

LEADER

# INVEST

@SG

LEADER-Sonderausgabe  
zum Immobilienstandort St.Gallen



mit Sonderteil Energie  
und Nachhaltigkeit

## 08 Markt

Stefan Gabriel: «Lage,  
Lage und nochmals Lage»

## 20 Entwickeln

Daniel Fässler: «Investoren  
suchen Sicherheit»

## 35 Wohnraum

Hier entsteht Ihr neues Zuhause

«Santiago», St.Gallen, [leven-property.ch](http://leven-property.ch)

www.leaderdigital.ch September 2025 CHF 5.00

Geplant für uns.  
Gebaut für Sie.

[www.dd-immo.swiss](http://www.dd-immo.swiss)

D+D  
IMMOBILIEN



 3-Ländereck, Bodensee



# DIE BESTE BERATUNG FÜR DIESSEITS UND JENSEITS DES SEES.

## WER VIEL VORHAT, KOMMT ZU UNS.

Gross denken heisst, über Landesgrenzen hinweg denken – das gilt für unternehmerische Ambitionen genauso wie fürs Private Banking. Die Hypo Vorarlberg St. Gallen ist dafür die perfekte Bank: Aus exzellenter Beratung, kurzfristigen Entscheidungen und grenzenloser Erfahrung bauen wir Brücken, über die Sie schneller Ihr Ziel erreichen.

Hypo Vorarlberg Bank AG, Bregenz, Zweigniederlassung St. Gallen, Bankgasse 1  
T +41 71 228 85 00, [www.hypobank.ch](http://www.hypobank.ch)

## Inhalt

- 04 Analyse**  
«Nicht so prekär wie in Zürich, aber ... »
- 12 Investieren**  
«Immobilien bleiben attraktiv»
- 16 Finanzieren**  
Was Banken jetzt erwarten
- 26 Gestalten**  
Im Spannungsfeld zwischen Identität und Poesie
- 32 Sanieren**  
«Sanieren lohnt sich nur mit langfristigem Horizont»
- 48 Arbeitsraum**  
Diese Gewerbebauten entstehen im Kanton
- 52 Energieeffizienz**  
«Watt d'Or» für zwei Ostschweizer Unternehmen
- 56 Energieversorgung**  
«Bei der Windkraft sind wir Entwicklungsland»
- 66 Nachhaltigkeit**  
Nicht nur private Projekte profitieren

## IMPRESSUM

Magazin LEADER, MetroComm AG,  
Bahnhofstrasse 8, 9000 St.Gallen,  
T 071 272 80 50, leader@metrocomm.ch,  
www.leaderdigital.ch

**Verleger:** Natal Schnetzer | **Redaktion/**  
**Text:** Dr. Stephan Ziegler (Leitung), Patrick  
Stämpfli, Pascal Tschamper | **Fotografie:**  
Marlies Beeler-Thurnheer, Gian Kaufmann,  
zVg | **Geschäftsleitung:** Natal Schnetzer,  
nschnetzer@metrocomm.ch | **Anzeigenlei-**  
**tung:** Oliver Iten, oiten@metrocomm.ch |  
**Marketingservice/Aboverwaltung:** Fabienne  
Schnetzer, info@metrocomm.ch | **Abopreis:**  
CHF 60.- für 18 Ausgaben | **Erscheinung:**  
Der LEADER erscheint 9\* jährlich mit Ausga-  
ben Januar/Februar, März, April, Mai, Juni,  
August, September, Oktober, November/  
Dezember, zusätzlich 9 Special-Ausgaben |  
**Gestaltung:** Doris Hollenstein, dhollenstein@  
metrocomm.ch

LEADER ist ein beim Institut für geistiges  
Eigentum eingetragenes Markenzeichen.  
Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit  
schriftlicher Genehmigung des Verlages. Für  
unverlangt eingesandte Manuskripte über-  
nimmt der Verlag keine Haftung.

ISSN 1660-2757

# Knappes Angebot, hohe Hürden: St.Gallen bleibt gefordert



Stephan Ziegler,  
Chefredaktor  
MetroComm AG

Der Immobilienmarkt im Kanton St.Gallen präsentiert sich 2025 robust – bei anhaltend knapper Auswahl. Eigentumswohnungen verteuerten sich im Jahresvergleich um 3,8 Prozent, Einfamilienhäuser um 3,7 Prozent; gleichzeitig ist das Angebot historisch tief. Treiber sind das Bevölkerungswachstum und eine nur verhaltene Bautätigkeit – bei moderat steigenden Baupreisen und stabilen Finanzierungsbedingungen.

Auf der Angebotsseite herrscht Knappheit: Nur 3,0 Prozent des Bestands an Eigentumswohnungen und 1,4 Prozent der Einfamilienhäuser waren im ersten Quartal 2025 ausgeschrieben – klar unter dem Schweizer Schnitt. Parallel stieg die Zahl der Suchabonnemente innerhalb eines Jahres um rund 20 Prozent.

Gleichzeitig sinkt das Angebot an freien Wohnungen weiter: Die Leerwohnungsziffer liegt schweizweit per 1. Juni 2025 bei 1,0 Prozent; im Kanton St.Gallen waren 3760 Wohnungen leer – ein niedriger Wert im interkantonalen Vergleich.

Die Baupreise sind zwischen Oktober 2024 und April 2025 um 0,6 Prozent gestiegen; damit bleibt der Kostendruck erhöht, wenn auch deutlich moderater als in den Vorjahren. Auf der Finanzierungsseite zeigt sich ein freundlicheres Bild: Die Richtzinsen für zehnjährige Festhypotheken bewegten sich von Anfang bis Mitte 2025 in einer engen Spanne von rund 1,6 Prozent. Das stützt die Nachfrage, ohne die Tragbarkeit übermässig zu belasten.

Der St.Galler Markt bleibt also auch 2025 ein Anbietermarkt – mit robusten Preisen, regional unterschiedlichen Dynamiken und knapper Auswahl. Eine leicht zunehmende Bautätigkeit bei Eigentumswohnungen ist erkennbar, doch Baukosten, Verfahren und knappe Landreserven begrenzen die Entspannung. Für Investoren und Erwerber heisst das: selektiv bleiben, Qualität und Lage priorisieren – und die Teilmärkte im heterogenen Kanton St.Gallen differenziert betrachten.



# «Nicht so prekär wie in Zürich, aber...»

Elias Zürcher, CEO und Verkaufsleiter der HEV Verwaltungs AG in St.Gallen, kennt den Ostschweizer Immobilienmarkt wie kaum ein anderer. Er spricht über aktuelle Nachfragetrends, regionale Unterschiede, Chancen für Investoren und darüber, weshalb die Zukunft der Branche mehr in Sanierungen als im Neubau liegt.

Elias Zürcher beobachtet den Immobilienmarkt seit Jahren aus nächster Nähe. Er weiss, welche Immobilienarten aktuell am stärksten nachgefragt werden, welche Standorte Potenzial haben, wo Investoren mit Herausforderungen rechnen müssen - und welche Trends die Zukunft bestimmen werden. Besonders gefragt sind derzeit Mehrfamilienhäuser mit minimalem Erneuerungsbedarf und maximaler Rendite aufgrund der nachhaltigen Preisstruktur der Mietwohnungen. «Und selbstverständlich wird auch weiterhin selbst bewohntes Wohneigentum sehr gefragt bleiben - vorzugsweise Einfamilienhäuser», erklärt Zürcher.

In der Ostschweiz seien die Unterschiede zwischen Stadt und Land längst nicht so prekär wie in Zürich. «Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung findet man oft in ländlichen Regionen, während die Anlageobjekte in den Stadtzentren typischerweise über Mischnutzung verfügen - nebst ein paar Wohnungen auch Büro- und Gewerbeflächen. Diese Art von Mietflächen ist in St.Gallen weniger gefragt, entsprechend wird von den anspruchsvollen Investoren hierfür auch mehr Rendite erwartet.»

## **Rheintal, Sarganserland und Linthgebiet mit Potenzial**

Besonders dynamisch entwickle sich laut Zürcher derzeit das Rheintal, das markant aufgeholt habe und auch in den kommen-





Elias Zürcher, CEO  
und Verkaufsleiter,  
HEV Verwaltungs AG.

>

den Monaten und Jahren Potenzial verspreche. «Das Appenzellerland war längere Zeit nicht besonders dynamisch unterwegs. Ich wäre aber nicht überrascht, wenn diese voralpine Region bald plötzlich wieder in Schwung kommt», sagt er. Viel Potenzial sieht er zudem in der Region Sarganserland und insbesondere im Linthgebiet mit dem Zentrum Rapperswil.

Auch die Wohnungsgrössen sind ein Thema. Familien auf dem Land fragen nach grösseren Wohnflächen, während kleine Haushalte in der Stadt tendenziell mit weniger Fläche auskommen. «Aber bei weitem nicht immer. Bisweilen sind die Vorzeichen genau umgekehrt. Es lohnt sich, genau hinzuhören und die Kundenbedürfnisse nicht über einen Leisten zu schlagen», sagt Elias Zürcher. Von politischen Ideen wie jener in Zürich, wonach ein Wohnungswechsel erzwungen werden könne, wenn eine Einzelperson zu viel Platz nutze, hält er nichts: «Derartige Vorstösse halte ich für Unsinn. Der Markt reguliert sich selbst – ohne wirtschaftsfremdes Staatseingreifen.» Interessanterweise habe sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in den vergangenen 100 Jahren kaum verändert: «Heute wohnt der Schweizer auf 47 Quadratmetern pro Person, exakt gleich viel wie vor 100 Jahren.» Für Investoren liegt die grösste Chance nach Zürchers Einschätzung eindeutig in der Sanierung. «Aktuell wird in der Schweiz jährlich nur knapp ein Prozent des Gebäudebestands saniert. Das ist alles andere als nachhaltig. Wir müssten drei- bis fünfmal mehr Gebäude modernisieren, um eine zukunftsfähige Werterhaltung zu betreiben.» Chancen

sieht er auch in der Revitalisierung, Modernisierung und Nachverdichtung des Gebäudebestands, aber auch in Neubauten nach vorgängiger Grundstücksarrondierung und Abbruch von Altliegenschaften. «Diese Entwicklung könnte ordentlich Fahrt aufnehmen, wenn die Baubewilligungspraxis zukunftsfähig modifiziert und gleichzeitig die Einsprachemöglichkeiten eingedämmt werden.»

«Heute wohnt der Schweizer auf 47 Quadratmetern pro Person, exakt gleich viel wie vor 100 Jahren.»

#### **Nachverdichtung als Priorität**

Energieeffizienz spielt eine wichtige Rolle – allerdings mit Augenmass. «In der Energiedebatte wünschte ich mir bisweilen etwas mehr Besonnenheit und Realitätssinn», sagt Zürcher. Börsenkotierte Investoren seien heute fast gezwungen, energetischen Aspekten höchste Priorität einzuräumen, auch wenn die Wirkung einzelner Zertifikate kaum überprüfbar sei. Ihm persönlich ist eine andere Nachhaltigkeit wichtig: «Nicht unbedingt Totalabbruch, Entsorgung und ressourcenintensiver Neubau, sondern umweltschonende und sorgfältige Nachverdichtung. Kostet auf den ersten Blick viel-

leicht etwas mehr, dürfte aber auf die Länge sinnvoller sein.»

Auch zu den typischen Herausforderungen im aktuellen Markt nimmt er Stellung. Die Ostschweiz habe zwar etwas höhere Leerstandsquoten als der schweizweite Durchschnitt, stehe aber im Vergleich zum nahen Ausland gesund da. «Ungesund ist hingegen ein zu tiefer Leerstand wie in Zürich. Auf die daraus entstehenden Exzesse kann ich gerne verzichten. Die Ostschweiz wird von anderen Regionen beneidet für ihre bodenständige und gesunde Entwicklung. Wir können stolz sein auf unsere Lebensqualität in unserer wunderschönen Ostschweiz.»

Gestiegene Bau- und Betriebskosten nimmt Elias Zürcher pragmatisch: «Sich darüber aufzuregen, nützt nichts. Klüger ist, es gelassen hinzunehmen und zu ändern, was man ändern kann – durch sorgfältige Planung, nutzungsorientierte Grundrisskonzepte und nachhaltige Haustechnik.»

### Demografie mit Nachfrage kombinieren

Die demografische Entwicklung wird die Nachfrage stark beeinflussen. «In gut 20 Jahren werden die 65-Jährigen voraussichtlich rund ein Viertel der Bevölkerung ausmachen. Wenn das mal keinen Einfluss auf die Nachfrage der Wohnbedürfnisse haben

wird! Klar müssen wir umdenken, neu denken. Diese Entwicklung haben einige Marktplayer sehr wohl auf dem Radar. Und andere werden nachziehen müssen.»

«Wir müssten drei- bis fünfmal mehr Gebäude modernisieren, um eine zukunftsfähige Werterhaltung zu betreiben.»

Für die kommenden Jahre sieht Zürcher primär zwei zukunftssichere Investitionsfelder: Immobilien, die gezielt auf die demografischen Veränderungen eingehen, und energieeffiziente Mehrfamilienhäuser mit smarten Mietwohnungen und moderaten Mietzinsstrukturen. «Und wenn man diese beiden Aspekte geschickt miteinander kombiniert, macht man einiges richtig», so Zürcher. Ausserdem zukunftsfähig blieben zudem klug konzipierte und modular gebaute Logistikimmobilien – vorausgesetzt, sie sind verkehrstechnisch optimal erschlossen.

Anzeige

ES GIBT NUR EINS

**A**

**AFORIA**  
IMMOBILIEN

**AFORIA Immobilien AG**  
Im Schloss Horn | Seestrasse 27 | 9326 Horn  
Telefon 071 411 22 00 | aforia.ch

-   
**BEWERTUNG**
-   
**VERMARKTUNG**
-   
**BERATUNG**
-   
**NEUBAU**

# «Lage, Lage und nochmals Lage»

Der Immobilienmarkt 2025 ist von Gegensätzen geprägt: historisch tiefe Zinsen, gleichzeitig ein spürbarer Kreditengpass, steigende regulatorische Anforderungen und hohe Baukosten. Fortimo-CEO Stefan Gabriel weiss, weshalb private Investoren stärker unter Druck geraten, welche Chancen die Ostschweiz trotz Herausforderungen bietet, wie ESG-Kriterien die Branche verändern, warum moderne Büroflächen wieder an Bedeutung gewinnen und welche Rolle Digitalisierung und Künstliche Intelligenz künftig im Portfoliomanagement spielen.

«Obwohl die Zinsen historisch tief sind, spüren wir aktuell eine Art Kreditengpass. Kapital ist nicht in dem Ausmass verfügbar, wie man es erwarten würde», sagt Stefan Gabriel. «Institutionelle Anleger, insbesondere Versicherungen, verfügen zwar über ausreichend Mittel und können entsprechend aktiv investieren. Für private Investoren stellt sich die Lage jedoch deutlich schwieriger dar.»

Eine der grössten Hürden sei die Finanzierung. «Gerade im Bereich von Baukrediten ist die restriktive Kreditvergabe der Banken eine zentrale Herausforderung – teilweise bedingt durch die strengen Vorgaben von Basel III und durch die hohen Anforderungen der Schweizerischen Nationalbank an die Tragbarkeitsvorschriften. Für viele kleinere Investoren wird es dadurch fast unmöglich, grössere Projekte zu stemmen.»

## Chancen und Grenzen in der Ostschweiz

Die Ostschweiz sei von diesen Entwicklungen zwar betroffen, aber in geringerem Ausmass als die grossen Zentren. «Die Wohnungsknappheit ist spürbar, führt aber nicht zu vergleichbaren Spannungen oder politischem Aktivismus wie etwa in Zürich. Auch die Einspracheplut, die in den Städten viele Projekte blockiert, ist hier weniger ein Thema – in der Ostschweiz sucht man häufiger den Dialog am Tisch, statt sofort den Rechtsweg einzuschlagen.»

Gabriel warnt aber vor zunehmender Regulierung: «Mehr Auflagen, höhere Baukosten und längere Bewilligungsverfahren erhöhen die Komplexität. Dabei könnte man viele Vorgaben längst kantons-

übergreifend harmonisieren.» Trotz allem sei die Region attraktiv: «Die Ostschweiz bietet weiterhin spannende Entwicklungs- und Investitionsmöglichkeiten. Entscheidend ist ein sehr gutes Verständnis des lokalen Marktes, der Mikrolagen und deren Absorptionsfähigkeit.»

## Renditeerwartungen und Strategien

Das Zinsumfeld wirke sich je nach Kreditnehmer positiv aus. «Niedrigere Zinsen senken die Kosten für Hypotheken und Kredite und steigern damit die Rendite. Zudem mangelt es an attraktiven Alternativen, Kapital anzulegen. Immobilien werden dadurch zur bevorzugten Anlageklasse, was die Nachfrage und die Preise steigen lässt.» Die Inflation habe derzeit wenig Einfluss. «Die strukturellen Herausforderungen bleiben jedoch: komplexe Bauverfahren, steigende Baupreise, strengere Kreditvergaben und höhere Eigenmittelanforderungen. Das erhöht das Risiko und bremst vor allem private Investoren.»

«Wer Nachhaltigkeit glaubwürdig umsetzt, wird langfristig erfolgreicher sein.»

Die richtige Strategie sei entscheidend, so Stefan Gabriel: «Eine noch sorgfältigere Standort- und Projektwahl ist Pflicht. Wer die lokalen Märkte, die Nachfrageentwicklung und die Marktbedürfnisse



«Im Unterstein»,  
Altstätten.

genau kennt, kann stabile Renditen erzielen. Dazu kommt, dass Finanzierungsstrategien breiter aufgestellt werden sollten – etwa durch frühzeitige Gespräche mit mehreren Kapitalgebern. Know-how, Flexibilität und solides Risikomanagement sind die Schlüsselfaktoren für nachhaltigen Erfolg.»

### **Nachhaltigkeit zwischen Anspruch und Realität**

Nachhaltigkeit sei kein Randthema mehr. «Für institutionelle Investoren haben ESG-Kriterien enorm an Bedeutung gewonnen – nicht zuletzt durch regulatorische Vorgaben. Sie sind heute fester Bestandteil jeder Investitionsentscheidung.» In der Praxis bleibe aber die Lage entscheidend. «Am Ende zählt nach wie vor: Lage, Lage und nochmals Lage, eine hohe Vermietungsquote und ein Gebäude, das nicht älter als fünf Jahre ist. In solchen Fällen ge-

nügt Investoren oft schon eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, selbst ohne umfassendes Label.» Zugleich kritisiert er: «Es gibt noch zu viel Greenwashing. Wer Nachhaltigkeit glaubwürdig und zielführend umsetzt, wird langfristig erfolgreicher sein.»

### **Wohnungsbau, Büroflächen und Mischnutzungen**

Auch beim Wohnungsbau sieht Gabriel differenzierte Entwicklungen. «In gewissen Regionen ist der Markt praktisch ausgeschöpft und überhitzt, während andernorts Wohnungen nach wie vor weggehen wie warme Semmeln. Wichtig ist, zwischen Mietwohnungen und Stockwerkeigentum zu unterscheiden – beide Märkte funktionieren unterschiedlich.» Der Grundsatz bleibe derselbe: «Lage





Stefan Gabriel,  
Leiter Vermarktung  
und Vorsitzender  
der Geschäftsleitung,  
Fortimo.

>

und Preis. Erfolgreich ist, wer den Markt sorgfältig analysiert, die Nachfrage realistisch einschätzt und auch einmal Nein sagt.»

Bei Büro- und Gewerbeflächen sieht Stefan Gabriel eine neue Dynamik. «Viele Unternehmen holen ihre Angestellten zumindest teilweise zurück ins Büro. Erfolgreicher ist, wenn Homeoffice ein ergänzendes Modell bleibt – nicht die Regel. Dafür braucht es moderne Büros: Arbeitsplätze, die Wohlbefinden fördern, flexible Flächen bieten und kollaboratives Arbeiten ermöglichen. Chancen liegen deshalb weniger in klassischen Büroflächen, sondern in multifunktionalen Arbeitswelten.»

Mischnutzungen seien häufig durch Behörden vorgegeben. «Grundsätzlich ist der Ansatz sinnvoll, aber er funktioniert nicht überall. Wenn in einer kleinen Gemeinde eine publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss vorgeschrieben wird, ist ein Leerstand fast vorprogrammiert.» Bei grossen Arealen wie in Basel sehe er die Vorteile deutlicher. «Dort entsteht eine Art 10-Minuten-Stadt, in der Wohnen, Arbeiten und Freizeit in einem funktionierenden Ökosystem zusammenkommen.»

### Digitalisierung und neue Risiken

Die Digitalisierung verändere die Branche massiv. «Systeme wie SAP oder ABACUS machen Prozesse effizienter, auch wenn ihre Einführung teuer ist. PropTech-Unternehmen helfen zum Beispiel neue Anforderungen wie ESG-Bewertungen umzusetzen.» Den grössten Einfluss werde aber die Künstliche Intelligenz haben. «Sie verändert ganze Branchen – auch die Immobilienwirtschaft. KI

kann Marktanalysen, Risikobewertungen oder Strategien optimieren.» Entscheidend sei, Prozesse konsequent zu digitalisieren. «Nur so lassen sich Effizienzgewinne realisieren. Gleichzeitig bleibt der Mensch unverzichtbar: Erfahrung, Marktkenntnis und persönliche Einschätzungen sind nach wie vor der Schlüssel.»

«Chancen liegen weniger in klassischen Büroflächen, sondern in multifunktionalen Arbeitswelten.»

Zum Schluss wirft der CEO einen Blick auf «seine» Fortimo: «Wir werden uns auch in Zukunft klar auf Wohnimmobilien und Hospitality konzentrieren – vorwiegend in der Deutschschweiz. Unsere Stärken liegen in der regionalen Verankerung in der Ostschweiz, in unserer Flexibilität und in unserem Know-how entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Spannende Chancen sehen wir dort, wo andere zögern – sei es aus Sorge vor Risiken oder durch Fehleinschätzungen. Hier können wir unsere Erfahrung gezielt einbringen und Projekte erfolgreich realisieren.»



# SANTIAGO

## Hier wächst ein Quartier für morgen

Wo heute im Osten der Stadt St. Gallen noch ältere Wohn- und Gewerbebauten sowie eine Scheune stehen, entsteht das neue Quartier «Santiago». Mit dem im Mai 2025 seitens Stadt und Kanton bewilligten Bauprojekt entwickeln wir ein modernes und grünes Stück Stadt, das Wohnen, Arbeiten und Leben verbindet.

### Ein neues Stadtquartier für St. Gallen mit:

**127** neuen Wohnungen

**70** modernen Arbeitsplätzen

**232** Garagenplätzen für smarte Mobilität

Sechs Mehrfamilienhäuser mit 127 Wohnungen sowie ein Gewerbebau mit 70 Arbeitsplätzen bilden das Herzstück. Ergänzt wird die Überbauung durch eine zweigeschossige Tiefgarage mit 232 Einstellplätzen. Die Architektur von Carlos Martinez Architekten greift Symbolik und Gestaltung des Jakobswegs auf und setzt auf klare Linien, langlebige Materialien und eine markante Fassade.

Doch Santiago ist mehr als ein Bauprojekt: Es ist eine Vision von urbanem Leben mit Herz und Verstand. Familien finden hier eine Kita, Berufstätige profitieren von Co-Working-Bereichen und Kreative von Räumen zur gemeinsamen Nutzung. Quartierplätze, Grünflächen und naturnahe Wege fördern Begegnung und machen aus der Überbauung eine lebendige Gemeinschaft.

Infrastruktur und Architektur folgen demselben Anspruch: Nachhaltigkeit und Beständigkeit. Wärmepumpen, Erdsonden und Photovoltaikanlagen liefern erneuerbare Energie, während begrünte Flächen, naturnahe Entwässerung und innovative Lösungen im Bereich Energie und Elektromobilität den Alltag effizienter und klimafreundlicher gestalten.

### Ein Quartier mit Zukunft – doch noch in Wartestellung.

Santiago ist als visionäres Projekt bereit, umgesetzt zu werden. Es soll Wohnen, Arbeiten und Leben auf neuartige Weise verbinden und St. Gallen um ein modernes Stadtquartier bereichern. Doch aktuell steht das Areal noch still: Zwei private Einsprachen haben den Start verzögert – eine davon ist nach wie vor hängig. Dabei haben sowohl Stadt als auch Kanton von Beginn an dienstleistungsorientiert agiert und die Verfahren mit Augenmass und Tempo vorangetrieben.

Es ist klar: Santiago wird Realität. Was heute noch eine Brache ist, wird morgen zu einer neuen Adresse in St. Gallen – einem Stadtteil, der zeigt, wie modernes Wohnen und Arbeiten zusammenfinden können. Wir bleiben dran, damit aus der Vision bald Wirklichkeit wird und informieren, sobald die nächsten Schritte erfolgen.

**levenproperty**

Scheffelstrasse 1  
9000 St. Gallen  
☎ +41 71 250 05 40  
leven-property.ch

# «Immobilien bleiben attraktiv»

Albert Koller von der CasaInvest Rheintal AG sieht den Ostschweizer Immobilienmarkt 2025 trotz Herausforderungen weiterhin im Aufwind. Im invest@SG-Interview spricht er über Zinsen, Nachhaltigkeit, Digitalisierung und die Chancen für Wohn- und Gewerbeimmobilien im Rheintal.

Albert Koller beobachtet den regionalen Immobilienmarkt 2025 mit grosser Aufmerksamkeit. «Unverändert hoch ist die Nachfrage im Wohnungsbereich, die Leerstandsquote bleibt tief», sagt er. Gleichzeitig seien Baulandpreise seitwärts bis leicht steigend, wobei Bauland insgesamt rar und teuer bleibe. Er weist darauf hin, dass Ortsplanungsrevisionen der Gemeinden das Bauen erschweren: «Insbesondere dann, wenn ein Sondernutzungsplan notwendig ist und nicht nach Regelbauweise gebaut werden kann.»

## **Tiefere Zinsen bedeuten höhere Marktpreise**

Auch das Zinsumfeld prägt natürlich den Markt. «Die Zinssenkungen der SNB in den vergangenen Quartalen und die tieferen Refinanzierungskosten haben grundsätzlich einen positiven Einfluss auf die Nachfrage, vor allem im Eigenheimbereich und beim Erwerb von Stockwerkeigentum», erklärt Koller. Bei Renditeobjekten führe das zu höheren Marktpreisen, weil tiefere Zinsen auch tiefere Kapitalisierungssätze bedeuteten. «Umgekehrt sinkt aber auch der Referenzzinssatz, was Auswirkungen auf die Mieteinnahmen hat.»

CasaInvest setze deshalb auf Stabilität: «Wir betreiben ein auf Langfristigkeit ausgelegtes Hypothekenmanagement mit einem Mix aus Fest- und Geldmarkthypotheken und einer soliden Eigenfinanzierung von minimal 40 Prozent über das gesamte Portfolio.»

## **Nachhaltigkeit als Grundprinzip**

Ein zentrales Thema ist für Albert Koller die Nachhaltigkeit. «Wir verstehen Nachhaltigkeit als ein ganzheitliches System, das auf der Grundlage von

umweltbezogenen, gesellschaftlichen und ökonomischen Aspekten aufbaut.» Die systematische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten beim Kauf, bei der Entwicklung, beim Bau, bei der Sanierung und der Bewirtschaftung von Gebäuden trage wesentlich zum Werterhalt bei. «Das Konzept zielt auf einen hohen Nutzwert für die Bewohner, den Werterhalt für den Eigentümer und den sorgsamsten Umgang mit knappen Ressourcen», so Koller.

«Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, während Bauland rar und teuer ist.»

Dabei lege CasaInvest grossen Wert auf Qualität: «Wir legen Wert auf erstklassige und langlebige Qualität und berücksichtigen regionale Anbieter, die unsere Anforderungen erfüllen können.» Damit verbindet das Unternehmen ökologische Verantwortung mit einem klaren Bekenntnis zur regionalen Wirtschaft.

Mit Blick auf den Wohnraumangel sieht Koller Chancen: «Das Rheintal wird sich weiterhin dynamisch entwickeln – als attraktiver Industriestandort mit einem breit diversifizierten und qualitativ hochstehenden Arbeitsangebot.» Die Immobilienpreise seien im Vergleich zur restlichen Schweiz noch erschwinglich, Landreserven vorhanden und die Lebensqualität hoch. «Wir verfügen über ein grosses Entwicklungspotenzial primär im Wohnungsbau und werden dieses über die nächsten zehn Jahre realisieren.»



«Frame», Altstätten.

Für Koller sind dies keine leeren Worte, sondern eine klare strategische Ausrichtung: CasaInvest plane, über mehrere eigene Projekte zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, der sowohl qualitativ als auch in Bezug auf Nachhaltigkeit überzeugt.

### **Büro, Gewerbe und neue Arbeitsformen**

Beim Thema Büro- und Gewerbeimmobilien ist er differenziert. «Das Rheintal ist und bleibt ein starker Industrie- und insbesondere Produktionsstandort. Homeoffice-Lösungen und Desk Sharing spielen aus meiner Sicht hier eine weniger wichtige Rolle.» Denn Mitarbeiter schätzten den sozialen Kontakt und den persönlichen Austausch. «Im Sinne der gegenseitigen Inspiration brauchen sie das auch.» Für den Dienstleistungssektor – etwa IT oder Finanzbranche – sei allerdings eine stärkere Verbreitung neuer Arbeitsformen absehbar. Hier gelte es, differenzierte Konzepte anzubieten, die einerseits Flexibilität ermöglichen und andererseits den Anspruch auf produktive Begegnungsräume nicht vernachlässigen.

Zunehmend im Fokus stehen auch gemischt genutzte Immobilienprojekte. «Das Rheintal bildet die Werte regional ideal ab: Wohnen, Arbeiten und Freizeit sind in vertretbaren Distanzen verfügbar.»

Anspruchsvoll bleibe aber, dass sich die verschiedenen Konzepte vertragen, weil die Anforderungen teilweise unterschiedlich seien – zum Beispiel im Bereich der Emissionen. Für Investoren und Entwickler bedeutet dies, dass neue Projekte sehr sorgfältig geplant werden müssen, um ein langfristig tragfähiges Gleichgewicht zwischen Wohn- und Arbeitsqualität zu schaffen.

### **Digitalisierung bringt neue Chancen**

Auch die Digitalisierung hält Einzug in die Immobilienbranche. Albert Koller sieht drei Schwerpunkte: «Erstens das Smart Building, also die intelligente Steuerung der Haustechnik, die aus Sicht der Nachhaltigkeit möglichst low tech ausgestaltet werden sollte – etwa mit natürlicher Beschattung durch kluge Umgebungsgestaltung und optimale Ausrichtung der Räume statt Klimatisierung.» Zweitens die digitale Vernetzung von Bauprojekten in der Planungs- und Realisierungsphase. «Und drittens Virtual Reality, die primär in der Vermarktung eingesetzt wird.» Digitalisierung sei kein Selbstzweck, betont er, sondern ein Instrument, um Projekte effizienter, nachhaltiger und für die Nutzer attraktiver zu machen.





## Design, Handwerk und Herzblut.

Das sind die Zutaten, die unsere Küchen einzigartig machen. Vom Entwurf über die Planung bis zur Ausführung setzen wir ausschliesslich auf unsere eigenen, engagierten Schreiner und Fachleute.

Sprechen Sie mit uns über Ihr Neubau- oder Umbauprojekt!

Baumann AG Der Küchenmacher  
St. Leonhardstrasse 78,  
9000 St. Gallen, 071 222 6111  
[www.kuechenbau.ch](http://www.kuechenbau.ch)



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

# Wir vermitteln Ihre Immobilie.



>

Trotz traditionellem Ruf als «sichere Anlage» sieht Koller auch Risiken für Immobilien. «Übergeordnet sind die geopolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere Zollstreitigkeiten, zu nennen. Diese können mittel- bis langfristig Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und damit die Kaufkraft der Konsumenten haben.» Ansonsten stützten jedoch alle Faktoren den Immobilienmarkt und erhöhten die Attraktivität: «Tiefe Zinsen, hohe Zuwanderung, beschränktes Angebot und berechenbare nachhaltige Erträge.»

«Gemischt genutzte Immobilien und neue Arbeitsformen verändern die Ansprüche an Projekte.»

Herausfordernd bleibe jedoch der Bewilligungsprozess. «Der administrative Aufwand mit vielen involvierten Amtsstellen und Fachspezialisten verzögert und verteuert das Bauen.» Für Koller ist dies ein Bereich, in dem Politik und Verwaltung dringend handeln müssten, um Investitionen nicht auszubremesen.

#### Qualitatives Wachstum im Fokus

Mit Blick nach vorn zeigt er sich überzeugt: «Wir sind von der Attraktivität des Immobilienmarktes Ostschweiz überzeugt.» Die Immobilienpreise seien im Schweizer Vergleich bezahlbar, dazu komme der attraktive Arbeitsort mit hoher Wohn- und Freizeitqualität. «Wir verfolgen eine qualitative Wachs-



Albert Koller, Verwaltungsratspräsident, CasaInvest Rheintal AG.

tumsstrategie über Akquisitionen und vor allem über unsere eigenen grossen Entwicklungsprojekte, die in den nächsten fünf bis zehn Jahren realisierbar sind.»

CasaInvest sei dabei breit aufgestellt: «Als Gesamtanbieter sind wir glücklicherweise in der Lage, alle Geschäftsfelder und Dienstleistungen aus einer Hand anzubieten – wir entwickeln, planen, realisieren, bewirtschaften und investieren.»

Anzeige

**Verwandeln Sie Ihr Zuhause in eine Wohlfühloase mit einzigartigen Bädern und innovativen Heizlösungen –**  
*Dafür stehen wir seit 125 Jahren.*



Mit dem QR-Code gelangen Sie zum kostenlosen Badrechner.



**Alexander Schnetzer**  
Geschäftsführer  
Sanitär & Heizung



GEBÄUDEHÜLLE | HAUSTECHNIK | ENERGIE  
Eigenmann AG | Wittenbach | T 071 292 36 36 | [www.eigenmann-ag.ch](http://www.eigenmann-ag.ch)

# Immobilienfinanzierung 2025: Was Banken jetzt erwarten

Hohe Immobilienpreise, verschärfte Regulierung und wachsende Anforderungen an Nachhaltigkeit prägen 2025 den Markt für Baufinanzierungen. Michael Steiner (Acrevis), René Walser (St.Galler Kantonalbank) und Johannes Holdener (Raiffeisenbank St.Gallen) analysieren die veränderten Rahmenbedingungen und den Einfluss von ESG-Kriterien und warnen vor typischen Fehlern in der Finanzierungsplanung.

Michael Steiner, Vorsitzender der Geschäftsleitung der Acrevis-Bank, sieht eine Verschiebung der Prioritäten: «Nachhaltigkeit und Energieeffizienz haben an Bedeutung gewonnen. Gleichzeitig ist die Regulierung immer strenger geworden. So gelten beispielsweise seit 1. Januar 2025 neue Eigenmittelanforderungen, welche seitens der Bank bei der Kalkulation der Zinsen berücksichtigt werden müssen.» Für Acrevis bleibe der individuelle Business-Case zentral. «Bei Promotionsobjekten stehen die Verkäuflichkeit und bei Renditeobjekten die Tragbarkeit im Zentrum, alles unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben.»

## Überblick behalten

Steiner hebt hervor, dass Banken in der aktuellen Situation auch eine beratende Rolle einnehmen: «Die Gesetzgebung und die aktuellen Bauvorschriften beinhalten schon zahlreiche Vorgaben für Bauherren. Gleichzeitig gibt es unter-

schiedliche Förderprogramme, die ein nachhaltiges Bauen fördern. Teilweise ist es dabei für Bauherren nicht einfach, den Überblick zu behalten. Wir als Bank haben diesbezüglich eine beratende Funktion und bringen bei Bedarf Spezialisten ins Spiel.» Die Acrevis unterstütze Bauherren zudem mit speziellen Zinsangeboten, insbesondere bei Sanierungen im Energiebereich.

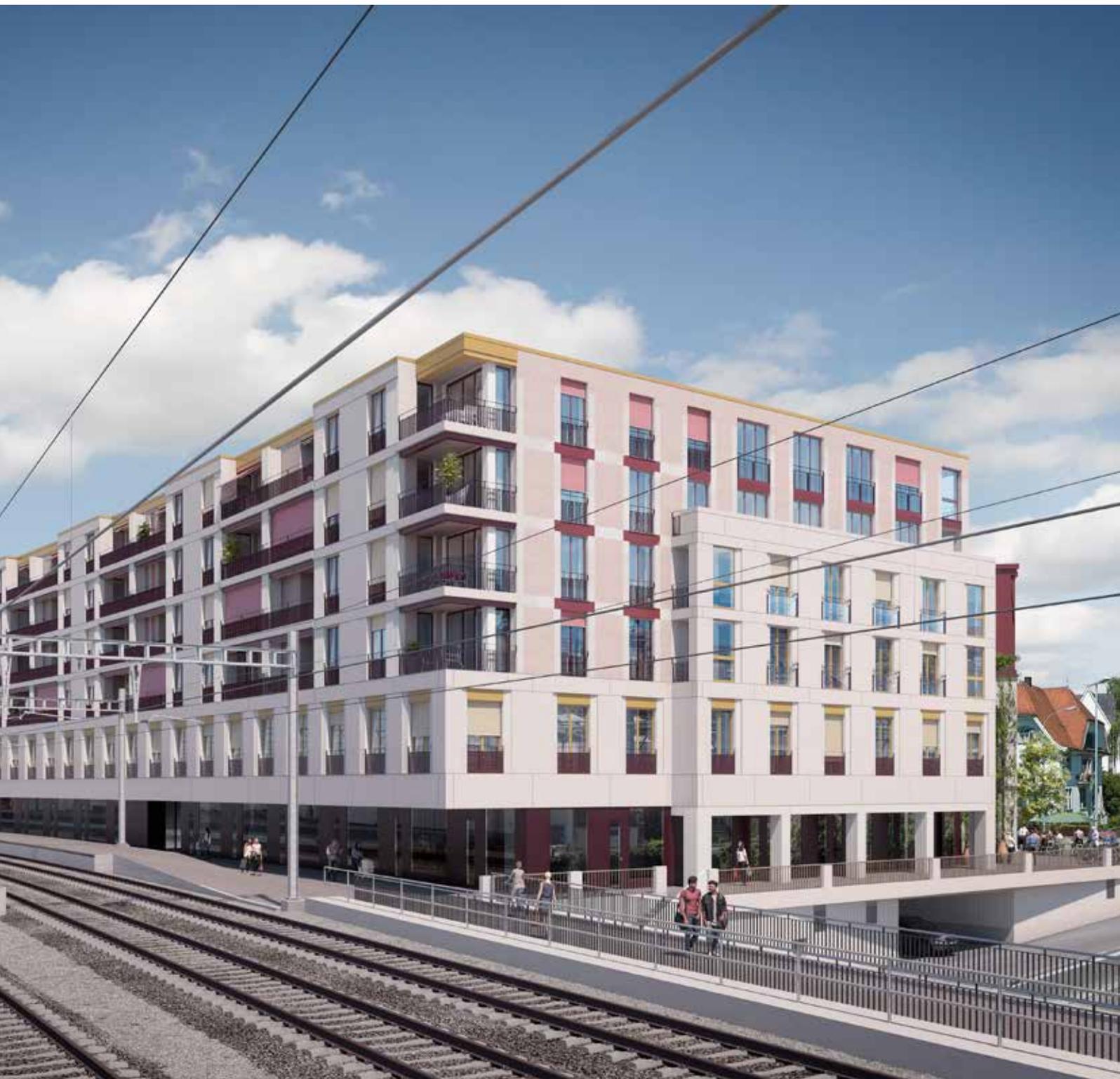
Im Umgang mit innovativen Finanzierungsmodellen zeigt sich Steiner offen: «Wir bei Acrevis haben bis jetzt noch keine erfolgsabhängigen Finanzierungsmodelle umgesetzt. Wir sind aber gerne bereit, mit unseren Kunden über innovative Möglichkeiten zu sprechen – bei jeder Kreditvergabe geht es darum, in einer persönlichen Beratung die individuell beste Lösung zu entwickeln.» Wichtig sei dabei, realistisch zu bleiben: «Der grösste Fehler bei der finanziellen Planung eines Bauvorhabens ist, von allzu optimistischen Annahmen auszugehen. Ohne gewisse Reserven hat man

bei unvorhergesehenen Entwicklungen keinen Spielraum.»

## Marktnachfrage vorgängig prüfen

René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden bei der St.Galler Kantonalbank, stellt klar: «Unser Fokus hat sich in den vergangenen Jahren nicht verändert: Wir wollen in unserem Heimmarkt grundsätzlich alle Projekte im Eigenheim- und Renditebereich be-





«Perronimo», Wil.

gleiten und ermöglichen. An unseren Kreditvergabe-kriterien hat sich nichts verändert – aber der Markt hat sich verändert.» Besonders beim Eigenheim seien die Preise stärker gestiegen als die Einkommen. «Das hat dazu geführt, dass sich heute weniger Leute ein Eigenheim leisten können oder nur dann, wenn sie durch die Familie, beispielsweise mittels Erbvorbezug, unterstützt werden.» Auch bei Renditeliegenschaften sei die Tragbarkeit anspruchsvoller geworden, da die Mieten nicht im gleichen Mass gestiegen sind wie die Preise und

Investoren in solchen Fällen zusätzliche Eigenmittel einbringen müssen. «Als Grundsatz für die Tragbarkeit gilt, dass die künftigen Mieteinnahmen die kalkulatorischen Kosten decken müssen.» Walser sagt, dass strengere regulatorische Vorgaben für seine Bank keine eigentliche Hürde darstellen: «Unsere Kriterien haben sich nicht geändert. Da diese mit den regulatorischen Anforderungen übereinstimmen, gibt es keine Auswirkungen auf unsere Finanzierungsbereitschaft.» Dennoch sieht

>

# AHBM

**Appert Hanselmann AG**  
Baumanagement

info@ahbm.ch  
www.ahbm.ch

Fürstenlandstrasse 185  
9014 St. Gallen

Andreasstrasse 5  
8050 Zürich

T 071 274 91 91  
F 071 274 91 92

T 044 396 25 25  
F 044 396 25 26



**Baumanagement**  
Perron Vert,  
Egnach



**Baumanagement**  
Resort  
Hof Weissbad



**Baumanagement**  
Blauer Engel,  
Uzwil



**Baumanagement**  
Kronenstrasse,  
Rorschach



**Effizienter Holzsystembau.  
Natürlich Schöb.**

Architektur: archinova, Buchs

Architektur. Holzsystembau. Schreinerei. Küchen.

[schoeb-ag.ch](http://schoeb-ag.ch)



Michael Steiner, Vorsitzender der Geschäftsleitung, Acrevis, René Walser, Bereichsleiter Privat- und Geschäftskunden, St.Galler Kantonalbank, und Johannes Holdener, Vorsitzender der Bankleitung, Raiffeisenbank St.Gallen.

> er Investoren in der Pflicht, genau hinzuschauen. «Höhere Bau- und Landkosten führen eher dazu, dass sich Investoren überlegen, inwiefern sich ein Projekt für sie lohnt.» Er rät, beim Start eines Bauprojekts die Marktnachfrage zu prüfen und verweist auf die Bedeutung von Vorverkaufsquoten. «Nicht mit einem Bauprojekt starten, ohne den Markt zu testen. Daher ist das Erreichen einer gewissen Vorverkaufsquote vor Baubeginn angezeigt.»

#### **Sorgfältige Planung und Risikomanagement**

Auch Johannes Holdener, Vorsitzender der Bankleitung der Raiffeisenbank St.Gallen, verweist auf die veränderten Rahmenbedingungen: «Aktuell befinden wir uns in einem Tiefzinsumfeld, was Wohneigentum aufgrund des zunehmenden Wohnkostenvorteils attraktiver werden lässt. Gleichzeitig haben die hohen Immobilienpreise und steigenden Baukosten Auswirkungen auf Tragbarkeit, Eigenmittelbedarf und Belehnung.»

«Der grösste Fehler bei der finanziellen Planung ist, von allzu optimistischen Annahmen auszugehen.»

Besonders wichtig ist für Holdener die Rolle der Nachhaltigkeit: «Wir sensibilisieren unsere Kunden in der Beratung schon seit vielen Jahren auf Themen wie die Energieeffizienz und haben die Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung zur Förderung der Energieeffizienz übernommen.» Diese Überlegungen fliessen bei Raiffeisen direkt in die Kreditvergabe ein. «Investitionen in die Energieeffizienz können eine Wertsteigerung bewirken, er-

höhen die Attraktivität auf dem Markt und können nicht zuletzt auch zu besseren Finanzierungsbedingungen führen.» Raiffeisen schliesst zudem Kreditvergaben an Unternehmen aus, die im Bereich fossiler Energieträger aktiv sind.

«Für Investoren ist es zentral, realistische Gesamtkosten und Zeitpläne aufzustellen.»

Wenn es um typische Fehler geht, legt Holdener besonderes Gewicht auf sorgfältige Planung und Risikomanagement. Für Investoren sei es zentral, realistische Gesamtkosten und Zeitpläne aufzustellen. «Neben Baukosten müssen auch Zinskosten und Reserven für unvorhergesehene Ausgaben eingeplant werden. Immobilienbewertung, Prüfung der Kreditwürdigkeit und Erstellung der Vertragsunterlagen beanspruchen oft mehr Zeit als gedacht.» So entsteht ein differenziertes Bild: Während Walser die Kontinuität der Vergabekriterien betont, stellt Steiner die zunehmende Bedeutung regulatorischer Verschärfungen und nachhaltiger Ansätze in den Vordergrund. Holdener wiederum verweist auf den Spagat zwischen Tiefzinsumfeld und steigenden Baukosten – und darauf, dass Nachhaltigkeit längst fester Bestandteil der Kreditpraxis ist. Gemeinsam machen sie deutlich: Die Finanzierung von Bauprojekten bleibt anspruchsvoll, Nachhaltigkeit gewinnt weiter an Gewicht, und solide Planung bleibt das A und O.

# «Investoren suchen Sicherheit – nachhaltige Entwicklung schafft sie»

Der St.Galler Immobilienentwickler Daniel Fässler, Inhaber der Leven Property AG und Geschäftsführer der Zima Projektentwicklung AG, ist überzeugt: Investoren setzen künftig auf Immobilien, die ökologisch, sozial und ökonomisch überzeugen. ESG-Kriterien, Verdichtung und technologische Innovation sind für ihn die Schlüssel, um Projekte als «Future-Proof Assets» zu positionieren und nachhaltige Renditen sicherzustellen.

**Daniel Fässler, die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt hoch, gleichzeitig steigen die Ansprüche an Bauqualität und Nachhaltigkeit. Welche Rolle spielt das für Ihre aktuellen Projekte?**

Ja, die Nachfrage nach Wohneigentum ist ungebrochen – aber die Kriterien haben sich verändert. Heute reicht es nicht mehr, einfach Wohnraum zu schaffen. Unsere Projekte müssen ESG-Kriterien erfüllen: ökologisch verantwortungsvoll, sozial ausgewogen und langfristig wirtschaftlich tragfähig. Gebäude, die in allen Dimensionen überzeugen, bleiben auch langfristig attraktiv.

**Die Immobilienbranche steht unter dem Druck, bis 2050 klimaneutral zu werden. Was bedeutet das Netto-Null-Ziel ganz konkret für die Projektentwicklung in der Ostschweiz?**

Netto-Null ist für mich kein fernes politisches Ziel, sondern ein Handlungsauftrag. Und was bedeutet das in der Praxis? Wir setzen auf erneuerbare Energien wie Photovoltaik und Wärmepumpen, nutzen nachhaltige Materialien wie Holz oder Recyclingbeton und denken in zirkulären Bauweisen, damit Ressourcen mehrfach genutzt werden können. Für die Projektentwicklung heisst das, dass Nachhaltig-

keit von Anfang an Teil des Konzepts ist – nicht ein Zusatz im Nachhinein und nicht der Labels wegen, sondern aus Überzeugung.

**Die Herausforderung ist also nicht das «Ob», sondern das «Wie»?**

Ganz genau. Klimaneutrales Bauen darf nicht zu massiv steigenden Preisen führen. Wir müssen bei Projekten immer Lösungen finden, die ökologisch sinnvoll und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähig sind. Nur so schaffen wir es, dass Wohnbauten sowohl für die Bewohner als auch für Investoren langfristig attraktiv und tragbar bleiben.

«Grenzen entstehen dort, wo der Blick zu sehr auf Einzelinteressen beschränkt bleibt.»

**Verdichtetes Bauen und gemischte Nutzungen werden immer wichtiger. Welche Chancen sehen Sie darin – und wo stossen solche Konzepte an Grenzen?**





«Santiago», St.Gallen.

Verdichtung schafft urbane Vielfalt, spart Boden und macht Infrastrukturen effizienter nutzbar. Chancen sehe ich insbesondere in lebendigen Quartieren, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit verbinden. Gleichzeitig ist klar: Solche Projekte sind oft komplex, weil sie verschiedene Anspruchsgruppen betreffen. Entscheidend ist, dass wir diese frühzeitig einbeziehen und gemeinsam tragfähige Lösungen entwickeln. Nur wenn Verwaltung und Politik, Investoren, Anwohner und Interessensgruppen am gleichen Tisch sitzen, entstehen Konzepte, die Akzeptanz finden und langfristig funktionieren. Grenzen entstehen dort, wo der Blick zu sehr auf Einzelinteressen beschränkt bleibt. Zukunftsfähige Quartiere und Areale brauchen den Mut, über Par-

tikularinteressen hinauszugehen und im Sinne der Quartiere und Gebiete zu handeln.

**Neue Technologien – von digitaler Planung bis zu innovativen Baumaterialien – verändern die Branche. Wo sehen Sie den grössten Nutzen für Ihre Arbeit?**

Digitale Planungstools sind aus unserem Alltag nicht mehr wegzudenken. Mit Plattformen wie Buildagil gelingt es uns, Projekte klar, intuitiv und effizient zu steuern. Sie erleichtern die Zusammenarbeit im Team und sparen wertvolle Zeit im Tagesgeschäft. Gleichzeitig eröffnet der Einsatz von weiteren KI-gestützten Anwendungen grosses Poten-





carlosmartinez.ch

# Kompetenz im Industriebau

>

zial – etwa im Rahmen von Bewilligungsverfahren. E-Bau-Plattformen und digitale Prüfungen können Prozesse erheblich verschlanken, Bürokratie reduzieren und Genehmigungen beschleunigen – ein Gewinn für Investoren, Gemeinden und künftige Bewohner. Auch bei den Materialien führt kein Weg an Innovationen vorbei: Holz, Hybridkonstruktionen oder Recyclingbeton sind längst Teil der neuen Normalität. Wer heute nicht konsequent auf digitale und nachhaltige Technologien setzt, baut an der Zukunft vorbei.

«Zukunftsfähige Quartiere und Areale brauchen den Mut, über Partikularinteressen hinauszugehen.»

**Nachhaltigkeit umfasst mehr als nur Energieeffizienz. Wie berücksichtigen Sie auch soziale Faktoren wie altersgerechtes Wohnen oder gemeinschaftliche Flächen in Ihren Projekten?**

Wir entwickeln und bauen das Zuhause von Menschen – und das gelingt nicht durch die Orientierung nur an Zahlen. Deshalb denken wir Nachhaltigkeit immer auch sozial: Gemeinschaftsflächen, flexible Grundrisse oder barrierefreie Zugänge sind zentrale Elemente. Gerade mit Blick auf die alternde Bevölkerung setzen wir auf Konzepte, die Eigenständigkeit ermöglichen und gleichzeitig Gemeinschaft fördern. Laut Bundesamt für Statistik wird die Zahl der über 65-Jährigen bis 2045 von heute 1,8 auf 2,6 Millionen steigen, die Zahl der über 80-Jährigen verdoppelt sich sogar auf über eine Million. Genau deshalb müssen wir heute Wohnmodelle schaffen, die dieser Entwicklung Rechnung tragen.

«Wer in Immobilien ohne Nachhaltigkeitsstrategie investiert, baut an der Zukunft vorbei.»

**Das heisst konkret?**

Wir setzen daraus abgeleitet auf flexible Grundrisse, kompakte Einheiten und barrierefreie Konzepte. Auch die Nachfrage nach kleineren, vielseitig nutzbaren Wohnungen für Singles und Paare wächst stetig, gleichzeitig nimmt die Bedeutung altersgerechter Lösungen zu. Darauf reagieren wir mit projektspezifischen Grundrisslösungen und einer grösseren Diversität im Wohnungsangebot, sodass



Daniel Fässler, Inhaber Leven Property AG und Geschäftsführer Zima Projektentwicklung AG.

unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden. Es geht für uns immer darum, ein Umfeld zu schaffen, in dem Menschen sich langfristig wohlfühlen und das auf gesellschaftliche Veränderungen reagieren kann.

**Für Investoren zählen Sicherheit und Wertbeständigkeit. Welche Standorte oder Projektarten halten Sie 2025 für besonders attraktiv?**

Attraktiv bleiben zentrale, gut erschlossene Lagen mit starker Nachfrage. Aber auch Projekte mit klarer Nachhaltigkeitsstrategie werden immer mehr bevorzugt – echte «Future-Proof Assets». Sie sichern langfristige Renditen und erfüllen die Anforderungen von Finanzinstituten und Mietern. Wer heute in Qualität investiert, profitiert auch morgen.

# Effizienz und Pragmatismus statt Papier und Verzögerungen

Emmanuel Marti leitet die Koordinationsstelle Bau beim Kanton St.Gallen. Er erklärt, wie das Baubewilligungsverfahren effizienter und digitaler wird, warum frühzeitige Kommunikation für Investoren entscheidend ist und wo er im Umgang mit Baugesuchen noch Potenzial für pragmatische Lösungen sieht.



Emmanuel Marti,  
Abteilungsleiter  
Koordinationsstelle Bau,  
Kanton St.Gallen.

## **Emmanuel Marti, Sie prägen den Umgang mit Baugesuchen im Kanton St.Gallen mit. Welche Prioritäten setzen Sie 2025 im Baubewilligungsverfahren?**

Im Fokus stehen derzeit die weitere Zentralisierung der Erfassung, Koordination und des Versands von Baubewilligungs- und Planungsverfahren an die Gemeinden sowie durchgängig papierlose Prozesse. Im Herbst 2025 übernimmt die Koordinationsstelle Bau zusätzliche Aufgabenpakete, um Abläufe zu vereinheitlichen. Ab Anfang 2026 werden Baugesuche für den Kanton vollständig digital eingereicht – ohne Papierunterlagen. Das ist ein zentraler Meilenstein für mehr Effizienz.

## **Persönlich gefragt: Was reizt Sie an dieser Schnittstelle zwischen Bauherren, Architekten und Verwaltung am meisten?**

Als ehemaliger Mitarbeiter in der Privatwirtschaft und in mehreren Gemeindeverwaltungen habe ich

die Abläufe im Baubewilligungsverfahren kennengelernt. Heute habe ich die Möglichkeit, Schwachstellen gezielt anzugehen. Ich kann in meiner täglichen Arbeit die Verfahren nachvollziehbarer und zielführender machen – für alle Beteiligten.

## **Das Baubewilligungsverfahren wird von vielen Investoren als komplex und langwierig empfunden. Wo sehen Sie die grössten Hürden – und wie lassen sie sich abbauen?**

Die Komplexität resultiert weniger aus der Verwaltungspraxis als vielmehr aus der Verdichtung rechtlicher und fachlicher Anforderungen. Gleichzeitig haben Auslegungen der Gesetze an Tiefe gewonnen, und die Bereitschaft, Rechtsfragen gerichtlich klären zu lassen, ist gestiegen. Das verlangt Spezialisierung und sorgfältige Koordination. Unser Beitrag ist, Entscheidungen effizient vorzubereiten, Doppelspurigkeiten zu vermeiden und die Akteure entlang eines klaren Pfads zu führen. Ziel ist es, dass alle ihre Zeit dort einsetzen, wo sie den grössten Nutzen für das einzelne Gesuch erzielen. Genau darauf zielt die Weiterentwicklung der Koordinationsstelle Bau.

## **Digitalisierung und Standardisierung versprechen effizientere Abläufe. Wie weit ist der Kanton St.Gallen hier schon?**

Mit der Koordinationsstelle Bau und der Entwicklung von «eBaubewilligungSG» stellen Kanton und Gemeinden die Weichen für eine vollständig digitale Bearbeitung. Wir standardisieren Formulare und Prozesse, etablieren das «Once-Only»-Prinzip, schaffen medienbruchfreie Schnittstellen zu Fach-

stellen und ermöglichen Nachvollziehbarkeit in Echtzeit. Das Go-Live von eBauSG ist für Ende 2027/Anfang 2028 vorgesehen. Bereits heute haben wir die Weiterentwicklung im Blick. Digitalisierung ist kein Selbstzweck: Wir kombinieren Technologie mit Change-Management, Schulungen und Support, damit die Mehrwerte in der Praxis ankommen – bei Gesuchstellenden, Planenden und den Behörden.

«Ab 2026 können Baugesuche vollständig digital eingereicht werden.»

#### **Welche Rolle spielt die frühzeitige Kommunikation mit Bauherren und Investoren, um Einsparungen oder Verzögerungen zu vermeiden?**

Frühzeitige Kommunikation ist ein zentraler Erfolgsfaktor: Sie verhindert Fehlannahmen, reduziert Wiederholungsschleifen und schafft Vertrauen. Deshalb empfiehlt die Koordinationsstelle Bau Bauherren und Investoren, bereits zu Projektbeginn Vorabklärungen zu treffen. Alle kantonalen Fachstellen begrüßen eine solche Kontaktaufnahme, weil mögliche Herausforderungen früh erkannt und gemeinsam Lösungen entwickelt werden können.

#### **Oft hört man: «Die Verwaltung ist ein Bremsklotz.» Wo würden Sie entgegennehmen – und wo geben Sie den Kritikern vielleicht recht?**

Ich nehme die Kritik ernst und setze auf Transparenz. Rechtsstaatlichkeit und Sorgfalt sind nicht verhandelbar, auch wenn die Abklärungen anspruchsvoll sind und Zeit beanspruchen. Gleichzeitig können Silodenken und Detailvorgaben aus einzelnen Fachgebieten Gesamtlösungen erschweren. Deshalb ist es wichtig, vernetztes Arbeiten zu fördern. Gerade dort, wo das Gesetz Ermessensspielräume zulässt, besteht Potenzial, diese noch gezielter zu nutzen. Das entspricht auch der politischen Haltung unserer Vorsteherin des Bau- und Umweltschutzdepartements: Pragmatismus und verhältnismässige Lösungen sollen möglich sein – insbesondere bei atypischen Einzelfällen.

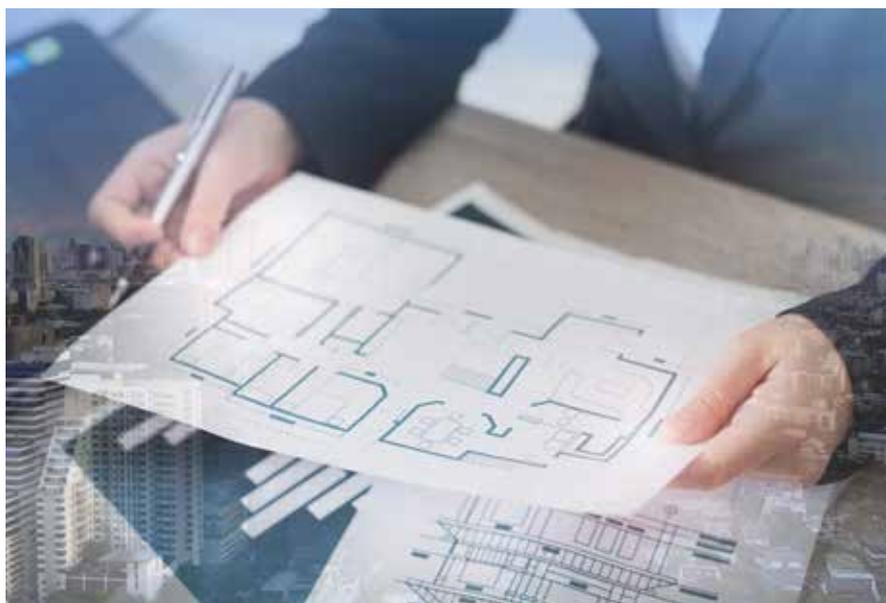
#### **Gibt es aus Ihrer Sicht «No-Gos» in Baugesuchen, die vermieden werden sollten, um unnötige Verzögerungen zu verhindern?**

Ja. Vermeidbare Verzögerungen entstehen häufig durch unvollständige Dossiers oder das Übersehen elementarer Rahmenbedingungen. Dazu zählen etwa Planungen innerhalb des Gewässerraums, beispielsweise auf eingedolten Bächen. Aus meiner

Erfahrung in kommunalen Bauverwaltungen weiss ich, dass die Qualitätsunterschiede bei den Planenden erheblich sein können.

#### **Und wie gelingt die Balance im Bewilligungsverfahren zwischen Ortsbildschutz, Nachhaltigkeit und wirtschaftlicher Entwicklung?**

Die Balance gelingt, wenn Ziele offengelegt, Konflikte früh erkannt und nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit abgewogen werden. Unser System der Gesamtbewilligung stellt sicher, dass alle zuständigen Behörden eingebunden sind und rechtliche Anforderungen gesamthaft betrachtet werden. Wo Normen kollidieren – etwa Denkmalschutz versus Brandschutz –, braucht es interdisziplinäre Variantenprüfungen und die Bereitschaft, tragfähige Kompromisse zu entwickeln. Dafür ist eine lösungsorientierte Kultur bei allen Beteiligten entscheidend. Das Bau- und Umweltschutzdepartement des Kantons St.Gallen hat sich genau diese Kultur zum Ziel gesetzt.



#### **Zum Schluss: Welche Tipps geben Sie Investoren und Projektentwicklern mit, die im Kanton St.Gallen Baugesuche einreichen möchten?**

Die Erfahrung zeigt, dass die Wahl eines erfahrenen und gut vernetzten Projektpartners ein zentraler Erfolgsfaktor ist. Solche Partner erkennen Risiken früh, kennen die relevanten Ansprechpartner und führen den Prozess proaktiv. Sie bringen Erfahrung mit typischen Herausforderungen mit und entwickeln, wo nötig, frühzeitig umsetzbare Alternativen.

# Im Spannungsfeld zwischen Identität und Poesie

Carlos Martinez vereint als Architekt Wirtschaftlichkeit und Schönheit, Pragmatismus und Poesie. Der Rhein-taler mit spanischen Wurzeln spricht über flexible Bauten, die Zukunft des Wohnens, den Sinn von Holzschindeln und Lehmwänden und weshalb Architektur immer auch eine gesellschaftliche Aufgabe ist.

Für Carlos Martinez ist Architektur kein Selbstzweck, sondern Werkzeug des Alltags. «Ein Projekt muss in erster Linie funktionieren und dem Nutzer dienen», erklärt er. Wirtschaftlichkeit spiele dabei allerdings immer eine Rolle – egal ob Hotel, Schule oder Gewerberäume. Entscheidend seien hier nicht nur die Bau-, sondern auch die Betriebskosten. «Wenn Mitarbeiter etwa kurze Wege haben, spart man Zeit, Personal und Geld. Das bringt mehr, als am Material zu sparen», gibt er ein Beispiel. Auch Flexibilität sei zentral, damit Gebäude nicht abgerissen, sondern bei veränderter Nutzung einfach umgenutzt werden können. Ebenso unverzichtbar ist für Martinez die Gestaltung: «Sie verleiht Identität, stärkt das Image und steigert das Wohlbefinden. Daraus entstehen Konzepte, die besonders und einzigartig sind, ohne höhere Kosten zu verursachen.»

## Arrivée in Horn – Ankommen am Seeufer

Ein Beispiel ist das Projekt Arrivée in Horn. Das rare Seegrundstück verlangte hohe Dichte, um wirtschaftlich zu sein.

«Gleichzeitig haben wir eine Verantwortung gegenüber der Gesellschaft», sagt Martinez. «Der Fußgänger oder Autofahrer soll den See sehen und spüren können.»

Viele Mitbewerber planten einen Längsriegel entlang der Strasse – maximale Dichte, aber ohne Sicht. Martinez entschied sich anders: 80 Prozent der Wohnungen haben Seeblick, wenn auch nicht alle frontal. «Wir planen nicht das dichteste Projekt, aber die lebenswertesten Wohnungen.»

Die Kehrseite: Exklusivität. «Solche Grundstücke sind zwangsläufig der finanziellen Elite vorbehalten», räumt er ein. «Doch meine Selbstständigkeit begann mit günstigem Wohnen für junge Familien. An diesem Ort wäre sozialer Wohnungsbau fehl am Platz.»

## La Nave – zukunftsorientierte Bildungsarchitektur

Ganz anders die Schule La Nave in Buchs: Ab der Kellerdecke verbaute das Projektteam konsequent Holz – sogar im Liftschacht. Für das Untergeschoss nutzte man CO<sub>2</sub>-bindenden Zirkulitbeton. Die Raumstruktur erinnert an einen Baum;



Lernstufen wachsen nach oben, zweigeschossige Räume greifen ineinander. Im Zentrum liegt ein Auditorium mit Bibliothek, das sich zum Eingangsbereich öffnet. Wer ein Zimmer verlässt, muss über Brücken oder offene Flächen durch diese kommunikative Zone. Begegnung und Interaktion sind so Teil der Gebäude-DNA.

«Funktion bildet das Fundament – darauf kann Poesie entstehen.»

Weil die Ausnützung beschränkt war, entstanden viele gedeckte Aussenräume – auch auf dem Dach. «Wir wollten



«Arrivée», Horn.

durch den Einbezug der Aussenflächen zusätzlichen Raum schaffen und ermöglichen, dass Lernen auch im Freien stattfinden kann.»

Die Fassade erzählt ebenfalls eine Geschichte: Unregelmässige Holzschindeln stehen für die Vielfalt der Kinder. «Alle sind verschieden – und doch braucht es alle, um das Ganze zu fügen.» Solche poetischen Botschaften lässt Carlos Martinez gerne einfließen, wie etwa auch bei der Siedlung Prosa, die mit 13 Bäumen und sieben Doppelhäusern auf den St.Galler Klosterplan verweist.

#### **Haus der Freunde – Sinnlichkeit aus Erde**

In der Überbauung «Haus der Freunde» in Buchs setzte Martinez auf Lehm, Holz und Recyclingbeton. «Jedes Material hat Eigenheiten. Man muss sich hineindenken, um es für heutige Bedürfnisse zu nutzen», erläutert er.

Lehm sei besonders sinnlich und er speichere Wärme, nehme Feuchtigkeit auf und Sorge für ein

angenehmes Raumklima. Durch Mischen verschiedener Erden liesse sich ein warmer Ausdruck erzielen. Trotz technischer Hürden überzeugte das Resultat mit der Prämisse «ursprüngliche Materialien in zeitgemässer Form».

«Wir pflanzen nicht das dichteste Projekt, aber die lebenswertesten Wohnungen.»

#### **Casa Würth – ein Massanzug**

Beim Einfamilienhaus Casa Würth in Berneck zeigt sich Martinez' Detailfreude. «Ein Einfamilienhaus ist so komplex wie ein grosser Bau», sagt er. «Aber hier entwirft man den persönlichen Lebensraum einzelner Menschen – wie einen Massanzug.» Er stellt viele Fragen: Wer steht zuerst auf? Wie soll

>



«La Nave», Buchs.



«Casa W», Berneck.

>

das Bad aussehen, die Ankleide, der Stauraum? «Solche Details machen ein Haus bequem.» Architektur entstehe im Dialog, am Ende entscheide der Bauherr. «Wir begleiten sie mit Erfahrung.»

### **Identität und Atmosphäre – das Unsichtbare sichtbar machen**

Atmosphäre beginnt für Martinez mit Proportionen und Licht. Dann folgen Oberflächen und Materialien. «Alle Materialien können sinnlich wirken. Entscheidend ist, wie man sie bearbeitet und beleuchtet.»

Gebäude vergleicht er mit Charakteren: Das Rathaus ist der Bürgermeister, die Bank der Bankier. «Ein Bau muss zeigen, was in ihm geschieht und wer ihn prägt. So entsteht Identität.» Ein Beispiel ist die Stadtlounge St.Gallen: «Wir haben es geschafft, einen ehemals gemiedenen Platz zu einem lebendigen Treffpunkt zu machen. Das Schöne ist meist einfach und prägnant.»

### **Architektur mit einem Versprechen**

Verantwortung ist für Carlos Martinez ein Schlüsselwort. «Unsere Werke prägen Städte und Quartiere, beeinflussen Geschmack und Leben.» Besonders bewusst wird ihm das in der Heimat seiner Frau Fatima, im spanischen Asturias. Dort prägt eine kleine Fussgängerzone das Leben. «Man muss sich dort nicht verabreden, das Sozialleben findet einfach auf der Strasse statt.»

Auch Verdichtung ist für ihn notwendig. «Dichte Städte sind günstiger im Unterhalt, brauchen weniger Infrastruktur.» Doch Akzeptanz sei schwierig: «Alle sind dafür, solange es nicht im eigenen Quartier geschieht.» Ebenso beschäftigt ihn leistbares Wohnen seit jeher. «1993 haben wir unser Büro gegründet, um Wohneigentum für junge Familien zu schaffen. Die Reihenhaussiedlung Sparta in Widnau bot viel Raum für wenig Geld, was möglich war, weil wir Überflüssiges wegliessen und unkonventionelle Lösungen suchten.»

Heute sei es schwieriger, die Kosten tief zu halten. «Die Vorschriften geben vieles vor – oft teure Dinge, die man nicht reduzieren darf», verdeutlicht Martinez. Das führe zu Überregulierung. «So haben wir ein System geschaffen, das günstigen Wohnraum fast verunmöglicht. Die Politik muss dringend gegensteuern.»

«Alle sind dafür, solange es nicht im eigenen Quartier geschieht.»

Apropos Politik: Architektur könne deren Probleme nicht allein lösen, sie aber wesentlich beeinflussen – negativ wie in den Pariser Banlieues oder positiv wie in Medellín, wo Bibliotheken als soziale Treffpunkte ganze Quartiere verwandelten.



«Haus der Freunde», Buchs.



### Preise – Nebensache mit Wirkung

«Natürlich freue ich mich über Auszeichnungen», sagt Martinez. «Sie motivieren und zeigen, dass man richtig lag.» Besonders bewegte ihn eine Anerkennung in Oviedo, seiner asturischen Heimat. «Diese Ehrung im traditionsreichen Hotel Reconquista zu erhalten, wo selbst die Prinzessin von Asturien Preise vergibt, war ein stolzer Moment.» Doch für ihn bleiben Preise Nebensache: «Gute Architektur entsteht durch solide Auftraggeber und Einsatz – nicht wegen Trophäen.»

### Die persönliche Handschrift

Seine Projekte in unterschiedlichen Kompetenzfeldern verbindet ein roter Faden. Sie reagieren sensibel auf Ort und Auftraggeber. «So gestalten wir Bauten, die in Materialität und Ausdruck variieren, aber immer eine klare Haltung und eine freundliche Atmosphäre vermitteln.» Holzbau bleibt ein konstantes Thema: Schon 1995 experimentierte Martinez mit vorfabrizierten Elementen, realisierte eine der ersten Brandmauern in Holz. Später folgten Sántisparkhotel, Revierhotel Lenzerheide, La Nave, aktuell ein Projekt in Romanshorn. «Ich mag Abwechslung. Wirtschaftlicher wäre monotones Bauen mit gleichbleibenden Baustoffen. Aber das wäre weniger spannend.» Welches Projekt ihn am meisten berührt? «Jedes ist besonders, denn jede Umsetzung verlangt, Identität und Charakter sichtbar zu machen», sagt er.

Carlos Martinez baut nicht laut, sondern mit fokussierter Beständigkeit. Gemeinsam mit seinem Team entwickelt er Architektur, die funktional und wirtschaftlich überzeugt, zugleich aber poetisch wirken darf. Er schafft Lebensräume, die sich verändern können, Orte, die Menschen verbinden, und Bilder, die im Gedächtnis bleiben.



Carlos Martinez,  
Geschäftsführer,  
Carlos Martinez  
Architekten AG.



# «rhystäffeli» Diepoldsau

## Wo Geschichte, Wohnen & Arbeiten eins werden

### Im Herzen von Diepoldsau

entsteht mit dem «rhystäffeli» ein lebendiges neues Quartier, das Wohnen, Arbeiten und Begegnung harmonisch vereint. Hier treffen hochwertige Neubauten auf den besonderen Charme industrieller Loftwohnungen – und schaffen Räume für Menschen mit Visionen und dem Anspruch an hohen Wohnkomfort.

### Sonnenbau Gruppe

Die Sonnenbau Gruppe steht seit über 45 Jahren für qualitativ hochwertige Bauprojekte in der Ostschweiz. Sie entwickelt, plant und realisiert Immobilien, die nachhaltig Mehrwert schaffen – für Bewohner, Investoren und Gemeinden. Mit viel Erfahrung, einem Auge fürs Detail und einem hohen Anspruch an Design und Bauqualität werden Massstäbe gesetzt.

### Projektstory «rhystäffeli»

Auf dem geschichtsträchtigen Areal der ehemaligen Firma Greiner Packaging entsteht ein vielfältiges Wohn- und Gewerbeensemble. Der markante «Bau

64» bleibt als Zeitzeuge erhalten und wird in einzigartige Loftwohnungen verwandelt – ein Statement für Charakter und Individualität. Das Projekt umfasst folgendes Angebot:

- **21 Eigentumswohnungen** (3½–5½ Zimmer)  
15 Einheiten sind bereits verkauft
- **34 Mietwohnungen** (2½–4½ Zimmer)  
Vermietungsstart Oktober 2025
- **22 Loftwohnungen** im historischen «Bau 64»
- **5 Gewerbeeinheiten** (3 bereits vermietet)



Christian Häle, Immobilienvermarkter  
bei der Sonnenbau Gruppe.





# Standort & Lebensqualität

Das Rhystäffeli liegt zentral in Diepoldsau – mit Einkauf, Gastronomie, Schulen und Naherholung in Gehdistanz. Ob Spaziergang am Alten Rhein oder kurze Wege zur Arbeit – hier stimmt die Lebensqualität. Die Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet eröffnet einen einzigartigen Mix an Freizeitaktivitäten.

Dank der optimalen Verkehrsanbindung bleiben die Bewohner flexibel und mobil. Die hauseigene Bushaltestelle bietet grenzüberschreitende Verbindungen, Anschluss an die SBB in Heerbrugg und auch die Nähe zu den Autobahnen in Diepoldsau und Hohenems machen den Standort attraktiv.



# Architektur & Nachhaltigkeit

Das Projekt verbindet hochwertige Bauweise mit zukunftsorientierten Energielösungen: Photovoltaikanlage, Fernwärme und E-Mobility-Vorbereitung in der Tiefgarage sowie E-Bike-Ladestationen, langlebige Materialien, durchdachte Grundrisse und viel Tageslicht sorgen für feinsten Wohnkomfort, der bleibt.

Die Wohnanlage, bestehend aus sechs Neubauten und dem historischen «Bau 64» wird von einer aufwändigen Umgebungsgestaltung mit Biodiversitätszone, schatten spendenden Bäumen und Begegnungszone umrahmt.



Die Bauarbeiten verlaufen nach Plan: Mit einer erfrischenden Glace-Überraschung bedankte sich die Sonnenbau Gruppe beim fleissigen Baustellenteam. Der Glacewagen von Zariello's sorgte für eine willkommene Abkühlung und eine kurze Verschnaufpause an diesen warmen Sommertagen – ein erfrischender Dank für den grossen Einsatz auf der Baustelle.

## Infobox

- Bezug Eigentumswohnungen: ab Herbst 2027
- Bezug Miet- & Loftwohnungen: ab Herbst 2026

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

Besuchen Sie uns und sichern Sie sich Ihren Platz im rhystäffeli!



## Sonnenbau Dienstleistungs AG

Moosstrasse 1, 9444 Diepoldsau  
T 071 737 90 70  
info@sonnenbau.ch



# «Sanieren lohnt sich nur mit langfristigem Horizont»

Daniel Hengartner, Inhaber und Geschäftsführer der Wiler Reseda Invest AG, ist seit Jahren auf Sanierungen spezialisiert. Im Gespräch erklärt er, warum Investoren ohne Sanierung an guten Lagen nicht vorbeikommen, welche Hürden in der Praxis bestehen und weshalb er «dumme» Häuser modernen Smart-Buildings vorzieht.

Daniel Hengartner kennt die Herausforderungen der Immobilienentwicklung wie kaum ein anderer. Mit seiner Reseda Invest AG hat er in den vergangenen Jahren zahlreiche Sanierungsprojekte umgesetzt und sich damit im Raum Fürstentland und darüber hinaus einen Namen gemacht. «Aufgrund zahlreicher Projekte in Zentren kennen wir uns mit der Planung und Ausführung von Sanierungen aus», sagt er. Sanieren sei anspruchsvoll, das könne man nicht eben schnell-schnell lernen.

## Notwendig, aber teuer

Während Neubauten für viele Investoren die attraktivere und vor allem einfachere Option darstellen, sieht Hengartner gerade in Ortszentren die dringende Notwendigkeit von Sanierungen. «Wer an guten Lagen Wohnraum anbieten will, kommt um die Sanierung nicht herum. Die Zentren sind bebaut. Sehr anspruchsvoll ist es, Bauten auf den aktuellen Stand zu bringen, ohne bei den Kosten völlig zu überschüssigen.» Seiner Erfahrung nach sind es vor allem die Ansprüche der Mieter oder Käufer, die den Takt vorgeben. «Küchen, Bade-

zimmer und auch Aussenflächen müssen grosszügig sein, sonst finden die Wohnungen keine Abnehmer», erklärt er. «Selbstverständlich muss auch energetisch saniert werden, das ist Grundvoraussetzung.» Ein Gebäude ohne moderne Dämmung oder ohne energetische Standards sei schlicht nicht mehr marktfähig.

Doch eine Sanierung ist komplexer als ein Neubau auf der grünen Wiese. «Bei einem Neubau beginnt man bei null, bei einer Sanierung muss man sich auf eine bestehende Struktur einlassen. Da zeigt sich erst mit der Zeit, wie gut die Substanz ist und wie realistisch eine Aufwertung möglich ist.» Der Rückbau ganzer Bauteile sei oftmals energetisch, feuerpolizeilich und statisch nötig. Das steht oft im Widerspruch zum Denkmalschutz. Hier seien flexible Lösungen gefragt. «Wer alles schützt verhindert die Weiterentwicklung.»

## Digitale Erfassung als Grundlage

Einen zentralen Baustein sieht Daniel Hengartner in der digitalen Erfassung. «Um die Planung und Ausschreibung der Arbeiten zu optimieren, erfassen wir



alle Gebäude vor Ort digital, um exakte Planunterlagen zu erhalten», sagt er. Und: «Vorfabrizierte Bauteile werden je länger je mehr verwendet, um die Bauzeit zu reduzieren.» Dadurch könnten Zeit, Kosten und Risiken besser kontrolliert werden – gerade in der heutigen Zeit ein entscheidender Wettbewerbsvorteil.

Eine besondere Herausforderung sind Projekte, die während des laufenden Betriebs umgesetzt werden müssen, sei es im Wohn- oder Gewerbebereich. «Gute Planung, frühzeitige Ankündigung und flexible Kündigungsfristen, falls ein Mieter ausziehen will – das sind entscheidende Faktoren», betont er. Wer diesen Spagat nicht schaffe, riskiere nicht nur Frust bei Mietern, sondern auch Verzögerungen und Mehrkosten. Dass sich Sanierungen lohnen können,



«Löwengarten»,  
Rorschach.

ist für Hengartner unbestritten – doch es brauche klare Strukturen und Disziplin. «Digitale Erfassung, exakte Ausschreibung, versierte Unternehmer, erfahrene Bauleiter – das sind die Strategien, die helfen, auch bei komplexen Projekten den Überblick zu behalten.»

#### «Das Einspracherecht muss massiv eingeschränkt werden»

Viel grössere Sorgen als die technischen Aspekte bereitet Hengartner die politische und rechtliche Realität. «Das Einspracherecht muss massiv eingeschränkt werden», wird er deutlich. «Verdichtung findet nicht statt, solange hier nicht endlich ein Riegel geschoben wird. Bauland wird weiterhin verschwendet, nur weil Nachbarn ohne Kosten die Entwicklung verhindern können.»

Er plädiert für ein Verfahren mit klaren Grenzen: «Eine Einsprache soll einmalig möglich sein. Wenn der Bau reglementsconform ist, dürfen keine weiteren Rechtsmittel mehr möglich sein. Wenn das

nicht so kommt, wird die Schweiz ihr Grünland opfern.» Für Investoren sei die aktuelle Situation kaum tragbar. «Man plant über Jahre, investiert enorme Summen – und dann kann ein einzelner Nachbar mit einem Einwand alles verzögern oder blockieren.»

#### «I love stupid houses»

Daniel Hengartner ist ein Befürworter der Digitalisierung, setzt aber klare Grenzen. «Bei der Gebäudefassung ist sie zentral – ohne digitale Basis keine genaue Planung. Sonst nicht», erklärt er. Gerade im Bereich Gebäudetechnik beobachtet er Entwicklungen mit Skepsis. «I love stupid houses... die Kosten im Unterhalt sind extrem teuer von unnötiger Gebäudetechnik. Wichtiger sind eine solide Gebäudesubstanz und eine zeitgemässe Isolation, um Energie zu sparen. Solarpaneele sind eine Grundausrüstung.» Für ihn sind «smarte» Gebäude oft alles andere als intelligent. «Technik darf nicht Selbst-

>

>

zweck sein. Entscheidend ist, dass sie den Bewohnern dient und nicht umgekehrt.» Ein Gebäude müsse langfristig funktionieren, eine verlässliche Substanz haben und wartungsarm sein – und nicht von der nächsten Software-Generation abhängig.

«Wer an guten Lagen Wohnraum anbieten will, kommt um die Sanierung nicht herum.»

### Sanieren lohnt sich nur langfristig

Die Frage, ob sich eine Sanierung gegenüber einem Neubau wirtschaftlich lohnt, beantwortet Hengartner differenziert. «Es lohnt sich kurzfristig nicht, da der Einstandspreis oft zu hoch ist», sagt er. «Wenn eine Sanierung nachhaltig erfolgt, werden die Renditen tief, dafür sind die Gebäude an guten Lagen. Sanierung ist also nur etwas für Investoren mit einem langfristigen Anlagehorizont.»

Für kurzfristig orientierte Investoren sei das Modell kaum attraktiv. «Man muss bereit sein, über viele Jahre zu denken. Die Rendite ist geringer, dafür sind die Objekte nachhaltig wertvoll und sichern langfristig Einnahmen.»

### Fachkräfte, Nachhaltigkeit und Marktentwicklung

Neben rechtlichen und bautechnischen Fragen beschäftigt Daniel Hengartner auch der Arbeitsmarkt. «Der Fachkräftemangel betrifft auch uns. Gute Bauleiter, erfahrene Handwerker und verlässliche Unternehmen sind nicht unbegrenzt verfügbar. Das erhöht die Risiken für Kosten und Termine zusätzlich.» Gerade deshalb setze er konsequent auf be-



Daniel Hengartner, Inhaber und Geschäftsführer, Reseda Invest AG.

währte Partner und langfristige Zusammenarbeit. Auch die Nachhaltigkeit wird für ihn immer wichtiger. «Energetische Sanierungen sind heute Standard. Aber wir müssen noch stärker lernen, den Bestand so zu nutzen, dass wir nicht unnötig Ressourcen verschwenden. Jeder Neubau bedeutet auch immer eine grosse ökologische Belastung.» Mit Blick auf die Zukunft ist Hengartner überzeugt, dass Sanierungen an Bedeutung gewinnen werden. «Die Nachfrage nach Wohnraum in den Zentren bleibt hoch. Wer hier investieren will, muss sich mit Sanierungen auseinandersetzen. Es ist komplex, es ist anspruchsvoll – aber es ist auch eine Chance, nachhaltig Werte zu schaffen.» Wer an guten Lagen tätig sein will, müsse sich dieser Herausforderung stellen.

Anzeige

**BEZUG AB HERBST 2027**

## 3'250 Quadratmeter für Industrie & Gewerbe

Im Mahlwerk Uzwil entsteht ein neuer Wirtschaftshub für Unternehmertum, Startups und Industrie. Ein Platz für Unternehmen mit Weitblick.

Du suchst Raum für dein Business in einem Netzwerk, das inspiriert und verbindet? Wir suchen Mieter:innen für Produktion, Gewerbe und innovative Unternehmen, die mit uns etwas bewegen. **Are you in?**

**Jetzt informieren und Fläche sichern!**

# Hier entsteht Ihr neues Zuhause

Sie sind auf der Suche nach neuem Wohnraum, als Eigentum oder zur Miete? Bitte sehr – hier finden Sie eine Übersicht über aktuelle Neubauprojekte im Kanton St.Gallen, die Sie Ihrem Traum etwas näher bringen.

## Region St.Gallen

### Sonnenhof Abtwil

An der Sonnenhofstrasse in Abtwil realisiert die Wäspe+Partner AG an zentraler, ruhiger und familienfreundlicher Lage drei moderne Doppelfamilienhäuser. [sonnenhof-abtwil.ch](http://sonnenhof-abtwil.ch)

### Am Bettenweiher Arnegg

Im einem ruhigen Wohnquartier in der Nähe des Bettenweihers in Arnegg plant die Thoma Immobilien AG drei exklusive 5.5-Zimmer Doppelfamilienhäuser geplant. Hier geniessen Sie an unverbaubarer Lage direkt angrenzend an die Landwirtschaftszone entspannte Familienidylle. [am-bettenweiher-arnegg.ch](http://am-bettenweiher-arnegg.ch)

### Nelkenholz Gossau

In Gossau werden bis 2027 zwei moderne Low-Tech-Holzbauten mit 38 Miet- und Eigentumswohnungen für den Betrieb als Netto-Null-Überbauung konzipiert, mit Fokus auf durchmischtem Zusammenleben. [mettler-entwickler.ch](http://mettler-entwickler.ch)

### Sunnehof Lömmenschwil

Im Sunnehof in Lömmenschwil entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 3½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. Ab vom Schuss, aber trotzdem von Welt. [wohnen-im-sunnehof.ch](http://wohnen-im-sunnehof.ch)

### Meierhof Muolen

Die Überbauung «Meierhof» vereint Geschichte und Moderne. Zum Verkauf stehen ein historisches Einfamilienhaus, drei moderne Reihen-Einfamilienhäuser (Standard Minergie-P) sowie vier Garagen mit zusätzlichen Nebenräumen. [meierhof-muolen.ch](http://meierhof-muolen.ch)

### Alea St.Gallen

Am Rosenberg entstehen bis Sommer 2027 zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit 14 exklusiven Eigentumswohnungen. Hochwertige Ausstattung, nachhaltige Technologien und naturnahe Aussenräume schaffen ein komfortables Wohnumfeld mit spektakulärem Blick auf die Stadt St.Gallen und den Säntis. [alea-rosenberg-sg.ch](http://alea-rosenberg-sg.ch)

### Am Bildweiher St.Gallen

An der Kräzernstrasse 103/105 sind zwei neue Mehrfamilienhäuser mit je fünf Eigentumswohnungen sowie eine Einstellhalle mit 15 Autoabstellplätzen geplant. Die Realisierung erfolgt von Frühling 2024 bis Herbst 2025. [am-bildweiher-sg.ch](http://am-bildweiher-sg.ch)

### Am Burgweiher St.Gallen

An ruhiger und doch zentraler Lage mit wunderschöner Aussicht auf das Naturschutzgebiet Burgweiher entstehen bis Herbst 2025 in der Stadt St.Gallen drei einmalige Reiheneinfamilienhäuser mit je 6½ Zimmern auf vier Stockwerken, die zwischen 193 und 201 m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche bieten. [amburgweiher.ch](http://amburgweiher.ch)



### Blériotweg St.Gallen

Die Wohnbaugenossenschaft Lerchenfeld aus St.Gallen realisiert bis 2027 am Blériotweg in St.Gallen Winkeln eine Wohnüberbauung mit 43 Mietwohnungen, aufgeteilt auf drei Gebäude. [wbglernerchenfeld.ch](http://wbglernerchenfeld.ch)

### Bogenstrasse St.Gallen

An der Bogenstrasse plant die Halter AG in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Herzog & de Meuron die Errichtung eines neuen Hochhauses. Das Projekt sieht einen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Gastronomie in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof vor. Der Baustart ist für 2027 vorgesehen. [halter.ch](http://halter.ch) >





### **Bruggenpark St.Gallen**

Bis 2026 sollen im Westen von St.Gallen drei moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 19 Wohnungen entstehen, die durch ihre durchdachte Architektur und familienfreundliche Umgebung überzeugen. [stadt.sg.ch](http://stadt.sg.ch)

### **Guggeienpark St.Gallen**

Am Rosenberg entsteht mit dem «Guggeienpark» eine weitere Etappe der beliebten Wohnüberbauung. Die Eigentumswohnungen bieten hochwertige Grundrisse mit Weitsicht über die Stadt. Der Vertrieb ist 2025 angelaufen, die Realisierung erfolgt etappenweise. [guggeienpark.ch](http://guggeienpark.ch)

### **Neptun St.Gallen**

An der Rosenbergstrasse wird unter dem Projektnamen «Neptun» eine grössere Wohnüberbauung der UBS-Anlagestiftung realisiert. Geplant sind moderne Miet- und Eigentumswohnungen in mehreren Baukörpern. Die Fertigstellung ist für 2026 vorgesehen.

### **Santiago St.Gallen**

An der Flurhofstrasse in St.Gallen entstehen sieben Gebäude mit 154 Wohnungen in aktueller Architektur. Vermarktungs- und Verkaufsstart ist im Frühling 2025. [leven-property.ch](http://leven-property.ch)

### **Stocken-Areal St.Gallen**

2018 hat die Thoma Immobilien Treuhand AG das über 27'000 m<sup>2</sup> grosse Stocken-Areal im Westen der Stadt erworben. Das Überbauungsprojekt sieht bis 2028 ein grosses Haus am Platz und drei gestaffelte Häuser am Hang als Ersatzneubauten vor. [areale.stadt.sg.ch](http://areale.stadt.sg.ch)

### **Viridi Elegantia St.Gallen**

An der Wartensteinstrasse 11 entsteht ein hochwertiges Mehrfamilienhaus mit vier Etagenwohnungen. Der luxuriöse Ausbaustandard, die herrliche Aussicht über die Stadt sowie ausreichend Tiefgaragenplätze runden das Angebot perfekt ab.

[dd-immo.swiss/viridi-elegantia](http://dd-immo.swiss/viridi-elegantia)

### **Waldblick St.Gallen**

In sonnenverwöhnter Lage zwischen der HSG und dem Hätterenwald entsteht das Neubauprojekt «Waldblick» im Quartier Rosenberg. Das von Architekt Andy Senn entworfene Mehrfamilienhaus bietet elf stilvolle Eigentumswohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern.

[waldblick-rosenberg.ch](http://waldblick-rosenberg.ch)

### **Weierweid St.Gallen**

Die Feldschützengesellschaft der Stadt St.Gallen hat als Grundeigentümerin die Mettler Entwickler AG mit der Planung beauftragt, um das Gelände zu einem lebenswerten Quartier umzugestalten und gleichzeitig die Finanzierung einer neuen unterirdischen Schiessanlage zu sichern. Bis zu 300 Wohnungen sollen entstehen.

[mettler-entwickler.ch](http://mettler-entwickler.ch)

### **Wolfganghof St.Gallen**

Das Quartier Wolfganghof der Pensionskasse St.Gallen wird um fünf Haupthäuser und vier Nebenbauten ergänzt. Insgesamt entstehen 137 neue Mietwohnungen. Diese können etappenweise zwischen März und Herbst 2025 bezogen werden. [wolfganghof-sg.ch](http://wolfganghof-sg.ch)

### **Schulhaus Steig Waldkirch**

Im Dorfzentrum von Waldkirch entstehen im ehemaligen Schulhaus Steig acht grosszügige Eigentumswohnungen (2½ bis 6½ Zimmer) und im danebenstehenden Campus Steig sechs Eigentumswohnungen (3½ Zimmer).

[schulhaus-steig.ch](http://schulhaus-steig.ch)

### **Böhl Wittenbach**

Im Böhl-Quartier, in natürlicher Umgebung sollen drei Mehrfamilienhäuser gebaut werden. 24 Eigentumswohnungen in der Grösse von 2½ bis 5½ Zimmern sollen im Herbst 2027 bezugsbereit sein. [mettler-entwickler.ch](http://mettler-entwickler.ch)

### **Widenbach Wittenbach**

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Wittenbach möchte die Pensionskasse der Stadt St.Gallen eine hochwertige Wohnüberbauung mit 62 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen realisieren. Das Projekt soll bis 2028 fertiggestellt sein.

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

## **Region Rorschach**

### **Mühlegut Goldach**

Die Goldacher Ortsgemeinde und die St.Galler Pensionskasse erstellen in Goldach eine Wohnüberbauung mit 87 Eigentums- und Mietwohnungen. Der Baubeginn ist auf Mitte 2025 geplant.

[og-goldach.ch](http://og-goldach.ch)





### **Feldmühle Rorschach**

Auf diesem Areal, auf dem sich früher eine der grössten Stickereifabriken befand, entsteht eine gemischt genutzte Überbauung. Das Bauvorhaben umfasst per 2025 Miet- und Eigentumswohnungen, Gewerberäume, Plätze, Grünflächen sowie Innenhöfe. [feldmuehle.ch](http://feldmuehle.ch)

### **Burgweg Rorschacherberg**

An der Burgstrasse am Rorschacherberg entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt acht 3½- bis 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen an Hanglage mit unverbaubarer und spektakulärer Sicht auf den Bodensee. Die Wohnungen werden bis Ende 2025 bezugsbereit sein. [burgweg.sg](http://burgweg.sg)

### **Schlossbach Rorschacherberg**

Das Projekt mit Seepanorama umfasst zwei Wohnhäuser mit je fünf Eigentumswohnungen. In den Erd- und Obergeschossen werden 4½-Zimmer-Wohnun-

gen realisiert. Je eine zweigeschossige 3½-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss; die Dachgeschosse werden mit einer 3½-Zimmer-Attikawohnung ausgebaut. [schlossbach-rberg.ch](http://schlossbach-rberg.ch)

### **The View Rorschacherberg**

In privilegierter Lage am Bodensee entstehen unter dem Namen «The View» fünf exklusive Eigentumswohnungen. Die Architektur setzt auf grosszügige Terrassen und Seesicht. Das Projekt befindet sich in der Vermarktungsphase.

### **Brunnenacker Staad**

Mitten in Staad entstehen im Brunnenacker 15 hochwertige Eigentumswohnungen mit 3½ oder 4½ Zimmern in drei Häusern, die traumhafte Aussichten auf den See und in die umliegende Landwirtschaftszone bieten. [brunnenacker.ch](http://brunnenacker.ch)

### **Im Grüebli Staad**

In schöner Hanglage entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit total neun exklusiven Wohnungen von 3½ bis 7½ Zimmern, die alle eine unverbaubare Seesicht geniessen. [im-gruebli.ch](http://im-gruebli.ch)

### **Wohnen am Bach Steinach**

In Steinach entsteht ein nachhaltiges Wohnprojekt mit vier Eigentumswohnungen und Tiefgarage, nur wenige Gehminuten vom Bodensee entfernt. Die Wohnungsgrössen liegen zwischen 3½ und 4½ Zimmern. [bbr-ag.ch](http://bbr-ag.ch)

## **Region Rheintal**

### **Am Dorfplatz Altenrhein**

Mit der Überbauung entstand nach intensiver Entwicklung ein neues Dorfzentrum, welches das Ortsbild von Altenrhein prägt. Neben 55 modernen Mietwohnungen mit 1½ bis 4½ Zim-





>

mern und einem Gewerberaum schafft der neue Dorfplatz Freiraum für Begegnungen. [am-dorfplatz.ch](http://am-dorfplatz.ch)

### **Am Holder Altstätten**

Kurze Wege zum Bahnhof oder zur Stadtmitte: An der Kirlenstrasse in Altstätten entstehen Eigentumswohnungen, die den optimalen Ausgleich zum stressigen Alltag bilden. Die hochwertigen Wohnungen werden in zwei Häusern mit acht bzw. fünf Eigentumswohnungen realisiert. [amholder.ch](http://amholder.ch)

### **Im Unterstein Altstätten**

Ganz in der Nähe von Schulen und Einkauf entstehen in Altstätten drei Mehrfamilienhäuser mit 29 Eigentumswohnungen und zwei Büroflächen. Die modernen 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen bieten Raum für Alleinstehende, Paare und Familien. [im-unterstein.ch](http://im-unterstein.ch)

### **Tres Terrae Altstätten**

Der Katholische Konfessionsteil des Kantons St.Gallen will auf einem Teil seines Areals «Guter Hirte» an der südöstlichen Peripherie von Altstätten zehn Wohnbauten realisieren. Entstehen soll bis 2027 durchmischter und bezahlbarer Wohnraum mit über 120 Miet- und Eigentumswohnungen. [tres-terrae.ch](http://tres-terrae.ch)

### **Monstein Au**

Das Neubauprojekt an der Hauptstrasse in Au umfasst eine vielfältige Palette an Wohn- und Gewerbeflächen zur Miete. Geplant sind per Herbst 2025 eine 1½-Zimmer-Wohnung, zwei 2½-Zimmer-Wohnungen, zwei 3½-Zimmer-Wohnungen und eine 4½-Zimmer-Attikawohnung. [cristuzzi.ch](http://cristuzzi.ch)

### **Gmünd Berneck**

Im Februar 2024 wurde der Spatenstich für das Neubauprojekt Gmünd in Heerbrugg gefeiert. Die Bauherrschaft setzte damit den Startschuss zu sechs 5½-Zimmer-Reiheneinfamilienhäusern und drei 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen per Herbst 2025. [cristuzzi.ch](http://cristuzzi.ch)

### **Neugass Berneck**

Mitten in Berneck werden in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege drei Mehrfamilienhäuser realisiert. Nahe dem historischen Rathaus entstehen 17 Eigentumswohnungen mit viel Wohnkomfort. Die Neubauten integrieren sich ideal in das bestehende Wohnquartier. [neugass.ch](http://neugass.ch)

### **Rhystäffeli Diepoldsau**

In Diepoldsau erwacht ein ehemaliges Industrieareal zu neuem Leben. Hier, wo einst Dosen produziert wurden,

entsteht bis 2027 ein lebendiges Wohnquartier – das Rhystäffeli. Das Projekt umfasst 21 Eigentums-, 56 Mietwohnungen und fünf Gewerbeeinheiten.

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

### **Schmitterpark Diepoldsau**

Zwischen den beiden Rheinen, inmitten der «Insel» Diepoldsau, entsteht der «Schmitterpark» als elegantes Ensemble von sieben Mehrfamilienhäusern in beschaulicher Umgebung. Insgesamt stehen 62 Wohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern zum Verkauf. [schmitterpark.ch](http://schmitterpark.ch)

### **AVA Kriessern**

Im August 2024 erfolgte der Spatenstich zum modernen Mehrfamilienhaus mit sechs 3½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen in unmittelbarer Nähe zum Zentrum. Durch die zurückversetzte Lage zur Unterdorfstrasse, angrenzend an die Landwirtschaftszone ist es eingebettet in eine ruhige, sonnige und attraktive Wohnlage.

[ava-kriessern.ch](http://ava-kriessern.ch)

### **Im Roosen Lüchingen**

In Lüchingen plant die Wäspen+Partner AG an zentraler, doch ruhiger und familienfreundlicher Lage ein modernes Mehrfamilienhaus mit ansprechenden Eigentumswohnungen. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2025 geplant und die Fertigstellung ca. im Frühjahr 2026.

[roosen-luechingen.ch](http://roosen-luechingen.ch)

### **Semelenberg Oberriet**

In unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebiets sind in einem ruhigen Einfamilienhaus-Quartier acht 3½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen zum Erholen, Geniessen und Entspannen in den eigenen vier Wänden geplant.

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

### **Rebgarten Rebstein**

In Rebstein entstehen an der Mühlenstrasse mit der Wohnüberbauung Rebgarten 24 grosszügige Eigentumswohnungen in drei eleganten Mehrfamilienhäusern an leicht erhöhter Hanglage. [wohntraum-im-rebgarten.com](http://wohntraum-im-rebgarten.com)

### **Sonnhalde Rüthi**

Für Liebhaber von Talblick und Bergpanorama werden in Rüthi drei Vierfamilienhäuser realisiert. Die Wohnungen bieten zeitgemässen Komfort wie durchdachte Funktionalität.

[sonnhalde-ruethi.ch](http://sonnhalde-ruethi.ch)

### Areal Alp St.Margrethen

Direkt am Bahnhof werden 90 Wohnungen, Gewerbe- und Büroflächen, ein Quartierplatz sowie attraktive Grünanlagen realisiert. Ein Gastronomiebetrieb im historischen Güterschuppen verleiht dem Areal einen besonderen Charme. Direkt angrenzend und in das Areal integriert entsteht das neue Schreiner-Kompetenzzentrum des Kantons St.Gallen. Ein Investor für das Areal ist gefunden. [arelalp-stmargrethen.ch](http://arelalp-stmargrethen.ch)

### 19central St.Margrethen

Wer im 19central wohnt und arbeitet, kann sich über ein hohes Mass an Lebensqualität freuen. Denn die klaren offenen Grundrisse und drei verfügbaren Grössen (2½/3½/4½ Zimmer) der 15 Mietwohnungen erfüllen individuelle Wohnansprüche. Erstvermietung im Juli 2025. [19central.ch](http://19central.ch)

### Mitte Widnau

Mitten in Widnau entsteht an zentraler Lage eine Wohn- und Geschäftsüberbauung mit vier Mehrfamilienhäusern. 17 attraktive Eigentums- und 26 Mietwohnungen sowie 600 m<sup>2</sup> Gewerbefläche runden das privilegierte Wohn- und Arbeitsangebot ab. [mitte-widnau.ch](http://mitte-widnau.ch)

### Poststrasse Widnau

An zentraler Lage mitten in Widnau entstehen bis April 2026 zwölf neue Eigentumswohnungen mit 3½ und 4½ Zimmern sowie geschützten Terrassen und Loggien. [poststrasse-widnau.ch](http://poststrasse-widnau.ch)

## Region Werdenberg

### Rheincity Buchs

Insgesamt entstehen bis 2027 sieben Wohngebäude mit 78 Eigentumswohnungen, über 140 Mietwohnungen und kleineren Gewerbeflächen. [rheincity.ch](http://rheincity.ch)

### Wiesental Buchs

An zentraler und sonniger Lage in Buchs-Räfis entsteht die Überbauung «Wiesental». Es werden drei kleine Mehrfamilienhäuser mit je vier Wohnungen, gesamthaft also zwölf Eigentumswohnungen, erstellt. [wiesental-buchs.ch](http://wiesental-buchs.ch) >



Alea, St. Gallen

Am Rosenberg entstehen 14 exklusive Wohnungen mit grosszügigen Terrassen und traumhafter Aussicht auf Stadt und Säntis. Eine Tiefgarage mit 33 Plätzen bietet direkten Zugang über die Dufourstrasse.



Weitere Informationen unter:  
[www.alea-rosenberg-sg.ch](http://www.alea-rosenberg-sg.ch)

THOMA Immobilien Treuhand AG  
Telefon 071 414 50 60  
8580 Amriswil

Vertrauen seit 1978.

**THOMA**  
IMMOBILIEN TREUHAND



Am Bildweier, St. Gallen

Stadt und Naherholungsgebiet gleich vor der Haustüre: Nur rund 100m vom beliebten Naherholungsgebiet Bildweier entfernt. Baustart ist erfolgt. Letzte Wohnung verfügbar!

4.5-Zimmer Wohnung im 1.OG CHF 855'000.00



Weitere Informationen unter:  
[www.am-bildweier-sg.ch](http://www.am-bildweier-sg.ch)

THOMA Immobilien Treuhand AG  
Telefon 071 414 50 60  
8580 Amriswil

Vertrauen seit 1978.

**THOMA**  
IMMOBILIEN TREUHAND



Grundweg, Wil SG

Zum Verkauf: Letzte attraktive Eigentumswohnungen im beliebten Neualtwil-Quartier. Wohnungen im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie Maisonette-Attika-Wohnungen sind noch verfügbar.



Weitere Informationen unter:  
[www.grundweg-wil.ch](http://www.grundweg-wil.ch)

THOMA Immobilien Treuhand AG  
Telefon 071 414 50 60  
8580 Amriswil

Vertrauen seit 1978.

**THOMA**  
IMMOBILIEN TREUHAND

>

### **Amasis Living Grabs**

Oberhalb des Grabser Dorfkerns liegen die drei Einfamilienhäuser Amasis Living. Die Wohngegend eignet sich bestens für Familien, die gerne unter sich sind, aber auch das Dorfleben schätzen. [amasis-living.ch](http://amasis-living.ch)

### **Wohnen am Stüdi Salez**

In Salez entsteht moderner Wohnraum an sonniger Lage. Realisiert werden drei Mehrfamilienhäuser in einer familienfreundlichen Umgebung mit Miet- und Eigentumswohnungen. [wohnenamstuedli.ch](http://wohnenamstuedli.ch)

### **Sägenpark Sennwald**

Die Überbauung Sägenpark mit insgesamt 33 Eigentumswohnungen befindet sich in der schönen Rheintaler Gemeinde Sennwald. Der Wohnungsmix beinhaltet 1½- bis 4½-Zimmerwohnungen auf vier Wohngeschossen. [saegenpark.ch](http://saegenpark.ch)

### **Baumgarten Sevelen**

In Sevelen entstand ein neues Familienquartier mit 31 Häusern (20 Eck- und elf Mittelhäuser), angrenzend an die Schulanlage «Gadretsch» und die Landwirtschaftszone. Der Wohnraum ist grosszügig und damit bestens für Familien geeignet. Noch sind wenige Häuser verfügbar. [baumgarten-sevelen.ch](http://baumgarten-sevelen.ch)

### **Zentrum Trübbach**

Mitten im Dorfzentrum von Trübbach entstehen 10 Eigentums- und 15 Mietwohnungen mit Grössen von 1½ bis 4½ Zimmern verteilt auf zwei Mehrfamilienhäuser. Daneben attraktive Gewerbeflächen für Gewerbe, Büro oder Praxis. Noch sind wenige Wohnungen verfügbar. [zentrumtruebbach.ch](http://zentrumtruebbach.ch)

## **Region Sarganserland**

### **Casa Rubi Mels**

Bis Ende 2026 entsteht in Mels ein modernes Wohnhaus, das sowohl durch seine zentrale Lage als auch durch die ruhige Umgebung besticht. Die 13 dreiseitig ausgerichteten EGT-Wohnungen bieten lichtdurchflutete Räume, eine zentrale Loggia und eine einladende Atmosphäre. [prefera.ch](http://prefera.ch)

### **Konkordia Mels**

Mit der Überbauung Konkordia entsteht an zentraler Lage an der Staatsstrasse in Heiligkreuz eine Wohnsiedlung, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus mit drei Mietwohnungen sowie zwei Doppel-einfamilienhäusern zum Kauf. [willi-treuhand.ch](http://willi-treuhand.ch)

### **Scarletta Wangs**

Am Rande des Dorfkerns von Wangs und am Fusse des Pizols entsteht die Liegenschaft «Scarletta – The Peak» mit fünf Wohnungen und fantastischem Ausblick über das Sarganserland. [scarletta-wangs.ch](http://scarletta-wangs.ch)

## **Region See-Gaster**

### **Twins Eschenbach**

Im Eschenbach entstehen zwei moderne, pentagonale Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 grosszügigen, lichtdurchfluteten Wohnungen. Durch den Mix aus 14 Eigentumswohnungen und 14 Mietwohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern steht ein breites Wohnungsangebot zur Verfügung. [twins-eschenbach.ch](http://twins-eschenbach.ch)

### **Lohrengässli Kaltbrunn**

Das Lohrengässli, das sind drei Häuser mit je drei Eigentumswohnungen, ob

2½ oder 3½ Zimmer oder Dachmaisonettes mit 5 oder 6 Zimmern. Gelegen in einer hübschen Begegnungszone und doch mit viel Privatsphäre in zentraler Lage. [lohrengaessli.ch](http://lohrengaessli.ch)

### **Frohburg Neuhaus**

An der Bürgstrasse in Neuhaus entstehen bis Anfang 2025 sechs äusserst sonnig gelegene Terrassenwohnungen und eine geräumige Attikawohnung mit südlicher Ausrichtung. Die Überbauung beinhaltet je drei 3½- und 4½-Zimmerwohnungen sowie eine 2½-Zimmerwohnung. [wohnen-frohburg.ch](http://wohnen-frohburg.ch)

### **Harmonie Rapperswil-Jona**

Verteilt auf fünf moderne Gebäude auf einem traumhaften Areal direkt am Busskircher Seeufer entstehen 53 exklusive Mietwohnungen zu 2½ bis 5½ Zimmern mit attraktiven Aussenflächen, teilweise mit Seesicht. [harmonie-rapperswil.ch](http://harmonie-rapperswil.ch)

### **Meienberg Twins Rapperswil-Jona**

An der Rütistrasse entsteht ein Ensemble aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt zehn Wohnungen. Zur Auswahl stehen grosszügige 3½- bis 5½-Zimmerwohnungen sowie vier Ateliers im Souterrain. Der Bezug erfolgt im Spätsommer 2026. [meienberg-twins.ch](http://meienberg-twins.ch)

### **MFH Ricken**

Mitten im Zentrum und meist nebelfreier Lage im Dorf Ricken entsteht ein modernes, zeitgemässes Mehrfamilienhaus mit acht Eigentumswohnungen. Die Wohnungsgrössen variieren zwischen 3½ und 4½ Zimmern. [haussicht.ch](http://haussicht.ch)

### **AIR Rüeterswil**

Mit dem Neubauprojekt AIR entsteht ein modernes Zuhause inmitten herrlicher Alpenpanoramen. An der Obermatten in Rüeterswil werden sieben hochwertige Eigentumswohnungen realisiert. [air-rueterswil.ch](http://air-rueterswil.ch)

### **Birkenweg Schmerikon**

Das Neubauprojekt umfasst ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 18 Wohnungen, verteilt auf vier Geschosse. Die Wohnungen variieren in ihrer Grösse von 3½ bis 5½ Zimmern. Der Bezug erfolgt im Winter 2025. Noch sind wenige Wohnungen verfügbar. [wg-immobilien.ch](http://wg-immobilien.ch)

### **Schlatt-Park Schmerikon**

Die Überbauung Schlatt-Park 2 besteht aus drei Mehrfamilienhäusern mit ins-





gesamt 29 4½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen. Sie bietet grosszügige Freiräume und lebt von den Ausblicken in die Bergwelt der Glarner Alpen. [schlatt-park-schmerikon.ch](http://schlatt-park-schmerikon.ch)

### Gryнау Uznach

Das moderne Neubauprojekt in gehobenem Standard umfasst ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten (3½, 4½ und 5½ Zimmer) verteilt über drei Geschosse. Der Bezug ist im zweiten Halbjahr 2025 geplant. [wg-immo.ch](http://wg-immo.ch)

## Region Toggenburg

### Hofgarten Ebnat-Kappel

Am sonnigen Hang in Ebnat-Kappel, entlang der kaum befahrenen Howartstrasse, entstehen drei Mehrfamilienhäuser im Eigentumsstandard. Die Wohnungsgrössen variieren von 3½ bis 4½ Zimmer. [hofgarten-ebnat-kappel.ch](http://hofgarten-ebnat-kappel.ch)

### Wolfikon95 Kirchberg

Zum Projekt Wolfikon95 gehören neben drei neuen Reiheneinfamilienhäusern zwei freistehende Einfamilienhäuser sowie die Bestandsimmobilie. Insgesamt entstehen sechs Wohnungen mit 5½ bis 6½ Zimmern. [wolfikon95.ch](http://wolfikon95.ch)

### Steigrüti Lichtensteig

In Lichtensteig wächst die Steigrüti – es entsteht eine neue Etappe der Wohnüberbauung mit 28 modernen Wohneinheiten. Leicht zugänglich über Lift oder Treppe, werden 2½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen realisiert. [steigrueti.ch](http://steigrueti.ch)

### Zur alten Weberei Neu St.Johann

Auf dem ehemaligen Areal der alten Weberei in Neu St.Johann entsteht Neues. Auf dem südöstlichen Teil ent-

stehen neue Mehrfamilienhäuser mit 33 Eigentumswohnungen.

[zur-alten-weberei.ch](http://zur-alten-weberei.ch)

### Weitblick Oberhelfenschwil

Im Dorfkern von Oberhelfenschwil entsteht ein Mehrfamilienhaus im Eigentumsstandard mit insgesamt acht Wohneinheiten. Die Wohnungsgrössen variieren von 2½ bis 4½ Zimmer.

[weitblick-oberhelfenschwil.ch](http://weitblick-oberhelfenschwil.ch)

## Region Wil

### Weierhof Bronschhofen

Das Neubauprojekt Weierhof liegt im Zentrum von Bronschhofen an einer ruhigen Quartierstrasse. Die Architektur ist hoch anspruchsvoll und erinnert an die traditionellen Bauernhäuser der Region. [weierhof-bronschhofen.ch](http://weierhof-bronschhofen.ch)

### Sonnhalde Degersheim

An idealer Lage liegen insgesamt 14 elegant designte Einfamilienhäuser, die sich geschickt und ästhetisch in den südwärts geneigten Hang einfügen. Geplanter Bezug ist im Herbst 2026.

[sonnhalde-degersheim.ch](http://sonnhalde-degersheim.ch)

### Hyra Oberuzwil

Unter dem Namen «Hyra an der Schulstrasse» entstehen in Oberuzwil im Dreieck von Flawiler- und Schulstrasse elf familienfreundliche 3½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen sowie gewerbliche Ausstellungsräume im Erdgeschoss. Der Bezug erfolgt ab März 2026.

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

### Hirzenpark Uzwil

In Niederuzwil entsteht mit dem Hirzenpark ein besonderes Wohnquartier mit grosszügiger Parkanlage, das Lebensqualität und Nachhaltigkeit ins Zentrum stellt. Die ersten Einheiten wurden 2023 bezogen und finden grosse Resonanz; derzeit ist die nächste Etappe in Planung. [www.hirzenpark.ch](http://www.hirzenpark.ch)

### Lindenpark Uzwil

Die Überbauung am Lindenpark soll vier Gebäude umfassen. Darin werden 31 Eigentumswohnungen Platz finden. Zudem soll auch Platz für das Gewerbe geboten werden. [cajos.ch](http://cajos.ch)

### Cube Wil

An der Ulrich-Röschstrasse am «Nieselberg», unweit vom Zentrum der Stadt Wil, oberhalb des Spitals und schöner Weitsicht entstehen zwei 6-Zimmer-Einfamilienhäuser. Baustart ist im ersten Quartal 2025. [casoritter.ch](http://casoritter.ch)

### Weierhof Wil

«Weierhof» ist die neue Überbauung am Fusse des beliebten Hofbergs. An dieser privilegierten Lage entsteht ein Mehrfamilienhaus mit fünf Eigentumswohnungen. [weierhof-wil.ch](http://weierhof-wil.ch)

### Fehlt Ihr Projekt in unserer Übersicht?

Dann bitten wir um Entschuldigung und Zusendung der entsprechenden Unterlagen an [sziegler@metrocomm.ch](mailto:sziegler@metrocomm.ch), danke!

# Das baut die öffentliche Hand im Kanton

Mit über 600 Millionen Franken ist das neue Kantonsspital in St.Gallen immer noch das grösste Bauprojekt der öffentlichen Hand in St.Gallen. Aber auch in die Bildung, in Freizeitangebote, in Sicherheit und Kultur wird investiert – wenn auch nicht mehr so kräftig wie auch schon.

## 1 Regionalgefängnis Altstätten

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. Der Baustart erfolgte im Mai 2024; die Kosten belaufen sich auf rund 100 Millionen Franken. Der Erweiterungsbau geht voraussichtlich Mitte 2028 in Betrieb.

## 2 Schulhaus Schöntal, Altstätten

Die Stadt Altstätten realisiert im Quartier Schöntal einen Schulneubau mit zeitgemässen Unterrichtsräumen und einer Turnhalle. Der Bau startete 2024, der Bezug ist ab 2026 geplant. Ziel ist eine Entlastung der bestehenden Schulanlagen und die Anpassung an steigende Schülerzahlen. Kostenrahmen: rund 25 Millionen Franken.

## 3 Zentrum Schachen Rapperswil-Jona

Die Stadt Rapperswil-Jona, die Ortsgemeinde und die Stiftung RaJoVita realisieren bis 2026 das Zentrum Schachen mit 176 modernen Pflegeplätzen und 88 Alterswohnungen mit Service. Mit dem Pflegezentrum Schachen wird in Rapperswil-Jona





das Angebot an stationären Pflegeplätzen ausgebaut und auf den neuesten Stand gebracht.

#### 4 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. Die Bauvorlage muss nach breiter Kritik angepasst werden, sie soll bis Ende 2025 dem Kantonsrat bzw. dem Stadtparlament zur Beratung zugeleitet werden; das letzte Wort hat das Stimmvolk.



#### 5 Busdepot VBSG / Stadtwerke St.Gallen

Das ursprünglich gemeinsame Depotprojekt von Verkehrsbetrieben und Stadtwerken wurde 2023 sistiert. Seither werden getrennte Lösungen verfolgt. Für das neue Busdepot und ein Betriebsgebäude der Stadtwerke wird bis Herbst 2025 eine Projektierungsvorlage erwartet. Standort- und Kostenentscheid stehen noch aus.

#### 6 GBS St.Gallen

Das Gebäude des Gewerblichen Berufs- und Weiterbildungszentrums an der Demutstrasse wird erneuert und erweitert. Die Architekturwettbewerbjury hat das Projekt «Les Halles» von Malte Kloes Architekten aus Zürich mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Die Bauarbeiten starten 2027 und sollen 2033 abgeschlossen sein. Für die Gesamterneuerung des GBS hat das Stimmvolk 2019 einen Kredit von 111 Millionen Franken genehmigt.



#### 7 Hallenbad Blumenwies, St.Gallen

Das städtische Hallenbad wird seit 2024 etappenweise totalsaniert. Dabei werden Haustechnik, Becken, Garderoben und die Gebäudehülle erneuert. Während der Bauzeit bleibt das Bad abschnittsweise geschlossen, die Wiedereröffnung ist für 2026 vorgesehen. Investitionsvolumen: rund 30 Millionen Franken.



## STAATSBAUTEN

### 8 Kantons- und Kinderspital St.Gallen

Das Kantonsspital St.Gallen wird bis 2028 umfassend erneuert. Durch den Abbruch mehrerer kleinerer Gebäude und den Neubau der Häuser 10, 07A, 07B sowie des Ostschweizer Kinderspitals soll eine Infrastruktur geschaffen werden, die der Entwicklung der medizinischen Leistungserbringung Rechnung trägt. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt nach derzeitigem Stand über 600 Millionen Franken.

### 9 Marktplatz St.Gallen

Der St.Galler Stadtrat hat das Bauprojekt zur Neugestaltung des Marktplatzes und des Bohl gutgeheissen. Geplant sind unter anderem ein Marktpavillon, neue Bäume, Sitzgelegenheiten und ein Wasserspiel. Der Baubeginn war für Herbst 2025 geplant, mit einer Bauzeit von rund drei Jahren – zahlreiche Einsprachen lassen das Projekt aber offen.

### 10 Stadtautobahn St.Gallen

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 2028. Die für das Projekt veranschlagten Gesamtkosten betragen rund 550 Millionen Franken.

### 11 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. Im Frühjahr 2026 soll die neue Anlage bezugsbereit sein.

### 12 Staatsarchiv St.Gallen

Die Räumlichkeiten des Staatsarchivs sind heute auf drei Standorten in der Stadt St.Gallen verteilt. Doch Platzmangel und sanierungsbedürftige Räume verlangen nach einer Alternative. Beim Standort Waldau soll deshalb ein quantitativ und qualitativ adäquates Raumangebot geschaffen werden. Das St.Galler Stimmvolk genehmigte einen Kredit von 36 Millionen Franken. Die Bauarbeiten sollen 2026 beginnen.





12



13



14



15

### 13 Universität St.Gallen

Auf dem Areal Platztor möchte der Kanton einen zweiten Campus für die Universität St.Gallen erstellen. Damit soll die HSG den dringend benötigten zusätzlichen Raum erhalten. Das Siegerprojekt wies jedoch erhebliche Mängel auf; das Projekt wurde daher neu aufgelegt. Mit dem Baubeginn kann so frühestens 2028 begonnen werden; der Bezug könnte dann 2031 folgen.

### 14 Kantonsschule Sargans

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

### 15 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 Aussensportanlage auf dem Rietwisareal. Die Gesamtkosten betragen 108 Millionen Franken. Die Kanti soll im Sommer 2026 fertig sein, das BWZ 2030.

### 16 Forensik-Station Wil

Anfang September 2024 startete das Hochbauamt mit dem Spatenstich die Bauarbeiten für die Forensik-Station auf dem Gelände der Psychiatrie St.Gallen in Wil. Die Station ermöglicht stationäre Krisenbehandlungen für psychisch kranke Menschen in Haft und den stationären Massnahmenvollzug in einem besser gesicherten Rahmen. Im Sommer 2027 soll der 20-Millionen-Franken-Bau fertiggestellt sein.



16

### Fehlt Ihr Projekt in der Übersicht?

Schicken Sie Ihre diesbezügliche Medienmitteilung bitte an [sziegler@metrocomm.ch](mailto:sziegler@metrocomm.ch), danke.

# Zwischen Bau, Immobilien und Fintech

Unternehmer und Investor Jan Hürlimann hat sich als vielseitiger Macher etabliert, der Projekte nicht nur denkt, sondern konsequent umsetzt. Mit Engagement in der Immobilienentwicklung, im Baugewerbe und im Fintech-Bereich verbindet der Ostschweizer traditionelle Wertschöpfung mit innovativen Technologien und prägt damit gleich mehrere Branchen nachhaltig.



Jan Hürlimann

Besonders prägend ist Hürlimanns Tätigkeit in der Immobilienentwicklung, die er mit mehreren Unternehmungen ausübt. Unter seiner Leitung entstehen in den Regionen Zürich, St.Gallen und Thurgau Wohnimmobilien, die für Qualität und nachhaltige Wertschöpfung stehen. Ein aktuelles Beispiel ist die Überbauung *Steigrüti* am Eingang von Lichtensteig: Auf einer Landfläche von rund 17'000 m<sup>2</sup> entstehen hier 90 Wohnungen mit einem Projektvolumen von 75 Millionen Franken. Das Projekt verbindet

moderne Wohnqualität mit einem intelligenten Nutzungskonzept und trägt zur Attraktivität der Region bei.

## Bau und Fintech schliessen sich nicht aus

Mit der Hürlimann Bau AG in Bütschwil führt Hürlimann zudem ein erfolgreiches Unternehmen mit rund 75 Mitarbeitern. Das Bauunternehmen genießt einen hervorragenden Ruf bei öffentlichen und privaten Auftraggebern. Von kantonalen Infrastrukturprojekten bis zu individuellen Bauvorhaben überzeugt die Firma durch ihre dienstleistungsorientierte Kultur, hoch qualifizierte Mitarbeiter und einen modernen Maschinenpark.

«Der Frankencoin verbindet Franken-Stabilität mit Blockchain.»

Mit Projekten im Fintech-Sektor schlägt Hürlimann die Brücke zur Welt der digitalen Innovationen. Im Zentrum steht das Projekt *Frankencoin.com*.



Der Frankencoin (ZCHF) ist ein dezentraler Stablecoin, der die Stabilität des Schweizer Frankens mit den Möglichkeiten der Blockchain verbindet. Nutzer hinterlegen tokenisierte Assets, um neue ZCHF zu schöpfen, die in DeFi-Anwendungen wie Liquiditäts-Pools, Lending-Plattformen oder Zahlungen eingesetzt werden können.

Das Besondere: Das Oracle-freie Design macht Frankencoin robuster gegen Manipulation und sorgt für Sicherheit. Dank offener Architektur ist der ZCHF bereits in verschiedene DeFi-(Decentralized Finance)Protokolle integriert und wird von Schweizer Detailhändlern wie *Spar* an Kassen schweizweit akzeptiert. Der Frankencoin hat 2025 starke Resonanz erhalten. Medien wie die *NZZ* und *20 Minuten* berichteten über die Relevanz des Projekts für die digitale Finanz-



Überbauung  
Steigrüti,  
Lichtensteig.

welt. Im September 2025 erfolgte zudem die Erstnotierung auf einer grossen asiatischen Börse – ein entscheidender Schritt für die internationale Sichtbarkeit. Bereits im August 2025 waren rund 40 Millionen Dollar im Frankencoin-System hinterlegt; bis Ende 2026 ist das Ziel, dass der Wert auf 100 Millionen steigt.

«Innovation braucht Mut und ein starkes Netzwerk.»

### Netzwerk und Neugier als Grundlage

Eine wichtige Grundlage für Hürlimanns Erfolg ist sein hochwertiges Netzwerk: Er arbeitet eng mit Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Politik zusammen, was wertvolle Synergien für seine Projekte eröffnet. Aktuell ist er Mitglied der Frankencoin Association mit Sitz in Zug und hält zwölf Verwaltungsratsmandate.

Jan Hürlimann ist auf einem Bauernhof aufgewachsen, wo er von seinen Eltern unternehmerische Grundwerte gelernt hat, die ihn bis heute prägen. Dafür ist er ihnen dankbar – sie haben den Grundstein für sein Denken und Handeln gelegt. Gleichzeitig weiss Hürlimann, dass unternehmerischer Erfolg auf diesem Niveau nur möglich ist, wenn im Hintergrund eine starke Frau mitträgt und Rückhalt gibt. Auch ihr gilt sein besonderer Dank.

Wer Jan Hürlimann begegnet, trifft auf einen neugierigen Menschen, der mit Leidenschaft anpackt und stets nach vorn blickt. Seine Projekte reichen von klassischen Immobilien und Bauvorhaben bis zu digitalen Währungen – immer getragen von dem Anspruch, Ideen konsequent in die Realität umzusetzen. Ein Gespräch mit ihm verspricht spannende Einblicke und unerwartete Perspektiven.

# Diese Gewerbebauten entstehen im Kanton

Ob Einkaufszentrum, Bürogebäude oder Produktionshalle: Die Bautätigkeit ist im gewerblichen Bereich (noch) hoch. Wer wo was baut, erfahren Sie in der aktuellen invest@SG-Übersicht.

## 1 Zünd Altstätten

Im Herzen der infrastrukturellen Erweiterung der Zünd Systemtechnik AG mit Montage- und Logistikhalle sitzt ein neues, automatisiertes Hochregal- sowie Kleinteilelager. Das gesamte Projekt erstreckt sich über 6600 Quadratmeter. Das 50-Millionen-Franken-Projekt soll im Spätsommer 2026 zum Bezug bereit sein.



## 2 Rhyboot Balgach

Das Sozialunternehmen Rhyboot realisiert am Standort Balgach einen Ersatzneubau für seine Wohn- und Arbeitsangebote für Menschen mit Beeinträchtigung. In dem Neubau sind bis Ende 2027 vier Wohngruppen mit insgesamt 20 Bewohnerzimmern sowie Gemeinschaftsräume, Lingerie und Gastronomie vorgesehen.



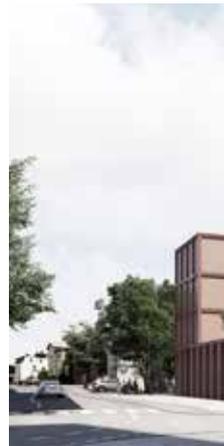
## 3 Alpha Rheintal Bank, Berneck

Die Alpha Rheintal Bank plant an der Auerstrasse in Berneck einen neuen Hauptsitz. Das Projekt umfasst neben modernen Arbeitsplätzen auch eine Überbauung mit rund 40 Wohnungen sowie Gewerbeflächen. Das Bauge-such ist in Vorbereitung, der Baustart 2026 vorgesehen.



## 4 Raiffeisenbank Diepoldsau

Die Raiffeisenbank Diepoldsau-Schmitter will in Diepoldsau einen Neubau mit gemischter Nutzung erstellen. Die Baubewilligung für das





Projekt wurde im Mai 2024 erteilt; die Eröffnung des Neubaus ist Ende 2026 vorgesehen.

### 5 Walter Zoo Gossau

Da das bestehende Parkplatzangebot nicht mehr ausreicht, baut der Walter Zoo für zwischen 15 und 20 Millionen Franken eine Parkgarage. Alte Tieranlagen werden zurückgebaut, verbessert oder neu gebaut. Auch die Besucherinfrastruktur soll den heutigen Standards gerecht werden.

### 6 Sterngarage Heerbrugg

Die Mercedes-Benz-Markenvertreterin realisiert ein hochmodernes Gebäude auf dem ehemaligen Model-Areal in Au. Der Neubau verspricht nicht nur eine erweiterte Angebotspalette, sondern integriert auch die Zollgarage Rheintal AG mit der Marke Mazda.

### 7 Wild Heerbrugg

Der Sondernutzungsplan «Wild Heerbrugg Areal» wurde vom Kanton St.Gallen genehmigt. 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.

### 8 Park Unique Oberriet

Die NeoVac-Gruppe realisiert am Ortsausgang Oberriet ein Dienstleistungszentrum für Fahrzeugliebhaber und Energieeffizienz. In das 30-Millionen-Franken-Projekt integriert NeoVac über 200 Einstellplätze für Oldtimer und Elektroautos; zugleich entsteht die «NeoVac Energy Base», ein Kompetenzzentrum für nachhaltige Energienutzung. Der Spatenstich erfolgte im November 2024; die Eröffnung ist für Sommer 2026 geplant.



## ARBEITSRAUM

### 9 Jansen Oberriet

Der Profilverhersteller Jansen investiert derzeit mehrere Millionen Franken in den Ausbau seines Werkes in Oberriet. Aktuell installiert Jansen eine hochmoderne Pulverbeschichtungsanlage, die Anfang 2026 in Betrieb gehen soll.

### 10 Loher Oberriet

Die Loher Paul Gartenbau GmbH errichtet in Oberriet eine neue Gewerbehalle mit Büroräumen. Das Bauprojekt für den firmeneigenen Werkhof wurde Anfang 2025 bewilligt und dürfte demnächst realisiert werden.

### 11 Geberit, Rapperswil-Jona

Der Sanitärkonzern Geberit plant auf seinem Areal in Rapperswil-Jona ein neues Produktions- und Logistikgebäude. Der interne Ausbau soll die Abläufe am Standort optimieren. Das Projekt befindet sich im Planungsverfahren.

### 12 Ekkehard St.Gallen

Um dem Hotel Ekkehard einen Neustart zu ermöglichen, verkaufte die Stadt St.Gallen ihr Stockwerkeigentum an die Forol Immobilien AG aus Gossau. Als Alleineigentümerin kann diese nun die nächsten Schritte machen: Geplant ist ein Hotel mit rund 100 Doppelzimmern.

### 13 Sitter Valley St.Gallen

Das ehemalige Filtrix-Areal ist heute bekannt als «Sitter Valley». Die Mettler Entwickler AG und Filtrix arbeiten in dessen Neuausrichtung zusammen. Die Mischung aus bestehenden Hallen und 30'000 m<sup>2</sup> freiem, eingezontem Bauland bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen jeder Branche und Grösse und erlaubt Platz für insgesamt 400 bis 600 Arbeitsplätze.





14

#### 14 Switzerland Innovation Park Ost, St.Gallen

Am Standort Lerchenfeld in St.Gallen entsteht mit dem «House for Research & Development» ein neues Gebäude für Forschung und Entwicklung. Der Neubau soll innovative Firmen und Start-ups beherbergen. Projektstart war im Sommer 2025, der Bau ist in Vorbereitung.

#### 15 Stadler Rail St.Margrethen

Im Werk der Stadler Rail in St.Margrethen sollen 450 neue Arbeitsplätze geschaffen und die Produktion um etwa die Hälfte erweitert werden. Deshalb plant der Schienenfahrzeugbauer einen Ausbau des Werks. In einer ersten Phase soll das Bürogebäude erweitert und neue Produktionshallen gebaut werden. Der ganze Ausbau könnte zehn Jahre dauern.



15

#### 16 Mahlwerk, Uzwil

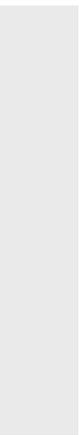
Die Uze AG entwickelt in Uzwil einen neuen Wirtschaftshub für Industrie, Gewerbe und Unternehmertum. Dort, wo mit dem Gründerhaus einst alles begann, erwacht am Rand des heutigen Bühler-Areals neuer Unternehmertegeist: Ein lebendiges Zentrum, das Geschichte bewahrt, Raum für neue Ideen schafft und Unternehmen mit Weitblick zusammenbringt. Die erste Etappe ist seit Mai im Gang, die zweite startet im Herbst 2025. Bereits im Gange sind die Sanierungs- und Umbauplanung der Shedhalle sowie die Planung des Neubaus für die Produktion mit Parkhaus. Zeitgleich wird der restliche Perimeter für die kommenden Bauarbeiten vorbereitet.



16

#### 17 West One Wil

Das neue Geschäftsgebäude der von Rotz Holding AG soll noch 2025 bezugsbereit sein. Es grenzt an Wil und bietet bisher eine vielfältige Mischung an Gewerbemietern. Darunter ein Hotel der gehobenen Klasse, ein Ausstellungshaus für Luxusautos, ein Restaurant mit Dachterrasse und eine Tankstelle direkt vor Ort.



17

#### Fehlt Ihr Projekt in der Übersicht?

Schicken Sie Ihre diesbezügliche Medienmitteilung bitte an [sziegler@metrocomm.ch](mailto:sziegler@metrocomm.ch), danke.



# Watt d'Or für zwei Ost- schweizer Unternehmen

Gleich zwei hiesige Unternehmen wurden mit dem renommierten Energiepreis «Watt d'Or» ausgezeichnet. Die Matica AG aus Kaltenbach überzeugte mit einer neuartigen Speichertechnologie, die Lubera AG in Buchs mit einer Agri-Photovoltaik-Anlage. Beide Projekte zeigen, wie Innovation und Praxisnähe Hand in Hand gehen und die Region die Energiezukunft aktiv gestaltet.

In der Kategorie Energietechnologien ging der Preis an die Matica AG. Gemeinsam mit der Hochschule Luzern hat das Thurgauer Unternehmen den SeasON-Sorptionsspeicher entwickelt. Diese Technologie ermöglicht es, im Sommer überschüssigen Solarstrom zu speichern, ihn im Winter in nutzbare Wärme umzuwandeln.

## Wärme aus Sommerstrom

Die Pilotanlage in Frauenfeld zeigt eindrücklich, wie das funktioniert: Auf dem Dach erzeugt eine Photovoltaikanlage Strom, mit dem eine Natronlauge «aufgeladen» wird. Dabei wird Wasser entzogen, die Chemikalie speichert so Energie bei Raumtemperatur. Im Winter wird das Wasser wieder zugeführt. Es entsteht Wärme von bis zu 30 Grad, die etwa für Heizzwecke oder in der Industrie nutzbar ist.

Die Effizienz beeindruckt: Bis zu 95 Prozent der eingesetzten Energie werden zurückgewonnen. Für die Jury ein Paradebeispiel, wie sich saisonale Speicherlücken schliessen lassen. Marc Lüthi, Geschäftsführer der Matica AG, ist zuversichtlich, «dass wir das System nun erfolgreich auf den Markt bringen können». Das Unternehmen will die Technologie rasch in weitere Pilotanlagen überführen, sowohl in der Schweiz als auch in Deutschland. Damit

>



>

könnte aus einer Entwicklung aus der Ostschweiz eine internationale Erfolgsgeschichte werden.

### Marktfähige Produkte aus Prototypen

Matica hat ihren Sitz in Kaltenbach am Untersee. Das Unternehmen ist spezialisiert auf innovative Anlagen im Bereich Energiespeicherung und Warmwasseraufbereitung und versteht sich als Bindeglied zwischen Forschung und Praxis: Während Hochschulen wie die HSLU oder die ETH Zürich die Grundlagenforschung vorantreiben, sorgt Matica für die industrielle Umsetzung.

«Bis zu 95 Prozent der eingesetzten Energie werden zurückgewonnen.»

Typisch ist die Rolle als «Enabler», der Prototypen in marktfähige Produkte überführt. Dabei arbeitet das Matica-Team in engem Austausch mit Industriepartnern, Gemeinden und Energieversorgern.

Neben der Wärmespeichertechnologie befasst sich Matica auch mit Effizienzlösungen im Gebäudetechnikbereich.

### Doppelte Ernte in Buchs

In der Kategorie Erneuerbare Energien überzeugte die Lubera AG mit einer neuartigen Agri-Photovoltaik-Anlage. Auf den Dächern der modernen Gewächshäuser in Buchs wurden rund 6600 lichtdurchlässige Solarmodule installiert. Sie sind so konstruiert, dass zwanzig Prozent des Sonnenlichts für die Stromproduktion genutzt werden, während achtzig Prozent den Pflanzen zugutekommt. Pro Jahr liefert die Anlage rund 750'000 Kilowattstunden Solarstrom. Das ist genug, um den Jahresverbrauch von etwa 170 Haushalten zu decken. Gleichzeitig profitieren die Kulturen im Gewächshaus von einem optimierten Lichteinfall. Für Geschäftsführer Markus Kobelt ist das Projekt wegweisend: «Mit der Anlage können wir doppelt ernten: Strom und Pflanzen. Sie zeigt, wie erneuerbare Energie und Gartenbau zusammenpassen.» Kobelt hält zudem fest, dass die Agri-PV-Technologie ein Modell für weitere Projekte sein könnte:

Anzeige

**NeoVac**

**Achtung. Fertig. Go!**

Mobilität einfacher machen – mit dem Mietmodell für Nutzer:innen und Mieter:innen.

Jetzt mieten!  
CHF 39 pro Monat

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. Mieter:innen und Nutzer:innen bestellen die Ladestation direkt bei NeoVac. Die Abrechnung erfolgt über die Kreditkarte.

**Making energy smarter**

neovac.ch/e-mobility-go



Markus Kobelt, Lubera.

«Wir zeigen, dass Landwirtschaft und Energieproduktion keine Gegensätze sein müssen, sondern sich verstärken können.»

### **Innovativer Züchtungs- und Gartenbaubetrieb**

Die Lubera AG wurde 1993 gegründet; bekannt wurde sie als innovativer Züchtungs- und Gartenbaubetrieb. Unter der Leitung von Markus Kobelt hat sich das Unternehmen auf die Entwicklung neuer Obst- und Beerensorten spezialisiert, die europaweit verkauft werden. Die Marke «Lubera» steht für Sortenvielfalt, Gartenfreude und eine starke Kundenbindung – sowohl über den Direktverkauf als auch über digitale Kanäle.

«Pro Jahr liefert die Anlage rund 750'000 Kilowattstunden Solarstrom.»

Mit rund fünfzig Angestellten ist Lubera ein international tätiger Betrieb, der Forschung, Produktion und Vermarktung verbindet. Schon seit Jahren verfolgt das Unternehmen einen nachhaltigen Ansatz, sei es beim ressourcenschonenden Anbau oder in der Nutzung erneuerbarer Energien. Der Bau der neuen Gewächshäuser mit integrierter Agri-Photovoltaik-Anlage ist Ausdruck dieses Anspruchs: Energieeffizienz wird hier nicht nur propagiert, sondern gelebt.

### **Signal aus der Ostschweiz**

Dass ein traditionsbewusster, aber innovationsfreudiger Gartenbaubetrieb mit einem nationalen Energiepreis ausgezeichnet wird, zeigt, wie breit



Benjamin Fumey, HSLU, und Marc Lüthi, Matica AG.

das Feld der Energiewende ist. Nicht nur Hightech-Firmen, sondern auch KMU aus Landwirtschaft und Produktion können Pionierarbeit leisten. Beide Auszeichnungen sind allerdings mehr als nur eine Ehrung für die beteiligten Firmen: Sie zeigen, dass die Ostschweiz ein fruchtbarer Boden für Innovationen im Energiebereich ist. Ob Hochtechnologie im Speicherwesen oder clevere Lösungen im Agrarsektor: Die Ostschweiz beweist, dass sie den Wandel aktiv mitgestaltet.



### **Der «Schneeball» – Energiepreis Watt d'Or**

- Verliehen von: Bundesamt für Energie (BFE)
- Seit: 2007, jährlich in mehreren Kategorien
- Ziel: Herausragende Projekte im Bereich Energieeffizienz und erneuerbare Energien auszeichnen
- Name: Wegen der Form der Trophäe im Volksmund «Schneeball» genannt



# «Bei der Windkraft sind wir Entwicklungsland»

Dieter Strohm, Präsident des Vereins Pro Wind St.Gallen-Appenzell, räumt im Interview mit Mythen rund um Windenergie auf und erklärt, warum die Ostschweiz ein riesiges, bislang ungenutztes Potenzial hat.

**Dieter Strohm, Windkraft hat in der Schweiz keinen leichten Stand – warum engagieren Sie sich trotzdem mit voller Überzeugung für diese Energieform?**

Um dem vom Menschen verursachten Klimawandel entgegenzuwirken, müssen wir die Nutzung fossiler Energieträger massiv reduzieren. Die Technologien sind vorhanden – E-Mobilität, Wärmepumpen, elektrifizierte Industrieprozesse. Dafür braucht es künftig deutlich mehr Strom.

**Heisst das: mehr Stromproduktion in der Schweiz?**

Genau. Um Versorgungssicherheit zu gewährleisten und die Abhängigkeit vom Ausland zu verringern, müssen wir auf Wasserkraft, Photovoltaik und Windkraft setzen. Gerade bei der Windenergie haben wir enormen Nachholbedarf.

**Wie sieht die Bilanz aktuell aus?**

Während Wasserkraft und Photovoltaik bereits substanziell ausgebaut sind, bleibt Windkraft stark zurück: Wir nutzen nicht einmal ein Promille des realistischen Potenzials. Besonders gravierend ist das, weil Windenergie zu zwei

Dritteln im Winter Strom liefert – also genau in jener Zeit, in der wir am meisten darauf angewiesen sind. Während unsere Nachbarländer längst vorangehen, treten wir in diesem Bereich auf der Stelle. In diesem Sinne ist die Schweiz ein Entwicklungsland in Sachen Windkraft.

**Viele sagen, Windenergie lohne sich in der Schweiz gar nicht. Stimmt das?**

Nein, das ist schlicht falsch. Es gibt zahlreiche Standorte mit sehr guten Windverhältnissen. Die Kantone prüfen in ihren Richtplänen sorgfältig, welche Flächen sich eignen – unter Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsschutz.

**Wie wird sichergestellt, dass ein Projekt tatsächlich wirtschaftlich ist?**

Bevor konkrete Planungen erfolgen, werden mindestens zwölf Monate lang Windmessungen durchgeführt. Nur wenn die Werte stimmen, wird weiter investiert. Zudem zeigen zahlreiche Beispiele aus Süddeutschland, Österreich – und auch aus der Schweiz –, dass sich moderne Anlagen sehr wohl rechnen.



>

**Das Argument der «Verspargelung» ist ebenfalls weitverbreitet. Wie gehen Sie damit um?**

Windräder beeinflussen das Landschaftsbild – das bestreitet niemand. Aber sie stehen für eine unabhängige, klimaneutrale Energieversorgung. Und sie sind rückbaubar. Nach 25 Jahren können sie vollständig entfernt werden.

**Sehen Sie andere Infrastrukturen als problematischer?**

Ja, unbedingt. Skigebiete, Autobahnen oder Hochspannungsleitungen prägen die Landschaft oft viel stärker. Die Gegner arbeiten zudem häufig mit überzeichneten Visualisierungen, die ein verzerrtes Bild erzeugen.

**Ein weiteres Gegenargument ist der Lärm. Wie realistisch ist das?**

Moderne Anlagen sind deutlich leiser und unterliegen strengen Lärmvorschriften. Zudem laufen Windräder nur bei Wind – also bei Bedingungen, die ohnehin andere Umgebungsgeräusche mit sich bringen.

«Windenergie liefert Strom genau dann, wenn wir ihn brauchen: im Winter.»

**Was empfehlen Sie Menschen mit Bedenken?**

Am besten macht man sich selbst ein Bild. Ich empfehle allen, einen bestehenden Windpark aus der Nähe anzusehen. Die reale Erfahrung ist oft eine ganz andere als das Bild, das in Debatten oder Visualisierungen vermittelt wird. Viele erkennen vor Ort, wie leise und unaufdringlich moderne Anlagen tatsächlich sind.

**Wasserkraft gilt in der Schweiz als tragende Säule. Wozu braucht es da noch Windenergie?**

Wasserkraft ist zweifellos wichtig, doch das Ausbaupotenzial ist begrenzt. Photovoltaik produziert primär im Sommer. Windenergie hingegen liefert im Winter – und ergänzt die anderen Technologien ideal. Ein kluger Energiemix nutzt die Stärken aller erneuerbaren Quellen.

**Wie gross ist das Potenzial in der Ostschweiz?**

Im Kanton St.Gallen liegt das Windstrompotenzial bei rund 300 GWh pro Jahr, in Appenzell Auser rhoden bei 120 GWh und in Appenzell Innerrhoden bei 15 GWh. Das ist eine relevante Strommenge – vor allem, weil etwa zwei Drittel davon im Winter anfällt. Damit kann Windkraft einen gezielten Beitrag leisten, um die Winterstromlücke zu verringern und die Versorgungssicherheit in der Ostschweiz zu erhöhen.



Dieter Strohm,  
Präsident Verein  
Pro Wind St.Gallen-  
Appenzell.

**Wie steht es um die Auswirkungen auf Tiere?**

Der Schutz von Vögeln und Fledermäusen ist Teil jeder Umweltprüfung. Wo nötig, werden Betriebszeiten eingeschränkt oder Anlagen bei bestimmten Bedingungen abgeschaltet. Studien zeigen, dass sich Auswirkungen so stark reduzieren lassen.

**Was braucht es für die Umsetzung?**

Es braucht klare politische Rahmenbedingungen, langfristige Planungssicherheit und eine konsequente Umsetzung der Energiestrategie 2050. Ebenso entscheidend ist ein faktenbasierter, offener Dialog – ohne Mythen und Polarisierung. Je früher Gemeinden und Bevölkerung eingebunden sind, desto grösser ist die Chance, dass Windkraftprojekte mitgetragen werden.

**Welche Fehlinformationen begegnen Ihnen am häufigsten?**

Sehr oft höre ich die Annahme, Windkraft lohne sich nicht. Hinzu kommen falsche Aussagen über Gesundheitsrisiken, Lärm oder Landschaftsschäden. Viele dieser Mythen werden gezielt gestreut, um fossile Interessen zu schützen. Wir setzen auf Fakten – und auf Erfahrungen aus der Schweiz und Europa.

**Was wünschen Sie sich von der Bevölkerung?**

In erster Linie konstruktive Offenheit. Verunsicherung ist normal, darf aber nicht in eine Blockadehaltung führen. Die Erfahrung zeigt: Wo gut informiert wird und die Bevölkerung mitreden kann, entstehen mehrheitsfähige Projekte. In vielen Regionen wie Chur GR oder Charrat VS wurden Windprojekte mit grosser Mehrheit angenommen – weil sie verständlich erklärt und gut kommuniziert wurden.

# Die Energiegestalter AG – Lösungen, die Bestand haben

Mitten im St.Galler Rheintal hat die Energiegestalter AG ihren Sitz. Doch wer hier einen klassischen Dienstleister erwartet, liegt daneben. Statt Standardprodukten gibt es massgeschneiderte Gesamtkonzepte rund um Energie – geplant, gebaut und begleitet mit Präzision, Effizienz und einem guten Schuss Schweizer Gründlichkeit.

Das Leitmotiv ist klar formuliert: Wir machen aus Visionen Lösungen – und zwar messbare Lösungen und mit einem echten Wertversprechen. Unser Team kombiniert technisches Know-how mit pragmatischer Umsetzung. Klingt trocken? Ist es keineswegs. Wir bringen Energie ins Spiel – wortwörtlich.

## Unsere Kompetenzen

Unsere Expertise stützt sich auf modernste Technologien und zukunftsweisende Lösungen:

- Photovoltaik-Anlagen (PV)
- Energiespeichersysteme
- Ladeinfrastruktur für Elektromobilität
- Intelligente Abrechnungssysteme
- Zusammenschluss ZEV / LEG

## Unsere Leistungen

Wir liefern klar definierte Lösungen für Energieinfrastruktur entlang des gesamten Lebenszyklus:

- **Engineering** – massgeschneiderte Planung
- **Umsetzung** – koordinierte Installation über unser Partnernetzwerk
- **Wartung** – langfristige Sicherstellung von Performance und Stabilität
- **Monitoring** – laufende Kontrolle zur Eigenverbrauchsoptimierung
- **Abrechnung** – clever strukturierte Systeme für Eigenverbrauchsgemeinschaften
- **Betreiben** – inklusive Verwaltung eigener Anlagen auf Fremddächern



## Was Lösungen bei uns wirklich bedeuten

Lösungen sind kein Marketing-Vokabel, sondern unser Versprechen: Wir denken und liefern Projekte mit maximalen, risikoarmen Renditen für Nutzer und Investor – ganzheitlich umgesetzt. Von der Vision zur fertigen Energieanlage geben wir ein Wertversprechen.



Espenstrasse 137  
9443 Widnau  
+41 71 552 99 96  
info@energiegestalter.ch





## Hand in Hand für eine nachhaltige Energiezukunft

Dieser Bericht entstand in Zusammenarbeit von Zuglian Haushaltsgeräte und Appenzeller Energiekonzept – zwei Partner mit einem gemeinsamen Ziel: clevere Lösungen für den Eigenverbrauch von Solarstrom und alltagstaugliche Haushaltsgeräte, die einfach funktionieren.

### **Jan Müller** (links im Bild)

Appenzeller Energiekonzept AG  
Wührestrasse 32a, 9050 Appenzell  
[www.energiekonzept.ai](http://www.energiekonzept.ai)

Jan Müller ist Eidg. Dipl. Elektroinstallateur, Energieberater und GEAK-Experte. Seit 2022 ist er Geschäftsführer und Mitinhaber von Appenzeller Energiekonzept AG, die auf die Konzeption und Montage schlüsselfertiger Photovoltaik-Systeme spezialisiert ist. Mit seinem technischen Hintergrund und seiner Erfahrung in der Projektleitung treibt er zusammen mit seinem Team kleine und grosse Photovoltaik-Vorhaben praxisnah und effizient voran. Sein Ziel: Lösungen schaffen, die ökologisch überzeugen und wirtschaftlich Bestand haben.

### **Michael Koller** (rechts im Bild)

Zuglian Haushaltsgeräte AG  
Wührestrasse 32a, 9050 Appenzell  
[www.zuglian.ch](http://www.zuglian.ch)

Michael Koller ist Mitgründer von Appenzeller Energiekonzept AG sowie Mitinhaber von Monaco Schaltanlagen AG und Dobler & Koller Energiecontracting GmbH. 2025 übernahm er Zuglian Haushaltsgeräte AG. Der gelernte Elektriker hat sich auf einen nachhaltigen Umgang mit Energie spezialisiert und verbindet technisches Know-how mit Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung. Sein Antrieb: ganzheitliche Lösungen entwickeln, die Technik, Nachhaltigkeit und Alltag sinnvoll verbinden.

# Photovoltaik im Wandel – Chancen trotz sinkender Tarife

2026 senken viele Netzbetreiber ihre Strom- und Rückliefertarife. Warum Photovoltaik trotzdem rentabel bleibt und wo die Chancen liegen, erklären Michael Koller und Jan Müller.

## Strompreise im Auf und Ab

Netzbetreiber senken im Jahr 2026 vielerorts die Strompreise und die Vergütung für eingespeisten Solarstrom. Für Besitzerinnen und Besitzer von Photovoltaikanlagen – oder alle, die eine Installation planen – klingt das zunächst nach schlechten Nachrichten. Michael Koller, Inhaber von Zuglian Haushaltsgeräte, und Jan Müller, Geschäftsführer von Appenzeller Energiekonzept, geben jedoch Entwarnung: «Diese Entwicklung ist normal und war in Teilen sogar absehbar, insbesondere bei den Vergütungssätzen.»

Ein Blick zurück zeigt die Gründe: Seit dem Ausbruch des Ukraine-Kriegs stiegen die Energiepreise in Europa stark an. Weitere Krisen trieben die Strompreise 2024 auf neue Höchststände. Dass dieses Niveau nicht von Dauer sein würde, war absehbar. Inzwischen haben sich die Preise stabilisiert, wenn auch auf einem höheren Niveau als noch vor zehn Jahren. Viele Netzbetreiber haben ihre Tarife bereits gesenkt, weitere Anpassungen folgen. In einem Punkt sind sich Koller und Müller jedoch einig: Langfristig werden die Strompreise steigen.

## Dynamische Speicher statt vernetzte Geräte

Die Sonne scheint, die Photovoltaikanlage liefert Strom – gleichzeitig laufen Waschmaschine, Trockner oder Geschirrspüler. Das klingt nach perfekter Eigenverbrauchsoptimierung. Tatsächlich entfällt rund die Hälfte des Strombedarfs eines Haushalts auf diese Geräte. Aber: Haushaltsgeräte benötigen über längere Zeiträume eine konstante Leistung. «Wir sprechen deshalb von statischen Verbrauchern», erklären die Fachexperten. «Sie laufen unabhängig von der aktuellen Solarstromproduktion. Eine flexible Ansteuerung macht technisch wenig Sinn.» Deutlich wirkungsvoller für einen hohen Eigenverbrauch sind dynamische Speicher, etwa Elektro-

autos, stationäre Batteriespeicher oder Elektroboiler. Sie nehmen Solarstrom dann auf, wenn Überschüsse vorhanden sind, und passen ihre Ladeleistung flexibel an die Verfügbarkeit an – beispielsweise bei wechselhaftem Wetter. «Viele denken, man müsse alle Haushaltsgeräte ins Smart Home einbinden», sagt Michael Koller. «Doch das ist ein Irrtum: Waschmaschinen oder Trockner sind nicht auf schwankende Strommengen ausgelegt.» Jan Müller ergänzt: «Mit einem bewussten Betrieb der Haushaltsgeräte und dem Einsatz dynamischer Speicher lässt sich der Eigenverbrauch erheblich steigern. Wer nachhaltig und wirtschaftlich denkt, sollte seine Investitionen klar in diese Richtung lenken.» Dabei gilt zu berücksichtigen, dass viele Netzbetreiber Hoch- und Niedertarife zu einem Einheits-tarif zusammenführen – mit dem Ziel, dass mehr Solarstrom dort genutzt wird, wo er entsteht.

## Hausverstand statt Technik-Overkill

Solarstrom effizient zu nutzen, kann einfach und sogar komplett technikfrei sein. Schon die Umstellung kleiner Alltagsgewohnheiten hilft: Waschmaschine und Trockner tagsüber, den Geschirrspüler gleich nach dem Mittagessen starten. «Wir plädieren für eine gesunde Balance zwischen Technik und Hausverstand», sagt Michael Koller. «Wärmepumpen oder Boiler lassen sich sinnvoll steuern – bei Waschmaschine oder Trockner ist der Mensch nach wie vor der bessere Entscheider.» Viele Photovoltaikanlagen sind mit einer App ausgestattet, die Stromproduktion und -verbrauch visualisiert. Das erleichtert eine clevere Entscheidung im Alltag.

## Fazit: Die richtige Technik am richtigen Ort

Die Energiewelt von morgen verlangt nicht nach immer komplexeren Systemen, sondern nach zielgerichteten Lösungen. Wer den Eigenverbrauch optimieren will, sollte auf dynamische Speicher setzen und gleichzeitig die Alltagsgewohnheiten anpassen. Technik und Hausverstand ergänzen sich dabei ideal: Batteriespeicher, Elektroautos oder Boiler sorgen für Flexibilität, während ein bewusster Geräteinsatz zusätzliche Wirkung entfaltet. Das schont Umwelt, Geldbeutel und Nerven.



# Gottlieben setzt auf Seethermie

In Gottlieben entsteht ein zukunftsweisendes Wärmeprojekt: Ab Herbst 2026 soll die Bevölkerung mehrheitlich mit CO<sub>2</sub>-freier Energie aus dem Seerhein versorgt werden. Trotz Verzögerungen ist das Leuchtturmprojekt auf Kurs und könnte Modellcharakter für andere Gemeinden im Thurgau haben.

Die Seethermieanlage in Gottlieben soll im Herbst 2026 den Betrieb aufnehmen. «Das Projekt ist ausgearbeitet, viele wichtige Arbeiten wurden vergeben», sagt Marcel Stofer, Geschäftsführer der Wärme Gottlieben AG und Leiter Wärme bei der EKT AG. Noch ausstehend sind die Baubewilligung und die Seewasserkonzession. Mit deren Erteilung wird im Oktober oder November 2025 gerechnet. Die Bauarbeiten sollen dann im Dezember starten.

## Energie für fast ganz Gottlieben

Das Funktionsprinzip ist effizient und vergleichsweise einfach: Dem Seerhein wird Wasser entnommen, das in einer Heizzentrale über Wärmetauscher einen Teil seiner Energie abgibt. Danach wird das Wasser – rund vier Grad kühler – wieder zurückgeleitet. Die gewonnene Wärme wird auf etwa 70 Grad Celsius angehoben und ins sogenannte «warme Netz» eingespeist. Ein solches System erlaubt den direkten Anschluss auch älterer Gebäude.

Mit einer Leistung von 1,5 Megawatt kann die Anlage 70 bis 75 Prozent des Wärmebedarfs der Gemeinde decken. Rund die Hälfte der Gottlieber Gebäude

sollen ans Fernwärmenetz angeschlossen werden; die CO<sub>2</sub>-Einsparung beträgt jährlich rund 700 Tonnen.

## Vielseitige Vorteile

Im dicht bebauten Gottlieben spielt der geringe Platzbedarf in den Gebäuden eine entscheidende Rolle. Weitere Vorteile gegenüber fossilen Heizsystemen sind die CO<sub>2</sub>-Neutralität, die Versorgungssicherheit und die Unabhängigkeit von Importen. Im Vergleich zu anderen erneuerbaren Wärmequellen überzeugt die Seethermie durch hohe Effizienz, stabile Verfügbarkeit und einen minimalen Eingriff ins Landschaftsbild. Die Bruttoinvestitionen für das Projekt belaufen sich auf rund 6,9 Millionen Franken. Finanziert wird über Eigenkapital, Kredite, Fördergelder und Anschlussgebühren, so Stofer. An der Wärme Gottlieben AG sind die Politische und die Bürgergemeinde Gottlieben mit je zehn Prozent beteiligt, die restlichen 80 Prozent hält die EKT Holding AG. Projektumsetzung und Betrieb erfolgen durch die EKT AG.

Besondere Herausforderungen ergaben sich durch den geplanten Standort der



>

Energiezentrale im Gewässerschutzraum: Es musste nachgewiesen werden, dass dieser Standort zwingend notwendig ist, das Bauvolumen wurde auf das Minimum reduziert. Eine Teilzonenplanänderung war notwendig, um die Parzelle als Sonderbauzone Energie auszuweisen. Diese Anpassungen führten zu Verzögerungen und verschoben die geplante Inbetriebnahme vom Herbst 2025 auf den Herbst 2026.

### Ausstrahlung über die Gemeinde hinaus

Neben der Versorgung von Gottlieben wird auch über eine Erweiterung des Netzes nachgedacht. Gespräche laufen mit der benachbarten Überbauung Ochsegarte in Tägerwil. Für Marcel Stofer hat das Projekt überregionale Bedeutung: «Es ist ein Leuchtturmprojekt, das zeigt, dass Seethermie auch wirtschaftlich tragfähig sein kann – und wertvolle Erkenntnisse für Folgeprojekte liefert, etwa im Umgang mit der Quaggamuschel.»

Zusätzlich betont er die Rolle der Anlage im kantonalen Kontext: «Die Bedeutung der Wärme Gottlieben AG ist gross. Gerade auch, weil verschiedene andere Projekte entweder sistiert worden sind oder

sich verzögern. Da Wirtschaftlichkeit mit Seethermie nur sehr schwer zu erreichen ist, ist es umso wertvoller, mit der Wärme Gottlieben AG ein Leuchtturmprojekt zu haben, das sich auch wirtschaftlich langfristig rechtfertigen lässt.»



Marcel Stofer,  
Geschäftsführer  
Wärme Gott-  
lieben AG.

Anzeige

The advertisement features a background image of a long, straight path lined with tall, mature trees, receding into the distance. On the left side, there is a smaller inset image of a young boy in a white shirt and yellow vest, holding a book. The text is overlaid on the right side of the path.

© LIECHTENSTEIN, The Princely Collections, Vaduz-Vienna

# Investieren Sie Seite an Seite mit unserer Eigentümerfamilie

Vorausschauend  
seit Generationen

Wer dieselben Ziele verfolgt, kommt gemeinsam besser voran. Vertrauen Sie auf unsere jahrzehntelange Erfahrung und legen Sie bei der LGT nach derselben Strategie an wie unsere Eigentümerin, die Fürstliche Familie von Liechtenstein. [lgt.com/ch](https://lgt.com/ch)



LGT Private Banking

# St.Galler Stadtwerke treiben die Energiezukunft aktiv voran

Das Energiekonzept 2050 der Stadt St.Gallen ist der Fahrplan in die Energiezukunft. Die St.Galler Stadtwerke setzen zentrale Massnahmen daraus bereits heute um.

Der Wandel zur klimafreundlichen Stadt ist in vollem Gange – das Energiekonzept 2050 der Stadt St.Gallen dient als Leitfaden auf diesem Weg. «Wir sind ein bedeutender Umsetzer des Konzepts», sagt Marco Letta, Unternehmensleiter der St.Galler Stadtwerke. Ziel ist eine vollständig erneuerbare und CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung bis 2050. Eine Schlüsselrolle übernimmt dabei die Sektorenkopplung. Strom, Wärme und Mobilität werden intelligent vernetzt. Solarstrom aus Photovoltaikanlagen betreibt Wärmepumpen und lädt Elektrofahrzeuge, die Batterien der Fahrzeuge wiederum dienen als Speicher. «So entsteht ein Energiesystem über alle Infrastrukturen hinweg», so Letta. Das langfristige Ziel ist das «virtuelle Kraftwerk»: Strom und Wärme werden lokal und dezentral erzeugt, aber gesamthaft betrachtet und gesteuert.

«Der ökologische Umbau gelingt nur, wenn wir uns gemeinsam engagieren.»

Der Umbau des Energiesystems erfordert Investitionen. Durch den zunehmenden Einsatz von Wärmepumpen, E-Mobilität und Photovoltaik wird bis 2050 mit einer Verdoppelung der Stromlastspitzen gerechnet. Ab 2035 wird die Spannung im Mittelspannungsnetz schrittweise von 10'000 auf 20'000 Volt erhöht.

## Konkrete Erfolge zeigen Wirkung

Ein wichtiges Erfolgsbeispiel ist die Fernwärme. Bereits heute werden fast 1000 Gebäude mit jährlich 161 Gigawattstunden versorgt. Bis 2050 soll sich diese Menge verdoppeln. Auch beim Ausbau von Photovoltaikanlagen geht es voran:



Marco Letta, Unternehmensleiter der St.Galler Stadtwerke.

Das städtische Ziel liegt bei 150 Megawatt peak bis 2050, mit einem jährlichen Zubau von rund 4,5 Megawatt.

Die Bevölkerung unterstützt den eingeschlagenen Kurs – das zeigen auch Abstimmungen. Letta sagt: «Der ökologische Umbau gelingt nur, wenn wir uns gemeinsam engagieren.»

Erfahren Sie mehr über die St.Galler Stadtwerke:  
[sgsw.ch](http://sgsw.ch)





# Nicht nur private Projekte profitieren

Der Naturstromfonds Ostschweiz fördert ökologische und soziale Projekte mit Mitteln aus dem Verkauf von Naturemade-zertifiziertem Strom. Das Modell verbindet nachhaltigen Konsum mit regionalem Nutzen. Neu können auch KMU einbezogen werden.

Klimafreundlicher Stromkonsum mit Wirkung vor Ort – das ist die Idee hinter dem Naturstromfonds Ostschweiz. Wer Naturemade-zertifizierten Strom bezieht, finanziert damit konkrete Umweltprojekte in der Region. «Für jede verkaufte Kilowattstunde aus Photovoltaik oder aus Naturemade-Star-zertifizierter Wasserkraft fließen 0,7 Rappen in den Fonds», sagt Björn Schneider, Leiter des Naturstromfonds Ostschweiz mit Sitz in St.Gallen. Allein im Jahr 2024 kamen so 374'294 Franken zusammen.

«Mit jeder Kilowattstunde Naturstrom entsteht ein konkreter Mehrwert für Umwelt und Region.»

Getragen wird der Fonds von über 30 Energieversorgern aus der Ostschweiz, darunter die Feuersehengemeinde Appenzell, die Technischen Betriebe Goldach, Elektra Berneck, die Elektrizitätsversorgung Steinach, die Technischen Betriebe St.Margrethen oder die SAK. Die Energieplattform AG übernimmt im Hintergrund die Beschaffung, das

Produktmanagement sowie die Zertifizierung. «So erhalten die Versorger ein nachhaltiges Stromprodukt, das dank des Fonds einen echten ökologischen Mehrwert schafft», betont Schneider.

**Finanzierung für Biodiversität und Bildung**  
Gefördert werden in erster Linie Projekte in den Bereichen Ökologie, Nachhaltigkeit, Innovation, Bildung und Energieeffizienz. Die Vielfalt der geförderten Vorhaben ist gross: In Rüthi etwa wurde die Sportanlage Rheinblick naturnah umgestaltet – mit einem Förderbeitrag von 10'024 Franken. Entstanden sind drei artenreiche Blumenwiesen, Ruderalflächen mit Sandlinsen für Wildbienen, Steinhäufen, Wurzelstöcke und eine Wildhecke. Ergänzt wurde die Aufwertung durch eine Sitzgelegenheit im Schatten sowie eine Informationstafel. Laut Fonds ist das Projekt bislang einzigartig in der Region. In Sargans schuf die Pädagogische Hochschule St.Gallen auf dem Campus biodiverse Aussenlernräume. Neben dem unmittelbaren Umweltbezug dient das Projekt als Lernumfeld für künftige Lehrer. Unterstützt wurde es mit 32'977 Franken. Im Rheintal setzte der Verein Pro Riet mit 20'820 Franken Förderung mehrere Massnahmen zur öko-



In Sargans schuf die PHSG auf ihrem Campus biodiverse Aussenlernräume (links), in Sevelen wurde der Sevelerbach revitalisiert (oben nachher, rechts vorher).

logischen Verbesserung der Landschaft um. Unterstützt wurden Landwirte bei der Anlage von artenreichen Blumenwiesen und bei Pflanzungen mit einheimischen Gehölzen. Zudem wurden zwei Weiher saniert. Insgesamt wurden zehn Flächen mit einer Gesamtgrösse von rund 49'000 Quadratmetern aufgewertet.

«Wer eine gute Idee hat, findet beim Naturstromfonds einen verlässlichen Partner.»

Jüngstes Beispiel ist die Revitalisierung des Sevelerbachs in Sevelen, die mit 60'000 Franken unterstützt wurde. Der eingedolte Bach wird mit Uferabflachungen, Kiesbänken, Totholz und variierenden Gerinnebreiten naturnah gestaltet. Ziel ist es, einen ökologisch wertvollen Lebensraum für Fisch- und Amphibienarten zu schaffen - und gleichzeitig einen Begegnungsraum für die Bevölkerung. Flache Zugänge, Trampelpfade und Sitzgelegenheiten sorgen künftig für gute Erreichbarkeit. Anträge auf Förderung können unkompliziert über die Website eingereicht werden. Das Lenkungsgremium entscheidet viermal jährlich über die Ver-



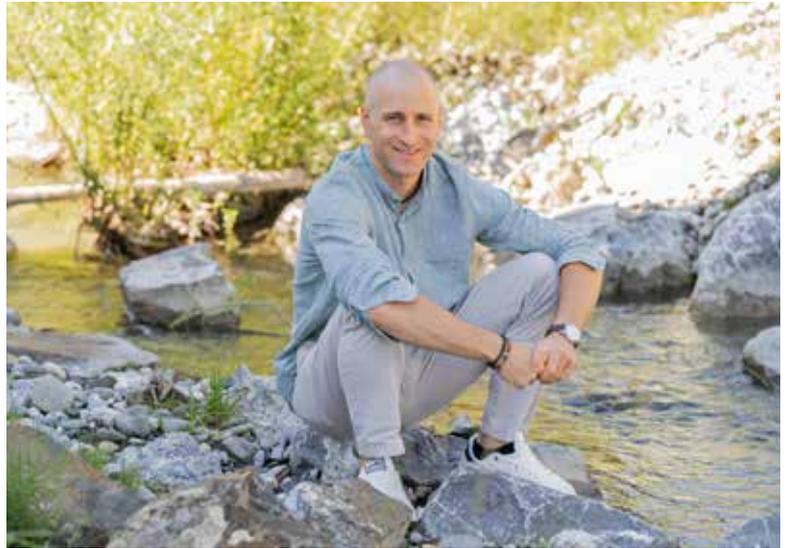
gabe der Mittel. «Im Zentrum stehen Projekte mit konkretem Nutzen für Umwelt, Bildung und die Bevölkerung», so Schneider.

#### Netzwerk mit Wirkung

Der Naturstromfonds ist nicht nur eine Finanzierungsquelle, sondern versteht sich auch als Plattform zur Vernetzung. «Durch die geförderten Projekte kommen Gemeinden, Schulen, Unternehmen, Vereine und private Initiativen miteinander in Kontakt», sagt Schneider. So entstehen neue Partnerschaften und Folgeprojekte - ein Nebeneffekt, der den regionalen Zusammenhalt stärkt und den Wissenstransfer fördert.

Ein besonderer Fokus liegt auf dem Thema Biodiversität. «Es hat für uns höchste Priorität», unterstreicht Schneider. Viele Projekte verfolgen das Ziel, Lebensräume ökologisch aufzuwerten oder die Artenvielfalt zu fördern. Die Wirkung auf die Ost-





>  
schweizer Wirtschaft sei zwar schwer messbar, doch der langfristige Nutzen sei unbestritten. «Gerade Bildungsprojekte tragen dazu bei, dass Kinder frühzeitig für Nachhaltigkeit sensibilisiert werden – ein Gewinn für die ganze Region.»

### Ideen aus der Wirtschaft gefragt

Obwohl der Fonds bisher hauptsächlich Gemeinden, Vereine und private Träger unterstützt, könnten künftig auch KMU einbezogen werden – etwa mit innovativen Projekten in den Bereichen Energieeffizienz oder nachhaltige Betriebsführung. Bisher sei dies eher selten der Fall, da sich die Förderung

stark an gemeinwohlorientierten Kriterien orientiere. Die Förderbereiche selbst werden durch die Vorgaben des Labels Naturmade bestimmt. «Neue Schwerpunkte sind derzeit nicht geplant», sagt Schneider. Doch wer eine überzeugende Projektidee hat, findet beim Naturstromfonds einen verlässlichen Partner.

Björn Schneider,  
Leiter Naturstrom-  
fonds Ostschweiz.

Anzeige

**WIR LIEFERN,  
WAS ANDERE  
VERSPRECHEN:  
WÄRME**

Riklin AG  
Walenbüchelstrasse 25  
9000 St. Gallen  
071 244 80 80  
info@rikli-noel.ch  
rikli-noel.ch

  
**Riklin**  
Heizöl | Diesel | Tankrevision



# Cheminée umbauen – Wärme mit System

Ein loderndes Feuer im Wohnzimmer sorgt für Behaglichkeit – doch viele klassische Cheminées sind ineffizient. Sie verlieren bis zu 90% der erzeugten Wärme über den Kamin und erfüllen heutige Umweltstandards kaum noch. Die Tiro Ofenbau AG zeigt, wie sich mit einem professionellen Cheminéeumbau moderne Technik, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort verbinden lassen.

Viele klassische Cheminées haben nur einen Wirkungsgrad von 10 bis 20%. Anders moderne Speicheröfen: Sie erreichen rund 85% und benötigen dabei deutlich weniger Holz. «Kundinnen und Kunden sind erstaunt, wie gross der Unterschied ist», sagt Karin Bronnenhuber, Geschäftsführerin der Tiro Ofenbau AG. «Ein Umbau bringt nicht nur mehr Effizienz, sondern auch mehr Komfort – ganz ohne ständiges Nachlegen.»

## Effizient und ökologisch heizen

Holz ist ein nachwachsender, CO<sub>2</sub>-neutraler Brennstoff – sofern er sauber verbrannt wird. Die Feuerungssysteme der Tiro Ofenbau AG erfüllen höchste Umweltstandards und sind emissionsarm. Sie eignen sich auch für gut isolierte Neubauten oder Altbauten. In vielen Fällen decken moderne Speicheröfen den gesamten Wärmebedarf eines Hauses. Das macht sie auch für energieeffiziente Gebäude zur attraktiven Lösung.

## Individuelle Lösungen für jedes Zuhause

Kein Umbau gleicht dem anderen. Ob es um die Modernisierung eines bestehenden Cheminées oder einen kompletten Neubau mit keramischem Speichersystem geht, die Tiro Ofenbau AG begleitet ihre Kundinnen und Kunden von der Beratung über die Planung bis zur fachgerechten Umsetzung. Das Design wird individuell angepasst: von rustikal über modern bis puristisch. Auch bestehende Wohnsituationen lassen sich flexibel berücksichtigen.

## Wärme mit Mehrwert

Ein Cheminéeumbau ist mehr als eine optische Aufwertung. Er steigert die Energieeffizienz, reduziert Emissionen, senkt den Holzverbrauch und erhöht den Wohnkomfort nachhaltig. Wer sein bestehendes Cheminée ersetzt, gewinnt mehr als nur Wärme: Er schafft einen echten Mehrwert – für sich selbst, sein Zuhause und die Umwelt.



**Tiro Ofenbau AG –  
40 Jahre Feuer, Design und  
brennende Leidenschaft**

Lassen Sie sich beraten:  
[www.tiro.ch](http://www.tiro.ch)



# «Der Einsatz definiert die Technologie»

Die Migros Ostschweiz setzt auf Biodiesel, Wasserstoff, Biogas und künftig auch auf Batterieantriebe – und produziert einen Teil des Treibstoffs lokal im Kraftwerk Kubel in St.Gallen. Daniel Balmer, Leiter Transportlogistik, erklärt, warum es keine Einzellösung geben kann und welche Rolle Alltagstauglichkeit und Versorgungssicherheit spielen.

**Daniel Balmer, die Migros Ostschweiz hat 2025 zwei neue Wasserstoff-Sattelschlepper in Betrieb genommen, zusätzlich zur bestehenden Flotte mit Biogas- und Dieselfahrzeugen. Welche Rolle spielt dieser Schritt in Ihrer Gesamtstrategie zur Dekarbonisierung des Transports?**

Wir fahren bereits seit Ende 2020 mit zwei Wasserstoff-Lastwagen. Jetzt kommen neue Modelle auf den Markt – auch Sattelschlepper –, und es ist für uns wichtig, diese Technologie unter realen Bedingungen zu testen. Mit den H<sub>2</sub>-Fahrzeugen dekarbonisieren wir nicht nur unsere Transporte, sondern setzen auch lokal produzierten Wasserstoff aus dem Kraftwerk Kubel ein. Damit fahren wir emissionsfrei und stärken gleichzeitig die regionale Wirtschaft. Wir sind ein Stück weit auch autark unterwegs.

**Warum haben Sie sich für Wasserstoff-Fuel-Cell-Technologie entschieden und nicht etwa für batterieelektrische Antriebe oder Biogas?**

Brennstoffzellenfahrzeuge lassen sich schnell betanken, haben eine hohe Reichweite, fahren leise und sind mit grünem Wasserstoff vollständig emissionsfrei. In unserem Einsatzgebiet mit vielen Höhenmetern, langen Strecken und engem Fahrplan ist das ein grosser Vorteil. Batterie-Elektrofahrzeuge benötigen Schnellladestationen – die gibt es in Gossau zurzeit noch nicht. Zudem wollen wir keine Ladeпаusen im Fahrbetrieb. Wir prüfen aber auch diese Technologie, gerade für Lieferungen in Wohnquartieren am frühen Morgen. Dort ist der leise Betrieb ein Vorteil gegenüber dem Verbrenner.

**Und wie bewährt sich die Reichweite der H<sub>2</sub>-Fahrzeuge im Alltag?**

Die Reichweite von über 400 Kilometern reicht für unsere Routen von Schaffhausen bis ins Bündnerland problemlos aus. Ein grosser Vorteil ist die AVIA-Tankstelle in Gossau, gleich bei unserer Betriebszentrale. Unsere Fahrzeuge kehren täglich mehrmals zurück, was das Tanken vereinfacht. Wichtig, ja essenziell ist dabei die Zuverlässigkeit: Produktion, Tankstelle und Verfügbarkeit des Wasserstoffs müssen reibungslos funktionieren – sonst ist die Filialbelieferung gefährdet. Und das ginge gar nicht.

**Lässt sich bereits abschätzen, wie gross der fossilfreie Anteil Ihrer Lieferkilometer ist?**

Die Migros-Gruppe hat sich das Ziel gesetzt, bis 2030 bei den eigenen gefahrenen Kilometern 70 Prozent weniger CO<sub>2</sub> auszustossen als im Basisjahr 2019. Wir befinden uns auf diesem Absenkpfad und sind aktuell absolut auf Kurs.

Langfristig wird sich der Elektroantrieb beim LKW durchsetzen.

**Ihr Wasserstoff stammt aus dem Kraftwerk Kubel im Sittertobel in St.Gallen. Welche Vorteile bringt Ihnen diese regionale Produktion, auch im Hinblick auf Versorgungssicherheit?**

Das passt zu uns als lokal verankerter Genossenschaft: Aus der Region, für die Region. Die Zusammenarbeit mit der SAK und der Osterwalder-Gruppe funktioniert sehr gut. Die Wege sind kurz, der Austausch ist regelmässig und konstruktiv; das stärkt unsere Versorgungssicherheit und erlaubt



uns, die Entwicklung aktiv mitzugestalten. Und zudem haben wir von der Produktion zur Tankstelle nur eine minimale Distanz.

**Wie sieht Ihre mittelfristige Planung aus? Setzen Sie künftig stärker auf H<sub>2</sub>-Fahrzeuge oder weiterhin auf eine Kombination verschiedener Antriebe?**

Wir verfolgen bewusst einen Multitechnologie-Ansatz. So können wir Schwankungen bei Treibstoffpreisen, Verfügbarkeit und Störungen in der Energieversorgung besser abfedern und bleiben flexibler. Entscheidend ist für uns die Zuverlässigkeit im Betrieb. Wir möchten uns nicht von einer einzigen neuen Technologie abhängig machen, insbesondere nicht von einer, die noch in Entwicklung ist und gewisse Unsicherheiten mit sich bringt.

**Spielen auch Förderbeiträge oder Partnerschaften wie H<sub>2</sub>-Mobilität Schweiz bei Investitionen in neue Antriebstechnologien eine Rolle?**

Die Alltagstauglichkeit hat für uns Priorität – nicht die Fördergelder. Natürlich verursachen neue Technologien oft höhere Anfangskosten, und da kann

eine Förderung in der Einführungsphase hilfreich sein. Entscheidend sind aber die TCO-Kosten – also die Gesamtkosten über die Lebensdauer eines Fahrzeugs. Neue Antriebe müssen sich im direkten Vergleich mit den etablierten Technologien behaupten.

Wichtig, ja essenziell ist die Zuverlässigkeit.

**Welche Erkenntnisse aus dem Wasserstoffprojekt könnten auch für andere Detailhändler oder Logistikunternehmen relevant sein?**

Jein: Neue Technologien müssen sich dem konkreten Einsatz anpassen – nicht umgekehrt. Was bei einem Unternehmen gut funktioniert, kann bei einem anderen mit anderem Betriebskonzept ungeeignet sein. Jedes Unternehmen muss seine eigene Lösung finden. Dazu braucht es Feld-



Im Sommer 2024 hat die Migros Ostschweiz insgesamt 20 Biogas-Lastwagen in Betrieb genommen.



Bei der **Wasserstoff-Fuel-Cell-Technologie** wird der Lastwagen nicht mit einem klassischen Dieselmotor angetrieben, sondern mit einer Brennstoffzelle. Diese wandelt Wasserstoff in elektrische Energie um: In der Brennstoffzelle reagieren Wasserstoff und Sauerstoff miteinander, wobei Strom entsteht, der den Elektromotor antreibt. Das einzige Abfallprodukt ist Wasserdampf – es entstehen also keine CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Vorteil für den Schwerverkehr: Das Tanken von Wasserstoff dauert ähnlich kurz wie beim Diesel, gleichzeitig sind lange Reichweiten möglich, die für den Gütertransport entscheidend sind.

> versuche und Erfahrungswerte mit verschiedenen Technologien. Es wird künftig nicht die eine perfekte Lösung geben – aber sie muss auf jeden Fall betrieblich verlässlich und bezahlbar sein.



Daniel Balmer, Leiter Transportlogistik, Migros Ostschweiz.

**Welche nächsten Schritte planen Sie im Bereich Infrastruktur, Fahrzeugtechnologien oder Zusammenarbeit mit Energiepartnern?**

Langfristig wird sich der Elektroantrieb beim LKW durchsetzen. Die Herausforderung wird sein, wie man den Strom – also den Treibstoff – während der Fahrt dem Motor zuführt. Auch die Verfügbarkeit grosser Strommengen wird eine zentrale Herausforderung. Aus unserer Sicht braucht es Übergangstechnologien, auch auf Verbrennerbasis. Ob sich Batterie oder Brennstoffzelle durchsetzt, wird vom Einsatzzweck abhängen. Ich persönlich denke: beides. Der Einsatz definiert die Technologie.

Anzeige

**Aus Blech wird Schutz. Aus Sonne wird Strom.** Spenglerei, Dach und Energie sauber integriert – für Effizienz, die sich rechnet.

Mit diesem QR-Code gelangen Sie zum kostenlosen Solarrechner.

**Andreas Eigenmann**  
Geschäftsführer

**GEBÄUDEHÜLLE | HAUSTECHNIK | ENERGIE**  
Eigenmann AG | Wittenbach | T 071 292 36 36 | [www.eigenmann-ag.ch](http://www.eigenmann-ag.ch)

# Erneuerbares Heizen: Für die Umwelt und das Portemonnaie

Viele Ein- und Mehrfamilienhäuser in der Ostschweiz heizen nach wie vor mit elektrischen oder fossilen Systemen wie Öl oder Gas. Diese Heizsysteme sind jedoch nicht nur teuer im Unterhalt, sondern belasten auch das Klima massiv. Der Umstieg auf eine erneuerbare Heizung ist sinnvoll und bietet Vorteile in vieler Hinsicht.



Martin Niederer,  
Energieagentur St.Gallen.

Ist die fossile Heizung 10 Jahre alt oder älter, dann ist es an der Zeit, sich über eine neue Heizung Gedanken zu machen – im besten Fall über einen Heizungsersatz mit sauberer Energie. Rund ein Drittel des gesamten Energieverbrauchs und aller CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Schweiz fallen nämlich aufs Heizen zurück. Das Ziel der Schweizer Klimastrategie 2050 ist folglich die Umstellung von fossilen auf erneuerbare Energiequellen. Die Entscheidung für ein neues Heizsystem hängt von unterschiedlichen Faktoren ab: Alter und Zustand der Liegenschaft, Anschaffungs- und Betriebskosten, Zuverlässigkeit und Wartungsaufwand sowie Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit.

## Mehr Effizienz, weniger Kosten

Erneuerbare Heizungen sind nicht nur klimafreundlich, sie senken auch langfristig die Energiekosten. Obwohl die Anfangsinvestition für eine erneuerbare Heizung, wie zum Beispiel eine Wärmepumpe, höher ist, als wenn man einfach die Ölheizung ersetzt, bietet das klimafreundliche System auf lange Sicht ein hohes Sparpotenzial. «Erneuerbare Heizungen unterliegen keinen starken Preisschwankungen der Weltmärkte, bieten hohe Effizienz und kosten weniger im Unterhalt. Sie sind langlebig und steigern den Wert einer Immobilie», sagt Martin Niederer, Projektleiter Energieförderung bei der Energieagentur St.Gallen. Hinzu kämen attraktive Förderbeiträge von Kanton und Gemeinden, die den Umstieg erleichtern.

«Der Kanton St.Gallen fördert den Rückbau oder Ersatz von elektrischen oder fossilen Heizungen durch Wärmepumpen», sagt Martin Niederer. Wärmepumpen beziehen einen Grossteil der benötigten Energie aus der Luft, dem Erdbereich oder dem

Wasser, wodurch sie besonders effizient und energiesparend sind. Die Energie für den Betrieb der Wärmepumpe kann zum Teil über eine PV-Anlage abgedeckt werden.

## In der Praxis bewährt

Auch Geschäftsleiterin und Energieberaterin Isabelle Menzi von der Junod Wasser und Wärme AG berichtet Positives von ihren Kundinnen und Kunden: «Wir hören oft, dass sich das Raumklima im Haus nach dem Einbau der Wärmepumpe angenehmer anfühlt. Darüber hinaus freuen sie sich über die tiefen Heizkosten sowie den Steuerabzug des investierten Kapitals.» Die Technik sei heute ausgereift. Wärmepumpen arbeiten zuverlässig und leise. «Viele meiner Kundinnen und Kunden sind erstaunt, wie komfortabel und effizient die Systeme funktionieren», ergänzt Menzi.



## Beratung Heizungsersatz

Möchten auch Sie erneuerbar heizen und sich beraten lassen? Die Energieagentur St.Gallen beantwortet Ihre Fragen und unterstützt Sie auf dem Weg zu Ihrer neuen Heizung. Unverbindlich und kostenlos.

058 228 71 71  
energieagentur-sg.ch



# «Lösungsdenken ist der Schlüssel zur Energiewende»

Hoval Schweiz liefert nicht einfach Wärmepumpen, sondern entwickelt nachhaltige Energiesysteme mit Fokus auf Effizienz, Digitalisierung und CO<sub>2</sub>-Reduktion. Luigi Di Cola, CEO von Hoval Schweiz, erklärt, wie das Unternehmen unter anderem Energienetze unterstützt und weshalb digitale Lösungen künftig eine zentrale Rolle spielen.



Luigi Di Cola,  
CEO Hoval Schweiz.

## **Luigi Di Cola, wer oder was ist Hoval Schweiz heute und welchen Beitrag leisten Sie zur Energiewende?**

Hoval Schweiz ist Teil der internationalen, in Liechtenstein ansässigen Hoval-Gruppe. Wir sind ein Komplettanbieter für nachhaltige Wärme- und Raumklimalösungen. Wir liefern Lösungen für das Heizen, Kühlen und Lüften – vom einzelnen Wärmeerzeuger bis zu grossen Fernwärmekonzepten. Unser Anspruch ist, CO<sub>2</sub>-neutrale und energieeffiziente Lösungen zu bieten – für Neubauten genauso wie für Sanierungen, für Einfamilienhäuser, Gewerbeimmobilien oder Quartierslösungen. Wir investieren kontinuierlich in Forschung und Entwicklung, etwa im Bereich der Wärmepumpentechnik, bei erneuerbaren Wärmequellen und in der Anwendung natürlicher Kältemittel. Unser Ziel ist, den Übergang von fossilen Energieträgern zu nachhaltiger, erneuerbarer Wärmeversorgung zu unterstützen und zu beschleunigen.

## **Hoval sieht sich nicht als Gerätehersteller, sondern als Anbieter von Gesamtlösungen. Was heisst das konkret?**

Das bedeutet, dass wir unsere Kunden ganzheitlich begleiten – von der Machbarkeitsstudie über die Planung und Komponentenlieferung bis hin zur Inbetriebnahme sowie zum Service und Monitoring über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Wir liefern nicht einfach einzelne Wärmepumpen oder Heizkessel, sondern denken in vollständigen Systemen: Wärmequellen, Anlagehydraulik, Gebäudeschnittstellen, Steuerung, Lüftungs- und Kälteintegration sowie zunehmend auch Wärme- und Kältenetze.

## **Sie verstehen verstehen sich demnach als Partner ...**

... der ein gesamtes Energiesystem aufeinander abstimmt, richtig. Je nach Standort, Nutzung und vorhandenen Ressourcen kombinieren wir unterschiedliche Technologien – etwa Seewasserwärme wie in Steinach, Geothermie in dicht bebauten Gebieten oder industrielle Abwärme in Produktionsumgebungen. Der entscheidende Mehrwert liegt in der systemischen Verknüpfung dieser Technologien. Statt Standardlösungen bieten wir optimierte Gesamtkonzepte – ökologisch, ökonomisch und abgestimmt auf die Anforderungen der Bauherrschaft.

## **Was heisst das für Ihre Kunden?**

Unsere Kunden profitieren von einer CO<sub>2</sub>-Reduktion, optimiertem Energieverbrauch und Planungssicherheit. Sie wissen, dass ihre Anlage skalierbar, zukunftsfähig und kompatibel mit kommenden Technologien bleibt – ein wichtiger Faktor ange-

sichts dynamischer Energiepreise und sich verändernder gesetzlicher Vorgaben.

**Sie haben das Anergienetz in Steinach erwähnt. Können Sie das Projekt kurz vorstellen?**

Die See Energie AG – ein Zusammenschluss der Gemeinde Steinach, der Bürgergemeinde und privater Investoren – nutzt thermische Energie aus dem Bodensee, um Wohn- und Gewerbegebäude CO<sub>2</sub>-neutral zu heizen und zu kühlen. Seewasser wird aus rund 30 Metern Tiefe über eine 800 Meter lange Leitung zur Energiezentrale geführt. Dort entzieht man dem Wasser rund 3 Kelvin über Wärmetauscher, führt es abgekühlt in den See zurück und transportiert die gewonnene Energie über ein separates Netz mit rund fünf Kilometern Länge zu den angeschlossenen Gebäuden.

**Was passiert in diesen Gebäuden?**

Dort kommen Hoval-Wärmepumpen zum Einsatz. Sie nutzen die aus dem Seewasser gewonnene Energie und heben mit rund 20 Prozent zusätzlichem Stromaufwand die Temperatur auf bis zu 60 Grad. Damit wird eine hocheffiziente, emissionsarme Wärmeversorgung ermöglicht. Ein weiterer Vorteil ist das sogenannte «Free Cooling» im Sommer: Die Temperatur des Seewassers reicht aus, um direkt zur Kühlung eingesetzt zu werden – ohne herkömmliche Klimatisierung. Das senkt den Gesamtenergiebedarf nochmals deutlich.

**Welche Rolle spielt Hoval in diesem Projekt?**

Wir begleiten das Projekt von der Beratung über die Lieferung bis zur Inbetriebnahme. Bereits in der Planungsphase haben wir eng mit den Verantwortlichen zusammengearbeitet – etwa bei der korrekten Dimensionierung der Wärmepumpen und der Einbindung ins Anergienetz. Wichtig ist die Wahl der passenden Technik, da Seewasser relativ niedrige Quelltemperaturen bietet. Hier können wir unsere Erfahrung und Systemkompetenz einbringen.

**Was gehört ausserdem dazu?**

Neben der Lieferung von Wärmepumpen und Regelungstechnik unterstützen wir die Inbetriebnahme, das Monitoring und den langfristig effizienten Betrieb. Wir beraten auch bei der technischen Aufbereitung des Warmwassers und der Speicherung der Wärme vor Ort. Das Netz in Steinach ist erweiterbar – wir denken bereits mit, wie zusätzliche Quellen oder Speicher künftig eingebunden werden können. Für die Umsetzung steht ein Projektteam bereit, das Planerberater, Servicetechniker und weitere Projektverantwortliche umfasst.

**Wenn Sie auf die erneuerbare Wärmeversorgung blicken: Welche Entwicklungen beobachten Sie?**



Intelligente Regelungen, Monitoring und Fernwartung ermöglichen eine optimierte Steuerung.

Wir sehen drei zentrale Trends: Erstens setzen immer mehr Projekte auf Niedertemperaturnetze mit Quellen wie Wasser, Geothermie oder Abwärme. Wärmepumpen heben diese Energie effizient auf das nötige Niveau, was die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich reduziert. Zweitens nimmt die Sektorkopplung zu: Heizen, Kühlen, Lüften, Strom und Speicherlösungen wachsen zu integrierten Gesamtsystemen zusammen. So lassen sich Gebäude, Gewerbe und auch Mobilität intelligent verbinden.

**Und drittens?**

Drittens spielt die Digitalisierung eine zunehmend wichtige Rolle. Intelligente Regelungen, Monitoring und Fernwartung ermöglichen eine optimierte Steuerung – abgestimmt auf Energiepreise, Wetterdaten oder Lastprognosen. Das erhöht sowohl die Effizienz als auch die Betriebssicherheit.

**Wie reagiert Hoval auf diese Entwicklungen?**

Wir entwickeln unsere Plattformen konsequent weiter – mit modularen Wärmepumpenlösungen, flexiblen Anbindungen an verschiedene Quellen und digitalen Tools, die den Betrieb dauerhaft optimieren. Die Software wird in Zukunft ein Game-Changer sein.

# Es geht nicht ohne chemisches Kunststoffrecycling

Die Appenzeller enespa ag hat sich in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Player im Bereich Kunststoffrecycling entwickelt. In der öffentlichen Debatte stossen die Experten aber immer wieder auf Missverständnisse – insbesondere beim Thema chemisches Recycling. Dr. Albert Paparo, Leiter Forschung und Entwicklung, erklärt, worin einige der grössten Irrtümer bestehen, warum chemische Recyclingverfahren eine wichtige Ergänzung zu mechanischen darstellen und an welchen Projekten er aktuell arbeitet.

Die meisten von uns haben eine ziemlich genaue Vorstellung von Kunststoffrecycling. Wir sammeln leere Joghurtbecher, Plastikflaschen für Waschmittel und Kosmetika sowie Verpackungen von Lebensmitteln. Diese werden dann wieder dem Recyclingprozess zugeführt, an dessen Ende neuer Kunststoff entsteht. Aber wir ignorieren vieles von dem, was sich ausserhalb unseres Blickfeldes befindet, etwa die Tatsache, dass die Recyclingquote für Kunststoffabfälle seit Jahrzehnten unter 10 Prozent liegt, dass es eine Vielzahl möglicher Recyclingverfahren gibt, die unterschiedliche Vorteile bieten und sich in ihrer Energiebilanz erheblich unterscheiden, und welche Endprodukte diese Verfahren hervorbringen können.

Werden Plastikabfälle aus Haushalten und Industrie nicht aufwendig vorsortiert und gereinigt, dann bleiben für den Recyclingprozess nur gemischte und verunreinigte Abfälle, erklärt enespa-Wissenschaftler Paparo, der ein hochmodernes Labor in Deutschland leitet. «Die Qualität des so wiedergewonnen Kunststoff-Rezyklats verschlechtert sich in der Regel im Laufe der Zeit», sagt er. Hintergrund ist, dass beim wiederholten mechanischen Kunststoffrecycling Additive verloren gehen und sich die Längenverteilung von Polymerketten ändern kann. Dadurch lassen sich irgendwann die ursprünglichen Eigenschaften des Kunststoffs nicht mehr reproduzieren, so dass man diesen besser zur Energiegewinnung verbrennt oder ihn chemisch recycelt.

## **Chemisches Recycling setzt dort an, wo mechanische Verfahren an Grenzen stossen**

Bei chemischen Verfahren gebe es hingegen keine Grenzen, wie oft Kunststoff recycelt werden kann. Zudem eignen sich herkömmliche, mechanische Verfahren – bei denen Plastikabfälle zerkleinert, gewaschen und eingeschmolzen werden – nur bei relativ sauberen, sortenreinen Kunststoffen. Aber gerade Verpackungen, die einen hohen Anteil unseres Plastikabfalls ausmachen, bestehen oft aus Verbundstoffen, die das mechanische Recycling erschweren.

Chemisches Recycling erlaube dagegen die Verarbeitung von gemischten Kunststoffabfällen, sagt der enespa-Experte. Gleichzeitig ermögliche das Verfahren die Herstellung hochwertiger Rezyklate,

### **Wer ist enespa**

Als globale Innovatorin entwickelt, baut und betreibt die enespa-Gruppe wirtschaftliche und nachhaltige Technologien und Systeme für die Kreislaufwirtschaft. Kernkompetenz bilden der Anlagenbau und die dazugehörigen industriellen Dienstleistungen. Mittels zukunftsweisender Technologien und einem eigenen Forschungs- und Entwicklungslabor werden inhouse Anlagenlösungen für das chemische Recycling von gemischten Plastikabfällen, für die Ölveredelung und für die Reifenpyrolyse konstruiert. Das Unternehmen betreibt Gesellschaften in der Schweiz, Deutschland und den USA und beschäftigt rund 60 Mitarbeitende. Interessierte Anleger können in Aktien und Anleihen der enespa ag investieren.

da es die chemische Struktur der Kunststoffe aufbricht. Die einzelnen Bestandteile können dann in neue Materialien umgewandelt werden. Paparo räumt zugleich ein häufig geäußertes Missverständnis aus: «Recycling heisst nicht, dass aus Kunststoff stets wieder Kunststoff entstehen muss».

### **Aus Kunststoffen müssen nicht neue Kunststoffe entstehen**

Für die Recycling-Industrie bestehe die eigentliche Herausforderung darin, die Prozesse zur Umwandlung von Plastik zu Öl und Öl zu Plastik zu kontrollieren. Mit der fortschrittlichen Pyrolyse-Technologie von enespa können Verbundkunststoffe und gemischte Kunststoffabfälle in hochwertiges Öl umgewandelt werden. Die Skalierbarkeit dieser Verfahren, d.h. die Verarbeitung industrieller Mengen von Plastikabfällen, sei derzeit das wichtigste Thema für das Appenzeller Unternehmen.

Zwar benötigten chemische Recycling-Verfahren immer noch viel Input-Energie, aus Sicht des Experten sei aber entscheidender, ob sich der Energieeinsatz lohne. «Die Einsparung an Erdöl, egal was aus dem Pyrolyseprodukt hergestellt wird, wird oft ausser Acht gelassen. Ebenso wird nicht betrachtet,

dass das Pyrolysegas zur Energiegewinnung genutzt werden kann», sagt er. Unter dem Strich liessen sich mit dem enespa-Verfahren also Energie und damit CO<sub>2</sub> einsparen. Ausserdem sei Pyrolyse für Polyolefine als inerte, d.h. reaktionsarme Kunststoffe, eine der besten Recycling-Technologien, da diese auch ohne aufwendige Katalysatoren auskomme.

### **Ein Zukunftsmarkt im Wert von Milliarden**

Eine zukünftige Herausforderung sieht Paparo im Bereich PVC-Recycling, den er als den «heiligen Gral» der Pyrolyse bezeichnet. Der für seine Vielseitigkeit, Langlebigkeit und geringen Herstellungskosten bekannte Kunststoff, ist aufgrund zahlreicher Zusatzstoffe wie Weichmacher und Flammschutzmittel nur schwer recyclebar. Ausserdem wird beim Erhitzen giftiger und stark ätzender Chlorwasserstoff (HCl) freigesetzt. «Ich arbeite derzeit an dem Thema, werbe Gelder ein und suche Partner», sagt Paparo. Bei einem möglichen Durchbruch sieht er goldene Zeiten auf die Kunststoffrecycling-Branche zukommen. Daraus würden sich eine Vielzahl neuer Patenten sowie ein milliarden-schwerer Zukunftsmarkt ergeben, sagt er.



**enespa**

Eine Welt voller Plastik – wir verwandeln es in neue Rohstoffe

enespa-Forschungschef **Dr. Albert Paparo** erläutert aktuelle Trends im Kunststoffrecycling

# «Die Kosten des Nichthandelns sind um ein Vielfaches höher»

Die Stadt St.Gallen will bis 2050 klimaneutral sein – mit einer klaren Strategie, verbindlichen Zielen und einem breiten Massnahmenpaket. Fredy Zaugg, Leiter Umwelt und Energie, erklärt im Interview, wo die Stadt bereits gut unterwegs ist, wo noch Herausforderungen warten – und warum Klimaschutz mehr als Technik erfordert.



Fredy Zaugg,  
Leiter Umwelt  
und Energie,  
Stadt St.Gallen.

## **Fredy Zaugg, St.Gallen will bis 2050 klimaneutral sein. Was bedeutet dieses Ziel konkret für die Stadt?**

Das Ziel macht die Klimagasemissionen zu einem entscheidenden Faktor für die Stadt. In vielen Bereichen ist sie selbst aktiv – etwa beim Ausbau des Fernwärmenetzes oder der Umstellung der Stromversorgung auf 100 Prozent erneuerbare Energie. In der Mobilität setzen wir auf den öffentlichen Verkehr, auf Elektrifizierung und ein attraktives Velonetz. Doch auch der Konsum hat eine hohe Relevanz für das Klima: In diesem Bereich fallen fast 60 Prozent der Klimagasemissionen an – einen grossen Anteil hat dabei die Ernährung.

## **Welche Rolle spielt das Energiekonzept 2050 bei der Umsetzung – und was ist daran neu?**

Das Energiekonzept 2050 zeigt auf, mit welchen Massnahmen und in welchen Schritten der Klimagasausstoss reduziert werden soll. Es ist seit 2012 in Kraft. Zu den bisherigen Bereichen Wärme, Strom und Mobilität kam vor gut einem Jahr der Bereich Konsum und Ressourcen hinzu.

## **Wo besteht aus Ihrer Sicht der grösste Handlungsbedarf?**

Wärme und Strom sind etabliert und gut auf Kurs. Bei der Mobilität kommen die Verkehrsbetriebe mit der Elektrifizierung wie geplant voran, beim Individualverkehr besteht aber grosser Nachholbedarf. Ziel ist eine kombinierte, effiziente und umweltfreundliche Mobilität – mehr Wege mit ÖV, Velo oder zu Fuss. Auch beim Konsum stehen wir noch am Anfang. In den Bereichen Ernährung, Kreislaufwirt-

schaft, Konsumverhalten und Freizeitmobilität gibt es viel zu tun.

## **Bis 2050 soll der Energieverbrauch um ein Drittel sinken und vollständig durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Ist das realistisch?**

Ja. Seit dem Referenzjahr 2010 hat sich der Endenergieverbrauch um 13 Prozent reduziert. Der Anteil erneuerbarer Energie am Gesamtverbrauch stieg bis Ende 2024 auf 37 Prozent (2010: 17 Prozent). In den Bereichen Wärme und Strom sind wir gut unterwegs. Beim Heizungsersatz sehen wir Fortschritte: In über 70 Prozent der Fälle wird auf erneuerbare Energie umgestellt. Beim Individualverkehr liegen wir hingegen noch deutlich unter den Zielwerten.

## **Wie wirkt sich das geplante Bevölkerungswachstum auf die Zielerreichung aus?**

In absoluten Zahlen werden Energieverbrauch und Emissionen steigen. Aber nicht proportional, weil wir davon ausgehen, dass neuer Wohnraum und Mobilitätsbedürfnisse effizienter gedeckt werden als im Bestand. Auf das Ziel von null Tonnen CO<sub>2</sub> bis 2050 hat das Wachstum keinen Einfluss – denn null bleibt null.

## **Wie will die Stadt Einfluss auf das private Konsumverhalten nehmen?**

Durch Information, Sensibilisierung und gezielte Unterstützung – etwa über den städtischen Energiefonds. Unsere Kampagnen «Gemeinsam wirkt – St.Gallen wird klimaneutral» und «clevergeniessen» bieten Plattformen zur Vernetzung, Informationen oder Kurse wie z.B. zur klimafreundlichen Ernäh-



Die PV-Anlage auf der SGKB-Halle gehört zur St.Galler Solar-Community.

zung. Ausserdem kann die Stadt mit gutem Beispiel vorangehen, zum Beispiel bei der nachhaltigen Beschaffung.

**St.Gallen setzt stark auf Partizipation. Welche Wirkung erzielt dieser Ansatz?**

Klimaneutralität ist ein Transformationsprozess. Mit technischen Massnahmen allein erreichen wir das Ziel nicht. Deshalb setzen wir auf Partizipation – um die Kräfte von Gesellschaft, Wirtschaft, Politik und Verwaltung zu bündeln. Bei der Entwicklung des neuen Bereichs «Konsum und Ressourcen» haben wir Workshops und eine Konsultation durchgeführt. Daraus sind die Plattform *gemeinsam-wirkt.ch*, die St.Galler Klimawoche mit rund 50 Veranstaltungen und das Klimaforum «Gemeinsam wirkt» hervorgegangen. Beim Tauschmobil, das dieses Jahr in zwei Quartieren Halt macht, diskutieren wir mit lokalen Akteuren konkrete Angebote in der Kreislaufwirtschaft. Wenn wir zusammenspannen, können wir gemeinsam für den Klimaschutz enorm viel erreichen,

**Wie eng arbeiten Stadt, Wirtschaft und Zivilgesellschaft zusammen – und wo gibt es Hürden?**

Diese Zusammenarbeit ist essenziell. Es gibt regelmässigen Austausch mit der Bauwirtschaft. Im Ernährungsbereich haben wir Kontakte zur Gemeinschaftsgastronomie aufgebaut. Auch zur Universität St.Gallen und zur OST bestehen vielfältige Beziehungen. Hürden gibt es dort, wo unterschiedliche Interessen bestehen oder finanzielle

und politische Rahmenbedingungen begrenzen. Eine Herausforderung ist auch, Personen zu erreichen, die Klimaschutz zwar positiv sehen, aber im Alltag noch anders handeln.

**Welche Rolle spielt der Energiefonds bei der Umsetzung der Massnahmen?**

Eine sehr zentrale. Im Gebäudebereich ermöglichen Fördergelder klimafreundliche Lösungen, die sich nicht rein über Einsparungen amortisieren lassen. Auch im Bereich Konsum und Ressourcen ist der Energiefonds wichtig – er unterstützt Veranstaltungen, Projekte und Organisationen, die zur Klimaneutralität beitragen.

**Was ist für Sie die grösste Herausforderung – und wo steht St.Gallen 2035?**

Die grösste Herausforderung ist, dass die Klimakrise für viele noch zu abstrakt ist. Dabei lohnt sich der Einsatz: Die Kosten des Nichthandelns sind um ein Vielfaches höher. Und es braucht mehr als Technik – auch Verhaltensänderungen sind nötig. Im Jahr 2035 wird in St.Gallen bei jedem Heizungsersatz auf erneuerbare Energie gesetzt. Mehr als die Hälfte des Energiebedarfs wird durch erneuerbare Energien gedeckt – und an Sommertagen reicht die lokale Solarstromproduktion, um den gesamten Strombedarf der Stadt zu decken. Wir sind dann gemeinsam ein gutes Stück weiter – und sehen den Weg zur Klimaneutralität als Chance für eine prosperierende, lebenswerte Stadt.



# Beständigkeit statt Billiglösung

Ganzheitliche Energieplanung bedeutet für Thomas Schmidheiny, Inhaber der Die Energiegestalter AG aus Widnau, weit mehr als die Installation von Solarpanels oder Ladelösungen. Für den Geschäftsführer umfasst sie Planung, Umsetzung, Koordination, Monitoring, Optimierung und Wartung. Entscheidend seien Effizienz, Kostenstabilität und Zukunftssicherheit.

«Gesamtheitliche Energielösungen und deren Konzeption kann man immer umsetzen. Entscheidend ist das richtige Gebäude mit den richtigen Nutzern, gepaart mit einer guten individuellen Lösung», ist Thomas Schmidheiny überzeugt. Die Rahmenbedingungen änderten sich allerdings laufend, gibt er zu bedenken. «Aktuell sind etwa die Rückliefertarife fast bei null. Dafür gibt es neue Möglichkeiten im Bereich von Eigenverbrauchsgemeinschaften wie VZEV (virtueller Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) oder LEG (lokale Elektrizitätsgemeinschaften). Diese Optionen muss man nutzen, damit die Lösung für alle passt.»

#### **Gesamtkonzept statt einzelner Bausteine**

Welche Aspekte wie Photovoltaik, Speicher, Elektromobilität oder Monitoring zuerst zum Tragen kommen, hängt für Schmidheiny stark von den Rahmenbedingungen ab. «Gesetzliche Vorgaben und örtliche Komponenten wie die Netzinfrastruktur oder Verbraucher in der Nähe sind massgebend. Be-

zug und Rückliefertarife bestimmen den grössten Teil des wirtschaftlichen Aspektes.» Zugleich seien die Abrechnung des grünen Stroms und die Optimierung des Eigenverbrauchs zentral. «Wenn keine Lösungen vom energieliefernden Werk vorhanden sind, kommen wir ins Spiel. Wir können auf unseren intelligenten Systemen abrechnen, monitoren und optimieren. Auch das Abrechnen von E-Mobility-Stationen läuft über dasselbe System und wird für Nutzer transparent dargestellt.»

«Wenn es um eine billige PV-Anlage geht, sind wir die Falschen.»

Viele Anbieter würden laut Schmidheiny zu kurzfristig denken. «Wir haben meist einen anderen Zugang und eine andere Flughöhe der Projekttiefe. Bei spannenden Objekten, Arealen oder grösseren

Überbauungen sind wir früh zur Stelle und simulieren mit allen Komponenten Eigenverbrauch, Rentabilität und Optionen wie Speicher oder Zusammenschlüsse. Unsere Rechnung stimmt gesamtheitlich im Sinne einer vollständigen Ertragsrechnung. Bei einer Investition über mehr als 25 Jahre darf man das erwarten.»

Damit setzt er sich klar ab: «Viele am Markt machen keine Vollkostenrechnung und verkaufen Investoren unpassende Lösungen.» Dieser Unterschied sei für die Branche zentral. «Wir liefern nicht nur einzelne Bausteine, sondern ein tragfähiges Gesamtkonzept. Wer viel Kapital über Jahrzehnte bindet, erwartet zu Recht, dass sich die Investition auch langfristig rechnet.»

### **Technologieunabhängig, aber flexibel**

Flexibilität in der Entwicklung von Nachhaltigkeitslösungen wird für Thomas Schmidheiny über intelligente Zusammenschlüsse erreicht. Aber: «Nur wenn sämtliche Verbräuche jederzeit bekannt sind, kann das Netz entlastet und die grüne Energie nahe beim Produzenten verbraucht werden.» Besonders spannend ist für ihn das bidirektionale Thema, bei dem etwa das E-Auto als Pufferspeicher genutzt werden kann. «Leider hinkt die verfügbare Technologie noch etwas hinterher. Gerade im Bereich Speicher und Mobilitätskonzepte sehe ich aber grosse Chancen, die bald realisiert werden sollten.»

Ein weiteres Fundament ist die Unabhängigkeit von Technologie und Herstellern. «Als klassischer Elektroingenieur war es mir wichtig, die Unabhängigkeits-Fahne hochzuhalten. Aber wenn man gute Lösungen braucht, muss man die richtigen Rädchen zusammenfügen. So wie bei einer Rolex.» Deshalb habe er die Energiegestalter AG gegründet. «Wir suchen nicht die billigsten Partner, sondern diejenigen mit hoher Qualität und Lösungen, die auch langfristig tragen.»

### **Fixpreise, Beteiligungsmodelle und Contractinglösungen**

Dass die Energiegestalter AG Fixpreis-Lösungen anbietet, erklärt Schmidheiny mit einem klaren Anspruch: «Unser Zugang kommt von einem ganzheitlichen Wertversprechen. Wir wissen, was Lösungen kosten und was das Ziel für den Investor sein muss. Wenn es um eine billige PV-Anlage geht, sind wir die Falschen. Das sage ich jedem.» Gleichzeitig sei man flexibel. «Nebst Fixpreis-Lösungen können wir auch offen abrechnen. Wenn es passt, sind auch Beteiligungsmodelle oder Contractinglösungen denkbar. Wichtig ist, dass es eine Win-win-Lösung gibt.» Damit hebt er hervor, dass finanzielle Transparenz ebenso wichtig ist wie technische Qualität.

Die Energiegestalter AG hat viele Gewerke im eigenen Haus. «Nur die Subunternehmer sind extern, sie leisten aber qualitativ hervorragende Arbeit. Natürlich ist das ein grosser Koordinationsaufwand. Doch wir haben motivierte Mitarbeiter, die das zuverlässig umsetzen.» Wichtig sei zudem eine klare Ansprechperson. «Wenn etwas nicht funktioniert, gibt es jemanden, der sich kümmert. Darauf legen wir grossen Wert.»

«Entscheidend sind das richtige Gebäude mit den richtigen Nutzern und eine individuelle Lösung.»

Thomas Schmidheiny kann mit Erfahrungen aus der Praxis dienen: «Bei zwei grösseren Industriebetrieben konnten wir Anlagen von rund 500 Kilowatt installieren. Sehr komplexe Gebäude, also wie gemacht für uns. Nebst Eigenkapitalrenditen von mindestens fünf Prozent bei kleineren Anlagen sowie acht bis zehn Prozent bei grösseren Anlagen über fast 25 Jahre profitieren auch die Nutzer und Mieter: Sie erhalten auf den grün vermarkteten Strom 20 Prozent Abschlag. Das steigert die Attraktivität der Liegenschaften zusätzlich.»

### **Schmidheiny's Rat an Entscheidungsträger**

Investitionen in Energielösungen müssten langfristig tragen. «Grundsätzlich würde ich mich vom Bauchgefühl leiten lassen. Das ist nie schlecht. Gleichzeitig braucht es Wissen, Fähigkeiten und Verständnis. Auch vom Investor ist ein gewisses Know-how nötig, um zu prüfen, ob präsentierte Zahlen plausibel sind.»  
Zugleich übt er Kritik an Teilen der Branche. «Es gibt zahlreiche PV-Anlagenbauer, die umsatzgetrieben gehandelt haben und mit wenig fachlichem Know-how vorfinanziert waren. Das Ergebnis waren Schlagzeilen und Konkurse. Das schadet der Branche und dem Nachhaltigkeitsthema. Thomas Schmidheiny macht deutlich, worauf es wirklich ankommt. «Fachkompetenz, Vertrauen und Beständigkeit sind wichtig. Vorauszahlungen sind ohne Garantie generell gefährlich.» Für ihn sind das die eigentlichen Leitlinien, die ein Projekt erfolgreich und dauerhaft machen.



Thomas Schmidheiny,  
Inhaber/Geschäftsführer,  
Die Energiegestalter AG.

# E-Mobility Go! – das Mietmodell für Ladestationen

Jetzt einsteigen und Immobilien fit für die Mobilität der Zukunft machen: 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. Mieter:innen und Nutzer:innen bestellen die Ladestation direkt bei NeoVac, und die Abrechnung erfolgt unkompliziert über die Kreditkarte.

Mit E-Mobility Go! von NeoVac können Liegenschaftsbesitzer:innen und Verwaltungen die vielfältigen Vorzüge der Elektromobilität uneingeschränkt und sorgenfrei geniessen, ohne sich Gedanken darüber machen zu müssen. NeoVac koordiniert dabei nicht nur die Erschliessung und Erstinstallation des Grundausbaus, sondern organisiert auch den Einbau von einzelnen Ladestationen und übernimmt die Abrechnung, die Wartung und die Service- und Supportleistungen. Selbst die Stromkosten für die Ladeinfrastruktur werden direkt an NeoVac fakturiert. Damit haben Eigentümer:innen und Verwaltungen weniger administrativen Aufwand und die Gewissheit, dass alles funktioniert. Zudem müssen sie zukünftig keine Investitionen mehr in die Infrastruktur tätigen.

Interessierte Mieter:innen und Nutzer:innen können ihre Ladestation direkt online bestellen. Sie profitieren ihrerseits von einem einfachen Zugang zur Elektromobilität und können sich dabei auf eine kompetente Ansprechpartnerin verlassen, die bei Fragen und Wünschen stets zur Stelle ist. NeoVac übernimmt sämtliche Leistungen im Zusammenhang mit der Ladeinfrastruktur – von der Installation und Inbetriebnahme der Ladestation bis zur persönlichen Betreuung der Mieter:innen und Nutzer:innen. Auch das Debitorenrisiko geht auf NeoVac über. Eigentümer:innen und Verwaltungen müssen sich mit E-Mobility Go! um nichts kümmern.

**Alle Informationen**

**finden Sie hier:**

[www.neovac.ch/e-mobility](http://www.neovac.ch/e-mobility)



## NEUES BUNDESFÖRDERPROGRAMM FÜR INDUSTRIE UND GEWERBE

Der Bund unterstützt den Ersatz von grossen fossilen Heizungen (> 70 kW) durch erneuerbare Systeme.

Weitere Informationen auf [energie.tg.ch](http://energie.tg.ch).



## Hälg Group



Perfekt kombiniert

## Nachhaltig ist...

... wenn beim Umbau die Substanz geschont und vorhandene Infrastruktur genutzt wird. Damit wir lange Freude an solch schönen Gebäuden haben.

Mehr dazu:

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

Hälg Facility Management AG  
jetzt auch in St. Gallen!

Hälg Group  
Anlagenbau • Service • Gebäudeautomation  
Integrales Facility Management

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

# Haben Sie eine Verstopfung?

Rufen Sie lieber gleich  
den Profi ...



**ASA-Service AG**  
Abwasser- und Umwelttechnik



**Tel. 0848 310 200**