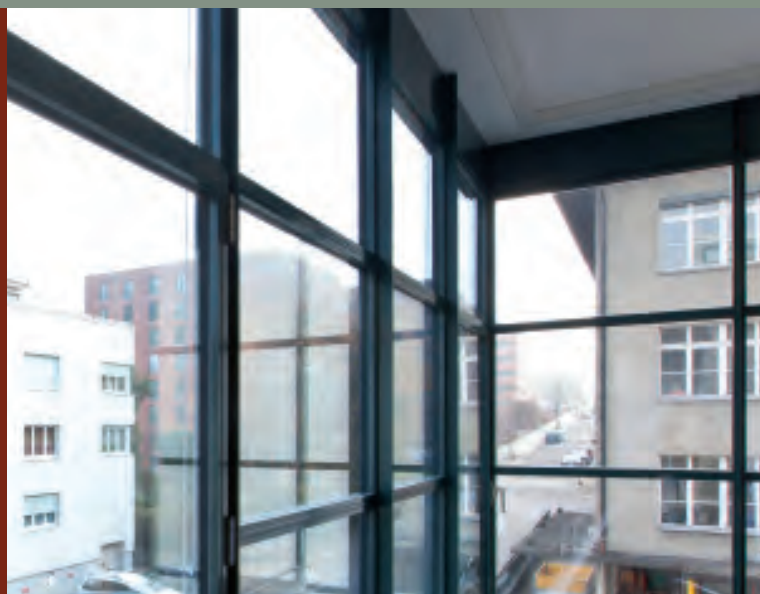


# Sanierung Lager- und Gewerbegebäude

Hochbauamt, 2012 | N° 170



Seifen, Seifen und nochmals Seifen: Das markante Lagergebäude in Sichtbeton der ehemaligen Seifenfabrik Suter, Moser & Co. AG stammt aus dem Jahr 1960. Inspiriert von der modernen Architektur der 1920er Jahre erhält die Fassade nun ihr ursprüngliches Gesicht zurück und wird im Innern für neue Gewerbenutzungen bereitgemacht.



# Sanierung Lager- und Gewerbegebäude

Zürcher Strasse 45

Eigentlich ist die Liegenschaft Zürcher Strasse 45 schon eigenartig: Während die Strasse im Quartier Lachen von Wohnbauten mit kleinen Gewerbeflächen aus der Jahrhundertwende des beginnenden 20. Jahrhunderts durchzogen ist, scheint sich der massive kubische Bau irgendwie hierhin verirrt zu haben. Der «Beton-Findling» fällt im Ortsbild auf. Die St. Galler Architekten Baerlocher & Unger waren sich dieses Gegensatzes bewusst, als sie in den 1950er Jahren für die Seifenfabrik Suter, Moser & Co. AG den Erweiterungsbau der Produktionsstätte an der Dürrenmattstrasse 24 planten und bauten. Dem Widerspruch zwischen dem grossen Industriebau und dem umliegenden Wohnquartier begegneten die

Architekten mit einer nichttragenden Fassade, in welcher freistehende Betonelemente sich mit Fensterbändern abwechseln und die Masse auflockern sollten. Nachdem das Gebäude lange Zeit in Stockwerkeigentum aufgeteilt war, ging die Zürcher Strasse 45 im Jahr 2008 ganz in das Eigentum der Stadt über.

In einer Baureportage der Zeitschrift «Volksstimme» vom August 1960 schrieb der Mitinhaber des Architekturbüros F. Baerlocher zur Bauweise: «Bei einem Lagerbau mit grossen Lasten ist die auskragende Betonplatte auf Betonstützen die sparsamste Konstruktion.» Diesen Grundsätzen folgend entstand das Lagergebäude an der Zürcher Strasse 45,

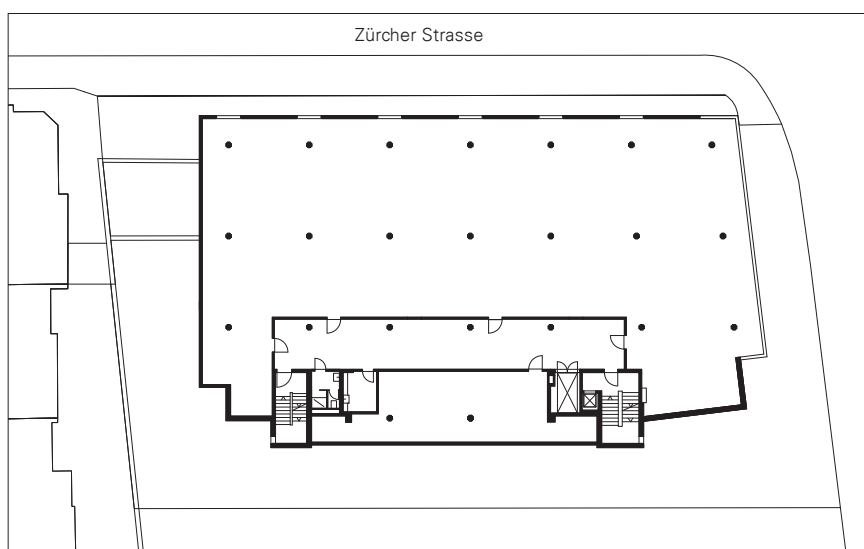








Grundriss Obergeschoss



dessen Räume sich durch den «Säulenwald» im Innern charakterisieren. Dieses Gebäude mit seiner Skelettbauweise ist exemplarisch in seiner Bauart, Grund weshalb es im Jahr 2012 in das städtische Inventar schützenswerter Bauten aufgenommen wurde.

Die auffallende Fassade hatte seinerzeit aber auch einen hohen Preis: Knapp 20 Jahre nach der Fertigstellung des Lagergebäudes 1960 war die ursprüngliche Fensterfront aus Holz bereits schwer von der Witterung gezeichnet. Die Fassade wurde 1980 ein erstes Mal umfassend saniert. Der Sichtbeton wurde dabei in ein weisses Latexkleid gehüllt.

Heute, rund 30 Jahre später war es das Ziel der Projektierung und Umsetzung, neben einem flexiblen Grundriss auch die Bausubstanz zu erhalten und das ursprüngliche Erscheinungsbild wiederherzustellen. Anhand ursprünglicher Pläne wurde die Fassade aus der Bauzeit sorgfältig rekonstruiert. Die Sichtbetonfassade wurde vom Latex befreit und behutsam saniert. Neueste Entwicklungen auf dem Markt des Fensterbaus ermöglichten es den Planern, die typische, feingliedrige Glasfassade aus den 1960er Jahren in Metall wiederherzustellen. Die neue Fassade ist dreifach verglast und dämmt die Mietflächen gegen die Schallimmissionen der verkehrsreichen Zürcher Strasse. Am Sichtbeton wurde ein spezielles Imprägnierungsverfahren angewendet, welches das Mauerwerk vor der Korrosion schützen soll und für den wiederhergestellten ursprünglichen Farbton verantwortlich ist. In mancher Hinsicht konnten so denkmalpflegerische, technische und energetische Auflagen elegant miteinander kombiniert werden. Ergänzt durch eine Deckendämmung

unter dem Erdgeschoss und ein neues Dach ist auch die Energieeffizienz des Lagerbaus erheblich verbessert worden.

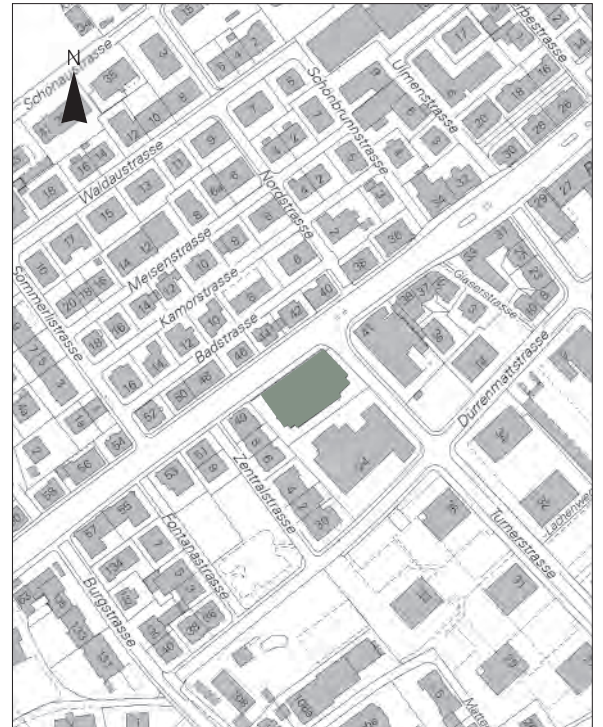
Im Innern des Gebäudes sind die ehemaligen Lagerräume durch einen Korridor zwischen den beiden Treppenhäusern im Osten und Westen neu erschlossen. So lässt sich die Geschossfläche in mehrere Mieteinheiten aufteilen. Der westliche Warenlift wurde seiner Funktion entzogen und der leere Liftschacht zu neuen WC-Anlagen umgebaut. Bereits sind Mieterinnen und Mieter eingezogen, die so durchmisch sind wie das Quartier Lachen: Sowohl eine karitative Organisation, eine Industriestickerei, ein Second-Hand Handel, ein Künstleratelier, Lagerräume, wie auch ein Musikstudio finden im sanierten und vielfältig nutzbaren Gebäude Platz.

Wie der Neubau seinerzeit, zeichnet sich auch die jüngste Fassadensanierung durch die Liebe zum Detail aus. Und der Architekt F. Baerlocher trifft den Nagel auf den Kopf, wenn er schreibt: «Alle diese Massnahmen wären für einen Lagerhausbau in einem reinen Industriequartier oder auf freiem Feld sicher nicht notwendig gewesen, sie geben aber gerade diesem Bau sein Gesicht, das für seinen Standort typisch ist.»

Eine weitsichtige Entscheidung, wie sich heute herausstellt: Mit dem erfolgten Gesichtslifting ist die Liegenschaft Zürcher Strasse 45 nun bereit für einen neuen Lebensabschnitt und einen bunten Nutzungsmix. Und die Seife gibt es immer noch: Nämlich in den sanierten WC-Anlagen. ■

**Stadt St.Gallen**  
**Hochbauamt**  
**Amtshaus**  
**Neugasse 1**  
**9004 St.Gallen**  
**Telefon +41 71 224 55 82**

[info.hochbauamt@stadt.sg.ch](mailto:info.hochbauamt@stadt.sg.ch)  
[www.hochbauamt.stadt.sg.ch](http://www.hochbauamt.stadt.sg.ch)



<b>Bauherrin</b>	Stadt St.Gallen, vertreten durch das Hochbauamt Projektleiter Ueli Lanker		
<b>Architektur</b>	Wehrli Architekten AG in Zusammenarbeit mit Diego Gähler	St.Gallen	
<b>Realisation</b>	Sigrist Architekten AG	St.Gallen	
<b>Bauingenieur</b>	Borgogno Eggenberger + Partner AG	St.Gallen	
<b>Elektroingenieur</b>	Inelplan Elektroingenieure AG	St.Gallen	
<b>HLK-Ingenieur</b>	IG Energietechnik GmbH	St.Gallen	
<b>Sanitäringenieur</b>	Staub Sanitärplanung GmbH	St.Gallen	
<b>Bauphysik</b>	Gerevini Ingenieurbüro AG	St.Gallen	
<b>Projektablauf</b>	Baubeginn 1. Etappe	August 2009	
	Fertigstellung	Januar 2010	
	Baubeginn 2. Etappe	Juli 2011	
	Fertigstellung	Dezember 2012	
<b>Baukosten Etappe 1 und 2</b>	Vorbereitungsarbeiten	CHF	6 000
	Gebäude	CHF	3 593 000
	Betriebseinrichtung	CHF	162 000
	Umgebung	CHF	76 000
	Baunebenkosten	CHF	139 000
	Ausstattung	CHF	15 000
	Gesamtkosten	CHF	3 991 000
<b>Projektdateien</b>	Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	5 803
<b>m<sup>2</sup> nach SIA 416</b>	Gebäudekosten (BKP 2)	CHF / m <sup>2</sup>	619
<b>m<sup>3</sup> nach SIA 416</b>	Gebäudevolumen	m <sup>3</sup>	18 093
<b>CHF / m<sup>3</sup> nach SIA 416</b>	Gebäudekosten (BKP 2)	CHF / m <sup>3</sup>	199