

## Einst verlottert, jetzt herausgeputzt

Die Sanierung der Villa Wiesental ist in wenigen Tagen abgeschlossen. Fehlen noch die Mieter. Ein Rundgang.

**Christina Weder  
und Sandro Büchler**

Es riecht nach frischer Farbe, Handwerker gehen in der Villa Wiesental ein und aus. Nach knapp zwei Jahren befindet sich die Sanierung in den letzten Zügen. Die 145 Jahre alte Jugendstilvilla an der Rosenbergstrasse in St. Gallen erstrahlt innen und aussen in neuem Glanz. Vieles habe man erhalten und renovieren können, sagt Markus Bänziger, Projektleiter bei der HRS Real Estate AG, der Projektentwicklerin und Totalunternehmerin des Areals Wiesental.

Davor stand die Villa fast 20 Jahre leer. Die Rettung liess lange auf sich warten. Der Zahn der Zeit nagte an ihr; sie lotterte vor sich hin. Dabei gilt ihr Standort bei der Autobahneinfahrt Kreuzbleiche als Eingangstor zur Innenstadt. «Sie sah schäbig aus», sagt Bänziger. Doch diese Zeiten sind vorbei. Für Passantinnen und Passanten ist der Wandel nicht zu übersehen. Die Bretterverschläge vor den Fenstern sind verschwunden und die einst bröckelnde Sandsteinfassade ist wieder wie neu.

Laut Markus Bänziger war die Sanierung der Fassade am aufwendigsten. Rund 80 Prozent des Sandsteins mussten ersetzt werden. Zudem wurde das Dach der Villa komplett erneuert. An den türmchenartigen Dachaufbauten wurden die blechernen Zierelemente rekonstruiert und der zweifarbige Schiefer erneuert.

### Neue Balken und neue Farben

Auch in ihrem Innern präsentiert sich die Villa herausgeputzt und bereit für die neue Nutzung. Die Aurora Anlagestiftung, die zu 95 Prozent der Pensionskasse Stadt St. Gallen gehört, will hier Büroräume vermieten. «Der Zerfall war im Innern weniger gravierend, als wir erwartet hatten», sagt Bänziger. Trotzdem musste auch in den Innenräumen viel getan werden. Weil sich die südöstliche Ecke der Villa seit ihrem Baujahr 1878 um acht Zentimeter abgesenkt hatte, erwies sich die Statik als schwierigste Aufgabe bei der Renovation. Eine massive Betonplatte im Untergrund verleiht dem Gebäude nun Stabilität.

Wind und Wetter hatten vor allem der nordwestlichen Seite der Villa zugesetzt. «Dort war es merklich feucht», sagt Bänziger. Das Mauerwerk und etliche Balken mussten ersetzt werden, das Parkett im Eckzimmer war nicht mehr zu retten. Doch sonst sei vieles noch intakt gewesen. Die Holzböden sind grösstenteils original – die meisten mit Fischgrät-einige mit kunstvollem Tafelparkett. In der Küche ist der ursprüngliche Terrazzoboden erhalten.

Früher waren die Räume der Villa unterschiedlich gestaltet gewesen – mit je anderen Decken- und Wandfarben. Die Palette reichte von sehr dunkel, fast schwarz bis hin zu rosa. Es sei eine grosse Herausforderung gewesen, die originalen Farbto-



Die Fassade bröckelt nicht mehr: Rund 80 Prozent des Sandsteins mussten bei der Sanierung ersetzt werden.



Restauriert, aber nicht mehr funktionstüchtig: Einer der beiden marmornen Kamine in der Villa Wiesental.

ne zu bestimmen, sagt Bänziger. Matthias Fischer, Leiter Denkmalpflege der Stadt St. Gallen, bestätigt dies.

Für die Bauherrin war jedoch klar: «Eine Villa Kunterbunt sollte das nicht werden.» Sie einigte sich schliesslich mit Architekten und Denkmalpflege auf eine einheitliche, zurückhaltende Farbgebung. Gedeckte Grau-, Weiss- und Beigetöne durchziehen neu das Haus von unten bis oben, sie wirken dezent und eher kühl.

Am auffälligsten sind das lila Linienmuster im Treppenhaus und die ockerfarbenen Stuckaturen im Flur. Das Farbkonzept beruht laut Denkmalpfleger Fischer auf Farbtönen, die bei einer Farbuntersuchung am Bau gefunden wurden. An den Decken seien allerdings kaum Originaltöne zum Vorschein gekommen, dafür einzelne goldene Stellen. Die Farbe im Flur sei als Referenz daran zu verstehen.

### Lift, Brandschutztüren und Betonfundament

Die Villa Wiesental ist zudem modernisiert worden. Sie hat nun einen Lift statt einer Wendeltreppe, ein Betonfundament statt eines Natursteinbodens, und sie hat auf jedem Stock Brandschutztüren statt alter Eingangstüren. Kostenpunkt: Über 100 000 Franken für die

drei Türen. Zudem hat die Villa zweckmässige Küchen auf jeder Etage und einen Anschluss an die Fernwärme bekommen.

Überraschend sind die Räume mit Relikten, die an glanzvolle Zeiten erinnern – so etwa das Zimmer mit Holztafer und Holzimitat aus Gips oder die beiden Kaminzimmer. Aus Sicherheitsgründen sind die Cheminées aus Marmor nicht mehr funktionstüchtig. «Trotzdem haben wir sie aufgemotzt. Das ist schön fürs Auge», sagt Bänziger. An den Decken wurde der Stuck ergänzt. Deckenlampen kann man keine mehr aufhängen. Um die Stuckelemente zu schonen, haben Bauherrin und Architekten entschieden, keinen Strom in die Decke zu ziehen. «Stattdessen sollen diese Räume mit Ständerlampen beleuchtet werden.»

Der Blick aus dem Fenster fällt nun auf den eingerüsteten Hotel-Neubau, der etwa doppelt so hoch ist wie die Villa und im Sommer eingeweiht werden soll. Ihm fiel der Garten der Villa zum Opfer. Gleichzeitig wäre die Rettung der Villa ohne Neubau-Projekt nicht möglich gewesen.

### Kosten? Einigermassen eingehalten

Die Bauherrin will über die Kosten für die Sanierung nicht viele



Neues Dach, neue Dachterrasse, rekonstruierte Türmchenaufbauten: Nun fehlt nur noch das alte schmiedeeiserne Geländer.



Einer von wenigen Farbtupfern in der Villa: Die lila Farbbänder im Treppenhaus. Bilder: Ralph Ribl

Worte verlieren. Ursprünglich sind sie auf fünf Millionen Franken geschätzt worden. René Menet, Geschäftsführer der Aurora Anlagestiftung, sagt auf Nachfrage nur so viel: «Ja, ungefähr in dieser Grössenordnung.» Man habe die Kosten einigermaßen im Zaum halten können. Die Renovation einer historischen Villa stelle hohe Anforderungen, sagt Markus Bänziger. Etwa alle zwei Wochen stattete die städtische Denkmalpflege der Baustelle einen Besuch ab. Herausfordernd sei der Umgang mit beschädigten Bauteilen gewesen. Was nicht renoviert werden konnte, wurde zum Teil rekonstruiert.

Denkmalpfleger Matthias Fischer zeigt sich sehr zufrieden mit dem Resultat – «gerade wenn man bedenkt, wie sich die Villa vor der Sanierung präsentierte». Aus denkmalpflegerischer Sicht sei vieles vorbildlich gelöst. Er erwähnt etwa die detailreichen Fenster, von denen die Hälfte aus der Bauzeit der Villa stamme. Sie wurden restauriert und mit einer Isolierverglasung ergänzt.

Markus Bänziger sagt, die Villa spreche eine eigene Sprache und erzähle Hunderte Geschichten. «Man muss ihr Sorge tragen.» Dafür wurde auch eine Schutzvereinbarung unterzeich-

net. In ihr listet die Denkmalpflege Punkt für Punkt die geschützten Bauteile auf, die dauerhaft erhalten und fachgerecht gepflegt werden müssen. «Diese Vereinbarung ist auch ein fester Bestandteil des Mietvertrags der künftigen Mieterinnen und Mieter.»

### Erst ein Stockwerk vermietet

Wer künftig die frisch sanierten Büroräume an zentraler Lage – zwischen Autobahnanschluss Kreuzbleiche und Hauptbahnhof – beziehen wird, ist nach wie vor offen. Erst für eines von drei Stockwerken konnte bereits ein Mieter oder eine Mieterin gefunden werden. Um wen es sich handelt, will die Eigentümerin, die Aurora Anlagestiftung, noch nicht sagen. Geschäftsführer René Menet sagt, es handle sich weder um eine Anwaltskanzlei noch um ein Treuhandbüro oder eine Arztpraxis. Die Vermarktung der beiden anderen Stockwerke werde demnächst an die Hand genommen.

Noch bleibt einiges zu tun: Das schmiedeeiserne Geländer auf der Dachterrasse muss noch angebracht, eine WC-Schüssel montiert, ein Wandschrank fertiggestellt und die Parkettböden müssen geölt werden. Am 6. März soll alles fertig sein, dann ist Bauabgabe.

### Ereignisse

#### Fast abgebrochen – und doch noch gerettet

**1878** Die Villa Wiesental wird von Architekt Daniel Oertli für Konsul C. Menet-Tanner erbaut. Sie verkörpert «die Eleganz der französischen Renaissance-Architektur».

**2003** Der Milchverband St. Gallen-Appenzell, damaliger Eigentümer der Villa, stellt ein Abbruchgesuch. Die Stadt bewilligt es und entlässt die Villa aus dem Schutzinventar. Der Heimatschutz zieht den Fall daraufhin ans kantonale Verwaltungsgericht weiter.

**2005** Das Gericht entscheidet: Die Villa darf nur abgerissen werden, wenn sie durch einen Neubau ersetzt wird, dessen Qualität höher gewichtet wird als der Erhalt der Villa. Im gleichen Jahr ziehen die letzten Mieterinnen und Mieter aus.

**2006** Die Swisscanto-Anlagestiftung kauft die Villa.

**2011** Die öffentliche Diskussion spitzt sich zu. Der Eigentümerin wird vorgeworfen, sie lasse die Villa absichtlich zerfallen, um einen Abbruch zu erzwingen. Die Swisscanto-Anlagestiftung plant auf dem Grundstück ein Bürogebäude und beauftragt die Totalunternehmerin HRS mit der Projektentwicklung.

**2012** Der Verein Pro Villa Wiesental reicht im Mai eine Petition mit 5000 Unterschriften für den Erhalt der Villa ein. Fast gleichzeitig startet die HRS einen Architekturwettbewerb. Im Herbst wird das Siegerprojekt gekürt: die «Stadtkrone» des britischen Architekturbüros Caruso St. John.

**2013** Der Stadtrat zeigt sich von der «Stadtkrone» nicht überzeugt. Er entscheidet: Die Villa darf dafür nicht abgerissen werden.

**2014** Die Villa geht in den Besitz der HRS über. Diese reicht nun einen Gestaltungsplan für einen 25 Meter hohen Neubau im Garten der Villa ein.

**2016** Der Stadtrat lehnt den Gestaltungsplan ab. Er beanstandet die städtebauliche Vorzüglichkeit.

**Februar 2019** Dritter Anlauf der HRS: Sie plant, die Villa zu sanieren und daneben ein Bürohaus zu erstellen. Neue Eigentümerin des Ensembles wird die Pensionskasse Stadt St. Gallen. Damit zeichnet sich die Rettung für die Villa ab.

**Mai 2020** HRS reicht das Baugesuch ein. Neben der Villa plant sie kein Bürohaus mehr, sondern ein Hotel.

**April 2021** Baustart.

**März 2023** Die Villa ist fertig saniert.