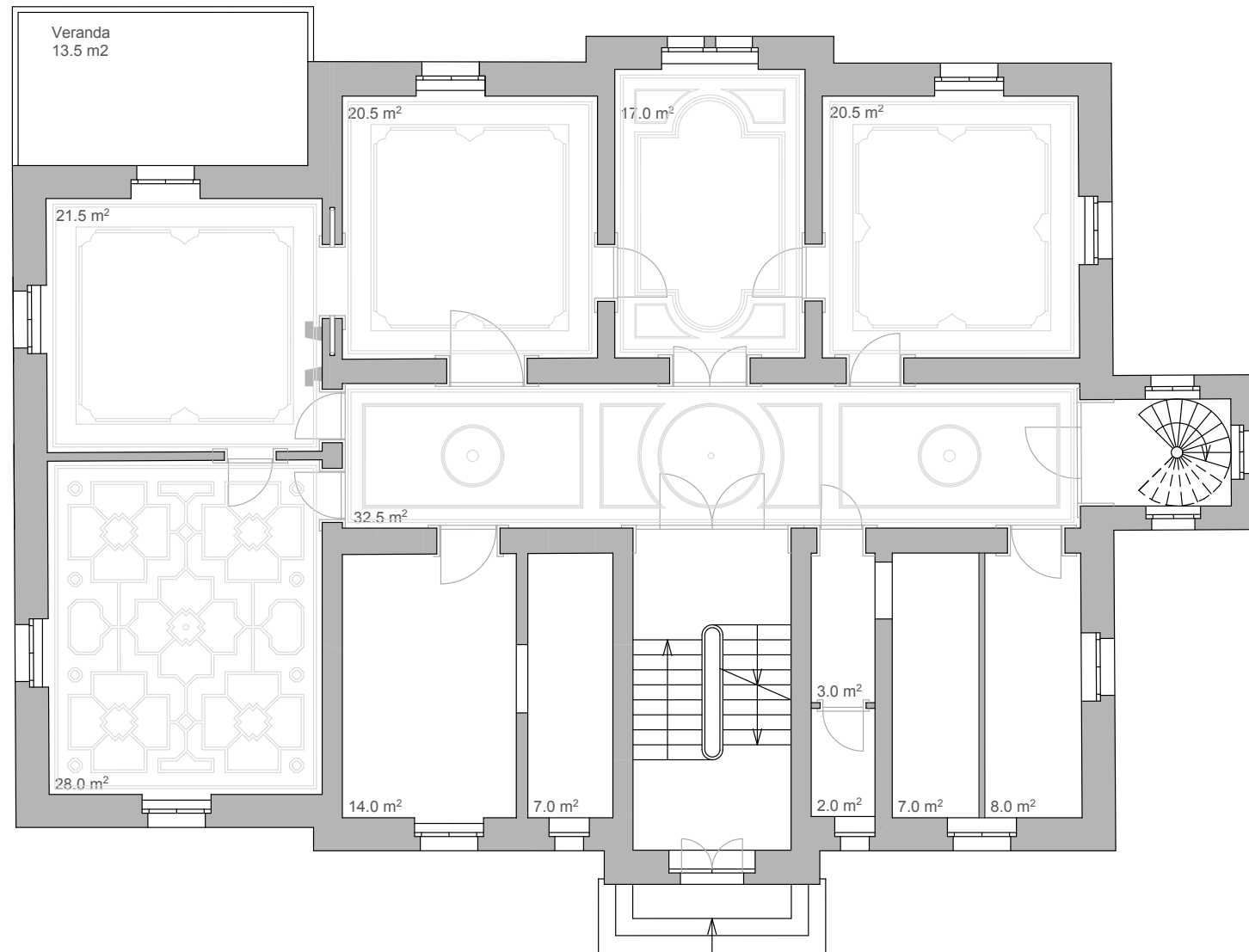
# Bestand Untergeschoss - Deckenspiegel



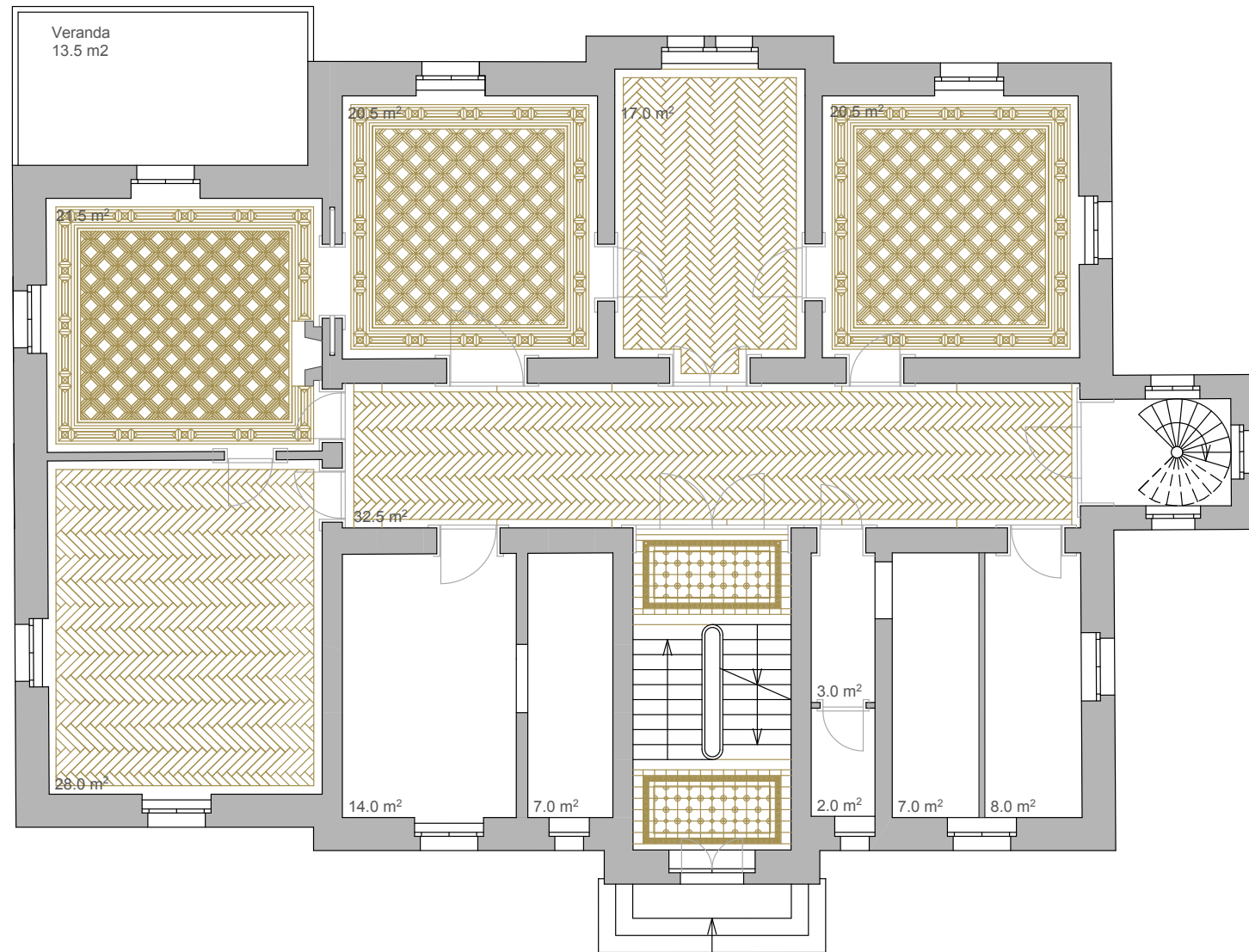
# Bestand Parterre - Bodenspiegel



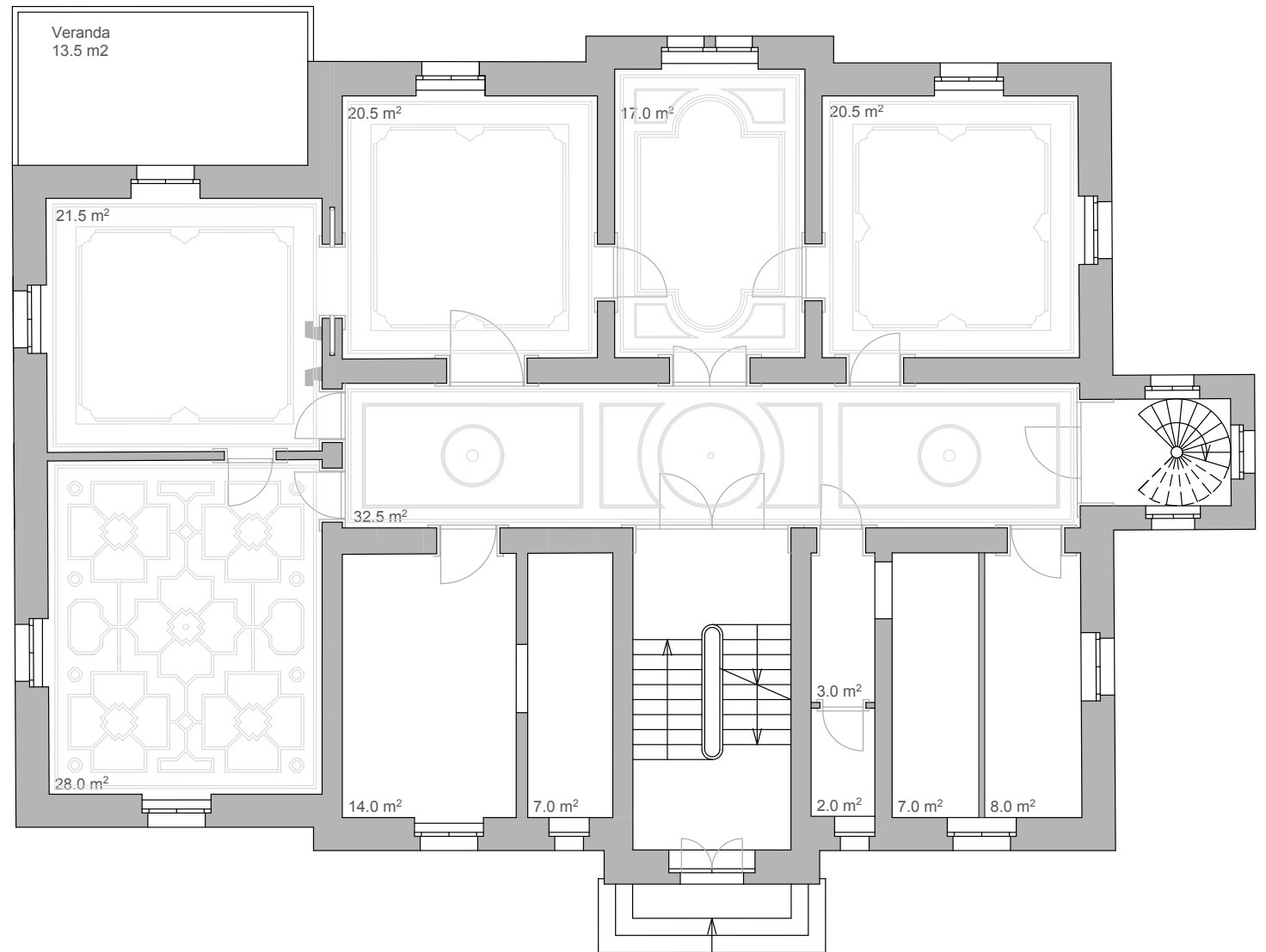
# Bestand Parterre - Deckenspiegel



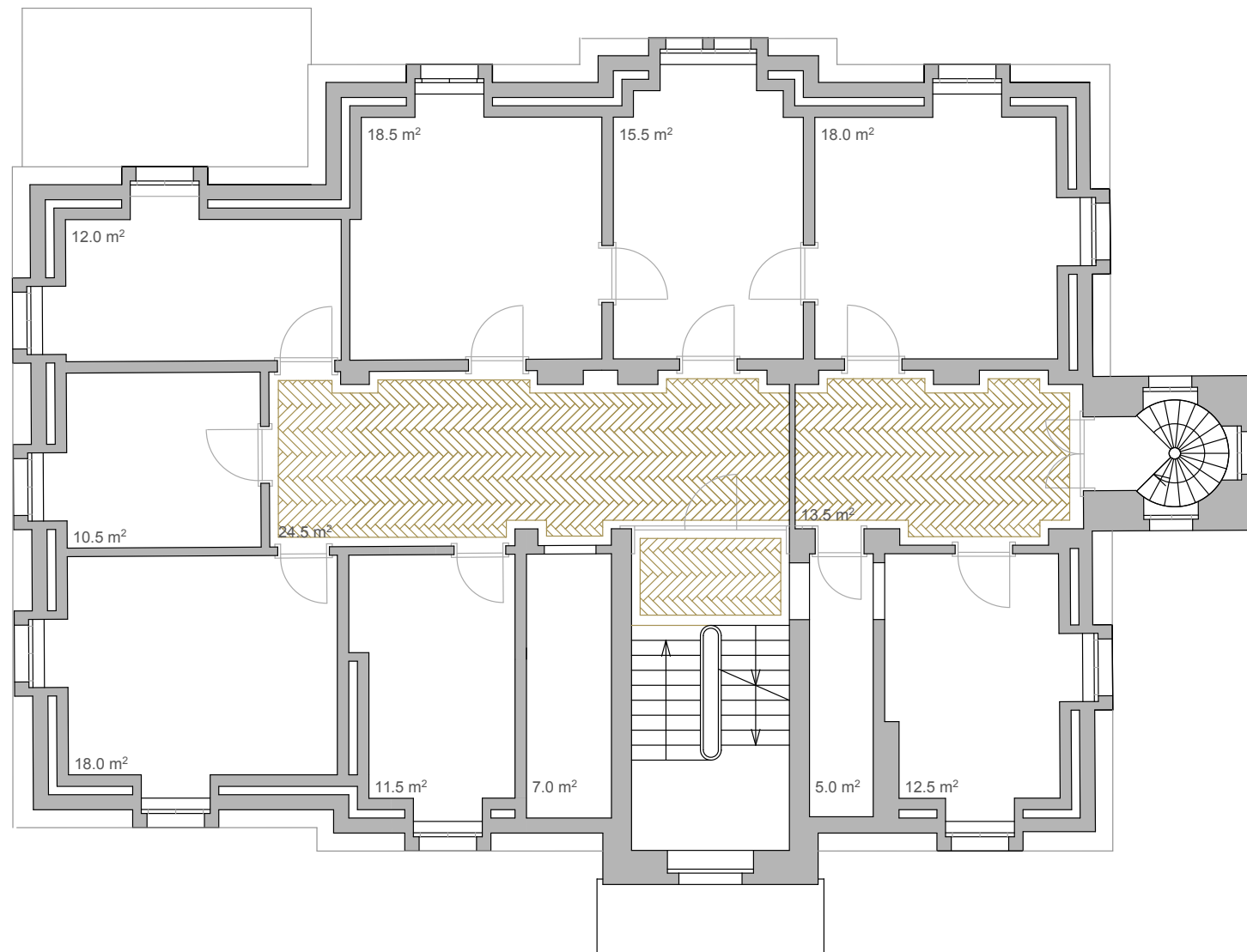
# Bestand 1. Obergeschoss - Bodenspiegel



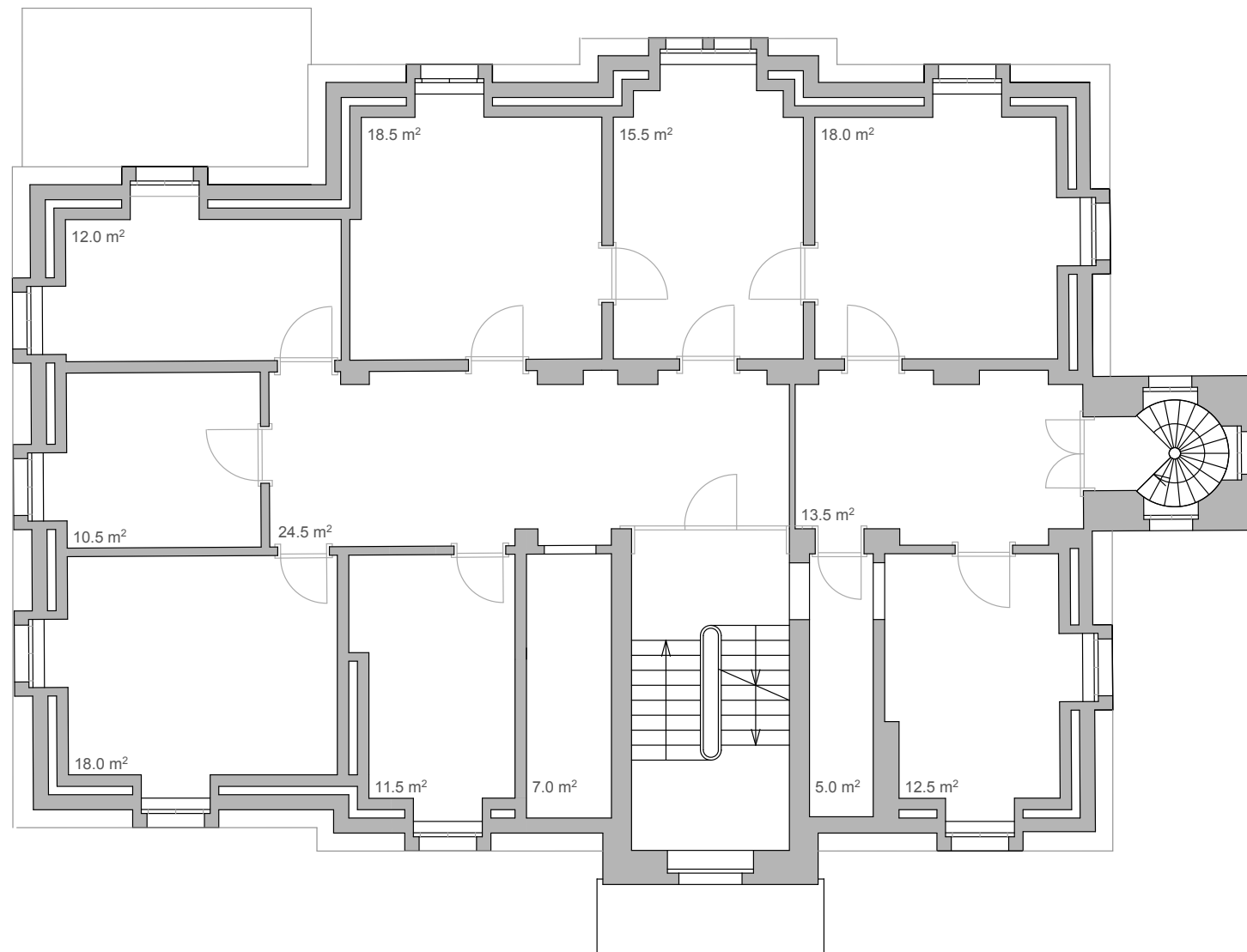
# Bestand 1. Obergeschoss - Deckenspiegel



## Bestand 2. Obergeschoss - Bodenspiegel



## Bestand 2. Obergeschoss / Deckenspiegel



Verkaufsdokumentation "Villa Wiesental"

# Umnutzungskonzept

---

## Abschnitt 3



## Nutzungskonzept

---

Die Villa eignet sich aufgrund der Raumeinteilung, der Erschliessung und dem repräsentativen Erscheinungsbild sehr gut für eine Dienstleistungsnutzung für ein bis drei Unternehmen, welche keinen hohen Installationsgrad benötigen (z.B. Agentur, Anwaltskanzlei, Atelier, Studio, Ausstellung etc.). Die stattlichen Räume mit 3.3 m Höhe und grossen Fenstern lassen je Geschoss rund zehn hochwertige Arbeitsplätze in Einzel-, Zweier-, oder Viererbüros zu.

Die Räume im Untergeschoss sind attraktiv, mit einer Höhe von 3.3 m gut zugänglich, natürlich belichtet und belüftet. Sie eignen sich als Ausstellungs- und Verkaufsräume. Eine Nutzung als Restaurant / Bar ist denkbar, wobei die Integration der Haustechnik besondere Sorgfalt erfordert.

Ein Lift lässt sich strukturell verträglich einbauen, d.h. die historische Bausubstanz wird durch den Einbau nicht wesentlich geschmälert. Die Behindertengängigkeit kann auf allen Geschossen gewährleistet werden. Das Nutzungsspektrum wird durch den Einbau deutlich erweitert.

Auch die historische Nutzung als Wohngebäude wäre nach wie vor möglich. Einschränkend sind die limitierten Aussenbezüge von Garten und Veranden sowie die Lärmbelastung von Norden und Westen.

## Sanierungskonzept

---

Das Sanierungskonzept sieht eine möglichst originalgetreue Sanierung der Villa vor. Die vorhandenen Qualitäten des Gebäudes sollen optimal genutzt werden.

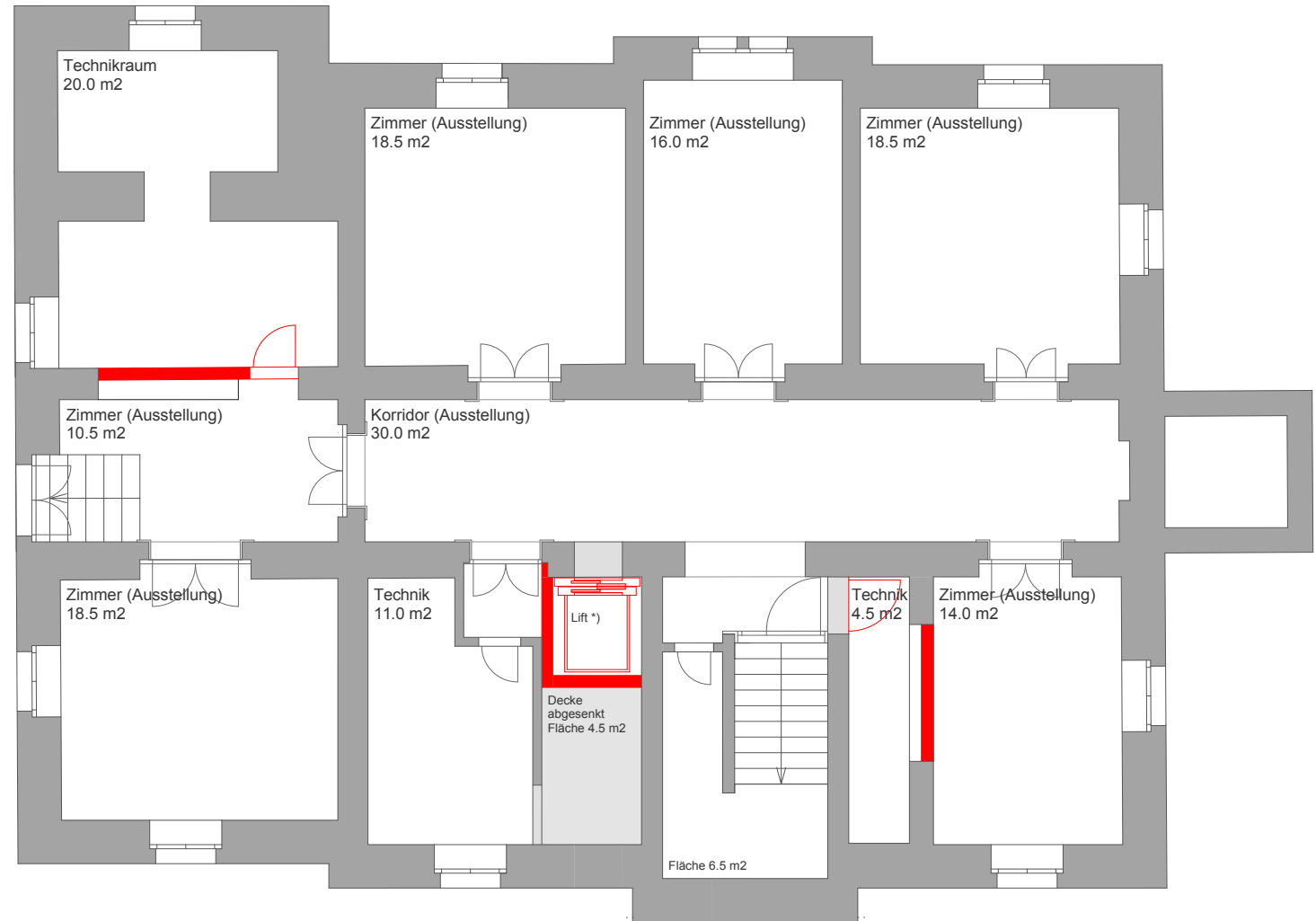
Auf dieser Basis wurde das Architekturbüro Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, welches über grosse Erfahrung im Bereich Sanierungen und Umnutzungen von historischen Gebäuden verfügt, beauftragt, ein Konzept zu erarbeiten, das als Grundlage für den Verkauf und für die Ermittlung der Sanierungs- und Umbaukosten dient.

Zusätzlich hat die HRS Real Estate AG im Sommer 2013 die Firma ibid Altbau AG damit beauftragt, ein Gutachten über die Villa Wiesental zu erstellen, welches den Bestand in Form eines Raumbuches fotografisch erfasst und dokumentiert sowie die Schutzwürdigkeit der einzelnen Gebäudeteile und Ausstattungen bewertet. Die Firma ibid hat sich auf Beratungen im Fachbereich Denkmalpflege und Bauwerkserhaltung spezialisiert. Ihre Tätigkeit reicht von der fallbezogenen Beratung bis hin zur Wahrnehmung von kommunalen Denkmalpflagemandaten.

Das Gutachten kann im Rahmen der Verkaufsverhandlungen zur Verfügung gestellt werden.

# Konzeptstudie Untergeschoss

Geschossfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>



■ NEU / Umbau

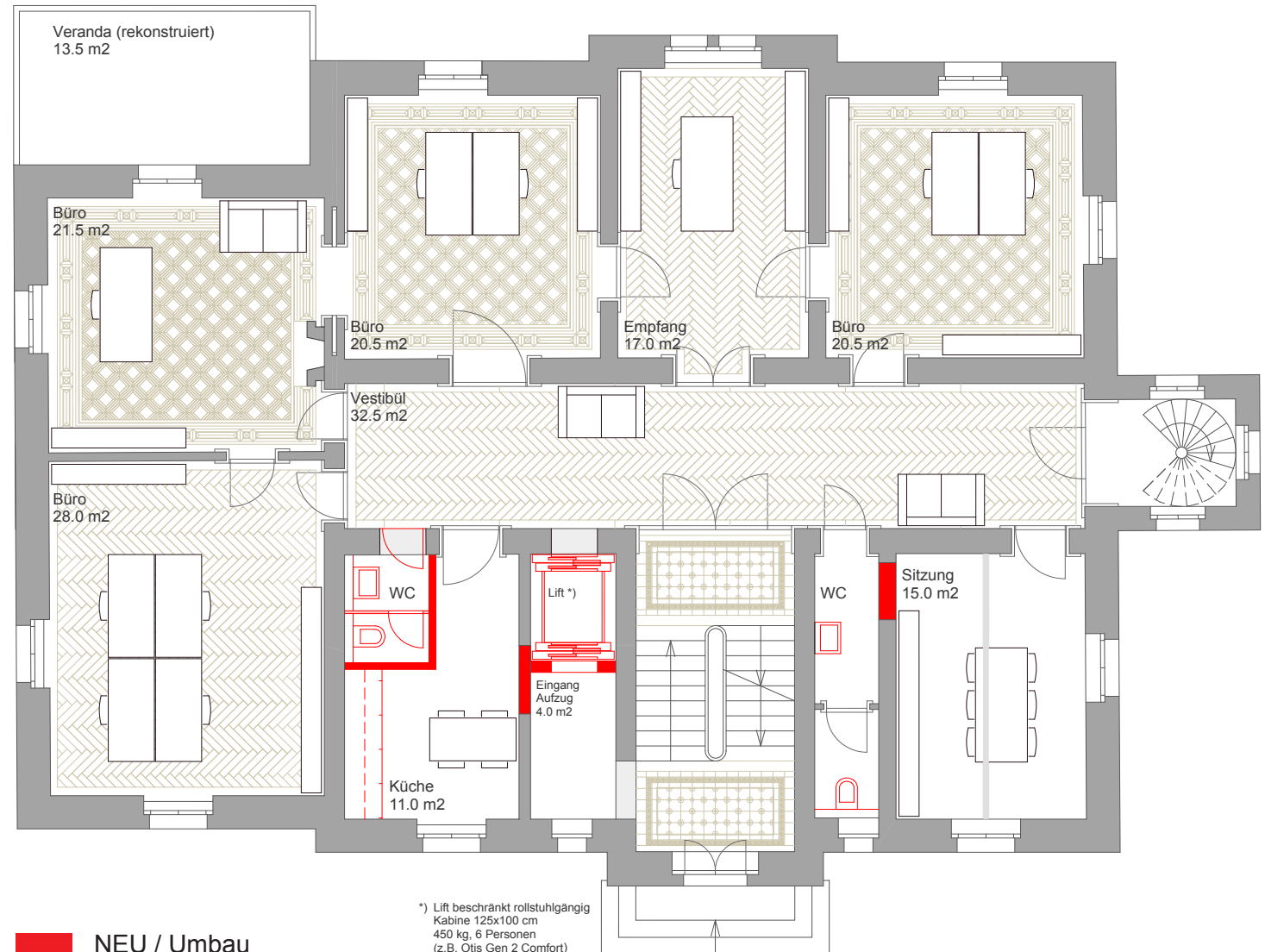
\*) Lift beschränkt rollstuhlgängig  
Kabine 125x100 cm  
450 kg, 6 Personen  
(z.B. Otis Gen 2 Comfort)



# Konzeptstudie Parterre

Geschossfläche: ca. 265 m<sup>2</sup>

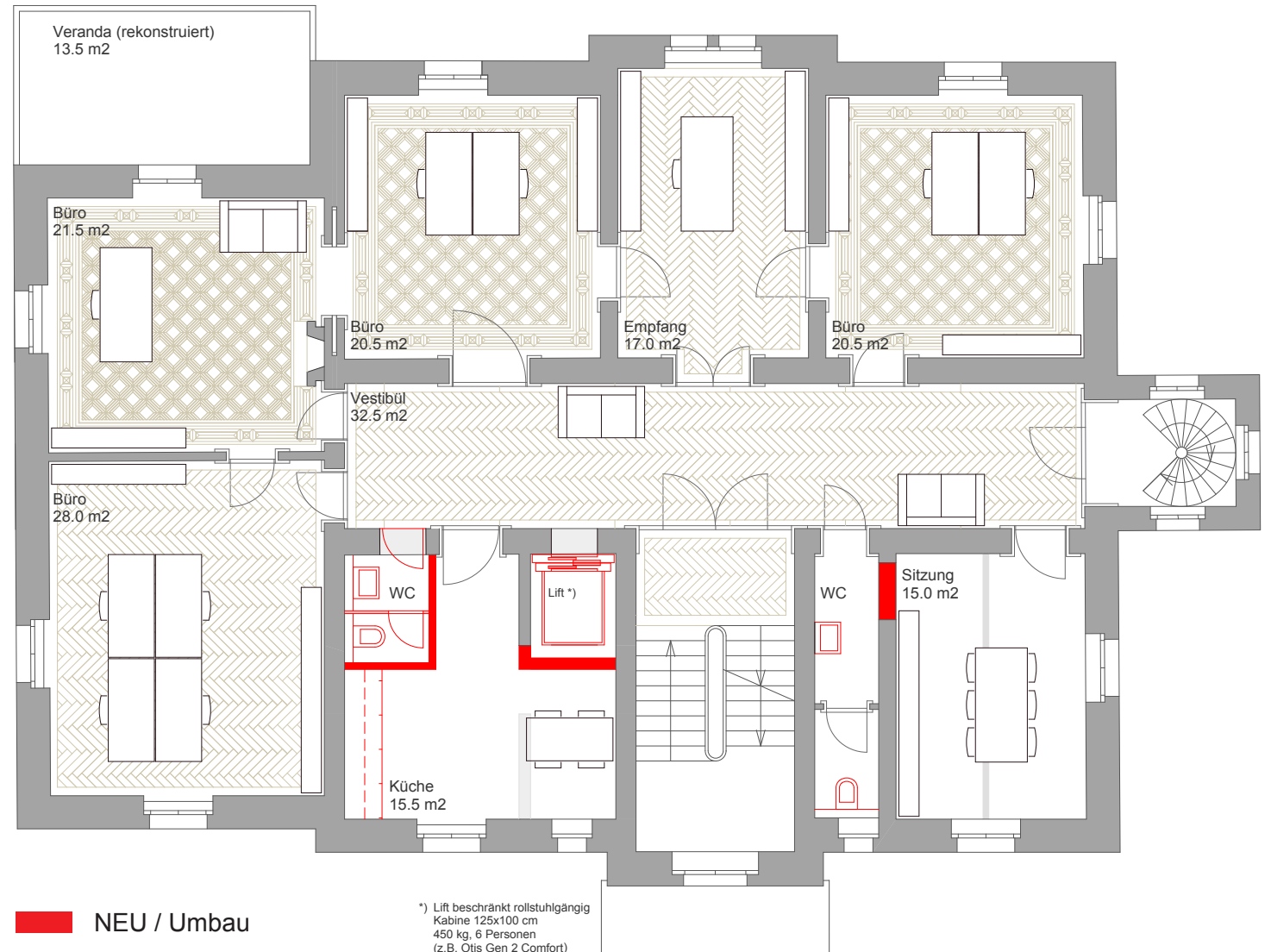
Veranda: ca. 14 m<sup>2</sup>



# Konzeptstudie 1. Obergeschoss

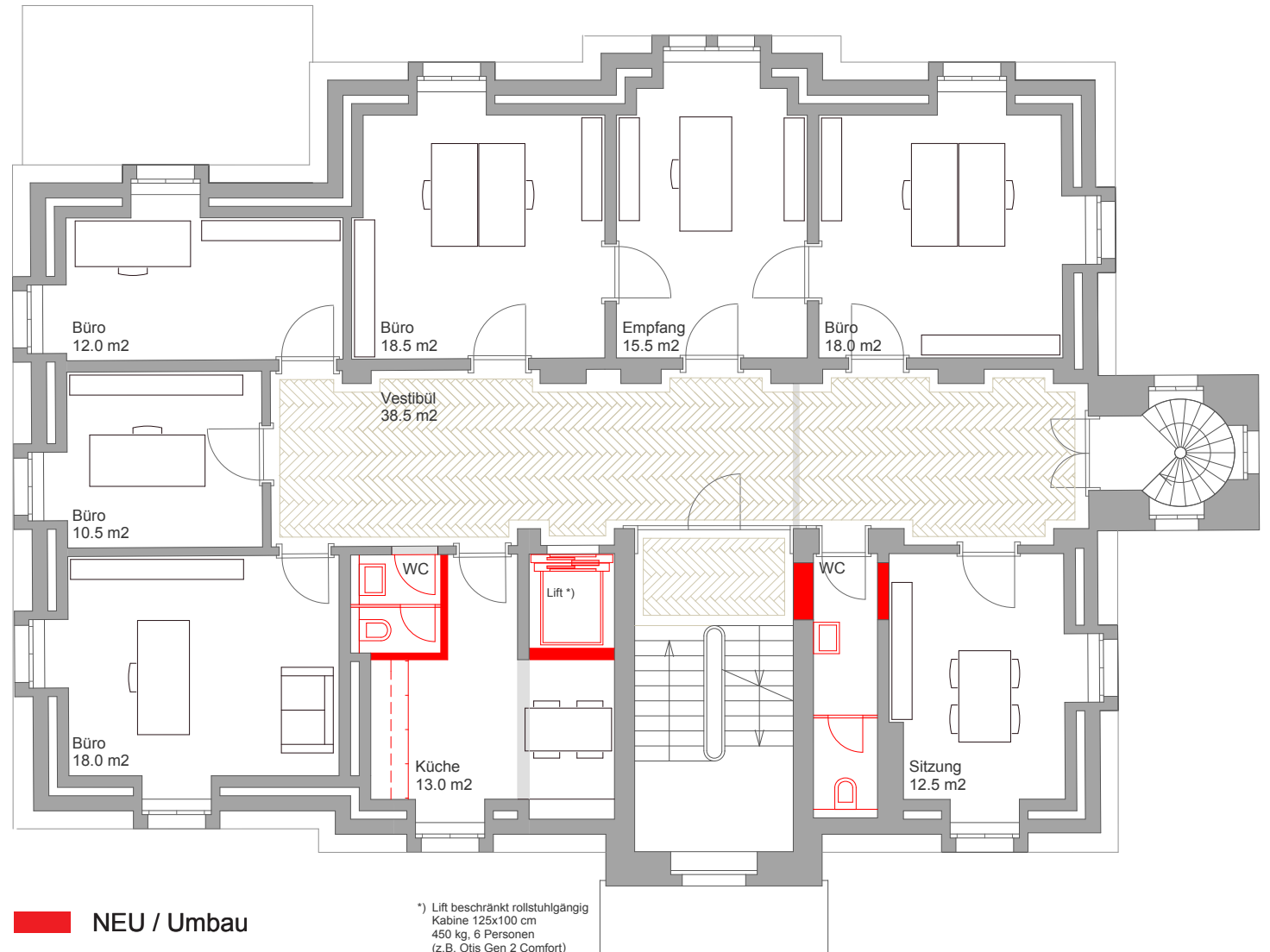
Geschossfläche: ca. 265 m<sup>2</sup>

Veranda: ca. 14 m<sup>2</sup>



# Konzeptstudie 2. Obergeschoss

Geschossfläche: ca. 252 m<sup>2</sup>



# Sanierungskosten / Verkaufspreis

---

## Abschnitt 4

## Sanierungskosten

---

### Kostenzusammenstellung Sanierung

Basis: Sanierungs- und Nutzungskonzept Pfister Schiess Tropeano

<b>BKP 1</b>	Vorbereitungsarbeiten:	CHF	310'000.-
<b>BKP 2</b>	Gebäude:	CHF	3'561'000.-
<b>BKP 3</b>	Betriebseinrichtungen:	CHF	0.-
<b>BKP 4</b>	Umgebung:	CHF	50'000.-
<b>BKP 5</b>	Baunebenkosten:	CHF	164'000.-
<b>Total Sanierungskosten exkl. MwSt.</b>			<b>CHF 4'085'000.-</b>
<b>Total Sanierungskosten inkl. 8 % MwSt.</b>			<b>CHF 4'411'800.-</b>

\*Eine detaillierte Kostenzusammenstellung, der Sanierungs- resp. Baubeschrieb und der Bericht von ibid Altbau AG können im Rahmen der Verhandlungen eingesehen werden.

### Hinweise

- Die Gesamtsanierung wird durch die HRS Renovation AG ausgeführt.
- Der Baubeginn der Sanierungsarbeiten wird mit dem Neubauprojekt der HRS Real Estate auf der Restparzelle abgestimmt. Vorarbeiten zur Sicherung der Gebäudesubstanz können vorzeitig ausgeführt werden.



## Verkaufspreis

---

### Verkaufspreis Teilgrundstück mit sanierter Villa

Teilgrundstück ca. 515m2	CHF 450'000.-*
Sanierungskosten (BKP 1-5)	CHF 4'411'800.-

---

<b>Verkaufspreis inkl. Mwst.</b>	<b>CHF 4'861'800.-</b>
----------------------------------	------------------------

---

\*Landwert abzüglich Last der Bestandesliegenschaft.

### Eigentumsübertragung

Bei Beurkundung des Kaufvertrags übergibt der Käufer der HRS Real Estate AG ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Grossbank oder Kantonalbank über den Verkaufspreis. Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Bauprojektes der HRS Real Estate AG auf der Restparzelle.

### Hinweise

- Der oben genannte Verkaufspreis versteht sich als Mindestpreis. Angebote, welche den Verkaufspreis unterschreiten, werden grundsätzlich nicht berücksichtigt.
- Die Villa wird nur saniert verkauft. Angebote für die Übernahme der Villa im heutigen Zustand werden nicht berücksichtigt.
- Angebote für die gesamte Parzelle C2371 werden nicht berücksichtigt. Es steht ausschliesslich die sanierte Villa mit dem Teilgrundstück zum Verkauf.

## Kontakte

---

### Abschnitt 5

**Informationen:**

HRS Real Estate AG  
Walzmühlestrasse 48  
CH-8501 Frauenfeld  
[wiesental@hrs.ch](mailto:wiesental@hrs.ch)

**Besichtigungen:**

Besichtigungen sind erst im Rahmen von Verhandlungen möglich. Es kann jedoch unter [wiesental@hrs.ch](mailto:wiesental@hrs.ch) ab Donnerstag 05.09.2013 eine detaillierte Fotodokumentation angefordert werden.

**Einreichung der Offerten:**

HRS Real Estate AG  
Stichwort "Villa Wiesental"  
Walzmühlestrasse 48  
CH-8501 Frauenfeld

**Mediananfragen:**

HRS Real Estate AG  
Patricia Loretan  
Leiterin Kommunikation & PR  
[media@hrs.ch](mailto:media@hrs.ch)

# Anhang

---

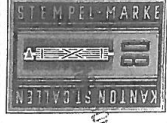
## Abschnitt 6

- Dienstbarkeitsvertrag 1949	36
- Kataster Grundbuchauszug von 1949	37
- Inventarblatt der Stadt St. Gallen	38-39

### **weitere Informationen zur Villa:**

- Amtsbericht Denkmalpflege 02.04.2004 von Moritz Flury-Rova, Kunsthistoriker lic. phil. I  
unter: <http://www.villawiesental.ch/Schutzwuerdigkeit.pdf>

Servitutbuch Bd. 19, Fol. 211, No. —  
ST. GALLEN



**Dienstbarkeits-Vertrag**

zwischen

der politischen Gemeinde St. Gallen,  
vertreten durch das Elektrizitätswerk der Stadt St. Gallen, *Reg. Nr. 857*  
und  
Eingang *31. Dez. 1949*

dem Milchverband St. Gallen-Appenzell, Lagerstr. 14,  
S t. G a l l e n,

betreffend

Erstellung eines oberirdischen Kabelabtrennkastens  
auf der Liegenschaft Kat. Nr. 2371 in St. Gallen.

**1.**

Der Unterzeichnete, Milchverband St. Gallen-Appenzell, St. Gallen, Eigentümer der Parzelle St. Gallen Nr. 2371, Rosenbergstrasse Nr. 95, räumt der politischen Gemeinde St. Gallen das Recht ein, auf dem obgenannten Grundstück einen oberirdischen Kabelabtrennkasten, Seite Grünbergstrasse, gemäss Situationsplan Nr. 4906 gegen eine einmalige Entschädigung von Fr. 75.-- zu erstellen und zu unterhalten.

**2.**

Die politische Gemeinde St. Gallen haftet für allen Schaden, der zufolge der Erstellung oder des Unterhaltes obgenannter Einrichtung entsteht, und verpflichtet sich, die letztere nach erfolgter Aufforderung innert angemessener Frist auf eigene Kosten zu verlegen, wenn eine Verlegung der Einrichtung wegen Ausführung von Tief- oder Hochbauten erforderlich werden sollte.

**3.**

Dieser Dienstbarkeitsvertrag ist auf Kosten der politischen Gemeinde St. Gallen (Elektrizitätswerk der Stadt St. Gallen) im Grundbuch des Grundbuchkreises St. Gallen einzutragen; er wird hiemit zur Eintragung angemeldet.

St. Gallen, den 24. November 1949.

Namens der politischen Gemeinde St. Gallen, Der Eigentümer der Parzelle St. Gallen Nr. 2371

Für das Elektrizitätswerk: *da* *M. Müller* *St. Gallen*

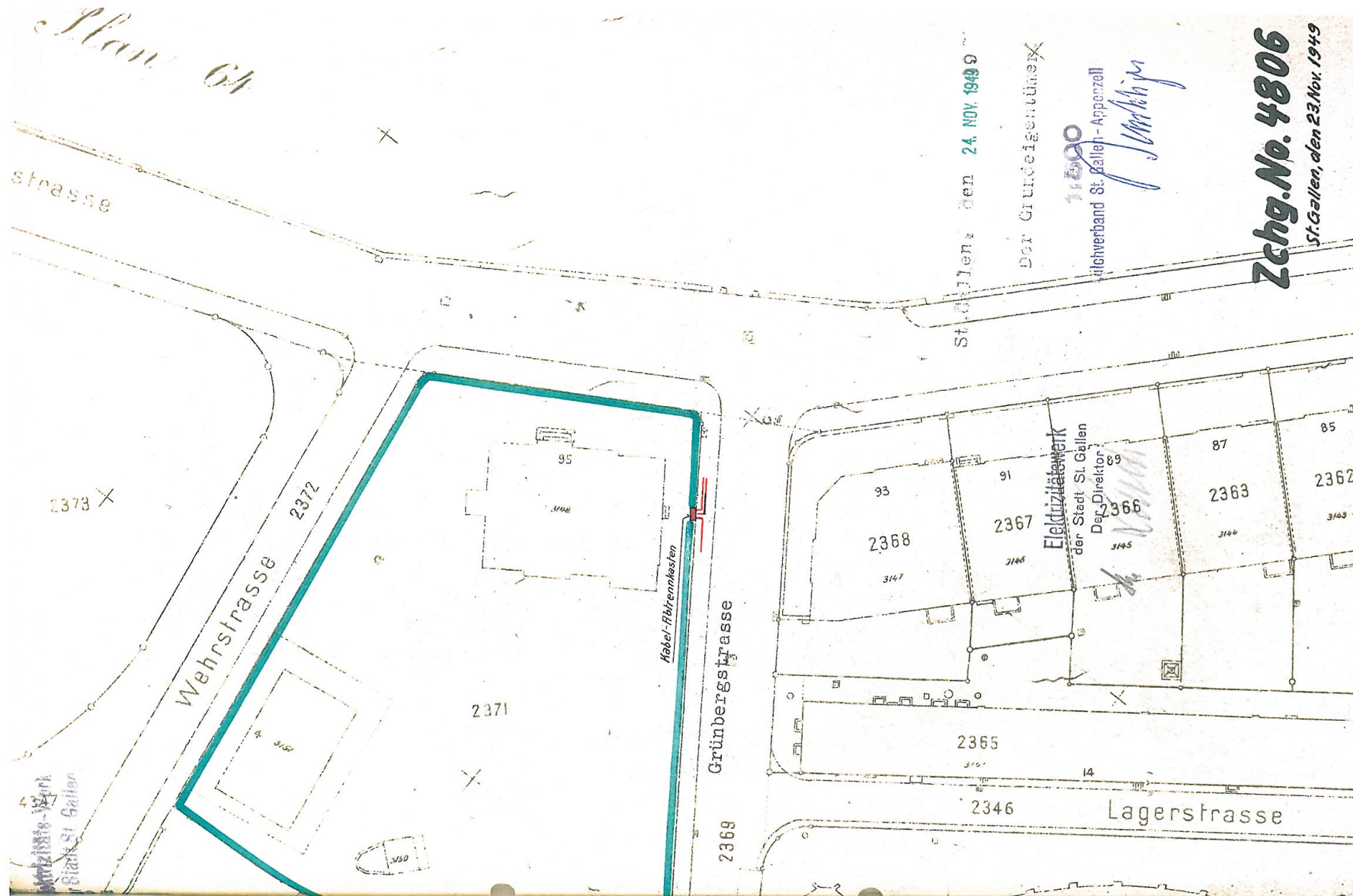
Der Direktor: *M. Müller* *St. Gallen*

Genehmigt: *St. Gallen*  
Verwaltung der Technischen Betriebe,

Der Vorstand:

*M. H. ...*

*St. Gallen*





Stadt St.Gallen

### Inventarblatt der schützenswerten Bauten (Auszug)



**Adresse**  
Rosenbergstrasse 95

**Objektname**  
Wiesenthal

**Objektgattung**  
Einfamilienhaus

**Funktion ursprünglich**  
Wohnhaus

**Erstellungsdatum**  
1878

**Baumeister**  
Oertly Daniel (L) (1824-1911)

**Bauherrschaft**  
Konsul Menet-Tanner

**Kurzbeschreibung**  
Freistehende, repräsentative Villa mit zugehörigem Garten.

#### **Gesamtaufnahme**

Die Villa erhebt sich mit zwei vollen und einem Dachgeschoss auf querrchteckigem, durch Risalite und Türmchen aufgelockerten Grundriss. Die Strassenfassade und die südwärts gerichtete Gartenfassade haben je vier Hauptachsen, die Seitenfassaden im Prinzip drei. Strassenseits ist die Achse des Hauseingangs und Treppenhauses als Risalit mit um ein halbes Geschoss erhöhten Öffnungen und dementsprechend angehobener Traufe hervorgehoben; gekapptes Kegeldach. Auch zum Garten hin ist die entsprechende Achse als Hauptachse behandelt, durch verdoppelte Öffnungen und einen leichten Risalit, aber ohne angehobene Dachtraufe. Auch an der Westseite ragt ein schmales Türmchen vor. Die östlichste Achse der Hauptfassade ist etwas zurückversetzt, bzw. zum Garten hin im Hochparterre mit einer leicht vorspringenden Veranda, im OG mit einem Balkon versehen. Wichtigste Gestaltungselemente sind die kräftigen Gesimse und die gequadrerten Lisenen an allen Ecken. Das Keller-/Sockelgeschoss ist über einem Fuss aus glatten Kalksteinen mit Rustizierung aus Sandsteinen behandelt, die Wandfelder der Obergeschosse sind verputzt, alle Architekturglieder aus grünem Sandstein.

Das Dachgesims ist durch ein breites Konsolenband besonders markant. Steiles Mansardendach, das mit Schiefer in zwei Tönungen gedeckt ist. Die Dachterrasse zuoberst fasst ein dicht ornamentiertes gusseisernes Geländer ein, das z.T. durch ein schlichtes Geländer ersetzt worden ist. Gründerzeitliche Mischung aus Renaissance und Barock. Das einst zugehörige Gartenhaus ist bereits abgebrochen, der Garten etwas reduziert. Die ursprünglich zum vorstädtischen Bereich hin orientierte, ruhige Lage wird durch eine stark frequentierte Kreuzung etwas beeinträchtigt, aber der Baum bestandene, gegen Osten mit einer Stützmauer eingefasste Garten hat immer noch grossen Reiz. In der Mittelachse der Seitenfassade gegen Osten ist im OG eine Adikula angebracht, im EG ein Medaillon mit Frauenbüste 1944 Einbau einer Wohnung im DG.

### **Inneres**

Die Innenräume sind nicht bewertet, eine Beurteilung erfolgt im Rahmen weiterer Schutzabklärungen.

### **Würdigung**

Die Villa hat des flache Gelände am Stadtrand als Standort ausgenutzt und bildet somit einen Vorposten für die noblere Bebauung am oberen Bereich des Rosenbergs. Abgesehen vom derzeit mangelhaften Unterhalt und dem bedauernswerten Verlust des Gartenhauses sind keine gravierenden Eingriffe feststellbar. Rosenbergstrasse 95 ist eine für die Gründerzeit typische, sehr repräsentative bzw. grosszügig ausgestaltete Villa mit breit angelegter Fassade zur Strasse und zum Garten hin sowie mit dem von Türmchen aufgelockertem Umriss vieler Bauten aus jener Zeit. Obwohl das zu ihr passende Umfeld verändert, der Garten etwas reduziert ist, sind die zugehörige Ausstattung und die ursprüngliche Ausstrahlung erhalten, d.h. die Denkmalewerte dieser Villa sind noch nicht tangiert.

Die Villa Wiesental überzeugt durch ihre hohe architektonische und baukünstlerische Qualität und ist deshalb schützenswert.

### **Literatur**

Baudokumentation