

**02 Investieren**

«Insolvenzen liegen im  
Bereich des Möglichen»

**08 Finanzieren**

Mietwohnungen gefragt,  
Gewerbeimmobilien weniger

**17 Bauen**

Baustelle(n) Ostschweiz



# invest@SG

Die LEADER-Sonderausgabe zum Immobilienstandort St.Gallen

September 2022  
Preis CHF 5.00

# «Insolvenzen liegen im Bereich des Möglichen»

Peter Pickel verantwortet bei der St.Galler Pensionskasse Asga den Fachbereich Immobilien. Er vermutet, dass sich Zinserhöhungen und Inflation am stärksten auf den Gewerbeflächenmarkt durchschlagen werden.



Peter Pickel:  
Steigende  
Nachfrage nach  
Wohnraum.

**Peter Pickel, das Bild eines Immobiliensektors, der mehr und mehr von Pensionskassen dominiert wird, entspricht nach Einschätzung von Avenir Suisse nicht den Tatsachen: Ihr Anteil sei unverändert, allerdings würden die PK mehr investieren. Wie sehen Sie diese Entwicklung?**

Wir können Avenir Suisse in dieser Hinsicht bestätigen. Unsere Pensionskasse bringt den Aufbau der Anlageklasse «Immobilien Schweiz direkt» derzeit voran, wobei ein Zuwachs von zwei Prozent gegenüber der letzten Strategieperiode angestrebt wird. Damit liegt das Ziel für die Schweizer Direktanlagen bei elf Prozent des Gesamtvermögens und ist beinahe erreicht. Nicht zuletzt, da 2022 Aktien und Obligationen stark nachgelassen haben. Mit indirekten Anlagen in diesem Sektor und dem Auslandsanteil beträgt unser Anteil momentan knapp 26 Prozent, wobei die BVV die Obergrenze auf 30 Prozent festgelegt hat.

**Wie machen sich höhere Hypothekarzinsen und die gestiegene Inflation bemerkbar?**

Auf das Geschäft bei den Renditeimmobilien in der Schweiz hat das derzeit noch wenig Einfluss. Der Wert unserer Immobilien fundiert aufgrund der Bewertungsmethodik primär auf der risikolosen Anlage der zehnjährigen Eidgenossen-Obligationsrendite. Diese pendelt zwischen 0,4 bis 1,0 Prozent. Im Moment und voraussichtlich auch bis Jahresende sind keine weiteren starken Zinsanstiege in Sicht, die den Wert unserer Immobilien übermässig beeinträchtigen könnten. Bezüglich

Hypothekengeschäften sind wir stark auf den Eigenheimmarkt angewiesen – und da bemerkt man aktuell eine gewisse Abkühlung in der Nachfrage.

**In welchen Teilbereichen des Immobiliensektors rechnen Sie mit Folgen?**

Die Entwicklung dürfte am stärksten auf den Geschäftsflächenmarkt durchschlagen. Dort müsste wegen steigender Inflation allenfalls die Produktion heruntergefahren werden, auch Insolvenzen liegen im Bereich des Möglichen. Die Inflation ist ja indirekt auch in den Immobilienmietverträgen abgebildet, sie bewegt sich jedoch in einem tiefen Prozentbereich. Wenn sie für steigende Mieten sorgt, könnte diese Entwicklung Insolvenzen befeuern. Die Asga wäre jedoch wenig betroffen, da wir vorwiegend im Wohnungsbereich aktiv sind. Wir stellen momentan eine steigende Nachfrage nach Wohnraum fest, was sich zusammen mit dem geringeren Ausbau des Angebots positiv auf die Leerstandsentwicklung auswirkt. Diese Signale wirken derzeit als stabilisierender Faktor, der gegen Inflation und Zinserhöhungen wirkt.

*«In erster Linie geht es uns darum, Stabilität in den Cashflows zu schaffen.»*

**Bei einem weiteren Energiekostenanstieg besteht die Gefahr, dass sich Mieter in älteren Bestandsliegenschaften moderne Wohnungen suchen, um die Nebenkosten in den Griff zu bekommen. Wie würden Sie gegebenenfalls reagieren?**

Vor zwei Jahren haben wir uns im Einklang mit den Pariser Klimazielen auf eine CO<sub>2</sub>-Absenkung und im Sinne der Energiestrategie 2050 mit dem Horizont CO<sub>2</sub>-Neutralität verständigt. Diesen Weg beschreiten wir konsequent, wobei natürlich nicht alle dafür notwendigen Massnahmen sofort



Welche Auswirkungen haben Zinserhöhungen und Inflation auf den Gewerbeflächenmarkt?



umgesetzt werden können, denn das wäre in ökonomischer Hinsicht Unsinn. In allen Liegenschaften setzen wir im Sanierungszyklus die nötigen Schritte um und verbessern durch den Einbau von nachhaltigem Material die Effizienz. Dahinter steckt natürlich auch die Absicht, für Energie anfallende Nebenkosten zu senken. Die Asga setzt sich dafür ein, dass ihr Gebäudepark in einem attraktiven Zustand gehalten wird und den Mietern schlussendlich mehr Qualität für den gleichen Preis geboten wird.

**Vor allem Pensionskassen könnten bei einem möglichen Konjunkturreinbruch unter Druck kommen. Worauf würden Sie sich in Hinblick auf wirtschaftlich schlechte Zeiten konzentrieren?**

Wichtig ist, dass wir unsere Liegenschaften, unter anderem mit den oben beschriebenen Massnahmen, möglichst vollvermietet behalten können. Negativ für unseren Immobilienbestand wäre, wenn die vielseitig erwartete grosse Zinswende eintreten würde. Das würde die Immobilienwerte natürlich drücken. In erster Linie geht es uns darum, Stabilität in den Cashflows zu schaffen, unser Portfolio attraktiv zu halten und damit der Konkurrenz standzuhalten.

**Wie stark fliessen sozialgesellschaftliche, ökologische und gute unternehmerische Führung in ihre Anlageprozesse ein?**

In unserer Nachhaltigkeitspolitik haben wir die ökologischen Faktoren festgeschrieben, daneben sind wir auch weitere Verpflichtung eingegangen hinsichtlich verschiedener Anlageklassen, Aktien und Obligationen, in die wir investieren, wobei etwa der Sektor Kriegsmaterialien ausgeschlossen ist. Weiterhin spielen Aspekte der guten Unternehmensführung sowie sozialgesellschaftliche Themen bei der Asga eine tragende Rolle. In Form einer Zufriedenheitsumfrage versuchen wir etwa bei den Immobilien herauszufinden, wie es bei unseren Mietern um Sicherheit und Wohlbefinden bestellt ist und was eventuell verändert werden kann. Zwar haben wir bei den Schweizer Immobilien kein Siegel einer internationalen Ratingagentur, wir setzen jedoch alles daran, die verschiedenen Komponenten, die erwähnt wurden, zu leben und überprüfen die Ergebnisse über bestehende Benchmarks oder unser internes Kontrollsystem.

**Text:** Thomas Vesper  
**Bilder:** zVg, unsplash



# Städtische Wohnimmobilien als sichere Bank

Welche Spuren Inflation, Zinswende und steigende Energiepreise auf dem regionalen Immobiliensektor hinterlassen werden, vermag Lukas Benninger als Geschäftsführer des St.Galler Immobilienunternehmens Gemag derzeit nicht abschliessend einzuschätzen. Hinweise hat er aber schon.



«Natürlich bringen höhere Hypothekarzinsen Bewegung in diesen Bereich», sagt Benninger. Schon jetzt zeichne sich ab, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern, vor allem Objekte mit Garten, darunter leidet. «Die Kaufkraft schwindet – und damit wird dieser bisher ausgesprochen begehrte Immobilientyp mit der Zeit schlicht zu teuer.»

Lukas Benninger, dessen Unternehmen in erster Linie in den Bereichen Bewirtschaftung und Verkauf von Immobilien mit dem Schwerpunkt Mehrfamilienhäuser tätig ist, geht davon aus, dass die Besitzer von Mehrfamiliengebäuden die moderat angestiegenen Hypothekarzinsen problemlos verkraften. «Und wer sich bei einer vor längerer Zeit erworbenen Liegenschaft für eine Festhypothek entschieden hat, profitiert auch davon und erwirtschaftet weiterhin ordentliche Renditen.»

#### **Handlungsbedarf für Besitzer älterer Bestandsimmobilien**

Geht es hingegen um ältere Bestandsliegenschaften mit verhältnismässig hohem Energieverbrauch, sieht die Ausgangslage Benningers Worten zufolge derzeit weniger rosig aus. «Ziehen die Preise für Energie weiterhin so an wie bisher, müssen Vermieter befürchten, dass Mieter sich nach erschwinglicheren Wohnmöglichkeiten umschauen und kündigen. Wohl oder übel müssen sich die Besitzer solcher Mehrfamilienhäuser um die Sanierung ihrer Objekte kümmern, etwa durch die Modernisierung der Gebäudehülle oder die Ersetzung der Heizanlage», sagt Benninger.

Auf die Frage, in welchem Segment des Immobilienbereichs derzeit Investitionen am zukunftsträchtigsten sind, verweist Benninger auf Wohnimmobilien, die möglichst in der Stadt liegen sollten. «Das dürfte wohl auch künftig eine der sichersten Anlagen sein.»



*«Für ältere Bestandsliegenschaften mit hohem Energieverbrauch sieht die Ausgangslage schlecht aus.»*

Lukas Benninger

#### **Neubauten da, wo Wohnraum nicht unbedingt benötigt wird**

Dass die neueren Entwicklungen der auch in der Ostschweiz anhaltend lebhaften Bautätigkeit einen Dämpfer versetzen, hält Lukas Benninger für unwahrscheinlich: «Obgleich der verfügbare Platz in der Schweiz sehr überschaubar ist, dürfte der Bauboom ungebrochen anhalten.» Dabei behaupte der Hauptort weiterhin unangefochten den Spitzenplatz auf der Liste der attraktiven Standorte.

Der Mangel an verfügbarem Bauland führt Benninger zufolge bisweilen zu einem «Zwang, dort zu bauen, wo Wohnraum gar nicht unbedingt benötigt wird». Diese Strategie könne dazu führen, dass an solchen Orten die Leerstandsquoten ansteigen, meint er.

**Text:** Thomas Veser

**Bilder:** zVg

#### **Höhere Immobilienpreise dank verbesserter Verkehrsinfrastruktur**

Bekanntlich ist der Standort einer der wichtigsten Faktoren, die den Preis einer Immobilie bestimmen. Die jeweilige Lage kann sich allerdings verändern, etwa wenn ein Verkehrsinfrastrukturprojekt die Anbindung an ein grosses Wirtschaftszentrum verbessert. Durch neue Bahnstrecken, Tunnels oder Umfahrungen können an der Peripherie liegende Gemeinden für Pendler an Attraktivität gewinnen – und das lässt die Landpreise steigen.

Wie aus einer neueren Studie der UBS hervorgeht, entfaltet ein Standort ab einer Pendlerzeit von maximal einer Stunde Anziehungskraft. Dieser Umstand lässt auch Immobilieninvestoren und Eigenheimkäufer aufhorchen. Vor allem entferntere Pendlerstandorte gelten der Untersuchung zufolge als Kandidaten für steigende Immobilienpreise, da zu ihrem «Aufwertungspotenzial» künftig eine verkürzte Reisezeit gehört. Dieser Vorteil könne dazu führen, dass die betroffenen Gemeinden ein Bevölkerungswachstum verzeichnen. «Immobilien dürften sich in Regionen mit vorhandenem Entwicklungspotenzial eher verteuern», lautet das Fazit.

Im Fall der Ostschweiz ist das Toggenburg durch die Umfahrung und eine direkte S-Bahn-Verbindung nach Zürich als Beispiele aufgeführt. Auch Wil und das Thurtal können davon profitieren. Durch den geplanten Brüttener Tunnel bekämen Pendler einen schnelleren Anschluss nach Zürich. Bis es allerdings so weit ist, wird noch viel Wasser die Thur hinunterfliessen.



# «Zahlungsbereitschaft verharret auf ansehnlichem Niveau»

Dank einer intakten Nutzernachfrage stehe der Markt für Schweizer Renditeliegenschaften weiterhin auf einem stabilen Fundament, ist sich Alfonso Tedeschi, Senior Portfolio Manager bei Helvetia Asset Management, sicher.



Alfonso Tedeschi gehört der Helvetia-Geschäftsleitung in der Fondsleitung an und verantwortet in dieser Funktion den Immobilienfonds Helvetia (CH) Swiss Property Fund.

## Alfonso Tedeschi, machen sich zunehmende Inflation und steigende Hypothekarzinsen auch bei Ihnen schon bemerkbar?

Die hiesige Baubranche ist weiterhin mit Lieferengpässen und stark steigenden Materialpreisen konfrontiert. Der im Juni 2022 vom BFS publizierte Baupreisindex für den Hochbau weist mit einem Plus von 8,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr den stärksten jährlichen Anstieg seit Beginn der Datenerfassung 1998 aus. Dieser wird getrieben von den deutlich gestiegenen Rohstoffpreisen, Problemen in den Lieferketten sowie einer steigenden Bereitschaft der Hauseigentümer, ihre Liegenschaften energetisch zu optimieren. Die Neubau- sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten dürften in absehbarer Zeit weiterhin spürbar zunehmen. Zugleich sind die Zinskosten bei der Aufnahme von Fremdkapital angestiegen. Da unsere Strategien relativ moderat fremdfinanziert sind und wir einen Teil unserer Fremdfinanzierung langfristig abgeschlossen haben, erachten wir die unmittelbaren Implikationen auf die Anlagerendite aber als gering.

## Der Immobiliensektor besteht bekanntlich aus einer Vielzahl von Teilbereichen. Welche sind von diesen Entwicklungen am stärksten betroffen?

Die kotierten Immobilienfonds und -aktiengesellschaften waren im ersten Halbjahr 2022 am stärksten von der hohen Unsicherheit betroffen. Damit weist diese Anlageklasse grundsätzlich eine Synchronität mit den weltweiten Aktienmärkten auf. Die Performance der kotierten Immobilienfonds seit Anfang Jahr beträgt minus 14,9 Prozent, bei den kotierten Immobilienaktiengesellschaften wurden minus 7,0 Prozent verzeichnet.

## Nachdem sich die Corona-Situation normalisiert hat, droht nun Unsicherheit im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg und eines damit einhergehenden Wirtschaftsabschwungs.

Ja. Angesichts steigender Zinsen verschärfen sich die Anlage Risiken im Zusammenhang mit der international stark angestiegenen Verschuldung. Die Wahrscheinlichkeit von weiteren Korrekturen an den Finanzmärkten bleibt bestehen. Ob der Schweizer Immobilienmarkt auch im aktuellen Marktkontext eine hohe Resilienz ausweisen kann, wird sich weisen. Zumindest während der letzten drei Krisen – Weltfinanzkrise, Eurokrise und Coronapandemie – hat der Schweizer Immobilienmarkt sehr solide reagiert. Verschiedene Konjunkturprognosen deuten zurzeit darauf hin, dass die Schweizer Wirtschaft auch im Jahr 2022 und 2023 wachsen wird. Sollte jedoch ein negatives Szenario eintreffen, in dem die Zinsen infolge hoher Inflationsraten weiter steigen und die Wirtschaft stagniert, also eine Stagflation eintritt, sind Wertverluste am Immobilienmarkt durchaus möglich.

## Welche Kategorien von Immobilien sind nach Ihrer Einschätzung derzeit als Kapitalanlage relevant?

Core-Immobilien und insbesondere Wohnimmobilien mit nachhaltigen Cashflows weisen eine hohe Konjunktur-Resilienz auf. Dank einer intakten Nutzernachfrage steht der Markt für Schweizer Renditeliegenschaften weiterhin auf einem stabilen Fundament. Die Mietertragsausfälle haben im letzten wie im laufenden Jahr vor allem bei den Wohnobjekten abgenommen. Viele neue Haushalte sind entstanden, welche die Nachfrage nach Wohnraum angekurbelt haben.

## Wie tief müssten Investitionswillige derzeit in die Tasche greifen und welche Renditen liegen im Bereich des Möglichen?



Das Interesse an schweizerischen Renditeliegenschaften war in den letzten Monaten trotz der gestiegenen Anleiherenditen hoch, sodass die Zahlungsbereitschaft auf einem ansehnlichen Niveau verharrte. Auf dem Transaktionsmarkt werden Median-Nettoanfangsrenditen von 3,5 Prozent notiert. Für Topobjekte mit ausgezeichneten Lageattributen werden auch Nettoanfangsrenditen unter 2,5 Prozent verzeichnet.

#### **Nach welcher Strategie sind Sie bei Helvetia bislang vorgegangen?**

Die langfristige Anlagestrategie von Helvetia fokussiert auf ein breit diversifiziertes Portfolio mit einem Schwerpunkt auf qualitativen Wohnimmobilien. In den letzten Jahren ist der Immobilienbestand insbesondere durch eigene Projektentwicklungen stark gewachsen. Das gute Marktumfeld und unser aktiver Asset-Management-Ansatz manifestieren sich in rückläufigen Leerständen und einer positiven Wertentwicklung. Die im Anlageprozess integrierte eigene Bewirtschaftung, welche die Nähe zu den Objekten ermöglicht, ist in diesem Zusammenhang ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Dies sorgt für stabile Cashflows und gewährleistet eine interessante Rendite für unsere Versicherungskunden und Investoren. Diese Qualitätsstrategie hat sich bewährt und weist eine hohe Wetterfestigkeit aus. Daher bedarf es trotz widrigem Marktumfeld keiner wesentlichen Korrekturen.

#### **In welche Richtung könnte sich der Immobiliensektor Ihrer Meinung nach entwickeln?**

Als Immobilienbranche können wir einen weiteren Beitrag im Bereich Nachhaltigkeit leisten. Gemäss Bundesamt für Umwelt sind Immobilien für rund ein Viertel der gesamten Treibhausemissionen in der Schweiz verantwortlich. Nachhaltigkeitsüberlegungen sind bereits heute Teil unserer Anlagestrategie und in unserem Anlageprozess verankert. Wir setzen jährlich Massnahmen um und messen deren Auswirkungen über Nachhaltigkeitskennzahlen. Hierbei zielen wir primär auf die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energiekonsum im Betrieb der Liegenschaften ab. Um die Netto-Null-Ziele zu erreichen, rücken nun die Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien und der dazugehörige Energieverbrauch – die sogenannte graue Energie – in den Fokus.

**Text:** Thomas Vesper  
**Bilder:** zVg





# Mietwohnungen gefragt, Gewerbeimmobilien weniger

Nach den jüngsten Korrekturen an der Börse hätten Investoren eine solide Grundlage, sich zu vernünftigen Preisen an guten Unternehmen zu beteiligen, ist Michael Steiner, Vorsitzender der Geschäftsleitung der Acrevis Bank St.Gallen, überzeugt.

Signifikante Veränderungen auf dem Ostschweizer Immobilienmarkt werden die erhöhten Hypothekarzinsen nach Steiners Einschätzung nicht hervorrufen. «Die Zinsen waren bislang ultratief und sind jetzt nach der Anpassung immer noch sehr tief.»

## Bewegung im Preisgefüge

Lediglich in Hinblick auf die Immobilienkategorie Mehrfamilienhaus spricht er von einer «ersten spürbaren Reaktion». Verzeichnete ein Investor vor der Zinswende beispielsweise eine dreiprozentige Rendite, «ergeben sich bei Hypothekarzinsen über zwei Prozent Schwierigkeiten – das reicht nicht mehr, was bedeutet, dass die Rendite steigen muss», fasst Steiner kurz zusammen. Damit komme Bewegung in das Preisgefüge und man sollte sich nun die Frage stellen, wann für Immobilieninvestoren der kritische Punkt erreicht werde.

Auf die Frage, welche Kategorie von Immobilien derzeit empfehlenswert sind, verweist Michael Steiner auf den regionalen Wohnungssektor. «Die bereits jetzt sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen wird meiner Einschätzung nach weiter zunehmen.» Bei Gewerbeimmobilien falle die Nachfrage hingegen deutlich schwächer aus, so Steiner.

## Gut beraten investieren

Aus seiner Sicht habe sich das Verhalten der Investoren angesichts fallender oder stark schwankender Börsenkurse in den vergangenen Monaten nicht verändert. «Nach den jüngsten Korrekturen an der Börse haben sie eine solide Grundlage, sich zu vernünftigen Preisen an guten Unternehmen zu beteiligen», sagt Michael Steiner.



Stark an Bedeutung gewonnen haben die unter «acrevi invest» angebotenen Anlagelösungen mit Beratungsdienstleistungen. Ebenso wie bei den Vermögensverwaltungsmandaten kommen dabei neben dem Know-how der Acrevis-Experten auch digitale Instrumente zum Einsatz, die entscheidend dabei helfen, Szenarien zu entwickeln und zu visualisieren. Von einem Berater unterstützt, seien die Kunden damit unter anderem in der Lage, anschaulich nachzuvollziehen, wie sich das eigene Portfolio beispielsweise über einen Zeitraum von zehn Jahren entwickelt habe. Welche kurzfristigen und langfristigen Folgen etwa ein Börsencrash mit sich bringe, lasse sich damit ebenso darstellen wie die zu erwartenden Auswirkungen auf die finanziellen Rahmenbedingungen für den Ruhestand.

#### Nach welchen Gesichtspunkten nachhaltig investiert wird

Den Aspekt Nachhaltigkeit für ihre Investitionen stärker zu gewichten, das wünschen sich immer mehr Anleger. «Wir haben dieses Anliegen aufgenommen», unterstreicht Steiner. «Anhand von ESG-Ratings eines unabhängigen externen Datenanbieters können wir die Dimension Nachhaltigkeit bei allen Anlagen einbeziehen. So bewerten wir ökologische (E), soziale (S) und die Unternehmensführung betreffende Aspekte (G) einer Investition, um eventuelle ESG-Risiken einschätzen zu können.»

Aus den Informationen des unabhängigen ESG-Datenanbieters erstellt Acrevis mittels selbst entwickelter Formeln und Methoden eigenständig eine ESG-Bewertung sowohl



Michael Steiner:  
«Zinsen sind immer noch tief.»

auf der Ebene der Einzeltitel als auch in aggregierter Form auf Portfolioebene.

Konkret kommen dafür vier Kennzahlen zur Anwendung. Neben ESG-Risikostruktur und ESG-Score ist in diesem Kontext die CO<sub>2</sub>-Intensität des fraglichen Betriebs eine wichtige Kennziffer, das heisst der Kohlendioxidausstoss pro Million US-Dollar Umsatz. Ferner beschäftigt man sich mit dem jeweiligen Anteil an kontroversen Themen, wozu etwa Waffen, Kohle, Nuklearenergie und Tabak zählen, um herauszufinden, wie stark ein Unternehmen in allfällig problematischen Geschäftsfeldern aktiv ist. Mit konkreten Empfehlungen zeigten die Acrevis-Experten sodann auf, wie ein Portfolio bezüglich Nachhaltigkeit optimiert werden könne», sagt Steiner.

Text: Thomas Veser

Bilder: zVg

Anzeige

# gantenbein +partner



management am bau



[www.gantenbein-partner.ch](http://www.gantenbein-partner.ch)



st.gallen, herisau, balgach

Aufgrund der knappen Grundstücksressourcen hat das verdichtete Bauen wieder an Bedeutung gewonnen.



## «Konzentration auf Ballungszentren»

Personalmangel, verdichtetes Bauen, neue Architekturausbildung an der OST, Lieferengpässe, Null-Energie-Wohnen: Stephan Rausch, Mitglied der Gruppenleitung des Rheinecker Architekturbüros RLC AG, und Beat Vetterli, Vorsitzender der Geschäftsleitung RLC Immoprojekt AG, kennen die aktuellen Chancen und Risiken der Baubranche.

### **Inflation, gestiegene Materialpreise und Lieferengpässe: Bekommen Sie die Folgen in Ihrem Betriebsablauf bereits zu spüren?**

**Beat Vetterli:** Tatsächlich spüren wir die veränderte Marktsituation. Die aktuelle Bauinflation schätzen wir auf rund zehn Prozent im Vergleich zum Vorjahr ein. Insbesondere die Preise für Stahl, Fliesen, Parkett, Holzfassaden, Haustechnik oder Sanitärartikel haben teilweise stark aufgeschlagen. Laufende Baustellen mit Wohnungen im Stockwerkseigentum leiden an Materialengpässen. Fliesen, Parkett und Sanitär-

artikel weisen nebst den Preisanstiegen auch lange Lieferfristen auf. So müssen die Wohnungskäufer möglichst rasch entscheiden. Danach wird das Material sofort bestellt und eingelagert, auch wenn es erst in sechs Monaten verbaut wird. Dadurch erhalten wir Preissicherheit und die Garantie, dass das Material rechtzeitig auf der Baustelle ist.

**Das Ostschweizer Gewerbe klagt schon seit geraumer Zeit über einen zunehmenden Personalmangel. Wie sieht die Lage im regionalen Bausektor aus?**





Stephan Rausch (li) und  
Beat Vetterli im Gespräch  
mit RLC-Mitarbeiterinnen.

**Stephan Rausch:** Der Personalmangel beschäftigt uns schon seit gut einem Jahrzehnt und ist nicht nur in der Bauwirtschaft ein Problem. Der Wirtschaftsstandort Ostschweiz bildet aus meiner Sicht in vielen Sparten zu wenig Berufsleute aus. Die Altersstruktur der Bevölkerung zeigt zudem deutlich auf, dass die Zahl an jüngeren Fachleuten im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung abnimmt. Die Kompensation geschieht zurzeit primär durch die Zuwanderung.

**Wie Sie auf Ihrer Webseite selbst feststellen, hält die Branche vor allem nach jungen Architekten vergeblich Ausschau. Wo bleiben sie nur?**

**Stephan Rausch:** Junge Fachleute in der Ostschweiz zu halten, ist nicht einfach, denn die grossen Metropolen wie Zürich locken. Für die Ostschweiz und das St.Galler Rheintal sprechen das sehr attraktive Wohnumfeld, verbunden mit einer hohen Lebensqualität. Zudem sind viele namhafte Unternehmen hier angesiedelt. Wir müssen es schaffen, die jungen Talente von unserem starken Wirtschaftsstandort zu überzeugen. Zurzeit helfen viele Grenzgänger, den Personalmangel in der Ostschweiz zu dämpfen, was wir natürlich sehr schätzen. Des Weiteren bilden wir bei RLC unsere Fachleute auch selbst aus, indem wir viele Lehrstellen anbieten und die Weiterbildung unserer Angestellten befürworten, unterstützen und teils mitfinanzieren.

**Könnte der Mangel nicht doch mit dem Standort Ostschweiz zusammenhängen?**

**Beat Vetterli:** Ich glaube, dass das eher ein generelles, nationales Problem ist. Der Standort Ostschweiz ist grundsätzlich sehr attraktiv. Die Politik könnte aber mehr tun, um das Angebot an Ausbildungsplätzen und Weiterbildungslehrgängen zu fördern. Zudem befürworte ich das Personenfreizügigkeitsabkommen, um Fachkräfte aus dem Ausland in unseren Arbeitsmarkt integrieren zu können.

**Was versprechen Sie sich in dieser Hinsicht von der neuen Architekturausbildung an der OST – Ostschweizer Fachhochschule?**

**Beat Vetterli:** Das ist ein sehr gutes Projekt, das meine volle Unterstützung geniesst und uns sehr entgegenkommt. Die neue Architekturausbildung an der OST könnte zum Nährboden für eine Architekturkultur werden und damit die Ostschweiz als Arbeits- und Lebensraum für unseren Berufszweig attraktiver machen.

**Welche Rolle spielen gegenwärtig die Gebiete Umbau und Sanierung sowie Erweiterungsbauten?**

**Beat Vetterli:** Diese Themen haben in den letzten Jahren aufgrund der knappen Grundstrückressourcen wieder an Bedeutung gewonnen. Insbesondere das «Verdichtete Bauen» steht zuoberst auf dem Themenbarometer. Es wird aber aus meiner Sicht nach wie vor eher abgebrochen und neu gebaut als saniert.

**Wie sehen in der Ostschweiz die Perspektiven für das Wohnen auf dem Land aus?**

**Beat Vetterli:** Vor ein bis zwei Jahren hätte ich gesagt, dass das Wohnen auf dem Land aufgrund der Corona-Pandemie zunehmen wird. In der aktuellen wirtschaftlichen Situation und im Umfeld einer hohen Inflation erwarte ich aber wieder eine Konzentration der Bautätigkeiten auf die Ballungszentren.

*«Die Wohnfläche pro Person könnte nach einem 70-jährigen Anstieg erstmals wieder abnehmen.»*

**Haben Sie bereits konkrete Vorstellung darüber, wie die Wohnung von morgen aussehen wird?**

**Stephan Rausch:** Die Wohnfläche pro Person könnte nach einem 70-jährigen Anstieg nun erstmals wieder leicht abnehmen. Neubauten werden zukünftig tendenziell eher so geplant, dass sie weniger Energie benötigen und energieautarker werden. Themen wie Null-Energie-Wohnen und Minergie-P gewinnen an Bedeutung. Die Wohnungsgrundrisse könnten sich ebenfalls leicht verändern, um Homeoffice zu ermöglichen.

**Und wie könnte die Baulandschaft östliche Schweiz in einem Jahrzehnt aussehen?**

**Beat Vetterli:** Ich denke, dass die Gebäude tendenziell höher werden und die Grünräume an Bedeutung gewinnen. Der Ausbau des Strassen- und ÖV-Netzes wird aus meiner Sicht nicht mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten können, was Auswirkungen auf die Lage-Nachfrage mit sich bringt. Zusammengefasst erwarte ich noch mehr urbaner geprägte Orte und eine Aufwertung der Grünflächen.

**Text:** Thomas Vesper  
**Bilder:** zVg



# Wo die Zukunft von Lernen und Lehren erkundet wird

## **Reto Hörler, wofür steht für Sie der SQUARE an der HSG, den die HRS-Niederlassung St.Gallen als GU realisiert hat?**

Der SQUARE, ursprünglich «Learning Center», steht für innovatives Lernen im digitalen Zeitalter. Modulare, miteinander akustisch und visuell verbundene Gebäudeelemente ermöglichen eine Anpassung an die jeweiligen didaktischen Bedürfnisse. Wir freuen uns sehr, dass wir ein Gebäude realisieren konnten, an dem dank neuen Lehr- und Lernformaten Ideen entstehen werden, die uns vorwärtsbringen.

## **Inwiefern war die Realisierung für HRS etwas Aussergewöhnliches?**

Es erfüllt uns mit Stolz, dass wir an diesem sehr prominenten Ort diese hochkarätige Architektur realisieren durften. Was Sou Fujimoto unter dem Titel «Open Grid – Choices of Tomorrow» entworfen hat, besticht durch hohe Flexibilität und Funktionalität, eine schlichte Ästhetik und eine fließende Einbettung in die Landschaft. Aussergewöhnlich im Sinn von aussergewöhnlich anspruchsvoll war zudem, die äusserst engen Platzverhältnisse mit den sehr hohen Anforderungen seitens der Nachbarschaft unter einen Hut bringen.

## **Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit den Subunternehmen erlebt?**

Sie haben dieses ungewöhnlich komplexe Gebäude mit einem sehr hohen Engagement realisiert. Die Erstellung war für den Bauleiter und die beauftragten Subunternehmen vor Ort eine grosse Herausforderung. Wir bedanken uns bei allen unseren Partnern ganz herzlich für ihren Beitrag.

**Reto Hörler** ist Leiter Ausführung der Region Ost (inklusive Tessin) und Niederlassungsleiter Ausführung für St.Gallen, Frauenfeld und Chur sowie Mitglied der Geschäftsleitung.



**HRS Real Estate AG** ist eine inhabergeführte Schweizer Immobiliendienstleisterin mit Sitz in Frauenfeld und weiteren vierzehn Standorten in allen Landesteilen und im Fürstentum Liechtenstein. Das 1962 gegründete Unternehmen beschäftigt über 400 ausgewiesene Fachleute. 2021 hat HRS ein Projektvolumen von 1,2 Milliarden Franken realisiert.

**SQUARE** ist das Experimentierfeld der Universität St.Gallen für neue, zukunftsgerichtete Formen des Lernens und Lehrens. Zugleich ist SQUARE ein öffentlicher Ort der Begegnungen und ein Forum des Dialogs – zwischen Wissenschaft, Gesellschaft, Wirtschaft, Politik und Kultur.

**Die HSG Stiftung** hat im grössten Fundraising in der Geschichte der HSG rund 65 Millionen Franken an Spenden erhalten, um den Bau des SQUARE vollständig privat zu finanzieren und seine inhaltliche Entwicklung in der Initialphase zu unterstützen.



# Grenze der Tragbarkeit erreicht

Die Wäspe + Partner AG ist ein klassisches Architekturbüro mit dem Kernprodukt «Erschaffen von Wohn(t)räumen» sowie Bewertung und Verkauf von Immobilien. Gegründet 1967, wird das St.Galler Unternehmen seit 2011 in zweiter Generation von Jacqueline Wäspe geführt. Delia Weidmann, Philip Schönenberger und Jacqueline Wäspe blicken mit einer gewissen Skepsis auf den aktuellen Wohneigentumsmarkt.

## Wie schätzen Sie derzeit die Nachfrage nach Wohneigentum ein?

**Delia Weidmann:** Die erachten wir nach wie vor als sehr hoch. In der jetzigen schwierigen Wirtschaftslage verstärkt sich zudem der Wunsch, in sichere Werte wie Immobilien zu investieren. Aufgrund der immer noch steigenden oder sich auf einem hohen Niveau befindlichen Immobilienpreise sind jedoch viele Kaufinteressenten vom Markt ausgeschlossen.

## Was gibt es für Herausforderungen bei Neubauten?

**Philip Schönenberger:** Die Verfügbarkeit von attraktiven Grundstücken nimmt stetig ab und deren Preise steigen nach wie vor. Auch die Baukosten befinden sich auf einem sehr hohen Niveau. Da bei vielen Kaufinteressenten die Grenze der finanziellen Tragbarkeit erreicht ist, sollten die Preise für Wohneigentum verhältnismässig moderat gehalten werden. Gleichzeitig gilt es, den hohen Ansprüchen von Kaufinteressenten gerecht zu werden, wie beispielsweise ansprechende Lagen, den Einsatz von erneuerbaren Energien, Nachhaltigkeit, Individualität, grosszügige Grundrisse und ein hochwertiger Innenausbau. Um diese Herausforderungen zu bewältigen, bedarf es Fingerspitzengefühl, grosser Erfahrung und hoher architektonischer Fachkompetenz.

## Welche Optionen bieten sich Eigentümern von Immobilien?

**Jacqueline Wäspe:** Viele Grundeigentümer bewohnen eine Immobilie, die nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entspricht, weshalb ein Verkauf in Frage käme. Dabei gilt es, verschiedene Optionen und Aspekte von einer Fachperson beurteilen zu lassen, etwa den Wert der Immobilie zu bestimmen, das Potential zu erkennen, also Verkauf oder Neu-, An-, respektive Umbau näher zu beleuchten, steuerliche Fol-

gen zu berücksichtigen und allenfalls eine Ersatzliegenschaft zu finden. Hier ist es wichtig, sich an seriöse und erfahrene Berater zu wenden, welche optimal beraten, die Immobilie analysieren, sämtliche Möglichkeiten beurteilen und für den Eigentümer die Variante ausarbeiten und aufzuzeigen, die seinen Bedürfnissen am ehesten gerecht wird.

## Stellen Sie eine Entwicklung in Bezug auf die Immobilienvermarktung fest?

**Delia Weidmann:** Ein bereits seit einigen Jahren spürbarer Trend ist die zunehmende Digitalisierung der Vermarktung. Diese birgt aus unserer Sicht Chancen, aber auch Risiken. Eine markante Chance ist die zunehmende Produktivität, da viele Prozesse schneller und effizienter bearbeitet werden können. Ein wesentliches Risiko ist der abnehmende persönliche Kontakt, der jedoch unerlässlich ist für einen erfolgreichen Immobilienverkauf. So gilt es, die Vorteile der Digitalisierung gezielt zu nutzen und trotzdem den Menschen und seine Bedürfnisse in den Vordergrund zu stellen.

## Welche Aspekte spielen für den erfolgreichen Verkauf einer Immobilie eine besondere Rolle?

**Philip Schönenberger:** Der erste Schritt ist eine fundierte Marktwertschätzung. Weiter muss eine individuelle Bedürfnisabklärung mit den Eigentümern der Liegenschaft erfolgen. In der eigentlichen Verkaufsphase ist es wichtig, rasch zu handeln, auf die individuellen Ansprüche der Interessenten kompetent einzugehen und vertrauens- und respektvoll vorzugehen.

**Jacqueline Wäspe:** Ein Immobilienverkauf bedarf einerseits hohe Fachkompetenz und Erfahrung, andererseits ist auch ein feines Gespür für die Wünsche und Bedürfnisse der Eigentümer und Interessenten nötig.

Delia Weidmann,  
Philip Schönenberger und  
Jacqueline Wäspe (von links)



# Eine Wohnoase in der Stadt

## **Nahe dem Stadtzentrum Ruhe geniessen – «Wohnüberbauung Lehnstrasse» in St. Gallen**

Im Quartier Bruggen im Westen der Stadt St. Gallen realisierte die ZIMA Projektentwicklung AG im Auftrag der Leven Property AG elf Eigentumswohnungen mit 18 Einstellplätzen. Die beiden Mehrfamilienhäuser bestechen sowohl baulich als auch optisch mit ihrer modernen Architektur, welche sich städtebaulich in das mehrheitlich mit Einfamilienhäusern bebaute Quartier integriert. Mit einer in Anlehnung an das angrenzende Naherholungsgebiet biodivers gestalteten Umgebung wurde die Wohnüberbauung im Frühling 2022 abgeschlossen.

## **Persönlich und geplant**

Die Begleitung des künftigen Stockwerkeigentümers ist in jedem Arbeitsschritt, von der Kontaktaufnahme bis zur Schlüsselübergabe, ein Herzstück unserer Arbeit. Die Planung, Ausführung und Kontrolle sollen gemeinsam mit der Kundschaft erfolgen und auf deren Bedürfnisse abgestimmt werden.

***«Für die Erstellung meines neuen Zuhauses in einer so qualitativ schönen Eigentumswohnung hätte ich mir keinen besseren Partner als die Leven Property AG aussuchen können.»***

Beat Steiger, Textilkaufmann, Steiger Textil AG

## **Vielfältig und nachhaltig**

Auch die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Zulieferern ist absolut relevant. Beim Erstellen eines Wohnobjekts sind die Möglichkeiten beinahe grenzenlos. Zum Beispiel die Küche: die Optionen für Material, Oberflächen und Ausstattung sind vielfältig. Die Küche erhält eine Persönlichkeit. Genauso wichtig wie Optionen ist heute den Menschen die Nachhaltigkeit. Gemeinsam mit unseren Baupartnern realisieren wir nachhaltige Objekte. Von den Transportwegen über die Materialisierung und Beheizung bis hin zum Recycling von Geräten achten wir darauf.

***«Den persönlichen Austausch schätzen wir sehr. Die partnerschaftliche Zusammenarbeit ist stets sehr konstruktiv und professionell.»***

Köbi Hörler, Leiter Verkauf & Einkauf, Rolf Schubiger AG

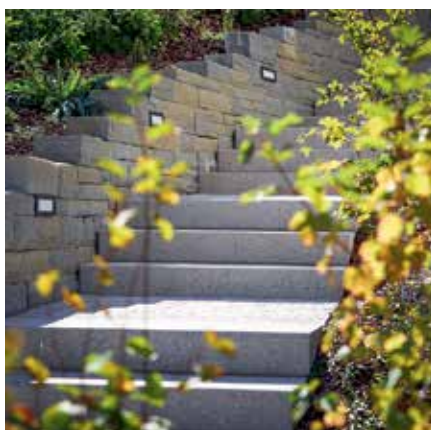
## **Nahe und professionell**

Qualität und Flexibilität muss zu den Grundwerten eines jeden Baus gehören. Die Kundschaft soll durch unsere Beratung inspiriert werden und ihre eigenen Wünsche und Bedürfnisse einbringen können. Jeder Kunde und jede Kundin haben eine andere Vorstellung von «Zuhause». Es braucht Fachwissen und Kompetenz, aber auch Pragmatismus und ein gutes Gespür für Menschen, um neue Lebensorte zu erstellen und Hand in Hand das gewünschte Endresultat zu erreichen.

***«Wohnraum bedeutet Rückzugsort – diesen für und mit Menschen neu gestalten, ausführen und begleiten zu dürfen, bereitet Freude. Die Verwirklichung von Wohnträumen motiviert mich in meinem Alltag.»***

Sandro Brunner, Bauleiter ZIMA Projektentwicklung AG





Seit der Gründung setzt Leven Property AG auf den höchsten baulichen Standard. Kontaktieren Sie uns oder besuchen Sie unsere Website und erleben Sie Kompetenz und Leidenschaft im Wohnbau. Das kleine, schlagkräftige Team der Leven Property garantiert Ihnen kurze Wege, durchdachte Entscheide und somit die bestmögliche persönliche Betreuung für Sie und Ihren Wohnraum.

**leven**property

Scheffelstrasse 1  
9000 St. Gallen  
☎ +41 71 250 05 40  
[leven-property.ch](http://leven-property.ch)

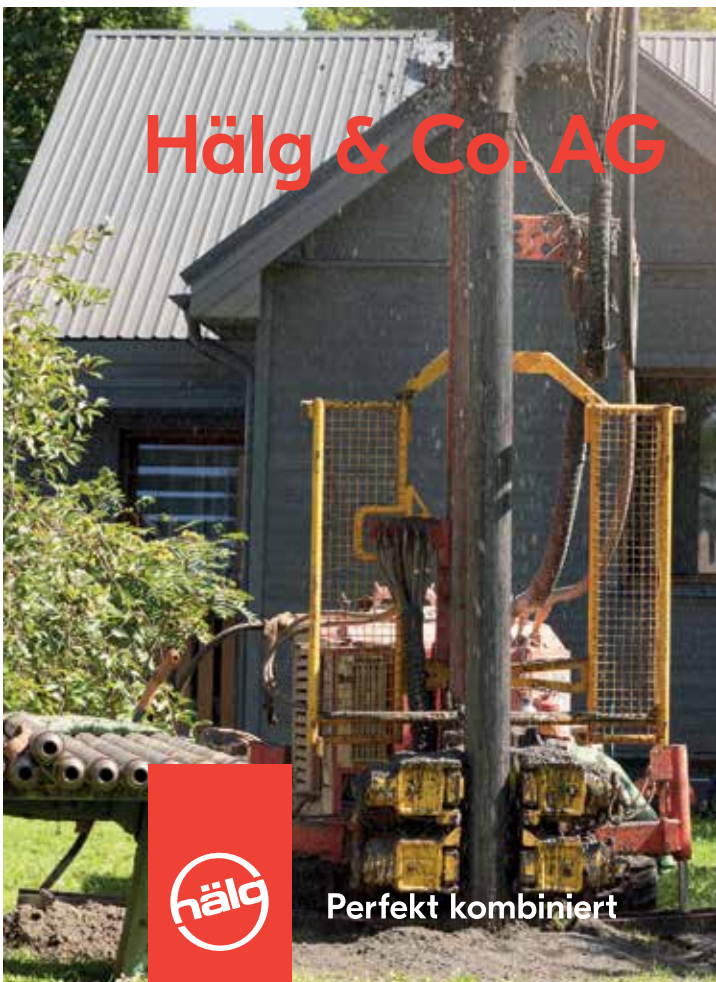




management am bau

[www.gantenbein-partner.ch](http://www.gantenbein-partner.ch)

st.gallen, herisau, balgach



# Hälg & Co. AG



Perfekt kombiniert

## Ihr Partner für erneuerbare Energien

Zum Wohnen und Arbeiten:  
Realisieren Sie ein neues  
und umweltfreundliches  
Heizsystem.

➔ [haelg.ch/erdsonden](http://haelg.ch/erdsonden)

Hälg & Co. AG  
Heizung • Lüftung •  
Klima • Kälte • Sanitär

[haelg.ch](http://haelg.ch)





# Forster investiert in Romanshorn



Die Forster Profilsysteme AG, Herstellerin für Türen, Fenster und Fassadensysteme aus Edelstahl und Stahl, investiert in Romanshorn 52 Millionen Franken. Der «Forster Campus» soll Massstäbe in den Bereichen Design, Technik und Nachhaltigkeit setzen und die bislang auf zwei Standorte verteilten Mitarbeiter in einem hochmodernen Gebäudekomplex vereinen.

Nur gut zehn Kilometer vom jetzigen Standort entfernt, fügt sich der Forster Campus auf über 30 000 m<sup>2</sup> harmonisch in das ländliche Umfeld ein. So dürfen sich die Angestellten nicht nur auf eine grüne Umgebung freuen, sondern auch über eine sehr gute Verkehrsanbindung.

## Drei Baukörper

Der Campus selbst besteht aus drei unterschiedlichen Baukörpern. Der Neubau zeigt eindrucksvoll, welche gestalterischen und technischen Möglichkeiten es mit Forster-Produkten gibt. Für die Planung ist das ortsansässige Architekturbüro Gisel + Partner verantwortlich.

Die Produktions- und Logistikhalle mit Hochregallager ist der grösste Bau. Dort sind sämtliche Prozesse optimiert, digitalisiert sowie ressourcenschonend und sinnvoll automatisiert. Das angrenzende Technologiezentrum bietet Platz für das Schulungszentrum, die Produktionswerkstatt und ein Testcenter. Als drittes reiht sich der Bürobau dezent zwischen die beiden «Geschwistergebäude» ein.

Die Gestaltung der Innenräume orientiert sich hier konsequent daran, allen Mitarbeitern gesunde und motivierende Arbeitsbedingungen zu bieten und den Austausch zu fördern. Erholungszonen innerhalb, aber auch ausserhalb des Gebäudes tragen zum Wohlbefinden bei – so unter anderem der haus-eigene «See» mit Steg.

## Produktionsstrom aus Photovoltaik

Einen hohen Anspruch verfolgt Forster auch in Bezug auf Nachhaltigkeit: Fast alle Dächer werden mit Solarpaneelen ausgestattet. Mit einer Leistung von bis zu 1,5 Megawatt versorgen sie die Produktion vollständig mit Grünstrom. So wird der Forster Campus als erstes Gewerbegebäude in der Schweiz die international renommierte LEED-Zertifizierung nach dem besonders anspruchsvollen Gold-Level erhalten.

Während die Bürogebäude bereits Ende 2023 bezogen sein sollen, plant Forster mit der vollständigen Inbetriebnahme des Forster Campus bis Juni 2024 – und damit rechtzeitig zum 150-jährigen Firmenjubiläum.

Die Forster Profilsysteme AG entwickelt und produziert sichere und energieeffiziente Lösungen aus Stahl- und Edelstahl für Türen, Fenster und Fassaden. Die Produkte und Systemlösungen von Forster für die Gebäudehülle sowie Innenanwendung entsprechen den höchsten Anforderungen und Standards. Zubehör und umfassende Dienstleistungen für Kunden und Geschäftspartner aus der Architektur, Planung und Baubranche runden das Portfolio ab.

Als global agierendes Schweizer Unternehmen ist Forster Profilsysteme führend in den Bereichen Sicherheit und Brandschutz. Forster entwickelt und produziert in der Schweiz und ist mit eigenen Niederlassungen und Vertriebspartnern in rund 30 Ländern präsent.

# Sonnige Aussichten – so helfen Asga-Dächer beim Klimaschutz

**Win-win: Mit Photovoltaik erhöhen wir die Attraktivität unserer Liegenschaften und leisten unseren Beitrag für die Energiewende.**

Die Energiewende ist in aller Munde. Kein Wunder, wenn wir doch aufgrund des Krieges in der Ukraine, der AKW-Situation in Frankreich und der damit verbunden gestörten Verflechtungen in der ganzen europäischen Energieversorgung vor grossen Unsicherheiten im kommenden Winter stehen. Dabei ist das Thema natürlich nicht neu. Die Energiestrategie 2050 des Bundes gibt es nämlich bereits länger vor: Schon bis 2035 soll rund drei Mal so viel erneuerbare Energie wie heute produziert werden. Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) können hier helfen, das Ziel wirtschaftlich rentabel zu erreichen – und erst noch die Attraktivität einer Liegenschaft zu erhöhen.

Und genau bei diesem lokal erzeugten Strom sehen wir Potenzial. Die Nutzung zum Eigenverbrauch in Siedlungen und Gebäuden macht ökologisch und ökonomisch Sinn. Mit einem schönen Effekt: Wir sind überzeugt, dass PV-Anlagen zu einer erfolgreichen Energiewende beitragen können.

In den letzten zwei Jahren konnten wir vier neue Anlagen bauen und in Betrieb nehmen. Damit haben wir Fahrt aufgenommen und unsere mittlerweile sechs Anlagen produzieren

gemeinsam gut 345 kWp. Wichtig ist vor allem, dass der produzierte Strom direkt für den Betrieb im Gebäude genutzt werden. Lokale Verbraucher finden wir beim Allgemeinstrom, der Wärmepumpe und natürlich beim Verbrauch in den Wohnungen.

Unsere neusten PV-Module, die das Licht der Sonne erblickt haben, schmücken die Dächer der Rüütiwiese-Überbauung in Kreuzlingen. Dank der bestmöglichen Ausnutzung der Dachfläche produzieren 940 m<sup>2</sup> Modulfläche 204,75 kWp. Mit modernem Energiemanagementsystem werden alle Verbraucher optimal mit dem produzierten Strom versorgt. Auch das Ladesystem der E-Mobilität ist angeschlossen.

Wir machen weiter, um die dezentrale Stromproduktion im Portfolio weiter stärken und die Energiewende aktiv mitgestalten. Und wir freuen uns auf weitere PV-Projekte, unter anderem auch geplant oder erstellt durch unsere Mitgliedfirmen.

Mehr zu unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen lesen Sie im eben erschienenen Nachhaltigkeitsbericht 2021: [www.asga.ch/nachhaltig](http://www.asga.ch/nachhaltig)

## Gemeinsam schaffen wir bleibende Werte.



Ob Neubau oder Bestandsobjekt:  
Sprechen Sie mit uns über Ihre Projekte.

+41 71 228 52 08, [benjamin.bolt@asga.ch](mailto:benjamin.bolt@asga.ch)  
[www.asga.ch](http://www.asga.ch)

**â** asga  
pensionskasse



# Diese Gewerbebauten baut die Ostschweiz



## Kellenberger St.Gallen

Die L. Kellenberger & Co. AG, weltweiter Hersteller für Präzisionsschleifmaschinen, legt seine drei Standorte in Goldach zusammen. Das ehemalige Areal Kellenberger in St.Gallen-St.Fiden wird sich demnach in den kommenden Jahren zu einem neuen Stück Stadt wandeln. Die Gebäude auf dem jetzigen Fabrikgelände werden frühestens ab Mitte 2023 für neue Nutzungen frei. Direkt neben der Sportanlage Espenmoos werden künftig helle und moderne Lager-, Gewerbe-, und Büroflächen vermietet. Total steht eine Nutzfläche von 16'108 m<sup>2</sup> zur Verfügung.



## KUK Group Appenzell

Um die Innovationskraft zu stärken, investiert die KUK Group, ein weltweit führender Spulen- und Elektronikhersteller, in Appenzell in ein Technologiezentrum. Der Neubau für die Entwicklungs- und Automationsabteilungen entsteht direkt neben dem Hauptsitz. Das rasche Wachstum hat in den letzten Jahren dazu geführt, dass KUK Ausweichquartiere anmieten musste, sodass sich das Industrieunternehmen heute in Appenzell auf drei Standorte verteilt. Mit dem neuen Technologiezentrum werden es nur noch zwei sein.



## Migros Appenzell

Im Gebiet Sandgrube in Appenzell ist die Realisierung einer Überbauung mit einem Migros-Supermarkt und -Restaurant, weiteren Gewerbeflächen und Wohnungen geplant. Da die Bauzeit gut zwei Jahre dauern wird, kann mit einer Eröffnung frühestens im Frühling 2024 gerechnet werden. Die Bauarbeiten starteten Mitte August 2022.



## Oertli Berneck

Oertli Instrumente AG legt sich in Berneck eine Lean Factory zu. Das international tätige Unternehmen entwickelt, produziert und vertreibt Operationsplattformen, Instrumente und Verbrauchsmaterial für die Augen Chirurgie. Vorgesehen sind zwei Gebäudevolumen mit 11'000 m<sup>2</sup> Fläche; der Bezug soll im Frühjahr 2023 geschehen.



## Solviva Flawil

Auf dem Areal des ehemaligen Spital Flawil entsteht bis Frühjahr 2025 ein Gesundheits- und Therapiezentrum. Die Berner Solviva-Gruppe will als Projektentwicklerin im Neubau ein Kompetenzzentrum für Menschen mit Hirnverletzungen realisieren und mit der Cereviva AG als Ankermieterin gleich selbst betreiben. Daneben sind ambulante Leistungen des Schweizer Paraplegiker-Zentrums, des Kantonsspitals St.Gallen, der Psychiatrie St.Gallen Nord und weiterer Anbieter geplant.



## Baumer Frauenfeld

Das auf smarte Sensorlösungen für die Fabrik- und Prozessautomation spezialisierte Unternehmen baut aktuell für 20 Millionen Franken ein neues, modernes Entwicklungszentrum am Hauptsitz in Frauenfeld. Der Neubau ist nach dem High-Tech-Center im süddeutschen Stockach die zweite grössere Baumer-Investition in den Bereich Innovation innerhalb weniger Jahre.

Die Standortförderung des Kantons St.Gallen hat ein neues **Onlineportal für Wirtschaftsflächen** lanciert. Das Angebot von «wirtschaftsflaechen-sg.ch» richtet sich an Investoren und Grundeigentümerschaften mit dem Ziel, die raren Flächenreserven im Kanton optimal zu nutzen. Das Onlineportal wirtschaftsflaechen-sg.ch unterstützt Interessenten bei der Suche nach geeigneten Wirtschaftsflächen.



### Aepli Gossau

Auf einer 35'000 m<sup>2</sup> umfassenden Parzelle entsteht derzeit in Gossau der neue Hauptsitz mit Bürogebäude der Aepli Metallbau AG. Weiterhin sind zwei Produktionshallen vorgesehen. Dabei wird die Fabrik um die Produktionsstrassen herum angelegt. Alle rund 200 Mitarbeiter sollen im Frühling 2023 in den Neubau umziehen.



### Gema Gossau

Der Beschichtungsspezialist Gema Switzerland GmbH reagiert auf sein Wachstum und errichtet einen neuen Hauptsitz in Gossau. Ab Winter 2023 werden die bewährten Pulverbeschichtungsgeräte «Made in St.Gallen» im neuen Produktionsstandort gefertigt. Ein Highlight des Neubaus wird das Versuchs- und Beschichtungslabor, das über vier Beschichtungslinien verfügen wird.



### Wild Heerbrugg

Der Sondernutzungsplan «Wild Heerbrugg Areal» wurde vom Kanton St.Gallen genehmigt. Damit sind die Grundlagen für eine bauliche Entwicklung und weitere attraktive Arbeitsplätze auf dem Areal geschaffen. Der Sondernutzungsplan sieht unter anderem einen bis zu 50 Meter hohen Ankerbau im Westen und einen bis zu 30 Meter hohen Ankerbau im Osten vor.



### Migros Herisau

Der Neubau der Migros-Filiale in Herisau gilt derzeit als eines der grössten Projekte in der Ostschweiz. Vor drei Jahren wurde mit dem Rückbau des alten Migros-Gebäudes begonnen. Die Eröffnung von Supermarkt und Restaurant ist per 22. November vorgesehen; die Wohnungen sollen Ende 2022 bezugsbereit sein. Für Dienstleistungen und Verkauf sind im Einkaufszentrum Flächen von rund 1600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Der Migrosneubau wird ausserdem 45 Wohnungen im Minergiestandard beherbergen.



### RWD Schlatter Roggwil

Im April haben die Bauarbeiten für ein neues Lager- und Logistikgebäude von RWD Schlatter begonnen. Der Bau ist Ausdruck des Bekenntnisses zum Hauptsitz und Produktionsstandort im Thurgau. Die Schweizer Nummer 1 bei Funktionstüren investiert rund zehn Millionen Franken in den Ausbau ihres Hauptsitzes. Das neue Gebäude mit einer Länge von 80 Metern wird Lagerflächen von 5000 m<sup>2</sup> bieten. Gemäss Planung soll es im März 2023 in Betrieb gehen.



### Bühler Uzwil

Bühler investiert einen zweistelligen Millionenbetrag in ein neues Grain Innovation Center an seinem Standort in Uzwil. Das GIC wird das alte Technologiezentrum ersetzen, das in den 1950er-Jahren gebaut wurde und nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Innovationszentrum entspricht. Die Inbetriebnahme des GIC ist für Ende 2024 geplant.

Anzeige

## Bewirtschaftung | Vermarktung – Ihr Partner in der Ostschweiz

### Wenn Persönlichkeit und Erfahrung zählen

#### EGELI Immobilien AG

Teufener Strasse 36 | 9000 St. Gallen | 071 221 11 77 | [egeli-immobilien.ch](http://egeli-immobilien.ch)

Mitglied der EGELI Gruppe | [egeli.com](http://egeli.com)



# Küchen mit Charakter

**In malerischer Umgebung im Appenzellerland fertigt Elbau einzigartige Küchen mit Charakter. Hohe Funktionalität und perfektes Design sind ebenso wichtig wie hochwertige Materialien und nachhaltige Herstellung.**

Persönlichkeit, Charakter – diese Begriffe bezeichnen beim Menschen die einzigartigen Eigenschaften eines Individuums, in denen es sich von anderen unterscheidet. Auch Küchen von Elbau tragen diese Einzigartigkeit in sich, haben Persönlichkeit und Charakter. Eine Elbau-Küche ist stets ein Unikat, nach Mass gefertigt und genau an die baulichen Gegebenheiten angepasst. In ihr spiegeln sich die Vorstellungen und Wünsche des Besitzers wider, sein Stilempfinden – und seine Persönlichkeit.

Seit fünf Jahrzehnten beweist Elbau, dass eine Küche sehr viel mehr sein kann als nur ein Raum für Kochen und Essen. Aus Tradition und Überzeugung inszeniert das Unternehmen die Küche als sinnliches Erlebnis und vielschichtiges Element des täglichen Lebens. Bei Elbau verbinden sich stilvolle Ästhetik und funktioneller Nutzen, frische Farben und elegante Formen, hochwertige Materialien und moderne Technik. Im sorgsam Verschmelzen der einzelnen Elemente entsteht Unverwechselbares – es entstehen Küchen mit Charakter.

80 bis 100 Küchen werden jede Woche im Werk im appenzellischen Bühler gefertigt. Qualität und Funktionalität sind bei Elbau ebenso wichtig wie perfektes Design, individuell auf persönliche Vorlieben ausgerichtet. Neben der Arbeit an computergesteuerten Maschinen, die stets auf dem aktuellsten Stand der Technik gehalten werden, ist dabei auch traditionelles Schreinereihandwerk gefragt. Ein besonderes Augenmerk richtet Elbau überdies auf die Umwelt und war der schweizweit erste Küchenbauer, der nahezu ausschliesslich Lacke auf Wasserbasis einsetzte.

Neueste Trends im Küchenbau sind im 300 Quadratmeter grossen Showroom von Elbau zu bestaunen. Hier informieren sich die 60 Fachpartner, welche die Kundschaft beraten und jede Küche individuell planen. Zudem öffnet sich das Blickfeld, wenn Elbau zum Beispiel mit eleganten Sideboards auch im Wohnbereich neue Akzente setzt. Auf diese Weise entstehen unvergleichliche Lebensräume – homogen, ästhetisch und so individuell wie ihre Bewohnerinnen und Bewohner.

[www.elbau.ch](http://www.elbau.ch)



DACHCOM \*

## KÜCHEN MIT CHARAKTER

[www.elbau.ch](http://www.elbau.ch)



**elbau**   
macht den Unterschied

# Das baut die öffentliche Hand



## Regionalgefängnis Altstätten

Der Kanton St.Gallen verfügt neben der Strafanstalt Saxerriet und dem Massnahmenzentrum Bitzi über acht Gefängnisse. Insgesamt stehen 140 Plätze zur Verfügung, die immer wieder voll ausgelastet sind. Die kleinen Gefängnisse können die gestiegenen Anforderungen nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand erfüllen. Dafür sollen in einem ersten Schritt das Regionalgefängnis und die Staatsanwaltschaft in Altstätten erweitert und erneuert werden. Mit dem Neubau wird das Regionalgefängnis Altstätten von 45 auf 126 Plätze erweitert; die Nutzfläche um 7300 m<sup>2</sup> vergrössert. Kleinere Gefängnisse im Kanton werden aufgehoben. Baustart ist Mitte 2023, die Kosten belaufen sich auf rund 100 Millionen Franken.



## Hallenbad Frauenfeld

Das 1973 eröffnete Hallenbad Frauenfeld ist sanierungsbedürftig – insbesondere das Dach und die Fassaden müssen ersetzt werden, aber auch die Haustechnik. Kostenpunkt: 40 Millionen Franken. Ende 2023 sollen sich die Badegäste im neuen Hallenbad vergnügen können.



## Murgbogen Frauenfeld

Bis 2040 soll im Kantonshauptort eine neue Stadt innerhalb der Stadt entstehen. Zwischen Bahnhof und Autobahn soll die Stadtfläche um 25 Hektaren wachsen und Wohnungen für bis zu 7000 Personen gebaut werden. Das vorgesehene Areal besteht vor allem aus Transformationsflächen wie Stadtkaserne, Zeughaus und Militärsporthalle.



## Regierungsgebäude Frauenfeld

Die Thurgauer Stimmbürger wollen einen Ergänzungsbau beim Regierungsgebäude in Frauenfeld und haben dem Objektkredit von 39,8 Millionen Franken zugestimmt. Dank den rund 300 Arbeitsplätzen im Ergänzungsbau können mittelfristig über 600'000 Franken jährliche Mietkosten eingespart und verschiedene Verwaltungseinheiten zusammengeführt werden, was die betrieblichen Abläufe erheblich beschleunigt. Der Bau soll im Frühjahr 2024 bezugsbereit sein.



## Thurkorrektur Frauenfeld

Die Thurkorrektur von Bischofszell bis zur Zürcher Kantonsgrenze wird im Thurgau nicht umsonst «Generationenprojekt» genannt. 30 Jahre lang plant der Kanton an der Umsetzung von «Thur+», wie der Name des Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekts lautet. Zurzeit ist das Seilziehen in vollem Gange. 1300 Eingaben sind während der Vernehmlassung eingegangen. Es könnte also noch einige Zeit dauern, bis mit der 340 Millionen Franken teuren Thurkorrektur gestartet werden kann.



## Gefängnis und Strassenverkehrsamt Gmünden

Die Gefängnisse in Gmünden AR werden saniert und in einigen Teilen durch Neubauten ersetzt. Parallel dazu sollen auf dem Areal auch ein Neubau für das Strassenverkehrsamt mit Prüfhalle sowie Räumlichkeiten für die Regional- und Verkehrspolizei entstehen.





### Bahnhofareal Herisau

Bis 2028 soll der Bahnhof Herisau für rund 58 Millionen Franken umgestaltet werden. Zentrales Element ist die Umgestaltung des Bahnhofplatzes zu einem modernen multimodalen Umsteigepunkt. Ebenfalls weit gediehen sind die Pläne für ein neues, kombiniertes Betriebs- und Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen und der Regiobus AG.



### Kantonsschule Sargans

Das Vorhaben sieht vor, den Gebäudetrakt aus den 1960er Jahren abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Der L-förmige Erweiterungsbau bildet mit dem verbleibenden Nord- und Ostrakt eine neue Gesamtanlage in Form eines rechteckigen Baukörpers mit grossem Innenhof. Investiert werden bis 2026 rund 50 Millionen Franken.



### Strafanstalt Saxerriet

Die bestehenden Räume für Handwerks- und Unterhaltsarbeiten in der Strafanstalt Saxerriet sind zu klein und viele Arbeitsabläufe sind entsprechend improvisiert. Auf dem Areal der Strafanstalt erstellt der Kanton deshalb für knapp neun Millionen Franken ein neues Unterhalts- und Handwerkszentrum. Die Betriebsaufnahme ist für das 1. Quartal 2023 vorgesehen.



### Bibliothek St. Gallen

Kanton und Stadt St. Gallen wollen mit der Helvetia-Versicherung eine Bibliothek am Standort Union/Blumenmarkt errichten. Die gemeinsame Bibliothek wird als «Public Library» – als Bibliothek für alle – konzipiert. Sie soll Medien für Unterhaltung, Freizeit, Bildung, Ausbildung und wissenschaftliches Arbeiten an einem Ort anbieten. Über das 137 Millionen teure Projekt entscheidet der Kantonsrat 2023. Danach bräuchte es noch eine Volksabstimmung, die 2024 stattfinden könnte.



### GBS St. Gallen

Das Gebäude des Gewerblichen Berufs- und Weiterbildungszentrums an der Demutstrasse wird erneuert und erweitert. Die Architekturwettbewerbsjury hat das Projekt «Les Halles» von Malte Kloes Architekten aus Zürich mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Die Bauarbeiten starten 2026. Für die Gesamterneuerung des GBS hat das Stimmvolk 2019 einen Kredit von 111 Millionen Franken genehmigt.



### Schulanlage Riethüsli St. Gallen

Auf der Schulanlage Riethüsli wird ein nachhaltiger Schulhausneubau die bestehenden Bauten aus den Sechziger- und Siebzigerjahren ersetzen. Die Kosten für das Neubauprojekt und den Rückbau der bestehenden Schulanlage betragen knapp 50 Millionen Franken. 2025 soll die neue Anlage bezugsbereit sein, 2026 wird die alte zurückgebaut.



### Kantons- und Kinderspital St. Gallen

Das Kantonsspital St. Gallen wird bis 2027 umfassend erneuert. Durch den Abbruch mehrerer kleinerer Gebäude und dem Neubau der Häuser 10, 07A, 07B sowie des Ostschweizer Kinderspitals soll eine Infrastruktur geschaffen werden, die der Entwicklung der medizinischen Leistungserbringung Rechnung trägt. Derzeit wird das neue Hauptgebäude 07A gebaut. Es ist ausgestattet mit einer Tiefgarage mit 450 Plätzen sowie einer geräumigen öffentlichen Dachterrasse. Es soll im Herbst 2023 bezugsbereit sein. Hinzu kommt der Bau eines neuen Ostschweizer Kinderspitals auf der Nordseite der Rorschacher Strasse. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt nach derzeitigem Stand 615 Millionen Franken.



### Stadtautobahn St. Gallen

Die Autobahn A1 ist eine der wichtigsten Verkehrsachsen im Raum St. Gallen. Über 80 Prozent des Verkehrsaufkommens auf der Stadtautobahn sind Ziel-, Quell- und Binnenverkehr für die Stadt, nur rund 20 Prozent sind Transitverkehr. Nach einer Betriebszeit von über 30 Jahren ist eine Gesamtinstandsetzung der Stadtautobahn notwendig. Das Bundesamt für Strassen ASTRA erneuert darum den Abschnitt zwischen Winkeln und Neudorf inklusive der Anschlüsse Kreuzbleiche und St. Fiden. Die Bauarbeiten dauern sicher bis 2027. Die für das Projekt veranschlagten Gesamtkosten betragen rund 550 Millionen Franken.



### Staatsarchiv St. Gallen

Die Räumlichkeiten des Staatsarchivs sind heute auf drei Standorte in der Stadt St. Gallen verteilt. Doch Platzmangel und sanierungsbedürftige Räume verlangen nach einer Alternative. Beim Standort Waldau soll deshalb für Mitarbeiter und Kunden sowie das gesamte Archivgut ein quantitativ und qualitativ adäquates Raumangebot geschaffen werden. Das 45-Millionen-Projekt soll 2028 bezogen werden können.



### Theater St. Gallen

Das Theater St. Gallen wird seit Herbst 2020 für knapp 50 Millionen Franken umfassend saniert und erweitert. Eine umfassende Fassadensanierung infolge Risse und Abplatzungen, diverse Instandsetzungen von Gebäudetechnikanlagen, Stark- und Schwachstrominstallationen und dazugehörige Steigzonen sind unabdingbar, um auch in Zukunft einen ordentlichen Betrieb zu garantieren. Die Vorführungen finden seit Oktober 2020 in einem Provisorium aus 350 Kubikmetern Holz statt, die Sanierung soll im April 2023 abgeschlossen sein.



### Universität St. Gallen

Auf dem Areal Platztor erstellt der Kanton einen zweiten Campus für die Universität St. Gallen. Damit erhält die HSG den dringend benötigten zusätzlichen Raum. Der Architekturwettbewerb für den neuen Campus in der Stadt St. Gallen ist nun entschieden. Die Jury zeichnet das Projekt «Haus im Park» des Architekten Pascal Flammer aus Zürich mit dem 1. Preis aus. Mit dem Baubeginn des 207-Millionen-Franken-Vorhabens ist 2025 zu rechnen, fertig sein soll der Bau 2029.



### Sekundarschule Teufen

Weil die Sekundarschule Teufen wegen steigender Schülerzahlen mehr Raum benötigt, wird auf dem gemeindeeigenen Grundstück nördlich des Altersheims Lindenhügel, in unmittelbarer Nähe zu den Sportanlagen, ein neues Sekundarschulhaus errichtet. Das 25-Millionen-Franken-Projekt soll Ende 2023 abgeschlossen sein.



### Klanghaus Toggenburg

Am Schwendisee wird per Ende 2024 mit dem Klanghaus das musikalische und architektonische Zentrum der Klangwelt Toggenburg entstehen. Gedacht ist an ein Gebäude für den Klang, das selbst zum Instrument und Resonanzraum wird – mit einer neuartigen Akustik. Die Gesamtkosten für den Bau des Klanghauses betragen 23,3 Millionen Franken.



### Campus Wattwil

Die Erstellung des «Campus Wattwil» umfasst die koordinierte Umsetzung der beiden Bauvorhaben Ersatzneubau Kantonsschule Wattwil sowie Erneuerung und Erweiterung Berufs- und Weiterbildungszentrum Toggenburg samt Bereitstellung der Hallensportanlagen sowie der Aus-sensportanlage auf dem Rietwisareal. Die Gesamtkosten betragen 108 Millionen Franken. Die Kanti soll 2025 fertig sein, das BWZ 2028. Somit könnte der Campus Wattwil in sechs Jahren eröffnet werden.



### Wil West

Zwischen St. Gallen und Zürich entstehen auf rund 33 Hektaren bis zu 3000 neue Arbeitsstellen. Die Kantone Thurgau und St. Gallen sowie die 23 Gemeinden der Region realisieren mit «Wil West» gemeinsam das Ostschweizer Leuchtturmprojekt von nationaler Strahlkraft – für rund 200 Millionen Franken. Die Realisierung der Infrastrukturmassnahmen soll in den Jahren 2024 bis 2035 erfolgen.

### Fehlt Ihr Projekt in unserer Übersicht?

Melden Sie es uns doch für die nächste Ausgabe und/oder für [leaderdigital.ch](http://leaderdigital.ch): Stephan Ziegler, [sziegler@metrocomm.ch](mailto:sziegler@metrocomm.ch), freut sich über Ihre Mitteilung.



# NeoVac macht Mobilität zukunftsfähig

Die Zukunft der Mobilität ist elektrisch. Immer mehr Elektroautos sind auf unseren Strassen unterwegs. Diese Entwicklung bringt neue Herausforderungen, nicht zuletzt auch für Verwaltungen und Gebäudebesitzer:innen. Schliesslich ist es für Mieter:innen und Stockwerkeigentümer:innen ein veritables Bedürfnis, ihr Fahrzeug zu Hause aufladen zu können. Mit der intelligenten Ladeinfrastruktur von NeoVac sind Sie bereit für die Mobilität von morgen.

## Achtung. Fertig. Go!

E-Mobility Go! ist die clevere Komplettlösung für Ladeinfrastrukturen in Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Eigentümer:innen und Verwaltungen brauchen sich lediglich um den Grundausbau zu kümmern. NeoVac übernimmt nicht nur die Erschliessung und die Erstinstallation des Grundausbaus, sondern auch den Einbau von einzelnen Ladestationen sowie die Abrechnung, die Wartung und die Service- und Supportleistungen. Alle Infos gibt es unter [neovac.ch/e-mobility-go](https://neovac.ch/e-mobility-go).

## Wohnprojekt «Sirius» in Kreuzlingen

Neugierig, wie das in der Praxis aussieht? Einfach QR-Code scannen.



**NeoVac**



**Wir machen Immobilien fit für die Mobilität der Zukunft.**

Mit NeoVac ganz einfach zur eigenen Ladeinfrastruktur: Für Verwaltungen und Gebäudebesitzer:innen bieten wir intelligente, beliebig skalierbare Lösungen sowie sämtliche Leistungen aus einer Hand – von der Beratung über die Planung und Umsetzung bis zum Betrieb und zur Abrechnung.

**Making energy smarter**

**Achtung. Fertig.**

**Go!**

E-Mobilität einfacher machen – mit dem Mietmodell für Nutzer:innen Ihrer Liegenschaft.

[neovac.ch/emobility](https://neovac.ch/emobility)



# Ein Leuchtturmprojekt für Wil

Auf dem heute stark unternutzten Grundstück zwischen Bahnanlagen und der Unteren Bahnhofstrasse in Wil entwickelt die Grundeigentümerin Mettler2Invest AG aus St.Gallen das Areal «Untere Bahnhofstrasse 1-11» mit über 100 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Es wird als 2000-Watt-Projekt umgesetzt.

Die Überbauung liegt im Süden der Altstadt direkt am Perron 1 des Bahnhofs. Im Westen formt ein prägnanter Kopfbau zusammen mit dem Bahnhof, dem davorliegenden neuen Stadtplatz und dem bestehenden höheren Haus am Bahnhofplatz den Auftakt in die arkadengesäumte Untere Bahnhofstrasse. Stadtseitig säumen rhythmische Kopfbauten die gefasste Untere Bahnhofstrasse und binden so den massstäblich eingepassten Ersatzbau des historischen Haus Steinbock in den Gesamtkontext ein. Gegenüber dem weiten Geleisefeld bietet der Neubau ein kraftvolles Bild für ein urbanes Wil.

In Zusammenarbeit mit der Stadt Wil wurde ein Studienauftrag mit namhaften Architekturbüros durchgeführt, aus welchem das Projekt Impetus von Stauer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld siegreich hervorging.

## Handel, Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen

Die Überbauung umfasst im EG und 1. OG Detailhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie Wohnnutzung in den weiteren Obergeschossen. In den zwei Untergeschossen sind die Tiefgarage mit 78 Parkplätzen und Nebenräume geplant. Dazu eine öffentliche Zweiradabstellanlage der Stadt Wil mit ca. 600 Plätzen mit Anbindung an das Radwegnetz und die Perronunterführung. Die Anlieferungszone für die Geschäftsflächen liegt an der Unteren Bahnhofstrasse.

Den Wohnungen im Obergeschoss bietet das Geleisefeld einen attraktiven Fernblick auf Churfürsten und Alpstein. Die Energieerzeugung erfolgt mit Erdsonden und Wärmepumpe, ergänzt mit einer PVT Hybrid-Kollektor-Anlage auf den Dächern. Für die Geschäftsräume besteht zudem die Möglichkeit der Kühlung. Zur Zielerreichung wurden frühzeitig mittels eines Mobilitätskonzepts der motorisierte Privatver-

kehr reduziert und die Nutzung des öffentlichen Verkehrs gefördert.

## Umsetzung als 2000-Watt-Areal

Die zentrale Lage am Bahnhof Wil ist für das Projekt ein grosser Pluspunkt. Im Rahmen der Projektentwicklung fiel 2017 der Entscheid zur Umsetzung als 2000-Watt-Areal. Dabei stellten vor allem die Zielwerte für die Realisierung für das Planerteam eine grosse Herausforderung dar. Volumen, Bauteile, Konstruktionen und Oberflächen wurden optimiert und durch nachhaltige und ökologische Konstruktionen ersetzt. Die Baustellenlogistik während der Realisierung wird eine weitere Challenge darstellen.

Die Überbauung bietet im EG und 1. OG eine Nutzungsflexibilität auf total 4300 m<sup>2</sup> für die verschiedenen Gewebennutzungen. Alle Wohnungseinheiten sind altersgerecht ausgebaut. Auf 7280 m<sup>2</sup> werden 103 1½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen angeboten. Die Überbauung schliesst städtebaulich eine grosse Lücke am Bahnhof. Das nachhaltige Konzept mit Zertifizierung Minergie und 2000-Watt-Areal ist in Wil bisher einmalig.

## Wofür steht «2000-Watt-Areal»?

Das Zertifikat für «2000-Watt-Areale» zeichnet Siedlungsgebiete aus, die einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen für die Erstellung der Gebäude, deren Betrieb und Erneuerung sowie die durch den Betrieb verursachte Mobilität nachweisen können. Die Auszeichnung wird durch das Bundesamt für Energie (BFE) übergeben; der Trägerverein Energiestadt stellt die Zertifizierung sicher.



# Die Profis sind sofort zur Stelle

Ob der Backofen streikt, der Kühlschrank nicht mehr kühlt oder die Küche eine Auffrischung nötig hat: Der Service von Sanitas Troesch renoviert, repariert und ersetzt Küchenmöbel und Geräte in Küche und Waschraum.

## Sanfter Küchenumbau mit grosser Wirkung

Oft sind die Küchenmöbel noch in einem guten Zustand und ein Austausch der Küchenfronten und der Abdeckungen reicht, um die Küche in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Im Service-Team von Sanitas Troesch sind versierte Schreiner, welche sich um die nötigen Möbel- oder Frontanpassungen kümmern. Eine Neuplatzierung der Elektrogeräte verkürzt die Wege in der Küche und zusätzlich kann die Energieeffizienz optimiert werden.

## Schnelle Hilfe bei Gerätedefekten

Reparaturen in Küche und Waschraum sind immer sehr dringend. Bei Sanitas Troesch gekauft oder nicht – ein Anruf genügt und alle notwendigen Arbeiten werden sofort organisiert. Die Servicetechniker kennen alle Modelle sämtlicher Marken und erstellen markenunabhängige und neutrale Beurteilungen, ob ein Austausch oder eine Reparatur sinnvoller ist.

[sanitastroesch.ch/service](https://sanitastroesch.ch/service)



## Kommt Ihr Kühlschrank schnell ins Schwitzen?

Bei uns gekauft oder nicht – der Service von Sanitas Troesch renoviert, repariert und ersetzt Möbel sowie Geräte in Küche und Waschraum.

Sanitas Troesch AG | Simonstrasse 5 | 9016 St. Gallen  
Tel. +41 71 282 55 03 | [sanitastroesch.ch](https://sanitastroesch.ch)

**Bad. Küche. Service.**



# Neuer Wohnraum für die Ostschweiz



## Blumenpark Aadorf

Die Siedlung bietet viele Möglichkeiten für individuelles Wohnen. Von der praktischen 1½-Zimmer-Singlewohnung bis zur grossen Garten-Duplex-Wohnung mit 5½ Zimmern – hier finden Sie den Raum für Ihre aktuelle Lebenssituation. [vetter.ch](http://vetter.ch)



## Park Hofwies Algetshausen

Die Überbauung umfasst vier Wohnhäuser mit insgesamt 24 Eigentumswohnungen. Beim Wohnkonzept setzen die Häuser auf raumhohe Fensterfronten. Der Park Hofwies bietet eine Mischung von 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen. [park-hofwies.ch](http://park-hofwies.ch)



## Am Dorfplatz Altenrhein

Dieses Projekt hat alles, um der Ortschaft Altenrhein zu einem neuen Zentrum zu verhelfen. Neben 55 Mietwohnungen mit 1½ bis 4½ Zimmern will der neue Dorfplatz auch Freiraum für Begegnungen schaffen. [am-dorfplatz.ch](http://am-dorfplatz.ch)



## Oberchirlen Altstätten

In Altstätten entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit 55 Eigentumswohnungen und ein Mehrfamilienhaus mit 27 Mietwohnungen mit 2½ bis 4½ Zimmern. Die Nähe zu Bahnhof, Einkauf und Schulen bietet idealen Wohnraum für Alleinstehende, Paare oder Familien. [oberchirlen.ch](http://oberchirlen.ch)



## Obstgarten Amriswil

Am Ortsrand von Amriswil entstehen zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage. Die schlichte Architektur mit hochwertigen Holzfassaden, raumhohen Fenstern sowie einladenden Terrassen und Sitzplätzen vermittelt ein einzigartiges Wohngefühl. [waespe-partner.ch](http://waespe-partner.ch)



## Stadthof Arbon

Die Geschäfts- und Wohnüberbauung «Stadthof» befindet sich an attraktivster Lage im Zentrum von Arbon in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zur Seepromenade. Im Erd- und 1. Obergeschoss sind vorwiegend Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastroflächen geplant. In den oberen Stockwerken der Eckaufbauten sind Miet- und Alterswohnungen vorgesehen. [mettler2invest.ch](http://mettler2invest.ch)



## Im Giessenpark Bad Ragaz

Direkt am Giessensee gelegen, entstehen derzeit in einer Parkanlage 30 Eigentumswohnungen mit 3½ bis 5½ Zimmern in insgesamt sechs Mehrfamilienhäusern. [im-giessenpark.ch](http://im-giessenpark.ch)



## Bruggmühle Bischofszell

In der Rosenstadt entstehen auf dem Areal Bruggmühle 30 Eigentumswohnungen, 30 Lofts und 42 Mietwohnungen in sechs neuen Mehrfamilienhäusern sowie in der ehemaligen Mühle. [haeberlinag.ch](http://haeberlinag.ch)





### Rheincity Buchs

Im August startete der Verkauf der 41 Eigentumswohnungen der ersten Etappe des Neubauprojekts «Rheincity» in Buchs, einer in zwei Etappen entstehende Wohnüberbauung. Insgesamt entstehen sieben Wohngebäude mit 78 Eigentumswohnungen, über 140 Mietwohnungen und kleineren Gewerbeflächen. [rheincity.ch](http://rheincity.ch)



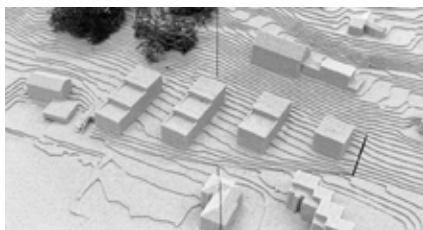
### Ballonwiese Ebnat-Kappel

Beinahe im Zentrum von Ebnat-Kappel entstehen im Frühjahr 2024 zwei Mehrfamilienhäuser mit einem Wohnungsmix aus 1½-, 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen. Trotz des Spatenstichs am 19. Mai 2022 sollen die Wohnungen per Frühling 2024 bezugsbereit sein. [goldinger.ch](http://goldinger.ch)



### Mosterei Egnach

Nach der Aufgabe der betrieblichen Tätigkeiten der Mosterei Thurella in Egnach soll auf dem Thurella-Areal ein neues Dorfzentrum für Egnach mit einer gemischten Nutzung für Wohnen und ruhigem Gewerbe entstehen. Geplant sind rund 161 Wohnungen in der Grössenordnung von 2½ bis 5½ Zimmer. In einer ersten Etappe werden im westlichen Teil 58 Wohnungen entstehen. Weitere rund 111 Wohnungen mit Gewerbeanteil werden in einer zweiten Etappe gebaut werden. [mettler2invest.ch](http://mettler2invest.ch)



### Oberwäg Ermatingen

In Ermatingen ist auf der 7700 m<sup>2</sup> grossen Parzelle das Projekt «Oberwäg» in Planung. Die vier Gebäudezeilen mit 18 Wohnungen und sechs Reihenhäusern mit Tiefgarage werden jeweils um ein Geschoss gestaffelt. Dadurch passen sich die Gebäude dem Hang an, erscheinen dadurch kleinmassstäblicher und terrassiert. [haeberlinag.ch](http://haeberlinag.ch)



### Buchfink West Frauenfeld

Nur ein Steinwurf vom Zentrum entfernt entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zwölf Eigentumswohnungen sowie zwei Reihenhäuser. [haeberlinag.ch](http://haeberlinag.ch)



### Hirzenpark Uzwil

In Niederuzwil entsteht ein neues Wohnquartier. Die Parkanlage, welche die vier hufeisenförmig angeordneten Gebäude verbindet, bietet einen Ort der Begegnung für die Bewohner. Die 136 Wohnungen sind ab August 2023 gestaffelt bezugsbereit. Die Erstvermietung erfolgt ab Oktober 2022. [uze.ch](http://uze.ch)



### Zentrum Goldach

Mit der Überbauung entsteht nach intensiver Entwicklung ein neues Dorfzentrum, welches das Ortsbild der Bodenseegemeinde entscheidend prägen wird. In den drei Wohn- und Gewerbehäusern entstehen 32 Mietwohnungen, acht Retail- und vier Büroflächen sowie ein Restaurant am neu geschaffenen Dorfplatz. [zentrum-goldach.ch](http://zentrum-goldach.ch)



### Otmarhof Güttingen

Die in Güttingen vorgesehene Zentrumsüberbauung «Otmarhof» umfasst sechs Gebäude mit 51 Wohnungen in verschiedenen Grössen und Typologien, vier kleine Verkaufs- oder Dienstleistungsflächen, Gemeinschaftsräume und eine Tiefgarage. [mirlourbano.ch](http://mirlourbano.ch)



### Nieschberg Herisau

An zentraler Lage liegt das Neubauprojekt Nieschberg in Herisau. Es entstehen vier Mehrfamilienhäuser mit voraussichtlich 40 Mietwohnungen. Der Wohnungsmix beinhaltet 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen. Das Bauprojekt befindet sich in der Umzonung. [am-nieschberg.ch](http://am-nieschberg.ch)



### Bären Kreuzlingen

Im Herzen von Kreuzlingen entstehen Wohnungen für Menschen, die gerne zu Hause sind und gute Wohnqualität schätzen. Jede Wohnung verfügt über einen privaten Aussehenbereich, Loggia, Garten oder Terrasse. Die 1½-, bis 5½-Zimmer-Mietwohnungen sind ab Sommer 2025 bezugsbereit. [zecchin.ch](http://zecchin.ch)



### Feldmühle Rorschach

Auf diesem Areal, auf dem sich früher eine der grössten Stickereifabriken weltweit befand, entsteht eine gemischt genutzte Überbauung. Das Bauvorhaben, das auf einer fast 35'000 m² grossen Parzelle vorgesehen ist, umfasst per 2025 Miet- und Eigentumswohnungen, Gewerberäume, Plätze, Grünflächen sowie Innenhöfe. [feldmühle.ch](http://feldmühle.ch)



### Bleichpark Rorschach

Im Dorfzentrum von Rorschach entstehen zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit je einer Tiefgarage und total 28 Eigentumswohnungen. Die schlichte Architektur mit raumhohen Fenstern und grossen Terrassen oder Sitzplätzen mit Privatgärten vermittelt ein einzigartiges Wohngefühl. [waespe-partner.ch](http://waespe-partner.ch)



### Mitte Widnau

Mitten in Widnau entstehen 26 Eigentums- und 17 Mietwohnungen mit einem Mix aus 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen und Gewerbeflächen von 600 m². [mitte-widnau.ch](http://mitte-widnau.ch)



### Neualt Wil

Die Siedlung Neualt Wil liegt unweit des Stadtzentrums von Wil und doch im Grünen. Dort entstehen derzeit 22 Wohnungen 2½- und 4½-Zimmer. Besonders beeindruckend ist die Aussicht über die Äbtistadt oder bis in die Alpen. Bezugstermin ist Oktober 2022. [vetter.ch](http://vetter.ch)



### Dorfzentrum Kirchberg

An der Harfengrundstrasse entstehen 43 Miet- und Eigentumswohnungen mit Gewerbe- und Atelierräumen in sechs Baukörpern. Die Ausführung erfolgt in zwei Bauebenen. Der Bezug für die 1. Bauebene ist im November 2022 geplant, die 2. Etappe soll im Frühjahr 2024 fertiggestellt werden. [dorfzentrum-kirchberg.ch](http://dorfzentrum-kirchberg.ch)



### Kallio St. Gallen

An der Felsenstrasse entsteht die Wohnüberbauung «Kallio». Der Wohnungsmix von total 29 kompakten Studios, 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen mit Loggias, 4½-Zimmer-Wohnungen mit Dachterrassen und 4½-Zimmer-Attikawohnungen mit Lift und Loggias erfüllen unterschiedliche Bedürfnisse ab Februar 2023. [mettler2invest.ch](http://mettler2invest.ch)



### Rorschacherstrasse St. Gallen

An der Rorschacherstrasse 135 entsteht ein neues Apartmenthaus in St. Gallen. Es umfasst 69 Zimmer mit einem Mix aus Studios und Studios plus. In den Studios werden unterschiedliche Designkonzepte zum Einsatz kommen. Im Erdgeschoss werden neben der Lobby auch Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. [mettler2invest.ch](http://mettler2invest.ch)



### Sonnenbühl Weinfelden

Die 19 Reiheneinfamilienhäuser, aufgeteilt in sechs Gruppen, liegen an erhöhter Lage unweit des Zentrums von Weinfelden. Zwölf Reihenhäuser bieten auf zwei bis drei Geschossen Aufteilungsgrößen von 4½ bis 6½ Zimmer, sieben Häuser, 4½ bis ½ Zimmer gross, haben als Besonderheit ein innenliegendes Atrium. [haeberlinag.ch](http://haeberlinag.ch)





### Neustart St. Margrethen

Die Zentrumsüberbauung an der Bahnhofstrasse sieht drei Dutzend 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen vor. Ausserdem wird eine rund 700 m² grosse Coop-Filiale dort ihren Betrieb aufnehmen. [hrs.ch](https://hrs.ch)



### Solarius St. Gallen

Mit der Überbauung «Solarius» entstehen bis März 2023 am westlichen Rosenberg 20 neue Eigentums- und 32 Mietwohnungen. Sie verfügen über 2½ bis 5½ Zimmer und sind 60 bis 160 m² gross. Auf dem Grundstück an der Greifenstrasse werden insgesamt vier Terrassenhäuser mit einer dreigeschossigen Bebauung realisiert. [solarius-rosenberg.ch](https://solarius-rosenberg.ch)



### Unteres Gremm Teufen

Bis im Herbst 2024 entstehen im «Unteren Gremm» neun Mehrfamilienhäuser mit 66 Wohnungen. Die Architektur lehnt sich stark an die traditionelle Bauweise an und zeigt trotzdem einen modernen Stil. [mettler2invest.ch](https://mettler2invest.ch)



### Zollhaushausweg Uesslingen

Am östlichen Siedlungsrad liegen die Parzellen nahe dem Dorfkern Uesslingen-Buch. Die Überbauung besteht aus drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 22 Wohneinheiten und acht Reiheneinfamilienhäusern. Baustart ist im Frühling 2023. [haeberlinag.ch](https://haeberlinag.ch)



### Sangenstrasse Weinfelden

Die zwei Mehrfamilienhäuser mit total 26 Eigentumswohnungen befinden sich in einer ruhigen Wohngegend an der Sangenstrasse 20 und 22/22a. Hier finden Singles, Paare und Familien bestimmt ihr neues Daheim, denn die Auswahl der Wohnungen ist gross (2½- bis 5½-Zimmer). [vetter.ch](https://vetter.ch)



### Schweizer Tägerwilen

Auf dem ehemaligen Areal der Gärtnerei Schweizer entsteht eine urbane Überbauung mit städtisch anmutender Dichte und einer grossflächigen Parkanlage im Süden. Die Überbauung beinhaltet 35 Eigentums- und 36 Mietwohnungen in den Grössen von 2½ bis 5½ Zimmer. [haeberlinag.ch](https://haeberlinag.ch)

### Fehlt Ihr Projekt in unserer Übersicht?

Melden Sie es uns doch für die nächste Ausgabe und/oder für [leaderdigital.ch](https://leaderdigital.ch): Stephan Ziegler, [sziegler@metrocomm.ch](mailto:sziegler@metrocomm.ch), freut sich über Ihre Mitteilung.

Anzeige



## Design, Handwerk und Herzblut.

Das sind die Zutaten, die unsere Küchen einzigartig machen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Traumküche.

**BAUMANN**  
Der Küchenmacher

Baumann AG Der Küchenmacher  
St. Leonhardstrasse 78, 9000 St. Gallen  
[www.kuechenbau.ch](https://www.kuechenbau.ch)