

Projektbeschreibung

Umbau und Sanierung Langgasse 103/ 105, St. Gallen

Februar 2026

Ausgangslage

Das Wohnhaus an der Langgasse 103 und 105 wurde 1974 nach den Plänen des St. Galler Architekten Fritz Fischer erstellt. Es besteht aus zwei identischen Gebäudeteilen, welche unabhängig voneinander über ein der Strasse abgewandtes Treppenhaus erschlossen sind. Zwei einläufige Treppenanlagen führen zu den Hauseingängen des Erdgeschosses, welches als Hochparterre ausgebildet ist. Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt, bis auf das ungedämmte Dachgeschoss, welches in Holz erstellt wurde. Die einfache Lochfassade wird durch leicht eingezogene Balkone entlang der Langgasse vertikal gegliedert. Das Erdgeschoss, welches ohne Balkon ausgebildet ist, bildet eine Art durchlaufenden Sockel, auf welchem die Regelgeschosse ruhen. An der Rückfassade läuft die Lochfassade durch, unterbrochen durch die vorgesetzten Treppenhäuser.

Die Regelgeschosse weisen pro Gebäudeteil je drei Wohnungen, zwei 3 ½ und eine 1 ½ Zimmer Wohnung. Die grösseren Wohnungen haben ein Bad mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC, die kleinere ein Bad mit Dusche.

Bauprojekt

Die vorgesehene Sanierung kann in drei Teilbereiche aufgeteilt werden:

- Sanierung und Optimierung Grundrisse, Ersatz Haustechnik
- Ausbau Estrichgeschoss
- Fassadensanierung, Umgebung

Sanierung und Optimierung der Grundrisse

Die bestehenden Wohnungen sind in Bezug auf die gesamte Haustechnik in einem schlechten Zustand. Ein Grossteil der Installationen ist noch aus dem Erstellungsjahr und entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Der grosse Aufwand für diese technische Sanierung soll gleichzeitig genutzt werden, die Grundrisse der Wohnungen zu optimieren. Insbesondere bei Küchen und Bäder. Zudem soll der Fokus auf Wohnungen mit mehr Zimmern gelegt werden. Die Wohnungen sind im Bestand nicht hindernisfrei erschlossen. Ein neuer Liftturm pro Gebäudeteil wird erstellt, bei welchem die Haltestellen auf den jeweiligen Geschossen geplant sind um so sämtliche Wohnungen hindernisfrei zu erschliessen.

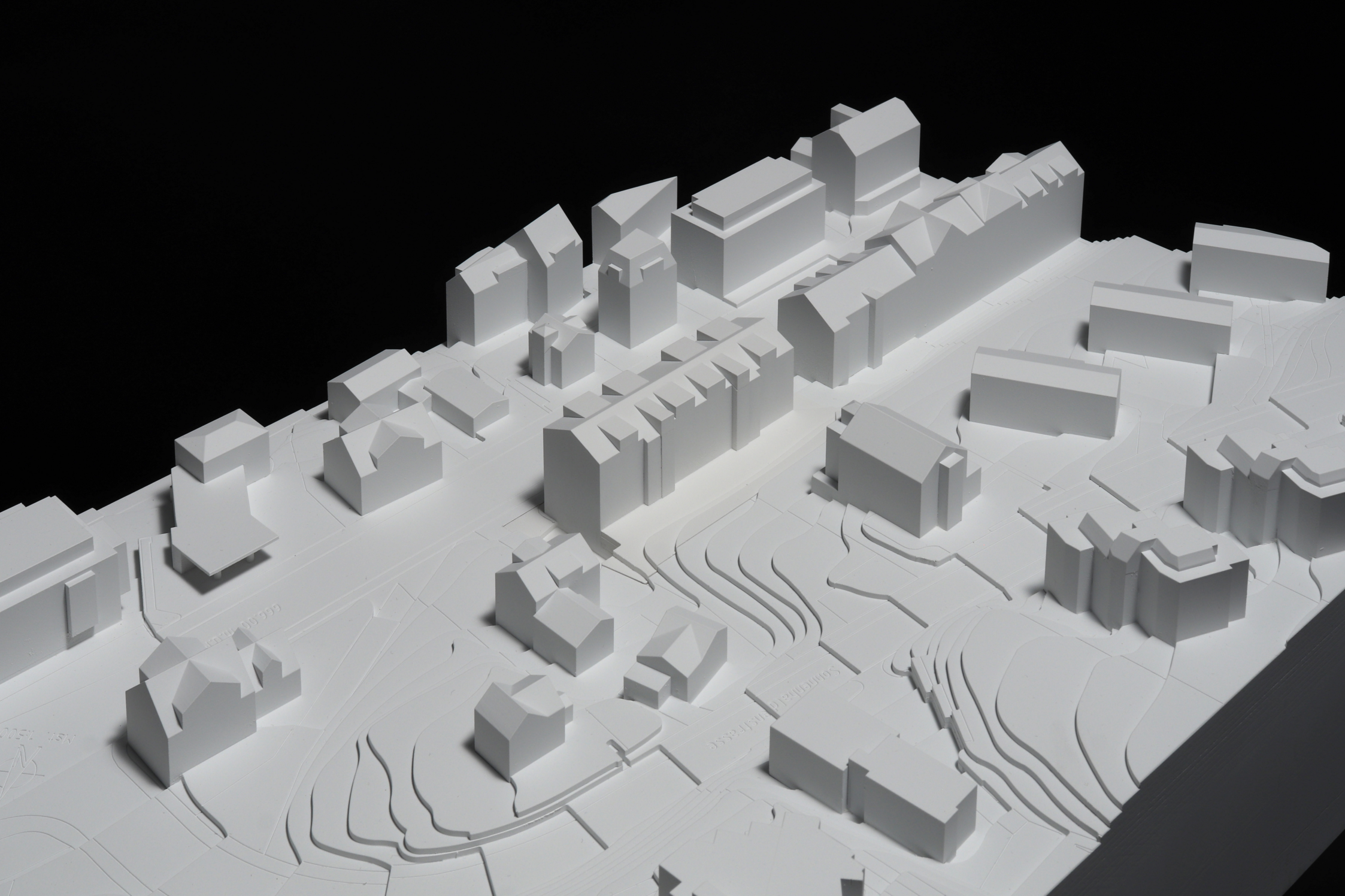
Ausbau Estrichgeschoss:

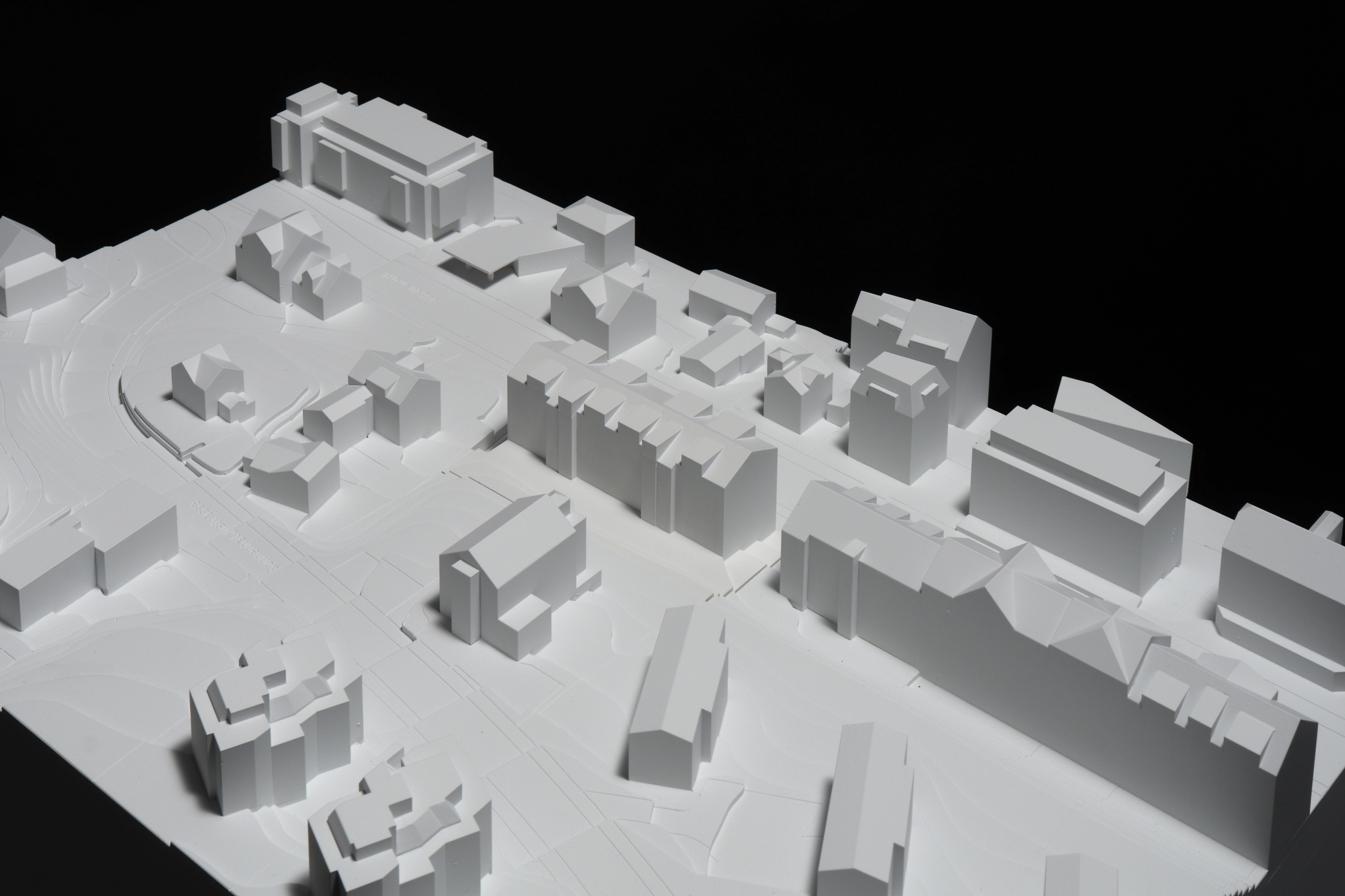
Das bestehende Dachgeschoss weist eine optimale Raumhöhe aus, um dieses innerhalb der Struktur ausbauen zu können. So entstehen 4 neue Wohnungen, die

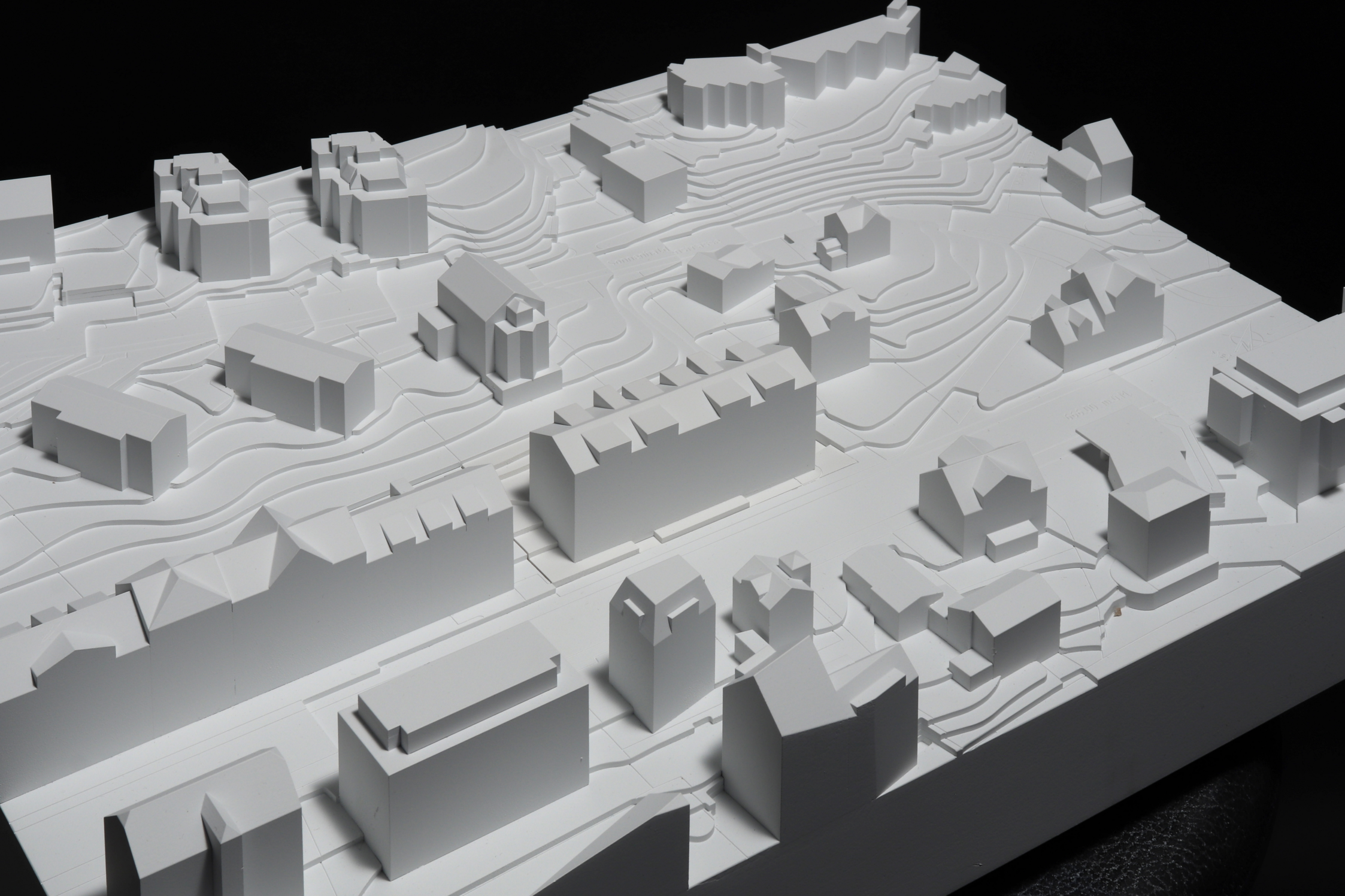
über die bestehenden Treppenanlagen erschlossen werden, die Liftkerne werden entsprechend verlängert.

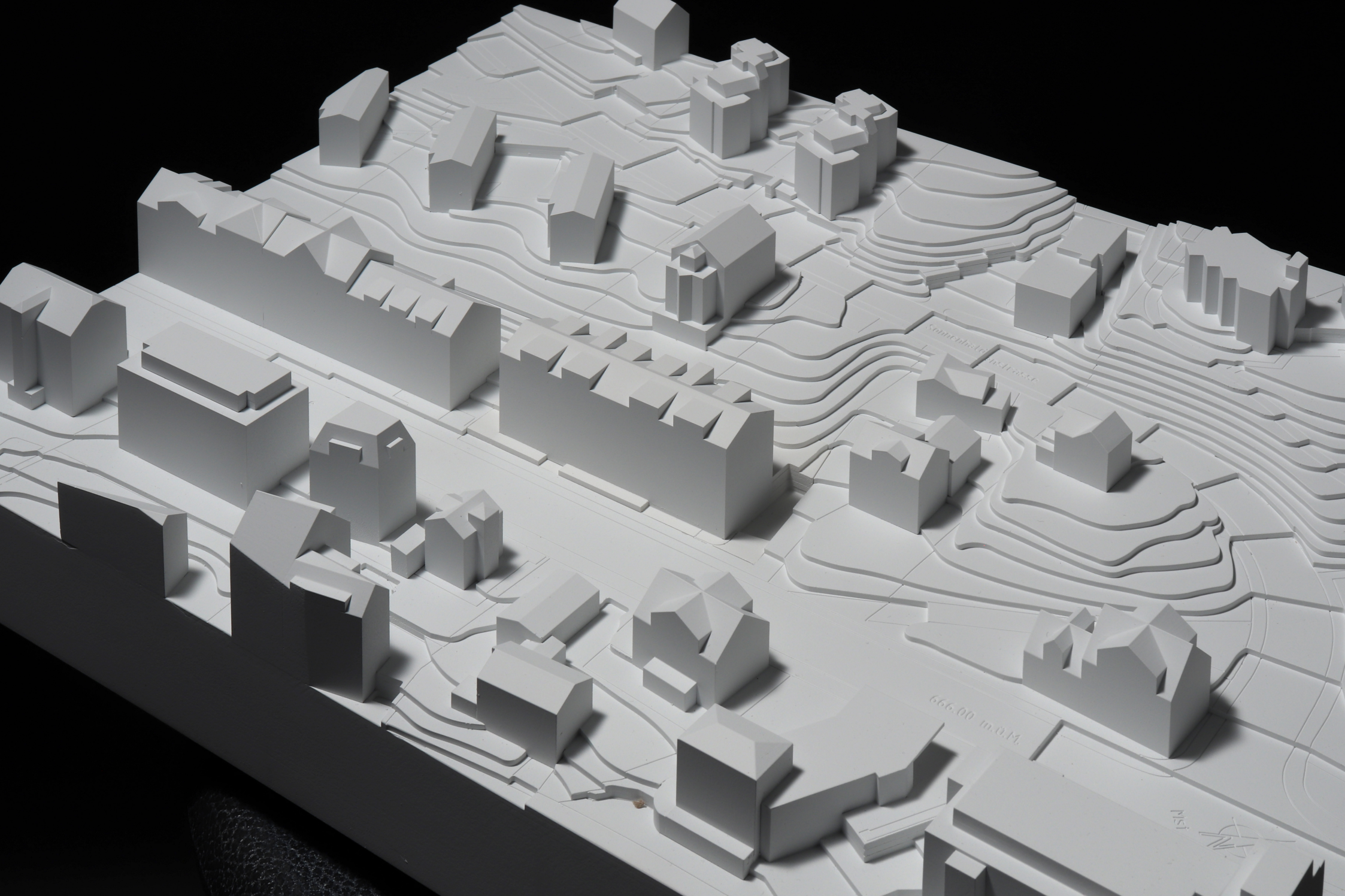
Fassadensanierung, Umgebung:

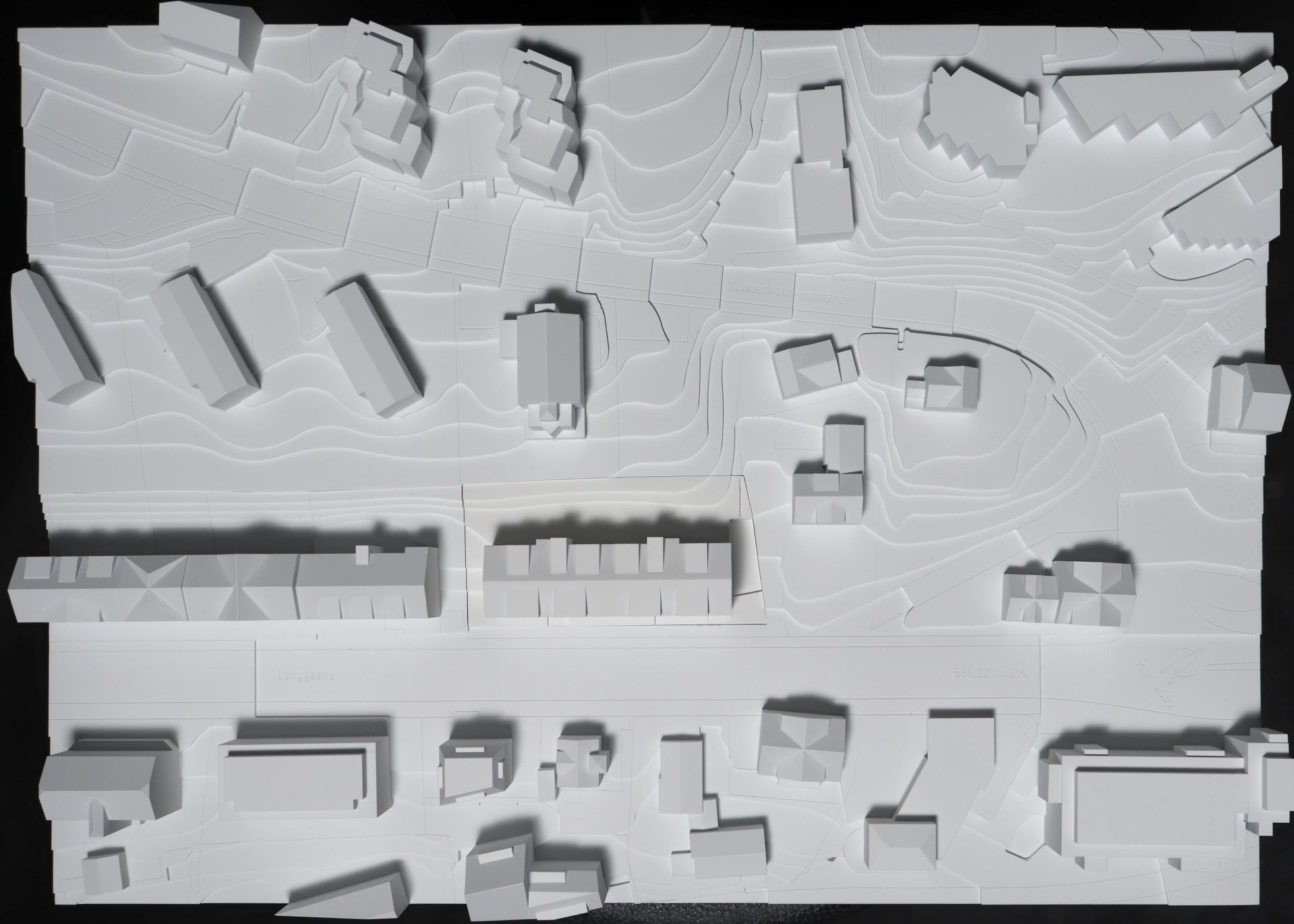
Die bestehenden Fassaden sind grundsätzlich in einem guten Zustand und werden im Zuge der Sanierung ausgebessert, gereinigt und mit einem neuen Farbkonzept versehen. Die bestehenden Fenster mit den Rollläden werden belassen. Aufgrund der tiefen Brüstungen bei den Fenstern und Balkonen sind neue Absturzsicherungen geplant. Die zwei neuen Lifttürme sind neben den bestehenden Treppenhäusern geplant und werden bis ins Dachgeschoss gezogen. Die Treppentürme bleiben im geplanten Projekt bestehen, durchbrechen aber nicht mehr das Dach, sondern bleiben innerhalb von diesem, die Dachaufbauten werden zurückgebaut. Das 4-geschossige Erscheinungsbild und die ursprüngliche Gliederung bleiben erhalten. Die Umgebung wird aufgewertet, indem im Bereich der Rückfassade neue Aussenbereiche und Aufenthaltsbereiche geschaffen werden, geschützt durch einen prächtigen Baumbestand.











Sonnenhofstrasse

Waldstrasse

Länggasse

666.00 m.O.M.

