

Vermietungsdossier Ladenfläche

Ladenfläche an attraktiver Lage in der Altstadt (Fussgängerzone) von St.Gallen.

Ansicht von
Spisergasse
(Fussgängerzone)
her.



Laden
EG

Inhalt

1. Beschrieb	2
2. Preis und Verfügbarkeit.....	2
3. Liegenschaftsdaten und Lage.....	3
4. Ladenräumlichkeiten	4
5. Grundriss Laden	5
6. Passantenfrequenzen Spisergasse	6
7. Parkgaragen Nähe Spisergass 36	7

1. Beschrieb

In der stark frequentierten Fussgängerzone Spisergasse (s. Abschnitt „Passantenfrequenz“), mitten im historischen St.Galler Klosterviertel, befindet sich die vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit Schaufenster und Ladeneingang zur Spisergasse, jedoch für Gastro- und Coiffeurbetrieb nicht geeignet.

Der 90 m² grosse Raum besteht aus dem Vorderteil auf Spisergass-Seite (mit Schaufenster) und dem leicht erhöhten Hinterraum mit Türe zur Zeughausgasse (s. Abschnitt Pläne). Die Abgrenzung dieser beiden Räume kann flexibel gesetzt werden. Ferner ist im UG ein 12 m² grosser Kellerraum mit WC / Lavabo, der über eine Treppe direkt vom Laden her erreichbar ist.

Die Liegenschaft befindet sich an attraktiver Lage in der Nähe des Spisertors. Der Standort ist an der Kreuzung Spisergasse / Brühlgasse. Ca. 200m östlich ist das Spisertor und in westlicher Richtung gelangt man zu Multergasse und Marktplatz. In wenigen Minuten sind die öV-Haltestellen beim Brühltor und Marktplatz, mehrere öffentliche Parkgaragen (s. Abschnitt „Parkgaragen“) und die Haltestelle der Appenzellerbahn beim Spisertor erreichbar. Der Hauptbahnhof ist zu Fuss innert rd. 10 Minuten erreichbar.

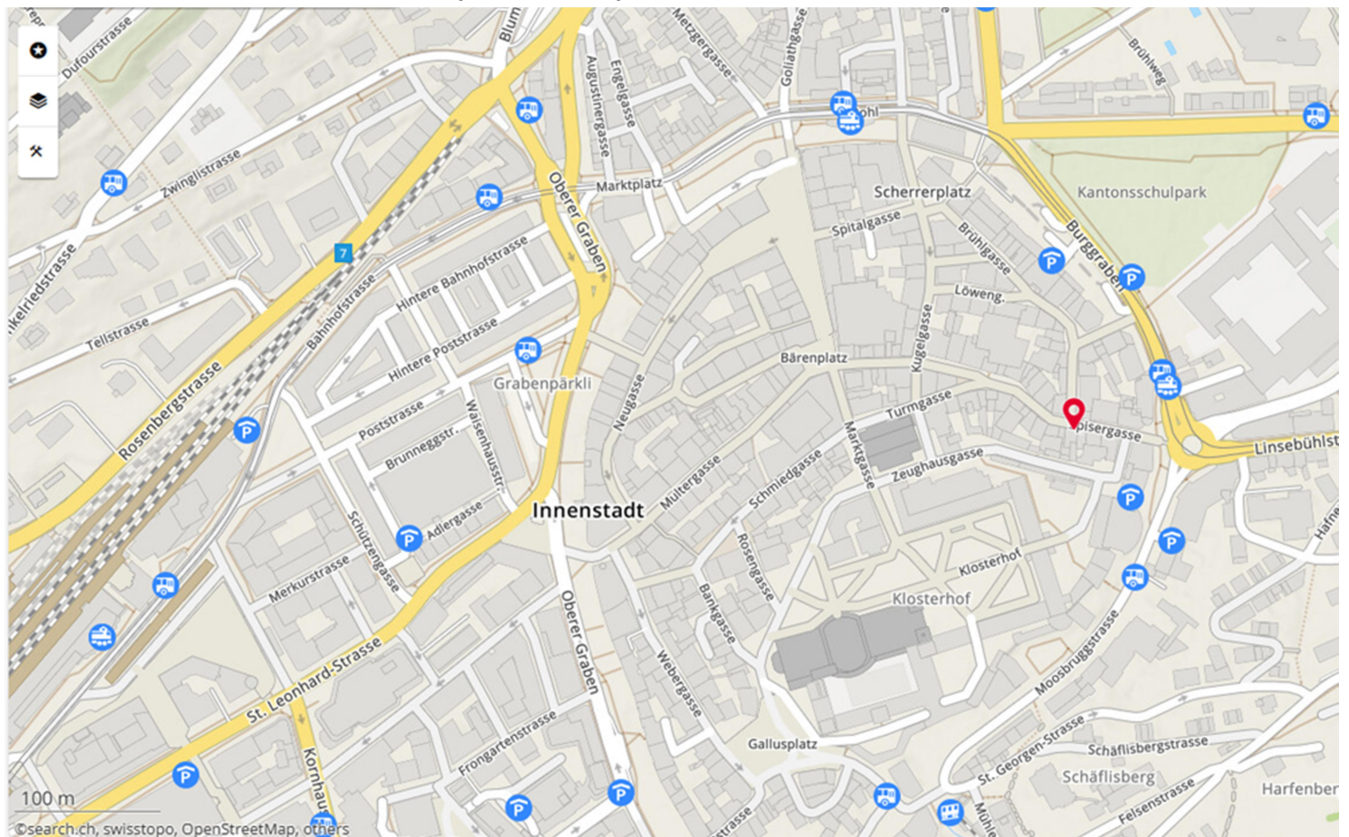
2. Preis und Verfügbarkeit

Mietzins und Nebenkosten	Mietfläche : 102 m² Nettomietzins : Fr. 3'200.- pro Monat plus à Konto Nebenkosten von Fr. 200.- pro Monat Bruttomietzins : Fr. 3'400.- pro Monat Der Nebenkostenanteil beinhaltet : Heizung inkl. Wartung, Wasser (Ohne Warmwasseraufbereitung. Für das Lavabo im Keller wurde ein separater, kleiner Boiler eingerichtet), Abwasser, Kehrrechtgebühren. Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt jährlich aufgrund des effektiven Verbrauchs gemäss Rechnungen. Die Aufteilung der Kosten (Laden, Büro, Wohnung) erfolgt mehrheitlich nach gemessenen Verbrauchszahlen (Zähler, Heizwärmemesser). Der Elektr. Strom wird durch separate Zähler für jede Mieteinheit erfasst und von den Stadtwerken direkt an die Mieter fakturiert.
Kaution	Zwei Monatsbruttomieten auf Sperrkonto bei der SGKB o. ä..
Verfügbarkeit	Ab sofort bzw. n.V.

3. Liegenschaftsdaten und Lage

Adresse	Spisergasse 36, 9004 St.Gallen
Lage	Zwischen Spisergasse und Zeughausgasse, Nähe Spisertor. Auf Spisergass-Seite an Kreuzung mit Brühlgasse.
Eigentümer	Werner Schnider, Lindau/ZH
Liegenschafts- verwaltung	Werner Schnider, In Reben 13, CH-8315 Lindau/ZH Tel. P 077 / 474 16 55 oder 052 / 345 20 94 E-Mail: wernerschnider@hispeed.ch
Baujahr	1966, renoviert 2008/2009
Nutzung	Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Mieteinheiten : ▪ EG: Laden, ▪ 1.OG: Büro, ▪ 2./3./4.OG: 4.5 Zimmerwohnung)
Heizung	Eine zentrale Gasheizung im Keller, verbunden mit dem Gasnetz der Stadtwerke St.Gallen, versorgt alle Mieteinheiten mit Wärme. In der jährlichen Nebenkostenabrechnung (jeweils ca. Juni, Juli) werden die Kosten aufgrund der Stadtwerk-Rechnung und der Neovac-Messungen verteilt.

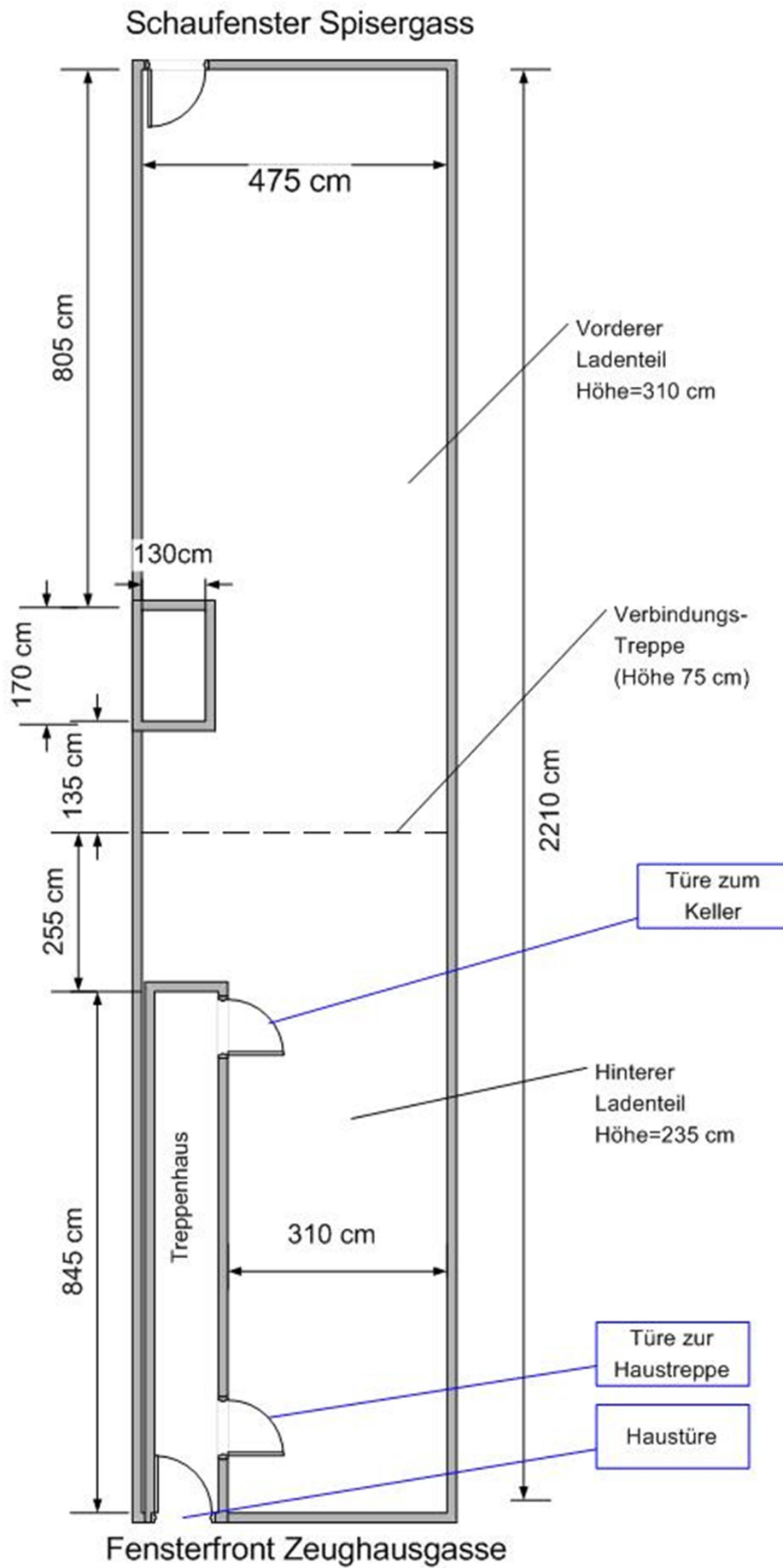
Standort (roter Punkt)



4. Ladenräumlichkeiten

Nutzfläche	90 m2 Nutzfläche im EG, durchgehend mit freier Einteilung, etwa ab der Mitte des Hauses ist die hintere Ladenfläche rd. 75 cm höher gelegen, verbunden durch Treppe. Plus 12 m2 Kelleranteil, durch direkte Treppe vom Laden erreichbar, mit WC/Lavabo und Lagerfläche.
Abmessungen (s. Plan „Grundriss“)	Vorderer Ladenteil : H=310 cm (Oblichthöhe), L=1110 cm, B=475 cm Hinterer Ladenteil : H=235 cm, L=255 cm, B=465 cm (Mitte) H=235 cm, L=845 cm, B=310 cm (Hinten)
Zugang	Ladeneingang von Spisergass und Eingang von Zeughausgasse her
Ausstattung	• Schaufensterfront Seite Spisergass, • Fensterfront Zeughausgasse und Türe zu Zeughausgasse über den Hausgang • Toilette mit Lavabo im Keller
Zufahrt	Zum Ein- und Ausladen von Gegenständen innert kurzer Zeit eignet sich die Zufahrt über die Zeughausgasse. Es besteht keine Parkmöglichkeit.
Bild Ladenfront Spisergass	

5. Grundriss Laden



6. Passantenfrequenzen Spisergasse

Auf der Website der Standortförderung SG sind die Passantenfrequenzen der Multergasse verfügbar. Die Multergasse ist in der Verlängerung der Spisergasse in westlicher Richtung. Sie ist neben dem Marktplatz die Haupteinkaufsstrasse von St.Gallen.

Abruf im Internet unter : www.stadt.sg.ch/home/ → „Wirtschaft-Wohnen“ -> „Innenstadt“,
hinunterscrollen auf „Passantenfrequenzen Innenstadt“

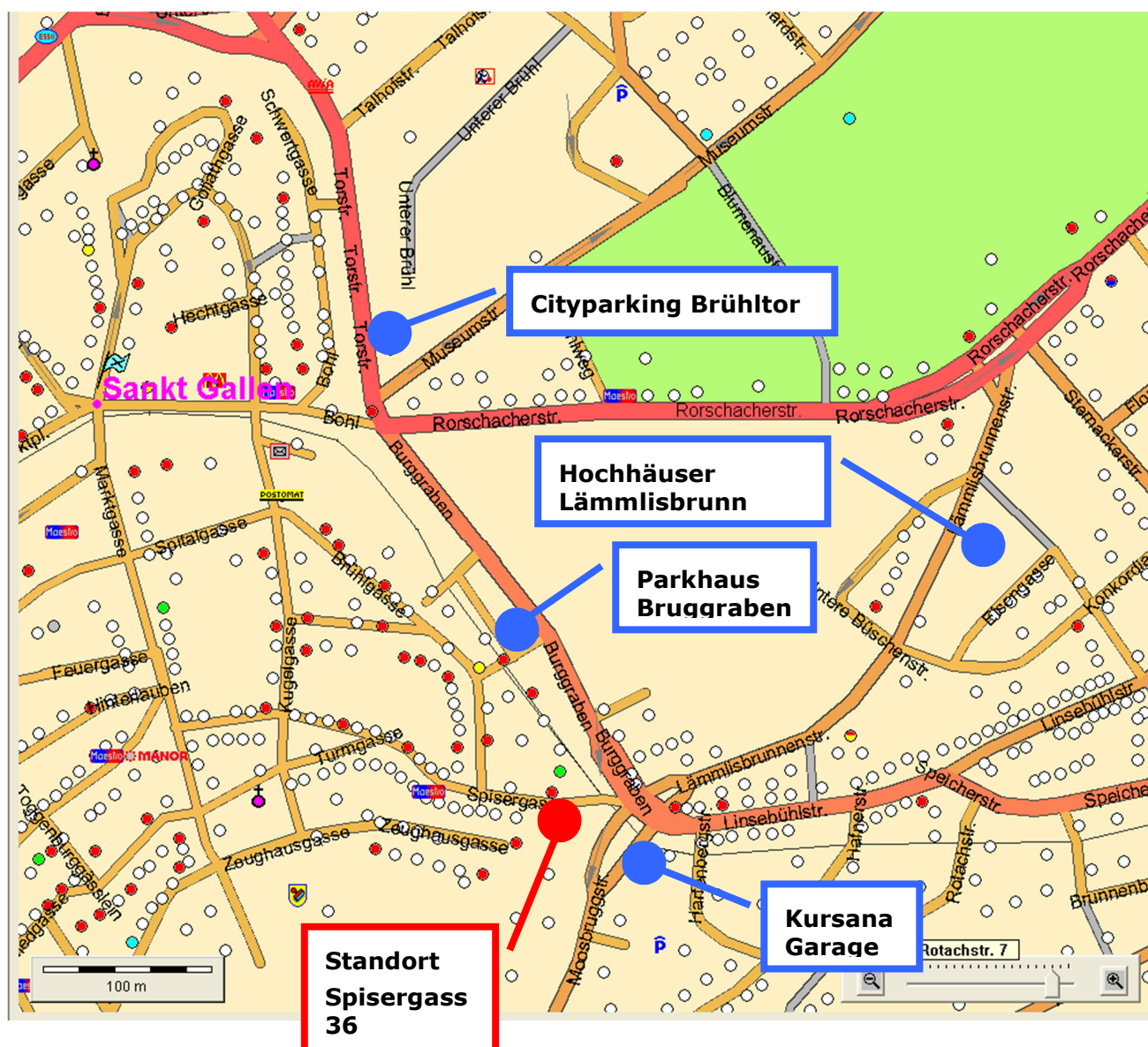
Aus diesen Zahlen geht hervor, dass im Jahr 2023 durchschnittlich 11'368 Passanten die Multergasse an Werktagen, bei jedem Wetter gezählt, benutzten. In mehreren Stichproben hatte die Fa. Backwerk/D, welche an der Spisergasse (Nähe Spisertor) eine Filiale eröffnen wollte, im Jahr 2009 festgestellt, dass an diesem Standort etwa 16% weniger Passanten als in der Multergasse gezählt werden. Rechnet man mit 20% weniger als in der Multergasse, so sind in der

unteren Spisergasse durchschnittl. 9095 Passanten pro Werktag

zu erwarten. Der Passantenspiegel setzt sich aufgrund der Lage (s. Plan oben)wie folgt zusammen:

- Einkaufspassanten,
- In der Altstadt arbeitende Personen, welche als Arbeitsweg die Spisergasse zur Haltestelle der Appenzellerbahn am Spisertor benutzen,
- Schüler der Kantonsschule am Burggraben,
- Touristen v.a. im Sommer.

7. Parkgaragen Nähe Spisergass 36



Cityparking Brühltor 411 Parkplätze Torstrasse 12, 9000 St. Gallen cityparking.ch	Hochhäuser Lämmli-brunn (Nur für Langzeitmieter) Lämmli-brunnstr. 50 Hauswart Hr. Lenz 071 222 46 52
Parkhaus Brugggraben 235 Parkplätze Brugggraben 16 cityparking.ch	Parkgarage Spisertor Moosbruggstrasse 5, 9000 St. Gallen Hauswart 071 228 82 82